

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**GECEKONDU DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE
HANEHALKLARININ YENİ KONUT MEMNUNİYETİ:
KÂĞITHANE ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

ALPER BODUR

İSTANBUL, 2012

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**GECEKONDU DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE
HANEHALKLARININ YENİ KONUT MEMNUNİYETİ:
KÂĞITHANE ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

ALPER BODUR

Tez Danışmanı: DOÇ. DR. GÖKSEL DEMİR

İSTANBUL, 2012

İÇİNDEKİLER

TABLOLAR.....	viii
ŞEKİLLER.....	ix
KISALTMALAR.....	xii
1. GİRİŞ.....	1
2. TÜRKİYE’DE KONUT VE GECEKONDU.....	6
2.1 KONUT OLGUSU.....	6
2.1.1 Türkiye’de Konut Politikaları.....	9
2.1.2 Konut İhtiyacı ve Mevcut Durum.....	12
2.2 GECEKONDU OLGUSU VE GECEKONDULAŞMA SÜRECİ.....	13
3. GECEKONDULAŞMA SORUNUNA ÇÖZÜMLER.....	16
3.1 SÜREÇ İÇİNDE DEĞİŞEN ANLAMI.....	16
3.2 YASAL ÇERÇEVESİ.....	31
3.3 POLİTİKALARIN ROLÜ.....	42
3.4 DÖNÜŞÜME YÖNELİK ELEŞTİRİLER.....	43
4. KONUT MEMNUNİYETİ VE İ.B.B. KONUT ÜRETİMİ.....	44
4.1 KONUT MEMNUNİYETİ.....	44
4.2 KONUTTA KULLANICI MEMNUNİYETİ.....	45
4.3 KONUT MEMNUNİYET MODELLERİ.....	48
4.4 YAPILMIŞ ARAŞTIRMALAR.....	52
4.5 MEMNUNİYETİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	54
4.5.1 Fiziksel Kullanıcı Gereksinimleri.....	55
4.5.2 Psikososyal Kullanıcı Gereksinimleri.....	55
4.5.3 Niteliksel Etmenler.....	56
4.6 İ.B.B. KONUT ÜRETİMİ.....	56
5. ALAN ÇALIŞMASI, YÖNTEM VE ANALİZLER.....	69
5.1 ALAN ARAŞTIRMASI TASARIMI.....	72
5.2 MAHALLENİN GELİŞME SÜRECİ.....	73
5.3 HANEHALKI ARAŞTIRMASI.....	77
5.3.1 Hanehalkı Büyüklüğü.....	77
5.3.2 Köken.....	79

5.3.3 Eğitim Durumu.....	80
5.4 MEKANSAL GÖSTERGELER.....	80
5.4.1 Konum.....	81
5.4.2 Alan Yeterliliği.....	81
5.4.3 Görsel ve İşitsel Gereksinim.....	82
5.4.4 Isıtma, Aydınlatma ve Havalandırma.....	84
5.4.5 Rutubet.....	85
5.5 EKONOMİK GÖSTERGELER.....	86
5.5.1 Gelir Durumu.....	86
5.5.2 Gelir Kaynağı.....	87
5.5.3 Taksit Ödeme Memnuniyeti.....	88
5.5.4 Konut Sahipliliği.....	88
5.6 TOPLUMSAL GÖSTERGELER.....	89
5.6.1 Komşularla Görüşme Sıklığı.....	89
5.6.2 Komşularla Görüşme Mekanı.....	90
5.6.3 Komşularla Problem.....	91
5.6.4 Gecekondu ve Yeni Konut Yeri Memnuniyeti.....	91
5.6.5 Şehir Merkezine Ulaşım.....	92
5.6.6 Akrabalarla Görüşme.....	93
5.6.7 Eksik Sosyal Tesisler.....	93
5.7 GENEL MEMNUNİYET.....	93
6. SONUÇ.....	94
KAYNAKÇA.....	98
EKLER	
Ek A.1 Anket Soruları.....	111
Ek A.2 Örnek Anket Soruları Yanıtı.....	115

ÖNSÖZ

Yapılan bu çalışmanın ülkemizin en büyük problemlerinden birini oluşturan çarpık kentleşme ve gecekondulaşma sonrası dönüşüm çalışmaları konusunda az da olsa bir katkı sağlamasını ve bu konu üzerinde çalışmak isteyenlere yardımcı bir kaynak olmasını temenni ederim.

Bu çalışmanın oluşmasını sağlayan, yaptığı müdahalelerle çalışmaya şekli veren ve herşeyden önemlisi değerli zamanını esirgemeyen danışmanım Sayın Doç. Dr. Göksel DEMİR beye, katkılarından dolayı sayın jüri üyeleri hocalarıma, paylaştıkları çok değerli bilgiler için İBB çalışanlarına ve her zaman maddi, manevi desteklerini benden esirgemeyen aileme minnet ve teşekkürlerimi sunarım.

İstanbul 2012

Alper BODUR

1. GİRİŞ

Zamanımızda gelişmekte olan çoğu ülkelerin en önemli sorunlarından birisi kırsal kesimden şehirlere gelen göçle beraber karşılaşılan hızlı kentleşme sürecidir. Bu sürecin sonucunda zaten sıkıntılı sürece sahip hizmetin daha da aksaması ve ihtiyaç sahiplerinin yeterince istek ve ihtiyaçlarına cevap verilememesi söz konusu olmaktadır. Nüfusu isteklerine ve imkanlarına nazaran daha hızlı artan kitleler, bu istek ve imkanlarına yeterince cevap alamayınca kendilerine has çözüm yollarına başvurumaktadırlar.

İnsanın en temel gereksinimlerinden biri olan barınma, köyden kente göç etmiş kitlelerin başı çeken sorunu olagelmıştır. Bu sorunla başa çıkmaya çalışan hanehalkları, başka daha büyük sorunlara sebebiyet veren izinsiz yapılar, gecekondular üretmeye başlamışlardır. Bu gecekondular, çoğunlukla kamu arazisi üzerinde yapılmış olmasına rağmen gerçek kişilerin toprakları üzerine de yapılarak çarpık kentleşme ortaya çıkmıştır.

Gerçek şudur ki; Devlet olsun, diğer kamu kurum ve kuruluşları olsun, taşınmaz mal varlıklarını yeterince koruyamamaktadır. Özellikle devlete ait olan ve herhangi bir idareye tahsisli olmayanlar ile yüzölçümü itibarıyla büyük arsa ve araziler, ormanlar ve askeri ihtiyaçlar için tahsisli büyük arazilerden, yerleşim alanları içinde veya civarında olanlar, yoğun şekilde işgale uğramıştır (Akdemir 1998).

Gelişmekte olan ülkelerdeki hızlı nüfus artışı gelecekte bu sorunun çok daha fazla önem kazanacağını göstermektedir (Savran-Oral 2006).

Köyden kente göçün olduğu ülkelerde farklı isimler altında karşılaşılan gecekondular, 1950'den sonra barınma amacıyla yapılmış olmasıyla beraber sosyal, kültürel, ekonomik ve çevresel etkileriyle de önem taşıyan bir konu haline gelmiştir. Ancak, gecekondular ve gecekonduların sorunlarının çözümü konusunda inşaatı kadar hızlı ve etkin politikalar geliştirilememiştir. Başlangıçta, yapı malzemesi ve yapım özellikleriyle fizikî bir mekân tanımı olarak kullanılan gecekondular kavramı, zamanla bir yaşam biçimini nitelendiren içeriğiyle, sosyolojik bir anlam kazanmıştır (Akdemir 1998).

Gecekondulaşma, yetersiz konut koşullarını da beraberinde getirmektedir (Şekil 1.1). Özellikle yeterli su kaynaklarının olmaması, atık uzaklaştırma ve alt yapı yetersizlikleri, sağlık bakım hizmetlerinden yararlanamama ve ulaşılabilir bir sağlık hizmetinin bulunmaması, eğitim koşullarının yetersizliği en önemli sorunları oluşturmaktadır (Aksoylu 1987; Kleinhans 2003; van Beckhoven ve van Kempen; 2003).

Maddi nitelikleri, insanca yaşamaya çoğu kez elverişli bulunmayan bu yerleşmeler konusunda resmi kuruluşlar, her ülkede kendilerine göre kimi politikalar izlemiştir. Gecekonduya, gizli ve yasadışı girişim gözü ile bakmanın dolaysız sonucu olarak pek çok ülke bunları yıkmayı, başlangıçta ilke olarak benimsemiştir. Ne var ki, kökeninde o ülkelerin toplumsal ve ekonomik yapılarının bulunduğu, gelişme düzeylerinin yattığı bu olguyu yasalarla söküp atmanın olanaklı olmadığı görülmüştür. Bu nedenle bir olup bitti olarak kabul edilenlerin, fen ve tekniğin olanaklarından yararlanarak kent hizmetleri sağlanarak iyileştirilmesi, gecekondu politikalarının önemli bir özelliği olmuştur (Akdemir 1998).

Gecekondu bölgelerinde yaşayan kişilerin kentin diğer kesimlerinde (kentsel bölgelerde) yaşayan kişilere göre sosyo-ekonomik düzeylerinin daha yetersiz olduğu ve sağlık hizmetlerinden daha düşük düzeylerde yararlanabildikleri bilinmektedir (Aksoylu 1987).

Merkezi ve yerel yönetimler bu bölgelerin iyileştirilmesi için projeler hazırlamışlardır. Gecekondu bölgeleri içinde insanların sağlığı, ahlakı ve geleceği açısından yakın tehlike oluşturanlar varsa, o bölgelerdeki toplumsal konutlara aktarmak da bu alanda atılan adımlar arasındadır. Bu girişim, bu tür projelerin bütçeye yüklediği ağır yükün, sorunun büyüklüğü karşısında yetersiz kalması nedeniyle ve ayrıca, gecekonducuların yeni taşındıkları konutları alışkanlıklarına ve kültür değerlerine yakın bulmamaları yüzünden hiçbir yerde beklenen olumlu sonuçları doğurmamıştır (Akdemir 1998).

Bugünlerde adından sıkça söz ettiren kentsel dönüşüm yaklaşımı gecekondu tasfiye süreciyle beraber hayata geçirilmeye çalışılan bir politikanın sonucu olarak varlığını sürdürmeye devam etmektedir. Böylece, gecekondulaşma sürecinde kentsel dönüşüm projeleri bir çözüm mekanizması olarak önem arz etmekte ve karşımıza daha iyi bir şehirleşme amacıyla yapılan bir planlama süreci ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca, kentsel dönüşüm şehirlerin sosyal, ekonomik ve bölgesel kalitesini daha iyi bir hale getirmek amacı gütmektedir. Bir komşuluğun yıkılması, değişen şehirlerde önemli bir neticedir. Kentsel dönüşüm, şehir dinamiklerinin doğasının parçası olarak kendine yer edinmektedir. Tüm toplumun dönüşümü kendine yer edinmektedir. Kültür ve ekonomi arasında yeni bir ilişki şekillenmektedir (Alkışer, Dülgeroğlu-Yüksel, Pulat-Gökmen 2009).

Doğal olarak gecekonduların yapıldığı alanlarda yapılan çalışmalar, daha iyi işleyen bir sisteme sahip sosyal konut üretmek amacı taşımaktadır (Kintrea 2007). Hiç şüphesiz, yeni alanlarla ilgili bilgi deneyimi olmayan hane halkları, ya yaşadıkları eski komşuluk alanlarında kalmak istemekte, ya da sosyal ve kültürel olarak bu yeni yerleşmelerden daha iyi ortamda yaşamak istemektedirler (Bolt ve van Kempen 2009).

Şekil 1.1 : Kağıthane İlçesi Gecekonduların Örneği



Kaynak: İBB 2009.

Gecekonduların tasfiyesi gerçekleştirilen alanlarda hükümetler planlar için gerekli kriterleri geliştiremediğinden dönüşüm beklenen fiziksel mekânı yaratamamaktadır. Her parselde yıkılan 1-2 katlı gecekondular yerine her katta iki daire veya dört daire olan dört veya daha fazla katlı apartmanların gelmesi nüfus yoğunluğunu hızla arttırırken gerekli sosyal donatılar hiç bir zaman gerçekleştirilememiştir.

Çalışmanın amacı, uygulanacak dönüşüm projelerine daha iyi çözümler bulmak amacıyla gecekondulaşma sonrası dönüşüm sürecinin hanehalkı üzerindeki etkilerini tanımlamaktır.

Bu çalışmada, ülkemizdeki gecekondulaşma sürecinin nedenlerini ortaya koyarak, çözüm arayışlarında belli bir hedefi kapsayan gecekondulaşma alanlarındaki çalışma ve projelerin İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi örneğinde nasıl çözüme kavuşturulmaya çalışıldığı ve ne gibi sonuçlar ortaya çıktığı açıklanmaya çalışılmıştır.

Hamidiye Mahallesi'nin seçilme nedeni, mevcut gecekondulaşma stoğunun hayli yoğun olması, ulusal ve uluslararası proje alanlarına yakın olması, yerel yönetimler açısından potansiyel dönüşüm projelerinin odağı olması ve gecekondulaşmaya alternatif dönüşüm projelerinin bu mahallede uygulanmasıdır.

Çalışmamızdaki temel varsayımlar şunlardır:

- a) Gecekondulaşmaya çözüm olarak üretilen projelerden bunların yıkılmasına dayalı üretilen çalışmalar, özellikle yerel yönetimler tarafından uygulanmaya devam etmektedir.
- b) Gecekondulaşmaya çözüm önerisi olarak getirilen gecekondulaşma yıkımına dayalı konut üretimi projeleri, sorunun çözümünü fiziksel mekan boyutuna indirgediği sürece sosyal, ekonomik ve kültürel bir çözüm değeri taşımayacaktır.

Çalışma kapsamında; Hamidiye'de kullanıcı memnuniyeti üzerinde kullanıcıların demoŞekil özellikleri etkili midir? Hamidiye'de belediye tarafından gerçekleştirilen konut yaşam çevrelerinde, konut çevresinin fiziksel özelliklerinin (sosyal donatı/kentsel servis olanaklarının) kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkisi nedir? gibi sorulara cevap aranmıştır.

Bu kapsamda gerçekleştirilecek olan tez çalışması altı bölümden oluşmaktadır.

İkinci bölümde, "*Türkiye'de Konut ve Gecekondulaşma*" ana başlığı altında ülkemizde konutun ve gecekondulaşmanın ne anlam ifade ettiği ve gecekondulaşma süreci ve gecekondulaşma olgusu ile ilgili genel bir çerçeve sunulmaktadır. Konutun gecekondulaşma sürecindeki sosyo-kültürel yapıyı etkilediği gerçeği olgusal boyutuyla bu bölümde irdelenmektedir.

Çalışmanın “*Gecekondulaşma Sorununa Çözümler*” başlıklı üçüncü bölümünde, gecekondulaşmanın kamuda ve toplumda algılanma biçimi ve bunun hükümet politikalarına nasıl yansıdığı değerlendirilmektedir. Son olarak gecekondu ve gecekondulaşmanın ülkemizdeki kanunlar açısından anlamı ve yasal çerçeve değerlendirilerek gecekondulaşmanın gündemdeki yerini koruyan kentsel dönüşüm açısından önemine değinilmektedir.

“*Konut Memnuniyeti ve İ.B.B. Konut Üretimi*” başlıklı dördüncü bölümde, konut ve çevresi ile ilgili kullanıcı memnuniyeti ve buna yönelik yapılan çalışmalar, İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin sosyal konut alanında misyonu ve vizyonu anlatılarak sosyal konut üretimi süreci açıklanmaktadır.

Beşinci bölümde, yukarıda sözü edilen çerçevede anket yöntemi ile gerçekleştirilen alan araştırması detaylarıyla değerlendirilerek elde edilen bulguların irdelenmesi sonucunda çalışmanın genel sonucuna ulaşılmaktadır. Çoktan seçmeli, evet-hayır seçenekli, birden fazla seçmeli ve açık uçlu olmak üzere toplam 18 adet soru dizgisinden oluşmaktadır.

Altıncı bölümde, tez çalışması teorik çerçeve ve alan araştırması sonuçlarının değerlendirilmesiyle oluşan sonuç bölümüyle ve kaynakça ile tamamlanmaktadır.

2. TÜRKİYE'DE KONUT VE GECEKONDU

2.1 KONUT OLGUSU

Barınma ihtiyacı, geçmişten günümüze insan yaşamı açısından en temel ihtiyaçlardan biridir. Konut, barınma ihtiyacının karşılandığı fiziksel mekan olduğu gibi aynı zamanda insan yaşamının gereklerinden olan uyuma, yemek pişirme, yemek yeme, soğuk ve sıcaklığa karşı korunma, çevre şartlarına karşı güvenlik, yıkanma ve tuvalet ihtiyaçlarında giderildiği bir yapıdır. Konut, bir bireyin temel gereksinimlerini karşıladığı gibi bir aileye veya sosyal grubada hizmet edebilmektedir. Maslow'un ihtiyaçlar piramidinde ise saygı görme ihtiyacına da cevap veren bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeplerden dolayı konut barınma ihtiyacından daha fazla anlam içermektedir.

Toplumdan topluma farklı anlamlar içeren konut, Türk toplumunda, en önemlisi, değerler bütünü'nün yaşandığı bir mekan anlamını taşımaktadır (Bulut ve Taş 1998).

Bundan dolayı, konut toplum içerisindeki seviyeyi ve statüyü de göstermektedir.

Konut, her ne kadar bireyin ihtiyaçlarına yönelik bir işleve sahip olsa da sağlıklı bir toplumsal denge açısından da önemli işlevlere sahiptir. İnsanın çevresini anlamasını ve çevresiyle etkileşimini içeren bir kavramdır. Konut ihtiyacının sağlıklı ve düzenli bir şekilde karşılanmadığı toplumlarda günümüzde çokça rastlanan toplumsal ayrışmalar ve bozulmalar ortaya çıkmaktadır. Buna, gayri resmi yollardan konut edinme süreci de eklenince toplumdaki barışın yerini toplumsal nefretin aldığı örnekler ülkemizde olduğu gibi tüm dünya genelinde görülmektedir. Konutun çevresinde ortaya çıkan problemlerden konutta yaşayan hanehalkları sağlık, mutluluk ve refah gibi çeşitli gereksinimler açısından etkilenmektedir. Dolayısıyla konut, bulunduğu çevreden ayrı ve izole edilmiş bir şekilde düşünülmemelidir.

Her şeyden önce bir sığınak olan konut, kişilerin yaşamsal ihtiyaçlarını karşılamakla birlikte, insanları yaşamın olumsuzluklarından uzaklaştırmakta, sosyal tatmin yanında psikolojik tatmin de sağlamaktadır (Bulut ve Taş 1998).

Konut, diğer bir ifadeyle kullanıcı memnuniyetinin temelini oluşturan bir olgudur.

Toplu konut ise, çok sayıda ailenin ortak çatı altında birleştiği ve birtakım gereksinimlerin ortaklaşa karşılandığı ve ayrıca birtakım yararlar da sahip olunan bir konut yaşama birlikteliğidir. Tabii ki bu tip çoklu konut projeleri uygulamalarında sosyal donatıların da bu projelere bağlantılı olarak orada yaşayan hanehalklarına da hizmet etmesi gerekmektedir. Buna göre, toplu konut projelerinde olması gereken donatılar Tablo 2.1’de gösterilmiştir (Kaya 2001).

Tablo 2.1 : Toplu Konut Projelerinde Bulunması Gereken Donatılar

Sıra No	Ünite Tanımları	Hane Sayısı	Nüfus	Donatılar
1	Konut	1	1 - 10	bahçe+bahçe yolu+teraslar+balkon+merdiven
2	Konut Grubu	6- 10	30 - 50	çocuk oyun yeri
3	Küçük Komşuluk (10 konut grubu)	60-120	300 - 600	1 küçük çocuk grubu oyun yeri+1 çocuk bahçesi+otopark
4	Komşuluk (5 küçük komşuluk grubu)	300-400	1500 - 2000	çocuk yuvası+7-12 yaş için oyun yeri+küçük bir çarşı
5	İlkokul yerleşme birimi (2-3 komşuluk grubu)	700-1000	3500 - 5000	ilkokul+açık yeşil alan+mescit+küçük hizmet merkezi (çarşı)
6	Semt	2000-3000	10000 - 15000	1 ortaokul+1 sanat okulu+semt hizmet merkezi+tamirhaneler +spor alanları+açık yüzme havuzu+idari ve sosyal tesisler+dini tesisler
7	Şehirsel Birim	4000-9000	20000 - 50000	lise+stadyum+şehir merkezi+tiyatro+sinema v.b. kültürel tesisler

Kaynak: Kaya 2001.

Toplu konut uygulamalarında genellikle daha az maliyetle mevcut standartlara uygun, fiziksel olarak nitelikli konutlar üretmek amacı daha baskın olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak, konutun sadece fiziksel mekan olmayıp sosyal, kültürel ve ekonomik boyutlarıyla da topluma hizmet etmesi sebebiyle, toplu konut uygulamaları ile oluşan çevrede sosyal donatı ihtiyaçlarının da karşılayacak gerekli fiziksel donatılarında yapılması elzemdir. Böylelikle en az kaynak kullanımı ile birey ve içinde bulunduğu çevreye daha fazla hizmet gidecektir.

Konut fiziksel bir yer olduğu kadar, aynı zamanda bilişsel bir yerdir. İnsanın var olduğu en merkezi yer, hayatında önemli olayların geçtiği, kişinin kendini konforlu, yakın ve sıcak hissettiği, sevdiği, kendini iş hayatından kopmuş hissettiği yerdir (Tognoli 1987).

Yukarıda da değinildiği gibi konut kullanıcı memnuniyetini doğrudan etkilemekte, çevresi ile bir bütün oluşturmakta, günümüzde maliyet ve gereksinimlerin ortaklaşa karşılanması açısından toplu konut siteleri olarak inşa edilmekte ve diğer sosyal ihtiyaçlarında karşılanacağı sosyal donatılar, yeşil alanlar v.b. gibi tesisler ile beraber planlanmaktadır.

Buna göre, konut dışı alanların, insanların konut içinde çoğu zaman gerçekleştiremedikleri biyolojik, sosyal ve psikolojik ihtiyaçlara yanıt vermesi gerektiği konusunda görüşler ortaya atılmaktadır (Çerçi 1997).

Bundan da anlaşılmaktadır ki konut alanlarının niteliği kadar çevresindeki tesislerinde fiziksel olmayan birtakım işlevlere sahip olduğu aşikardır.

Konut girişleri ve merdiven sahanlıkları iletişim mekanı işlevi taşımakta, konut çevresinde bulunan açık alanlar, alışveriş vb. hizmet binalarının renk, doku ve biçimle ilgili estetik değerleri de konut çevresinin tercih edilmesinde önemli bir faktör olmaktadır. Konut çevresindeki açık alan park düzenlemesi, trafiğin azaltılması, bahçelerin temiz ve bakımlı olması da çevre kalitesini arttırmaktadır.

Konut birbirini tamamlar nitelikte çok değişik şekillerde tanımlanmıştır.

2000 DİE bina sayımında konut; *“etrafi 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 tanımlanmıştır (DİE 2000).

Evrensel İnsan Hakları Beyannamesi'nin 12. Maddesinde “kimsenin özel yaşamına, ailesine konutuna ya da haberleşmesine keyfi olarak karışılmaz, şeref ve adına saldırılamaz” denilmekte ve ayrıca 25. Maddesinde ise “herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır” denilmektedir (Barakat 2003).

Konut, insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh alanıdır.

Yeterli konutun anlamı, başını sokacak bir dam ile sınırlı değildir. Aynı zamanda yeterli mahremiyet, yeterli mekan, fiziksel erişebilirlik, yeterli güvenlik, yeterli yararlanma

güvencesi, yapısal sağlamlık ve dayanıklılık, yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma, su, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli ve erişilebilir konum ve bütün bunların uygun fiyatla edinilmesi gerekir.¹

1982 Anayasası'nın "konut hakkı" başlıklı 57. Maddesinde "*devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler*" denilmektedir.

Konut, bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinim konularında kolaylıkları bulunan barınaktır (Keleş 1998).

Konut, "*içinde yaşayan insanlara ekonomik ve toplumsal yararlar sağlayan ve bu yoldan ekonomik gelişmeye katkıda bulunan dayanıklı tüketim mallarından biridir*" (Keleş 1993).

Konut herşeyden önce, bir barınak olarak, onu kullananları dış çevrenin istenmeyen etkilerinden koruyan, özel yaşamın gizliliğini sağlayan, sağlanan kentsel kolaylıkların ve hizmetlerin ulaştığı bir uzam parçası olarak, insanların özdeksel ve tinsel varlığını geliştirmesine ortam oluşturmaktadır (Geray 1981).

Sonuçta, konut ana olarak barınma amacıyla kullanılan insanın yaşama hakkının en temel gereksinimlerinden olan, geçmişten günümüze çevresi ile fiziksel bütünlükle sosyal ilişki içerisinde bulunarak insanlara hizmet eden araçlardan biridir.

2.1.1. Türkiye'de Konut Politikaları

Konut, yukarıda bahsi geçen tanımlardan da anlaşılacağı gibi bireysel bir hak olduğundan devletlerinde bireyler üzerindeki koruyucu ve kollayıcı yükümlülüklerine giren bir kavramdır. Bu sebeple, devlet politikaları açısından da önem taşımaktadır. Devlet politikaları açısından konuta bakış açısı ve devlet politikalarının gündemine gelmesi ilk defa sanayi devrimi ile ortaya çıkmış ve konut üretiminin nasıl daha iyi işleyebileceği üzerine hükümetler çalışmalar yapmışlardır.

¹ <http://www.toki.gov.tr/habitat/uluslararasi/istanbul5oturumugenel.html> 2012

İşçilerin daha verimli bir şekilde çalışmasını sağlamak ve sisteme olan rahatsızlıklarını azaltmak amacıyla, devlet (temel olarak) işçi sınıfına konut tahsis etmiş ve çeşitli yöntemlerle devlet müdahaleleri ile konut koşullarını sıkı bir şekilde denetlemeye başlamıştır (Clarke ve Ginsburg 1979).

Birinci Dünya Savaşı'nın sona ermesi ile beraber bu sistem büyüyen piyasaları rahatsız etmeye başlamış ve sistemin sürdürülebilirliği tehlike altına girmiştir. Bu nedenle idareler doğrudan müdahaleci olmayan farklı arayışlara girmeye başlamıştır. 1930 Dünya Ekonomik Bunalımı sonrasında sıkıntıya giren devletler, konut sektörüne olan desteklerini kısıtlamaya gitmişlerdir. Üretimden çekilerek finansal olarak sistemden çıkmışlar, ancak konut yapım sürecini hala büyük ölçüde kontrol altında tutmaya devam etmişlerdir. Bu amaçla, özellikle, gerekli yasal düzenlemelerle sürekli olarak piyasa mekanizmasına müdahale etmeden kontrolü sağlamaya çalışmışlardır.

Birey düzeyinde, özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde nüfus artışı sonucu, toplumsal ve bireysel getirileri nedenleri ile gün geçtikçe daha çok önem kazanan bir yaşam düzeyi belirteci olmuştur. Toplumsal getirileri, sosyal yaşam düzeyini belirleyen eğitim, sağlık, ulaştırma, konut ve kira, ev eşyası, giyim, eğlence ve kültür, gıda temel koşullarından birini oluşturması ile açıklanabilir. Bireysel getirileri, kişilerin barınma, güvenlik, ekonomik yeterlilik, sosyal ilişkiler gereksinimlerini karşılaması ve insan haklarının bütünlüğü içinde yer alması nedeniyledir.

Geleceğe dönük olarak, uluslararası programlarda da yer alan konut, barınma ile dünyanın çevresel ve ekonomik koşullarının iyileştirilmesini amaçlayan "Sürdürülebilir Gelişme Göstergeleri"nden biri olarak kabul edilmiştir (Mengi ve Algan 2003).

Uygar toplumlarda aileler aylık gelirlerinin yüzde 20 ile yüzde 35'i arasında kalan bir bölümünü barınma giderlerinin karşılanmasına ayırmaktadır. Birleşmiş Milletler yayınları, ülkeden ülkeye değişiklik göstermekle birlikte, konut yatırımları oranlarının, genellikle GSMH içerisinde yüzde 2 ile yüzde 5, tüm sabit sermaye yatırımları içinde ise yüzde 25 ile yüzde 30 arasında değiştiğini göstermektedir (Keleş 2004).

Tabii ki, konutların değişmesindeki ana sebeplerden birisi toplumsal değişikliklerdir. Genelde doğanın elverdiği, yaşam koşullarının daha rahat sürdürülebildiği yerlerde yapılırken ülkelere göre değişiklik göstermektedir.

Türkiye’de konut konusunda kavramsal ve kullanım özelliği olarak yaşanan değişime bakacak olursak, Tanzimat’a kadar Osmanlı konakları aynı zamanda işyerleri olarak kullanılmaktaydı. Saray ve konaklarda sürdürülen devlet işlerini yürütmek üzere kamu binaları bu tarihten sonra yapılmıştır. Daha sonra ofis ve fabrika gibi çalışma alanlarının kullanıma girmesi ile ev özel yaşam alanı niteliğini kazanmıştır. Cumhuriyet ile birlikte yaşamda çağdaşlaşma adına, öncelikle asker ve memur ailelerinin konut gereksinmesine yönelinmiştir. Odaların kullanım görevleri ve kuralları oluşturulmuştur. Misafir odası, kapısı kapatılarak günlük yaşamda kullanılmamaktadır. “Apartman, modern sanayi toplumlarının yeni belirmiş, orta tabakalarının, işçi ve memurların konutudur. Onlarla birlikte doğmuştur. Toplumun orta tabaka yaratma biçimi ve hızı ile koşut olarak gelişmiştir (Kıray 1984).

Apartmanlar 1950’li yıllara kadar “ışık, hava, ses yönünden sağlıklı”, “sermaye sahiplerinin servetlerini emin ve karlı işletme aracı”, “sefertası”, “ kira kışlası”, “asri hapishane” gibi tanımları ile olumsuz eleştiriler almıştır (Balamir 1994).

Konutun mutfak, banyo gibi alanları küçültülmüş ve karanlık yerlere konularak daha fazla daire için yer kazanılmıştır. 1950-1960 yıllarında büyük kentlere göçle birlikte konut sorunu başlamış, bu dönemde çekirdek aile hayatı yaygınlaşmıştır (Özby 1996).

634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu” 1965 yılında çıkarılmış ve apartman yapımını kolaylaştırmış ve apartman yapımı hızla artmıştır. Bundan sonra misafir odalarının yerini salonlar almaya başlamış, kültürde bir değişme başlamıştır (Balamir 1994).

Konutun niteliği ve dağılımı kadar işlevselliği de dikkate alınmaktadır. Kadının da çalışma hayatında önemli görevler üstlenmesi, iş hayatının önemi ve ekonomik tasarruf amacı ile, çamaşırhanesi, mutfak alanı ortak olan, içinde spor tesisleri, toplantı alanı gibi sosyal alanların bulunduğu siteler; tek odalı stüdyo evler gibi konut çözümleri yaygınlaşmaktadır (Geray 1998).

İşte, bu tarihlerden ileriye konut illegal bir şekilde sayıca artmaya başlamış ve günümüzde hala önemli bir şehircilik problemi olan gecekondulaşmaya doğru hızlıca kaymıştır.

Özetle, hemen hemen bütün sektörler açısından büyük öneme sahip ve lokomotif niteliğinde olan konut tarihten bugüne insanın barınma ihtiyacıyla beraber toplumsal birtakım gereksinmelerini de karşılayan bir meta olarak karşımıza çıkmaktadır.

2.1.2. Konut İhtiyacı ve Mevcut Durum

1960'lı yıllardan günümüze konutların artan nüfusla beraber apartmanlara dönüştüğü ve buna göre konuta olan ihtiyacında değişikliğe uğradığı görülmektedir. Bu arada gayri resmi olarak popülist politikalarla desteklenen gecekondulaşma sağlıklı bir kentleşme olarak karşımıza çıkmaktadır (Alkan 1998).

Konut sorunu ile ilgili değerlendirmelerde: konut gereksinimi, konut istemi, konut yığıcı (stoku), konutların işlevsel yeterliliği, yapıların sağlamlığı, konut dağılımı, gelir dağılımı, nüfus dağılımı, kentleşme hızı bilinmeden, konut ihtiyacının ve yapılması gereken konutların nicelik (konut açığı, vb.) ve niteliğini bilmek olanaksızdır. Bu veriler bilinmeden yapılan plan ve programlarla, konut üretim ve dağıtımının amacı, yeterli konut sağlamak değil bütçeyi zarara sokmaktır. Konut gereksinmesi ile ilgili olarak sadece konut açığı sözcüğü kullanılarak yapılan yorumlar anlamlı değildir.

Konut plan ve programlarını kapsayan çalışmalarda başarılı olabilmek için temel alınması gereken nesnel veriler, barınma koşullarının göstergeleri, toplam konut sayısı, barınma (konut) yoğunluğu, ortalama konut büyüklüğü, kişi başına konut alanı, sağlam konut yapıları, kiracı ev halkı oranı, konut üretimi ölçütü ve konut yatırımları ölçütüdür (Alkan 1998).

Türkiye'de konut politikalarından sorumlu aktörler arasındaki rol ve görevler sürekli değişmektedir. 2003 yılında, konut politikaları bakımından en güçlü ve donanımlı kurumsal yapı olarak Konut Müsteşarlığı öne çıkmaktadır. 2003'te TOKİ ile AOGM eşdeğer olduğu ve Konut Müsteşarlığı'na bağlı olarak çalıştığı görülmektedir. Konut Koordinasyon Kurulu kapsamında ise, TOKİ Başkanı, Konut Müsteşarı ve AOGM Müdürü ile eşit söz hakkına sahiptir (Akıncıtük-Gür ve Türkün-Dostoğlu 2010).

Ancak, 2003 yılından beri çıkan çeşitli yasalar çerçevesinde, TOKİ'nin görevleri ve yetkileri arttırılmıştır. 2003 yılında Konut Müsteşarlığı, 2004 yılında ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılmış ve bu kurumların yetkileri de TOKİ'ye devredilmiştir.

Bu süreçte, TOKİ doğrudan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na bağlanmış, TOKİ Başkanı, Konut Yüksek Kurulu'nda Başbakan ile Bayındırlık ve İskân Bakanı'ndan sonra en yetkili kişi haline gelmiştir.

2.2. GECEKONDU OLGUSU VE GECEKONDULAŞMA SÜRECİ

Günümüzde gelişmekte olan ülkelerin hemen hemen hepsinde “gecekondu” olgusu karşımıza çıkmaktadır. Sanayileşmekte olan ülkelerin kentleşme düzeyleri, göç yoluyla kente akın eden nüfusun gereksinimlerini karşılayamamakta, dolayısıyla sanayileşmiş ülke kentlerinden farklı olarak ‘çarpık kentleşme’ ortaya çıkmaktadır. Nüfusu imkanlarından daha hızlı artan kentler, göçlerle kente gelen nüfusun barınma gereksinimlerini meşru yollarla karşılayamayınca “gececondulaşma” kentsel mekanda boy göstermektedir (Keleş 2004).

Batı ülkelerinde “*squatterhouse*”, “*slums*”, “*shanty*”, “*blechstadt*” Kuzey Amerika’da, “*ghetto*”, “*hobojungles*”, Çin’de “*penghu*”, İspanya’da “*chabolos*”, Şili’de “*callampa*”, Peru’da “*barriada*”, Burma’da “*kwetthit*”, Venezuela ve Panamada “*rancho*”, Brezilya’da “*favelas*”, Arjantin’de “*villa miseria*”, Meksika’da “*ciudades perdidas (kayıpkentler)*” ya da “*jacale*”, Tunus’ta “*gourbeville*”, Cezayir’de “*casbah*”, Fas’ta “*bidonville*”, Hindistan’da “*jhugi*” ya da “*bustee*”(çeşitli kaynaklarda belirtildiği gibi) gibi çeşitli adlarla tanımlanmakta ve bu ülke kentlerinde yüzde 20 ile yüzde 70 arasında bir nüfusu barındırmaktadır

Temelde altyapı, ekonomik, sağlık ve kültürel sorunların ağırlıklı olduğu barınma alanları bütün ülkelerde görülmekle birlikte, çözüm arayışları üçüncü dünya ülke ekonomilerini daha olumsuz etkilemektedir (Keleş 2004).

Gececondunun çeşitli adlar almasının yanında kavramın birçok düşünür tarafından da tanımlandığını görüyoruz.

Kıray’a göre gececondular, “tarımda pazara yönelik üretime geçişin ve kentlere nüfus yığılmalarının hızlanmasına rağmen, sanayileşmesini çok yavaş gerçekleştiren toplumlarda

ortaya çıkmaktadır” (Kıray 1982). Tekeli gecekondu kavramını, “dıştan alınan teknoloji ile kalkınan bir ülkenin modern teknoloji kullanan kesimi tarafından emilemeyen işgücünün kentlerde oluşturduğu bir yerleşme ve yaşama biçimi” olarak tanımlamaktadır (Tekeli 1982). Keleş de gecekonduyu Kentbilim Terimleri Sözlüğü’nde; “Bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü” olarak tanımlar (Keleş 1998) .

Kongar ise gecekonduyu şöyle açıklamıştır: “Tarımda makineleşme, toprağın küçük birimlere bölünmesi ve sonra da tekellerde konsantrasyonu sonunda açığa çıkan işgücü, kentsel alanlardaki hizmetler ve ücretler tarafından kentlere cezp edildikleri fakat mevcut sanayi ve hizmetler yapısı içinde emilmediklerinde, önce konut gereksinmelerinin karşılanması için, başkasının arsası üzerinde ve sağlık koşullarına uygun olmayan bir biçimde inşa edilmiş konutlar, bunların zamanla oluşturduğu egemen yaşam biçimi, kentleşme açısından tampon mekanizma” (Kongar 1982).

İngiliz Geoffrey K. Payne, gecekondu türü barınakları, “Birinci Dünya’nın konut sorunlarına Üçüncü Dünya ülkelerinin bulduğu çözüm” olarak nitelemiştir (Keleş 2004).

Gecekondu şeklindeki yapılar “temiz su kaynağı ve kanalizasyon tesisleri olmayan, yeterli yaşam alanından yoksun (aşırı kalabalık anlamında değil), ve yeterli yapı kalitesi ve “konut mülkiyet güvencesi” bulunmayan hanelerdir (Kilcullen 2005).

Ülkemizde 1966 yılında kabul edilmiş olan 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun 2. maddesinde ise şöyle açıklanmıştır: “Gecekondu deyiimiyle imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan izinsiz yapılar kastedilmektedir” (Odyakmaz 1996).

Göç yoluyla kentlere gelen insanların oluşturduğu gecekondu, kamu toprakları veya gerçek kişilerin topraklarına izinsiz olarak yapılan, sağlıksız ve altyapısı eksik, genellikle sanayi merkezlerine yakın, kendine özgü bir kültür oluşturan, daha çok örgütsüz olan marjinal işlerde çalışan insanların yaşadıkları yerleşim birimidir (Şekil 2.1) (Kızıılçelik 1997). Sorunun özünde toplumun sınıfsal yapısını barındıran, toplumun norm ve standartlarına uygun olmayan

şekilde konut ihtiyacının giderilmesi şeklinde ortaya çıkan gecekondular, toplumun sınıf yapısının kentsel mekâna yansımalarıdır (Tekeli 1982).

1984 tarih 2981 sayılı Yasa'daki gecekonduların tanımı: *“imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar; imar mevzuatına aykırı yapı ise, ruhsatsız yapılar, ruhsat ve eklerine fen ve sağlık kurullarına, kat nizamına, taban alanına, komşu mesafelerine, imar yoluna, ön cephe hattına, bina derinliğine, imar planı bölgeleme esaslarına aykırı olan, komşu parsel veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılar”*dır.

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı hazırlanmasında görev yapan “Şehirleşme Özel Uzmanlık Komisyonu Raporu”nda, gecekonduların tanımı beş koşula bağlanmıştır; *yasalara aykırılığı (yapı, imar, sağlık), arsa sahibinin rızasının alınmamış olması, başkasına ait arsa üzerinde yapılmış olması, alelacele yapılması, ruhsatsız yapılması”* (Geray 1968).

Şekil 2.1 : Kağıthane İlçesi Gecekondular Yaşamından Bir Görünüm



Kaynak: İBB 2009.

3. GECEKONDULAŞMA SORUNUNA ÇÖZÜMLER

3.1. SÜREÇ İÇİNDE DEĞİŞEN ANLAMI

Ülkemizdeki gecekondulaşmanın tarihçesi; politik yaklaşımlar olarak 1963 öncesi plansız dönem ve sonrası planlı dönem olarak ayırt edilebileceği gibi akademik araştırmalar yönünden yaklaşık beş dönem halinde de değerlendirilebilir (1945-1960, 1960-1970, 1970-1980, 1980-2002, 2002 sonrası).

1945-50 döneminde; yoksulluk içinde ve dağınık bir “barakalaşmadan bahsedilmektedir. Türkiye kentlerinde “toprağa kazılan, tepesi teneke ile çevrili, baca ve tepe penceresi olarak ters çevrilmiş gaz tenekesi kullanılan oyuklardaki bu mekânda 40 bin kişinin yaşadığından” söz edilmekteydi (Fenik 1949). Önceleri kente yalnız gelen aile reisi barınak sağladıktan sonra ailesini de kente taşımaktaydı.

Düzenli bir işi ve geliri olmayan, daha çok marjinal işlerle uğraşan (Şenyapılı 1981), kentte meşru sayılan yollarla da konut edinme imkânı olmayan köyden kente göçen gruplar, başlangıçta, kentin emek pazarına yakın ama yukarıda da bahsedildiği gibi çevresel koşulları pek elverişli ve sağlıklı olmayan, genellikle hazine toprakları üzerinde bulunan gecekondular inşa etmeye başlamışlardır (Tekeli 1998). 1950’lerdeki ilk kuşak gecekondular, kırım ittiği (fakat henüz kentin çekmediği) (Şenyapılı 1996), göçenlerin kullanım amacına dönük, kendi emekleriyle yapım sürecini gerçekleştirdikleri bir yapıya sahiplerdi. Bu dönem gecekonduları, piyasada satılmak için değil, kullanıcının gereksinimlerine cevap vermesi için yapılmıştır.

Yapımcı (piyasa ilişkilerinin dışındaki mekanizmalarla konutunu üretir) ve kullanıcı aynı kişilerden oluşurdu. Ayrıca bu dönem gecekondularının bir diğer özelliği de zaman içinde genişletilebilmeleridir (Özer 2004). Bu dönemde gecekonduların kiralandığına pek rastlanmaz.

Özellikle kentte yeterli gelir ve güvence sağlayana kadar kırla olan ilişkilerini de sürdürmüşlerdir. Bu ilişkilerin devam etmesi dolayısıyla da kentle olan sosyal bütünleşmeleri gecikmiştir; çünkü bu dönemde göçerler, geleneksel davranışlarını kentte de sürdürerek kırla ilişkisinin kopmadığını kanıtlamaya çalışır (Şekil 3.1). Örneğin, namus konuları, kadın

davranış ve giyim konuları gibi. Bu dönem gecekondulularında hemşerilik bağlarının gayet iyi gelişmişken diğer taraftan kentli ve kent yönetimi tarafından kabul edilmedikleri, dışlandıkları gözlemlenmiştir (Şenyapılı 1981).

Şekil 3.1 : Kağıthane İlçesi Gecekondü Örneği



Kaynak: İBB 2009.

Bu süreçte gecekondu nüfusu, eğitimsiz ve örgütsüz yapısıyla hareketli, uyumlu ve ucuz bir işgücü oluşturmuştur (Bayraktar 2006). Sanayide bu ucuz emek gücüne artan talep de, gecekonduluların haklılıklarında bir dayanak oluşturmuş ve önü alınamayan bir şekilde artmalarına neden olmuştur. Gün geçtikçe sayıları hızla artan gecekonduluların zamanla, seçmen olarak pazarlık payı elde etmeleri, uzun vadede varlıklarını sürdürerek kendilerini güvence altına almalarına da olanak vermiştir (Tekeli 1998).

Türkiye’de “gecekondu” olgusunun gelişme dönemi olan, 1945-1950 döneminde kırsal kesimin kalkınması politikası çerçevesinde gerçekleştirilen iyi niyetli girişimler İkinci Dünya Savaşı sonrasında ekonomik nedenlerle başarısızlığa uğramıştır. Bu dönemde özellikle 1948 Marshall Yardım Planı’nın desteğiyle tarımda yaşanan makineleşmenin yarattığı işsizlik sonucunda kente göç artmaya başlamıştır (Kurt 2003).

İkinci Dünya Savaşı sonrası 1945-1970 döneminde, gecekondu olgusunun yoğunluğu ve ivmesi artan yeni bir süreç başlattığı bu dönemde, yaklaşımlar çoğunlukla olumsuz, engellemeye yönelik niteliktedir. Bu dönemde gecekondulaşmanın kentlerde oluşan sorunların nedenlerinden biri gibi görülmesi, bu konuda geliştirilen politikaların sorunları gidermekteki yetersizliği gibi nedenlerle akademik ve bürokratik çalışmaların başlangıç noktasını kırdan kente göçü ve gecekondulaşmayı engellemek oluşturmaktadır (Şenyapılı 2006).

Ankara'ya yönelik 1948 tarihli 5218 sayılı Yasa, gecekonduya yönelik ilk kanundur ve af niteliğindedir. Ankara Belediyesine ait arsa ve arazinin bir miktarını, konut yapacak ihtiyaç sahiplerine karşılığı 10 yıl içinde eşit taksitlerle ödenmek üzere verilmesi ile gecekondulaşma önlenmek istenmiştir. Aynı yıl 5228 sayılı Yasa ile bütün Türkiye için geçerli olmak üzere, arsa yardımı alanların konut kredisinde yararlanmalarını sağlamak için, Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından yapı parasının yüzde 75'ine kadar yüzde 5 faizle kredi verilmesi sağlanmıştır (Akdemir 1998).

1949 yılında 5431 sayılı Yasa ile, 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun ruhsatsız yapılarla ilgili maddesi değiştirilerek gecekonduların önlenmesi ve yıktırılması konusunda bazı tedbirler alınmıştır. 1953'te, 5218 ve 5228 sayılı yasaları yürürlükten kaldıran ve belediyelere konut yapımını teşvik amacıyla ve izinsiz yapılarla ilgili bir takım yetkiler tanıyan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun çıkarılmıştır. Bu yasa ile 1953 yılına kadar yapılan gecekonduların yasallaştırılması ile ilk kez gecekondu yasallaştırılmıştır. Önceki imar affi yasalarında ağır yaptırımlar da yer almakta iken, bu yasada af netlik kazanmıştır. 1959 tarih 7367 sayılı yasa ile hazine arsalarından belediye sınırları içinde bulunanların belediyelere devredilmesi sağlanarak belediyelerin arsa edinme olanakları genişletilmiş, böylece gecekondu yapımı önlenmeye çalışılmıştır. (Akdemir 1998; Geray 1968; Bayraktar 2006).

1950'lere kadar daha çok marjinal işlerde çalışan, kentle bütünleşmekte sorun yaşayan gecekondu nüfusu bu tarihten sonra kent ekonomisinde işlevsel bir nitelik kazanarak siyasi olarak da güç kazanmıştır. Bu doğrultuda kentle bütünleşme artmış, liberal politikaların egemen olmasıyla marjinal işlerden daha düzenli işlere geçerek aile gelirinde süreklilik sağlanarak gecekondu ailesi daha iyi bir ekonomik duruma kavuşmuştur.

İlerleyen süreçte; politik olarak kentle bütünleşmeye başlayan gecekonducular, altyapı hizmetlerinden de faydalanmaya başlamışlardır, bunun sonucunda gecekondular daha düzenli ve kent idaresinden belli hizmetleri alabilir hale gelmiştir. Gecekonduların genel görünüşü değişmiş, eski yoksulluklar görece gelişme kaydederek kentin düzenli, olağan mahalleleri görünümünü kazanmıştır. Dolayısıyla kentsel bütünleşme de başlamıştır (Şenyapılı 1981).

Zincirleme göç, gecekondunun “mahalleleşmesi” (barakalaşmanın görece daha iyi koşullara kavuşturulması ve kent yüzeyine artan oranda yayılması) sayesinde olanaklı hale gelmiştir. Yine bu dönemde, hemşerilik bir tampon mekanizma olarak, kırdan gelen genç veya orta yaşta erkeğin şehre göçmesine ve iş bulmasına yardım etmiştir. Göçenler, kendi gecekondusunu yapacak kadar para toplayabildiğinde ailesini de yanına getirmekteydi. Gecekonduyu hemşerileri ile birlikte yapıyorlardı. Bu daha sonraları rant getiren bir duruma dönüşerek, gecekonduların başkanı olarak farklılaşan kişilerin kontrolünde onlara para verilerek yapılmaya başlanacaktı. Diğer yandan, gelen aile önceki gelenlerin yakın akrabası ise gecekonduların üzerine ek bir kat çıkarak bu ihtiyaçları gideriyordu. Bu sayede gecekondular yavaş yavaş belirsiz bir alan olmaktan çıkıp bir kentin mahallesi hatta mahalleleri olacak kadar yaygın ve nüfus olarak kentteki nüfusun yarısını kapsayacak kadar siyasal ve kentleşme açısından önemli hale geldi.

1960’a kadarki süreci kapsayan bu dönemde, ülkemizdeki gecekondulaşma, yoksul ailelerin “masum” barınma gereksinimlerini karşılamaya yöneliktir (Keleş 2004). Ticari bir anlam taşımaz ve kullanım değeri ön plandadır.

Bu dönemdeki çalışmalar gecekondulaşmayı önleyecek önlemler üzerinde yoğunlaşmış, çeşitli yöntemler geliştirilmeye çalışılmıştır. Ekonomistler göç nedenlerini tarım sektöründeki işsizliğe bağlayıp, hızlı sanayileşme ile iş alanı yaratarak olumsuzlukların giderilebileceği inancındaydı. Sosyolog, gazeteci, antropolog, siyasetçi ve kentçilikle uğraşanların görüşleri de genelde olumsuzdu. Antropolog Oscar Lewis’e (1953) göre, yoksulluk bu kesimin kusuru, konut da yoksulluğun mekansal yansımasıdır. “*Bu durumda kıt kaynakların bu alana aktarılması anlamsızdı*” Konut sektörünün kamuya maliyetinin geri dönüşümü olmadığı için, ilk kalkınma planları da bu anlayışla hazırlanmışlardır. 1950-1960 yıllarında gecekondular temelde fiziksel mekan sorunu olarak tanımlanıp tapu, takip ve yıkım işlemleri gibi şehrin geleceğe dönük imar planı üzerinden çözüm aranıyordu.

1960-70 arası olan ikinci döneme gelindiğinde ise, gecekonducuların ekonomik ve siyasal rolü sağlamış, kadın ve çocukların da çalışma alanına girmesiyle gecekondu ailesi çok gelirli bir nitelik kazanmıştır. Bu dönemde, kaydedilen gelişmelerden dolayı gecekonducularda da iyileştirmelere gidilmiş, yakın çevreleri düzenlenmiş, konutlar tek katlı, badanalı, bahçeli, dönemin en çok kullanılan dayanıklı ve yarı-dayanıklı tüketim maddeleriyle doldurulmuştur. Bu dönemin belirgin özelliklerinden bir tanesi, gecekonduculunun işgücü piyasasındaki görece iyileşen konumundan dolayı tüketim harcamalarında görülen artıştır. Gecekonduculunun bu harcama mantığını açıklayan popüler kavramlardan birisi de “gösterişçi tüketim” olgusudur. Tüketim alışkanlıkları, sosyal tabakalaşmanın da bir göstergesi olduğuna göre, gecekonduculunun bu tüketim mantığını geliştirme sebebi, kentle ve özendiği kentliyle bütünleşmesinin artmasıdır (Şenyapılı 1981).

Bu dönemde, öncelikle göze çarpan özelliklerden bir diğeri de, gecekonduculunun gelişen ekonomik durumuyla “gecekondu”nun da niteliğinin değişmeye başlamasıdır. Örneğin, gecekonduya ilaveler yapılması, ek kat çıkılması, gecekonduculunun kira kaynağına dönüşmesi ve gecekonduculunun artık emlak piyasasında alınıp-satılır bir hale gelmesi gibi. Görüldüğü gibi gecekondu, artık yoksul kesimin masum barınma gereksiniminden çıkmaya başlamıştır. Gecekonducular kendi ihtiyaçları dışında da mevcut kapasitelerini kullanarak gecekondu yapımına devam etmekte ve artık bunları kiralamaktadır. Bu dönemde, çeşitli iş kollarında çalışan kişiler borç bularak dahi gecekondu yaptırmaya çalışmakta ve bu gecekonducuları kiraya vermektedir. Gecekonduculardaki kiracılık oranları çeşitli araştırmalarla ortaya konulmaya çalışılmıştır. Ankara ve İstanbul’daki kiracılık oranının yüzde 40-50 arasında olduğu söylenmektedir (Keleş 2004). Kırdan kente göçenler en önemli yatırım ve güvenlik aracının gecekondu yapmak olduğunu düşünmektedirler (Kartal 1992). Çoğu insan artık gecekonduculuyu “sosyal güvence” olarak algılama eğilimindedir. İnsanlar önceleri gecekonduculuyu sadece barınma amaçlı düşünürken, gecekondu algısındaki bu değişim, ülkemizde siyasilerin yeterince sağlıklı politika izlememeleri ve dolayısıyla çıkarılan gecekondu aflarıyla da özendirici hale gelmesinden kaynaklanmaktadır.

Dönemin güncel söylemi olan (çıkartılan yasalarla da meşrulaştırılan); gecekondu yerleşmelerine altyapı götürerek bu yerleri sağlıklaştırma düşüncesiyle, gecekondu sahiplerine tapu dağıtmak; elektrik, su, kanalizasyon, yol sağlamak gibi uygulamalar ilk kuşak gecekonducularının apartmanlara dönüşmesinin ve ikinci, üçüncü ve dördüncü kuşak gecekonducularının yapımının önünü açmıştır (Alsaç 1993).

1966 yılında 775 sayılı yasa ile gecekondunun varlığı resmen kabul edilmiş, kentte yerleşebilmesine yönelik resmi imkânlar ve kurallar getirilmiş olup 1950'lerde sefalet yansıtan, derme çatma, korunaksız, dört duvar ve bir çatıdan oluşan, bir gecede yapılan ve altyapısı bulunmayan gecekondular, 1960-70'lerde gecekonduya ilişkin çıkarılan kanun ve aflarla hem altyapısına kavuşmuş hem de meşruiyetini kazanarak bir rant kazanma aracı haline gelmiştir. Genişleyen kent sınırlarıyla birlikte bu eski yerleşim alanları kent merkezinde kalmış ve arazi değerleri artmış, bunu da “apartmanlaşma” izlemiştir.

1960'lı yıllara kadar konu ile ilgili araştırmalarını Güney Amerika'da yapan yabancı araştırmacılar da Türk gecekondularını incelemek üzere gelmeye başlamışlardır. İstanbul Zeytinburnu'nda 1962 yılında gecekondular üzerine çalışma yapan Charles Hart'ın 1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondular Yasası'nı eleştirmesi istenmiş; Hart, kente yerleşmiş kesim ile yasadaki genel yaklaşımın sakıncalı olduğu konusunda görüşünü belirtmiştir. Buna göre gecekonduların yer sorunu için “önleme bölgesi” tanımının yanı sıra, yerleşik olanlar için de “ıslah bölgesi” tanımını önermiş ve kabul edilmiştir (Eraydın 2006).

Gerçekleşen bu gelişmelerle kaçak yapılaşma tetiklenerek başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerimizde çok katlı gecekondular mahalleleri oluşmuştur. Aynı şekilde imarlı veya imarsız oluşan çok katlı apartmanlaşma da gecekondular sorununun içinden çıkılması çok zor bir hal almasına neden olmuştur; çünkü tek katlı gecekondular semtlerini kat artırarak tasfiye etme imkânı varken, çok katlı ve yoğun yapılaşmanın olduğu alanların dönüştürülmesi çok daha güçtür (Bayraktar 2006).

1960 sonrası beş yıllık planlarda çözüm aranmıştır. Bu süreçte, gecekonduda yaşayanlar 1950-1960 yıllarında kalıcılığı hedeflemiş, 1960 sonrasında ithal ikame modeli kapsamında yer ve işlev üstlenerek kalıcılık kazanmışlardır (Şenyapılı 1951).

1959 tarih 7367 sayılı Yasa'da, imar planı olsa bile tüm hazine arazilerinin karşılıksız olarak belediyelere devri ve gecekonduların önlenmesine karar verildiği halde; 1963 tarih 327 sayılı Yasa ile İmar Kanununa geçici madde eklenerek, sahibinin, Vakıflar İdaresi dışındaki kamu tüzel kişilerinin ya da özel kişilerin yazılı onayı bulunan arsalarda 31.12.1962 yılına kadar yapılmış olan ruhsatsız yapıların bir defaya mahsus belediye hizmetlerinden yararlanmaları sağlanmıştır. Gecekondulara tanınan bu hizmetlerden yararlanmak için

gecekondu niteliğini taşımak yani İkinci Beş Yıllık Plan hazırlık raporunda tanımlanan beş koşulun birlikte olması gerekirken, 20.7.1966 tarih 775 sayılı Kanunun tanıdığı haklardan yararlandırılma sürecinde; başkasının arsasına sahibinin izniyle yapılmış kaçak yapıların, gecekondu bölgelerinde normal yapım sürecinde tamamlanmış ve standardı normal ölçülerin üstünde bulunan sağlam yapıların, malikin kendi arsasına ruhsat olmadan yapmış olduğu ve sadece bir ailenin konut olarak kullandığı yapıların sahipleri de Gecekondu Yasa'sından yararlandırılmışlardır. 775 sayılı yasada “konut” yerine “yapı” tanımı kullanılarak işyerleri de kapsam içine alınmıştır (Geray 1968).

Gecekondu tanımı kapsamında beş koşullu değerlendirilen yasa metni, Ankara Belediyesi internet sitesinde dört koşullu yani yapım süreci belirtilmeden ele alınmıştır. “*Gecekondu deyimi ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.*”²

Kanuna göre kamu arazileri bedelsiz olarak belediyelere devredilecek(madde 3), vakıf arazilerinin bedelleri ödenerek alınacak(4.madde, b bendi), özel mülkiyet taşınmazları satış ya da kamulaştırma yolu ile alınacaktır (madde 5 ve 31) (Bayraktar 2006).

1976 yılında çıkarılan 1990 sayılı Yasa ile değiştirilmiş ancak ana hatları ile uygulanmakta olan 775 sayılı Yasa'nın temelde kalkınma planlarının ilkeleri ile uyumlu olduğu ileri sürülmektedir. “Gecekondu Politikası, gecekondu sorunlarının kısa ve uzun dönemde çözümlenmesine olanak veren önlemlerin tümü olarak tanımlanırsa, bu politika ile gecekonduların hem ekonomik ve toplumsal, hem de dar anlamdaki kentçilik sorunlarının çözümüne çalışılacağı açıktır. 775 sayılı Yasa, bu sorunlardan yalnız dar anlamdaki kentçilik sorunlarının çözümünü amaçlayan bir yasadır” (Akdemir 1998).

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planında gecekondu alt yapı hizmetlerinin sağlanması planlanmıştır (Bayraktar 2006).

Bu yasalarla, gecekondu oy potansiyelinde artması ile, gecekondu affının kalıcılığı sağlanmıştır. Af beklentileri zamanla bir hak olarak algılanmaya başlamıştır.

² <http://www.ankara-bel.gov.tr/mahalli/57.htm>, 2007

Artan iç göçe koşturarak gelişen ve kırsal alandan özellikle büyük kentlere yapılan göçler sonucu inşa edilmiş olan gecekonduların sayısı, seçim dönemlerinde büyük bir hızla artmıştır. Politikacılar, gerekli yaptırımları uygulamak yerine seçim kazanmak için bu bölgelere çeşitli belediye hizmetleri götürmüş, yol, su, elektrik gibi temel ihtiyaçlarını sağlamış; kent imar planlarına aykırı olan bu kaçak yapıları, “af” olarak adlandırılan tapu ve imar izni vererek, yasallaştırmıştır (Kongar 1976).

Popülist politikaların aracı olarak kullanılan aflar ve gecekondu tapu verilmesi; hukukun temel kurallarından “mülkiyet düzeninin”, ve ikinci dereceden “standart normlara uymak zorunluluğunun” tanınmaması anlamındadır. “ Böylece kamu çıkarlarını korumakla görevli devlet, haksız yere gaspedilen kamu arazisini özel mülkiyete terketmekle görevine ters düşen bir işlem yapmış olmaktadır.” Ayrıca, dönemselsel dağıtılan tapular, günün yasalarına göre gecekondu sakinlerinin yaşantısını ıslah etmek için standart normlara uygun değişiklikleri yapmasını önlemektedir. Zira “tapu alan ıslahat yapamaz çünkü izin alamaz, yıkıp yerine başka şey inşa edemez çünkü tapu binaya aittir bir daha verilmez.” (Geray 1970).

Bu durum, bir suçun bağışlanması anlamına geldiğine göre gecekondu ve kaçak yapıların bağışlanması, toplum zararına işlenmiş bir suçun, toplumun yararını gözetmekle sorumlu yönetim tarafından bağışlanması anlamına gelmektedir. Yasalar kapsamında, suçu işleyen bireyin bağışlanması, suç ögesi yapının bağışlanması ve böylece yasal kapsama alınarak belediye hizmetlerinden faydalandırılması sağlanır.

Hukuksal olarak kendine ait olmayan mülke yerleşene tapu ve tapu tahsis belgesi verilerek toprak mülkiyeti uyuşmazlığı giderilmiş, ayrıca, konut açığı küçültülmüş olur (Keleş 1996).

1980’li yıllarda gecekonduların ticari rant potansiyeli, kaçak yapılaşmanın öncüsü olmuş, kentleşme sürecinin ve kentin dışında kalan bu çemberlerdeki kültürel-ekonomik-sosyal nitelik farkı, yeni bir kavram olarak “varoş” terimi ile tanımlanmalarını gerektirmiştir. A. Eraydın (2006) “Bu alanları hem eskinin gecekondu alanları ile karıştırmamak, hem de bu alanların sorunlarına farklı bir şekilde yaklaşmak gerekiyor.” görüşüyle, gecekondu olgusunun sistematığı çözülemeden, dinamik bir başkalaşma sürecine girdiğini belirtmektedir.

Dünyadaki ekonomik bunalım Türkiye’yi de etkilediği için 1970 ve sonrasındaki on yıllık dönemde devletin gecekondu sorununa çözüm katkısı azalmış, konut pazarından

çekilmemekle birlikte maddi katkı sağlayabilecek kredi ve finans çözümleri arayışına girmiştir. Türkiye’de olumsuz ekonomik koşullara karşın tarım kredileri ve tarım ürünlerine sübvansiyon uygulamaları ile kırsal ekonomik destek sağlanması, göç hızını azaltmıştır. Gecekondu öncelikli yaklaşımlar, gittikçe artan hızla kentleşmenin getirdiği sorunlar nedeniyle kentleşme sorunları kapsamında ele alınmıştır. Kentleşme kapsamında gecekondu olgusunu ele alan her düzeyde kurum ve kuruluşların çalışmalarında esas aldıkları temel unsurlar kente yerleşenlerin sosyal uyumsuzluğu, toplumsal yapıdaki görevleri ve konut sorununda gecekonduyunun rolü olmuştur (Eraydın 2006).

1973 tarihli verilere göre bazı kentlerimizde konut stoku içindeki gecekondu oranı Ankara’da yüzde 65, İstanbul’da yüzde 40, İzmir’de yüzde 25, Adana’da yüzde 49, Bursa’da yüzde 22, Samsun’da yüzde 41, Erzurum’da yüzde 40, Diyarbakır’da yüzde 13’tür (TMMOB 1973).

1970-80 dönemine gelindiğinde gecekondu yapım sürecinin tamamen ticarileşmiş ve “toprak spekülasyonunun başlamış olduğunu görüyoruz. Bu dönemde dikkat çeken önemli olgulardan biri, yoksul kitle için arsa bulup yapan gecekondu firmalarının ortaya çıkmasıdır (Keleş 2004). Hazine arsaları üzerinde konut yapabilmek için buraları denetlediğini söyleyen yasadışı bir güç ortaya çıkmıştır. Dar gelirli kitle için kentte arsa sağlayıp yapı gereçleri bulan ya da gecekondu yapıp satan bu gecekondu tüccarları için gecekondu illegal bir kazanç yolu haline gelmiştir. Bu dönemde hızlı enflasyon sonucu arazi fiyatları oldukça yükselmiş, kentin çevresinde bulunan gecekondu yerleşmelerine otobüs ve dolmuşlarla bağlantı sağlanmasıyla gecekondu alanlarının önemi ve değeri artmıştır. Artık bu dönemde, özellikle yüksek gelir grubunun yerleştiği yerlerin yakınlarındaki gecekondu, ekonomik gücü yeterli sahiplerince çok katlı konutlara dönüştürülmekte, yeterli maddi olanağı olmayan gecekonducular ise arsalarını kat karşılığı müteahhitlere vermektedirler. Gecekondu sahibinin artık en önemli sorunu artan enflasyon karşısında konut ve arsasını en uygun zamanda paraya ya da apartmana dönüştürebilmektir (Keleş 2004). Ayrıca 1970’li yıllardan itibaren gecekondu yapımının temel ögesi durumunda olan arsa elde etme koşulları değişerek artık sadece kamu arazilerinin işgaliyle sınırlı kalmamış, bu tarihten itibaren kent çeperlerindeki arsalar sahipleri tarafından parsellenip satılmaya başlamıştır (TÜSİAD 1999).

1950’lerin “teneke damlı, altyapısız mahalleleri, 1970’lerin sonunda kentlerin düzgün, düşük yoğunluklu, yeşil ağırlıklı, altyapılı mahallelere dönüşme yoluna girerek” (Şenyapılı ve Türel 1996), bir evrim geçirmiştir. 1960’ların ortalarında başlayan apartmanlaşma, 1970’lerde hız

kazanmış, gecekonduların bölgeleri tamamen inşaat alanları haline gelmiştir. (Bayraktar 2006). Apartmanlaşma diğer kentliler için de bir umut olmuştur. İlginç gelişmelerden biri de, gecekondulaşmanın ilk evrelerinde gecekonduluyu kabul etmeyen kentlilerin, yapılan ıslah imar planlarıyla gecekonduların yerleştikleri yeni alanlarda beraber yaşamalarıdır.

1976 tarih 1990 sayılı Gecekondular Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkındaki Kanun'la; Cumhuriyet'in 50. yıldönümünde her türlü suç kapsamında gecekondular yapmak suçunu işleyenlerin de bağışlanması gerekçesi ile, 1966-1976 döneminde sadece kamu arsalarında yapılan gecekonduların yıkımı durdurulmuş, özel kişilere ait arsalarındaki gecekondular bağışlanmamıştır. 1981 tarih 2464 sayılı Yasa ile, 775 sayılı yasadaki kamu hizmetlerinin giderlerine para olarak katılım payının 10 yılda 10 eşit taksitte ödenmesi koşulu, 4 yılda 4 eşit taksitte ödenmesi şeklinde değiştirilmiştir. 1983 tarih 2805 sayılı Gecekondular Affı Yasası ve 1984 tarih 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler Hakkındaki Kanunun ikisi de Milli Güvenlik Konseyi'nin gecekondular yapımını yasakladığı 2 Haziran 1981 tarihinden önce yapılmış bulunan gecekonduların bağışlanması ile ilgilidir. 2981 sayılı yasa ile gecekondular sahiplerine ilke olarak tapu verilmesi planlanmış, ancak imar ıslah planları yapılmaya kadar "tapu tahsis" belgelerinin verilmesi öngörülmüştür. Ayrıca, kaçak yapıların bağışlanmayacağı sakıncalı alanlar (askeri bölgeler, su alanları vb.) ayrıntılı olarak tanımlanmıştır.

1986 tarih 3290 sayılı Yasa ile tapu verme işlemleri kolaylaştırılmaya çalışılmış ve 2981 sayılı Yasa'nın belediyelere verdiği hamur yetkisi yüzde 35'e (2007' de yüzde 40) çıkarılmıştır. 1987 tarih 3366 sayılı Yasa ile gecekondular alanlarının iyileştirilmesi hedeflenmiştir. 1945 yılından sonraki gecekondular yasalarını genelleyecek olursak, 1953/ 6188, 1966/ 775, 1976/ 1990, 1983/ 2805, 1984/ 2981, 1986/ 3290, 1987/3366 sayılı yasalarda gecekondular ve kaçak yapılar, imar afları ile özendirilmiştir (Akdemir 1998; Bayraktar 2006).

1970'li ve 1980'li yıllar gecekonduların kendini yeniden üretebilir hale gelerek kalıcılaştığı yıllardır. Esnek üretim, hizmet sektöründeki boşluklar enformel sektörün yaygınlaşmasını sağlarken, hemşerilikten doğan patronaj ilişkileri bunun sürekliliğini garanti altına almaktadır. 1980'lerin başında askeri yönetimin de etkisiyle gecekondular durma noktasına gelmiş; ancak askeri yönetimin sona ermesiyle gecekondular tekrar hız kazanmıştır. 1970'lerde başlayan eğilimler, güçlenerek gecekondular temel yapılmaya yöntemi haline gelmiştir.

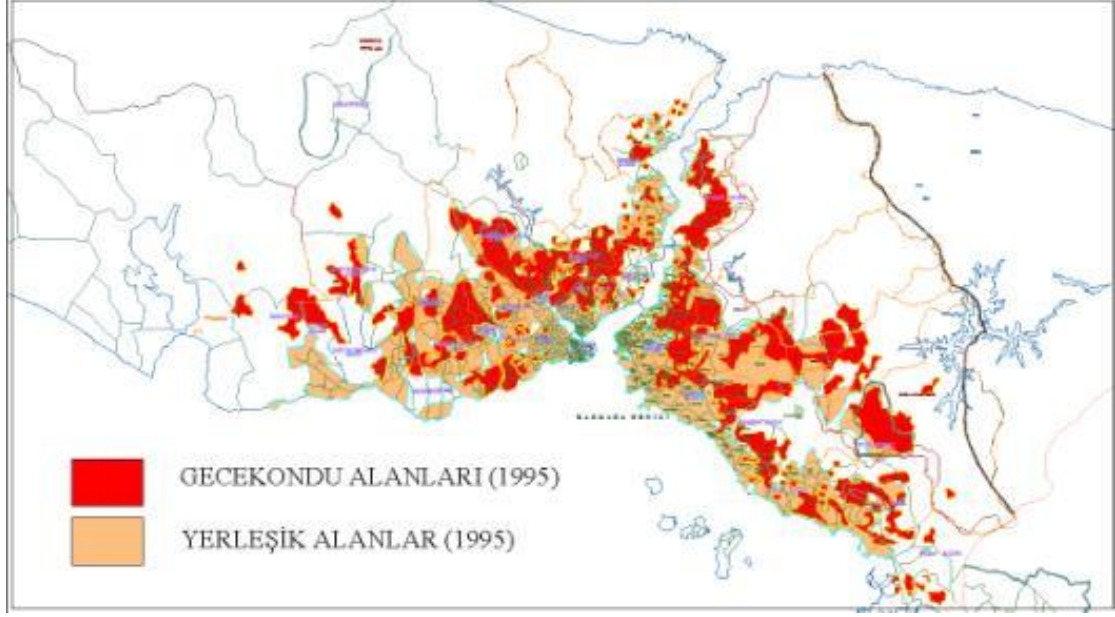
Gecekondulaşma süreci artık farklı bir işleyiş kazanarak piyasadaki bazı ilişki ağlarının kurallarına göre üretilir olmuştur. Artık gecekondu piyasası ilk dönemdeki gibi esnek bir çözüm sağlamamakta, sadece belli miktarda birikimi olanların girebildiği alanlar haline almış durumdadır. Bu dönemden itibaren herkes rahatlıkla kendi evini yapamaz hale gelmiştir; çünkü artık gecekondu piyasası kendine özgü işleyiş kurallarını belirlemiş ve ona göre işlemektedir. Gecekondu halen kırdan kente göçen düşük gelirliye hizmet etse de, artık ilk zamanlardaki esnekliğini yitirmiştir. Bundan sonrası için itici olan güç, gecekondu üzerine yapılacak arsanın değeri; amaç da bu ranttan yararlanabilmek, bu ranta el koyabilmek olmuştur (Özer 2004). 1980 sonrasında af yasalarının çıkarılmaya devam etmesiyle kaçak yapılaşma kentin rant paylaşımını yapan kesimlerce alternatif bir sektör haline gelmiştir. Kaçak yapılaşmanın kapsamı gecekondu lüks konuta; alışveriş merkezi, sanayi, depolama, tarım ve turizm yapılarına kadar çeşitlenmiş, tüm sektörlerde yaygınlaşan bir hastalık haline almıştır (TMMOB 2004).

1970–1980 dönemini, gecekondu gerçeğinin kabul edildiği ancak tanımlanmasındaki çeşitlilikler nedeni ile sorunlar ve çözümlerin de çeşitlilik gösterdiği, devletin mali katkısının kısıtlı olduğu dönem olarak özetleyebiliriz.

1980 sonrasında, kentlere göç yeniden artmıştır. 1980 öncesinde gecekondu mahallelerinde görülen gelir, eğitim, istihdam, hemşerilik, etnik ve dinsel farklılaşmalar, 1980 sonrasında sosyo-ekonomik farkların konut dağılımına yansımaları ile bölünmüş kentler halinde ortaya çıkmıştır. Gecekondu afları ve lüks konut sektörünün yüksek karlılığı konut politikasını oluşturmuştur. Buna göre konut sektörü kentsel ve sosyal gelişmenin lokomotifleri olarak ele alınıyordu (Eraydın 2006).

1980 sonrası, gecekondu alanlarının toplumun genelinde hoşnutsuzluğa neden olmaya başladığı yıllardır. Bu alanların orta sınıf konut alanlarına çevrilmesi önerileri getirilmekte, gerek yerel gerek merkezi yönetimler bu konunun çözümüne çalışmaktaydılar (Acar 1981). Bir yandan 1980 askeri yönetimiyle gelen denetimler diğer yandan yüksek ve orta gelir grubu konut kooperatiflerinin toplu konutlaşma talepleri bu olanağı ortadan kaldırmıştır.

Şekil 3.2 : İstanbul İli Gecekondu Alanları ve Yerleşik Alanlar



Kaynak: Keleş 2004.

İlk zamanlarda, izinsiz de yapılmış olsa bitmiş bir yapının yıkılması için mahkeme kararı gerekmesi nedeniyle genelde bir gecede bitirilen bu tür konutların gecekondu olarak tanınmasına neden olmuştur. Günümüzde, “başkalarının arazisi üzerine izinsiz yapılan yapı” tanımına uyan 14-15 katlı apartmanlardan oluşan mahalleler bulunması; konunun ihtiyaç sahibi kişilerin bulunduğu çözüm olmaktan çıkıp, yatırım aracı niteliği kazanarak, gecekondu rant kesiminin tekeli haline geldiğini göstermektedir (Bayraktar 2006).

Gecekondu sayısı 1948 yılında 25-30 bin, 1955’te 50 bin, 1965’te 430 bin, 1995’te 2 milyon, 2002’de 2 milyon 200 bin olmuş; gecekondu nüfusu ise 1955’te 250 bin, 1965’te 2 milyon 150 bin, 1995’te 10 milyon, 2002’de 11 milyon olmuştur. Gecekondu nüfusunun kentsel nüfustaki payı en fazla 1995 yılında yüzde 35 oranına çıkmış, 2002 yılında yaklaşık olarak 1980 yılındaki orana gerileyerek yüzde 27 olmuştur (Şekil 3.2) (Keleş 2004).

Bugün 40 ilimizde gecekondu sorunu yaşanmaktadır (Bayraktar 2006). Gecekondu alanları günümüzde artık hisseli parsel dönüşüm sürecini tamamlamıştır (Görgülü 1993). Gecekondu yapım süreci başından sonuna dek tek aktör tarafından gerçekleştirilme özelliğinden çıkmış, belli dönemlerde farklı çıkar gruplarının eline geçerek “getirileri eşitsiz bir şekilde paylaşılan bir süreç” haline gelmiştir. Bugün artık kentlerimizin önemli bir kısmında kaçak yapılaşmaya

uygun araziler, mafya ve cemaat ilişkilerinin iç içe geçtiği gruplar tarafından denetlenmektedir. Gecekondulaşmanın ilk filizlenmeye başladığı dönemde, gecekondu, sahibine kısmi bir gelir kaynağı sağlayan, hemşeri ağlarıyla çözülen “barınma” sorunu iken 1980’lerden sonra tamamıyla içerik değiştirmiş ve kente göç edenler, konut gereksinmelerini artık örgütlenmiş spekülâtorler ve “mafya”larla çözer hale gelmiştir.

1980’lerden başlayarak Türkiye’deki gelir dağılımı farklılığının, zengin ile fakir arasında bir “uçuruma” ulaştığı ve bundan daha ürkütücü olanın ise toplumsal kesimlerin birbirinden kopmakta olduğu tespiti yapılmaktadır. 1980 sonrasında, çalışan kitlelerin dışlanmasına ve sınıflar arası gerilime dayalı, daha dar tabanlı bir denge söz konusu haline gelmişti. Sonuç; gelir kutuplaşmasıydı. Toplum içindeki gerilim artmaktaydı. Bu dönemin göçerleri eskiler gibi uysal, kentle bütünleşmeye istekli değil, yükselmek ya da var olabilmek adına her şeyi yapmaya -legal veya illegal- hazır bir durumdaydı.

Eski gecekondu sahiplerinin kentsel ranttan pay almaya başlaması ancak bunun tersine kente 1980 sonrasında yeni göç edenlerin konut sahibi olmalarının daha da zorlaşması bu dönemin tipik özellikleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu tarihten sonra ülkemiz kentlerinde “parçalanma” denilebilecek ayrıştırıcı dinamiklerin oluşturduğu bir dönüşüm gerçekleşmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu 2001). Gecekondu alanlarının umut alanlarından çöküntü alanlarına dönüştüğü söylenmektedir. Erder (2002) bu alanlarda oluşan “umudun” ıslah imar planlarıyla gerçekleştirilecek yeni yapılanmalarla ilgili olduğunu belirtmektedir. Günümüzdeki gecekondu ve hatta apartmanlaşmış çarpık yapı alanlarının artık “geçiş bölgesi” niteliğini yitirmiş ve “slumlaşmaya” başladığını da eklemiştir.

Özellikle 1980’lerin sonlarından itibaren göçün niteliğinde de değişme gözlenmiştir, Doğu ve Güneydoğu bölgelerimizden yapılan zorunlu göçlerin, 1990’lara gelindiğinde kentte gerilimi artırıcı etkilerini görmek mümkündür. Önceki evrede göçenler gibi kendi istekleriyle göç etmemişler, kırsaldaki tüm mal varlıklarını bırakıp kente göçmüşlerdir, önceki evrede yaşanan türde aşamalı bir geçiş süreci yaşama olanağı bulamamışlardır. Dolayısıyla, kentle bütünleşme sürecinde öncekilere göre daha çok sorun yaşamışlardır (Erder 1998). Ayrıca önceki dönemde kentsel bütünleşmenin bir aracı olan “hemşerilik ilişkileri” ve bunların dayanışma ağları bu kez tam tersi bir işlev görmekte ve kentlerde içe kapalı cemaatlerin oluşumunu hızlandırmaktadır. “Varoşlar” ya da “kentlin arka mahalleleri” gibi adlarla anılan bu bölgelerde kente küskün, hemen hiçbir gelecek umudu olmayan kitleler yaşamaktadır.

Diğer yandan “varoş” olarak anılan bu bölgelerde radikal söylemli grupların etkinliklerini artırmalarıyla kent içindeki kutuplaşma artmıştır. 1990’lı yıllardan itibaren kent içi farklılaşmalara kültürel, etnik-dini boyutlar da eklenmiş ve karmaşık bir ayrışma/dayanışma sürecinin kentlerimizi etkisi altına aldığı gözlenmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu 2001).

1980 sonrası kente göçenler artık gecekondusunu yapıp kentsel ranttan yararlanamamaktadır. Bu grup, çok düşük nitelikteki konutlara yüksek kiralar ödeyerek kente yerleşmekte, yoksullukları böylelikle daha da artarak kentsel alanda mağdur olmaktadır; dolayısıyla bu dönemde gecekondu alanları artık “olgunun içerik değiştirmesiyle” gettolara ya da bir başka deyişle varoşlara dönüşmüştür (Erman 2001).

Gecekondu sayısı ve nüfusu ilerleyen yıllarda devamlı arttığı halde, kent nüfusuna göre oransal gerileme dikkati çekmektedir. Kent nüfusunda gerileme olmadığına göre, bu durumu kentsel nüfusta gecekondu nüfusuna göre daha hızlı bir artışla ya da gecekondu tanımına giren yapıların yasallaştırılması ile açıklamak olanaklıdır. Kısaca, yakın gelecekte kentleşme hızı ve buna eşlik eden gecekondulaşma olgusunda gerileme beklenmemektedir.

Hacı Kurt’un 2003 tarihinde 398 kentli, 529 köylü ile yaptığı anket çalışmasında, deneklerin göç etmek için ilk tercih edecekleri kentlerin sıralaması sırasıyla Ankara, Antalya, İstanbul, Adana ve İzmir’dir (Kurt 2003).

Günümüzde teknolojinin gelişmesi ve aynı zamanda yönetimin de göz yumması ile tek katlı olarak bildiğimiz gecekondular çok katlı plansız ve ruhsatsız kaçak yapılara dönüşmüştür. Yeni gecekondu kuranların yanı sıra, şehrin gelişim sürecinde eski kent merkezinde kalan gecekondusunu çeşitli nedenlerden ötürü satan kişiler de kent merkezinin dışında kalan yerlerde çoğunluğu ruhsatsız ya da plansız olan yerleşim yerlerine taşınmaktadır. Bu nedenle eskisi gibi kamu hizmetinden yoksun; kötü şartlar altında yaşayan insanların sayısal olarak ayırımını yapmak giderek zorlaşmaktadır. Aynı zamanda, yerel yönetimlere ağırlık veren güncel politik eğilim sonucunda sık sık değiştirilen büyük kent imar planları ile istatistiksel veriler de güvenilirliğini yitirmektedir.³

³ <http://www.zaman.com.tr>

Planlama anlayışının değişmiş olması, imar planları, ıslah imar planları, mevzi planlar ve koruma planlarının hatalı olması, nüfus artışı, kırsal nüfusun azalması, gerçek konut gereksiniminin bilinmemesi, gerçek yoksulluğun ve yoksul nüfusun bilinmemesi, işsizlik, gecekondu yerini alan kaçak yapılaşma, imar afları, yetkili tek bir kurum (Örneğin Kentleşme ve Konut Bakanlığı gibi) olmaması, toplu konut olayının ticarileşmesi sonucunda gecekondu olgusu değişim geçirmiştir. Barınak için bir gecede biten evler günümüzde artık çok katlı kaçak yapılara dönüşmüştür. Ülkemizde nüfusun dörtte birinden çoğu, son 15 yılda yapılan kaçak yapılarda yaşamaktadır. 2 milyondan çok kaçak yapı son 5 yılda oluşmuştur ve yaklaşık 10 milyon kişiyi barındırmaktadır (Aksoy 2006).

1980 yılından sonra sayısal verilerin dayandırılması gereken ölçütlerdeki değişkenlik nedeniyle, konut ihtiyacının sayısal gereksinim olarak tanımlanması kolay değildir. Örneğin, bina inşaat maliyetindeki artışlar, teknolojinin gelişmesi gibi nedenler ile TÜİK tarafından üçer aylık dönemler halinde hesaplanan 1991 temel yıllık Bina İnşaat Maliyet Endeksi'nin, 2005 temel yıllık olarak güncellenmesi gibi değişiklikler verilere de yansımaktadır. Gereksinimin tanımlanmasında ve sunumda değişkenlik olması, karşılaştırılabilirliği olumsuz etkilemektedir. Konut üretim ve dağıtım süreci, nesnel plana ve programa bağlanma sürecinin bir parçası olduğunda anlamlı olur (Alkan 1998).

1950-1980 yıllarında kırdan kente, 1980 sonrasında da kentten kente göç yoğunlaşmıştır. Kentsel nüfus, 1950-1980 yılları arasında her on yıllık dönemde, yılda ortalama yüzde 5-7 oranında artarken, 1980-1985 arasındaki beş yıllık dönemde yılda yüzde 100 artmıştır. 2002'de Türkiye nüfusunun yüzde 61.4'ü kentsel, yüzde 38.6'sı kırsal nüfusu oluşturmaktadır (Keleş ve diğ. 2009).

Enflasyon hızının 1980'den sonra yüzde 50'nin altına düşmemesine karşın, gelir dağılımı politikası ve konut sorununa yaklaşımlar, dar gelirliyi destekleyecek yönde olmamıştır. 5 Nisan 1994 kararları, gelir dağılımındaki dengesizliği daha da arttırmıştır. Genelde alım gücünün nüfusun yoğun olduğu bölgelerde arttığı görülmekle birlikte, konut maliyetleri de aynı bölgelerde arttığı için, gerçek anlamda alım gücü artışı olarak değerlendirilmemelidir.

Ülkemizde 2004 yılında nüfusu 20.000'den yukarı kentlerde 1.5 milyonu gecekondu olmak üzere 10.2 milyon konut ve 3.5 milyon köy konutu olduğu, ülkenin toplam konut stokunun 14.8 milyondan fazla olduğu bilinmektedir (Keleş 2004).

Başka bir kaynaktaki daha güncel sayılabilecek konut verilerine göre ise 22 milyondan fazla kayıtlı konut vardır. Bunların yüzde 70'i mülk konuttur, geri kalan yüzde 30 kiracıdır. En çok İstanbul, Ankara, İzmir ve Antalya'da olmak üzere 2005-2006 yılında 400 binden fazla konut kredisi kullanılmıştır (Emlak Pazarı 2007).

Türkiye'de 1990- 2004 yılları arasında 7.186.000 konuta gereksinme olduğu belirtilmektedir. Yapı kullanma izinlerine göre bu dönemde 3.436.000 konut üretilmiştir. Yapı ömrünün 40 yıl olduğu kabul edilirse, yapıların yüzde 57.4 ünün son yirmi yıl içinde, yüzde 30.2'si 1950-1970 yıllarında yapılmış olması sonucu, fiziksel yaşlanma nedeniyle konut açığı büyüyecektir. 2005 yılında 397.730, 2010 yılında 671.400, 2017 yılında 684.941 konut 50 yaşın üstüne çıkarak ömrünü tamamlamış olacaktır. Her biri üç konut birimi olarak ele alındığında önümüzdeki on beş yıllık dönemde konut stokundaki olası eksilmenin 5,263,213 olacağı hesaplanmıştır (Dönmez 2006).

2006 verilerine göre konutların yüzde 60'ı yirmi yaşın üstünde, yüzde 40'ının onarıma ihtiyacı olduğu bildirilmektedir (Niksarlı 2006).

3.2. YASAL ÇERÇEVESİ

“Gecekondu” imar ve yapı kurallarına uyulmaksızın izinsiz yapılan konut türü olduğundan bir imar suçudur. Devlet dar gelirli ve yoksul vatandaşlarına konut sunumunda yetersiz kaldığı için bu yapılaşma artmaktadır. Türkiye'de oluşumlarının başlangıcında pek önemsenmemiş olan bu olgu, sayılarının artışıyla göz ardı edilemeyecek hale gelmiş; devlet tarafından sosyo-ekonomik ve toplumsal bir gerçeklik olarak kabul görmüştür. Devletin bu kabulüyle belli dönemlerde “imar afları” ile gecekonduları bağışladığı izlenmektedir (Mutlu 2007).

Cumhuriyet sonrası dönemde, konut sorununa yönelik birçok yasanın çıkarılmış olduğunu görmekteyiz. Bu yasalardan bir kısmının imar sorunlarını çözmeye yönelik olduğunu, bir kısmın af içerikli yasal düzenlemeler getirdiğini, bir kısmın ise finansman sorununu çözmeye dönük ya da yerel kurumlarla ilgili olduğunu görmekteyiz. Bu bölümde daha çok üzerinde duracağımız yasal düzenlemeler, imara yönelik ve af içerikli yasalar olacaktır (Öztürk 2005).

2290 Sayılı Yasa; Belediye Yapı ve Yollar Yasası olarak geçmekte olan yasa ile dönemin kent planlama ve imar planı uygulamalarının geliştirilmesi hedeflenmiştir. Planlamaya ilişkin

nüfus tahmini ve zonlamalar konusundaki hükümler yasaya imar yasası niteliği kazandırmaktadır. Bu yasayla birlikte her belediyeye hâlihazır ve topoŞekil harita hazırlama zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca, imar planı uygulamaları gerektirdiğinde mevcut arsaları birleştirme, yeni düzenlemelere göre parsellere ayırma ve zorunlu hallerde kamulaştırma yetkilerini yasayla, ilgili belediyelere vermiştir.

Belediye Yapı ve Yollar Yasası'nın, planlama sürecini belirleme, imar planları üretimini düzenleme gibi pek çok işlevi bulunmaktadır. Fakat imar planlaması konusunda uygulamada yaşanan başarısızlık ve yetersizlik sonucu zaman içerisinde yasada bazı değişikliklere gidildiği, yeni maddeler eklendiği görülmektedir. Bunlar çıkarıldıkları tarihlere göre şöyledir;

- a) 2555 Sayılı (12.07.1934 tarihli) yasa ile 2290 sayılı yasa da bazı değişiklikler yapılmıştır.
- b) 4585 Sayılı (12.06.1944 tarihli) yasa ile Belediye Yapı ve Yollar Yasasının yol ve meydanların çevresinde inşa edilecek binalarla ilgili hükümleri içeren 9. maddesi değiştirilmiştir.
- c) 5220 Sayılı (23.06.1948 tarihli) yasa ile Belediye Yapı ve Yollar Yasasının bazı maddelerinde değişiklikler yapılmıştır.
- d) 5431 Sayılı (06.06.1949 tarihli) yasa ile 2290 sayılı yasa da bazı değişiklikler yapılmıştır. 6785 Sayılı İmar Yasası'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası, 2555, 4585, 5220 ve 5431 sayılı yasalar yürürlükten kaldırılmıştır.

1580 Sayılı (14.04.1930 Tarihli) Yasa; Belediye Yasası olarak bilinen yasa ile birlikte ilk kez konut yapımının kamu görevleri içerisine alındığını görmekteyiz. Yasada kent planlama ve yönetiminin yeniden şekillendirilmesi için kurumsal düzenlemeler yapılmaya çalışılmıştır.

Belediye sınırları içinde sahipsiz arazi niteliğinde ki çayır, mera koruluk vb. yerlerin tasarrufu belediyelere bırakılmıştır. Böylece kamulaştırma yetkisi vermek yerine, kamulaştırılan arazilerin devredilmesi yolu tercih edilmiştir. Ancak belediyeler yeni arsalar olarak imar planını uygulamak, konut üretmek yerine, bütçelerini denkleştirmek için ellerindeki arazileri satmak zorunda kalmışlardır (Keleş 1983).

Zaman içerisinde 1580 Sayılı Belediye Yasasında bazı değişiklikler yapılmıştır. Bunlar;

- a) 1593 sayılı (06.05.1930 tarihli) Umumi Hıfzıssıhha Yasası ile belediyelere yönelik bazı düzenlemeler yapılmıştır.
- b) 2763 sayılı (07.06.1935 tarihli) yasa ile 2290 sayılı yasayla belediyelerin zorunlu görevleri arasına alınan kent planları hazırlanması görevinin mevcut belediyelerce karşılanamaması nedeniyle bu ek yasa ile merkezi bir kurum olan Belediye İmar Heyeti kurulmuştur. Yerel yönetimlerin plan alanındaki yetersizlikleri ve belediyelerin birlikler oluşturarak imar planları hazırlayamamaları üzerine merkezi yönetim bu tarz bir müdahale yapmıştır (Tekeli 1980).
- c) 5116 sayılı (26.06.1947 tarihli) yasa ile belediye bütçesiyle ilgili yasal düzenlemeler yapılmıştır.
- d) 5237 sayılı (01.07.1948 tarihli) Belediye Gelirleri Yasası ile belediyelere kaynak aktarımıyla ilgili yasal düzenlemeler yapılmıştır.
- e) 5656 sayılı (24.03.1950 tarihli) yasa ile belediye meclislerine gerekli gördükleri durumlarda arazi satın almak, bu araziler üzerinde belediye konutları yapmak ve bu konutları belde halkına kiraya vermek veya satmakla ilgili görevlerini zorunlu görevler arasına alabilmek için yetki verilmektedir.

5218 Sayılı (14.06.1948 Tarihli) Yasa; “Ankara Belediyesine Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Yasa” olarak geçen 5218 sayılı yasa, gecekonduları ilgilendiren ilk yasadır. Yasa, Ankara Belediye sınırları içindeki gecekonduların ıslahını ve yeniden konut yapacak olanlara ucuz arsa sağlayarak gecekonduların yapımının engellenmesini amaçlamaktadır.

Ayrıca bu yasayla birlikte ilk kez kaçak yapılar affedilmiştir. Yasada, “imar sınırları içindeki plansız yapılara ıslah imkânı vermek” ifadesiyle birlikte, plana uygun olmayan ruhsatlı ya da ruhsatsız yapıların yıkılması öngörülmektedir. Yine bu yasayla birlikte konut açığını gidermek için ucuz konut yapımı amaçlanmakta, bu nedenle belediyeye ait arsaların konutu olmayanlara devri öngörülmektedir.

Yasayla birlikte Ankara Belediye’sinin planlı bir şekilde arsa üretmesi, fakat üretilecek arsaların kentsel gelişme bölgelerinde değil, bu konu için belediyeye devredilecek hazine arazileri veya kaçak yapıların yoğun olduğu bölgelerden seçilmesi öngörülmektedir. Yasa alt

gelir gurubuna yönelik bürokratik işlemlerdeki harç ve vergileri kaldırarak maddi destek sağlamaktadır.Yasa, daha sonraki af yasalarında yineleneyeceği gibi, yürürlüğe girdiği tarihten önce inşa edilmiş yapıları kapsamına almaktadır. Yasa kapsamındaki konutlardan on yıl bina vergisi alınmayacağı belirtilmektedir. Böylece üretim özendirilerek konut açığının azaltılması amaçlanmaktadır (Keleş 1983).

5228 Sayılı (28.06.1948 Tarihli) Yasa; Gecekonduları doğrudan ilgilendiren “Ankara Belediyesine Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Yasa”dan iki hafta sonra çıkarılan “Bina Yapımını Teşvik Yasası” 5218 sayılı yasanın Ankara Belediyesi için sağladığı hakların tüm ülke geneline yaygınlaştırılması olarak yorumlanabilir.

5431 Sayılı (06.06.1949 Tarihli) Yasa; “Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılmasına ve 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasasının 13.Maddesinin Değiştirilmesine Dair Yasa” 5218 sayılı yasa hükümlerinin geçerliliğini tekrarlayarak, gerçek kişilerin yâda kamu tüzel kişilerinin iyelik haklarının çiğnendiği gerekçesiyle gecekondu yapımının önlenmesini ve yapılanların da yıkılmasını öngörmektedir. Bina Yapımını Teşvik Yasası’ndan sonra gecekondulaşmanın hızlanması üzerine iyelik haklarının çiğnendiği gerekçesiyle, gecekondu yapımının önlenmesi amacıyla çıkarılmıştır (Keleş 1983).

6188 Sayılı (24.07.1953 Tarihli) Yasa; “Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Yasa” genel olarak artan kaçak yapılaşmaya karşı çıkarılmıştır. Önceki af yasalarında olduğu gibi bu yasayla da mevcut kaçak yapılar yıkılmak yerine, yasallaştırıldığını görmekteyiz. Ayrıca bu yasa ile belediyelerin sınırları içerisinde ve mülkiyetlerinde olan veya mülkiyetlerine geçecek arazilerin, belediye meclisleri kararıyla konut yapımına ayırmaları amaçlanmaktadır. Böylece elde edilen ucuz konut alanlarının ihtiyaç sahiplerine devri yoluyla gecekondu yapımının önlenmesi amaçlanmaktadır. Bununla birlikte mahalle oluşturacak şekilde toplu halde bulunan gecekondu ve belediyelere devredilecek alanlardaki ruhsata aykırı yapılar yasayla affedilmektedir.

6785 Sayılı (09.07.1956 Tarihli) Yasa; 6785 Sayılı İmar Yasası 1956 yılında, 2290 Sayılı Yapı ve Yollar Yasası’nın sorunlar karşısında yetersiz kalması üzerine çıkarılmıştır. Yasa taşıdığı özelliklerle çağdaş bir imar hukuku oluşturabilecek bir niteliğe sahiptir. Yasayla, İmar yetki ve sorumlulukları belediyelere, denetleme ve yönlendirme görevi ise merkezi yönetime bırakılmıştır.

327 sayılı (05.09.1963 tarihli) yasa ile 6785 sayılı yasanın bir yapının belediye hizmet ve tesislerinden yararlanabilmesi için gerekli yapı kullanma izniyle ilgili hükmü değiştirilmiştir.

775 Sayılı Gecekondu Yasası; Cumhuriyetin ilanından sonraki 40 yıllık plansız dönem içerisinde gecekondu sorununun tam olarak kavranılmadığı ve bundan dolayı, bu dönemde 6188 sayılı yasanın dışında çıkarılmış tüm yasaların genel konut sorununu içerdiği görülmektedir. Planlı dönemde ise, salt gecekondu sorununa yönelik olarak 1966 yılında 775 Sayılı Gecekondu Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa ile merkezi ve yerel yönetimlerin gecekondu sorununa yönelik uyguladıkları politikaların temel ilkeleri saptanmıştır.

Hızlı sanayileşme ve göçle birlikte gittikçe büyüyen gecekondu sorununa çözüm bulmak amacıyla hazırlanan yasa, belirli plan hedefleri doğrultusunda oluşturulmuştur. Yasanın 1. Maddesinin “Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır” biçiminde tanımlandığı görülmekte ve bu gerekçe doğrultusunda sorunun çözümü amaçlanmaktadır.

775 sayılı yasa ilke olarak, gecekonduların iyelik sorunlarını çözmek, yıkma işlemine açıklık getirmek, bu bölgelere yapılacak hizmetlerle ilgili temel önlemleri almak ve yeniden gecekondu yapımını önlemek gibi amaçlara yönelik hükümler içermektedir. Yasanın 2. maddesinde gecekondunun tanımı yapılmaktadır. 3.4.5.6. maddeleri yerel yönetimlere arsa sağlanmasını 7.8.9.10.11. maddeleri bu arsaların hangi amaçlarla kullanılabileceğini açıklamaktadır. 12.13.14.15. maddelerde yerel yönetimler ve İmar İskân Bakanlığı emrinde kurulacak fonların kaynağı ve kullanılması ile ilgili hükümler belirtilmektedir. 16.17. maddeleri mevcut gecekonduları saptama yöntemlerini düzenlemekte, 18. maddesi ise yeniden gecekondu yapımını yasaklamaktadır. 19. ve 20. maddeleri plan, programlar, 21.22.23. maddeleri gecekonduların ıslah ve tasfiyesi ile ilgili hükümleri taşımakta, 24. maddesi kamu hizmet ve tesisleriyle ilgili giderlere katılmayı düzenlemektedir. 25. ve 26. maddeleri arsa tahsisi koşul ve biçimini, 27.28.29.30.31.32.33. maddeleri bu yasadaki yararlanacaklara yapılacak yardımları ve bunların nelerden yapılacağını, 34. maddesi tahsis amacına aykırı davranışların önlenmesini, 35. maddesi yerel yönetim sınırları ve mücavir sahalar dışındaki uygulamayı, 36. maddesi yasaya ilksin yönetmeliklerin hazırlanmasını, 37.38. maddeleri ceza hükümlerini, 39.40. maddeleri çeşitli hükümleri, 41. maddesi de bu

yasanın uygulanması gereken yerlerde diğer yasaların bu yasaya aykırı hükümlerinin uygulanamayacağını içermektedir.

Genel olarak yasada, *gecekondu ıslah, tasfiye ve önleme* olmak üzere üç temel ilkeden söz etmek mümkündür.

Gecekondu ıslahın uygulama ilkesi yasanın 22. Maddesinde “*Gecekondu ıslah bölgelerinde bulunup da, belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arasalar üzerinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan gecekonduculardan, bu sahalara için yapılacak imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına göre olduğu gibi veya değiştirilerek korunması mümkün olanları, planın tanziminden sonra yapılacak bildirimden itibaren en geç 2 yıl içinde yönetmelik esasları dairesinde sahipleri tarafından imar ve ıslah edilir. Aksi halde bu yapıların verilen süre zarfında yıktırılması yoluna gidilir. Sahipleri tarafından yıktırılmayan yapılar, enkazı sahiplerine ait olmak üzere belediyelerce yıktırılır ve yıkım masrafı yüzde 10 fazlasıyla ilgiliden alınır.*” ibaresiyle geçmektedir. Kısaca durumu iyileştirilebilecek gecekonducuların ya da gecekondu bölgelerinin, merkezi ve yerel yönetim eliyle ya da gecekondu sahiplerince oturulabilecek standartlara getirilmesi ilkesi benimsenmiştir.

Islah edilmesi mümkün olmayan gecekonducuların, tarihi eserlerin çevresinde bulunan ve onların değerini azaltan tek tek yapıların ya da bu nitelikte yapıların yoğun durumda bulunduğu semtlerin tamamen ortadan kaldırılması anlamına gelmektedir. Yasaya ait uygulama yönetmeliği 86 ve 87. maddelerinde aşağıdaki ifadelerle yer almaktadır.

Madde 86- “Gecekondu kanununun 16. maddesi gereğince tespiti gereken ıslah ve tasfiye bölgelerinin tespitinde aşağıdaki esaslar göz önünde tutulacaktır.

- a) Afete maruz sahalara,
- b) Gayri sıhhi ve iskâna müsait olmayan sahalara,
- c) Tarihi ve turistik sahalara,
- d) Amme hizmetlerinin götürülmesine imkân olmayan veya çok gayri iktisadi olan sahalara,
- e) Normal şehircilik prensipleri içerisinde tahsisi mümkün olmayan sahalara,

- f) Gecekondu ıslah bölgesi olarak ayrılması arsa kıymeti bakımından gayri iktisadi olan sahalar,

Madde 87- Gecekondu bölgelerinde tasfiyeye tabi tutulacak gecekondu;

- a) Yukarıda bahsedilen tasfiye bölgelerindeki gecekondu,
- b) Plan ve mevzuat icaplarına göre tamir veya değiştirilmesi mümkün olmayan gecekondu,
- c) Gecekondu kanunu ve bu kanuna ait yönetmeliğe ait uydurulamayan gecekondu,
- d) Islah bölgelerinde imar ve ıslah planı tatbikatı dolayısıyla kaldırılması icap eden gecekondulardır.”

Yasanın 18. Maddesinde “yeniden gecekondu yapımının önlenmesi” olarak geçen maddede kısa ve uzun vadede önleme olmak üzere iki çözüm olanağı öngörülmektedir. Bu ilke kapsamında, gecekonduların yapılırken ya da yapıldıktan sonra derhal yıkılması yoluyla kısa vadede çözüm aranmıştır. Uzun vadede önleme ise; büyük kentlerde ki gecekondu sorununun tüm etkenleriyle ele alınıp değerlendirilmesiyle mümkündür.

Yasa gecekondular için kısa dönemde önleme biçimini getirmiştir. Buda daha önce içeriğini belirlediğimiz 18. madde de tanımını bulmuştur. Gecekondu yapımını önleme, yasanın benimsediği kısa dönemde önleme ve bir de uzun dönemde önleme olmak üzere iki ayrı biçimde uygulanmaktadır. Kısa dönemde önleme, olumlu ve olumsuz önleme olmak üzere yorumlanmaktadır. Olumsuz önleme, bir gecekondunun yapılırken ya da yapıldıktan sonra yıkılması demektir. Olumlu önleme ise, konut sunusu artırılarak, çareyi gecekonduda bulan ailelerin olağan yollardan konut gereksinimini karşılamaktır (Yavuz ve diğ. 1978). Uzun dönemde önleme, soruna kökünde inebilmek, diğer olgular ve politikalarla ilişkisini kurup, ortak yasalar hazırlayarak tüm önlemleri almaktır (Görgülü 1978).

Genel olarak yukarıda saydığımız bu üç temel ilke dışında yasanın getirdiği diğer ilkeleri söyle sıralamak mümkün;

- a) Gecekondu bölgelerinin saptanması,
- b) Arsa sorunları,
- c) Gecekondu uygulamalarında kaynak,

- d) Kamu hizmet ve tesisleriyle ilgili giderlere katılma,
- e) Gecekondu yıkma işlemleri,

775 Sayılı Yasa ile ilk kez gecekondu kavramına açıklık getirilmiş, gecekondu ve dar gelirli kesimin konut sorununa kapsamlı bir şekilde çözüm aranmıştır. Gecekondu bir gerçek olarak ve kentleşmenin doğal sonucu olarak, dışlanamayacak bir olgu olarak kabul edilmiş, mülkiyet sorununa büyük önem verilmiştir. Gecekondu bölgelerine kentsel hizmetler ve altyapı götürülmesi kaçınılmaz olarak kabul edilmiştir. Yıkımla sorunu çözmenin olası olmadığı anlaşılmış, buna karşın temel sorunun arsa elde edilmesi ve üretilmesi olduğunun bilincine varılarak, hazine toprakları belediyelere devredilmiş konut yapımına tahsisi hükme bağlanmıştır (Arslan 1989).

Bu şekilde gecekondu yapımının azaltılması ve ulusal servetimiz olan toprağın geleceğinin güven altına alınması hedeflenmiştir. Yasa, gecekondu yapımını etkinleştirmek üzere çeşitli önlemler almışsa da gecekondu yapımını önleyememiştir. Yasanın 18. maddesine göre yasanın yürürlüğe girişini takiben yeni gecekondu yapımı yasaklanmıştır. Buna rağmen gecekondu yapımı eskisinden daha hızlı bir şekilde devam etmiştir. En büyük kanıtı da, İstanbul'da 1950 yılında 11.750 olan gecekondu sayısının 1961 yılında 82.700 gecekonduya çıkmasıdır.

Yasada gecekondu, “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsa üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” (madde 2) olarak tanımlanmaktadır. Yasanın bu anlayış içerisinde olması, gecekondu sorununun kavranmamış olduğunu göstermektedir. Çünkü yasanın yaklaşımına göre, (madde 1 ve madde 2) toprak mülkiyeti yâda tapu sorunu çözülüp gecekonduların imar mevzuatına uygunluğu sağlanırsa, gecekondu sorunu çözülmüş olmaktadır. Bu yaklaşım gecekonduların doğmasının nedenlerine inilmeksizin soruna şekilci bir çözüm arandığını göstermektedir. Ayrıca bu yasada, gecekondu geliştirdiği yapım sürecine uygun normların önerilmesi yerine, gecekondu başka bir tip yapım sürecinin var olan normlarına uydurulmak istenmiştir. Sorunun bu şekilde ele alınmış olması gecekondu temel özelliklerini yok saymakta, yalnız sonuç veya görüntü ile ilgilenmektedir (İnkaya 1972).

Yasa, gecekonduların kamu hizmetlerinin yerel yönetimler ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı elindeki imkânlarla tamamlanması için kolaylıklar göstermekte, buna karşılık, gecekonduların yaşadıkları bölgelerde yaşayanların (arsa, arazi ve yapı sahibi olanlar), buralara getirilecek kamu hizmet giderlerinin (yol, kanalizasyon, su, elektrik, kaldırım) tümüne para olarak katılmalarını öngörmektedir. Bu katılma paylarından arsa, arazi veya yapı sahiplerinin kaçınması söz konusu değildir. Bu durumda: gecekonduların sahiplerini kendilerini "kaçak" olarak hissetmek durumundan kurtararak yasallaşmış olmanın rahatlığına kavuşturmakta, planlı kalkınma döneminin, kalkınmada halk ve devlet işbirliği ilkesinin geçerli kılınması konusunda olumlu bir adım atılmış olmaktadır (Keleş 1983).

775 Sayılı Gecekondular Yasası'nın gecekondular sorunlarını çözme olasılığı çok azdır. Sorun bir barınma sorunu olarak ele alındığından eksik ve yanlış değerlendirilmiş, çözüm daha da zorlaşmıştır. Bu bağlamda sorunu ülke ölçeğinde çözmeyi amaçlayan bir konut yasasının çıkarılmamış olması, yasanın başarısını sınırlamıştır. Ayrıca dönemin yasalarına uygun olarak bölünmüş kent arsaları, daha sonraki dönemlerde girişilen planlı çalışmaların başarısını engellemiştir.

Gecekondular Yasası'nın tek başına ne ölçüde başarılı olabileceğine gelince, bu da yasanın arsa ve kaynaklar konusunda belediyelere sağlayacağı olanaklara bağlıdır. Yasada bugüne değin olduğu gibi, kamu arsalarını belediye eli ile gecekondular sahiplerine, hatta gecekondular tacirlerine aktarma geleneğinden ayrılmamış olması, uzun dönemde toplum yararına ters düşen bir kent bilim politikasıdır. Gereksinim büyüklüğü, arsa sunusunun sınırlı olması bu yoldan en kısa zamanda dönme zorunlu kılmalıdır (Keleş 2004).

Kentlerde oluşan toprak rantı ve toprak spekülasyonları, popülist politikalar ve patronaj sistemi, son yıllarda giderek az uygulanmakta ise de bu dönemde ekonominin toplum kesimleri arasında yarattığı gelir ve statü farklılaşmasından kaynaklanan gerilimi azaltmanın bir aracı olarak kullanılmıştır. Örneğin gecekondular alanlarını içeren "İmar Islah" yasası bir yandan işgal edilmiş alanları tapuya bağlarken bir yandan da planlarla getirdiği yeni imar koşulları ve iyileştirme önlemleriyle sağladığı rant artışlarını, gecekondular malikleri arasında yeniden dağıtıyordu. Üstelik bazı yerel yönetimler "gecekondular tehdidi altında olduğu" gerekçesiyle var olan gecekondular alanlarını çokça aşan alanları imara açarak yeni rant alanları oluşturuyordu (Arslan 1989).

“Yönetimler yasalar çıkarmış, gecekonduyu yasaklamış. Yıkılmışlar, arada göz yummuşlar, seçim dönemleri gelince affetmişler, sonra yine yapıyı yasaklamak için yasa çıkarmışlar. Bu nedenle, konuyla ilgili değişik, disiplinler ve değişik görüşlere sahip uzmanlar, yasalar (özellikle 775 sayılı yasa) konusunda, genellikle aynı görüşleri paylaşmışlardır. Yetersizdirler, gerekli ülkesel girdileri içermedikleri için yalnızca hukuksal ve mekânsal boyutta çözüm aramaktadır. Gecekonduyu yasaklayan, çeşitli baskılar karşısında serbest bırakıp, sonra yeniden yasaklayan yasalar, konunun iyi anlaşılmadığının hukuksal göstergeleri olmuştur” (Görgülü 1993).

3016 Sayılı (06.06.1984 tarihli) Yasa; Bu yasa, gecekonduyu önleme bölgelerinde tahsis edilecek arsaların satış şartları ile ilgili düzenlemeleri içermektedir. Arsa tahsis işlemleriyle ilgili kararların valiliklerce alınması öngörülmektedir. Bu alanlara ait planların hazırlanması ve alt yapı çalışmalarıyla ilgili görevler belediyelere verilmiştir. Belirtilen çalışmaların Bayındırlık ve İskân Bakanlığı onayı ile yürürlüğe gireceği belirtilmektedir. Böylece merkez denetiminde belediye ve valilikler görevlendirilmektedir. Gecekonduyu önleme bölgelerindeki alt yapı harcamaları konusunda da düzenlemeler yapılmıştır. Gecekonduyu sahiplerinden arsa tahsis bedeli ile birlikte bu giderler için katılım payı alınmaya başlanmıştır.

Gecekonduyu Yasası gereğince kamu eliyle üretilen konutların tahsisine ilişkin düzenlemeler yönetmelikle belirlenmiştir. Konutlar; a) Mülk konutlar, b) Kiralık konutlar, c) Misafir konutlar olarak üç grupta ele alınmaktadır.

“Mülk konutlar; yasanın uygulanması nedeniyle konutsuz kalacaklara, arsa tahsis şartlarına sahip konutsuz kişilere, kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis olunacak veya satılacaktır. Mülk konutların tahsisi için konut bedelinin yüzde 25' inin peşin olarak Emlak Kredi Bankası'na yatırılması öngörülmektedir. Kalan miktar için iki yıl ödeme süresi tanınmaktadır. Kiralık konutlar; kiracı oldukları gecekondular, yasanın uygulanması gerekçesiyle yıkılanlara, yasa kapsamında konutu yıkılıp yeniden yapılacak kişilere (geçici olarak), arsa tahsis talebinde bulunanlardan, konut tahsis edilemeyenlere tahsis edilecektir. Misafir konutları; kiralık konut talebinde bulunan ve talebi karşılanamayan kişilere tahsis edilecektir”.

247 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname; 11 Haziran 1985 tarih ve 1878 sayılı resmi gazete de yayımlanan, 247 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 775 Sayılı Yasa'nın bazı hükümleri değiştirilmiştir. 775 Sayılı Yasa ile belediye sınırları içinde ve mücavir alanlardaki

uygulamalar için Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na verilen hak, yetki ve görevlerin ilgili belediyelere devredileceği belirtilmektedir.

Bu görev ve yetkilerin belediye organlarınca kullanılması, büyük şehirlerde yasanın uygulanmasının büyük şehir belediyelerince yapılması öngörülmektedir. Ayrıca Gecekondu Yasası ile Bakanlık emrinde, Emlak Bankası'nda açılmış olan her iki fonun yönetimi TOKİ'ye devredilmektedir. İdarenin, belediyelere gecekondu önleme, ıslah ve tasfiye çalışmalarındaki kamulaştırma, alt yapı işlemleri, arazi düzenlemeleri ve bina yapımı yoluyla yardım etmesi öngörülmektedir. Gecekondu Yasasının belediye mülkiyetine geçen arsa ve arazilerinin tapu ve krokilerinin Bakanlıkça onaylanmasına ilişkin hükmü de kararnameyle kaldırılmaktadır. Kararnameyle Bakanlığın yetkileri azaltılarak belediyelerin daha etkin bir konuma getirilmesi amaçlanmış, ancak mevcut örgütlenmenin yetersiz kalacağı anlaşılarak bu kez başka bir merkezi kurum olan Toplu Konut İdaresi tarafından belediyelerin desteklenmesi sağlanmıştır.

250 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname; Bu kararname ile 247 sayılı KHK ile yapılan düzenlemeler tekrar ele alınmaktadır. TOKİ tarafından belediyelere yapılacak yardımların, idare tarafından hazırlanacak yönetmeliklerle düzenleneceği belirtilmektedir.

Gecekondu Yasası hükümlerince belediyelerin gerçekleştirecekleri hizmetlerde kullanmaları için Emlak Bankası'nda açılan ve bakanlık izniyle belediyelerce kullanılması öngörülen fonun yönetimi bu kararname ile idareden alınarak belediyelere geri verilmektedir.

Kararname; belediyelere yasalarla görev verilmesi ancak yeterli kaynak ve eleman sağlandığı zaman etkinleştirici bir rol oynayacağıın anlaşılması yönünden önemlidir. 775 Sayılı Yasa ile gecekondu önleme ve ıslah imar programları, kamulaştırma işlemleri ile ilgili yetki ve sorumluluklar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na verilmekteydi. 247 sayılı kararname ile bu yetkiler bakanlıktan alınarak belediyelere devredilmişti. 250 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile bu yetki ve görevlerin ilçe belediyelerine verilmiş ve gecekondu ıslah çalışmaları için oluşturulan fon idareye devredilmiştir.

3414 Sayılı (02.03.1988 tarihli) Yasa; 3414 Sayılı (02.03.1988 tarihli) Yasa ile idareye devredilen fondan belediyelere kamulaştırma, arazi ıslah ve düzenlemesi, alt yapı işlemleri ve bina yapımı için karşılıklı veya karşılıksız olarak yardım yapılabileceği belirtilmektedir.

Gecekondu Yasasının, belediyelerin tüm arazi ve arsalarına ait kayıtları İmar ve İskân Bakanlığına onaylatmasına ilişkin hükmü kaldırılmaktadır.

5609 Sayılı (28.03.2007 tarihli) Yasa: Gecekondu kanunu yetkileri Bayındırlık ve İskan Bakanlığından TOKİ'ye devredildi.

3.3. POLİTİKALARIN ROLÜ

Günümüzde, çeşitli nedenlerden kaynaklanan göçlerin yarattığı konut gereksiniminin karşılanmaması nedeniyle oluşan “gecekondulaşma” hemen hemen bütün ülkelerde yaşanmaktadır. 1987 yılındaki bir seminerde de dönemin Uluslararası Kooperatifler Birliği Başkanı Olle Lindstrom'un belirttiği gibi “Almanya ve İngiltere’de güneye, İtalya’da kuzeye, ABD’de güneye, Türkiye’de batıya” göçler görülmektedir (Atala 1987).

Halen dünyada 900 milyon kişi gecekonduya yaşamaktadır. Eğer günün yerel, ulusal ve uluslararası politikaları aynen devam ederse, bu sayının 2020 yılına kadar 2 milyara ulaşabileceği tahmin edilmektedir (Kilcullen 2005).

Gecekondu nitelikleri genelde ülkelerin gelişmişlik düzeylerini yansıtan belirteçlerden biri olarak kabul edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde büyük kentlerin çevresindeki yeşil ve gürültüsüz alanlardaki banliyölere genelde varlıklı kişiler yerleşirken, gelişmekte olan ülkelerde büyük kentlerin çoğunlukla alt yapısız, ulaşım ve yaşam sorunları bulunan gecekondu bölgesinde, en ucuz barınma imkanı olduğu için dar gelirlilerin yaşaması; ülkelerin sosyal ve ekonomik kalkınmışlığını yansıtmaktadır (Bayraktar 2006).

Gelişmiş ülke ve az gelişmiş ülkelerin kötü koşullu alanlarına ait diğer fark, gelişmiş ülkelerde zamanının lüks konutları bakımsızlıktan gecekondu türü alanlara dönüşmekte, halbuki az gelişmiş ülkelerde bu konutlar henüz kurulurken yapı, imar ve sağlık standartlarından yoksun yapılmaktadır (Geray 1968).

3.4. DÖNÜŞÜME YÖNELİK ELEŞTİRİLER

Özellikle II. Dünya Savaşı yıllarında ortaya çıkan gecekondulaşma olgusunu birçok araştırmacının farklı yaklaşımlar getirerek incelemeye çalıştığı görülmektedir. Bu yaklaşımların özellikleri şöyle özetlenebilir:

- a) Gecekondu, kırsaldan kentsel yaşama geçiş, “dönüşümsel” bir yaşayış şekli ve bu özelliklerin mekâna yansımalarıdır,
- b) Gecekondu, kırsaldan kopan insanların kentlerde sanayi ve örgütlenmeyedâhil olamadığı için emilememiş nüfusun mekâna yansımalarıdır,
- c) Gecekondu, yalnız bir barınma sorunu değil; bir gelir dağılımı, sosyal sınıf ve sosyal güvenlik sorunudur,
- d) Gecekondu, kendisine ait olmayan arsa ve araziler üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılardır (Arslan 1989).

Uzun yıllar gecekondu olgusunun yasalara uygunluk ve toplumca kabul görme yönleri tartışıla gelmiştir. Bir tarafta, yasa dışı yollarla kent topraklarının işgal eden gecekondu sahiplerini suçlayanlar; diğer tarafta da, devletin anayasal görevi olan insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayamadığı için insanların kaçınılmaz olarak barınma ihtiyaçlarına kendi buldukları pratik bir çözüm olduğu gerekçesiyle bu yapılaşmanın yasal olmasa bile kabul edilmesi gerektiğini savunanlar vardır. Her iki görüşün de kendine göre gerekçeleri ve haklı yanları olduğu söylenebilir (Keleş 2004).

Bu tartışmalar günümüzde de hala sürmekle birlikte II. Dünya Savaşı yıllarından başlayarak gecekondular sayıları gittikçe artan bir oranda gelişme göstermiştir.

1948’de büyük kentlerde 25-30 bin olan gecekondu sayısı 1953’te 80 bine, 1960’da 240 binden 1983’te 1,5 milyona hızla yükselmiştir. 2000’li yılların başlarında ise Türkiye’deki gecekondu sayısının 2.200.000 civarında olduğu belirtilmektedir (Keleş 2004).

4. KONUT MEMNUNİYETİ VE İ.B.B. KONUT ÜRETİMİ

4.1 KONUT MEMNUNİYETİ

Konut, içinde yaşayanların gereksinimlerinin karşılandığı, tatmin duygusunu yaşadığı ve birey ve ikamet edenlerin sağlığının iyi yönde gelişmesi ve sürdürülmesi açısından temel bir yaşama alanıdır. Ekonomik, psikolojik, fiziksel ve sosyal bir çevrede çıkan birtakım problemler, dolayısıyla ikamet edenlerin ve konut çevresinde oturanların davranışlarını da etkilemekte ve yönlendirmektedir. Konuttan memnuniyet, insanın genel yaşam kalitesinin en önemli parametrelerinden birisidir.

Marans (1979) konutta yaşayanların ihtiyaçlarını ve beklentilerini;

- a) Kent çevresinin fiziksel ortamından geçici olarak kaçma gereksinimini,
- b) Doğayı yaşama ihtiyacı,
- c) Mahremiyet gereksinimi,
- d) Birey ve ailenin emniyet ve güvenlik gereksinimi,
- e) Yakın ilişki kurma ve ait olma gereksinimi,
- f) Sosyal kabul edilme ve statü gereksinimi,
- g) Fiziksel egzersiz yapma ve gerginlikten kurtulma gereksinimi

olarak sıralamaktadır. Konutun toplumsal sağlık yönünden incelenmesi 19. y.y.'ın sonlarına, ekonomik yönünün araştırılması ise 1930'larda araştırılmaya başlanmıştır (Kellekçi 2005). Rapaport (2004) ise konutu sosyo-kültürel yönü ile ilk defa incelemiştir.

Konut alanı kullanıcı memnuniyetiyle ilişkili birçok araştırma, konutu ve yakın çevresini temel birimler olarak ele almıştır (Kellekçi 2005). Konutu ve komşuluğu 1- fiziksel özellikler ile ilgili imkan ve estetik ve 2- konut ve komşulukta ortak mekanlarda sosyal ilişkiler üzerinde yoğunlaşan sosyal boyut olarak iki yönüyle incelemişlerdir. Amerigo'ya (2002) göre ise sosyal boyut üçüncü yön olarak ortaya çıkmakta ve konut, komşuluk ve komşular olarak incelenmektedir.

Son yıllarda konutla ilgili yapılan çalışmalar, sosyal anlam ve kültürel değerlerin büyük ölçüde konutların, mekan organizasyonları aracılığıyla yansıtıldığı, böylece farklı kültürlerin farklı mekansal modellerle kendilerini ifade ettiğini ortaya koymaktadır. Araştırmacılar, yapma çevrenin bir yandan kültürü yansıtırken, bir yandan da onu etkileyip şekillendirdiği görüşü üzerinde birleşmekte, bu nedenle de kültürel etkenlerin yapma çevrenin kurgusunda saklı olduğu fikri giderek önem kazanmaktadır (Kırşan-Çağdaş 2005).

Konut tasarım sürecinde göz önünde bulundurulması gerekli olan kültürel öğeler, sosyo psikolojik faktörler ve fiziksel faktörler olmak üzere iki grupta incelenmektedir. Gelenekler, örf ve adetler, normlar, dini inançlar, etnik köken, aile yapısı, sosyal ilişkiler, yaşam şekli, toplumsal yapı, davranış kuralları, mahremiyet davranışı, kişisel alan, egemenlik sınırı ve davranışı, ekonomik yapı, dil, eğitim, hukuk, teknoloji sosyo-psikolojik faktörler arasında yer alırken, iklim ve yerleşim yeri fiziksel faktörlerdir (Demirarslan 2005).

Gelenek, kuşaktan kuşağa aktarılan ve saygı duyulan her türlü alışkanlık olarak tanımlanmaktadır.

Gelenekler, toplum üyelerinin çoğunda görüldüğünde toplumsal gelenekler olarak adlandırılır. Geleneklerin yaşamı yönlendirmekte ve yönetmekte olduğu düşünülürse gelenekler, normlar ve değerlerin konuta farklı yansımaları olacağı kabul edilmektedir. Cumhuriyet döneminde Ankara'da uygulanan Jansen planında bahçe içerisindeki konut yerleşmeleri gibi geleneksel Türk konut sistemine aykırı düşmeyen düzenlemeler uzun ömürlü olmuş, buna karşılık alışık olunmayan birtakım düzenlemeler yok olup gitmişlerdir (Alsaç 1993).

4.2 KONUTTA KULLANICI MEMNUNİYETİ

Konutun ve çevresinin, konutta yaşayanların beklentileri, ihtiyaçları için uygunluğunu tespit etmek ve memnuniyet seviyesini ölçme ihtiyacı her zaman karşımıza çıkmaktadır. Konutta kullanıcı memnuniyeti, insanların yaşadığı çevreyle ne kadar oranda içli dışlı olduğunu göstermekte ve çevreye olan bakış açılarını yansıtmaktadır. Araştırmalarda belirli tekniklerle yapılan analizler ve veri toplama ile kullanıcı memnuniyetini belirleyen fiziksel, sosyal ve düzenleyici faktörler ölçülebilir. Bununla birlikte, mevcut konut alanı ile ilgili özellikler ve yeni yapılacak konut alanlarının niteliklerinin artırılması için de gerekli bilgilere ulaşılabilmektedir (Francescato 1997).

Jacobs ve Appleyard (1987) kullanıcı memnuniyetini aşağıdaki maddeler ile ifade etmiştir;

- a) Konut herkesin görelî olarak rahat yaşayacağı yer olmalıdır.
- b) Yaşam çevresi, çocukların büyüyebileceği, uyunabilir, kişiselliği olan, yemek yenebilen, rahat davranışlar sergilenebilen, kendilerini yenileyebilen bir çevre olmalıdır.
- c) İyi düzenlenmiş, gürültüden, kalabalıktan, tehlikeden, hava kirliliğinden, çöpten ve diğer kötü şeylerden uzak bir çevre olmalıdır.

Konut kullanıcısı, konut alanından memnun olmalıdır, çünkü kullanıcılar genellikle konutlarda uzun süre ikamet etmektedirler. Eğer konut, kullanıcıya uygun bir şekilde tasarlanmamışsa, konut alanı kullanıcıları olumsuz olarak etkileyebilir. Bu memnuniyetsizlik, konut çevresinin değiştirilmesiyle giderilebilir. Sağlıklı ve düzgün bir yaşam olması açısından, kullanıcı memnuniyetinin maksimize edildiği, fiziki, psikolojik ve sosyal faydaların birlikte düşünüldüğü bir memnuniyet ortamı oluşturulmalıdır (Cooper-Marcus 1975).

Şunu da belirtmek gerekir ki, memnuniyet derecesi, kişiye, zamana, sosyal ölçülere ve beklentilere göre değişiklik göstermektedir (Türkoğlu 1993). Fazla deneyimi olmayan kullanıcılar, memnun olmaya meyilli olmaktadır. Eğer daha iyi bir durumu kafalarında şekillendirebiliyorsalar durumdan daha fazla memnun olmadıklarını ifade edebilirler.

Memnuniyetin ölçülmesinde unutulmamalıdır ki, bu ölçme zaman, yer ve örneklerle sınırlıdır. Francescato, Weidemann ve Anderson'a (1985) göre;

- a) Önce problem ortaya konulmalıdır. Problemler ortaya konulduğunda, politikaların, stratejilerin ve programların başarı şansı artacaktır.
- b) Konutun esas amaçlarından biri kullanıcısını memnun etmektir. Konut memnuniyetinin ölçülmesinin, konut kullanıcısının, konut konusundaki davranışları ile ilgili olarak neye istekli, ne hissettiği, bu konuda hangi politika oluşturulması gerektiğini anlamak için önemli bir adım atılmış olur.
- c) Memnuniyetsizliğin, genel memnuniyetsizlikle ilişkili olduğu, çözüme kavuşturulmak istenen konunun gerçek memnuniyetsizlik sebebi olmayacağı gözönüne alınmalıdır.

Bazı araştırmacılar kullanıcı memnuniyetini duygusal bileşenlere dayandırmakta, bazıları ise algılamanın etkin olduğu tanımları yapmaktadırlar (Amerigo 2002).

Duygusal bileşenlerin ağırlıklı olduğu tanımlarda (Gold 1980; Weidemann ve Anderson 1985), yaşanılan mekandan oluşan memnuniyet ve mutluluk hissinin yaşanılan mekana karşı duyulmasıdır. Algılamanın ağırlıklı olduğu tanımlarda (Campbell ve Rodgers 1976; Marans ve Rodgers 1975; Wiesenfeld 1992), memnuniyet, içinde bulunulan durum ve standartlar arasındaki beklenti ve isteklerin karşılaştırılmasından oluşmaktadır.

Konut alanı kullanıcı memnuniyeti, dönemsel ve dinamik sürecin -karşı karşıya olan kişinin her özel konut alanı durumu için kendine uyarladığı- ürünüdür (Amerigo 2002).

Kullanıcı niteliklerini yaş, cinsiyet, eğitim düzeyi, sosyo-kültürel yapı, sosyo-ekonomik yapı, geçmiş deneyimler, beklentiler, önyargılar, yaşam tarzı ve dünya görüşü belirleyebilir. Buna göre, her kullanıcının beğenileri değişebilmekte, vreden memnuniyet düzeyi de farklı olmaktadır. Kullanıcıların memnuniyeti açısından doğru tasarlanmış, doğru hesaplanmış, doğru uygulanmış kaliteli konut sunumu önem kazanmaktadır. Aksi takdirde, ülkemizde gözlemlendiği gibi konutu ile bütünleşemeyen kullanıcılar durmaksızın tadilat yapmakta, bir yerleri değiştirmekte ya da ilaveler yapmaya çalışmaktadırlar (Demirarslan 2005).

Konut ve konut yerleşimleri, insanın başını sokabileceği çatı olarak değil, insan ve kentle birlikte yoğrulması gereken bir doku olarak anlaşılmalıdır. Böylece, bir konut veya konut yerleşimi tasarımında kullanıcının kim ya da kimler olacağı, bu insanların yaşam biçimlerinin nasıl olduğu, konut bölgelerinin planlanması ve tasarlanmasında son derece önem taşımaktadır. Konut tasarımının başarısı, doğru yerde, doğru zamanda, doğru insan için doğru örgütlenme olmaktadır. Kullanıcıya göre mimari, insan etkinlikleri ve uygun davranışları için hazırlanmış bir gösterge dizgesidir. Araştırmaların kullanıcının örf, adet ve gereksinimlerine eğilmediği durumlarda, Anadolu gibi çok kültürlü ve sürekli evrim gösteren değişim toplumlarında, çoğulculuk, değişkenlik ve esneklik gibi tasarım kavramlarının konut tasarım ve planlamasında temel ölçütler olarak değerlendirilmesi, konut kimliği ve kent kimliği arasındaki ilişkinin sağlanabilmesi açısından çok büyük önem taşımaktadır. Konut, mimari bir problem olarak değil, sosyal bir sorun olarak görülürse konuya daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

4.3 KONUT MEMNUNİYET MODELLERİ

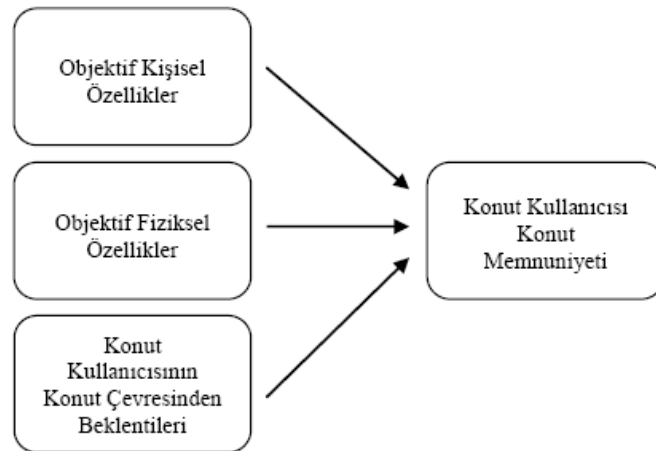
Konut kullanıcı memnuniyeti çalışmaları 1960'lerden günümüze kadar gelişerek yapılmaktadır. Bu çalışmalar, teorik ve pratik olmak üzere iki yönlü olarak yapılmaktadır (Kellekçi 2005).

Foote ve diğerleri (1960) yılında yaptığı çalışmada konut memnuniyetinin esas konularını aşağıdaki şekilde belirtmişlerdir;

- a) Konut sahipliliği önemli bir sosyal olgudur.
- b) Konut alanı yer seçimi ve konutun kalitesi memnuniyeti etkilemektedir.
- c) Komşuların özellikleri memnuniyetsizlikle doğru orantılıdır.
- d) Şehir dışı konut alanlarından erkekler kadınlara oranla daha fazla memnundurlar
- e) Şehir merkezinden uzak konut alanları çocukların güvenliği, okul ve oyun imkanları açısından daha uygundur.

1974 yılında Francescato ve arkadaşları tarafından kullanılan modelde, 1) Yaş, cinsiyet, gelir, v.b. gibi kişisel özellikleri, 2) vaziyet planı, yoğunluk, konut büyüklüğü v.b. gibi fiziksel özellikleri, 3) fiziksel çevre, site yönetimi, diğer kullanıcılar v.b. gibi kullanıcı beklentileri olmak üzere 3 farklı değişken olarak belirtilmiştir.

Şekil 4.1 : Francescato ve Arkadaşlarının Modeli (1974)

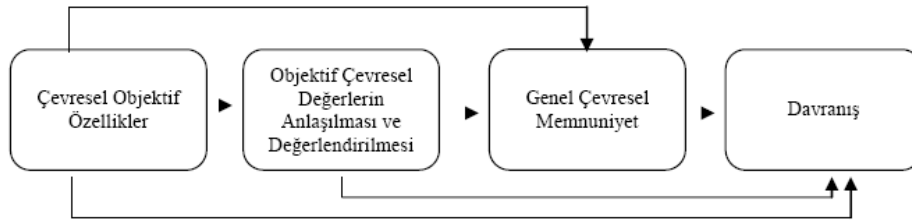


Kaynak: Kellekçi 2005.

Konut kullanıcı memnuniyeti teorisini geliştiren Galster ve Hester (1981), değişkenleri üç farklı kategoriye ayırmaktadır. Birinci olarak, yaş, çocuk sayısı, ırk, gelir düzeyi v.b. gibi hanehalkı özellikleri, ikinci olarak son beş yılda aynı bölgede yaşayan kullanıcı oranı, en düşük hanehalkı geliri v.b. gibi komşuluk özellikleri, üçüncü olarak ise su ve ısıtma imkanı, banyo sayısı, oda sayısı v.b. gibi konut özellikleridir.

1981 yılında Marans ve Spreckelmeyer, çevresel memnuniyetin değerlendirilmesinde kullandıkları modelde çevresel özellikleri, çevresel değerlendirme, çevresel memnuniyet ve davranış arasındaki kavramsal ilişkiyi ortaya koymuşlardır.

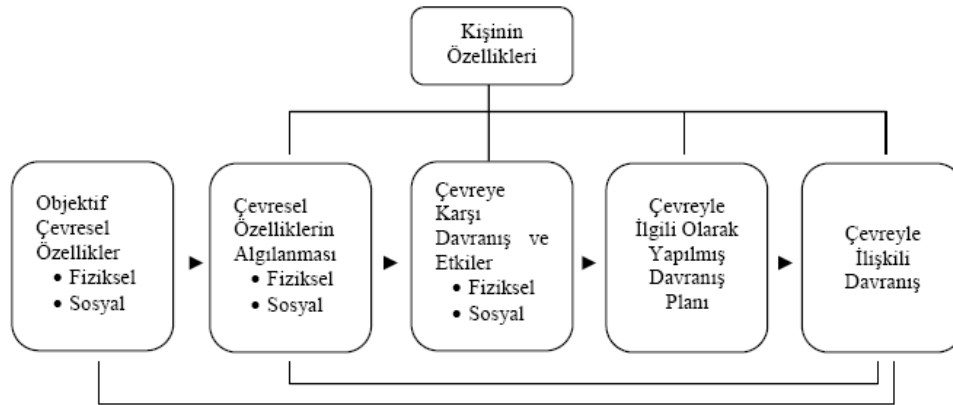
Şekil 4.2 : Marans ve Spreckelmeyer'in Modeli (1981)



Kaynak: Kellekçi 2005.

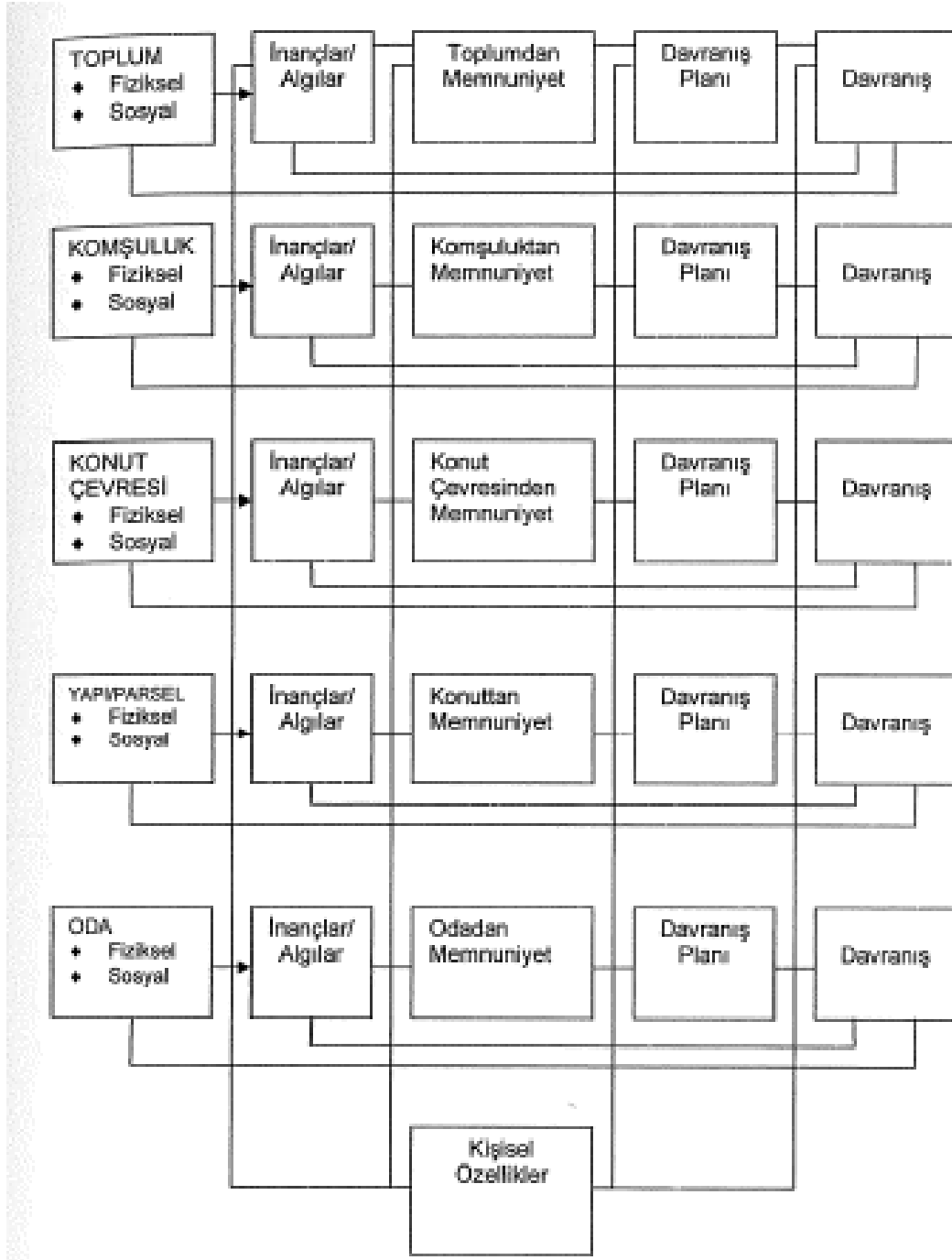
Konut memnuniyetinin belirlenmesinde oluşturulan diğer bir model Weidemann ve Anderson modelidir. İnsanların duyguları ile davranışları arasındaki ilişkinin kullanıcı memnuniyetini etkilemekte olduğunu belirten Weidemann ve Anderson, kullanıcıların çevrelerine duyduğu hislerin konut memnuniyetini negatif veya pozitif olarak yansıttığını belirtmektedirler.

Şekil 4.3 : Weidemann ve Anderson'un Modeli (1985)



Kaynak: Kellekçi 2005.

Şekil 4.4 : Weidemann ve Anderson'un Konut Memnuniyeti İçin Geliştirilmiş Geniş Kapsamlı Modeli (1985)



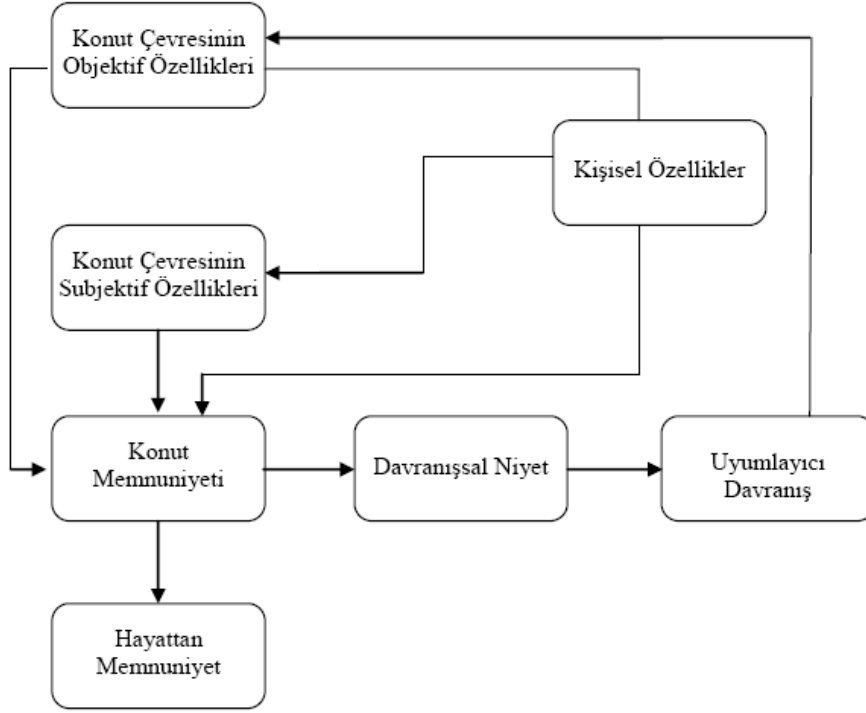
Kaynak: Kellekçi 2005.

Yukarıdaki model, diğer modelleri birleştirerek kişisel özellikler, davranışsal ve duygusal değişkenler ve çevreyle ilgili davranış planını içeren geniş kapsamlı bir modeldir.

Çalışmalarında Şekil 4.5'deki sistematik modeli kullanan Amerigo ve Aragonés konut

memnuniyetine ulaşmak için, konut çevresinin sübjektif ve objektif özellikleri ile kullanıcının kişisel özellikleri arasında ilişki olduğunu ortaya koymuşlardır.

Şekil 4.5 : Konut Memnuniyetinin Sistematik Modeli (Amerigo 1990- 1992)



Kaynak: Kellekçi 2005.

Araştırmaların çoğu modellerde gösterilen değişkenlerin tüm seviyelerinden ziyade alt bölümlerden bir kısmına yöneldiği anlaşılmaktadır (Türkoğlu 1993).

Konut kullanıcı memnuniyeti çalışmaları uygun olarak yapıldığında, konut olarak tanımladığımız kompleks sistemin, kullanıcıların istekleriyle benzer şartlar yaratan belirli elemanların, özelliklerin detaylı analizleri yapılabilir. Bu analizler ise fiziksel, sosyal, kuramsal psikolojik boyuttaki bileşenlerin biraraya gelmesiyle konut alanı çevresindeki başarının sağlanmasının nasıl etkileneceği konusunda yardımcı olur. Farklı grupların bu bileşenler ve aralarındaki ilişkiler doğrultusundaki konut alanı çevresinden farklı beklentilerini ortaya çıkarır. Sosyal ve kültürel değişikliklerin zaman içinde konut değerini etkilediğini belirler (Francescato 2002).

Koşullar genellikle insan yaşamını oluşturan çevreyi ifade etmektedir. Sonuç olarak madde dünyasıyla direkt olarak ilişkiye yönelinmektedir.

4.4 YAPILMIŞ ARAŞTIRMALAR

Marans ve Rodgers (1975) farklı tipteki yerleşmelerde memnuniyet derecesini ölçmüşlerdir. Amaçları, birtakım sorunları bulunan alanlarla iyi planlanmış alanlarda yaşayan insanların konut alanlarından memnuniyetlerini karşılaştırmaktır. Farklı çevrelerde yaşayan insanların konut, konut çevresi ve makro çevre ile ilgili konuları algılamaları ve davranış biçimleri analiz edilmiştir. Kamu servislerinin varlığı, komşularla ilişkiler, konut özellikleri, açık alanların ve çocuk bahçesi varlığı, gürültü faktörü konularında görüşülen kişilerin yaşları ve ırklarının memnuniyetlerinde etkili olduğu belirlenmiştir (Türkoğlu 1993).

Michelson (1977), konut ve konut çevresinden memnuniyetsizlik nedenlerini planlı alanda araştırmış ve memnuniyetsizliğin nedenlerini;

- a) Oda boyutu yetersizliği,
- b) Depolama alanı yetersizliği,
- c) Yüksek katlı yapılardaki gürültüye karşı kötü izolasyon,
- d) Yüksek katlı yapılarda kötü yönetim,
- e) Çalışma alanlarına erişim güçlüğü,
- f) Rekreasyon alanlarına erişim güçlüğü,
- g) Banliyölerde ikamet edenlerin alışveriş güçlüğü

olarak tanımlamıştır.

Galster ve Hesser (1981), konut çevresinden memnuniyeti, konut çevresi, görüşülen kişi ve konutla ilgili objektif değişkenler ile kullanıcının değerlendirmesine dayalı subjektif değişkenlerin etkilediği varsayımına dayalı bir alan çalışması yapmışlardır. Araştırmalarında, konut çevresi, konutun niteliksel ve niceliksel durumu ve konut tipi ile ilişkili memnuniyet derecesi ölçülmüş, değişkenler arasındaki korelasyon incelenmiştir.

Cooper-Marcus ve Sarkisians (1986), açık alanlar gibi temel elemanların, insan ilişkilerinde, konutun kişileştirilmesinde önemli olduğunu ve bunların temel insan ihtiyaçları olduğunu

belirtmiştir. Çok aileli konutların fiziksel gelişiminin konut kullanıcı davranışında cesaret verici, cesaret kırıcı veya nötr olabileceğini belirlemiştir.

Galster (1987), araştırmasında konut kullanıcı memnuniyetine üç farklı ölçümle yaklaşmıştır;

- a) Konut sahibi özellikleri,
- b) Konutun niteliksel özellikleri,
- c) Konutun kalite/altyapısal özellikleri,

Konut sahibi tipine göre, konut içi büyüklüğü ve banyo imkanları konut alanı kullanıcı memnuniyeti ile direk ilişkili olduğunu belirtmişlerdir. Bununla beraber konut alanı kullanıcı memnuniyetinin diğer boyutlarının (site, komşuluk, sosyal ilişkiler, v.b.) memnuniyetle ilgili ilişkilerinin incelenmesinin gerekliliğini belirtmiştir.

Amerigo ve Aragonés (1990), çalışmalarında, konut alanı çevresi ve kullanıcının kişisel özellikleri doğrultusunda konut alanı memnuniyeti belirleyicilerini araştırmışlardır. Araştırmaları sonucunda, komşulara bağlılığın, komşularla ilişkilerin ve konut alanı yapısı ile dış dünya arasındaki bağlantının memnuniyet üzerinde önemli belirleyici olduğunu belirtmişlerdir. Güvenlik konusu konut kullanıcı memnuniyetinin temel belirleyicisi olarak çıkmamıştır.

Anthony ve diğerleri (1990), yaptıkları çalışmada konut alanı memnuniyeti incelemesinde kullanılabilecek değişkenleri belirlemişlerdir. Onlara göre, site görünümü, yönetim, bakım, güvenlik, komşuların homojenliği, konut içindeki alanların kalitesi, konut çevresindeki açık alanlardaki imkanlar kavramsal faktörlerin ölçülmesinde kullanılacak önemli konulardır. Araştırmaları, konut kullanıcı memnuniyetinin farklı aile yapıları ve medeni durumlarıyla ilgili olduğunu, yani kullanıcıların özelliklerinin konut ve konut çevresi memnuniyeti üzerinde önemli bir rol oynadığını göstermiştir.

Kim (1997), konut kullanıcı memnuniyeti ve konut çevresiyle ilişkili faktörleri belirlemek ve yüksek konut binalarında konutun bulunduğu katın bu faktörler ve kullanıcıların kişisel özellikleri üzerindeki etkilerinin belirlenmesi amacıyla yaptığı çalışmada; konut ünitesinin fiziksel kalitesi, güvenlik, sosyal ilişkiler, kendini ifade etme/yer-kişilik, komşuluk çevresinin fiziksel kalitesi, idare/bakım olmak üzere 6 önemli faktör açığa çıkmıştır. A.B.D.'deki yüksek

konut binalarının bulunduğu 8 kentte yapılan araştırmada, varsayımın tersine yüksek konut binalarında yaşayan kullanıcıların konutlarından memnun oldukları ortaya çıkmıştır. Çoklu regresyon analizleri, konut ünitesinin fiziksel kalitesi ve idare/yönetimin konut kullanıcı memnuniyeti ve konut çevresinde önemli belirleyiciler olduğunu göstermiştir (Kim 1997).

Oh (1999), Kore’de, farklı konut tiplerini kullanan konut kullanıcılarının konutlarından konut çevresinden memnuniyetini belirleyen faktörleri belirlemek amacıyla yaptığı çalışmada, konut alanı görünümünün, yapıların yer seçiminin, açık alanların, araç park yerlerinin ve çocuk oyun alanlarının büyüklüklerinin kullanıcı memnuniyeti üzerinde etkili olduğunu saptamıştır (Oh 1999).

4.5 MEMNUNİYETİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Konut sorununu en aza indirmek için çoğunlukla inşa edilen toplu konutlar, kullanıcının konut ile arasında bir ilişki sorununu ortaya koymuştur. Konutların inşa aşamasında kullanıcının belirsiz olması, konutların geniş kullanıcı özelliklerine göre tasarlanması, toplu konut üretiminde kullanıcı-konut ilişkisini negatif etkilemektedir. Sonuçta, konut sorununun sadece fiziksel olarak ele alınmaması gerektiğini, kullanıcı ihtiyaç ve isteklerinin en iyi bir şekilde karşılanmasına yönelik çözümleri de içinde barındırması gereken sosyal, kültürel bileşenleri de karşılaması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Konut ve kullanıcı her zaman etkileşim içerisindedir. Bu nedenle konut kullanıcısının demografik, sosyal, ekonomik, kültürel özelliklerinin neler olduğu oldukça önem arz etmektedir.

İnsanoğlu, kendi gereksinimlerini karşılamalı ve yaşamını devam ettirmelidir. Yaşamın devam ettiği süreç içerisinde korunma, barınma ve güvenlik gereksinimleri en öncelikli gereksinimler olarak ortaya çıkmakta ve bunları karşılayan mekan ise konut olarak belirlenmektedir.

İnsanoğlu, yaşamında en fazla konutunun içinde zaman geçirmektedir. Bu, insanın çoğu zamanını geçirdiği konutunda değişiklikler yapma ihtiyacını ve gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Kendi karakterlerini görmek istedikleri konutlarında yine kendi imkan ve kabiliyetleri çerçevesinde biçimlendirmeye çalışırlar.

Konut, birarada yaşayan bireylerin veya ailenin yaşama alanı olarak, insanların yaşamlarını sürdürebilmesi için, çevreden gelebilecek zararlardan koruyan, çevrenin sunduğu faydalı şeylerden de yararlanmasına olanak veren, gereksinimleri karşılayan bir mekandır.

Kullanıcı gereksinimleri bir gerekliliği, bir zorunluluğu belirtir. Bir oturma odasında yer alan dinlenme, misafir kabul etme, televizyon izleme, sohbet etme ve kitap okuma, vb. eylemlerin yerine getirilmesi için gerekli olan koşulların herbiri bir gereksinimdir (Ertürk 1977).

Bir oduncunun eviyle bir balıkçının evi aynı olamayacağı gibi, beş kişinin yaşadığı ev ile on beş kişinin yaşadığı evin boyutları farklı olmalıdır (Bektaş 1995).

Gereksinimler değişilebilir niteliktedir ve antropometrik, fiziksel çevre, çevre koşulları, sosyal ve psikolojik çevre koşulları ve mahremiyet yönünden tatmin edilmesi gerekmektedir. Kısaca, kullanıcı, yukarıdaki koşullar ile beraber içinde yaşadığı konutundan memnun olacaktır (Uzun 1999).

4.5.1 Fiziksel Kullanıcı Gereksinimleri

Eylemlerimizi yaparken bulunduğumuz fiziksel ortamın bizi rahatsız etmemesi için uygun koşulların sağlanmasıdır. Evcı ve Arcan (1987) fiziksel kullanıcı gereksinimlerini, boyutsal, ısısız, işitsel, görsel, sağlık ve güvenlik gereksinimleri olarak sınıflandırmıştır. Bu gereksinimler karşılandığı zaman kullanıcı kendini konfor içinde bulur ve memnuniyeti artar.

4.5.2 Psiko-sosyal Kullanıcı Gereksinimleri

Konut kullanımında psikolojik değerlerin önemi büyüktür ve kişiler konutlarını kendi psikolojik değerleri, istekleri ve beklentileri çerçevesinde değerlendirirler. Konut açısından hızla değişime uğrayan şehirlerimizde toplumun sosyo-psikolojik özellikleri kullanıcının memnuniyetini tatmin etmemektedir. Kullanıcı konutunda memnun olması için kendi mutlu olacağı şekilde birşeyler görmek istemektedir.

Evcı ve Arcan (1987) psikolojik kullanıcı gereksinimlerini, mahremiyet, davranışsal, estetik ve toplumsal gereksinimler olarak sınıflandırmaktadır.

4.5.3 Niteliksel Etmenler

Ülkemizde üretilen toplu konutlar daha çok uygun nüfusu barındırmak, üretimde hızlı olmak ve daha ucuza mal etmek kaygılarıyla üretildiğinden, konutun niteliksel bir sorun olmasına sebep vermiştir. Konutlarda nitelik boyutu sorunu, kullanıcıların psikolojik olarak tatmin olması, konuttan beklentilerinin gerçekleşmesi durumunda çözüme kavuşmuş olacaktır (Özyılmaz 2001).

Konut politikaları oluşturulurken genellikle sorunu nicel olarak çözmüş olan batı ülkelerinden örnek alındığı, bir çok standardın fazla incelenmeden aktarıldığı bilinmektedir (Keleş 1982).

Günümüzde çözüm bekleyen konut sorunu gerek yerleşmeler, gerek yapım sistemleri gerekse mekan organizasyonu açısından geleneksel evrimimizi ve yerleşim dokusunu oluşturan temel ilkeler yardımıyla çözümlenebilir (Düzovalı 1993).

4.6 İBB KONUT ÜRETİMİ

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul'u tehdit eden gecekondulaşmayı önlemeye, yeni gecekonduların yapımını engellemeye, mevcut gecekonduların ıslahına ve sağlıklı kentsel çevrelere dönüşmesine ve kentte yaşayan dar gelirli nüfusun sağlıklı çevrelerde yerleşimlerinin sağlanması için şehir genelinde “Gecekondu Dönüşüm Projeleri” ni hayata geçirmeye çalışmaktadır.

Mesken Müdürlüğü, gecekondu önleme bölgelerini planlı hale getirip bu alanlarda her türlü altyapı ve üst yapı ile donatılmış sosyal konutlar yapmaktadır. Müdürlükçe yapılan bu sosyal konutlar, İstanbul'daki gecekondu dönüşümü amacı taşımaktadır. Bu sosyal konut planlamasında gecekondu tasfiye edilen ve dar gelirli olup mağdur duruma düşen vatandaşlara tahsis edilmektedir.

775 Sayılı kanuna tabi yerlerdeki gayrimenkul satışları, kat karşılığı yaptırılan daire ve dükkan satışları, sosyal konutların hak sahiplerine satışı, gayrimenkul kira geliri ve ecrimisil gelirleri ile tapu tahsis belgeli gayrimenkullerin tapuya dönüştürülmesinden sağlanan gelirlerin toplandığı “gecekondu fonu” geliri ile onanlı imar planları, imar ıslah planları ve bu planlarda “gecekondu önleme bölgesi” olarak ayrılan alanlarda, plan hükümlerine uygun

olarak sosyal konut, nüve konut veya geçici misafir konutları yaptırılarak tasfiye edilen gecekondulardan hak sahibi olanlara tahsis edilmekte, böylelikle gecekondu alanlarının yaşanabilir çevrelere dönüştürülmesine çalışılmaktadır.

Şekil 4.6 : İBB Gecekondu Tasfiyesi



Kaynak: İBB 2009.

Şekil 4.7 : İBB Gecekondu Tasfiyesi



Kaynak: İBB 2009.

Ayrıca 775 sayılı yasa kapsamında değerlendirilmek üzere Belediyeye ücretsiz olarak devredilmesi gereken kamu mülkü taşınmazların devir işlemlerini yürütmek, Gecekondu önleme bölgelerinde kalan ve üçüncü kişilere ait olan taşınmazları, lüzumu halinde rızaen satın almak veya istimlak etmek, kamu kuruluşlarının veya kamu yararına çalışan dernek veya vakıfların arsa taleplerini inceleyerek, bunlardan yürürlükteki Uygulama İmar Planlarındaki fonksiyonlarına göre uygun görülenleri, 5393 sayılı Belediye Kanunu ile diğer kanunlar ve mer'î mevzuat çerçevesinde bedelli veya bedelsiz, süreli veya süresiz, şartlı veya şartsız, tamamen veya kısmen devir veya tahsis işlemlerini yürütülmesi belediye görevleri arasındadır.

Gecekondu önleme bölgelerinde yer alan parseller ve Belediyemiz mülkiyetinde olup Müdürlüğümüz tasarrufunda bulunan parsellerin, gecekondulaşmayı önlemek yeni gecekonduların yapımını önlemek amacıyla Sosyal konut çalışmaları yapılmaktadır. Gerekli olan parsellerde plan tadilatı işlemi yapılmaktadır. Bu parsellerde kat karşılığı inşaat yapılması uygun görülenler için mimari avan projeler hazırlanmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin gecekondulaşma ile ilgili misyonu "*Bir dünya kenti olan İstanbul'a karşı yetki alanımıza giren konularla ilgili görev ve sorumluluğumuzu eksiksiz yerine getirmek, kentin yaşam kalitesini artırmak; gecekondulaşmaya karşı etkin önlemler almak, yeni gecekonduların yapımını engellemek ve mevcut gecekonduların sağlıklı kentsel çevrelere dönüşmesini sağlamak amacıyla şehir genelinde "Gecekondu Dönüşüm Projeleri"ni hayata geçirmek,*" ve vizyonu "*775 Sayılı Yasa çerçevesinde gecekondu bölgelerini, sağlıklı kentsel çevreler haline dönüştürülmesi için, gecekondu önleme bölgeleri haline getirmek.*" olarak açıklanmaktadır.

775 sayılı yasa kapsamında Büyükşehir Belediyesi kapsamında kurulan Mesken Müdürlüğü, belediye adına Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı'na bağlı olarak yukarıdaki faaliyetleri yürütmektedir. Mesken Müdürlüğü'nün kanuni yetki, faaliyet alanları ve görevleri şunlardır:

- a) Mevcut gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi ile ilgilendir. Yeniden gecekondu yapımının önlenmesi için tedbirler alır ve bu tedbirleri uygular.
- b) Belediye tarafından onanan plan ve projelere göre halk konutu, nüve konut veya geçici misafir konutu yapılmasında kullanılmak üzere Belediyeye arsa sağlar.

- c) Gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve halen inşa halinde olan bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenler. Bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme ve uygulama esaslarını belirler.
- d) İslah edilecek gecekondu bölgeleri ile yeniden tesis edilecek önleme bölgelerinde yol, meydan, kanalizasyon, su, elektrik gibi kamu hizmet ve tesislerini, Büyükşehir Belediyesinin onadığı projelere göre yapar ve onarır.
- e) Gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebebiyle açıkta kalacaklara ve diğer dar gelirli vatandaşlara yönetmelikte belirtilen şekil ve esaslar dairesinde önleme bölgelerinde konut yapımına ayrılan arsaları tespit edilecek bedellerle tahsis eder.
- f) Üyeleri dar gelirli olan konut yapı kooperatiflerine ve dar gelirli şahıslara, önleme bölgelerinde arsa tahsis eder.
- g) 775 sayılı kanunun 3. ve 5. Maddelerinde belirtildiği üzere, İ.B.B.'ye ücretsiz devredilmesi gereken taşınmazların devir işlemlerini ve gecekondu ıslah ve tasfiye alanlarındaki taşınmazların istimlak işlemlerini yapar.
- h) Kamu kuruluşlarının arsa taleplerini inceler. Bu inceleme sonucunda uygun bulunanların bedeli mukabilinde devir işlemleri yapar.
- i) Belediye mülkiyetinde bulunan 775 sayılı yasaya tabi olan taşınmazların haksız olarak işgalli olanlarını tespit eder. İşgalcilerin adına tahakkuk ettirilen ecrimisil bedellerini tayin eder, ilgililere tebliğ eder. Tahsil işlemleriyle, zamanında tahsil edilmeyenlerin icra ve dava yoluyla takip işlemlerini yürütür.
- j) 775 sayılı yasanın 16. Maddesi gereğince gecekondu ıslah ve tasfiye bölgeleri ile bunların sınırları içindeki bütün yapıları tespit eder; hava fotoğraflarının çekilmesi, harita ve ölçekli krokilerde gösterilmesi ve tespit raporu düzenlenmesi işlemlerini yapar.
- k) 1/25000 veya 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında gerekli görülen bölgelerin gecekondu önleme bölgesi ilan edilmesi için plan teklifi hazırlar. Gecekondu önleme bölgelerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlar ve bunları tasdik makamına sunar.
- l) Gecekondu önleme bölgeleri, ıslah bölgeleri ve yeniden tesis edilecek önleme ve ıslah bölgelerinde yapılacak olan yol, meydan, kanalizasyon, su, elektrik gibi altyapı çalışmaları ve tesisleri ile ilgili olarak planlama ve projelendirme işlerini yapar. Söz konusu plan ve projelerin onanması ve yapım işlerini yürütür.

Mesken M¼d¼rl¼g¼, gecekondu ¼nleme b¼lgelerini planlı hale getirip bu alanlarda her t¼rl¼ altyapı ve ¼st yapı ile donatılmış sosyal konutlar yapmaktadır. M¼d¼rl¼kçe yapılan bu sosyal konutlar, İstanbul'daki gecekondu d¼n¼ř¼m¼ amacında kullanılmakta ve gecekondularını tasfiye edilen ve dar gelirli olup mağdur duruma d¼řen vatandaşlara tahsis edilmektedir.

şekil 4.8 : İBB Gecekondu Tasfiyesi Sonrası Taşınma



Kaynak: İBB 2009.

şekil 4.9 : İBB Gecekondu Tasfiyesi Sonrası Taşınma



Kaynak: İBB 2009.

Gecekondu önleme bölgelerinde sosyal konutların yanı sıra çocuk oyun alanları, parklar, bahçeler, yeşil alan düzenlemeleri açık ve kapalı spor sahaları, kapalı spor salonları, çevre düzenlemeleri, istinat yapıları, şev düzenlemeleri, dolgu alanları düzenlemeleri, yol, bordür, tretuar, ağaçlandırma çalışmaları gibi pek çok çalışmalar yapılmakla beraber sosyal donatı çalışmaları konut tahsisi yapılan alanlarda yetersiz kalmaktadır.

Mesken Müdürlüğü misyonu gereği kentin yaşam kalitesinin yükseltilmesi amacıyla; mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeni gecekondu yapımını önleyecek tedbirleri almak, düşük gelir düzeyindeki İstanbul halkı için erişilebilir arsa ve konut arzını gerçekleştirmek amacıyla çalışmalarına yön vermektedir.

Müdürlüğün temel politika ve öncelikleri ise aşağıdaki şekilde belirtilmektedir;

- a) Gecekondu dönüşüm projesi kapsamında birincil amaç gecekondu sahiplerinin mağdur edilmeden, her türlü sosyal altyapısı tamamlanmış yaşanabilir konutlara aktarılmasını sağlamak,
- b) Yeni işgallerin engellenmesi için her türlü sosyal ve idari önlemi almak,
- c) Gecekondu sahiplerinin sosyal konutlara yerleştirilmesinden sonra artan konutlara barınma ihtiyacını karşılamakta zorluk çeken vatandaşları yerleştirilerek sosyal dengeyi sağlamak,
- d) Gecekondu bölgelerini; kentsel dönüşüm projeleriyle sağlıklı ve yaşanabilir çevreler haline dönüştürmek ve vatandaşımıza daha iyi bir yaşam imkanı sunmak,
- e) Gayrimenkullerin sayı, nitelik ve değerlerini arttırmak,
- f) Kiralamalardaki niteliğin artırılması,
- g) Ecrimisilli yerlerin öncelikle işgallerinin kaldırılması ve işgaliyelerinin tahsili,

Mesken Müdürlüğü'nce yapılan bazı çalışmalar aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 4.1 : 2004-2008 Tamamlanan Sosyal Konut İnşaatlarına Ait Bilgiler

No	Projenin Adı	İlçe	Konut Sayısı
1	Pendik İlçesi, Şeyhli Mah. (Cambaztepe Mevkii) 5512 Ada, 1,2,3,4,5 Parseller Üzerinde Konut + Ada İçi Altyapı + Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Pendik	199
2	Kartal İlçesi, Soğanlık Mah. "2961 Ada, 1 Parsel" Ve "2892 Ada, 1-2 Parseller" Üzerinde Konut + Ada İçi Altyapı + Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Kartal	147
3	Pendik İlçesi, Şeyhli Mah. (Cambaztepe Mevkii) "5507 Ada, 1,2,3,4, Parseller" , "5508 Ada, 1,2,3,4,5 Parseller" , "5509 Ada, 1,2,3,4 Parseller" , "5510 Ada, 1,2,3,4,5 Parseller" Ve "5511 Ada, 1,2,3,4,5 Parseller" Üzerinde Konut + Ada İçi Altyapı + Çevre D	Pendik	898
4	Kağıthane İlçesi, "Merkez Mah. H-122 Pafta, 6810 Ada, 11 Parsel" Ve "Hamidiye Mah. H 122 - G 122 Pafta, 6861 Ada, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 Parseller" Üzerinde Konut + Ada İçi Altyapı + Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Kağıthane	91
5	Pendik İlçesi, Velibaba Mah. "G22B06D4B Pafta, 1671 Parsel" , "239EE3D Pafta, 7386 Ada, 1 Parsel" Ve "6381 Ada, 6 Parsel" Üzerinde Konut + Ada İçi Altyapı + Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Pendik	216
6	"Kağıthane İlçesi, "Hamidiye Mah. H-121 Pafta, 6913 Ada, 23 Parsel" Üzerinde Konut + Ada İçi Altyapı + Çevre Düzenlemesi İnşaatı" İşine Ait İhale	Kağıthane	106
7	Pendik İlçesi, Şeyhli Mah. "06C2D Pafta, 5506 Ada 2-3 Parseller" , "5515 Ada, 14-15-16 Parseller" Ve "5516 Ada 1-2-3-4 Parseller" Üzerinde Konut + Ada İçi Altyapı + Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Pendik	305

Kaynak: İBB 2009.

Şekil 4.10 : Tamamlanan Kağıthane İlçesi Sosyal Konut Projesi Genel Görünüm



Kaynak: İBB 2009.

Şekil 4.11 : Tamamlanan Pendik İlçesi Sosyal Konut Projesi Genel Görünüm



Kaynak: İBB 2009.

Şekil 4.12 : Tamamlanan Kağıthane İlçesi Sosyal Konut Projesi Genel Görünüm



Kaynak: İBB 2009.

Şekil 4.13 : Sosyal Konut Projeleri Daire İçi Fotoğrafları



Kaynak: İBB 2009.

Tablo 4.2 : Tamamlanan Kat Karşılığı Konut İnşaatlarına Ait Bilgiler

No	Projenin Adı	İlçe	Toplam Konut Sayısı	Belediyeye Ait Konut Sayısı	Yükleniciye Ait Konut Sayısı	İşin Başlama Tarihi
1	Bahçelievler İlçesi, Kocasinan Mah. 243 DT 1A Pafta, 1291 Ada, 2 Parsel Üzerinde Kat Karşılığı Konut İnşaatı	Bahçelievler	35	13	22	28.12.2005
2	Bahçelievler İlçesi, Kocasinan Mah. 18 Pafta, 4211 Parsel Üzerinde Kat Karşılığı Konut İnşaatı (Şehit Aileleri İçin – Hibe)	Bahçelievler	23	23	-	24.08.2006
3	Esenler İlçesi, İkitelli Mah. F21C12D4D Pafta, 1289 Ada 2 Parsel, + F21C17A1A İle F21C12D4D Pafta, 1293 Ada, 1 Parsel, + F21C17A1A Pafta, 1294 Ada, 1 Parsel, + F21C17A1A Pafta, 1296 Ada, 1 Parseller Üzerinde Kat Karşılığı Konut İnşaatı İşi	Esenler	1360	569	791	08.02.2006
4	Beyoğlu İlçesi, Hacıahmet Mah. 230 Pafta, 1199 Ada, 10 Parsel Üzerinde Kat Karşılığı Konut İnşaatı	Beyoğlu	15	8	7	24.08.2006
		Toplam	1410+23	590 + 23 Adet Hibe	820	Adet Daire

Kaynak: İBB 2009.

Şekil 4.14 : Bahçelievler İlçesinde Yapılan Kat Karşılığı Konutlar



Kaynak: İBB 2009.

Şekil 4.15 : Bahçelievler İlçesinde Şehit Aileleri İçin Yapılan Konutlar



Kaynak: İBB 2009.

Şekil 4.16 : Başakşehir İlçesinde Yapılan Kat Karşılığı Konutlar



Kaynak: İBB 2009.

Tablo 4.3 : Sosyal Donatı İnşaatlarına Ait Bilgiler

No	Projenin Adı	İlçe	İhale Bedeli	İşin Başlama Tarihi
1	Eyüp İlçesi Güzeltepe Mah. 614 Ada, 1 Parsel Üzerinde Yönetim Merkezi İnşaatı+ Altyapı+ Çevre Düzenlemesi İşİ	Eyüp	447.950,00 TL	31.07.2007
2	Kartal İlçesi, Uğur Mumcu Mah. 2926 Ada - Eski 1, Yeni 10 Parsel Yaşam Kalitesini Yükseltme Merkezi Tamamlama İnşaatı	Kartal	2.664.000,00 TL	15.05.2007
3	Eyüp İlçesi, Güzeltepe Mah. 246 Pafta, 606 Ada, 10 Parsel Üzerinde Sosyal Donatı İnşaatı” İşİ	Eyüp	1.350.000,00 TL	17.09.2009

Kaynak: İBB 2009.

Şekil 4.17 : Tamamlanan Kartal İlçesi Yaşam Kalitesini Yükseltme Merkezi



Kaynak: İBB 2009.

Şekil 4.18 : Tamamlanan Eyüp İlçesinde Yapılan Yönetim Merkezi İnşaatı



Kaynak: İBB 2009.

5. ALAN ÇALIŞMASI, YÖNTEM VE ANALİZLER

İstanbul'da, endüstrinin gelişmesiyle beraber, gecekonduların sayısı da artmıştır. Birçok gecekonduların şehrin Avrupa yakasında, özellikle Mecidiyeköy, Çağlayan, Levent, Feriköy, Sarıyer, Kağıthane, Eyüp, Esenler, Güngören, Küçükçekmece, Avcılar, Çatalca'da ve şehrin Anadolu yakasında, özellikle Beykoz, Üsküdar, Fikirtepe, Sahrayıcedit, Merdivenköy, Pendik, Kartal, Ümraniye'de ortaya çıkmıştır.

2004'ten 2008 yılına kadar, 2.273 gecekonduların yıkımı yapılmış ve gecekonduların sahiplerine 55.976.604,87 TL enkaz bedeli ödemesi yapılmıştır. 1.516 yeni konut ise düşük gelir grubu olarak gecekonduların sahiplerine ve durumu gecekondular kanununa uygun olanlara tahsis edilmiştir (Tablo 5.1, Tablo 5.2, Tablo 5.3).

Tablo 5.1 : Mesken Müdürlüğü Tarafından 2004-2008 Yılları Arasında Gerçekleştirilen Gecekonduların Tasfiye Çalışmaları

Yılı	Gerçekleşen Proje Adedi	Yıkılan Bina Adedi	Ödenen Enkaz Bedeli TL	Tahsis Edilen Konut Adedi
2004	5	198	8.254.335,87 TL	176
2005	33	568	16.387.240,00 TL	506
2006	47	529	7.280.199,00 TL	276
2007	41	456	12.221.690,00 TL	243
2008	29	522	11.833.140,00 TL	315
Toplam	155	2.273	55.976.604,87 TL	1.516

Kaynak: İBB 2009.

Tablo 5.2 : 2004-2008 Yılları Arasında Gerçekleştirilen Gecekondu Tasfiye Çalışmaları'nın İlçeler Genelinde Dağılımı

Sıra No	İlçe	Gerçekleşen Proje Adedi	Yıkılan Bina Adedi	Ödenen Enkaz Bedeli	Tahsis Edilen Konut Adedi
1	B.EVLER	6	6	95.576,00 TL	4
2	BAKIRKÖY	3	15	195.507,00 TL	7
3	BEŞİKTAŞ	4	11	200.425,00 TL	4
4	BEYKOZ	4	62	2.428.117,00 TL	2
5	BEYOĞLU	3	30	1.286.032,00 TL	40
6	EMİNÖNÜ	1	3	23.770,00 TL	3
7	EYÜP	14	160	6.764.553,97 TL	121
8	FATİH	13	106	696.272,00 TL	27
9	G.O.PAŞA	5	88	1.212.653,00 TL	53
10	KARTAL	2	28	721.881,00 TL	12
11	K.ÇEKMECE	5	59	1.306.639,00 TL	0
12	K.HANE	27	292	5.232.017,00 TL	233
13	KADIKÖY	8	88	1.091.686,00 TL	49
14	MALTEPE	4	30	591.200,00 TL	6
15	PENDİK	21	696	14.487.019,00 TL	503
16	SARIYER	12	355	15.080.288,00 TL	315
17	ŞİŞLİ	9	131	2.799.649,90 TL	80
18	TUZLA	2	11	234.101,00 TL	9
19	SULTANBEYLİ	1	17	614.649,00 TL	0
20	ÜMRANİYE	3	9	227.537,00 TL	3
21	ÜSKÜDAR	3	4	9.397,00 TL	4
22	Z.BURNU	5	72	677.645,00 TL	41
Genel Toplam		155	2.273	55.976.614,87 TL	1.516

Kaynak: İBB 2009.

Tablo 5.3 : Mesken Müdürlüğü Tarafından 2008 Yılı İçerisinde Gerçekleştirilen Gecekondu Tasfiye Çalışmaları'nın İlçeler Genelinde Dağılımı

Sıra No	İlçe	Gerçekleşen Proje Adedi	Yıkılan Bina Adedi	Ödenen Enkaz Bedeli Tl	Tahsis Edilen Konut Adedi
1	Kağıthane	5	184	3.675.658,00 Tl	152
2	Bakırköy	1	9	119.504,00 Tl	3
3	Eyüp	4	11	261.131,00 Tl	8
4	Pendik	4	155	3.971.033,00 Tl	89
5	Bahçelievler	1	1	14.984,00 Tl	0
6	Fatih	3	10	143.161,00 Tl	3
7	Sarıyer	2	49	1.322.052,00 Tl	26
8	Zeytinburnu	1	12	141.948,00 Tl	3
9	Şişli	2	9	191.023,00 Tl	3
10	Kartal	2	28	721.881,00 Tl	12
11	Küçükçekmece	1	32	728.907,00 Tl	0
12	Beşiktaş	2	5	63.086,00 Tl	2
13	Kadıköy	1	17	478.772,00 Tl	14
	Toplam	29	522	11.833.140,00 Tl	315

Kaynak: İBB 2009.

5.1 ALAN ARAŞTIRMASI TASARIMI

Çalışmanın amacı, uygulanacak dönüşüm projelerine daha iyi çözümler bulmak amacıyla gecekonduların tasfiyesi sonrası dönüşüm sürecinin etkilerini tanımlamaktır. Yeni konut memnuniyetini ve yeni kullanıcıların eski ve yeni komşuluk aktivitelerini anlamak amacıyla örnek bir proje üzerinde çalışılmıştır.

Uygun bir saha araştırması yapabilmek için çalışılacak alanın özelliklerine yönelik birtakım kıstaslar belirlenmiştir. Söz konusu kıstasları, kentin kemikleşmiş dokusu içerisinde bulunma, göçe dayalı süreçlerle meydana gelmiş olma, yıllarca imar planları doğrultusunda gelişme gösterememiş olsa da yerel yönetimlerce kendisine gelişme rolü biçilmiş olmak olarak belirlemek mümkündür. Çalışma alanı olarak seçilen İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi tüm bu özelliklere sahip bir alandır. Hamidiye mahallesi yeni yerleşenlerin memnuniyetini anlamak için seçilmiştir.

Kağıthane ilçesi, 16 km² alana, 2009 nüfus sayımına göre 413.797 nüfusa ve 19 mahalleye sahip bir ilçedir. Hamidiye mahallesi, tepelik bir yerleşme olarak 19 mahallenin en yenisidir (http://tr.wikipedia.org/wiki/Hamidiye,_Kagithane).

Araştırma alanının seçiminden sonra başlayan veri toplama çalışmaları iki düzeyde kurgulanmıştır. Birincisi, arazide yapılan gözlemler, harita, istatistik, rapor ve benzeri bilgilerin toplanması, ikincisi ise yerel toplumun tanımlanması, gereksinimlerin ve gereksinimlerin karşılanması için gereken faktörlerin saptanmasına ilişkin anket ve görüşme çalışmaları yer almaktadır.

Şekil 5.1 : Hamidiye Mahallesi



Kaynak: Wikipedia 2012.

5.2 MAHALLENİN GELİŞME SÜRECİ

Kâğıthane 1950'lerden beri fabrikalaşmayla imalathaneleri ile yoğun bir sanayi bölgesi halini almıştır. Kâğıthane 1955' e kadar Eyüp'e bağlı bir köy iken 1955-1963 arası Şişli' ye bağlı bir köy yapılmıştır. 1 Mart 1963'te Şişli İlçesi Belediyesi'nin bir şubesi olarak Kâğıthane Belediyesi kurulmuş ve 08.07.1987 tarih ve 19507 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3392 sayılı kanunla Şişli İlçesi'nden ayrılarak müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur. İlk olarak, Kâğıthane'de 45 hanehalkı yaşıyordu. Sonra, fabrikaların artmasıyla beraber, yerleşimler yoğun olarak Çağlayan, Çeliktepe ve Sanayi mahallelerinde artmıştır.⁴ Hamidiye mahallesi Kâğıthane ilçesinin en sonuncu mahallesidir.

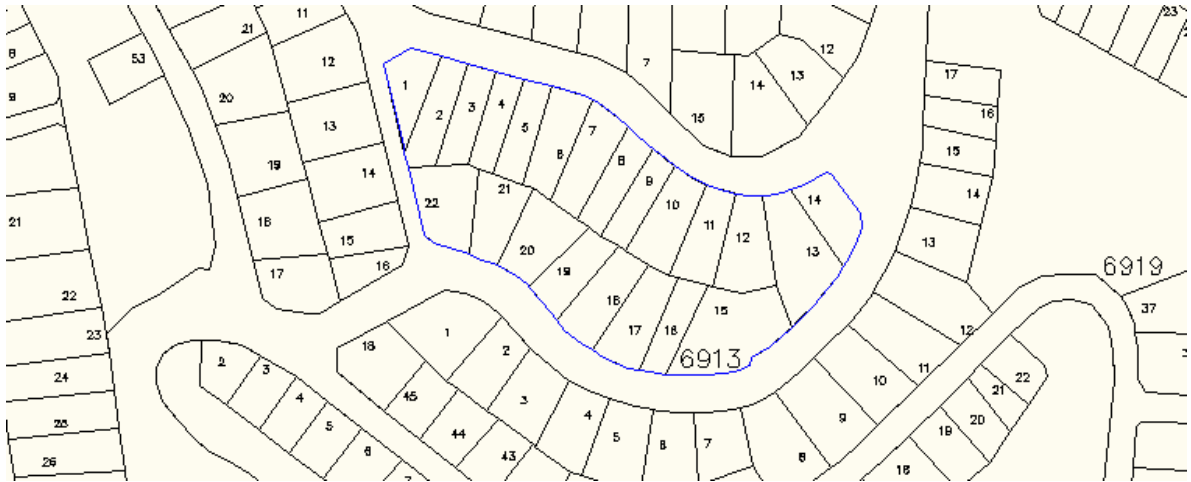
Hamidiye Mahallesi'nde gecekondulaştırma çalışmaları sonrasında gecekonduda yaşayan hanehalklarına yeni konut tahsisleri İBB Mesken Müdürlüğü'nce yapılmıştır. Bu çalışmada, 106 hanehalkından 26 adedine (yüzde 24.52) kişisel görüşme yoluyla sorular sorulmuştur.

⁴ <http://www.kagithane.gov.tr/genelbilgiler.asp>

Soruları cevaplamak ve durumu izah etmek için, alana bazı gezi ve incelemeler düzenlenmiş ve hane halklarıyla görüşülmüştür. Konut memnuniyetini, yeni komşuluk ve yeni apartman yaşam tarzını anlamak için, gecekonduları yıkılan ve yeni binalara taşınan insanlara bazı sorular sorulmuştur. Onlara, ekonomik durumları, apartmanda yaşama koşulları, binaları ve diğer bazı sorular sorulmuştur.

Kâğıthane’de, 292 gecekondu yıkımı gerçekleştirilmiş ve gecekonduları yıkılıp da durumu uygun olanlara 233 adet daire tahsisi yapılmıştır. 233 yeni ev sahiplerinden bazıları Kartal ilçesine, bazıları ise Eyüp ilçesine gitmiştir (İBB 2009).

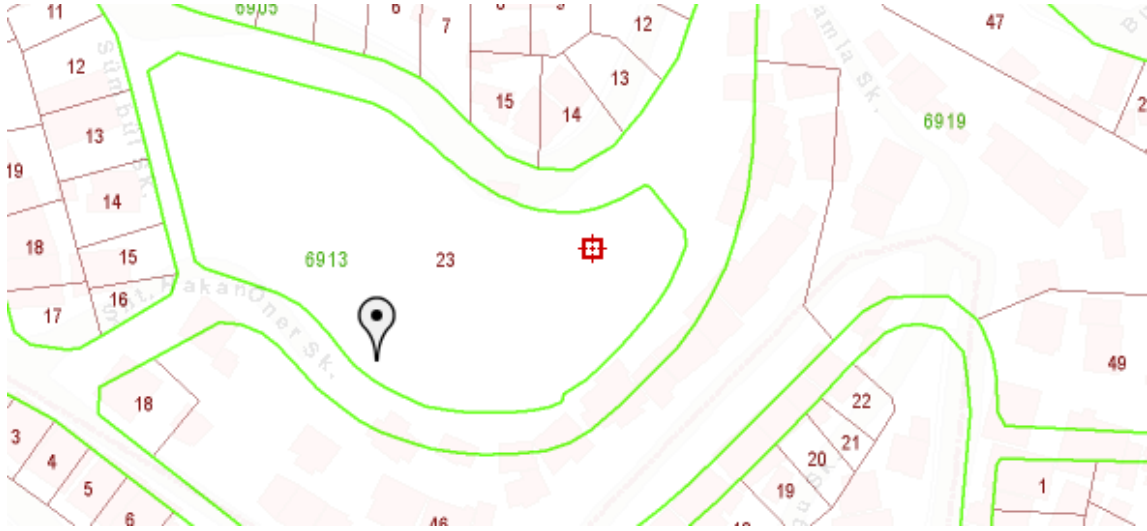
Şekil 5.2 : Hamidiye Mahallesi Dönüşüm Alanı (1,...,22 Parseller) Önceki Hali



Kaynak: İBB 2009.

Hamidiye mahallesinde 6913 ada 1,2,3, ...22 adet parseller bulunmaktaydı (Şekil 5.2). Daha ekonomik bir inşaat yapılması amacıyla 22 adet parsel tevhid edilerek 23 parsel adını almış ve yeni bir parsel oluşmuştur (Şekil 5.3). 23 parsel üzerindeki parseller, daha önceden yıkılmış ve gecekondu sahipleri Eyüp ilçesine taşınmıştır. Sonrasında ise 06.06.2006 tarihinde A1, A2, A3, A4, A5 ve A6 isimli 6 adet blok inşaatı başlamış ve 25.09.2007 yılında ise inşaat tamamlanmıştır. Yapım maliyeti 2006 yılı içinde 3.800.000,00 TL dir. Parsele ilk yerleşim 28.09.2007 tarihindedir. Yüklenici firma ZEK-SAN İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. dir (İBB 2009).

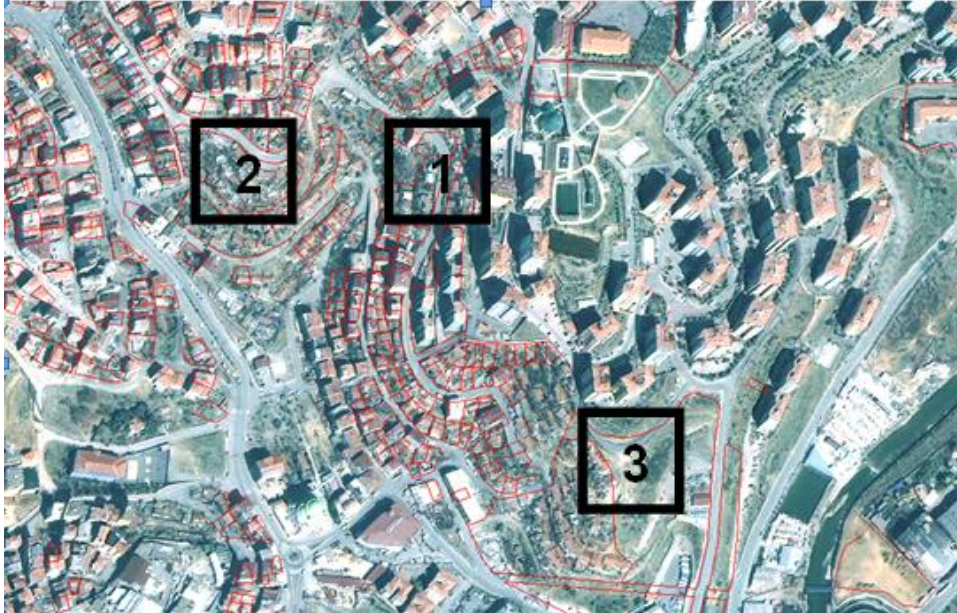
Şekil 5.3 : Hamidiye Mahallesi Dönüşüm Alanı (23 Parsel) Sonraki Hali



Kaynak: İBB 2009.

Hamidiye mahallesinde, Şekil 5.4'te gösterilen 1 ve 2 numaralı alanlardan (46, 49 ve 9 parseller) 62 hanehalkı ve 3 nolu alandan (42 parsel) 28 hanehalkı olmak üzere 80 hanehalkı ve 26 tanesi Kağıthane ilçesi içinde başka bir dönüşüm projesinden olmak üzere, toplamda 106 hanehalkı 23 parsel üzerindeki 6 adet bloğa yerleştirilmiştir.

Şekil 5.4 : Hamidiye Mahallesi Dönüşüm Alanı



Kaynak: İBB 2009.

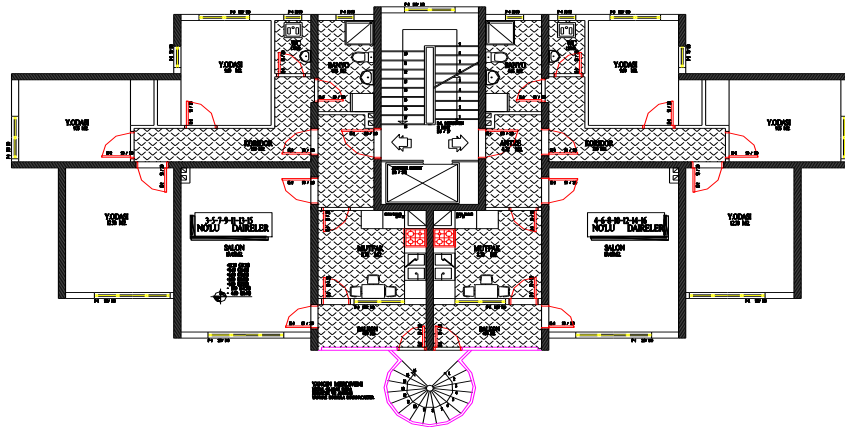
Şekil 5.5 : 23 Parsel Vaziyet Planı



Kaynak: İBB 2009.

Bu parsellerin tamamı belediye parselleridir. 6 blokta aynı mimari ve aynı daire m²sine sahiptir. Konutlar brüt 105 m² olup, iki daire üzeri konuşlandırılmış, her daire 3 oda ve 1 salon ve 1 adet balkondan oluşmaktadır (Şekil 5.6). Salon 19,45 m², mutfak 8,70 m², ebeveyn yatak odası 12,30 m², çocuk yatak odası 9,35 m², diğer yatak odası 9,60 m², banyo 4,65 m², koridor 7,10 m², balkon 4,50 m², tuvalet ise 1,75 m²'dir. Bu konutların bodrum katında da kapıcı daireleri (sadece iki blokta), konutlara ait depolar bulunmaktadır. Konutlar teslim edildiğinde konut içleri tamamen bitirilmiştir. Mutfak dolaplı, tezgahlı, banyoda klozet, lavabo ve duş teknesi, yer döşemeleri parke olarak teslim edilmiştir.

Şekil 5.6 : Tip Blok Normal Kat Planı



Kaynak: İBB 2009.

5.3 HANEHALKI ARAŞTIRMASI

Tez çalışması kapsamında kullanılan veri, proje kapsamında evleri yıkılanların evlerinde yapılan nicel bir araştırmaya dayalı ankete dayanmaktadır. Yapılan anket tasarımı daha önceki çalışmalarda geçerli ve güvenilir bulunmuş konut değerlendirme anketlerinden yararlanılmıştır (Özyılmaz 2001; Girgin 2007; Temel 2008; Gür 2009; Eken 2011; Çakır 2005; Karahan 2008; Kütük İnce 2006; Öztürk 2005; Sekmen 2007). Anket soruları beş bölümden oluşmaktadır; (1) hanehalkı özellikleri, (2) kullanıcıların mekan memnuniyetlerini gösteren mekansal göstergeler, (3) kullanıcıları doğrudan etkileyen ekonomik göstergeler, (4) konutun çevresi ile beraber toplumsal göstergeler ve (5) genel memnuniyet. Anketteki sorular genel olarak, demoŞekil karakteristikler, akrabalık ilişkilerinin kalitesi ve özel ihtiyaç duydukları sosyal ilişkiler üzerine kurulmuştur. Çalışma sonucunda memnuniyeti etkileyen faktörler belirlenmeye çalışılmış ve bu doğrultuda öneriler getirilmiştir. Görüşülen kişiye anket hakkında kısa bir bilgi verildikten sonra ankete katılmaları istenmiştir.

Hazırlanan anket sorularıyla ailelerin demoŞekil durumu, önceki gecekonduları ile yeni konutlar arası farklılıklar, gelir durumu, konuta dair beğeniler ve sorunlar, konutun iç mekan özellikleri, konutun yakın çevresi ile ilgili sorunlar ve beğeniler gibi sonuçlara ulaşmaya çalışılmıştır.

5.3.1 Hanehalkı Büyüklüğü

Tablo 5.4 : Hanehalkları Oranları

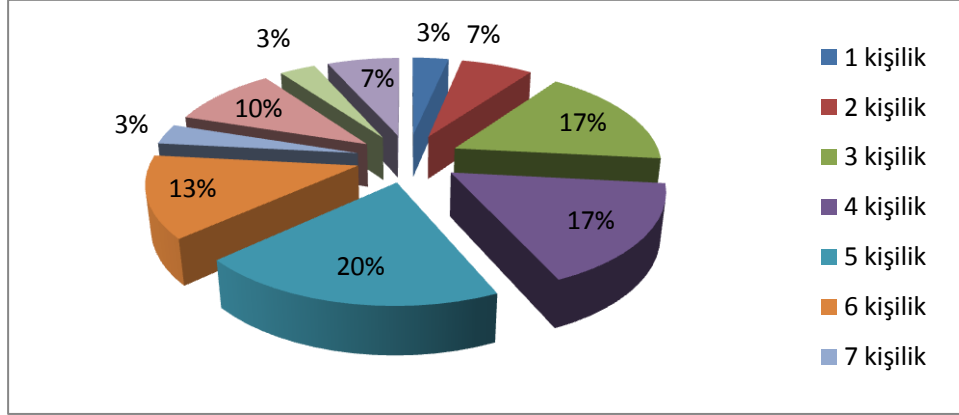
Hane yapısı, %			
Household composition, %			
Tek kişilik hane	6.0	Single person household	
Çekirdek aile	80.7	Family nucleus	
Geniş aile	13.0	Extended Family	
Öğrencilerden/işçilerden oluşan hane	0.3	Household composed of students/workers	

Kaynak: Aile Yapısı Araştırması 2006.

Konut mekan standartlarının ölçülmesinde hanehalkı büyüklüğü önem arz ettiğinden anket çalışmasının ilk bölümünü örnekleme yapılan grup içerisindeki ailelerin yapısını anlamaya yönelik sorular oluşturmakta, bu kapsamda aile reisine yöneltilen sorularla hanede yaşayan aile

sayısı, hane halkı büyüklüğü, hane halkını oluşturan bireylere ilişkin yaş, cinsiyet, doğum yeri, eğitim durumu ve aile bütçesine katkısı olup olmama gibi özellikler sorgulanmaktadır.

Şekil 5.7 : Hanehalkları Oranları



Şekil 5.7’de gösterildiği şekilde tek kişilik veya 7 kişilik aileler birer adet olmak üzere yüzde 3 oranda, 2 ve 10 kişilik hanehalkları ise ikişer adet olmak üzere yüzde 7 oranında bulunmaktadır. 5 kişilik hanehalkı sayısı oranı yüzde 20, 3 ve 4 kişilik hanehalkı sayısı oranı ise yüzde 17’dir. Görüşülen örneklem içerisinde oran olarak üçüncü en fazla orana sahip olan 6 (yüzde 13) ve 8 (yüzde 10) kişilik hanehalklarıdır. 9 kişilik aile sayısı yüzde 3’tür.

Tablo 5.5 : Alandaki Hanehalkları Oranları

Hanehalkı Sayısı	Kişi Sayısı	Toplam Hanehalkı Sayısı
1	1	1
2	2	4
3	5	15
4	5	20
5	6	30
6	4	24
7	1	7
8	3	24
9	1	9
10	2	20
Ortalama Hanehalkı Sayısı		5.13

Kaynak: Aile Yapısı Araştırması 2006.

Örneklem ve nüfus genel aile niteliğine benzemekle birlikte Tablo 5.4’de gösterildiği şekilde Türkiye’de hanehalkı oranının büyük çoğunluğu çekirdek tipi aileden oluşmaktadır. Alanda yaşayan hanehalkları Türkiye geneline uyan bir profil sergilemekle beraber Türkiye’de ortalama

hanehalkı büyüklüğü 2010 yılında 3,89 (DİE 2010), dönüşüm alanındaki konutlarda ortalama hanehalkı büyüklüğü ise 5,13'tür (Tablo 5.5).

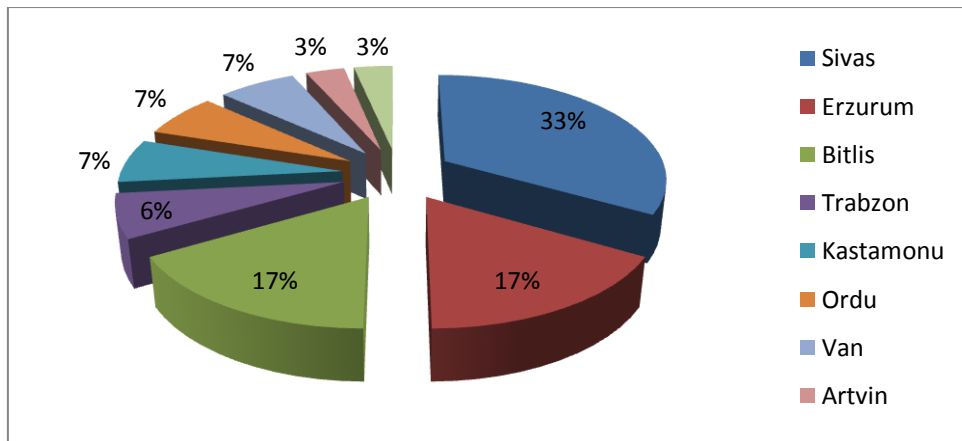
8 hanehalkı reisi (yüzde 30.77) 40'lı yaşlarda, en genç grup (yüzde 23. 08) 30'lu yaşlarda ve en yaşlı grup (yüzde 3.85) ise 80'li yaşlardadır. Ayrıca, ortalama hanehalkı reisi yaşı ise 46.92'dir. Konutta kişi başına düşen alan ise 20,46 m² olup Türkiye ortalaması olan 20 m²'nin (Özyılmaz 2001) üzerindedir.

Alanda gerçekleştirilen ankete dayanarak hane halkı büyüklüğü ve hanenin kompozisyonu, hane halkı üyelerinin gereksinimi olan kaynakların üyeler arasındaki dağılımını ve sonuç olarak da hane halkı üyelerinin refahını etkilemektedir. Anket uygulanan hane halkları, büyüklükleri açısından incelendiğinde en yaygın olarak 3, 4 ve 5 kişilik ailelerin yer aldığı görülmektedir. Fakat 8 ve 6 kişilik ailelerin sayısı da hemen bunları takip etmekte, azımsanamayacak bir oran oluşturmaktadır. Şekil 5.7 alanda yaşayan hanehalkı ve aile sayısını göstermektedir. Bu bölgede sürdürülmekte olan toplumsal yaşantı, ebeveynlerle birlikte yaşanan geniş aile tipi olarak karşımıza çıkmaktadır.

5.3.2 Köken

Köken olarak, Şekil 5.8'de görüleceği üzere çoğunluk yüzde 33 ile Sivas şehrinde gelmektedir. İkinci büyük gruplar, Erzurum ve Bitlis'ten gelmek üzere yüzde 17 oranındadır. Trabzon yüzde 6, Kastamonu, Ordu ve Van'dan gelenlerin oranı yüzde 7, Artvin ve Siirt'ten gelenlerin oranı en küçük olmak üzere yüzde 3'tür.

Şekil 5.8 : Hanehalkları Kökeni

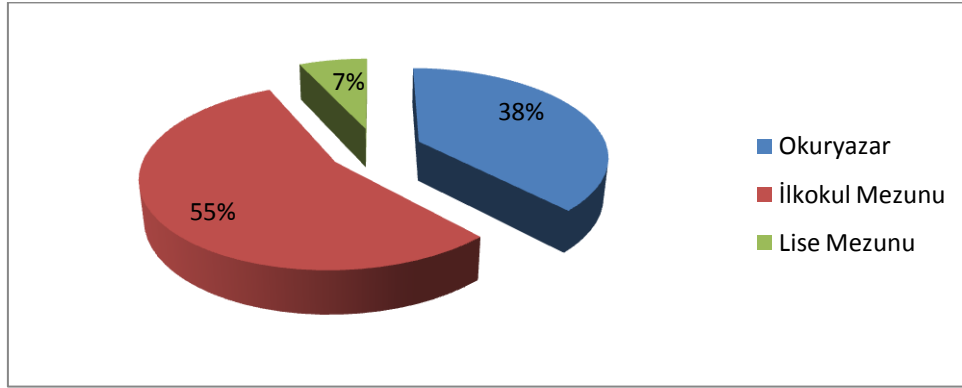


5.3.3 Eğitim Durumu

Kişilerin eğitim düzeyleri konut ve çevre faktörleriyle ilgili beğeni ve şikayetleri belirlemede önemli bir etkidir. Eğitim düzeyi yüksek kişilerin, konutlarını ve çevrelerini değerlendirmeleri, çevresel kalite ölçümü açısından değerlidir (Özyılmaz 2001).

Anket yapılan kişilere sorulan sorulara göre Şekil 5.9'da da gösterildiği şekilde hanehalkı okur yazar oranı yüzde 38, ilkokul mezunu oranı yüzde 55, lise mezunu oranı yüzde 7'dir. Yaşlara göre eğitim durumunda okur yazar oranı 60 yaş ve üzerindedir. Ayrıca, çocukların eğitim durumu, anne ve babalarından daha yüksektir.

Şekil 5.9 : Hanehalkları Eğitim Durumu



5.4 MEKANSAL GÖSTERGELER

Gecekonduları yıkılmış ve yeni binalarına taşınmış gecekonducular, yeni konutlarının oda sayısı, görsel ve işitsel mahremiyet, ısıtma, aydınlatma, havalandırma ve rutubet konularında memnuniyetleri anlaşılmasına çalışılmıştır. Yeni konutları ve çevresi ile ilgili konularda beğeni ve sorunların neler olduğunu, sosyal iletişimde gösterilen davranışların öğrenilmesi amacıyla ilgili sorular sorulmuştur.

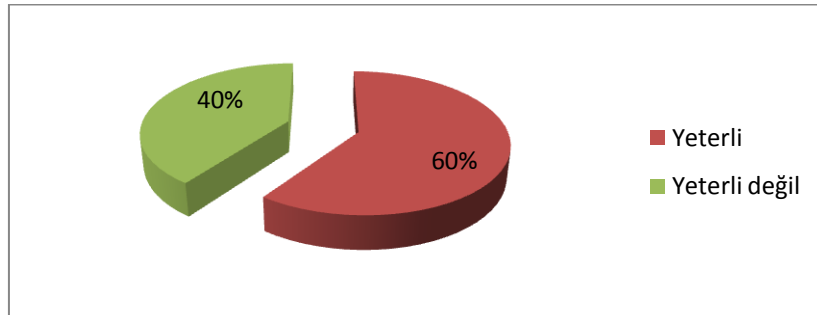
5.4.1 Konum

Ankete katılanlara eski ve yeni konutun konum ile ilgili sorular sorulmuştur. Evin konumu ile ilgili bir ilerleme olduğu görülmektedir. Gecekondu konumundan memnuniyet yüzde 73.07 iken, yeni konutun konumundan memnuniyet yüzde 92.30 seviyesine yükselmiştir.

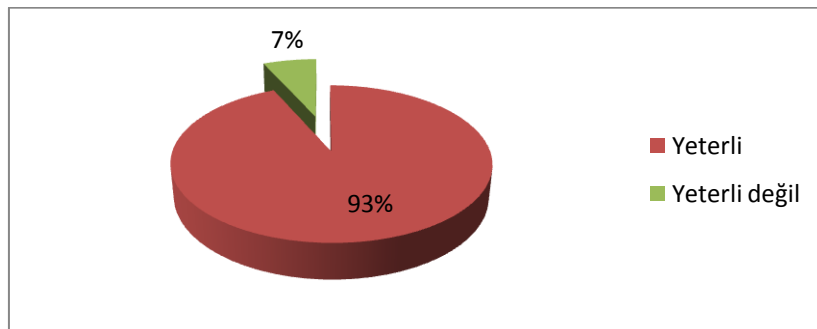
5.4.2 Alan Yeterliliği

Ankete katılanlara eski ve yeni konutun büyüklüğü ile ilgili sorular sorulmuştur. Alanın büyüklüğü ve oda sayısı yeterliliği ile ilgili olarak hanehalklarının yeni konutlarından daha fazla memnuniyet duyduğu Şekil 5.10 ve Şekil 5.11'den anlaşılmaktadır. Gecekondu alanı yeterliliği memnuniyeti yüzde 60 iken, bu durum yeni konutta yüzde 93 seviyesine yükselmiştir.

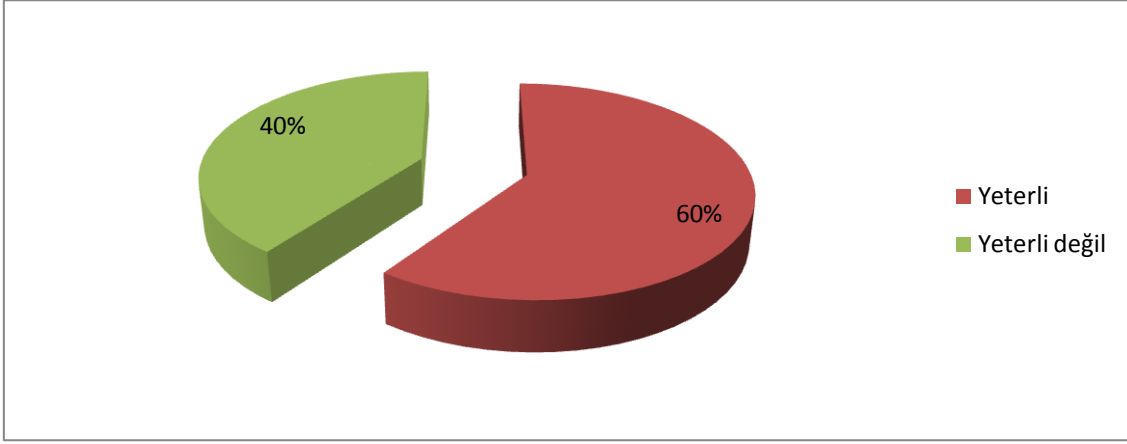
Şekil 5.10 : Gecekondu Alan Yeterliliği Memnuniyeti



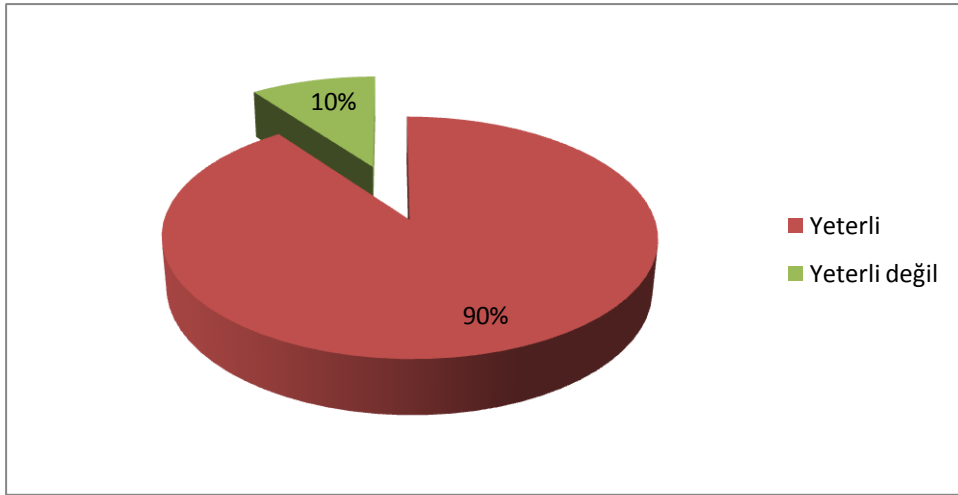
Şekil 5.11 : Yeni Konut Alan Yeterliliği Memnuniyeti



Şekil 5.12 : Gecekondu Oda Sayısı Yeterliliği Memnuniyeti



Şekil 5.13 : Yeni Konut Oda Sayısı Yeterliliği Memnuniyeti



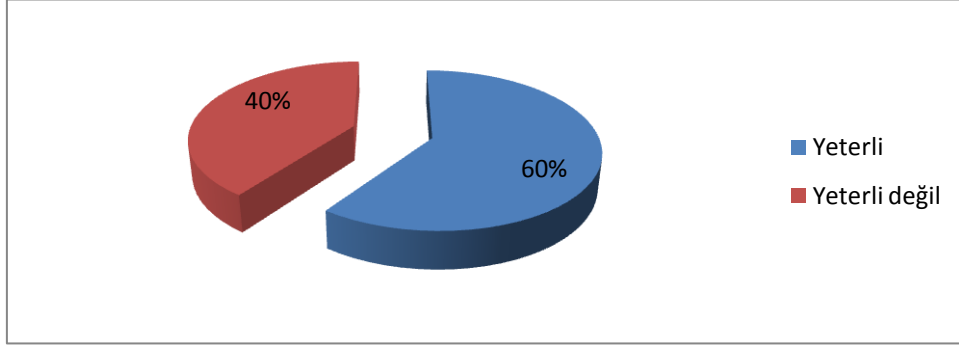
Şekil 5.12 ve Şekil 5.13'den anlaşılacağı üzere oda sayısı yeterliliği memnuniyeti gecekonduya yüzde 60 iken, yeni konutta yüzde 90 oranına çıkmıştır.

5.4.3 Görsel ve İşitsel Gereksinim

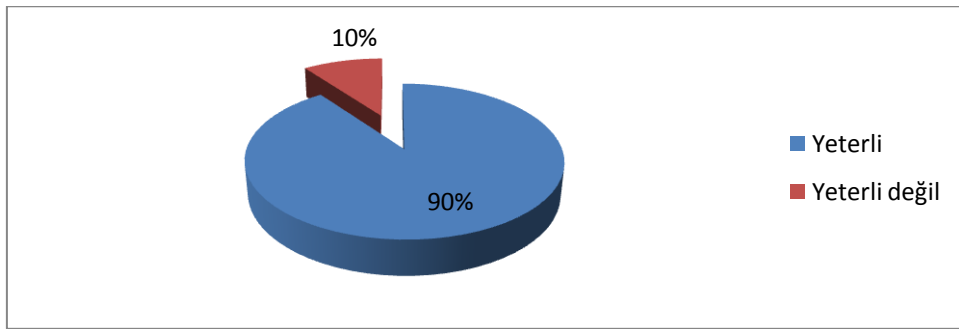
Ankete katılanlara eski ve yeni konutun görsel ve işitsel yeterliliği ile ilgili sorular sorulmuştur. Görsel ve işitsel mahremiyetin gecekonduya kıyasla yeni konutlarda daha fazla memnuniyet sağladığı verilen cevaplardan çıkarılabileceği anlaşılmaktadır. Şekil 5.14 ve Şekil 5.15'den anlaşılacağı üzere görsel mahremiyet yeterliliği memnuniyeti gecekonduya

yüzde 60 iken, yeni konutta yüzde 90 oranına çıkmıştır. Şekil 5.16 ve Şekil 5.17'den ise işitsel mahremiyet yeterliği memnuniyeti gecekonduda yüzde 67, yeni konutta yüzde 97 olduğu anlaşılmaktadır.

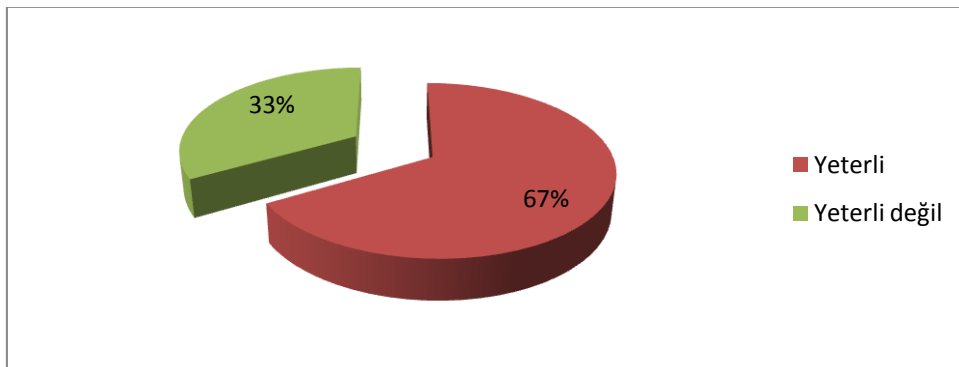
Şekil 5.14 : Gecekondu Görsel Mahremiyet Yeterliliği Memnuniyeti



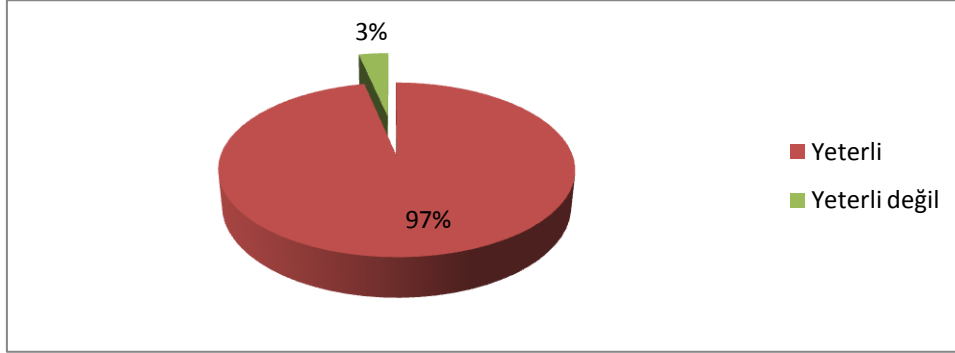
Şekil 5.15 : Yeni Konut Görsel Mahremiyet Yeterliliği Memnuniyeti



Şekil 5.16 : Gecekondu İşitsel Mahremiyet Yeterliliği Memnuniyeti



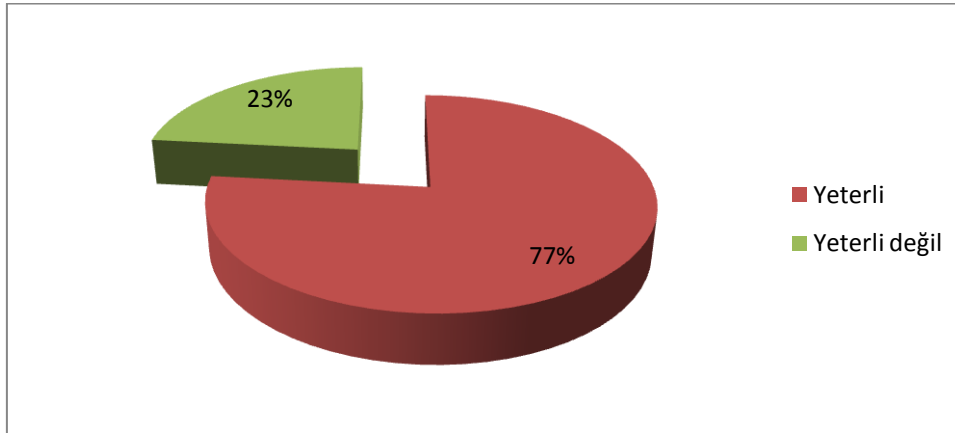
Şekil 5.17 : Yeni Konut İşitsel Mahremiyet Yeterliliği Memnuniyeti



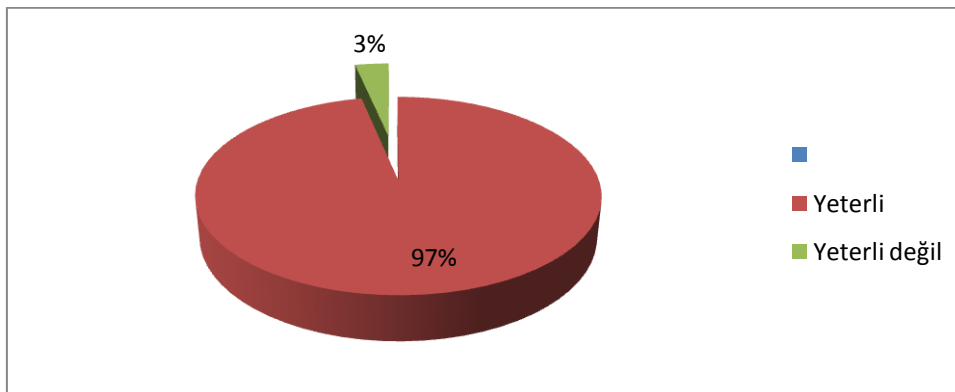
5.4.4 Isıtma, Aydınlatma ve Havalandırma

Ankete katılanlara eski ve yeni konutun ısıtma, aydınlatma ve havalandırma yeterliliği ile ilgili sorular sorulmuştur. Ankete katılanlara ısıtma, aydınlatma ve havalandırma konusunda hanehalklarının yeni konutlara taşınarak biraz daha iyi bir koşula geçtiği anlaşılmaktadır.

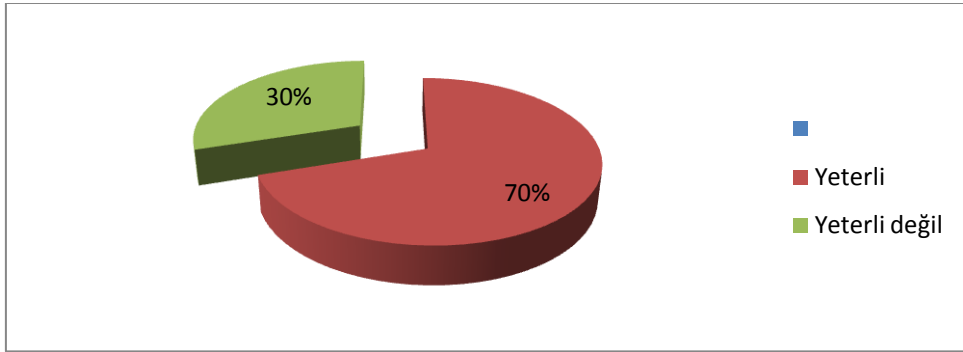
Şekil 5.18 : Gecekondu Isıtma Yeterliliği Memnuniyeti



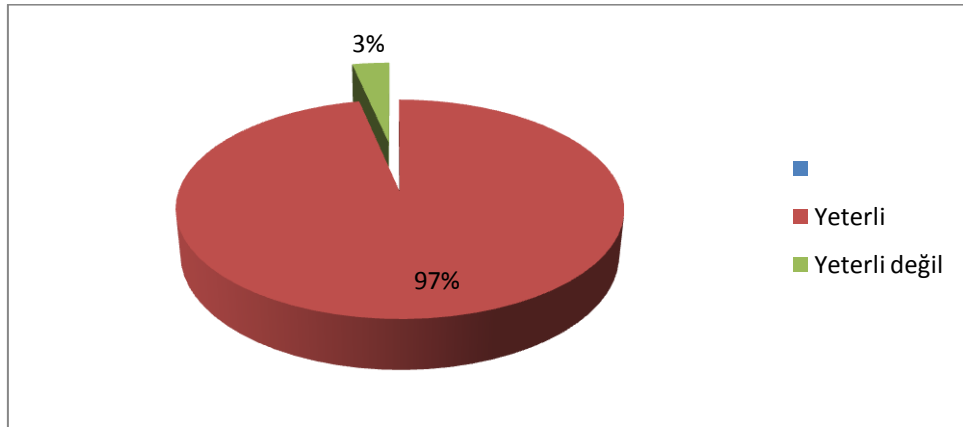
Şekil 5.19 : Yeni Konut Isıtma Yeterliliği Memnuniyeti



Şekil 5.20 : Gecekondu Aydınlatma/Havalandırma Yeterliliği Memnuniyeti



Şekil 5.21 : Yeni Konut Aydınlatma/Havalandırma Yeterliliği Memnuniyeti

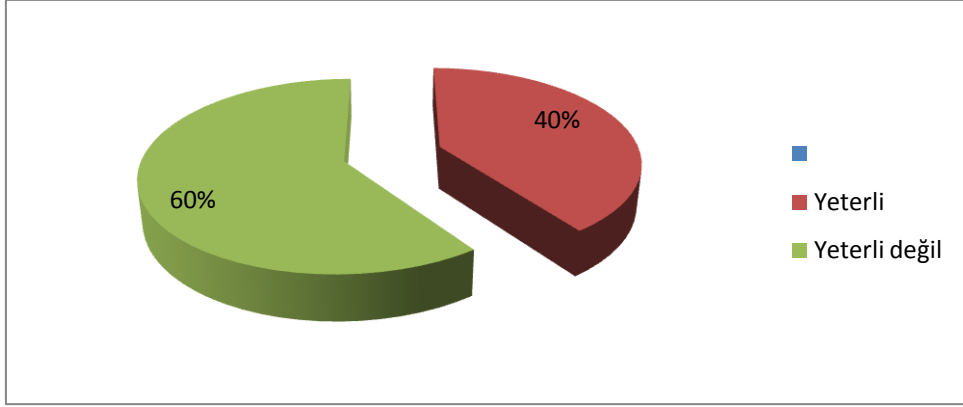


Şekil 5.18 ve Şekil 5.19'dan anlaşılacağı üzere ısıtma yeterliği memnuniyeti gecekonduya yüzde 77 iken, yeni konutta yüzde 97 oranına, Şekil 5.20 ve Şekil 5.21'den anlaşılacağı üzere aydınlatma ve havalandırma yeterliği memnuniyeti gecekonduya yüzde 70 iken, yeni konutta yüzde 97 oranına çıkmıştır.

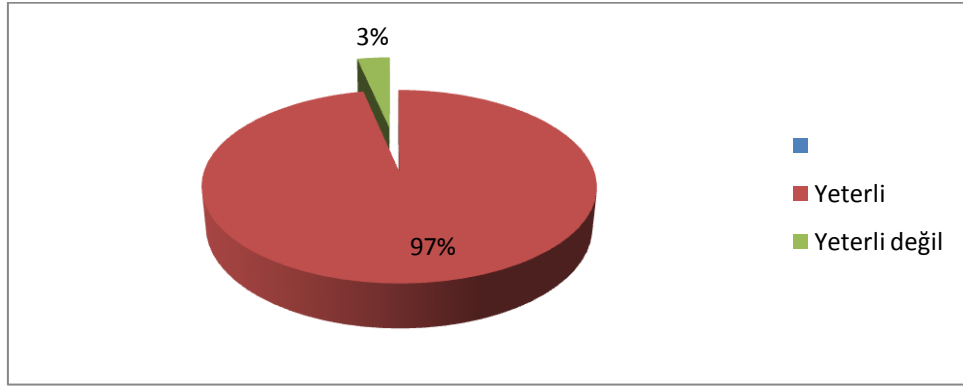
5.4.5 Rutubet

Ankete katılanlara eski ve yeni konutun rutubet durumu ile ilgili sorular sorulmuştur. Hanehalklarının gecekondu da ikamet etmekte iken daha fazla rutubete maruz kaldığı, yeni konutlarda ise genel itibariyle rutubetin olmadığı anlaşılmaktadır. Şekil 5.22 ve Şekil 5.23'den anlaşılacağı üzere rutubet olup olmaması ile ilgili memnuniyet gecekonduya yüzde 40 iken, önemli bir derecede artarak yeni konutta yüzde 97 oranına çıkmıştır.

Şekil 5.22 : Gecekondu Rutubet Durumu Memnuniyeti



Şekil 5.23 : Yeni Konut Rutubet Durumu Memnuniyeti



5.5 EKONOMİK GÖSTERGELER

Konutların amacına yönelik olarak dar gelirli kişilere hitap edip etmediğinin tespiti için bu yeni yerleşim yerlerindeki ailelerin ekonomik yapısı ölçülerek gelir durumunun tespitine çalışılmıştır.

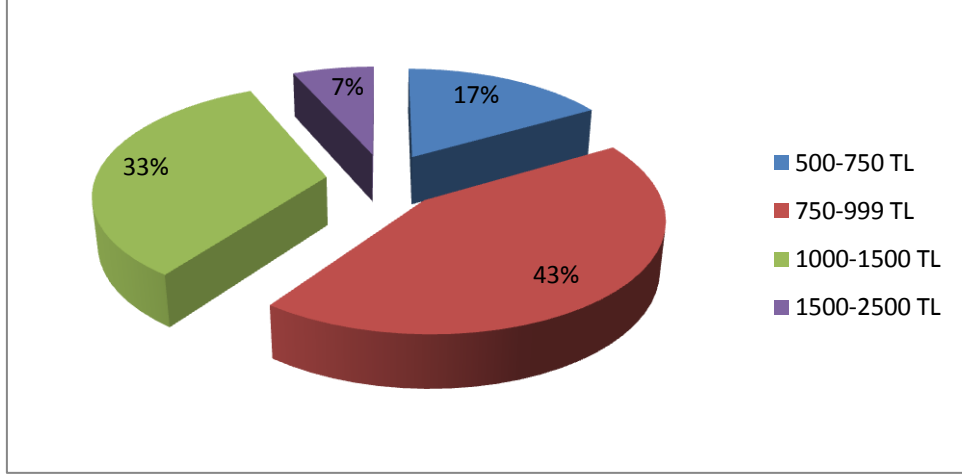
5.5.1 Gelir Durumu

Alan çalışması yapılan yerde oturan kullanıcıların gelir durumunu saptamak önem arz etmektedir. Tüm örneklemeler düşük veya çok düşük gelire sahiptirler. Şekil 5.24'den anlaşılacağı üzere örneklemin yüzde 60'ı asgari ücret olan 760,50 TL'ye yakın bir aylık gelire sahiptir.⁵ Tamamı ise

⁵ http://www.alomaliye.com/yillar_iti_asgari_ucretler.html

yoksulluk sınırı olan 2.776,86 TL⁶ altında bir gelire sahiptir. Bu da alandaki hanehalklarının düşük gelir seviyesine sahip olduğunu göstermektedir.

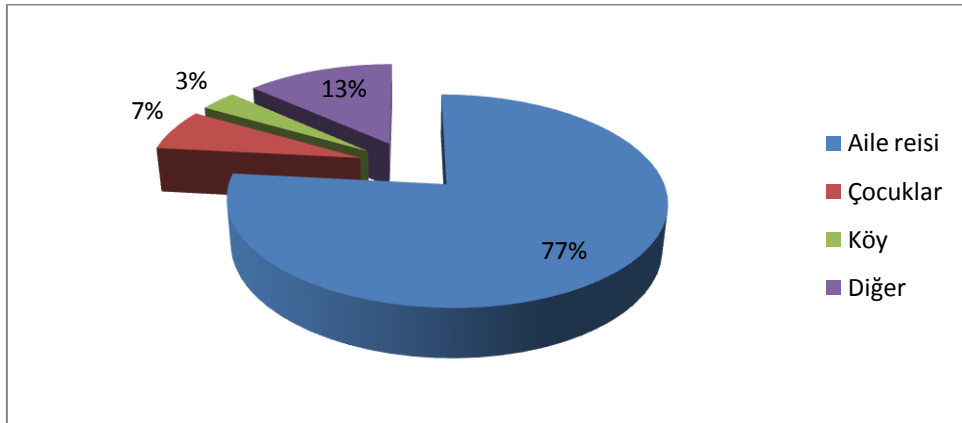
Şekil 5.24 : Hanehalkı Geliri



5.5.2 Gelir Kaynağı

Gelir kaynakları yüzde 77 ile hanehalkı reislerinin çalışmasından, yüzde 7 ile çocukların çalışmasından, yüzde 13 ile belediye veya hükümet yardımlarından, yüzde 3'lük az bir kısım ile de köylerinden sağlanmaktadır (Şekil 5.25).

Şekil 5.25 : Hanehalkı Gelir Kaynağı

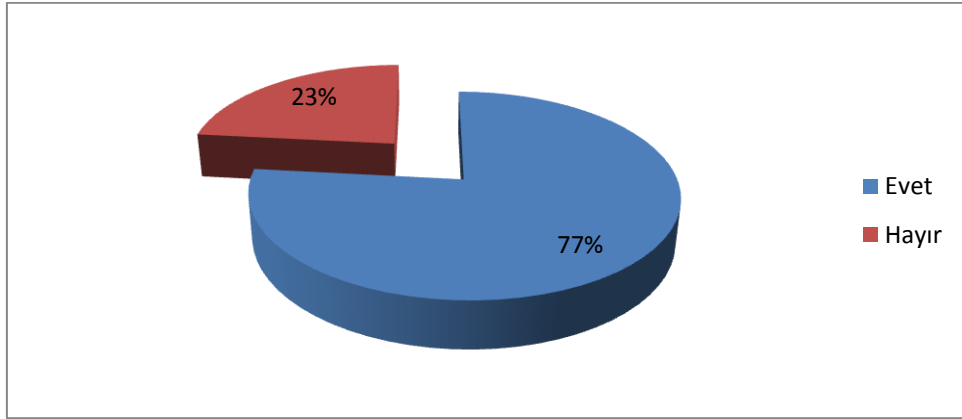


⁶ <http://www.turkis.org.tr/source.cms.docs/turkis.org.tr.ce/docs/file/acliknisan10.pdf>

5.5.3 Taksit Ödeme Memnuniyeti

10 yıl içerisinde eşit taksitler halinde olan ödeme seçenekleri aileleri tatmin etmemektedir. İBB'den alınan bilgilere göre hanehalklarının 120 ay vadeli eşit taksitler halinde ödedikleri bedel daire başına aylık 2010 yılı itibarı ile 636,00 TL ile 849,00 TL arasındadır (İBB 2009). Şekil 5.26'da görüldüğü gibi yüzde 77 hanehalkı ödeme seçeneklerinden memnun değil, gelir seviyeleri iyi olmadığı halde ödeme şeklinden memnun olanların oranı ise yüzde 23'dür.

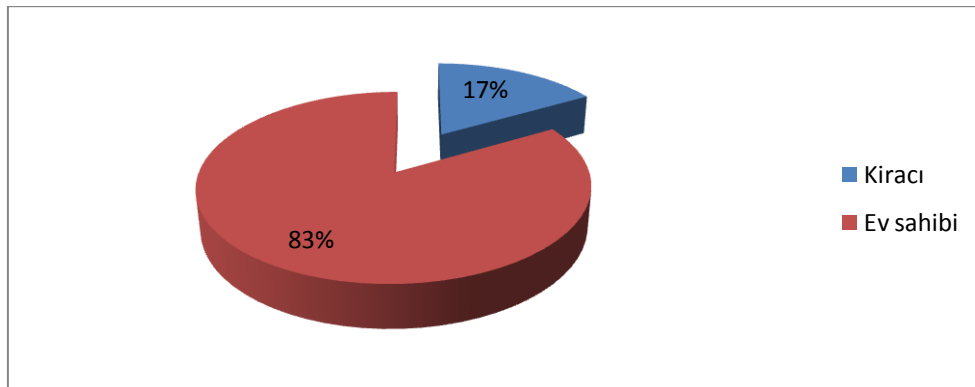
Şekil 5.26 : Taksit Ödeme Memnuniyeti



5.5.4 Konut Sahipliliği

Alan çalışmasının yapıldığı alanlarda kullanıcıların bu konutlarda oturma süreleri ve konut mülkiyetleri araştırılmıştır. Şekil 5.27, konut sahipliği oranını yüzde 83 olarak göstermektedir ki gecekondusu yıkılan hanehalklarının çoğunluğu ev sahibi olarak yeni konuta taşınmışlardır.

Şekil 5.27 : Konut Sahipliği



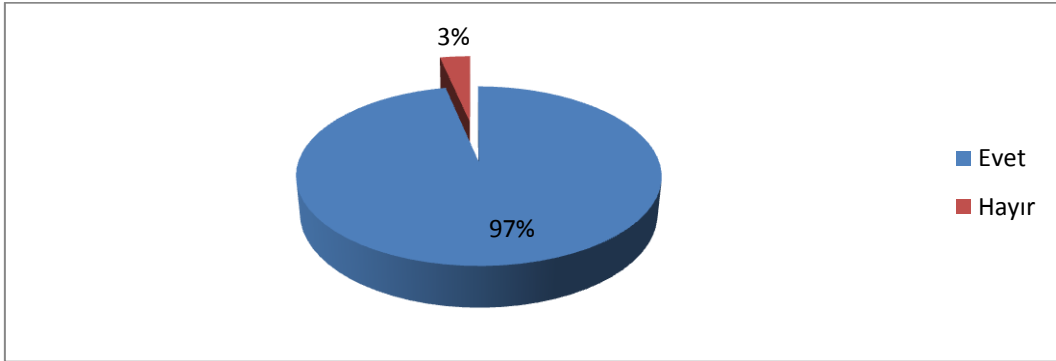
5.6 TOPLUMSAL GÖSTERGELER

Kullanıcıların ilk defa oturdukları site ile ilgili genel sorunların ve beğenilerin ne olduğunun tespiti amacıyla bir takım sorular sorulmuştur. Konutun yakın çevresiyle birlikte değerlendirilmesi amacıyla, önceki ve şimdiki konutlarındaki komşuluk ilişkileri, bloklardaki kişilerle tanışıklık durumu, nerelerde görüştikleri, görüşme sıklıkları, varsa anlaşmazlıkları, hangi sosyal tesisin eksik olduğu ile ilgili sorular sorulmuştur.

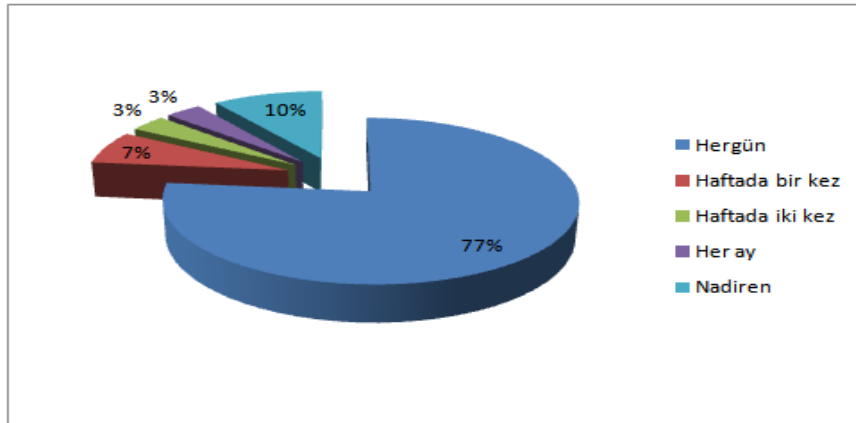
5.6.1 Komşularla Görüşme Sıklığı

Yeni konutlarına taşındıklarından sonra, gecekonduda yaşadıkları alanlarından uzak bir alana taşınmadıklarından dolayı komşuluk ilişkilerinde çok az bir düşüş yaşanmakla beraber komşuluk ilişkilerinin Şekil 5.28'den de görüleceği üzere yüzde 97 seviyesinde olduğunu belirtmişlerdir. Şekil 5.29 ise alanda yaşayan hanehalklarının hemen hemen hergün görüştiklerini göstermektedir.

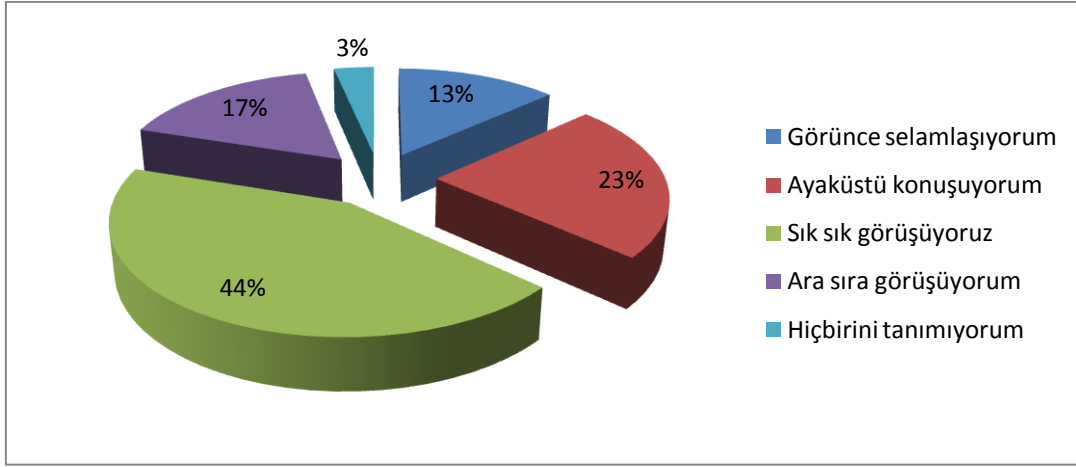
Şekil 5.28 : Komşularla Görüşme



Şekil 5.29 : Komşularla Görüşme Sıklığı



Şekil 5.30 : Komşuları Tanıma

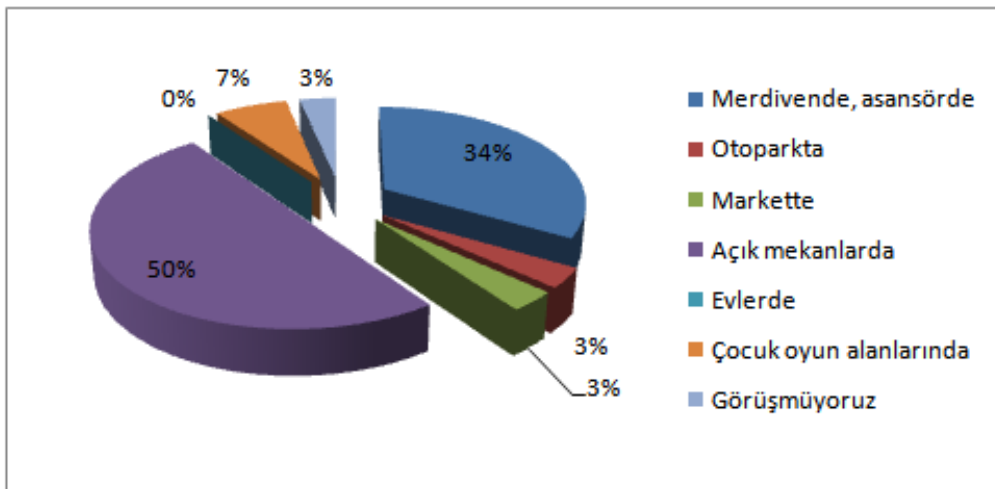


Şekil 5.30'dan anlaşıldığı şekilde komşulardan birbirini tanımayanların oranı oldukça düşüktür (yüzde 3).

5.6.2 Komşularla Görüşme Mekanı

Örneklemedekiler, komşularıyla yüzde 33.33 oranında merdivinde veya asansörde, yüzde 50.00 açık alanlarda, yüzde 6.67 oyun alanlarında görüştiklerini, yüzde 3.33 ise hiç görüşmediklerini belirtmişlerdir. Şekil 5.31 komşularla görüşme mekanları yüzdelerini göstermektedir.

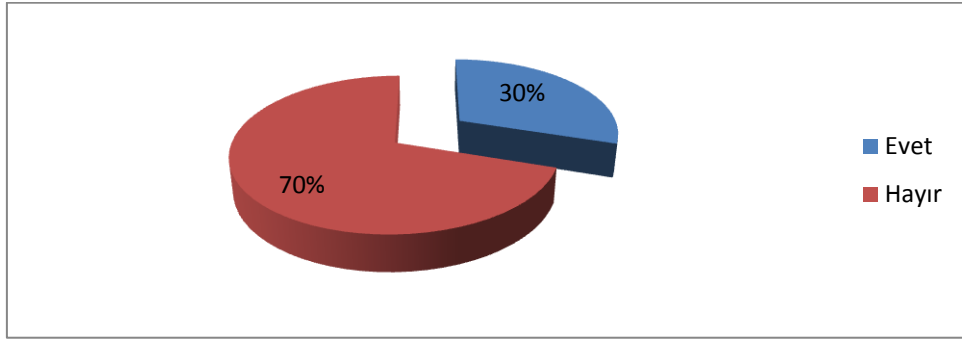
Şekil 5.31 : Komşularla Görüşme Mekanı



5.6.3 Komşularla Problem

Yüzde 30.00 oran ile (Şekil 5.32) bazı hanehalkları komşularıyla problem yaşadıklarını belirtmişlerdir. Aidat problemi komşular arasındaki en önemli problem olmaktadır.

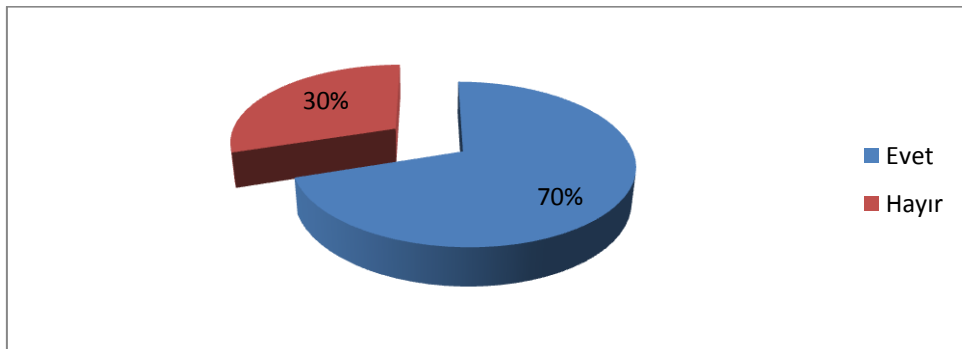
Şekil 5.32 : Komşularla Problem



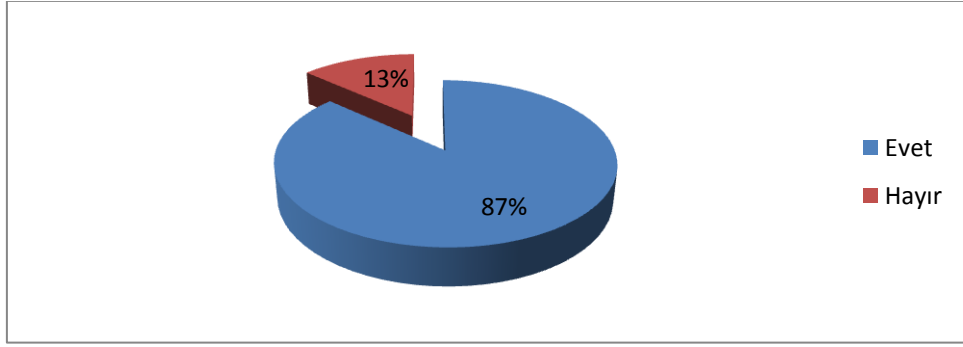
5.6.4 Gecekondu ve Yeni Konut Yeri Memnuniyeti

Doğal olarak gecekonduya çoğunlukla memnun olan hanehalkı, uzak bir alana taşınmadıklarından yeni taşındıkları konutun yerinden de memnuniyet duyduklarını ifade etmişlerdir. Şekil 5.33 ve Şekil 5.34'den anlaşılacağı üzere gecekondu ve yeni konut yeri memnuniyeti gecekonduya yüzde 70 iken, yeni konutta yüzde 87 oranına çıkmıştır.

Şekil 5.33 : Gecekondu Yeri Memnuniyeti



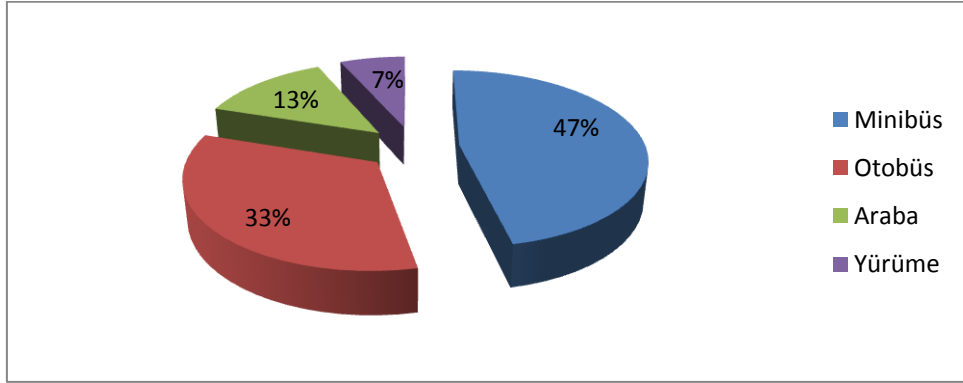
Şekil 5.34 : Yeni Konut Yeri Memnuniyeti



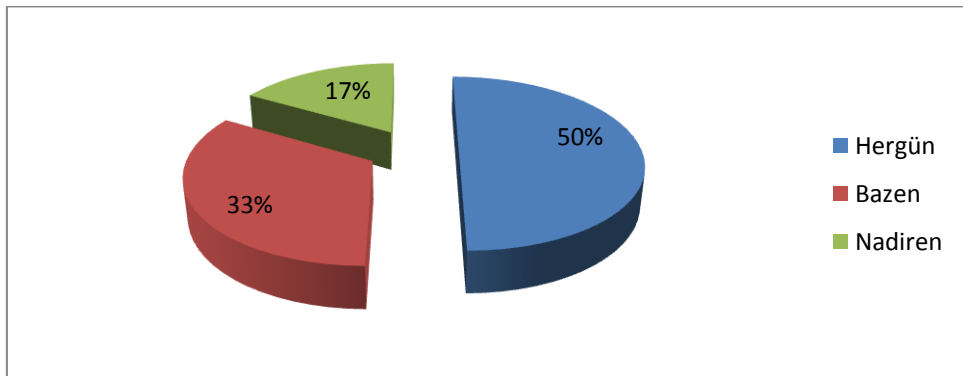
5.6.5 Şehir Merkezine Ulaşım

Ankete katılanlara şehir merkezine nasıl ulaştıkları ile ilgili sorular sorulmuştur. Şekil 5.35’de taşınanlar, şehir merkezine yüzde 47 oranında minibüsle, yüzde 33 otobüsle gittiklerini, yüzde 13’ü kendi arabalarıyla gittiklerini, yüzde 7 ise yürüme gittiklerini belirtmişlerdir. Şekil 5.36’a göre ise şehir merkezine hergün gidenlerin oranı yüzde 50 olarak karşımıza çıkmaktadır.

Şekil 5.35 : Şehir Merkezine Ulaşım



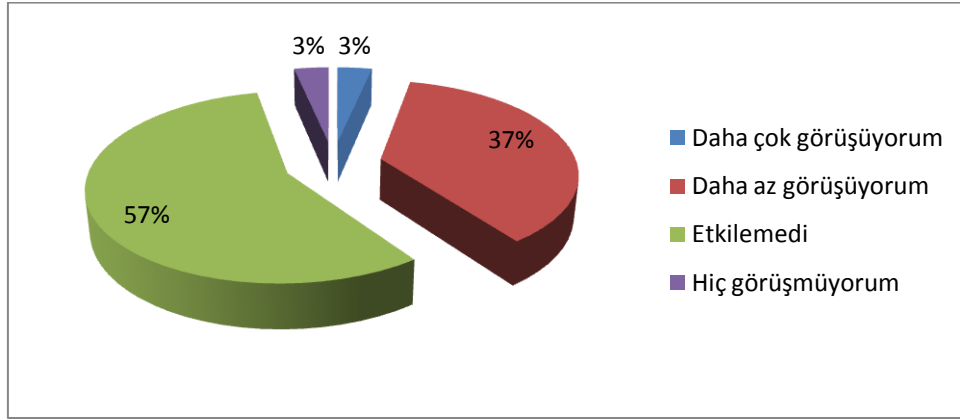
Şekil 5.36 : Şehir Merkezine Gitme Sıklığı



5.6.6 Akrabalarla Görüşme

Ayrıca, akrabalarla ilişkilerde bir azalma görülmüştür. Şekil 5.37, yüzde 37 oranında hanehalkının gecekondularını yıkıldıktan sonra akrabalarıyla daha az görüştiklerini göstermektedir.

Şekil 5.37 : Akrabalarla Görüşme

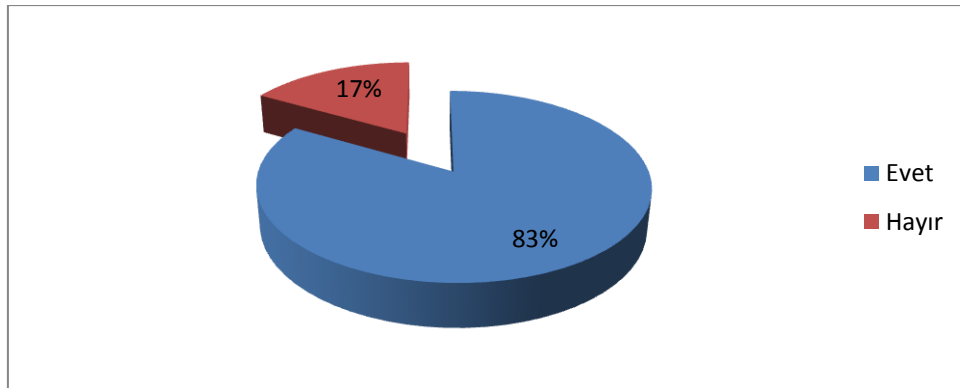


5.6.7 Eksik Sosyal Tesisler

Önemli bir yaşam parametresi olarak, yüzde 80.76'sı alışveriş merkezine, yüzde 69.23 iş merkezine, yüzde 50.00'ı eğlence alanlarına, yüzde 7.69'u okula, yüzde 15.38'i hastaneye, yüzde 38.46'sı camiye ve yüzde 26.92'si spor merkezine ihtiyaç olduğunu belirtmişlerdir.

5.7 GENEL MEMNUNİYET

Şekil 5.38 : Genel Memnuniyet



Hanehalkları genel olarak, dönüşüm projesinin başarısının göstergesi olarak, yüzde 83 oranında memnuniyet duyduklarını ifade etmişlerdir (Şekil 5.38).

6. SONUÇ

Türkiye’de, özellikle büyük şehirlerde, konut ihtiyacının yasal ve yasal olmayan konut sunum türleriyle karşılanmakta olduğunu görmekteyiz. Konut sorununa sayısal açıdan baktığımızda, Türkiye’de ihtiyaçtan fazla konutun üretilmiş olmasına karşın, orta ve dar gelirli kesim için yinede yeterli konut sunumunun yapılmadığı anlaşılmaktadır. Bundan dolayı da Türkiye’de ancak bu kesimlere yönelik bir konut ihtiyacının varlığından söz edilebilir.

Cumhuriyet’in ilanından günümüze kadar uzanan süreç içerisinde, hükümetlerin konut sorununa yönelik çeşitli politikalar izlediğini görmekteyiz. Özellikle planlı dönemde uygulanan beş yıllık kalkınma planlarında orta ve alt gelir gurubunun konut sorunundan söz edilmiştir. Fakat kalkınma planlarıyla konut sorununa ilişkin olarak getirilen ilkeler, politikalar ve tedbirler yeterince uygulanamamış, şehirleşme hızı ile birlikte sorunlar da giderek artmıştır.

Cumhuriyet sonrası dönemde, konut sorununa yönelik birçok yasal düzenleme yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerden bir kısmının, imar sorunlarını çözmeye yönelik, bir kısmının af içerikli yasal düzenlemeler, bir kısmının ise finansman sorununa yönelik olduğunu görmekteyiz. Özellikle af içerikli yasal düzenlemeler gecekondu yapımını ve çarpık kentleşmeyi önlemek yerine daha da teşvik eder bir niteliğe bürünmüştür. Zamanla şekil değiştirmiş olan gecekondu sorunu da düşük gelirli halk için şehirde mülk edinme yöntemi haline gelmiş, bu da kırsal kesimden büyük şehirlere göçleri destekler bir sebep olarak kendini göstermiştir. Sıklıkla uygulanan yasal düzenlemeler ve imar afları da sorunu çözmek yerine gittikçe büyümesine sebep olmuştur.

1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondu Yasası ile gecekondulaşmanın önüne geçilmek istenmiş ve bu yasayla birlikte muhtemel gecekondulaşma riski olan bölgelerde, Gecekondu Önleme Bölgeleri oluşturularak alt gelir gurubunun konut sorununa çözüm aranmıştır. Fakat yasa yeterli ülkesel girdileri içermediği gibi, soruna yalnızca hukuksal ve mekânsal boyutta çözüm aradığından başarıya ulaşamamıştır (Öztürk 2005).

Belirtmek gerekir ki, algılamalar, beklentiler ve ihtiyaçlar dönüşüm projelerinde çok önemli rol oynamaktadırlar (Aksoylu 1987; Kleinhans 2003; van Beckhoven ve van Kempen; 2003).

Dönüşümün sonuçları genellikle negatif etkilere sebep olmaktadır. İlk olarak, evsiz kalma düşüncesi, ekonomik stres, potansiyel sosyal ağ kaybı gibi negatif etkiler, dönüşümün pozitif etkilerine karşı koymaktadırlar. Hamidiye mahallesinde, evsiz kalma düşüncesi olmamasına rağmen, ekonomik ve finansal stres, bu dönüşüm projesi için oldukça yüksek bir seviyededir. İnsanların gayri resmi gecekondu yaşamından normal bir yaşama geçmelerine karşın, bu yeni yaşam şekli bu insanlara daha karmaşık bir yaşam koşulu sunmuştur. Yeni konutların taksit miktarları, genellikle asgari ücret seviyesinde geliri olan bu insanlar için büyük bir problemdir.

Kullanıcı gereksinimlerinin karşılanmasında, konutun kullanıcısı tarafından rahat kullanılabilmesi ve rahat bir yaşama ortamı sunması gerekmektedir. Alan çalışması sonucunda kullanıcıların konutlarıyla ve çevreleriyle ilgili memnuniyet ve memnuniyetsizlikleri belirlenmiş, sorunların asgariye indirilmesi için gerekli kriterlerin belirlenmesine çalışılmıştır. Her kullanıcıyı memnun etmek, yaşamın doğası gereği imkansızdır. Önemli olan büyük çoğunluğun mutlu olabileceği ortamlar sağlayabilmektir.

Bu çalışmada, Hamidiye mahallesinde sosyal konut sahiplerinin ekonomik, sosyal ve kültürel karakteristikleri ile ilgili bazı bilgiler elde edilmeye çalışılmış ve tasfiye ile beraber gecekondualarının yıkılması ile karşı karşıya kalan hanehalklarının memnuniyeti ve deneyimleri ile ilgili kalitatif bir çalışmanın sonucu aktarılmaya çalışılmıştır. Bu konutlarda oturanların büyük çoğunluğu konutun ilk kullanıcılarıdır. Bütün kullanıcıların ilk kez bir toplu konut bölgesinde oturdukları saptanmıştır. Konut ve çevresindeki yaşam kalitesini artırmak için konutlar ile ilgili özellikler ve gerekli kriterler genel olarak aşağıdaki şekilde belirtilebilir;

- a) Daireler 105 m²'dir. Dairelerin tahsis bedelleri 97.000,00 TL ile 109.000,00 TL arasında (İBB 2009) iken, güncel fiyatları tahsis bedellerinin çok çok üzerinde bulunmaktadır. Bundan dolayı, daire sahipleri avantajlıdır denilebilir. Ancak, sosyal konut sahipleri düşük gelirli gruplardır. Avantajlara sahip olmalarına rağmen, düşük gelirli olmak oldukça önemli bir parametredir. Asgari tutarı bulan aylık taksitlerini belediyeye ödemekte zorlanmaktadırlar. Tüm sosyal konut sahiplerinin problemlerinin temeli ekonomiktir.
- b) Yukarıdaki sebeplerden ötürü, yerel ve merkezi yönetimlerden talepler genellikle ekonomik düzeyde olmaktadır.

- c) Aile yapıları tam incelenmeli, konut ve konuttaki mekanlar sosyal iletişime katkıda bulunacak biçimde tasarlanmalıdır. Projelerin bölge halkı tarafından desteklenmesi sağlanmalıdır.
- d) Konutlar, çevresi ile birlikte, kullanıcı gereksinimlerine uygunluğu sağlanmış, yaşam kalitesini artırmak amacı ile fiziksel, sosyal, kültürel, görsel, ekonomik ve teknolojik gereksinimler (görsel ve işitsel konfor sağlanabilmesi açısından binalar arası mesafeler yeterli olmalıdır gibi) dahilinde bir bütün olarak ele alınmalıdır.
- e) Kentlerde ortaya çıkan bireylerin yalnızlaşması, komşu ve çevresiyle ilişkisinin olmaması durumuna bu alanda rastlanılmamıştır. Hanehalklarının komşularını tanıma ve onlarla görüşme yüzdesi oldukça fazladır. Bu alanda hala komşuluk olgusu önemini korumakta, komşuların birbirine olan ihtiyacı hiçbir zaman bitmemektedir. Bu sebeple, sosyal etkileşimi sağlayan en önemli etken komşuluk olgusu olarak karşımıza çıkmaktadır.
- f) Belirtildiği gibi, aylık taksit çok önemli bir problem olmakla beraber, on yıl olan aylık taksit dönemlerinin daha uzun süreye yayılmasına tüm hanehalkları olumlu yaklaşmışlardır.
- g) Konutların kentsel hizmetlerden (sinema, okul, hastane, v.b.) yararlanma koşulları oldukça düşüktür. Hamidiye’de dönüşüm projesi uygulandığında, sosyal donatıların düşünülmediği göze çarpmaktadır. Alışveriş merkezleri, iş merkezleri, eğlence yerleri, okul, hastane, cami, spor merkezlerine ihtiyaç duyulmaktadır.
- h) Hanehalklarının yeni konutları ile karşılaştırıldığında, gecekondu daha büyük bir problem olduğu ortaya çıkmaktadır. Bir gecekonduda yaşamak, bir sosyal konutta yaşamaktan oldukça farklıdır. Fiziksel çevre, birim büyüklükleri, birim sayıları, görsel ve işitsel mahremiyet, ısıtma, aydınlatma, havalandırma, rutubet gibi birtakım sorunlar, gecekondudaki kadar sorun olmamaktadır.
- i) Gecekonduların sorununa çözüm bulabilmek amacıyla yönelik olarak, gecekonduların sahipleri ve belediyeler arasındaki iletişimin pozitif yönde artırılması gerekmektedir.
- j) Ayrıca, dönüşüm projesi ya da diğer bir deyişle yerdeğiştirme dezavantajlı gecekonduların sahiplerinin konutunu geliştirmesine imkân sağlayarak bir fırsata dönüşebilmekte, fakat olumsuz yönlerin fazla olmasından dolayı arka planda kalmaktadır.
- k) Gecekondulaşmayı önleme fikri, gecekonduların yıkıp hanehalklarını başka bir yere taşımaktan ziyade, gecekonduların sahiplerinin ekonomik koşullarını iyileştirmeye yönelik birtakım fikirler üretmekle gündeme gelmelidir.
- l) Ayrıca, tüm ülkedeki hanehalklarının gelir seviyesindeki artışlarla ilgili politikalar, resmi olmayan bu probleme yönelik çözüme katkı sağlayabilir. Bu problemlerle karşılaşmış

diğer ülkelerin deneyimleri, sadece Türkiye'ye değil, gelişmekte olan diğer ülkeler içinde kalıcı çözümlere yardımcı olabilir.

Sonuç olarak; Kağıthane İlçesi Hamidiye Mahallesi'nde “gecekondu tasfiyesi ile hanehalklarına konut edindirme” yöntemiyle, bölge sakinlerinin sorunlarına yeterince çözüm getirilememiş ve alanda ikamet edecek insanların yaşayabilecekleri sosyal ve bütüncül bir proje üretilmemiştir. Bölgenin dönüşümünde, semt sakinlerinin ihtiyaçlarını ortaya çıkartacak fonksiyonlara ağırlık verilmeli ve bu fonksiyonlar mahalle ölçeğinde olmalıdır. Bölge, ancak bu yaklaşımlar ile çağdaş bir imaja sahip olabilecek ve yetersizlikler ortadan kaldırılarak yeni yapılacak konutların gelecek nesillere yaşanabilir güzel çevreler sunması gerçekleşecektir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Akdemir, M., 1998. *Gecekondu Islah Projeleri Uygulamaları ve Hazine Taşınmaz Malları İle İlişkiler*. Ankara: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, ss.32-52.
- Alkan, A., 1998. *Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri*. Ankara: TÜRKKENT, ss.10.
- Alsaç, Ü., 1993. *Türk Kent Düzenlemesi ve Konut Mimarlığı*. İstanbul: İletişim.
- Bayraktar, E., 2006. *Gecekondu ve Kentsel Yenileme*. Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi, ss. 136-167.
- Bektaş, C., 1995. *Yuva mı? Mal mı?*. İstanbul: Literatür.
- Campbell, A.P. & Rogers, W.L., 1976. *The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations and Satisfactions*. New York: Russell Sage Foundation.
- Cooper, M.C., 1975. *Easter Hill Village: Some Social Implications Of Design*. New York: The Pros Press.
- Eraydın, A., 2006. *Değişen Mekan/Mekansal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış:1923-2003*. Ankara: Dost.
- Erder, S., 2002. *Kentsel Gerilim (Enformel İlişki Ağları Alan Araştırması)*. Ankara: Umçağ.
- Ertürk, Z., 1977. *Kullanıcı Konforu Açısından Boyutsal Gereksinmelerin Saptanması İçin Bir Yöntem*. İstanbul: İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi.
- Evcı, F. ve Arcan, E. F., 1987. *Mimari Tasarıma Yaklaşım- Bina Bilgisi Çalışmaları*. İstanbul: 2 K.

- Fenik, A., 1949. *Altındağ Röportajları*. İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür.
- Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M. M., 2001. *Nöbetleşe Yoksulluk*. İstanbul: İletişim.
- Keleş, R., 1983. *100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu*. İstanbul: Gerçek.
- Keleş, R., 1993. *Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar (1975-1992)*. İstanbul: IULA-EMME.
- Keleş, R., 1996. *İmar ve Gecekondu Affı*. Ankara: Mahalli İdareler Eğitim ve Araştırma Geliştirme Merkezi.
- Keleş, R., 1998. *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge.
- Keleş, R., 1998. *İç Göç ve Çevre*. Ankara: Türkiye Çevre Vakfı.
- Keleş, R., 2004. *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge.
- Keleş, R. ve Hamamcı, C. ve Çoban, A., 2009. *Çevre Politikası*. Ankara: İmge.
- Kim, S., 1997. *Modelling Resident Satisfaction: Comparison Of The Francescato and Fishbein-Ajzen TRA Models*. USA: University Of Illionis at Urbana- Champaign.
- Kurt, H., 2003. *Türkiye’de Kent-Köy Çelişkisi*. Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Michelson, W., 1977. *Environmental Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction*. New York: Oxford University Press.
- Odyakmaz, A. N., 1996. *Son Değişiklikleriyle Açıklamalı- İctihatlı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat, Genişletilmiş 2. Baskı*. İstanbul: Alfa.
- Özbay, F., 1996. *Evler, Kadınlar ve Ev Kadınları*. Ankara: TMMOB, ss. 52-64.
- Özer, İ., 2004. *Kentleşme Kentlileşme ve Kentsel Değişme*. Ankara: Ekin.

Rapaport, A., 2004. *Kültür Mimarlık Tasarım*. İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi.

Şenyapılı, Ö., 1981. *Kentleşemeyen Ülke Kentleşen Köylüler*. Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi.

Şenyapılı, T., 1996. *1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı*. Ankara: Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Araştırmaları Dizisi 8.

Şenyapılı, T., 2006. *Değişen Mekan-Mekansal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış:1923-2003*. Ankara: Dost.

Tekeli, İ., 1982. *Başkent Ankara'nın Öyküsü, Türkiye'de Kentleşme Yazıları*. Ankara: Turhan.

Tekeli, İ., 1982. *Gecekondu Planlama Sorunları, Türkiye'de Kentleşme Yazıları*. Ankara: Turhan.

Tekeli, İ., 1998. *Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*. İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.

Türkoğlu, H., 1993. *İstanbul'da Konut Bölgelerinde Kullanıcıların Konut ve Yakın Çevresinden Memnuniyet Derecesinin Belirlenmesi*. İstanbul: İTÜ Mimarlık Fakültesi.

TÜSİAD, 1999. *Türkiye'nin Fırsat Penceresi DemoŞekil Dönüşüm ve İzdüşümleri*. İstanbul: Lebib Yalkın.

Yavuz, F., Keleş, R. ve Geray, C., 1978. *Şehircilik: Sorunlar, Uygulama ve Politika*. Ankara: SBF Yayınları.

Sürekli Yayınlar

Akıncıtürk Gür, M. ve Türkün Dostoğlu, N., 2010. TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyeti: Fırsatlar ve Sorumluluklar. *Mimarlık*. 355, ss. 52-64.

Alkışer, Y., Dulgeroglu-Yuksel, Y. ve Pulat-Gokmen, G., 2009. An Evaluation of Urban Transformation Projects. *Archnet-IJAR*. 3(1), pp.30-44.

Amerigo, M. & Aragones, J.I., 1990. Residential satisfaction in Council Housing. *Journal of Environmental Psychology*, 10 (4), pp.313-325.

Anthony, K. H., Weidemann, S. & Chin, Y., 1990. Housing perception of low-income single parents. *Environment and Behaviour*. 22 (2), pp. 147-182.

Arslan, R., 1989. Gecekondulaşmanın Evrimi. *Mimarlık*. Ankara, 89/6 (238), ss.34-37.

Atala, E., 1987. Konut ve Kent İşletmeciliği Uluslararası Semineri. *Mimarlık*. Ankara, 87/4 (225), ss. 22-27.

Balamir, M., 1994. “Kira evi”nden “Kat evi”ne Apartmanlaşma: Bir Zihniyet Dönüşümü Tarihçesinden Kesitler”. *Mimarlık*. Ankara, 94/5 (260), ss. 29-33.

Barakat, S., 2003. Housing Reconstruction After Conflict and Disasters. *Humanitarian Policy Network*. London, 43.

Bulut, Y. ve Taş, İ.E., 1998. Türkiye’de Konut Sorunu ve Toplu Konut Çalışmaları. *Türk İdare Dergisi*. 418, ss. 139-157.

Clarke, S. & Ginsburg, N., 1979. Konutun Ekonomi Politikası-1. *Mimarlık*. Ankara, 79/3 (160), ss. 20-23.

Emlak Pazarı Dergisi. 2007. 46, ss. 23.

Francescato, G., 1997. Residential Satisfaction. *Encyclopedia of Housing*. CA.: Sage.

- Francescato, G. 2002. Residential Satisfaction Research: The Case For And Against. *Residential Environments: Choice, Satisfaction and Behavior*. Westport, Connecticut - London: Bergin & Garvey.
- Francescato, G., Weidemann, S. & Anderson, J., 1987. Residential Satisfaction: It Uses And Limitations In Housing Research. *Housing And Neighborhoods, Theoretical and Empirical Contributions*. New York: Greenwood Press.
- Foot, N.N., Abu-lughad, J., Fooley, M.M., & Winnick, L., 1960. *Housing Choices And Housing Constraints*. New York: Mc Grow-hill.
- Galster, G.C., 1987. Identifying The Correlates Of Dwelling Satisfaction: An Empirical Critique. *Environment and Behavior*. 19 (5), ss.539-568.
- Galster, G.C. & Hesser, G.W., 1981. Residential Satisfaction: Residential And Compositional Correlates. *Environment and Behavior*. 13 (6), pp. 735-758.
- Geray, C., 1968. Gecekondu Sorununa Toplu Bir Bakış. *Amme İdaresi Dergisi*. 1(2), ss.11-28.
- Geray, C., 1981. Konut Gereksinmesi ve Karşılanması. *Amme İdaresi Dergisi*. 14(2), ss.35-37.
- Geray, C., 1981. Yerel Yönetimler ve Çevre. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*. 7(3), ss.57-65.
- Geray, C., ve diğ., 1970. Serbest Sütun. *Mimarlık*. Ankara, 70/3 (77), ss. 60-61.
- Jacobs, A. & Appleyard, D., 1987. Toward An Urban Design Manifesto. *Journal Of American Planning Association*. 53 (1), ss.112-120.
- Kaçel, E., 1999. İdeal Ev Aranıyor. *Cogito*. 18, ss. 160-175.
- Keleş, R., 1982. Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri. *Konut*. 81, ss. 15-25.

- Kıray, M., 1982. Apartmanlaşma ve Modern Orta Tabakalar. *Toplumbilim Yazıları*. Gazi Üniversitesi. 7, ss.385-387.
- Kızılçelik, S., 1997. Mersin'e Göç Etmiş İnsanların Sağlık Koşulları Üzerine Bir Çalışma. *Toplum ve Göç*. Ankara: Sosyoloji Derneği.
- Kilcullen, J., 2005. Milenyum Kalkınma Hedefleri: Kentin Yoksul Bölgelerinin İyileştirilmesi Üzerine. *Mimarlık*, 11, ss.24-29.
- Kleinhans, R., 2003. Displaced But Still Moving Upwards In The Housing Career? Implications Of Forced Residential Relocation In The Netherlands. *Housing Studies*. 18(4), pp.473-499.
- Marans, R.W., 1979. The Determinants Of Neighborhood Quality: An Analysis Of The 1976 Annual Housing Survey. *Annual Housing Survey Studies*. 3.
- TMMOB, 1973. Türkiye'de Konut Sorununa Genel Bir Bakış. *Mimarlık*. 73/5, 115, ss.9-11.
- TMMOB, 2004. Kaçak Yapılaşma İle İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri Değerlendirme Raporu. *Planlama*. 2004 (3), ss. 95-105.
- Van Beckhoven, E. & Van Kempen, R., 2003. Social Effects of Urban Restructuring: A Case Study in Amsterdam and Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies*. 18 (6), pp.853-875.
- Weidemann, S. & Anderson, J., 1985. A Conceptual Framework For Residential Satisfaction, In I. Altmann, and C. Werner(Eds.). *Home Environments*. New York: Plenum Press, pp.153-182.
- Wiesenfeld, E., 1992. Public Housing Evaluation In Venezuela: A Case Study. *Journal of Environmental Psychology*. **12**, pp. 213-223.

Diğer Yayınlar

775 sayılı Gecekondu Yasasının Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Hükümünde Kararname, **T.C. Resmi Gazete**, No: 18781, Haziran 1985.

775 sayılı Gecekondu Yasasının Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 247 sayılı KHK'nin iki maddesinde değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükümünde Kararname, **T.C. Resmi Gazete**, No: 18863, Eylül 1985.

775 Sayılı Gecekondu Yasasının Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesine Dair Yasa. **T.C Resmi Gazete**, No: 19751, Mart 1988.

2290 Sayılı Belediye ve Yollar Yasasına Bir Madde Eklenmesine Dair Yasa, **T.C. Resmi Gazete**, No: 2750 12 Temmuz 1934.

2290 Sayılı Belediye ve Yollar Yasasının Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Yasa, **T.C. Resmi Gazete**, No: 5733 17 Haziran 1944.

Acar, E., 1981. *İşçi Konutu Olarak Gecekondu*. Ankara: Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi (ODTÜ), ss. 253-263.

Aksoy, H. M., 2006. *Kent Kooperatifçiliği XIX. Teknik Kongresi*. Antalya: TÜRKKENT, ss.16.

Aksoylu, Y., 1987. *Kent Gecekondualarının Sosyal Dayanışma Bağları ve Yerel Yönetimle Etkileşimleri*. Ankara: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı.

Alomaliye, 2012. <http://www.alomaliye.com/yillar iti asgari ucretler.html> [erişim tarihi: 15.03.2011].

Amerigo, M., 2002. *A Psychological Approach to the Study of Residential Satisfaction*. London: Residential Environments, pp.81-99.

Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007. <http://www.ankara-bel.gov.tr/mahalli/57.htm> [erişim tarihi: 09.01.2007].

Belediye Yapı ve Yollar Yasası, **T.C. Resmi Gazete**, No: 2433, 21 Haziran 1933.

Cooper, M.C. & Sarkissian, W., 1986. *Housing as if people mattered*. London: University of California Press.

Çerçi, S., (1997). Konut Yakın Çevresinin Kullanıcı Bilişsel, Duygusal ve Davranışsal Parametrelere Bağlı Olarak Değerlendirilmesi. *Doktora Tezi*. İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.

Demirarslan, S., 2005. *Türk İnsanı İçin Yapılan Konutlarda Yaşam Kalitesinin Elde Edilebilmesi İçin Gerekli Faktörler*. İstanbul: İ.T.Ü Mimarlık Fakültesi, ss. 98.

DİE. 2000. *Bina Sayımı Kitabı*. Ankara.

DİE. 2010. *İl Göstergeleri 1980-2003,2009,2010 ADNKS TÜİK Nüfus Sayımı*. Ankara.

Dönmez, İ., 2006. *XVIII. İlkbahar Semineri*. Fethiye: TÜRKKENT, ss.76.

Düzovalı, M. (1993). Konutlarda Mekan Standartlarına Yönelik Bir İnceleme. *Yüksek Lisans Tezi*. Karadeniz Teknik Üniversitesi FBE.

Çakır, B. (2005). İstanbul'da Eski ve Yeni Yerleşim Yerlerinde Komşuluk İlişkilerinin Karşılaştırılmasına Yönelik Bir Araştırma. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul Üniversitesi FBE.

Eken, E., (2011). Toplu Konut Üretiminde Müşteri Memnuniyetinin Değerlendirilmesi: Sakarya Yenikent Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Sakarya Üniversitesi FBE.

Erder, S., 1998. *Kentlerdeki Enformel Örgütlenmeler, Yeni Eğilimler ve Kent Yoksulları ya da Eski Hamamdaki Yeni Taslar, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*. İstanbul: Tarih Vakfı, ss.107-115.

Gecekondu Kanunu, **T.C. Resmi Gazete**, No: 12362, 30 Temmuz 1966.

Gecekondu Yasasının 26. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Yasa, **T.C Resmi Gazete**, No: 18437, 20 Haziran 1984.

Gecekondu Yasasının Uygulama Yönetmeliğine Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Yönetmelik, **T.C. Resmi Gazete**, No: 18487, 12 Temmuz 1984.

Girgin, Ç., (2007). Kooperatif Üst Birlikleri Tarafından Gerçekleştirilen Konut Yaşam Çevrelerinde Kullanıcı Memnuniyeti Açısından Bir Değerlendirme: Batıkent Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Gazi Üniversitesi FBE.

Gold, J.R., 1980. *An Introduction To Behavioral Geography*. England: Oxford University.

Görgülü, A. Z., (1978). Kentleşme Süreci İçinde Gecekondu Olgusu. *Yüksek Lisans Tezi*. Yıldız Teknik Üniversitesi FBE.

Görgülü, Z., 1993. *Hisseli Bölüntü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekâna Etkileri*. İstanbul: YTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir Bölge Planlama Bölümü.

Gür, M., (2009). Alt ve Orta Gelir Grubuna Yönelik Toki Konutlarında Kullanıcı Memnuniyetinin Araştırılması: Bursa Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Uludağ Üniversitesi FBE.

İBB. 2009. *Mesken Müdürlüğü Arşivi*. İstanbul.

Karahan, E. E., (2008). Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler Ve Konut Talebini Açıklamaya Yönelik Kavramsal Bir Model. *Doktora Tezi*. İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.

Kartal, S. K., 1992. *Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye'de Kentleşme*. Ankara: Adım Yayıncılık.

Kaya, S., (2001). Marmara Depremi Sonrası Konut Üretimi Organizasyonu ve Kocaeli Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Yıldız Teknik Üniversitesi FBE.

- Keleş, R., 1996. *Yerel Yönetimlerin Mali Özerkliği: Kaynaklar ve Denetim*. Ankara: Türk Belediyecilik Derneği ve Konrad Adenauer Vakfı.
- Kellekçi, Ö. L., (2005). Kullanıcıların Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetinin Belirleyicileri: İstanbul Metropolitan Alan Örneği. *Doktora Tezi*. İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- Kıray, M., 1984. Toplumsal Değişme ve Kentleşme. *Kentsel Bütünleşme*. Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı. 4, ss. 57-58.
- Kırşan, Ç. ve Çağdaş, G., 2005. *Etnik Kimlik ve Eysel Mekan*. İstanbul: İ.T.Ü Mimarlık Fakültesi Yayınları, ss. 19-38.
- Kongar, E., 1982. *Kentleşen Gecekonular ya da Gecekonulaşan Kentler Sorunu*. *Kentsel Bütünleşme*. Ankara: Türk Sosyal Bilimler Derneği Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı.
- Kütük İnce, E., (2006). Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi “Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi”. *Yüksek Lisans Tezi*. Gazi Üniversitesi FBE.
- Marans, R.W. & Rodgers, W., 1975. *Toward An Understanding Of Community Satisfaction*. New York: Halsted Press, pp. 299-352.
- Marans, R.W. & Spreckelmeyer, K. F., 1981. *Evaluating Built Environment: A Behavioral Approach*. Ann Arbor: University of Michigan.
- Mengi, A. ve Algan, N., 2003. *Küreselleşme ve Yerelleşme Çağında Bölgesel Sürdürülebilir Gelişme, AB ve Türkiye Örneği*. Ankara: Siyasal.
- Mutlu, S., (2007). Türkiye’de Yaşanan Gecekonulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Ankara Üniversitesi SBE.
- Niksarlı, M., 2006. *XVIII. İlkbahar Semineri*. Fethiye: TÜRK KENT, ss.96.

- Oh, S., 1999. The Relationship Between Resident Satisfaction And Apartment Forms: A Case Study In The Seul Metropolitan Area, Korea. *PhD Thesis*. University of Washington.
- Öztürk, D., (2005). İstanbul'da Oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri: Kullanıcı Profili Açısından Soğanlık, Uğur Mumcu Mahallesi Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Yıldız Teknik Üniversitesi FBE.
- Özyılmaz, H., (2001). Diyarbakır'daki Yeni Yerleşim Bölgelerinde Kullanıcı Gereksinimlerinin Konut ve Çevre Açısından İncelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*. Gazi Üniversitesi FBE.
- Savran Oral, C., (2006). Gecekondu Bölgesinde Yaşayan Kadınların Aile Planlaması Bilgi, Tutum ve Davranışlarının Saptanması. *Yüksek Lisans Tezi*. Celal Bayar Üniversitesi SBE.
- Sekmen, S., (2007). Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir - Ferahlı Mahallesi Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Celal Bayar Üniversitesi SBE.
- Tekeli, İ., 1980. *Türkiye'de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri*. Ankara: Türkiye İmar Planlaması.
- Temel, F., (2008). 9 No'lu Açıncı Eğitim Merkezi Bölgesinde Konut Ve Çevresinin, Konuttan Memnuniyetin ve Sağlıkla İlişkisinin Değerlendirilmesi. *Uzmanlık Tezi*. Hacettepe Üniversitesi Tıp Fakültesi.
- Tognoli, J., 1987. Residential Environments. *Handbook of Environmental Psychology*. New York: Wiley Interscience.
- Uzun, S., V., (1999). Konutta Kullanım Sürecinde Değişim "Beysukent Örneği". *Yüksek Lisans Tezi*. Gazi Üniversitesi FBE.
- T.C. Kağıthane Kaymakamlığı,2012. <http://www.kagithane.gov.tr/genelbilgiler.asp> [erişim tarihi: 15.04.2012].

TURK-İŞ, 2010.

<http://www.turkis.org.tr/source.cms.docs/turkis.org.tr.ce/docs/file/acliknisan10.pdf>

[erişim tarihi: 26.04.2010].

Wikipedia, 2012. http://tr.wikipedia.org/wiki/Hamidiye_Kagithane [erişim tarihi: 19.04.2012].

Yerel Siyaset, 2012. <http://www.yerelsiyaset.com> [erişim tarihi: 22.05.2012].

Zaman, 2005. <http://www.zaman.com.tr> [erişim tarihi: 18.09.2005].

EKLER

EK A.1: Anket Soruları

1. HANEHALKI KİMLİK BİLGİLERİ

a. Hanede yaşayan aile sayısı

b. Hane halkını oluşturan bireylerin farklı özellikleri

Kişi	Hane reisine yakınlığı	Yaş	Cinsiyet	Doğum Yeri	Eğitim Durumu	Meslek/ Yaptığı iş
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

c. Evinize ne zaman taşındınız?

d. Ev sahibi mi, kiracı mısınız?

2. Lütfen eski konutunuzla yeni konutunuzu karşılaştırınız.

Parametre	Eski konut (Gecekondu)			Yeni Konut		
	Yeterli	Yeterli değil	Değil ise nedeni	Yeterli	Yeterli değil	Değil ise nedeni
Mekan Büyüklüğü (m2)						

Mekan Sayısı						
Görsel Mahremiyet						
İşitsel Mahremiyet						
Isıtma şekli						
Aydınlatma/ Havalandırma						
Rutubet						

3. Hane halkı aylık geliriniz ortalama ne kadardır?

- 100-350 TL 350-500 TL 500-750 TL 750-999 TL
 1000-1500 TL 1500-2500 TL 2500-5000 TL 5000 TL üstü

4. Gelirinizin kaynakları nelerdir?

- Hane halkı reisi
 Çocuklar
 Köyden
 Yardımlar (belirtiniz).....

5. Yeni taşındığınız evin ödeme koşullarından memnun musunuz?

- Evet
 Hayır ise nedeni.....

6. Ödeme koşullarının daha uzun süreli ve aidatın daha az olmasını ister misiniz?

- Evet ise nedeni.....
 Hayır ise nedeni.....

7. Yeni konutunuza taşındıktan sonra eski komşularınızla görüşmeye devam ediyor musunuz? Ne değişti?

.....

8. Komşularınızla hangi sıklıkla görüşüyorsunuz?

	Gecekondu	Yeni Konut
Hergün		
Haftada bir kez		
İki haftada bir kez		
Her ay		
Nadiren		

9. Blokta oturan diğer ailelerle tanışıyor musunuz?

- Görünce selamlaşıyorum
- Ayaküstü konuşuyorum
- Sık sık görüşüyoruz
- Ara sıra görüşüyorum
- Hiçbirini tanımıyorum

10. Komşularınızla nerede görüşüyorsunuz?

- Merdivende, asansörde
- Otoparkta
- Markette
- Açık mekanlarda
- Evlerde
- Çocuk oyun alanlarında
- Görüşmüyoruz

11. Blokta oturan komşularınızla herhangi bir sorunuz oldu mu?

- Evet ise nedeni.....
- Hayır

11. Gecekonduyunuzun yerinden memnun muydunuz?

- Evet
- Hayır ise nedeni.....

12. Yeni konutunuzun yerinden memnun musunuz?

- Evet

Hayır ise nedeni.....

13. Şehir merkezine ulaşımınızı ne tür taşıtla gerçekleştiriyorsunuz?

14. Şehir merkezine ne sıklıkla gidiyorsunuz?

Her gün Haftanın birkaç günü Nadiren

15. Burada yaşamanız akraba ve arkadaşlarınızla olan görüşmelerinizi nasıl etkiledi?

Daha çok görüşüyorum Etkilemedi

Daha az görüşüyorum Hiç görüşmüyorum

16. Çevrede hangi tesisin eksikliğini hissediyorsunuz?

Alışveriş merkezi İş merkezi Eğlence merkezi

Okul Hastane Cami Spor Salonu

17. Genel olarak konutunuzdan memnun musunuz?

Evet Hayır Kısmen

18. Ekleme istediğiniz herhangi bir şey var mı?

EK A.2: Örnek Anket Soruları Yanıtı

I. HANEHALKI KİMLİK BİLGİLERİ

a. Hane içinde yaşayan aile sayısı

(3)

b. Hane halkını oluşturan bireylerin farklı özellikleri

Kişi	Hane reisine yük rolü	Yaş	Cinsiyet	Doğum Yeri	Eğitim Durumu	Meşek Yapı
1	ev	56	E	Kahraman	ilk	Evhanım
2	ev	28	E	"	lise	Sibel
3	ev	23	E	"	lise	Sibel
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

c. Evinize ne zaman taşındınız?

2007

d. Ev sahibi mi, kiracı mısınız?

ev

2. Lütfen eski konutunuzla yeni konutunuzu karşılaştırınız.

Parametre	Eski konut (Gecekondu)			Yeni Konut		
	Yeterli	Yeterli değil	Değil ise nedeni	Yeterli	Yeterli değil	Değil ise nedeni
Mekan Büyüklüğü (m ²)		<input checked="" type="checkbox"/>	Küçük	<input checked="" type="checkbox"/>		
Mekan Sayısı		<input checked="" type="checkbox"/>	2+1	<input checked="" type="checkbox"/>		
Güzel Mahremiyet	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		
İyi Mahremiyet	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		
Isınır seklı		<input checked="" type="checkbox"/>	Sabık	<input checked="" type="checkbox"/>		
Aydınlatma				<input checked="" type="checkbox"/>		
Harajatlama	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		
Rahmet		<input checked="" type="checkbox"/>	Yok	<input checked="" type="checkbox"/>		
Eya	<input checked="" type="checkbox"/> Buzdolabı <input checked="" type="checkbox"/> Fırın <input checked="" type="checkbox"/> TV <input type="checkbox"/> Müzik sesi <input type="checkbox"/> Bilgisayar <input type="checkbox"/> Cam. Mak. <input type="checkbox"/> Dikiş Mak. <input checked="" type="checkbox"/> Bul. Mak. <input type="checkbox"/> Klima <input checked="" type="checkbox"/> Telefon	<input type="checkbox"/> Tıp <input type="checkbox"/> Radyo <input type="checkbox"/> Robot <input checked="" type="checkbox"/> Otomobil <input type="checkbox"/> Sofben <input type="checkbox"/> Bisiklet <input type="checkbox"/> Video <input type="checkbox"/> Hür Mükaferat <input type="checkbox"/> Derin döndürücü <input type="checkbox"/> Diğer:	<input checked="" type="checkbox"/> Buzdolabı <input checked="" type="checkbox"/> Fırın <input checked="" type="checkbox"/> TV <input type="checkbox"/> Müzik sesi <input type="checkbox"/> Bilgisayar <input type="checkbox"/> Cam. Mak. <input type="checkbox"/> Dikiş Mak. <input checked="" type="checkbox"/> Bul. Mak. <input type="checkbox"/> Klima <input checked="" type="checkbox"/> Telefon	<input type="checkbox"/> Tıp <input type="checkbox"/> Radyo <input type="checkbox"/> Robot <input checked="" type="checkbox"/> Otomobil <input type="checkbox"/> Sofben <input type="checkbox"/> Bisiklet <input type="checkbox"/> Video <input type="checkbox"/> Bul. Mak. <input type="checkbox"/> Hür Mükaferat <input type="checkbox"/> Derin döndürücü <input type="checkbox"/> Diğer:		

3. Hane halkı aylık geliriniz ortalama ne kadardır?

100-350 TL 350-500 TL 500-750 TL 750-999 TL
 1000-1500 TL 1500-2500 TL 2500-5000 TL 5000 TL üstü

4. Gelirinizin kaynakları nelerdir?

Hane halkı reisi

Çocuklar

Köyden

Yardımlar (belirtiniz).....

5. Yeni taşındığınız evin ödeme koşullarından memnun musunuz?

Evet

Hayır ise nedeni.....

6. Ödeme koşullarının daha uzun süreli ve aidatın daha az olmasını ister misiniz?

- Evet ise nedeni... *çalışabiliş... daha fazla indirim*
- Hayır ise nedeni.....

7. Yeni konutunuza taşındıktan sonra eski komşularınızla görüşmeye devam ediyor musunuz? Ne değişti?

evet

8. Komşularınızla hangi sıklıkta görüşüyorsunuz?

	Geçeköndü	Yeni Konut
Hergün	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Haftada bir kez		
İki haftada bir kez		
Her ay		
Nadiren		

9. Blokte oturan diğer ailelerle tanışıyor musunuz?

- Görünce selamlaşıyorum
- Ayaküstü konuşuyorum
- Sık sık görüşüyoruz
- Ara sıra görüşüyoruz
- Hiçbirini tanımıyorum

10. Komşularınızla nerede görüşüyorsunuz?

- Merdivende, asansörde
- Otoparkta
- Markette
- Açık mekânlarda
- Evlerde
- Çocuk oyun alanlarında
- Görüşmüyoruz

11. Blokte oturan komşularınızla herhangi bir sorunuz oldu mu?

- Evet ise nedeni... *gürültü, yavaşlık*
- Hayır

12. Geçeköndünüzün yerinden memnun muydunuz?

- Evet
- Hayır ise nedeni... *kalınlık*

12. Yeni konutunuzun yerinden memnun musunuz?

Evet

Hayır ise nedeni.....

13. Şehir merkezine ulaşımınızı ne tür taşıtlarla gerçekleştiriyorsunuz?

.....otomobil.....

14. Şehir merkezine ne sıklıkla gidiyorsunuz?

Her gün Haftanın birkaç günü Nadiren

15. Burada yaşamınız akrabalar ve arkadaşlarınızla olan görüşmelerinizi nasıl etkiledi?

Daha çok görüşüyorum Etkilemedi
 Daha az görüşüyorum Hiç görüşmüyorum

16. Çevrede hangi tesisin eksikliğini hissediyorsunuz?

Alışveriş merkezi İş merkezi Eğlence merkezi
 Okul Hastane Cami Spor Salonu

17. Genel olarak konutunuzdan memnun musunuz?

Evet Hayır Kesmen

18. Eklenecek istediğiniz herhangi bir şey var mı?

.....1003... yapma... o bakiye bu hermetten... daha? Zenginler edipolar.....

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Alper BODUR
Sürekli Adresi : Şeyhli Mah. Üstün Cad. No: 97 Pendik
Doğum Yeri ve Yılı : Konya 20.08.1980
Yabancı Dili : İngilizce
İlk Öğretim : Köseli İlköğretim Okulu
Orta Öğretim : Eynesil Lisesi
Lisans : İstanbul Teknik Üniversitesi
Yüksek Lisans : Bahçeşehir Üniversitesi
Enstitü Adı : Fen Bilimleri Enstitüsü
Program Adı : Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi
Yayımları :
Çalışma Hayatı :

- DEKA İNŞAAT Elektrik Kimya San. ve Tic. Ltd. Şti. **15.10.2001 - 15.03.2002**
- ZAMBAK MİMARLIK Müh. İnş. San. Tic. A.Ş. **01.08.2002 – 01.10.2002**
- İ.T.Ü. Afet Yönetim Merkezi **10.10.2002 – 05.02.2003**
- İ.B.B. Mesken Müdürlüğü **01.11.2004- 16.08.2010**
- İ.B.B. Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü **16.08.2010- 13.06.2011**
- İSKİ Atıksu İnşaat Dairesi Başkanlığı **13.06.2011- (devam ediyor)**

KISALTMALAR

İBB	:	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
DİE	:	Devlet İstatistik Enstitüsü
GSMH	:	Gayri Safi Milli Hasıla
TOKİ	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
AOGM	:	Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü
TMMOB	:	Türkiye Mühendis Ve Mimarlar Odası
KHK	:	Kanun Hükmünde Kararname

TABLULAR

Tablo 2.1 :Toplu konut projelerinde bulunması gereken donatılar.....	7
Tablo 4.1 :2004-2008 Tamamlanan Sosyal Konut İnşaatlarına Ait Bilgiler.....	62
Tablo 4.2 :Tamamlanan Kat Karşılığı Konut İnşaatlarına Ait Bilgiler.....	65
Tablo 4.3 :Sosyal Donatı İnşaatlarına Ait Bilgiler.....	67
Tablo 5.1 :Mesken Müdürlüğü Tarafından 2004-2008 Yılları Arasında Gerçekleştirilen Gecekondu Tasfiye Çalışmaları.....	69
Tablo 5.2 :2004-2008 Yılları Arasında Gerçekleştirilen Gecekondu Tasfiye Çalışmaları'nın İlçeler Genelinde Dağılımı.....	70
Tablo 5.3 :Mesken Müdürlüğü Tarafından 2008 Yılı İçerisinde Gerçekleştirilen Gecekondu Tasfiye Çalışmaları'nın İlçeler Genelinde Dağılımı.....	71
Tablo 5.4 :Hanehalkları oranları.....	77
Tablo 5.5 :Alandaki hanehalkları oranları.....	78

ŞEKİLLER

Şekil 1.1 : Kağıthane İlçesi Gecekondü Örneği.....	3
Şekil 2.1 : Kağıthane İlçesi Gecekondü Yaşamından Bir Görünüm.....	15
Şekil 3.1 : Kağıthane İlçesi Gecekondü Örneği.....	17
Şekil 3.2 : İstanbul İli Gecekondü Alanları ve Yerleşik Alanlar.....	27
Şekil 4.1 : Francescato ve Arkadaşlarının Modeli (1974).....	48
Şekil 4.2 : Marans ve Spreckelmeyer'in Modeli (1981).....	49
Şekil 4.3 : Weidemann ve Anderson'un İlişkilendirilmiş Modeli (1985).....	49
Şekil 4.4 : Weidemann ve Anderson'un Konut Memnuniyeti İçin Geliştirilmiş Geniş Kapsamlı Modeli (1985).....	50
Şekil 4.5 : Konut alanı memnuniyeti modeli (Amerigo, 1995)Weidemann ve Anderson'un Konut Memnuniyeti İçin Geliştirilmiş Geniş Kapsamlı Modeli (1985).....	51
Şekil 4.6 : İBB Gecekondü Tasfiyesi.....	57
Şekil 4.7 : İBB Gecekondü Tasfiyesi.....	57
Şekil 4.8 : İBB Gecekondü Tasfiyesi Sonrası Taşınma.....	60
Şekil 4.9 : İBB Gecekondü Tasfiyesi Sonrası Taşınma.....	60
Şekil 4.10 : Tamamlanan Kağıthane İlçesi Sosyal Konut Projesi Genel Görünüm.....	63
Şekil 4.11 : Tamamlanan Pendik İlçesi Sosyal Konut Projesi Genel Görünüm.....	63
Şekil 4.12 : Tamamlanan Kağıthane İlçesi Sosyal Konut Projesi Genel Görünüm.....	64
Şekil 4.13 : Sosyal Konut Projeleri Daire İçi Fotoğrafları.....	64
Şekil 4.14 : Bahçelievler İlçesinde Yapılan Kat Karşılığı Konutlar.....	66
Şekil 4.15 : Bahçelievler İlçesinde Şehit Aileleri İçin Yapılan Konutlar.....	66

Şekil 4.16 : Başakşehir İlçesinde Yapılan Kat Karşılığı Konutlar	67
Şekil 4.17 : Tamamlanan Kartal İlçesi Yaşam Kalitesini Yükseltme Merkezi	68
Şekil 4.18 : Tamamlanan Eyüp İlçesinde Yapılan Yönetim Merkezi İnşaatı.....	68
Şekil 5.1 : Hamidiye Mahallesi.....	73
Şekil 5.2 : Hamidiye Mahallesi Dönüşüm Alanı (1,..,22 Parseller) önceki hali.....	74
Şekil 5.3 : Hamidiye Mahallesi Dönüşüm Alanı (23 Parsel) Sonraki Hali.....	75
Şekil 5.4 : Hamidiye Mahallesi Dönüşüm Alanı.....	75
Şekil 5.5 : 23 Parsel Vaziyet Planı.....	76
Şekil 5.6 : Tip Blok Normal Kat Planı.....	76
Şekil 5.7 : Hanehalkları oranları.....	78
Şekil 5.8 : Hanehalkları kökeni.....	79
Şekil 5.9 : Hanehalkları eğitim durumu.....	80
Şekil 5.10 : Gecekondu Alan Yeterliliği Memnuniyeti.....	81
Şekil 5.11 : Yeni Konut Alan Yeterliliği Memnuniyeti.....	81
Şekil 5.12 : Gecekondu Oda Sayısı Yeterliliği Memnuniyeti.....	82
Şekil 5.13 : Yeni Konut Oda Sayısı Yeterliliği Memnuniyeti.....	82
Şekil 5.14 : Gecekondu Görsel Mahremiyet Yeterliliği Memnuniyeti.....	83
Şekil 5.15 : Yeni Konut Görsel Mahremiyet Yeterliliği Memnuniyeti.....	83
Şekil 5.16 : Gecekondu İşitsel Mahremiyet Yeterliliği Memnuniyeti.....	83
Şekil 5.17 : Yeni Konut İşitsel Mahremiyet Yeterliliği Memnuniyeti	84
Şekil 5.18 : Gecekondu Isıtma Yeterliliği Memnuniyeti.....	84
Şekil 5.19 : Yeni Konut Isıtma Yeterliliği Memnuniyeti.....	84
Şekil 5.20 : Gecekondu Aydınlatma/Havalandırma Yeterliliği Memnuniyeti.....	85

Şekil 5.21 : Yeni Konut Aydınlatma/Havalandırma Yeterliliği Memnuniyeti.....	85
Şekil 5.22 : Gecekondu Rutubet Yeterliliği Memnuniyeti.....	86
Şekil 5.23 : Yeni Konut Rutubet Yeterliliği Memnuniyeti.....	86
Şekil 5.24 : Hanehalkı Geliri.....	87
Şekil 5.25 : Hanehalkı Gelir Kaynağı.....	87
Şekil 5.26 : Taksit Ödeme Memnuniyeti.....	88
Şekil 5.27 : Konut Sahipliği.....	88
Şekil 5.28 : Komşularla Görüşme.....	89
Şekil 5.29 : Komşularla Görüşme Sıklığı.....	89
Şekil 5.30 : Komşuları Tanıma.....	90
Şekil 5.31 : Komşularla Görüşme Mekanı.....	90
Şekil 5.32 : Komşularla Problem.....	91
Şekil 5.33 : Gecekondu Yeri Memnuniyeti.....	91
Şekil 5.34 : Yeni Konut Yeri Memnuniyeti.....	92
Şekil 5.35 : Şehir Merkezine Ulaşım.....	92
Şekil 5.36 : Şehir Merkezine Gitme Sıklığı.....	92
Şekil 5.37 : Akrabalarla Görüşme.....	93
Şekil 5.38 : Genel Memnuniyet.....	93