

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

**KOCAELİ İLİNDE UYGULANAN TOPLU KONUT
POLİTİKALARI VE İZMİT İLÇESİNE
ETKİLERİNİN İRDELENMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

Kadir KANDEMİR

İSTANBUL, 2011

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

**KOCAELİ İLİNDE UYGULANAN TOPLU KONUT
POLİTİKALARI VE İZMİT İLÇESİNE
ETKİLERİNİN İRDELENMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

Kadir KANDEMİR

Danışman: Prof.Dr. Emre AYSU

İSTANBUL, 2011

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
Fen Bilimleri Enstitüsü
Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tezin Başlığı : Kocaeli İlinde Uygulanan Toplu Konut Politikaları ve
İzmit İlçesine Etkilerinin İrdelenmesi
Öğrencinin Adı Soyadı : Kadir KANDEMİR
Tez Savunma Tarihi : 25.01.2011

Bu yüksek lisans tezi Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Y. Doç. Dr. F. Tunç BOZBURA
Enstitü Müdür V.

Bu tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Tez Sınav Jürisi Üyeleri :

Prof.Dr. Emre AYSU(Tez Danışmanı) :

Prof.Dr. Bülent ULUENGİN :

Prof.Dr. Yüksel DİNÇER :

ÖNSÖZ

Kocaeli ilinde özel bir yeri bulunan İzmit ilçesi, 1980'lerde artan konut ihtiyacını karşılamak üzere Toplu konut projeleri üretilerek kentsel dönüşüm sürecine sokulmuştur. Bahçeli, tek veya iki katlı yapılardan oluşan bitişik nizam yapısında olan konutlar, arazi eğimi nedeniyle kademeli olarak yerleşmiştir. Bu konutlar, yapıldığı günden itibaren zamanla kentteki gelişmelerden etkilenerek değişimlere uğramıştır. Günümüzde birçok İzmit evi ferah, bahçeli ve huzur dolu konut olmaktan uzaklaşmış, sıkışık sokakları ve sosyal alanların eksikliği nedeniyle problemlerle dolu bir yaşam döngüsüne girmiştir. Tez çalışmada, Konut sorununun çözülmesi için geliştirilen toplu konut politikaları araştırılmış İzmit ilçesindeki kent yapısının gelişiminin ardından toplu konutların oluşum ve değişim süreçleri irdelenmiştir.

Tez çalışmamın oluşumu, gelişimi sırasında, değerli görüşleri, özveri ve katkılarından dolayı danışmanım Prof. Dr. Emre AYSU'ya, çalışma hayatımda başarıya ulaşmam için gerekli desteği esirgemeyen Kent Konut A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı Ali Alp ARSLAN'a, katkılarından dolayı çalışma arkadaşlarıma ve her türlü emeklerinden dolayı Aileme teşekkürlerimi sunarım.

İstanbul, 2011

ÖZET

KOCAELİ İLİNDE UYGULANANTOPLU KONUT POLİTİKALARI VE İZMİT İLÇESİNE ETKİLERİNİN İRDELENMESİ

Kandemir, Kadir

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi
Tez Danışmanı: Prof. Dr. Emre Aysu

Ocak, 2011, 165 Sayfa

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

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

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

Bu tezde, konut sorunu Cumhuriyetin ilk yıllarından günümüze kadar ele alınmıştır. Konut sorununun çözümlenmesine yönelik geliştirilen politikalar, kalkınma planları, toplu konut yasaları, konut ile ilgili kuruluşlar incelenmiş, bunların ışığı altında konut yapımcıları ve toplu konutlar ele alınmıştır.

İzmit merkez ilçede “Toplu Konut” organizasyonu olarak yapılan konut projeleri kısaca tanıtıldıktan sonra, projeler ve üretilen “toplu konut” uygulamaları incelenmiştir. İzmit ilçesindeki politikalar irdelenerek toplu konutların kente doku, mekan ve siluet olarak kattığı olumlu ve olumsuz yönleri tartışılarak, politikalar hakkında öneriler sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Toplu Konut, Toplu Konut Politikaları, Kent Yerleşimi, İzmit Yerleşimi

ABSTRACT

KOCAELI APPLIED IN THE EVALUATION OF THE EFFECTS OF HOUSING POLICIES AND IZMIT DISTRICT

Kandemir, Kadir

Urban Systems and Transport Management
Supervisor: Prof. Dr. Emre Aysu

JANUARY, 2011, 165 Pages

Housing problem could be considered as a universal problem, a common interest in all aspects of society. Today, all over the world physically and technically competent, and healthy to live in a dwelling, is considered a fundamental human right.

Throughout history, human beings in need of two basic food and shelter needs, the level of civilization reached by today, but still maintains its importance in all societies by the full solution of the problems could not be attained.

In our country, in the process of economic and social change, urbanization and housing in the light of this change continuously redefining our problems, and as long as necessary to develop appropriate new policies and make suggestions.

In this thesis, the first years of the republic to the present housing problem is considered. Developed for solving the problem of housing policies, development plans, housing laws, housing and related organizations were examined in the light of their makers and the public housing residence is considered.

The central district of Izmit, "Public Housing" in the organization shortly after presenting the housing projects, projects, and produced "public housing" practices were examined. Public housing policies examined in the borough to the city of Izmit texture, silhouette, space and adds to the positive and negative aspects of the discussions, recommendations on policies are presented.

Keywords: Public Housing, Public Housing Policy, Urban Residential, Izmit Overlay

İÇİNDEKİLER

TABLolar.....	ix
ŞEKİLLER.....	x
KISALTMALAR.....	xi
1. GİRİŞ.....	1
GİRİŞ	1
2. PROBLEM METODOLOJİ LİT. TARAMASI-KURAMSAL TEMELLER.....	4
2.1 PROBLEM	4
2.1.1 Problem Durumu	4
2.1.2 Amaç ve Önem.....	5
2.1.3 Problem Cümlesi	5
2.1.4 Varsayımlar	5
2.1.5 Sınırlamalar	5
2.2 METODOLOJİ	6
2.2.1 Araştırmanın Planı.....	6
2.2.2 Örneklem.....	7
2.2.3 Veri Toplama Teknikleri.....	7
2.2.4 Çözümleme Yöntemleri	7
2.3 LİTERATÜR TARAMASI	7
2.4 KURAMSAL TEMELLER.....	9
2.4.1 Konut.....	9
2.4.2 Toplu Konut.....	10
2.4.3 Kent	11
2.4.4 Kentleşme.....	11
2.4.5 Kentleşme	12
2.4.6 Yaşam Kalitesi ve Kriterleri	12
2.4.7 Kaçak Yapılaşma ve Plansız Gelişme.....	13
2.4.8 Gecekondu	13
3. TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDE KONUTUN GELİŞİMİ	14
3.1 KONUTUN GELİŞİMİ	14
3.2 KONUT İHTİYACI.....	15
3.3 KONUT ARZ - TALEP İLİŞKİSİ	17
3.3.1 Konut Talebi.....	18
3.3.1.1 Nüfus artışı.....	19

3.4.2	Gelir Seviyesi ve Konut Fiyatı.....	21
3.4.3	Yenileme.....	22
3.4.4	Konut İhtiyacı.....	22
3.5	KONUT ARZI	24
3.5.1	Konut Talebi.....	25
3.5.2	Finansman.....	25
3.5.3	Maliyet.....	26
4.	TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI	27
4.1	PLANLI DÖNEM ÖNCESİ	27
4.2	PLANLI DÖNEM SONRASI	29
4.2.1	1950-1960 Arasındaki Gelişmeler.....	30
4.2.2	1960-1980 Arasındaki Gelişmeler.....	30
4.2.3	Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963- 1967)	30
4.2.4	İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 - 1972)	31
4.2.5	Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 - 1977).....	31
4.2.6	Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978 - 1983).....	32
4.2.7	Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 - 1989).....	32
4.2.8	Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990 - 1994).....	33
4.2.9	Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996 - 2000).....	33
4.2.10	Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2000 - 2005).....	34
4.2.11	Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007 - 2013).....	35
4.3	TOPLU KONUT KANUNUNDAN SONRAKİ UYGULAMALAR	39
4.3.1	İlk Toplu Konut Yasası.....	40
4.3.2	İkinci Toplu Konut Yasası	46
4.3.3	Toplu Konut Uyg. Kanun Öncesi ve Sonrası Karşılaştırılması	50
4.4	KONUT İLE İLGİLİ KURULUŞLAR	52
4.4.1	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	52
4.4.2	Devlet Planlama Teşkilatı.....	54
4.4.3	Konut Müsteşarlığı	54
4.4.4	Emlak Kredi Bankası.....	54
4.4.5	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.....	55
5.	TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT UYGULAMALARI	58
5.1	TOPLU KONUT ÖRGÜTLENMESİ	59
5.2	PLANLAMA	65
5.2.1	Türkiye’de Kent Planlama Yaklaşımları.....	65
5.2.2	Arsanın Alınması, Yeri ve Yer Seçimi	72
5.2.3	Kooperatif Arsalarında Yapılan İmar Planı Değişiklikleri	74
5.2.4	Kooperatiflerde Konut Tipleri.....	74
5.2.5	Kooperatiflerde Alan Tercihleri	75

5.2.6 Sosyal Donatılar	76
5.3 TOPLU KONUT UYGULAMA ÖRNEKLERİ.....	76
5.4 TOPLU KONUT ALANINDA FİZİK. - SOSYAL ÇEVRE İLİŞKİSİ.....	85
5.5 KENTSEL DÖNÜŞÜM	88
6. TOPLU KONUT UYGULAMALARI: KOCAELİ ÖRNEĞİ.....	90
6.1 KOCAELİ'NİN TARİHÇESİ.....	90
6.2 KOCAELİ'NİN COĞRAFI YAPISI.....	92
6.3 ÇEVRE VE ORMANCILIK.....	94
6.4 TARIM VE HAYVANCILIK	95
6.5 ULAŞIM.....	96
6.6 LİMANLAR	97
6.7 NÜFUS GELİŞİMİ VE SEKTÖREL YAPI.....	98
6.7.1 Nüfus Oranları	100
6.7.2 Ekonomik Politikalar ve Sanayi	100
6.8 MEVCUT YERLEŞMELERDE YER SEÇİMİ.....	105
6.9 KOCAELİ KENTİNİN PANORAMASI.....	106
6.10 KOCAELİ'NİN İMAR PLANLARI	107
6.10.1 1930'larda Cuda'nın Tezi Ve Jansen'in Planı	107
6.10.1.1 Cuda'nın tezi: Sahilde küçük kentler	108
6.10.1.2 Jansen'in Hazırladığı İmar Planı.....	108
6.10.2 Aru'nun Plan Raporu	109
6.10.3 1970'lerde Polat Sökmen'in Planı	111
6.11 KOCAELİ'DE KONUT SORUNU	112
6.11.1 Kocaeli İlinde Toplu Konut Gelişimi	114
6.12 İZMİT'TE TOPLU KONUT KARAKTERLERİ	115
6.12.1 İzmit İlçesindeki Toplu Konut Projeleri.....	123
6.12.2 Kocaeli İli. Kent Konut A.Ş. Tarafından Planlanan Projeler....	127
6.12.3 Kent Konut A.Ş. Tarafından İzmit ilçesinde Tam. Projeler	129
6.12.4 Kent Konut A.Ş. Tarafından Devam Eden Projeler	132
6.12.5 İzmit'teki Toplu Konutların Değerlendirilmesi	134
6.13 ANKETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	135
6.13.1 İzmit Konut İhtiyacı Tespit Raporu, Ekim 2005	135
6.13.2 İzmit'te Üre. Konut. Memnuniyet Tespit Raporu, Aralık 2010 ..	140
7. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	145
KAYNAKÇA	151
EKLER.....	157
ÖZGEÇMİŞ.....	165

TABLULAR

Tablo 3.1 : Türkiye nüfusunun yıllara göre kentsel ve kırsal nüfus oranları	20
Tablo 3.2 : Konut ihtiyacına etki eden faktörler	23
Tablo 4.1 : Toplu Konut Uyg. Kanun Dönemleri İçin Değerlendirmesi.....	51
Tablo 5.1 : Arsaların alındığı kişi ya da kuruluşlar.....	73
Tablo 5.2 : Kooperatif arsasının yeri	73
Tablo 5.3 : Kooperatif arsalarının konumu.....	74
Tablo 5.4 : Kooperatif arsalarının plan durumu	74
Tablo 6.1 : Kocaeli ili hayvancılık istatistikleri.....	96
Tablo 6.2 : Kocaeli ili nüfus istatistikleri	98
Tablo 6.3 : Kocaeli ili ilçeler bazında nüfusla ilgili oranlar	100
Tablo 6.4 : Kocaeli ilinin en çok göç aldığı ve verdiği iller.....	102
Tablo 6.5 : Kocaeli ilinde istihdamın sektörel dağılımı	104
Tablo 6.6 : 2005 Yılına kadar izmit'teki toplu konut alanları	122
Tablo 6.7 : Kocaeli ilinde TOKİ tarafından tamamlanan projeler	127
Tablo 6.7 : İzmit ilçesinde 2005 yılında yapılan anketin bulgu özeti.....	136
Tablo 6.8 : Konut alırken konutla ilgili en çok dikkat edilen konular.....	138
Tablo 6.9 : Daha Önceki Konut*Konfor İlişkisi	140
Tablo 6.10 : Daha önceki konut*Şimdiki konut memnuniyet düzeyi ilişkisi	141
Tablo 6.11 : Popülasyon-Oda sayısı yeterlilik ilişkisi	141
Tablo 6.12 : Konfor*Evi Beğenme İlişkisi	142
Tablo 6.13 : Günlük İhtiyaç Sorunları-İhtiyaç Karşılama Yolları İlişkisi	142
Tablo 6.14 : Beklenti karşılanması*Sosyal ve teknik imkan yeterliliği ilişkisi.....	143
Tablo 6.15 : Sosyal ve teknik imkan yeterliliği* taşınma isteği ilişkisi	143
Tablo 6.16 : Beklentilerin karşılanması*İdeal yaşam alanı düşüncesi ilişkisi.....	144

ŞEKİLLER

Şekil 3.1 : Türkiye nüfusunun yıllara göre artış grafiği.....	19
Şekil 3.2 : Türkiye nüfus. yıllara göre kentsel ve kırsal nüfus oranları grafiği	20
Şekil 3.3 : Üçüncü sınıf b. grubu yapılar m ² birim maliyetleri.....	21
Şekil 6.1 : Kocaeli eski yerleşmesine ait bir görüntü	90
Şekil 6.2 : Kocaeli yüzölçümüne göre ilçeler	93
Şekil 6.3 : Kocaeli ilçelere göre ormanlık alanların dağılımı	94
Şekil 6.4 : Kocaeli ili tarım alanı istatistikleri	95
Şekil 6.5 : Kocaeli ili yol istatistikleri	97
Şekil 6.6 : İzmit ilçesi mahallesinden bir görünüm.....	117
Şekil 6.7 : İzmit'in havadan görünüşü	120
Şekil 6.8 : İzmit yuvam akarca konutları	123
Şekil 6.9 : İzmit Akçakoca Evleri.....	124
Şekil 6.10: Kocaeli mevcut toplu konut ve kalıcı konut alanları	125
Şekil 6.11 : Kocaeli İli İzmit ilçesi kentsel dönüşüm bölgesi	128
Şekil 6.12 : İzmit Erenler Cedit projesi.....	129
Şekil 6.13 : İzmit yeni yuvam akarca evleri.....	130
Şekil 6.14: İzmit Toplu Konut Alanları.....	130
Şekil 6.15 : Umut Kent Sitesi.....	131
Şekil 6.16 : İzmit Akçakent Konutları.....	132
Şekil 6.17 : Mercan Evleri proje dış cephe görünüşü	133
Şekil 6.18 : Ev almayı düşünenler, evlerinin oda sayısı kaç olmasını isterler ? ...	139
Şekil 6.19 : Evin kaç katlı olmasını istersiniz ?	139
Şekil 6.20 : Almak istediğiniz evin kaç m ² olmasını düşünüyorsunuz ?	139
Şekil 6.21 : Dış cephe renginde tercih ettiğiniz renk ?.....	139
Şekil A.1.1 : Prof. Hermann Jansen İzmit Şehri Planı	157
Şekil A.1.2 : Türk mimarisi İzmit üslubunda bir ev	158
Şekil A.1.3 : İzmit'ten bir görünüm	159
Şekil A.1.4 : İzmit planından Halkevi ve gezinme yerleri	160
Şekil A.1.5 : Prof. Dr. Kemal Ahmet Arû, İzmit şehri imar planı.....	161
Şekil A.1.6 : 19. Yüzyılda İzmit'i Gösteren Harita	162
Şekil A.1.7 : 16 Yüzyılda İzmit'i Gösteren Minyatür (Tarihçi Matrakçı Nasuh)	162
Şekil A.1.8 : Nikomedia Genel Kent Planı	163
Şekil A.1.9 : İzmit 1745 Charles de Peyssonel Çizimi, Detay	163
Şekil A.1.10 : İzmit Gar Demiryolu	164
Şekil A.1.11 : İskele Deniz Yolu	164

KISALTMALAR

Toplu Konut İdaresi	: TOKİ
Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi	: TKKOİ
Devlet Planlama Teşkilatı	: DPT
Devlet İstatistik Enstitüsü	: DİE
Türkiye İstatistik Kurumu	: TÜİK
Esnaf, Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar	: BAĞ-KUR
Sosyal Sigortalar Kurumu	: SSK
Ordu Yardımlaşma Kurumu	: OYAK
Memur Yardımlaşma Kurumu	: MEYAK
Toplu Konut Yasası	: TKY
Katma Değer Vergisi	: KDV
Transit Avrupa Otoyolu	: TEM
Türkiye Selüloz Ve Kağıt Fabrikaları A.Ş.	: SEKA
Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi	: TKKOİ
Kuzey Atlantik Antlaşması Örgütü	: NATO
Uluslar Arası Modern Mimarlık Kongreleri	: CIAM
Orta Anadolu	: OR-AN
Doğu Marmara Bölgesi	: DMAB
Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları	: TCDD

*“Kent sorunlarına aldırmayan bir yurttaş sessiz bir yurttaş
değil kötü bir yurttaştır.”*

Perikles M.Ö. 430

1. GİRİŞ

GİRİŞ

Marmara Bölgesi'nin Kuzey doğu kesiminde yer alan Kocaeli, tarihi gelişimi M.Ö. ki yıllara dayanan ve izleri halen günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin yaşadığı bir bölgedir.

İlk çağlarda, Bithynia adı verilen bölgede kurulan kentler, sırasıyla, Olibya, Astakoz, Nicomedia, İznikmid, İzmid ve Kocaeli adlarını almıştır. Asya ve Avrupa doğal geçiş yolları üzerinde önemli bir kültür, ticaret ve jeopolitik köprü işlevi gören kent, M. Ö. bugünkü İzmit ilçesinin Güneydoğusuna, Başiskele çevresine yerleşen Megaralı göçmenler tarafından M.Ö. 712 yılında kurulmuş ve Astakoz adını almıştır. Kent, M.Ö. 300 yılına kadar yöreye egemen olmuş, M.Ö. 500-435 yılları arasında bağımsız bir kent olarak yaşamış ve kendi adına sikke bastırmıştır.

I. Dünya Savaşı'nın getirdiği yıkımlar sonucu önemini bir süre yitiren ve İngilizler ile Yunanlılar tarafından işgal edilen İzmit, 27 Haziran 1920 de Türk Orduları tarafından işgalden kurtarıldı. Cumhuriyet Döneminin başlarında İzmit ilçesi Kocaeli ilinin merkezi oldu ve 1950' li yıllardan sonra hızla gelişerek büyük bir sanayi ve ticaret merkezi haline geldi. Coğrafi, jeolojik ve jeo-politik özellikleri, kentin yüzyıllardır bir cazibe merkezi olmasını sağlamıştır. Zamanla artan nüfus ve büyüyen kent alanı, idari sorunların yanı sıra konut sorunlarını da beraberinde getirmiştir.

Genel olarak Türkiye'deki kentsel gelişime paralel olarak, Kocaeli kenti dönüşümüne baktığımızda İstanbul'a olan yakınlığı yanında önemli bir liman kenti olması dolayısıyla, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1840'larda başlayan ekonomik ve toplumsal

dönüşümüne sahne olmuştur. Birçok alanda olduğu gibi yapı üretimi alanında da, önemli değişikliklerin meydana geldiği bu dönemde; gelişen ulaşım olanakları, banliyöleşme ve merkezi iş alanlarının oluşumu, arazi kullanımında yeni kalıpların kullanılmaya başlanmasına neden olmuştur.

Çok partili dönem ve değişen dünya şartları, büyük kentlere göç yaşanmasına neden olmuş, bu noktada kent tarihindeki en büyük değişimi geçirmeye başlamıştır. Sanayi alanlarının yoğun olarak bulunduğu bir yerleşim alanı olan Kocaeli son yıllarda çok göç almıştır. Konut talebine yeteri kadar cevap verememesi ve sınırlı sayıda konut stoku bulunan Kocaeli’de, konut problemleri ortaya çıkmış, devletin belirli bir konut politikası olmaması sonucu, gecekondularla anılan, herhangi bir plana sadık olmayan, kentin birçok bölgesinde konut birimleri oluşmaya başlamıştır.

Kocaeli kentinin panoramasına baktığımızda; yukarıda bahsedilen kentsel dönüşümün tüm izlerini kentte bulmak mümkündür. Bir dönem kıyı kenti olmanın getirdiği mekansal dağılım zaman içinde karayolu ulaşımı ve liberal ekonominin sonuçları olan yapı tipolojileri ile biçim değiştirmiştir.

Kıyı kenti olarak yeniden gündeme alınan Kocaeli kentinde, özellikle konut alanları incelendiğinde, deniz ulaşımı ile ilişkilenen yerleşimler, ulaşımın karayoluna dönüşmesi ile birlikte doku olarak mekan erozyonuna uğramıştır.

Kocaeli’de yaşanan bu hızlı değişimin nedenleri, nasıl olduğu ve ne şekilde gerçekleştiğinin belirlenmesi, Kocaeli kentinde yaşanan gelişmelere paralel olarak, tarihsel veriler ve güncel değerlendirmeler eşliğinde, alan tespit çalışmaları ve örneklemeler yardımıyla yapılacak olan analizlerle günümüzdeki durumun ortaya konulması, tez çalışmasının amacını oluşturmaktadır. Kocaeli ilinde konut sorununa bir ölçüde cevap verebilmek amacıyla genel ve yerel yönetimler tarafından yapılan toplu konutlar ele alınmıştır.

Kocaeli ilinde meydana gelen işlevsel ve yapısal değişimin tümden gelim yöntemiyle araştırılacağı bu çalışmada, öncelikle İzmit İlçesindeki kentsel alan incelenmiştir. Kocaeli’nin sosyal, toplumsal, sanayisel ve kentsel yapısının gelişiminin ardından İzmit ilçesindeki toplu konut oluşum ve değişim süreçleri irdelenmiştir.

Konutlardaki fiziksel ve fonksiyonel değişimi tespit etmek amacıyla, İzmit ilçesindeki toplu konut alanları seçilmiş, örnekleme yöntemiyle irdelenerek sonuçlar çıkarılmıştır.

İkinci bölümde problem durumu hakkında temel bilgiler Proje'nin konusu ile ilgili ulusal ve uluslararası literatürdeki güncel çalışmalar ve daha önce yapılmış araştırmalar tanıtılmıştır. Çalışmanın metodoloji hakkında bilgiler verildikten sonra kuramsal temeller oluşturulmuştur.

Çalışmanın üçüncü bölümünde, toplu konut kavramı ve gelişimi genel olarak aktarılmış, ardından Türkiye'de toplu konutun gelişimi, toplu konut ihtiyacı ve arz - talep konuları incelenmiştir.

Dördüncü bölümde Türkiye'deki toplu konut politikaları, kalkınma planları, kanunlar, konut ile ilgili kuruluşlar incelenmiş olup, Beşinci bölümde Türkiye'deki toplu konut üreticileri ve uygulama örnekleri araştırılmıştır.

Kocaeli kentinin oluşumunun, planlama kararlarının, yapım sürecinin, konut tiplerinin ve sosyo-kültürel hayatının inceleneceği altıncı bölümde yerleşmenin detaylı bir anlatımı yer alacak, ardından Kocaeli'de meydana gelen değişimlerin nedenleri ortaya koyulacaktır. Bu kapsamda alınan kararları, sanayi alanlarının gelişimi, nüfusun değişimi ve toplu konut alanlarının kente etkileri irdelenecektir. Kocaeli ili İzmit ilçesindeki toplu konut alanlarının oluşum ve gelişim süreci değerlendirilmiştir.

Altıncı bölümde, Kocaeli ili üzerinde alan çalışması için seçilmiş olan İzmit ilçesinin toplu konut alanlarında anket yardımıyla tespit ve analiz çalışmaları yapılmıştır. İncelenen toplu konutlar alanda tespit edilerek, günümüzdeki değişimleri, yaşam üzerindeki etkileri sunulmuştur.

Çalışmanın yedinci ve son bölümünde ise, elde edilen veriler ve bilgiler doğrultusunda, İzmit'teki değişimin, nereye doğru yoğunlaştığı, kentin nasıl değişime uğradığı, yaşam alanlarının şekillendirilmesi v.b. konularda değerlendirmeler yapılmıştır. Değerlendirmeler paralelinde çıkarılacak olan sonuçların ardından, İzmit ilçesindeki politikalar irdelenerek toplu konutların kente doku, mekan ve siluet olarak kattığı olumlu ve olumsuz yönleri tartışılacak, politikalar hakkında öneriler sunulmuştur.

2. PROBLEM METODOLOJİ LİTERATÜR TARAMASI- KURAMSAL TEMELLER

2.1 PROBLEM

2.1.1 Problem Durumu

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

Gittikçe artan bir konut ihtiyacının bulunduğu ülkemizde, hem nitelik, hem de nicelik olarak sağlıklı ve yeterli konut alanlarına sahip olabilmek için toplu konut ve konut politikalarının uygulanması sonucunda kentin karakteri değişmeye başlamıştır.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi’nin bir iştiraki olarak 4 Nisan 2005’te faaliyete geçirilen Kent Konut A.Ş., Kocaeli halkına modern ve kaliteli konut sunduğu bir kurum haline gelmiştir. Hedefi: Kocaeli halkına yakışır, kaliteli, konforlu, ekonomik ve çağdaş konutlar üretmektir. Toplu konut üretiminde lider, kentsel dönüşüm projelerinde örnek uygulamalar geliştirip uygulayan, sosyal ihtiyaç ve değerleri gözeterak halkın konut ihtiyacını karşılayan, şehri temsil kabiliyeti olan güvenilir bir marka haline gelmiştir. Kent Konut A.Ş. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi güvencesinde kaliteli konut anlayışıyla büyük bir güven teşkil etmekte ve tercih sebebi olmaktadır.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı Kentin değişime ihtiyacı olan bölgede 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yaparak ‘1.Kentsel Dönüşüm Alanı’ oluşturmuştur. Bu planları 15.09.2005 tarihinde meclise sunulmuş ve Başkanlıkça onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Kent Konut A.Ş. Planladığı toplu konut projelerini hayata geçirerek Kocaeli kentinin konut ihtiyacını karşılamakla birlikte kentsel dönüşümünü hayata geçirmeye başlamıştır.

Toplu konut politikaları, konut sorunu için en hızlı ve toplu çözüm aracıdır. Ancak günümüze kadar, Kocaeli kentinde birçok toplu konut tasarımı şehrin karakterine dikkat edilmeden yapıldığı, iyi planlanmadan adacıklar halinde projelendirildiği, sosyal donatılardan uzak ve bütünsellik göstermeyen tasarımlarla kentin ihtiyacı olan politikalardan uzak kalmıştır. Kentte genel bir konut politikası oluşturulamamış ve sürdürülebilir bir sistem haline getirilememiştir.

2.1.2 Amaç ve Önem

Toplu konutların ve konut alanlarının önce Kocaeli ilinde genel olarak, sonra bu bilgilerin ışığında İzmit ilçesi özelinde incelenerek politikaların tespit edilmesi, bu politikaların araştırılması ve elde edilecek verilerin sonuçlarına göre kente etkisinin irdelenerek, alınan ve alınacak önlemlerle kente doku, mekan ve siluet olarak kattığı olumlu ve olumsuz yönleri tartışılacaktır. Öneriler getirilerek bir genellemeye varılması amaçlanmaktadır.

2.1.3 Problem Cümlesi

Konut sorununun giderilmesi için geliştirilen toplu konut ve konut politikaların kente etkisinin değerlendirilmesi ve uygulanan politikalara önerilerinin getirilmesi?

2.1.4 Varsayımlar

Konut açığının giderilmesi ve kentsel yenileme için uygulanan politikalar ve yeni mekanlar, bölgede yaşayan insanları olumsuz yönde etkilemektedir. Toplu konut alanlarının ve konut politikalarının değiştirilerek İzmit coğrafyasına uygun konut tiplerinin seçilmemesi, kentin doku, mekan ve silueti olumsuz yönde etkilemektedir. Toplu konut alanlarının ve konut politikalarının değiştirilmesi gerekmektedir.

2.1.5 Sınırlamalar

Araştırma Kocaeli ili İzmit ilçesinde Kamu tarafından yapılan toplu konutları kapsar biçimde yapılmıştır.

2.2 METODOLOJİ

2.2.1 Araştırmanın Planı

Araştırma planı olarak yedi ana bölümden meydana gelmektedir. Birinci Bölümde Giriş, İkinci Bölümde araştırma problemi, amaç ve önemi, problem cümlesi, varsayımlar, konunun sınırlandırılması üzerinde durulmuş, Metodoloji araştırma planı sunulmuş, araştırmanın metodolojisiyle ilgili bilgiler verilmiş, kavramsal ve kuramsal çerçeve bölümlerinde araştırma ile ilgili kavramlar ve kuramlara değinilmiştir. Üçüncü Bölümde konut sorunu genel olarak ele alınmış, konut kavramının insan yaşamındaki yeri, Türkiye’deki konut sorununun nedenleri ve boyutları incelenmiştir. Dördüncü bölümde Türkiye’deki konut politikaları planlı dönem öncesi ve planlı dönem sonrası olarak iki kısımda incelenmiş, anayasa ve konut ilişkisi ele alınmış, konut ile ilgili kuruluşlara değinilmiştir. Beşinci bölümde Türkiye’den toplu konut örnekleri ve toplu konut üreticileri incelenmiştir. Altıncı bölümde Kocaeli İli konumu, tarihçesi, nüfus gelişimi, konut sorunu açısından tanıtılmış, Kocaeli ilindeki toplu konut projelerinin tanımı, amacı, konumu, plan özellikleri, nitelik açısından değerlendirilmiştir. Ayrıca bu bölümde, Kocaeli ili üzerinde alan çalışması için seçilmiş olan İzmit ilçesinin toplu konut alanlarında anket yardımıyla tespit ve analiz çalışmaları yapılmıştır. İzmit ilçesinde incelenen toplu konutlar alanda tespit edilerek, günümüzdeki değişimleri, yaşam üzerindeki etkileri sunulacaktır. Yedinci ve son bölümde (Sonuçlar ve Öneriler) araştırmanın ana bulgularını özetlemekte ve araştırmanın sonunda oluşturulan öneriler sunulmaktadır.

2.2.2 Örnekleme

Örnekleme için toplu konut çalışmalarının yoğun olduğu, 17 Ağustos 1999 depreminden sonra yeniden bir kentsel yapılanmaya giren İzmit Kenti seçilmiştir. İzmit'te toplu konutun iyi örneklerinden olan; Kocaeli Büyükşehir Belediyesi iştiraklerinden Kent Konut A.Ş. tarafından yaptırılan konutlar örnek alan olarak incelenmiştir. İncelemede veri olarak Kent Konut A.Ş. yaptığı projeler incelenmiş, bu kapsamda müşterilerle yapılan anketler kullanılmıştır.

2.2.3 Veri Toplama Teknikleri

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

2.2.4 Çözümleme Yöntemleri

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

2.3 LİTERATÜR TARAMASI

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

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

- a. Konut Araştırması Sempozyumu
- b. Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi
- c. Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri
- d. Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu
- e. Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği?
- f. Kontlarda Maliyet Tahmini İçin Bir Model
- g. Tarihi Konut Stokunun Sağlam. İçin Bir Finansman ve Örgütlenme Modeli
- h. 1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı
- i. Türkiye’de Toplu Konut Uygulamalarının Kentsel Gelişmeye Etkileri
- j. Konut, Komşuluk ve Kent Kültürü
- k. Dar Gelirli Kesime Altyapısı Hazır Arsa Sunumu
- l. Tarihi Çevrede Konut-Yapı İlişkileri Ulucanlar Örneği
- m. Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme
- n. Konut Üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konut
- o. İnsan, Evi ve Çevresi: Ankara’da Bir Toplu Konut Araştırması
- p. 1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği
- q. Türkiye’de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları

Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı: Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu (Devlet Planlama Teşkilatı, Ankara, 2007): Kamu, özel kesim, üniversite ve sivil toplum kuruluşları temsilcilerinin katılımı ile oluşturulan Özel İhtisas Komisyonları, 2007-2013 dönemini kapsayan Dokuzuncu Plan hazırlıklarında da son derece önemli bir işlev görmüştür. Bu bağlamda, 5 Temmuz 2005 tarihinde 2005/18 sayılı Başbakanlık Genelgesiyle başlatılan çalışmalar çerçevesinde geniş bir konu yelpazesini kapsayacak biçimde toplam 57 Özel İhtisas Komisyonu oluşturulmuş, alt komisyonlarla birlikte bu sayı 66'ya ulaşmıştır. Bu komisyonlarda toplam 2252 katılımcı görev yapmıştır.

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

Bu çalışmada, konut sorunu Ülkemiz açısından Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren ele alınmıştır. Konut sorununun çözümlenmesine yönelik geliştirilen politikalar, kalkınma planları, toplu konut yasaları, konut ile ilgili kuruluşlar incelenmiştir. Bunların ışığı

altında konut kooperatifleri ve toplu konutlar ele alınmış, örgütlenme ve finansman yapısı incelenmiş, gerekliliği vurgulanmış, sorunları belirlenmiş ve yeni çözüm önerileri sunulmuştur.

Cumhuriyet Dönemi Kentleşme Sürecinde Planlama Deneyimi 1930-1980 İzmit Planları (Fügen Avdan, Kocaeli 2009). Araştırmada İzmit kentinin Cumhuriyet Döneminde (1930-1980) nasıl planlandığı; kente bakış açısındaki farklı dönemlerde farklı yaklaşımlar üzerinde hangi öğelerin belirleyici olduğu; Türkiye'de şehircilik mesleğinin gelişimi ve bu dönemde yabancı uzmanların şehircilik yaklaşımlarının neler olduğu ile 1960'larda gündeme gelen bölgesel planlama kavramının nasıl tanımlandığı sorularına yanıt aranmıştır.

Toplu Konut” ve “Kalıcı Konut” Uygulamalarının İzmit Kent Merkezi Bağlamında İrdelenmesi (Elif Yeşim Özgen, Deprem Sempozyumu, Kocaeli 2005). 1999 depremine kadar olan süreçte İzmit merkez ilçede “toplu konut” organizasyonu olarak yapılan konut projeleri kısaca tanıtıldıktan sonra, deprem sonrası değişime uğrayan projeler ve deprem sonrası üretilen “kalıcı konut” uygulamaları analiz edilmiştir. Yazı kapsamında, toplu konut uygulamalarının büyük ölçekli yerleşimler olduğu göz önünde tutularak, kente doku, mekan ve silüet olarak kattığı olumlu ve olumsuz yönleri tartışılmıştır. 1999 Marmara depremi sonrası oluşturulan ve “kalıcı konut” adı altında yapılan “toplu konut” uygulamaları da bu bağlamda incelenmiştir.

2.4 KURAMSAL TEMELLER

2.4.1 Konut

Konut kelimesi Türk Dil Kurumu sözlüğünde “İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgah” olarak tanımlanmıştır. Ev insanların içinde yaşadığı ve barındığı yapıdır. İlk konutlar önceki çağlarda yağış, soğuk hava, yabani hayvanlardan korunma amacı güdülerek içinde bulunulan çevreye göre değişik şekillerde ortaya çıkmıştır.

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

Çağdaş bir ifadeyle ise konut, en alt düzeyde de olsa sağlık ve güvenlik ölçümlerine uygun, iş yerine kolayca ulaşılabilir bir uzaklıkta bulunan; su, kanalizasyon, elektrik, ulaşım, alış-veriş, kültür ve eğlence kolaylıkları gibi alt yapı ölçümlerine uygun bir oturma biçimidir.

Sosyal Konut Politikasını ise; sosyal sınıf, gelir yada konut standardı gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan ve ilgili ülkelerin şehir ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve tedbirler bütünü olarak tanımlayabiliriz (Keleş 1998).

2.4.2 Toplu Konut

Artan nüfus nedeniyle arazi ve mevcut inşaat malzemesinin daha verimli kullanılması açısından bir evin dış duvarının aynı anda diğer bir evinde iç duvarı olması sayesinde bitişik nizam yapılan tümleşik yapı gruplarına verilen isimdir.

Aynı zamanda Apartman anlamına gelmektedir. Apartmanların bir araya gelerek oluşturduğu yaşam alanlarına site denmektedir.

Konut birleşkesi, konut yapım ortaklığı ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinmesini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirim girişimi (Keleş 1998).

Apartman, birden fazla yaşam birimini içeren yapı. Çoğunlukla konut olarak tasarlanmakla birlikte bazen dükkanları ve başka konut dışı kullanımları da barındırır. Apartmanın konut birimleri, birçok biçimde gruplanabildiği gibi büyüklük, donatım ve olanaklar bakımından da çeşitli olabildiği için, değişik aile ve bireylerin gereksinimlerini karşılar. Önceden planlanmış belli bir yerleşim bölgesinde vatandaşa devletin açtığı kredi yardımlarıyla ve katkılarıyla oluşturulan yapılarda toplu konut olarak ifade edilmektedir.

2.4.3 Kent

Sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme barınma, gidişgeliş, çalışma, dinlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimidir (Keleş 1998).

Kentin, işlevleri gereği kısa tutulmak durumunda olan tanımlarda yer almayan kimi özellikleri de kuşkusuz vardır. Uygarlığın doğduğu ve beslendiği, her türlü toplumsal, bilimsel, siyasal ve ekonomik ilişkilerin sürdürüldüğü, bunun sonucu olarak insanlığın uğraşmak zorunda kaldığı sorunların ortaya çıktığı ve sorunlarla başa çıkmak üzere her türlü savaşımların ya da gelişmenin/yeniliğin kaynaklandığı yerler niteliğini taşımaları, tanımların dışarıda bıraktığı özelliklerden sayılabilir (Duru ve Alkan 2002).

2.4.4 Kentleşme

Sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi sürecidir (Keleş 1998).

Yukarıdaki tanıma göre “kent” ve “kır” kavramları birbirlerinden ayrılmakta “kent” mekansal olarak sınırlanabilmekteydi. Oysa kentleşme süreci sonunda farklı bir noktaya ulaşılmıştır: kentlerin nüfusu artmış yerleşim alanları büyümüş ve kent sınırları bulanıklaşmıştır. Mekansal sınır belirlenemez duruma gelmiştir (Bademli 2001).

Oysa, kentleşme, yalnız bir nüfus hareketi olarak görülürse, eksik kavranmış olur. Çünkü, kentleşme olgusu, bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimlerden doğar. Bu nedenle, kentleşmeyi tanımlarken, nüfus hareketini yaratan ekonomik ve toplumsal değişimlere de yer vermek gerekir (Birsen 1996).

Şehirleşme şehirlerdeki nüfus artışından ziyade köyden kente göçün etkisiyle gerçekleşmiştir. Kırsal nüfusun azalmasında iki olay etkili olmuştur. Bunun birisi iç göç, diğeri ise yurt dışına işçi çıkışıdır.

2.4.5 Kentleşme

Çoğu kez kentleşmeyle karıştırılmakla birlikte ondan ayrı olan ve kentleşme akımı sonucunda, toplumsal değişimin insanların davranışlarında ve ilişkilerinde, değer yargılarında, tinsel ve özdeksel yaşam biçimlerinde değişiklikler yaratması sürecidir (Keleş 1998).

Kentleşme sonucunda meydana gelen yapısal değişiklikler her tür insan ilişkisinin yeniden düzenlenmesini, değişmesini içerir. Böyle bir değişikliğin fiziki yönü kadar, örneğin işyeri ya da konut yapıları, sokakları ya da ulaşım araçları kadar kişilerin davranışlarını, düşüncelerini hatta heyecanlarını değiştirmesi demektir (Kartal 1978).

2.4.6 Yaşam Kalitesi ve Kriterleri

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

- a. KİRLİTİLMEMİŞ, SAĞLIKLI BİR ÇEVRE: Hava, gürültü, su ve toprak kirliliği olmayan, doğası ve doğal kaynakları korunan bir çevre;
- b. İSTİHDAM: Yeterli istihdam olanaklarının yaratılarak, ekonomik kalkınmadan pay alabilme şansının ve kişisel ekonomik özgürlüklerin sağlanması;
- c. KONUT: Mahremiyet ve dokunulmazlığının garanti edildiği, sağlıklı, satın alınabilir, yeterli konut stokunun sağlanması;
- d. DOLAŞIM: Toplu taşıma, özel arabalar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan uyumlu bir düzenin sağlanması;
- e. SAĞLIK: Beden ve ruh sağlığının korunmasına yardımcı çevrenin ve koşulların sağlanması;
- f. SPOR VE DİNLENME: Yaş, yetenek ve gelir durumu ne olursa olsun, her birey için, spor ve boş vakitlerini değerlendirebileceği olanakların sağlanması;

- g. KALİTELİ BİR MİMARİ VE FİZİKSEL ÇEVRE: Tarihi yapı mirasının duyarlı bir biçimde restorasyonu ve nitelikli çağdaş mimarinin uygulanmasıyla, uyumlu ve güzel fiziksel mekanların yaratılması;
- h. İŞLEVLERİN UYUMU: Yaşama, çalışma, seyahat işlevleri ve sosyal aktivitelerin olabildiğince birbiriyle ilintili olmasının sağlanması;
- i. SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA: Yerel yönetimlerce ekonomik kalkınma ile çevrenin korunması ilkeleri arasında uzlaşmanın sağlanması;
- j. DOĞAL ZENGİNLİKLER VE KAYNAKLAR: Yerel doğal kaynak ve değerlerin; yerel yönetimlerce, akılcı, dikkatli, verimli ve adil bir biçimde, beldede yaşayanların yararı gözetilerek, korunması ve idaresi;
- k. KİŞİSEL BÜTÜNLÜK: Bireyin sosyal, kültürel, ahlaki ve ruhsal gelişimine, kişisel refahına yönelik kentsel koşulların oluşturulması (İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Yayını, Avrupa Kentsel Şartı, / Çev: Zerrin Yener ve Kumru Arapkirlioğlu 1996).

2.4.7 Kaçak Yapılaşma ve Plansız Gelişme

Kaçak Yapılaşma: Yerel yönetim, yapı düzen ve bayındırlık yasalarının öngördüğü yapı oluru alınmadan ya da alınmış olmakla birlikte olurun dayandığı tasarıya uyulmaksızın meydana gelen yapılaşma (Keleş 1998).

2.4.8 Gecekondu

Bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü (Keleş 1998).

3. TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDE KONUTUN GELİŞİMİ

3.1 KONUTUN GELİŞİMİ

Evler, birey ya da ailenin sürekli olarak yaşadığı sosyal ünedir. İçinde bulunulan çağa göre bir yapının ev niteliklerini taşıması için sahip olması gereken bazı kriterler vardır. En az bir tuvalet, yatma ve mutfak ünitesinin bulunduğu yerler ev olarak adlandırılabilir. Buna karşın ilk çağlarda evler insanların sadece kendilerini ve ailelerini doğanın yıpratıcı etkilerinden ve yabanî hayvanlardan korumak için kullandıkları, genelde sadece uyumak için içine girdikleri sığınaklardır. İlk çağlarda insanlar ev olarak ağaç kovukları veya mağaraları kullanırlardı.

Daha ilerleyen çağlarda, günümüzdeki yazlık evlerde olduğu gibi bu dönemlerde de insanlar yaz aylarında ağaç dalları ile kütükleri birleştirip aralarını balçıkla kapatarak kendilerine yazlık evler inşa etmişlerdir. Yağışların evleri yıkması ile de tekrar mağaralarına dönmüşlerdir.

Günümüz şartlarında kabul gören ev kavramında, evler çeşitli fonksiyonlarda yararlanılmak üzere bölünmüş, her biri farklı şekilde adlandırılan odalara sahiptir.

Türkiye’de özellikle 1950’li yıllardan sonra hızlı bir kentleşme süreci yaşamıştır. Bunun doğal bir sonucu olarak, konut üretiminde ciddi darboğazlarla karşılaşmıştır. Konut üretimi ve finansmanında belirgin politikalar uygulamaya konulamamış, dar gelirli yeni kentliler önceleri genellikle kamuya ya da bir başkasına ait araziler üzerinde, kendi olanakları nispetinde konutlarını inşa etmişlerdir. Bu yasal olmayan gelişme, daha sonraları gereksinim sahiplerinin konutlarını kendi arsaları üzerinde, plansız ve projersiz olarak üretmeleri sürecine dönüşmüştür.

Türkiye’de konut sorununun yüksek bir nüfus artış oranı ve hızlı bir kentleşme sürecinden kaynaklandığı aşikardır. Bununla birlikte, konut sorununun bu derece karmaşık ve çözümü zor bir duruma gelmesinde, başta konut finansmanı olmak üzere, teknik ve organizasyonel yetersizlikler ve özellikle talep örgütlenmesindeki darboğazlar belirleyici olmuştur.

3.2 KONUT İHTİYACI

Doğumla ölüm arasında insanlar, üç temel ihtiyaçla karşı karşıyadır.

- Yiyecek, içecek ihtiyacı
- Giyim, kuşam ihtiyacı
- Barınma ihtiyacı

Barınma, kişinin en temel gereksinimlerinden birini oluşturmaktadır. Barınma koşulları en az yeterli yaşam düzeyinin ayrılmaz bir ögesi sayılırken, geniş anlamda konut, bir başka deyişle ülkede konut gereksinmesinin doyurulma derecesi, yaşam kalitesi ölçüsünün önemli bir göstergesi olarak kabul edilmektedir.

Fertlerin barınma ihtiyacını karşılayan konut, toplum hayatının ekonomik ve sosyal bakımdan en önemli unsurlarından birisidir. Günümüzdeki hızlı kentleşme hareketlerine bağlı olarak, kentlerin şekillenmesinde konut yapımının önemi çok büyüktür. Konut, barınak olmasının yanı sıra aile hayatının merkezi olma özelliği ile hayatı doğrudan doğruya etkilemektedir. Bunun yanında konut, toplumların gelişmişlik düzeyleri ile bilgi birikimlerini de yansıtmaktadır.

Ülkemizin sosyal ve toplumsal yaşantısına bakıldığında, konut sadece barınma gereksiniminin karşılandığı bir alan olarak kalmamış, ahenkli ve sağlıklı aile hayatının geçirildiği bir mekan olmuştur. Bu boyutu ile ele alındığında, konutun önemi daha da artmaktadır. Öyle ki; Türk insanı için konut, günün çok büyük bir bölümünün içinde geçirildiği, doğum ve ölümlerin yaşandığı, çocuklara ilk terbiyenin verildiği, ibadetlerin yapıldığı, yaşlıların ve hastaların bakıldığı, komşuluk ve misafirlik ilişkilerinin kurulduğu sıcak bir yuva olmuştur.

Konut sektörü, inşaat sektörünün bir alt sektörü olup, kamu ve özel sektör tarafından gerçekleştirilen konut yapımını kapsamaktadır. Her ülkede olduğu gibi, Türkiye’de de ekonominin lokomotif sektörlerinden birisi haline gelmiştir.

Türkiye’de, gelişen bir ülke olarak altyapı ve bayındırlık hizmetlerine duyulan gereksinim, hızlı nüfus artışı ve kentleşme gibi nedenlerle inşaat-konut sektörü önemini korumaktadır (Gülapoğlu 1988).

İnşaat sektörü; konut, yol, baraj, liman ve köprü gibi tesisler üreten kuruluşlar ile bu yapılara doğrudan veya dolaylı olarak girdi üreten tüm sanayi kuruluşlarını kapsayan çok geniş bir sektördür. Bu sektör, diğer ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de de bir ekonomik yatırım aracına dönüşmüştür. İnşaat sektörü, yaratılan istihdam, üretim ve yatırım yönünden büyük bir öneme sahiptir. Türkiye’de inşaat sektörünün yüzde 78’ini konut inşaatı, yüzde 22’sini ise altyapı ve diğer bina inşaatını oluşturmaktadır. Bu özelliği ile konut sektörü inşaat sektörü ile özdeşdir.

Toplu konut denilirken kastedilen ise, çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan, büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişimleridir. Ülkemizde her ailenin sağlıklı, alt yapı tesislerine sahip, aile fertlerine müstakil mekanlar ayrılmasına imkan veren, mutfak ve banyosu bulunan bir konutta oturması gerektiğini sosyal konut anlayışı içerisinde kabul edersek, yeni konutlara ihtiyaç olduğu gerçeğiyle karşılaşırız.

Sosyal konut ihtiyacı kapsamında yüz yüze kaldığımız bu gerçek, Türkiye’de, bir konut sorunu olduğunu kabul etmemizi gerektirir. Bu sorunun ortaya çıkmasına etki eden faktörlerin basında ise, mevcut barınma amaçlı çoğu konutun, sağlıklı inşa edilmemesi, altyapı eksikliklerinin bulunması, yenileme amaçlı harcamaların bireyleri ekonomik açıdan sıkıntıya düşürecek olması gelmektedir.

Konut sorununu doğuran diğer önemli faktörler ise, hızlı nüfus artışı, evlenme ile paralel aile yapısında meydana gelen değişiklik, kentleşme, sosyal ve kültürel anlamda, sosyal kimlik ve statü değişimleri, gelir seviyesinde meydana gelen artışlardır. Söz konusu faktörler, ülkemizde sosyal amaçlı konutlara duyulan ihtiyacı artırmakta olup, konut arzının ekonomik gelişmişlikle ilgisinin bulunması, buna binaen konut arzının, konut talebini karşılayamaması sebepleri ile önemli bir sorun haline gelmiştir.

Konut gereksinimi, kişi başına gerekli asgari mekanı anlatan bir kavramdır. Ödeme gücü olan da, olmayan da, insan olması nedeniyle, bir ailenin üyesi olması nedeniyle belli bir konut gereksinimi duyar (Dinç 1978).

Günümüzde toplu konut uygulamaları tüm dünyada üzerinde en çok tartışılan konu olmaktadır. Niceliksel açığı kapatmak ve çok sayıda kişiyi konut sahibi yapmak amacıyla üretilen toplu konut yerleşmeleri, adından da anlaşılacağı üzere, büyük ölçekli projeler olduğundan kentlerde yeni konut bölgeleri oluşturmakta, bir anlamda kentin kimliğine yeni bir imaj getirmektedir.

Genellikle yoğun ve çok katlı olarak planlanan, hızlı üretim ve düşük maliyetli yapım ilkeleri benimsenen bu bölgelerde başta amaçlanan sosyal ve ekonomik hedeflere ulaşılamamakta, kalite ve estetik gibi niteliksel öğeler ise tamamen göz ardı edilmekte veya bu endişeler sadece yüzeysel olarak cephe etütleri şeklinde irdelenmektedir (Dülgeroğlu 1996).

Türkiye’de özellikle demografik faktörler nedeniyle, konut ihtiyacı oldukça yüksek bir düzeyde bulunmaktadır. Ancak konut maliyetlerinin yüksekliği ve konuta ihtiyaç duyan nüfus gruplarının gelir düzeyinin düşüklüğü bu ihtiyacın talebe dönüşmesine imkan vermemektedir (TOBB 2003).

3.3 KONUT ARZ - TALEP İLİŞKİSİ

Konut, sosyal yaşamı dengeleyen önemli bir fonksiyona sahiptir. Barınma ihtiyacı karşılanmamış bir toplumdaki sosyal barınma ihtiyacı korunması ve huzurun sağlanması mümkün olmamaktadır. Durum böyle olunca toplumda konut sorunu ortaya çıkmaktadır.

Konut sorununun büyüklüğünü belirlemede kullanılacak en önemli kıstas, konut ihtiyacı ve arzı arasındaki dengedir (Kavrakoğlu ve bask.1983).

Konut sorunu, genellikle büyük kentlerde barınma sorunu şeklinde algılanmaktadır. Konutun sorun niteliğinde görülmesini başlıca iki nedene bağlayabiliriz. Bunlar, konut ya da barınma talebindeki artışın karşılanamaması ve buna bağlı olarak bir taraftan kira giderlerinin yükselmesi, diğer taraftan da sağlık ve yaşam koşulları yetersiz konut üretimidir. Türkiye’de konut arzını ve talebini incelerken ülkemizin ekonomik özelliklerini ve sosyal yapısını dikkate almamızda yarar vardır.

3.3.1 Konut Talebi

İktisadi bir kavram olan konut talebi, ailelerin ödeme arzusunda ve gücünde oldukları konutu belirtir. Bir başka deyişle konut talebinin diğer mallarda da olduğu gibi satın alma gücüyle desteklenmesi gerekir.

Konut sektörüne yönelik nihai talep artışlarının en çok sektörün kendisini etkilemesi doğaldır. Bununla birlikte konut sektörü yatırımları başta demir-çelik ana sanayi olmak üzere, petrol arıtımı, kara taşıması, madencilik, çimento ve ağaç ve mantar ürünleri üretimlerini de uyarmaktadır. (Eraydın1996).

İktisadi bir kavram olan konut talebine iki açıdan bakmamız mümkündür. Birincisi, gerekli olan konut sayısı, ikincisi de konut başına harcanabilen para miktarıdır. Konut talebinin diğer tüketim malları talebinden ayrılan bazı özellikleri vardır.

Konutun taşınmaz bir mal oluşu diğer dayanıklı tüketim mallarından daha uzun ömürlü olması, içinde yaşayanların verimliliğini arttırması ve yatırım malı olması nedeniyle insan yaşamında özel bir yer tutar.

Günümüzde bireylerin azami katkısı olmadan tamamen devlet desteği ile konut sahibi olmaları mümkün değildir. Kişilerin konut sahibi olabilmeleri için gereken meblağın önemli bir bölümünün, ileride geri alınabilecek biçimde kredi olarak verilmesi ve kalan bölümün kişinin öz kaynaklarından sağlanması gerekmektedir.

Konut talebini etkileyen faktörler;

-Nüfus Artışı

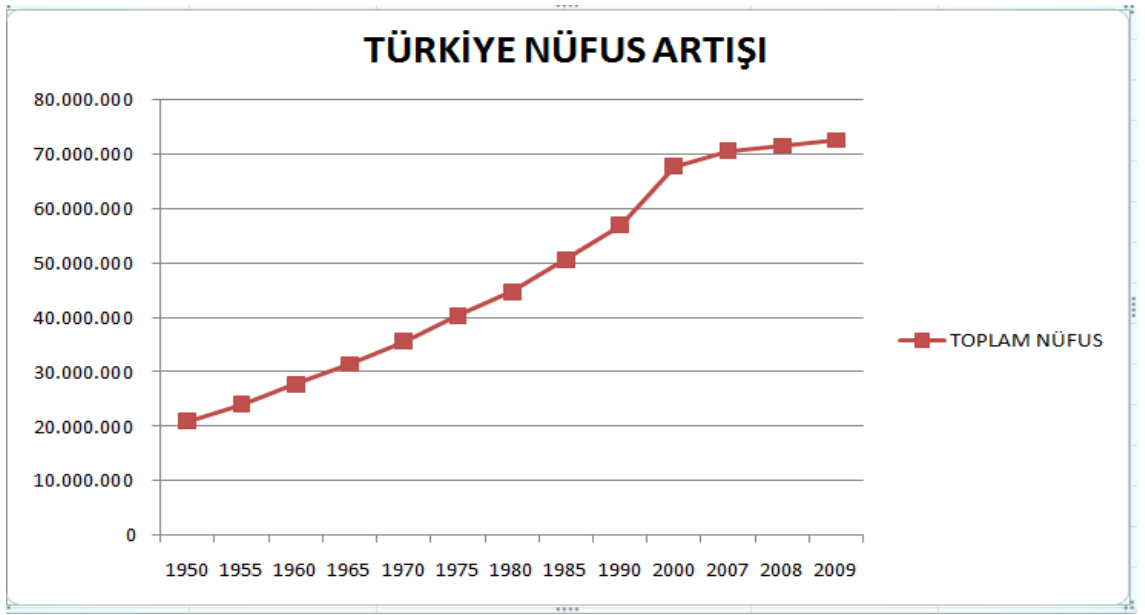
-Gelir Seviyesi Ve Konut Fiyatı

-Yenileme

-Konut İhtiyacı

3.3.1.1 Nüfus artışı

Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde son yıllarda karşılaşılan en önemli sorunlardan bir de hızlı nüfus artışı ve kentleşmedir. Gelişmekte olan ülke kentlerinde nüfus artışı, ülkelerin toplumsal ve ekonomik yapılarına bağlı olarak konut sorununu etkileyen temel faktörlerden olup, ülkemizde de konut sorununun ortaya çıkmasında önemli bir yer tutmaktadır. Türkiye, tüm gelişmekte olan ülkeler gibi Şekil 3.1 deki grafiğe göre nüfusu hızla artan bir ülkedir.



Şekil 3.1 : Türkiye nüfusunun yıllara göre artış grafiği

Kaynak: TÜİK

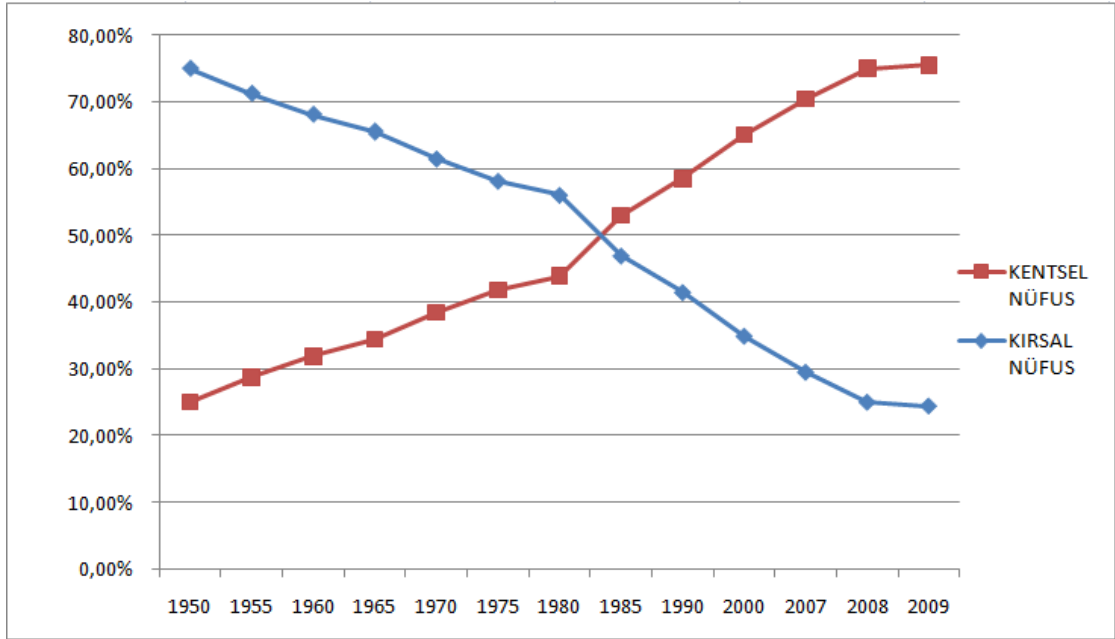
Sanayileşme ve gelişme çabaları ile birlikte çok hızlı artan nüfusun büyük kentlere yığılması sonucu konut açığı ve gecekondulaşma ortaya çıkmaktadır. Kentlerimizdeki nüfus artış oranları hem kent büyüklükleri, hem de coğrafi konum itibariyle farklılıklar gösterir (Keçeli 2000).

Şekil 3.2 de görüldüğü gibi sanayileşme sonrasında köyden kente doğru bir göç olmuştur.

Tablo 3.1 : Türkiye nüfusunun yıllara göre kentsel ve kırsal nüfus oranları

YIL	TOPLAM NÜFUS	KENTSEL NÜFUS	ORAN	KIRSAL NÜFUS	ORAN
1950	20.947.188	5.244.337	25,04%	15.702.851	74,96%
1955	24.064.763	6.927.343	28,79%	17.137.420	71,21%
1960	27.754.820	8.859.731	31,92%	18.895.089	68,08%
1965	31.391.421	10.805.817	34,42%	20.585.604	65,58%
1970	35.605.176	13.691.101	38,45%	21.914.075	61,55%
1975	40.347.719	16.869.068	41,81%	23.478.651	58,19%
1980	44.736.957	19.645.007	43,91%	25.091.950	56,09%
1985	50.664.458	26.865.757	53,03%	23.798.701	46,97%
1990	56.969.109	33.326.351	58,50%	23.642.758	41,50%
2000	67.803.927	44.109.336	65,05%	23.694.591	34,95%
2007	70.586.256	49.747.859	70,48%	20.838.397	29,52%
2008	71.517.100	53.611.723	74,96%	17.905.377	25,04%
2009	72.561.312	54.807.219	75,53%	17.754.093	24,47%

Kaynak: TÜİK



Şekil 3.2 : Türkiye nüfusunun yıllara göre kentsel ve kırsal nüfus oranları grafiği

Kaynak: TÜİK

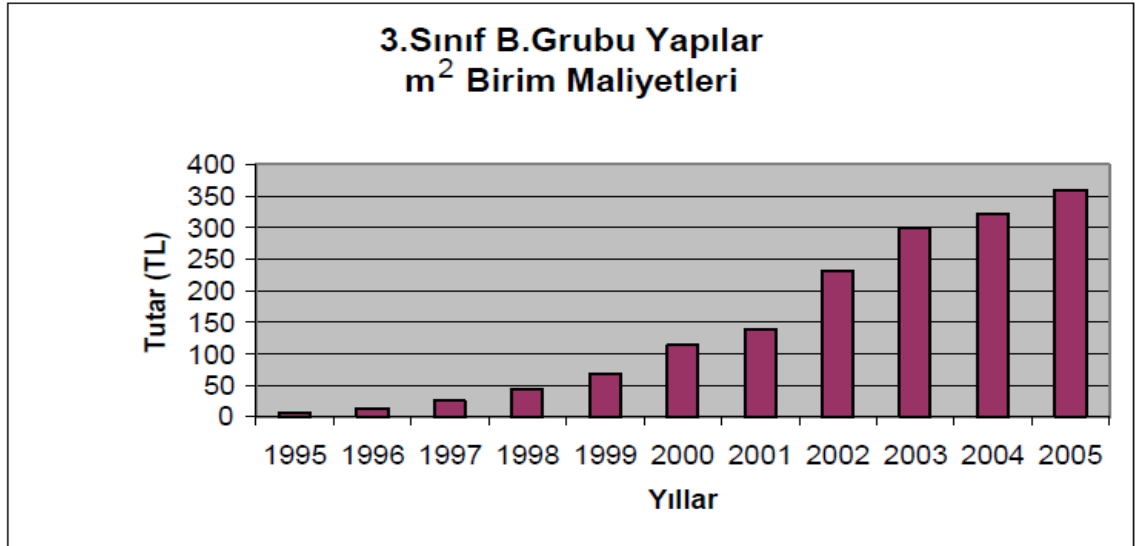
3.4.2 Gelir Seviyesi ve Konut Fiyatı

Konut talebini etkileyen önemli faktörlerden birisi de konut edinme isteğinde bulunan bireylerin gelir düzeyi ve konut fiyatıdır. 3. Sınıf B grubu yapılar için metrekare maliyetleri şekil 3.3 te gösterilmiştir.

Fiziki çevrenin şekillenmesinden sorumlu olan mimar ve plancılar çoğunlukla evi fiziki bir birim, bir konut olarak görmüş, fiziki çevrenin iyileştirilmesi ve daha işlevsel hale getirilmesi için çaba harcamışlardır. Onlara göre iyi planlanmış, işlevsel konutlar ve konut bölgeleri konuttan kaynaklanabilecek sosyal ve psikolojik sorunların çözümünde en önemli yeri tutmaktadır (İmamoğlu 1996).

Bu durum da, satın alınacak konutu sadece bir taş yapıdan değil, çevresiyle birlikte algılanması gereken sosyal bir yapı haline getirmekte ve bu suretle de konutun fiyatı gelir seviyesiyle doğrudan etkileşmektedir.

Keza, gelir düzeyi, yakın komşuluk çevresinde oturmayan kimselerle ilişki kurmanın maliyetini önemli hale getirmektedir (Ayata 1996).



Şekil 3.3 : Üçüncü sınıf b. grubu yapılar m² birim maliyetleri

Kaynak: TÜİK

3.4.3 Yenileme

Konut talebinin önemli kaynaklarından biri de, teknik, ekonomik ve toplumsal yönden ömrünü tamamlamış yapıların yenilenmesidir.

Bireylerin kullanmakta olduğu mevcut konutlar, gelir düzeyine bağlı olarak daha iyi koşullara sahip yeni konular elde etmek için, ya da spekülatif (İlerde doğabilecek fiyat dalgalanmalarından yararlanarak gelir sağlama) beklentiler doğrultusunda daha fazla gelir sağlamak amacıyla yıkılmaktadır.

Yıkım bir yandan konut stokunda kayıplara yol açarken, diğer yandan da konutun üretim maliyetinin yanında yıkım maliyeti de eklenince milli ekonomiye zarar vermektedir.

Ülkemizde mevcut bulunan konutların büyük bir bölümü gerek yapı malzemelerinden dolayı gerekse sahip oldukları alt yapı tesisleri açısından yenilemeye ve ıslaha muhtaçtır.

3.4.4 Konut İhtiyacı

Son yıllarda, barınma maliyeti yani konut kiralari da çok artmıştır. Özellikle toplumun büyük bir bölümünü oluşturan dar ve sabit gelirler açısından kiralar, adeta karşılanmaz hale gelmiştir.

Bugün asgari standartlarda konut kira bedeli dar gelirlili bir ailenin aylık kazancının büyük bir bölümünü kapsamaktadır. Kira bedellerinin engellenemeyen yükselişi karşısında bireylerin her türlü imkanları zorlayarak konut sahibi olma eğilimleri artacaktır.

Ülkemizde giderek büyüyen konut açığına çözüm bulmaya yönelik uygulamaları gerçekleştirirken, oluşturulan yeni kentsel alanlarda çevre kalitesi sorunu üzerinde de önemle durulması gerekmektedir.

Ülkemizde konut probleminin başında “nitelikli konut sorunu” ve “konut açığı” problemleri gelmektedir. 1950’li yıllardan itibaren, sanayileşmenin de tetiklediği yoğun göç kentlerimizi nüfus baskısı ile karşı karşıya bırakarak gecekondulaşma olgusunu yaratmış ve nitelikli konut ihtiyacını doğurmuştur. Böylece 1980’li yıllara kadar;

-Konut talebini karşılamak ve kentleşme sorunlarına çare bulmak amacıyla geliştirilen politikalar yetersiz kalmış,

-Ülke genelinde kapsamlı bir kentleşme politikası ve toplu konut uygulaması gerçekleştirilememiş,

-Gecekondu/kaçak yapılaşma büyük bir sorun haline gelmiştir.

Önceleri sadece İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük şehirlerimizde görülen gecekondu ve kaçak yapılaşma olgusu, bugün artık tüm şehirlerimizde ve nüfusu 70 bin üzerindeki ilçelerde bile görülmektedir. Konut ihtiyacına etki eden faktörler tablo 3.2 de gösterilmiştir.

Tablo 3.2 : Konut ihtiyacına etki eden faktörler

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

Ülkemizde TÜİK ve DPT verilerine göre, yenileme tarzında, dönüşüm tarzında ve nitelikli konut üretimi tarzında olmak üzere 2.5 milyon civarında acil konut ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. Bugünkü ekonomik koşullarda fakir, dar gelirli vatandaşlarımızın uygun fiyatlarla nitelikli konut sahibi olmaları mümkün olamamaktadır. Bu da beraberinde kaçak, plansız, niteliksiz yapılaşmayı ve gecekondulaşmayı getirmektedir. Bununla birlikte, ülkemizde konut üretimi açısından bölgesel farklılıklar da görülmekte olup, az gelişmiş bölgelerimizde acil olarak nitelikli konut üretimine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ülkemizde konut ihtiyacını ve talebini belirleyen 5 temel unsur bulunmaktadır:

- a. Gecekondu dönüşümü ve kentsel yenileme.
- b. Deprem riski nedeniyle dönüşüm.
- c. Alt gelir grubu ve yoksul vatandaşların konut ihtiyacı.
- d. Mevcut konut stokunun yaşı ve niteliği.
- e. Nüfus artışı, şehirlere göç ve hane halkı sayısındaki azalma ile hane sayısındaki artış.

-Bugün konut ihtiyacını irdelediğimizde;

Altyapısı ve ulaşımı tamamlanmış, eğitim, sağlık, kültür, ticaret gibi sosyal donatıları yeterli; parkları, bahçeleri, çevre düzeni, spor, dinlenme ve eğlence tesisleriyle, insanlara çağdaş yaşam olanakları sunan yerleşim alanlarında ikamet edebilme anlaşılmaktadır.

Konutla bireyin mahremiyetinin olması, her insan ve ailenin; güvenli, sağlam bir konut edinme hakkı, yerel yönetimlerin, seçenek, çeşitlilik ve ulaşılabilirliği artırması, sosyal ve ekonomik olanakları kısıtlı olan kişi ve ailelerin haklarının, yalnızca pazar mekanizması koşullarına terk edilmemesi, yerel yönetimler tarafından, ev sahibi olabilmek ve kullanım süresi güvencesinin sağlanması, eskimiş konut dokusunun yenilenmesinin bedelinin burada oturan, sosyo-ekonomik seviyesi düşük gruplara yüklenmemesi gibi hususlar önceliğimiz olmalıdır.

3.5 KONUT ARZI

Türkiye’de konut arzını belirleyen faktörleri şöyle sıralayabiliriz.

- Konut talebi
- Finansman
- Maliyet

3.5.1 Konut Talebi

Konut, bireylerin barınma ihtiyacını karşılayan bir tüketim malı olarak diğer tüketim mallarına göre daha uzun ömürlüdür. Bu nedenle konut arzını belirleyen en önemli faktör konuta olan talep miktarıdır. Bilindiği üzere konut üretim maliyeti oldukça yüksektir.

Bu sebepten dolayı konut talebi oluşmadan konut arzının oluşması beklenemez. Bu sebeple konut arz ve talebi arasında birbirini etkileyen bir bağın varlığından söz etmek mümkündür.

Bu bağlamda, talepte meydana gelen herhangi bir değişme karşısında konut üreticisinin konut yapımı konusundaki kararını etkileyecektir.

3.5.2 Finansman

Konut sorununun önemli bir boyutu da finansmandır. Finansman konut arzını doğrudan etkilemektedir.

Türkiye’de konut finansmanını karşılayan kaynakları, tasarrufları, bankalar tarafından verilen krediler, fonlarla verilen krediler ve konut üreticisinin öz kaynakları olarak sınıflandırabiliriz. Görüldüğü gibi, ülkemizde konut yapımı çeşitli alternatiflerle desteklenmektedir.

Özellikle sosyal konut yapımına devletin katkıda bulunması zaruri gözükmektedir. Devletin yapabileceği bu katkı, konut için ayırabileceği fonlarla doğrudan ilişkili ve yasalarda belirtildiği halde şimdiye kadar yapılabilen öngörülenin altında kalmıştır.

Konuta devlet katkısı mali destek yanında arsa arzına katkı ve pazarlamanın organize edilmesi şeklinde olmaktadır. Konut sektörü çeşitli yollarla desteklenmesine rağmen finansman kaynakları bireylerin gelir düzeyleri ile orantılıdır. Yani ailelerin ve üreticilerin azami katkısı olmadan finansman kaynaklarının yetersiz kaldığı bir gerçektir.

3.5.3 Maliyet

Ekonomide her malın ve hizmetin bir üretim maliyeti vardır. Konut sektöründe de konut üretiminin küçümsenmeyecek derecede yüksek olduğu kabul edilebilecek maliyetleri vardır.

Konut yapım maliyeti konut üreticisini olduğu kadar talep sahiplerini de yakından ilgilendirmektedir. Konut maliyetlerini meydana getiren unsurlar, arsa ve altyapı maliyetleri, proje ve mühendislik maliyetleri ve yapım malzemeleri ile işgücü maliyetleridir.

1950'lerden sonra hızlanan kentleşme sürecinde yeni kentsel alan yaratmak yerine mevcut imar düzeninin ortaya çıkardığı mülkiyet yapısı içinde yoğunlaşmalar yeğlenmiş, böylece ulaşım ve alt yapı maliyetlerini en aza indiren bir kentleşme olacağı varsayılmıştır. Bu tür kentleşme doğal olarak tek parsel bazında bir konut üretim sürecini desteklemiş, alım gücü düşük kentlilerin oluşturduğu talep de bu yönde geliştiğinden, toplu üretim ve kooperatifleşme eğilimleri de çok alt düzeylerde kalmıştır. Bunun sonucunda “yap-sat” düzeni olarak anılan küçük üreticiler eliyle yapılan ve kat mülkiyeti temelinde satılan konut üretimi devreye girmiştir (Tuna 1996).

4. TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI

4.1 PLANLI DÖNEM ÖNCESİ

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

1950 yılından önce devletin iyi bir konut politikası izlediği söylenemez. Bunun nedeni ise; o dönemde nüfusun büyük bir bölümünün, köyde, kasabada yaşaması ve nüfus yoğunluğunun düşük olmasıdır. Ayrıca bu tarihlerde kentleşme henüz dikkat çekici bir düzeyde değildir.

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

1923 yılında Ankara'nın başkent olmasından sonra konut konusunda atılan ilk adım, yeni yönetim fonksiyonlarında çalışanların barınma gereksinimlerini karşılamak amacıyla yeni gelişme alanları açmak için çıkarılan 1925 tarih ve 583 sayılı kamulaştırma yasasıdır. Bu yasa ile Ankara şehremanetine kamulaştırma yasasıdır. Bu yasa ile şehremanetine kamulaştırma yetkisi verilerek, Yenişehir semtinin bulunduğu saha, yeni gelişme alanları açmak amacıyla kamulaştırılmıştır. Yine 1925 yılında çıkarılan 586 sayılı yasa ile, Ankara'daki bütün memurlara, konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi öngörülmüştür (Keleş 2002).

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

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

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

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

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

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

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, Türkiye'de önemli ekonomik ve sosyal politik değişiklikler ortaya çıkmıştır. Çok partili rejim, 1950 yılında demokrat bir yönetimin iktidara gelmesine olanak vermiş ve devletin bu dönemde iktisadi konulara müdahalesi azalarak ekonomiye liberal bir görüş hakim olmuştur. Bu dönemde tarım ve endüstri

alanında önemli gelişmeler kaydedilmiştir. Bu gelişme değişiklikler kentlere olan akını hızlandırarak, hızlı kentleşme ve gecekondulaşma olgularını artırmıştır. Bu hızlı kentleşme ve gecekondulaşma karşısında bir takım önlemler alınması gereği, bu dönemde konut politikalarının önceliğini gecekondulaşmanın önlenmesinde yoğunlaştırmıştır.

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

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

Planlı dönem öncesi, konut sorununa çözüm bulabilmek amacıyla çıkarılan tüm bu yasalara ve uygulanan politikalara rağmen, hızlı kentleşme ve gecekondu problemlerinin önüne geçilememiş ve artan konut ihtiyacı yeterince karşılanamamıştır (Turan a.g.e., s. 52-55).

4.2 PLANLI DÖNEM SONRASI

1950 yılından önce devletin iyi bir konut politikası izlediği söylenemez. Bunun nedeni ise; o dönemde nüfusun büyük bir bölümünün, köyde, kasabada yaşaması ve nüfus yoğunluğunun düşük olmasıdır. Ayrıca bu tarihlerde kentleşme henüz dikkat çekici bir düzeyde değildir.

4.2.1 1950-1960 Arasındaki Gelişmeler

Ülkemizde, 1950 yılından itibaren hızlı bir kalkınma ve sanayileşme süreci başlamıştır. Sanayileşme sonucunda kırdan kente göç başlamıştır. Nüfus yoğunluğu yüksek olan kentlerde konut sorunu gündeme gelmiştir.

Devlet tarafından denetimin azalması ve belirgin bir konut politikasının belirlenmemesi sonucunda gecekondulaşma başlamıştır. Bu dönemde köyden kente göç sonucunda ortaya çıkan konut sorununun çözümü için, konut kooperatifleri yoğunluk kazanmıştır.

4.2.2 1960-1980 Arasındaki Gelişmeler

Konut kooperatifleriyle ilgili önemli gelişmeler, 1969 yılında 1163 sayılı Kooperatifler Yasasının çıkmasıyla hızlanmıştır.

Daha önce kooperatifler ile ilgili genel bir yasanın olmayışı, diğer kooperatif türlerinde olduğu gibi, konut kooperatifçiliğinde de çeşitli sıkıntı ve tikanıklıklara yol açmıştır. Konut kooperatifleri, OYAK ve MEYAK gibi kurumların yardımlarıyla çeşitli kaynaklardan destek görmüştür. Planlı döneme geçişten itibaren, ekonominin birçok kesiminde kurulması özendirilen kooperatiflere, giderek aktif görevler yüklenmiş ve kooperatifler yaygınlaştırılmıştır.

4.2.3 Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963- 1967)

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

4.2.4 İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 - 1972)

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

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

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

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

4.2.5 Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 - 1977)

Bu planın konut yaklaşımı, ilk iki planinkine benzer. Plan, düşük gelirli kümeler üzerinde durduğu halde, bunların barınma gereksinimlerini karşılayabilecek önlemler getirmemiştir. Sadece, bu alanda, kamu kesiminin özel kesimle sorumluluğu

paylaşmasından söz edilmektedir. Bu planda türlü kuruluşların elinde bulunan kredi fonlarının, bireylerin konuta ayırabilecekleri fonlarla birlikte “tek bir kaynakta” toplanarak, belli önceliklere göre kullanılması önerilmekteyse de, bunu da plan döneminde gerçekleştirme olanağı bulunamamıştır.

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

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

4.2.6 Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978 - 1983)

4. Plan toplumsal güvenlik kurumlarıyla, kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları fonların artırılmasını, Emekli Sandığı'nın da konut üretmesini önermiştir. Kamu arazi ve arsalarının, toplumsal konut üretmek için kamu kredi kurumlarıyla yerel yönetimlere verilmesi hızla büyüyen kentlerde, arsaların, devletin ve yerel yönetimlerin denetimi altına alınması, bu Planın tercihleri arasındadır. 4. Plan, kamu lojmanlarının, geri kalmış yörelerde çalışanlara ayrılmasını öngörmüştür (Keleş 2002).

4.2.7 Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 - 1989)

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

5. Plan, konut kesimi yatırımlarının verimliliğini açıkça benimsemiş bir plan görünümünü taşır. Nitekim, Planda “Konut sektörünün ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam yaratıcı özelliğinden de azami faydanın temin edilebilmesi için ihtiyaç sahipleri... tasarrufa yönlendirilecektir.” denilmektedir. Bu plan, ortalama konut

alanlarının küçültülmesini de önermiş, konut alanlarının, “Türk aile yapısına ve hayat tarzına uygun, fonksiyonellik ve iktisadiyat prensiplerini bağdaştıran” akla uygun ölçüler düşünülmesini istemiştir (DPT 1985, s.166).

4.2.8 Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990 - 1994)

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

6. Planda, ayrıca konut kesimindeki yatırımlarla kentlerin gelişmesi ve yerleşme erekları arasında bir bağlantı kurulması gereğine dikkat çekilmektedir. Konutun çevresi ile birlikte bir bütün olarak ele alınması gereği ile bu öneri birbirleriyle yakından ilgilidir. Ülke koşullarına uygun konut yapım teknolojilerinin geliştirilmesi, yerel yapı gereçlerinin değerlendirilmesi, iklim koşullarını hesaba katan savurganlığı azaltan tasarımlara öncelik verilmesi de planın konuta ilişkin önerileri arasında bulunmaktadır. Planda ayrıca kurum konutları (lojman) yapımında, Kalkınmada öncelikli yörelerle konut bunalımı olan küçük yerleşmelere öncelik verilmesi istenmektedir (DPT 1990, s.316).

4.2.9 Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996 - 2000)

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

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

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

Planda gecekonduların yasal konut durumuna dönüştürülebilmesi ve sağlanan rantın kamuya aktarılabilmesi için kent yenilenmesine olanak sağlayan ve kendi kendini finanse edebilecek düzenlemelerin yapılması ve belediyelere arsa sağlanmasının yeniden düzenlenmesi amacıyla 775 sayılı Gecekondu Yasası'nda değişiklik yapılacağı belirtilmektedir (DPT 1996, s.179).

4.2.10 Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2000 - 2005)

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

8. Planda, ayrıca konut finansmanı sorununun, sermaye piyasası içinde çalışarak konut kredisi verebilecek kurumlar eliyle çözülmesi öngörülmüştür. İmar yasasının yeniden ele alınması; uygulamada ise sorumluluk, denetim ve yaptırım ölçüm ve kurallarına, Avrupa Birliği ölçünleri ışığında yeni bir biçim verilmesi önerilmektedir. Kentleşme ve konuttan sorumlu bir bakanlığın kurulmasını da, Plan yeniden gündeme getirmiştir. Kat Mülkiyeti Yasası'nda yapılacak bir yeniden düzenlemeyle, site yönetimine ilişkin kuralların oluşturulması gereğine planda yer verilmiştir (DPT 2000, s.171).

4.2.11 Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007 - 2013)

Tüm inşaat yatırımlarına başlangıç teşkil eden arazi kullanımı ve imar planlarının bilimsel yaklaşım ve modellerden uzak bir şekilde hazırlanması; onaylanan planların ise, uygulanamaması sonucunda kentler, hızla göç alarak sağlıksız ve kontrol edilemez bir şekilde büyümüş, arsa üretimi talebin altında olmuş, çoğalan yapılar da çağdaşlık, estetik ve güvenilirlikten yoksun kalmıştır. Mevcut yapı stokunun büyük bir kısmı da afetlere karşı yeterli dayanıklılığa sahip olmayıp güçlendirme ihtiyacı mevcuttur.

Kırsal konut, kentsel konut ve işyeri yapılarının çoğunluğu, ön planda mali olanaksızlık ve/veya mali kaygılar gibi nedenlerle kötü tasarlanmış, denetimsiz ve çağdaş teknolojiye uzaktır. Estetik değerlere uzaklık, yapılarımızın taşıdığı zafiyetlerden bir diğeridir. Mühendislik ve mimarlık anlamında, “yapı” ve “yapım” (inşaat) konuları son derece çeşitlenmiş, farklı alanlarda farklı düzenlemelerin konusu olmuştur. Birbirinden çok farklı mevzuatın içinde de yapı kavramını ya da onunla ilişkilendirilebilecek pek çok konuyu düzenleyen hükümler yer almakta, yapı üretimi bütüncül bir yaklaşımla ele alınamamaktadır.

Yapı kavramı ve üretimine yönelik bu dağınık yapı, bu alandaki kaliteli üretimleri desteklememekte, afet riski, özellikle yüksek deprem riski altında olan ülke koşullarında kaliteli yapı üretimi ihtiyacının karşılanmasını da engellemektedir. Dağınık mevzuat yapısı içinde;

- “Yapı” tanımındaki farklılıklar,
- “Yapı” sınıflandırmasındaki farklılıklar ve eksiklikler,
- Projelendirme ve inşaat ile ilgili genel kuralların olmayışı
- Yapım işlerindeki “kamu yapı işleri” ve “özel yapı işleri” olarak oluşturulan durumun yarattığı kurumsal kontrol konusundaki çeşitlilik, farklılık ve eksiklikler,
- Yapı ile ilgili temel mevzuatın İmar Kanunu ve yönetmelikleri içinde yer almasının yetersizliği,
- Afetler (özellikle deprem konusunun önemsenmesi) nedeniyle ülkemizdeki her tür yapının (bina ve bina dışı yapılar) “afet duyarlı” olmasını sağlayacak kuralların veya

kurumsal dağınıklığın yarattığı belirsizlikler. Özellikle, “bina dışı yapılar” daki önemli eksiklikler,

- Mühendislik ve mimarlık mesleği yanında, “müteahhit” tanımının yapıya referansla yapılmamış olması veya her iş sahibinin “yapı müteahhidi” olabilmesinin yarattığı olumsuzluklar, gibi sıralanabilecek nedenler konuya daha farklı yaklaşılmasını gerektirmektedir.

Yapı üretiminin taraflarını, teknik standartlarını, yaşam kalitesini, sağlıklı ve güvenli yapılaşmayı sağlayan, bütüncül bir anlayışla hazırlanmış bir Yapı Kanunu’na ihtiyaç bulunmaktadır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na bu alanda sürdürülen çalışmaların bir an evvel sonuçlandırılması büyük önem taşımaktadır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanan ve sistem bütünü üzerinde yapı ve yapı denetim konularının İmar mevzuatı dikkate alınarak çözümlenmesi yaklaşımı bu konuda iyi niyetli ve önemli bir girişim olarak görülmektedir. Ancak, tüm sistemin tek bir mevzuatta bir araya getirilmesi çok ciddi ve katılımcılık gerektiren bir mevzuat hazırlama çabasını da beraberinde getirmektedir. Başlatılmış olan çalışmaların bu çerçevede tamamlanması ile yapı üretiminde kaliteye doğru çok önemli bir adım atılmış olacaktır.

Yapı Üretiminde Denetim, Kamusal Denetim Sorumluluğu ve Yapı Denetimi Sistemi Yetersizliği Yapı Denetimi kavramının temelinde kalite kültürünün geliştirilmesi ve kalite bilincinin oluşturulması yer almaktadır.

Hiç şüphe yok ki; mühendislik ve mimarlık hizmetlerinde teknik kaygı, ticarî kaygının önünde olmalıdır. Tekniğin gerekleri yerine getirilmediği sürece, ucuz maliyetin hiçbir önemi yoktur.

Kalite duyarlılığı ve teknik kaygılar yapı üretiminin baskın unsuru olmak zorundadır.

Kalite ve denetim, insanın güvenliğini, yaşam konforunu esas alan bir sistemin kurulmasını hedefler. Bu aynı zamanda bir zorunluluk olarak kabul edildiğinde daha yüksek kalite, daha düşük maliyet, verimlilik, hammadde ve enerji tasarrufu sonucunu beraberinde getirecektir.

Yapı üretiminde taraf olan tüm kamu ve özel sektör temsilcileri yapı kalitesi ve denetimi, üretim verimliliği konularında önceliklerin ve temel politikaların belirlenmesi ve uygulanmasında ortak paydada bir araya gelebilmelidir.

Ülkemizde eksikliği en çok hissedilen alanlardan biri de denetim ve kalite kontrolüdür.

Nitelikli, kaynak israfına yol açmayan, sonuç alıcı denetim ve kaliteye dönük talep ülkemizde beklenen seviyede sağlanabilmiş değildir.

Bütün bunların dışında sorgulanması gereken diğer bir husus ise kamu sorumluluğudur. Kamu sorumluluğunun mahallî idareler ve valilikler, merkezî idarede İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na dağıtılması kamu denetiminin etkinliğini azaltmaktadır. Bu süreçte kamu adına denetimden sorumlu otoritenin net olarak belirlenmesi, sistemin bütününde söz sahibi olacak idare üzerinde uzlaşmaya varılması gerekmektedir.

Ayrıca bugüne kadar, yeni yapıların denetlenmesi ile mevcut binaların güvenli olup olmadığının belirlenmesi konusunda yetki sahibi kamu otoritelerinin hizmet gereklerini yerine getirdikleri söylenememektedir. Sayısı 3324'e varan mahalli hizmet birimlerinde yeterli teknik elemanın bulunmaması, hatta çoğunda teknik eleman dahi bulunmaması, bu sonucun etkenleri arasındadır. Bu durum ülke genelinde insan kaynağı ve teknik eleman planlamasının yetersizliğini ve boşluğu dolduracak bir yapılanma ihtiyacını göstermektedir.

Ülkemiz kentleri, özellikle 1950'li yıllar sonrasında planlardan bağımsız olarak ve denetimsiz bir şekilde yayılma eğilimi göstermişlerdir. Kentsel saçaklanma, genellikle denetim dışı yapılaşma ve tehlikeli alanlarda gelişmeler anlamına gelmekte ve ciddi risk havuzları oluşturmaktadır. Özellikle Büyükşehir belediyesi denetiminden bağımsız belde belediyelerinin bulunduğu alanlarda bu durum daha da ciddi düzeylere ulaşmaktadır. Günümüzde büyük bir tehdit oluşturan deprem tehlikesi, geniş katılımı kamuoyu oluşturarak, sağlıksız kentsel çevreleri iyileştirmede bir gerekçe olarak kullanılabilir.

Yaşanan 1999 depremleri sonrasında, fiziki yatırımların farklı bir yöntemle denetlenmesi gerekliliği yaygın kabul görmüş, denetimin özel sektör temelinde, kamu

idaresinin kontrolünde kurumsallaştırılması 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, onun Anayasa Mahkemesi'nce iptalinin ardından 29.6.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” ile gerçekleştirilmiştir.

Beş yıldır uygulanmakta olan kanun uygulamada çeşitli sorunlara yol açmış, yapı üretim sürecinin denetiminde istenen etkinliği sağlayamamıştır. Ülkemizde tüketicilerin özellikle konutlara yönelik kalite bilincinin yeterli seviyede olmaması ile yapı denetim kuruluşlarının beklenen denetim standardını yakalayamayan uygulamaları bu sonuçta etkili olmuştur. Özellikle 3194 sayılı İmar Kanunu ile 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre iki ayrı uygulamanın yürütülmesi ve 4708 sayılı kanunun uygulanmasının 19 pilot ile sınırlanması, ülke genelinde uygulama ve mevzuat birliğine ulaşılmasını engellemektedir.

Ülkenin tümünü kapsayan bir sistem birliğinin kurulması, sistemin aksayan yönlerinin doğru teşhis ve tedavilerle geliştirilmesi, sigorta sisteminin yapı maliyetini arttıran bir unsur olmasına rağmen uygulamaların ayrılmaz bir parçası kabul edilmesi gerekmektedir. Doğal afetlerden kaynaklanan yüksek risklerin giderilmesine yönelik önleyici tedbirlerin alınması için gerekli olan kaynağın, risklerin sigortalanması suretiyle temin edilmesi ve afetlere dayanımlı yapı üretiminde, sektörde görev alan tarafların meslekî sorumluluklarının geliştirilmesi ve hizmet kalitesinin artırılması için sigorta uygulamalarından yararlanmak gerekmektedir.

Ülkemizdeki “mevcut yapıların önemli bir bölümünde yenileme ve güçlendirme ihtiyacı mevcuttur. Bu durum müşavirlik ve mühendislik hizmetleri ve yapım işleri için ayrı bir talep yaratmakta, çalışma alanı oluşturmaktadır. Bireysel girişimler ile yaptırılacak iyileştirme ve yenileşmeler için kat maliklerine, yapı sahiplerine özel krediler ve finansman kolaylıkları sağlanarak sürece işlerlik kazandırılması büyük önem taşımaktadır (DPT 2007, s.166).

4.3 TOPLU KONUT KANUNUNDAN SONRAKİ UYGULAMALAR

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

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

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

Planlı dönemde mevzuata bağlanan bazı politikalarla da, konut kooperatifçiliğine destek vermeye çalışılmıştır. Örneğin 775 sayılı (1966) Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği ve 1164 sayılı (1969) Arsa Ofisi Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde arsa sağlanması konusunda kooperatiflere öncelik verileceği belirtilmiştir. Ayrıca 1979 yılında yürürlüğe giren Devlet Memurlarına Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği uyarınca MEYAK kesintilerinin yüzde 25'lik bölümünden oluşan bir fon kurulmuş ve bu fondan memurların oluşturduğu kooperatiflerin kredilendirilmesi uygulamasına geçilmiştir. Ancak 1982 yılında MEYAK kesintileri kaldırılmıştır. (Kılıçlı 1986)

Planlı dönemde toplu konut yapımı, kalkınma planlarında öngörülmüş, ancak toplu konutu kimin gerçekleştireceği açıkça belirtilmemiştir. Kooperatifler planlı dönemin başlarında küçük ölçekli olarak örgütlenmişler ve toplu konut üretiminden beklenen teknik, mali ve sosyal üstünlükleri sağlayamamışlardır.

Kooperatifler planlı dönemde, ilk önemli atılımı yerel yönetim- kooperatif işbirliğinin başladığı 1970'li yıllarda yapmışlardır. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun üst

örgütlenmelere ve yerel yönetimlerin kooperatifçilik girişimlerine kolaylık sağlayan hükümlerinden yararlanarak, Ankara Belediyesi, KENT -KOOP'un kurulmasına öncülük etmiş ve ortakları arasında yer almıştır. 1973 yılından sonra, başka belediyeler de buna benzer girişimlerde bulunmuşlardır.

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

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

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

2487 sayılı Kanun, toplu konutçuluğa yönelmiş ve konut kooperatiflerine bir takım avantajlar sağlamışken, 2985 sayılı Kanun, konut yapımını teşvik amacına yönelik bir konut kanunu görünümünde olmuştur (Turan a.g.e., ss. 61-63).

4.3.1 İlk Toplu Konut Yasası

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

- Bu yasa çerçevesinde yapılacak konut yatırımlarının desteklenmesi için ulusal bütçenin en az yüzde 5'nin, Kamu Konut Fonuna ayrılmasını öngörmekteydi. Fonun,

bu en önemli kaynağı dışında öteki kaynaklar kredi geri ödemeleri, hazine güvencesinde çıkarılacak “ Toplu Konut Tahvilleri”, hak sahibine devredilememiş konut ve işyerlerinin satış gelirleri ve arsa maloluş bedelleri olarak belirlenmişti (Resmi Gazete 1982, Sayı:17579)

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

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

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

- Yukarıda belirtilen nitelikleri taşıyan konutları üretse bile, ne özel kesim kuruluşları ne de bu kesimden konut edinmek isteyenler, yasadaki olanaklardan yararlanabileceklerdi. Özel kesim tümüyle çevrim dışında bırakılırken, konut kooperatiflerine, bunların birliklerine ve toplumsal güvenlik kuruluşlarına öncelik ve ayrıcalık tanımaktaydı. Bununla birlikte kooperatiflere ve birliklerine –altyapı ve üstyapı yapım işlerini

amacıyla kuracakları yapım ortaklarını fondan yararlandırmak dışında– teknik destek öngörülmemesi; mühendislik ve mimarlık proje giderlerinin kooperatifçe karşılanmasının istenmesi; kooperatiflerinin kuracakları araç-gereç üretim kuruluşlarına yatırım, işletme, donatım kredisi olanağı, yaptıracakları araştırmalar için de destek sağlanmaması olanağı, yasanın kooperatiflere tanıdığı “ ayrıcalığın “ sınırlarıdır.

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

- Dar ve orta gelirli insanların konut gereksinimlerini karşılamaya yönelmekteydi: “Hak sahibinin” alt ya da orta gelir kümesinde bulunması koşulu getirilmiştir. Uygulama yönetmeliğinde hak sahipliğine temel oluşturacak alt ve orta gelir tutarının, üç yılda bir ya da toplumsal koşullar gerektirdiğinde daha kısa sürelerde Toplu Konut Yüksek Kurulu'nca belirleneceği belirtilmişti. Bu ilkesel yönelime karşın orta gelir kümesi için belirlenen üst sınır değerinin yükseldiği ve kredi alabilmek için “yaklaşık yapı maloluşu”nun ¼ ile 1/5 'i arasında değişen bir oranında “ ön biriktirim” koşulunun getirilmiş olması, dar gelirlilerden çok, orta ve yüksek gelirlilerin yasadan yararlanma olanağının bulunduğunu göstermekteydi.

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

- Yasada belirtilen koşullara uygun toplu konut üretimi, doğrudan, kamu yararına sayıldığından, toplu konut yerleşme alanlarında kamulaştırma hakkının doğacağı, kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde vergi değerinin temel alınacağı belirtilmekteydi. Devletin her türlü kentsel altyapıyla donatarak, üzerinde yapı yapmaya

elverişli duruma getireceği bu arsaların toplumsal güvenlik kuruluşları ile kooperatiflere mal oluş bedeli karşılığında ayrılması öngörülmekteydi (Alkan a.g.e.,ss.82-86).

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

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

Böylece, yasal olarak sunulan olanaklardan yararlanarak, hiçbir kooperatif üyelerine konut teslim edememiştir. Bu ortamda, görsel ve basılı yayınların yanı sıra kooperatif üyeleri de kooperatifçiliği kötülemeye başlamışlardır. İlk toplu konut yasası (TKY), konut sunumunun artırılması bakımından doğrudan hiçbir katkı sağlamamış olmakla birlikte, ikinci TKY’nın ve ilgili yönetmeliklerin yaygın uygulama alanı bulmasında önemli rol oynamıştır (Alkan a.g.e.,ss.87-89).

Bu yasanın getirdiği önemli ilke ve özellikler şöyle sıralanabilir:

- a. Kamu konut fonunun oluşturulması,
- b. İmar planı olan yerlerde en az 200 konutluk toplu konut alanı açılması,
- c. imar planı olmayan, yeni açılacak yerlerde, en az 15 hektar ve 750-1000 konut ile ortak kullanım tesis ve alanları ile işyerleri olan toplu konut alanları açılması,
- d. Alt ve orta gelirli olup herhangi bir yerleşmede kendisinin ve en yakınlarının bağımsız konutu olmayanların toplu konut alanlarında konut edinmek için "hak sahibi" olabilmesi,
- e. Bu yasa kapsamında yararlanacak olanların kooperatifler, kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumları ve üyeleri olarak belirlenmesi,
- f. Toplu konut alanlarının, genelde, nüfusu otuzbin (30.000)i aşan kentlerde seçilmesi,
- g. Toplu konut alanlarının (yerel yönetimlerle işbirliği içinde) İmar ve İskan Bakanlığı'nca tespit ve ilan edilmesi,
- h. Toplu konut alanlarının ilan edilmesinden sonra, imar planı yapılması beklenmeden, kamulaştırma hakkı doğması ve kamulaştırma bedelinin ilan öncesi vergi değeri üzerinden saptanması,
- i. Toplu konut yerleşme alanları belirlendikten sonra İmar ve İskan Bakanlığı'nca önce nazım planlamanın hazırlanması, kamulaştırma ve devir işlemlerinden sonra, tatbikat planlarının süratle yapılması veya yaptırılması, parselasyon planlarının yapılıp tapuya tescil ettirilmesi, altyapı ana planının geliştirilip şehir altyapısına bağlantı projelerinin hazırlanması,
- j. Toplu konut yerleşme alanlarında, tatbikat planlarına uygun olarak kooperatifler, kooperatif birliklerine ve sosyal güvenlik kurumlarına bakanlıkça arsa tahsis edilmesi, kamu tesis ve hizmetleri için ayrılan sahalardan, ilgili kamu kuruluşlarına, maliyet fiyatı üzerinden devredilmesi,
- k. Toplu konutta imar uygulamasının (1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilave olacak), yapıların konumu ve çevre düzenlemesini belirleyen uygun ölçekli

(muhtemelen 1/500 ve daha büyük ölçekli kentsel tasarım projeleri) vaziyet planlarının hazırlanması, tatbikat planlarına uygun olarak hazırlanan proje ve planların belediyesi ve imar ve İskan Bakanlığı'na (kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumlarınca) onaylatılması,

- l. Toplu konut inşaatlarının (en az 200 konutluk büyüklükte) bakanlıkça müteahhit firmalara (ihale usulüyle) veya kamu kuruluşlarına yaptırılması,
- m. Toplu konut alanı, belediye sınırları dışında kalıyorsa, belediye hizmetlerinin ve diğer hizmetlerin nasıl yerine getirileceği ve mahalli yönetimin nasıl tesis edileceğinin ilgili bakanlıkların görüş ve teklifi ile Bakanlar Kurulu Kararı ile düzenleneceği, (Md.24),
- n. Toplu konut alanlarında, altyapı bağlantılarıyla çevresinin bakım, onarım, geliştirme, "işletme ve yönetim hizmetleri" nin, bedeli mülk sahiplerinden alınmak şartıyla, ilgili belediyelerce kurulacak kuruluşlara veya uzmanlaşmış özel kuruluşlara, belediye hizmetleriyle eşgüdümlü olarak yaptırılması, (Md. 25).

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

Yine aynı Toplu Konut Yasası'nın 25.Maddesi ile toplu konut yerleşme alanlarında yönetim, bakım ve onarım işleri için bir hüküm getirilmiş ve yasanın uygulama yönetmeliğinde oldukça ayrıntılı yönetim, hizmet kuruluşlarına ilişkin maddeler sıralanmıştır. 1981 tarihli Toplu Konut Yasası ile ilk defa Kat Mülkiyeti Yasası'na yapı ölçeğinde konut çevresinin, altyapı bağlantılarının bakım, onarım, işletme ve yönetim hizmetlerinin nasıl yerine getirileceğine ait hükümler getirilmiştir (TOKİ 1996, Konut Araştırmaları Dizisi 13, s.33).

4.3.2 İkinci Toplu Konut Yasası

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

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

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

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

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

- 2487 sayılı yasadaki olduğu gibi, getirilen yeni düzenlemede de belediyeler dışlanarak, yetkilerin tümü özekselleşmenin elinde toplanmıştır. Ne var ki, yeni düzenlemede bu özekselleşme ağırlığın, 2487 sayılı yasadaki olduğu gibi Bayındırlık ve İskan Bakanlığında değil, fonun yönetiminden sorumlu tutulan Toplu Konut ve Kamu

ortaklığı Yönetiminde olması anlamına gelmektedir. Ayrıca toplu konut yerleşim alanlarının, ilk uygulama yönetmeliğinden bir yıl sonra çıkarılan ikinci uygulama yönetmeliğinde valiliklerin, bu alanların belirlenmesinde belediyelerle işbirliği yapmalarının öngörülmesi, yasanın uygulanması çerçevesinde belediyelerin çevrime alındığı biricik kuralı oluşturmaktadır. Toplu konut alanlarının, anakent belediyeleri sınırları içinde en az 1000, öteki belediyelerin sınırları içinde en az 400 konutun sığacağı yerler olması öngörülmüştür.

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

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

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

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

- Vurgulanan özellikleri dışında yeni düzenleme, ön biriktirim. Uygulaması (bu kez “alıcı payı” adı altında), konutların bireysel iyeliğe geçmesi, kooperatiflerde bireysel ilişkiye geçilmesi, gibi konutlarda farklı bir yaklaşım getirmemiştir (Alkan a.g.e., ss.96-98).

Bu yasa kapsamlı ve kamuoyunda konut sorununu büyük ölçüde çözücü bir araç şeklinde karşılanmış, genel çerçevesiyle soruna olumlu bir perspektif getirmiştir. Kısa

ve basit bir yasa olup, problemin özünü ortaya koymuş ve çözüm getirmiştir. Bu düzenlemede üç yeni unsur bulunmaktadır. Bunlar; hızlı işleyen karar mekanizması, bu kararları uygulayan organizasyon ve gerekli finansmanı sağlayan fondur.

Toplu Konut Yasası ile; konut finansmanı için gittikçe güçlenen sağlam kaynaklı bir fonun oluşturulduğu, basit ve hızlı kredi sisteminin kurulduğu, modern şehirleşme hedefinin gerçekleştirilmesine yönelik çalışmalar yapıldığı, hızlı arsa kamulaştırmalarına gidildiği, konut teknolojisinin desteklenerek üretim elemanlarının teşvik edildiği ve böylece konut sorununun özellikle yeni kurulacak yerleşme alanlarında, bir bütün olarak ele alındığı söylenebilir.

2985 sayılı yasanın uygulama süreci içinde elde edilen sonuçlar bu yasayla getirilen politikanın konut sorununa önemli çözümler sağlayacak içerikte olduğunu göstermektedir. Ancak yapılacak şey fon gelirlerinin sürekliliği yanında rasyonel kullanıma yönelik önlemler almaktır (Koç a.g.e., ss. 134-136).

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği:

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

- Toplu konut alanlarının tespitinde valiliklerin yetkilendirildiği, gerektiği takdirde Arsa Ofisi tarafından kamulaştırma yapılacağı,
- Bu alanların konut yapımcılarına satılabileceği, gerektiğinde Toplu Konut ve Kamu İdaresi'nce konut yaptırılabilmesi veya yapımcılara konut yapımı için tahsis edilebileceği,
- Toplu konut yerleşme yeri nazım plan ve imar uygulama planı içinde ise en az bir yapı adasından nazım plan sınırları dışında ise bir ilkokul yapımını gerektirecek nüfusun yerleşebileceği alandan küçük olamayacağı,

- Toplu konut yapımcılarının da kendi mülkiyetlerindeki arsaların toplu konut alanı olarak belirlenmesini valiliklerden talep edebilecekleri, imar planlarını yaptırıp tasdik ettirecekleri, altyapı ve sosyal tesislerin yapımı için fondan finansman katkısı almak ve konut alanlarına ferdi kredi temin etmek üzere idareye başvurabilecekleri,
- Toplu konut fonundan mülk konut edinme amaçlı üç tür kredi verileceği;
- Özel konut yapımcılarından, inşa halinde veya bitmiş (150m² ve küçük) konut satın alacaklara toplu konut ferdi kredisi,
- Piyasadan, en çok 1 yaşında, bitmiş konut satın alacaklara ve kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapacaklara (inşaat seviyesi en az yüzde 30'a gelmişse) konut ferdi kredisi,
- Konut kooperatifleri, kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarının ortak ve üyelerine açılacak krediler,
- Konut yapımcılarına, teşvik belgesi almak koşuluyla, yatırım ve işletme kredisi verileceği,
- İlgili bakanlıkça belirlenen öncelikli turizm alanları altyapıları için, fondan finansman sağlanacağı,
- Konutla ilgili araştırmalar için fondan kaynak ayrılacağı, gibi ana başlıklarda uygulama yapılacağı ortaya çıkmaktadır.

1984 tarihli Toplu Konut Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde yapı adası ve bir ilkokulu destekleyecek nüfus büyüklüğündeki toplu konut alanlarında, yapım sonrası yönetim ve işletme konularına ilişkin herhangi bir hüküm ya da açıklama bulunmamaktadır. Bu da göstermektedir ki kanun koyucu ve ilgili kamu idaresi, toplu konut alanlarında yönetimin Kat Mülkiyeti Kanunu esasları ile ve belediyelerce çözüme kavuşturabileceğini varsaymış veya sorun çıktığında gereği yapılır anlayışı ile hareket etmiştir.

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

- Belediyeler mülkiyetindeki en az 400 konutluk alanların toplu konut iskan sahası olarak valiliklerce onanmasından sonra toplu konut uygunluk belgesi verilmesi,
- Belediyelere teknik hizmetler ve altyapı kredisi verilmesi,
- Belediyelerin konut yaptırana arsa satması ve arsa sahiplerine bankalar aracılığı ile konut kredisi verilmesi,
- Belediye ve belediye şirketlerinin doğrudan konut yaptırması (ve satması) halinde konut kredisi ile desteklenmesi,
- Belediyelerce satılan altyapılı arsalar üzerinde kooperatifler ve sosyal yardımlaşma kurumları tarafından yaptırılacak toplu konutlara kredi verilmesi,

konularında esaslar getirildiği görülmektedir. Belediyelerin toplu konut bölgesi olarak arsa üretmesi, konut yapımı, kooperatifler ve ilgili kurumlara arsa satışı ve konut yapılmasının idarece ciddi olarak denetlenmesi için plan ve proje, fizibilite ve teknik hizmet konularında Toplu Konut idaresi tarafından belge verilmiş teknik müşavirlik büroları ile çalışmaları koşulu getirilmiştir.

Bu yönetmelik kapsamında da üretim en az 400 konutluk toplu konut ve kentsel çevrelerde yönetim ve işletme konusuna değinilmemiştir. Bu konunun ilgili bakanlıkça hazırlıkları yapılan Kat Mülkiyeti Kanunu'nun değiştirilmesi ve toplu yapılarda yönetim hakkında yeni hükümler getirilmesi hakkındaki kanun tasarısı ile daha sonra çözüleceğinin varsayıldığı anlaşılmaktadır (TOKİ 1996, Konut Araştırmaları Dizisi 13, s.37).

4.3.3 Toplu Konut Uygulamalarının Kanun Öncesi ve Sonrası Karşılaştırılması

Aşağıdaki Tablo 4.1 de; toplu konut uygulamalarının kanundan önce ve sonraki dönemler için karşılıklı değerlendirmesi yer almaktadır.

Tablo 4.1 Toplu Konut Uygulamalarının Kanun Dönemleri İçin Değerlendirmesi

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

Kaynak: Türkiye'de Toplu Konut Uygulamaları (Çiçek Doğan, Kocaeli 2005)

4.4 KONUT İLE İLGİLİ KURULUŞLAR

4.4.1 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı

1848 yılında “Nafia Nezareti” adı altında çalışmalarına başlayan Bayındırlık Bakanlığı 20.05.1920 tarih ve 3 sayılı Kanunla “Nafia Vekaleti” adını almıştır. Bakanlık 26.05.1934 tarih ve 2443 sayılı Kuruluş Kanunu ile demiryolları, limanlar, karayolları ve köprüler inşa etmek, PTT tesislerini kurup işletmek, su işlerini düzenlemek ve devlet daire ve müesseselerinin her türlü yapı işlerini yapmakla görevlendirilmiştir. 26.05.1939 tarih ve 3611 sayılı Kanun, işletmeleri teşkilat dışı bırakarak Bakanlığın yatırımcı bir kuruluş haline getirmiştir. 13.07.1972 tarih ve 1609 sayılı Kanun ile Bayındırlık Bakanlığının kuruluş ve görevleri yeniden düzenlenmiştir. Daha sonra 1958 yılında 7116 sayılı Kanun ile kurulan ve bölge, şehir kasaba ve köylerin planlanması, mesken politikası, yapı malzemesi konuları ile uğraşmak, afetlerden önce ve sonra gerekli tedbirleri almak, kentsel altyapıyı gerçekleştirmek, belediyelerle ilişkileri düzenlemek konularında görevlendirilen İmar ve İskan Bakanlığı ile Bayındırlık Bakanlığı 13.12.1983 tarih ve 180 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince birleştirilerek Bayındırlık ve İskan Bakanlığı adını almıştır. 8.6.1984 tarih ve 209 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bakanlığın kuruluş ve görevleri yeniden düzenlenmiştir.

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

- a. Kamu yapıları ve tesislerini inşaat ve esaslı onarım işlerini yapmak veya yaptırmak,
- b. Bağlı kuruluşlar ile müesseselerinin kendi kuruluş kanunlarında gösterilen inşaat, bakım, onarım ve hizmetlerin yapılması veya yaptırılmasını sağlamak üzere gerekli işleri yapmak,
- c. Çeşitli özellik ve ölçekteki imar planlarının, şehir altyapı tesislerinin ve sığınakların projeye esas standartlarını hazırlamak,
- d. Konut politikası ilkelerine göre konut yapmak, yaptırmak,

- e. Ülkenin şart ve imkanlarına göre, en gerekli ve faydalı yapı malzemesinin ekonomik ve standartlara uygun imalini ve kullanılmasını sağlayacak tedbirleri almak, aldırarak,
- f. Deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlerden evvel ve sonra meskun alanlarda alınacak tedbirlerle yapılacak yardımları tespit etmek ve bunların uygulanmasını sağlamak, bu konularda ilgili bakanlıklar ve kamu kurum ve kuruluşlarıyla işbirliği yapmak,
- g. İl Özel İdarelerine ait yapı ve tesisleri yapmak veya yaptırmak,
- h. Gerçek ve tüzel kişilere yapılan işler dışında yurtiçinde kamu kurum ve kuruluşlarına iş yapan ve belirlenecek gerekli nitelikleri taşıyan müteahhitlere belge vermek ve gizli sicillerini tutmak,
- i. Yurtdışında iş yapmak isteyen müteahhitlerle ilgili olarak mevzuatın gerektirdiği işlemleri yapmak, sicillerini tutmak,
- j. Bir kamu hizmetinin görülmesi amacı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde Valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat vermek ve gerçekleştirilmesini sağlamak,
- k. Birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları çözümlmek, gerektiğinde onaylamak,
- l. Gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin; umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi verilecek ve gerektiğinde işbirliği sağlanarak yapmak, yaptırmak, değiştirmek ve re'sen onaylamak,
- m. Bu işlerle ilgili tüzük, yönetmelik, tip sözleşme, şartname, rayiç, fiyat analizleri ve birim fiyatları hazırlamak ve yayımlamak,

n. Belediyelere ve İl Özel İdarelerine genel bütçe vergi gelirlerinden pay verilmesi hakkındaki mevzuat uyarınca tesis edilen Belediyeler Ortak Fonundaki paylarının İller Bankasının yıllık programa giren yatırımları için dağıtımını onaylamak ve izlemek,

o. Bakanlık ilgili kuruluşlarına ait görevlerin yapılmasını sağlamak; bu kuruluşların kanunları ile diğer kanunların Bakanlığa verdiği görevleri yapmak.

4.4.2 Devlet Planlama Teşkilatı

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

4.4.3 Konut Müsteşarlığı

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

4.4.4 Emlak Kredi Bankası

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

Emlak ve Eytam Bankasının diğer bankalardan ayırt edici özelliği, gayrimenkul ipoteği karşılığında borç para veren bir kamu bankası olmasıdır. Emlak ve Eytam Bankası 1946

yılına kadar çalışmalarını sürdürdü. Bankanın yeniden yapılanması amacıyla 1 Eylül 1946 tarihinde Türkiye Emlak Kredi Bankası Anonim Ortaklığı kuruldu.

Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1933-1984 arasında, gerek bireylere doğrudan doğruya, gerekse kooperatiflere vermiş olduğu kredilerle, yarım milyona yakın konutun yapılmasını sağlamıştır. Bankaca yaptırılan ya da yapılması desteklenen yıllık ortalama konut sayısı 20 bin kadardır. Bu sayı, yıllık konut üretiminin onda biri kadardır. Banka 2001 yılında Ziraat Bankasıyla birleşerek kapatıldı.

Belirtilen süre içinde 85 bin konutu kendisi doğrudan üreten Türkiye Emlak Kredi Bankası, yalnızca 1991- 1995 arasında 60 bin kişiye konut kredisi vermiştir. Ne var ki, bu kurumun gerek kredilendirdiği, gerek doğrudan ürettiği konutların dar gelirli, konutsuz aileleri konuta kavuşturmakta ne ölçüde katkı sağladığı tartışmalıdır (Keleş 2002).

4.4.5 T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

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

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

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır.

İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konut Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Halihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

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

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

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

- a) Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- b) Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;
- c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;
- d) Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;
- e) Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;

f) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;

g) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak. Ancak, İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve İdarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu çerçevede, 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;

a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;

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

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

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

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

5. TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT UYGULAMALARI

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

Toplu konut projelerini gerçekleştiren kuruluşlar ya kamu kesiminde yer alan büyük toplu konut ortaklıkları, ya özel kesimdeki büyük toplu konut girişimleri, ya karma nitelikteki konut ortaklıkları ya da kooperatiflerdir. Her ülke, kendi siyasal ve ekonomik sisteminin gereklerine göre, bunlardan bir ya da birden fazlasına başvurmaktadır (Keleş 2002).

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

Yapımı tamamlanmış olan konutların iyeliği konusundaki tutumları bakımından da konut kooperatifleri üçe ayrılır. İlk kümedekiler konutların iyeliğini ortaklarına devreden kooperatiflerdir. Bu kümedeki kooperatiflerde, konut ortaklara devredilince kooperatifin ömrü de son bulur. İkinci küme kooperatiflerde, yapılan yapıların iyeliği kooperatif elinde kalmakta, ortaklara devredilmemektedir. Ortaklar, kendilerine

ayrıcalık tanınmış kiracı durumundadırlar. İstekleri dışında konutu terk etmeye zorlanamayacakları gibi, o konutu mirasçılara devretme hakkına sahiptirler. Bunlar, ev sahibi olmaya yetecek biriktirimi önceden yapacak güçte olmayan dar gelirli sınıflar için elverişli olanak sağlar. Bu kooperatiflerde, konutların el değiştirme yoluyla kazanç konusu yapılmasını engelleyen önlemler öngörülmüştür. Son bir küme kooperatifin ortakları ise, salt kiracı durumunda olmakla birlikte kendilerine kiralanan konutların yönetimine de katılırlar. Çeşitli ülkelerin uygulamaları, en başarılı konut kooperatiflerinin, yapıların iyeliğini ortaklarına devretmeyen ve aynı zamanda kendisi konut üretebilecek örgüt ve olanaklara sahip kooperatifler olduğunu göstermektedir (Keleş 2002).

5.1 TOPLU KONUT ÖRGÜTLENMESİ

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

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

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

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

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

Genel kurul tarafından seçilen “denetçiler” kooperatifin bütün işlem ve hesaplarını tetkik ederler. Denetçiler ve yedeklerinin kooperatif ortaklarından olması Kanuna göre şart değildir. Kanun “denetçiler her yıl yazılı bir raporla birlikte tekliflerini genel kurula sunmaya mecburdurlar” ifadesine yer vermektedir. Denetçilerin bu görevlerini hangi esaslara göre yerine getirecekleri ve ara denetimlerini hangi sıklıkla yapmaları gerektiği Kanunda belirtilmemiştir. Ancak ana sözleşme ve genel kurul kararı ile denetleme

teşkilatı hakkında daha geniş hükümler konulması, denetçilerin görev ve yetkilerinin artırılması ve özellikle ara denetlemelerin öngörülmesinin mümkün olduğu Kanunda (Madde 69) belirtilmiştir.

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

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

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

“Ortak Sayısı 1000'den fazla olan kooperatiflerde ana sözleşmelerine kayıt konulmak suretiyle; Genel kurula ait kararlardan, hepsine veya bir kısmına ortakların oylarını mektupla bildirmeleri suretiyle katılması, ortakların gruplara ayrılarak verecekleri kararlarda tespit edecekleri talimat gereğince oy vermek üzere kendi aralarında seçecekleri temsilciler topluluğu Genel Kurul sayılabilir.”

Öte yandan Yasanın 49. maddesi de 1000 den fazla ortağı olan kooperatiflerdeki oy verme şekli ile ilgili bir ifadeye yer vermektedir. “Üye sayısı 1000 in üzerinde olan kooperatiflerde, ana sözleşme ile her ortağın en çok 9 olmak üzere birden fazla başka ortağı temsil edebileceği belirtilebilir.”

Konut kooperatiflerindeki ölçek büyümesi yalnızca kooperatifin etkinliği konusunda değil, ortakların kararlara katılmaları konusunda da sorunlar doğurmaktadır (DPT 2001, s.77).

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

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

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

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

Yönetim fonksiyonunun öngördüğü planlama, örgütlenen, koordinasyon, yönetme ve denetim görevleri bakımından kooperatiflerin çok yönlü sorunları vardır. Yönetimle ilgili görevler, kooperatif genel kurulu, yönetim kurulu, denetçi ve müdür gibi organlarca yerine getirilmektedir (Koç a.g.e., s. 174).

Kooperatiflerde denetim, birçok açıdan yararlı ve gereklidir. Kooperatif üyelerinin, yöneticilerinin, çalışanlarının, Devletin ve kooperatiflerle ilişkili kişi ve kuruluşların bilgilendirilmesi, kooperatif çalışmalarına açıklık getirilmesi, yanlışlık ve eksikliklerin

ortaya çıkarılarak gelişme ve eğitim süreçlerinin beslenmesi, denetimin sağladığı yararlardandır.

Kooperatifler için en ucuz, en yapıcı ve en hızlı denetim türü, özdenetim dediğimiz kendi kendini denetim yöntemidir. Ancak genel eğitim ve öğretim düzeyinin düşüklüğü, üyelerin ve denetçilerin yeterli hukuksal ve teknik bilgiye sahip olmamaları, demokratik alışkanlıkların yeterince yerleşmemiş olması gibi genel toplumsal nedenlerle üyelerin kooperatif örgütlenme ve ilkeleri konusunda yeterli bilgi sahibi olmamaları, özdenetim mekanizmasının işlemlerini engellemektedir. Ayrıca yasal düzenlemelerin de belli noktalarda üye denetimini imkansız kılan hükümler içermesi önemli bir nokta olarak vurgulanmaktadır. Örneğin devir işlemleri aracılığı ile vurguncu amaçlara ulaşılmasını engelleyecek hukuksal imkanlar üyelerin elinde bulunmamaktadır. Üyelerin devir yapmaları konusunda ve genel kurulların yeni üyeleri kabul etmeme konusunda da yasal hakları yoktur. Bu ve burada sayılmayan hukuksal eksiklikler, öz denetim mekanizmasının zayıflamasında etkin olmaktadır.

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

Ülkemizde devlet denetimi ve gözetimi son derece yetersiz ve dağınık bir görünümde dir. Sanayi ve Ticaret Bakanlığının müfettiş ve kontrolör sayısı yetersiz durumdadır. Bu nedenle yeterince etkin, sağlıklı, kooperatif düşünceye uygun ve yol gösterici bir denetim yapılması olanağı yoktur (DPT 2001, s.78).

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

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

a-Kooperatifin yapım işini bir yükleniciye devretmesi,

b-Kooperatifin arsasını bir yapımçıya kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile vererek, verdiği arsa payına karşılık gelen sayıda konutu elde etmesi,

c-Kooperatifin konutların yapımını emanet usulü ile örgütlemesi ve yürütmesi,

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

Yapılan tüm araştırmalar kooperatifin yapım işini bir yükleniciye devretmesi durumunda denetim işinin çoğu kez bizzat yükleniciye bırakıldığını göstermektedir. Çok az örnekte kooperatifin bu amaçla bir teknik eleman istihdam ettiği görülmektedir. Dolayısıyla mal sahibi olan kooperatif adına denetim işleri yapılmamaktadır.

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

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

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

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

süre ve yapım niteliği açısından sorunlara neden olmaktadır. Özellikle emanet usulünün nasıl uygulanacağı ve denetleneceğine ilişkin mevzuatın geliştirilmesi gerekmektedir.

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

5.2 PLANLAMA

5.2.1 Türkiye’de Kent Planlama Yaklaşımları

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

Kent planlamasının çeşitli disiplinleri birleştiren bir karakteri vardır. Planlama mimarlık, mühendislik ve sosyal bilimlerin ortak noktasında durmaktadır.

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

9 Mayıs 1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 9 Kasım 1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile medeni ve sağlıklı yaşama, çalışma ve dinlenme mekanlarının yaratılması, ihtiyaç ve taleplerin en yakından izlenmesi ve hızlı bir şekilde düzenlenmesi için gerekli yetki ve sorumlulukları mahalli idarelere verilmiştir (Kabasakal 2000).

Yasal anlamda planlamanın uygulanmasına yönelik imar kuralları bugün bir türlü üniforma giydiren, kimliği silen bir nitelikte olduğunu ileri süren görüşlerde

bulunmaktadır. İmar kuralları ile yöreye veya yerele özgü özellikler dikkate alınmamakta her yer homojen kabul edilmektedir.

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

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

Kentin gerek fiziksel öğelerin gerekse sosyal ve kültürel niteliklerin meydana gelmesinde, uygulanmasında, inceleme, araştırma, planlama ve tasarım çalışmalarının yapılmasında ilgili olan meslek dalları vardır. Önce, fiziksel mekanı farklı anlam, kapsam ve ölçeklerde düzenleyen meslek grupları olarak kent plancılar, mimarlar ve harita mühendisleri ve ilgili diğer mühendislik dalları gelmektedir. Daha sonra da peyzaj mimarları, kentsel altyapı mühendisleri, ulaşım plancıları gelmektedir. Kent sosyologları, kent ekonomistleri ve kent işletmecileri ile kamu yönetimi uzmanları yanında endüstri tasarımcıları, mobilya tasarlayıcıları, heykeltıraş, ressam ve seramik sanatçıları da rol oynamaktadır. Kent üzerine yapılan teorik ve pratik çalışmalar da sıralanan uzmanlık alanlarının bir araya gelerek disiplinler arası birlikteliğin sağlanması gerekmektedir (Can 1999).

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

Kentlerimiz bu durumyla ruhsuz, kişiliksiz, sadece teknoloji ve kalkınma adına oluşmuş mekanlar yığına dönüşmektedir. Bunun sonucunda kentlerde yaşayanların ve

hatta geçici kullananların mekanlardan giderek artan bir hoşnutsuzluk yaşamasına neden olmaktadır. Fiziksel çevre niteliklerinin insan yaşamında önemle yer alması, bu konuda yoğun inceleme ve araştırmaların yapılmasını gerekli kılmıştır (Özer 1998).

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

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

İklimsel koşullar: Ölçeği ne olursa olsun yapma bir çevrede insanın iklimsel gereksinimlerinin doğal koşullar yardımıyla karşılanmasını etkileyen etmenler yörenin iklimsel elemanlarıdır. (güneş ışınımı, hava sıcaklığı, nemi ve hareketleri) ile doğal-yapay çevre koşulları (topografya, bitki örtüsü, çevre yapıların biçim, boyut ve konumları vb.) Temelinde parselasyona dayanan planlama sistemimiz değişmedikçe, İmar yönetmeliğinin yapılarda bahçe mesafeleri ve yapı yüksekliği-yol genişliği ile ilişkisine ilişkin kuralları, doğal iklimlendirme açısından önemini koruyacaktır.

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

Ülkemizde, iklim bölgelerine göre farklılıklar göstermekle birlikte, güney ve güney doğu yönlenme için en uygun yönler kabul edilir. Ancak fiziksel sınırlamalar yerleşmelerin gelişme alanlarının seçiminde önemli bir etkidir. Örneğin, kıyıya paralel

uzanan yüksek dağlar Karadeniz Bölgesi kıyı yerleşmelerini, genelde, Kuzey ana ve ara yönlerine bakan yamaçlarda gelişmeye zorlamaktadır.

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

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

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

Kooperatifler, siteler ve toplu konut alanlarında parselasyona bağlı kalınmadan serbest düzenlemeler yapılabilmesi; plancıya; tasarımcıya güneş ışığından yeterince yararlanma ve kullanıcıların psikolojik gereksinimlerine yanıt verme olanağı sağlanmaktadır. Ancak 1981 öncesi kooperatifleşmenin yoğun olduğu yedi kentte yapılan çalışmalar, tasarımcıların bu olanağı kullanmadıklarını göstermektedir. Kaldı ki tasarım süreci giderlerini aza indirmek amacı ile katı, tip projeler üretilmekte, yapının konum özelliğine göre, yapım maliyetini bile etkilemeyen küçük küçük değişikliklere gidilmemektedir. Örneğin; yapının yönlendiği için güneşlenmeye uygun yönlerdeki ya da manzara noktalarındaki cepheler sağır kalabilmektedir. Tasarımcının

bir yapının ön tasarım-yapım maliyetini aza indirirken, yapının kullanıcı değerini de düşürücü uygulamalardan sakınması gerekmektedir (Aydemir 1989).

Her ne kadar kentsel tasarımın tanımlanması güç olsa da, genel olarak kentsel tasarımın projelerinin neler içerdiği, hangi konuların vazgeçilmez olduğu sıralanabilir. Kentsel tasarımın boyutlarından ilki bağlamla kurduğu ilişki, “yer” oluşturması ve aidiyet duygusu geliştirmesi. Diğer olmazsa olmaz özellikleri ise kullanım çeşitliliği barındırması; insanların uzaklık, algılama ve ölçek hissi gibi kapasitelerini ve sınırlarını göz önünde bulundurma gerekliliği; kültürel bağlamın farkında olma; kamusal alan ve kamu yararı önceliği ve insan yapısı ve doğal çevre dengesinin kurulması olarak özetlenebilir (Ulusoy ve Tokol, Mimarlık Dergisi, Sayı:302).

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

Ülkemizde de aşırı nüfus artışı ve kırdan kente göçler paralelinde plansızlık ve denetimsizlik sonucunda ortaya çıkan çarpık kentleşme olgusu, çevrede insanca yaşamaya olanak tanımayan ilkel yerleşimlerin kenti kuşatmasına, merkezde ise var olan dokunun zedelenmesine, tarihsel, kültürel ve doğal değerlerin yok olmasına ve bunların sonucu olarak, yaşam kalitesinin gittikçe azalmasına neden olmaktadır. Çarpık kentleşmenin yarattığı bu sorunlar adeta bir bunalıma dönüşmüş olup, tüm ülke ekonomisini ve toplumsal gönenci olumsuz yönde etkilemektedir (Oktay, Mimarlık Dergisi, Sayı:302).

Günümüzde kentsel tasarıma ilişkin tanımların basit (sadeleştirilmiş), anlaşılır ve bölümsel olması gerekmektedir. Genelleştirilmiş tanımlar incelendiğinde, kentsel tasarımın, zaman, ölçek, görsel, algısal, sosyal ve fonksiyonel olmak üzere tekrarlayan birçok boyutu olduğu gözlemlenebilir. Bu boyutlar bağlamında kentsel tasarımda, kuramın ve aynı zamanda uygulamalarının temelini oluşturan, kimlikle dokuyla, sosyal durumla, sürdürülebilirlikle, politikayla, ekonomik ve kültürel yapıyla ve süreçle ilgili

bazı şartlar vardır. Kentsel tasarım disiplinini teoride ve uygulamada çeşitli boyutlarıyla anlayabilmek için, kentsel tasarımın temelini oluşturan bu şartların iyi irdelenmesi ve anlaşılması zorunludur. Bu konuda öncelikli yapılması gerekenler şunlardır:

-Düzenleme alanlarında bütünlük ve büyüklüğün yeniden irdelenmesi ile açık–kapalı alan düzenlemelerinde birlikteliğin sağlanması; Kentli insana saygı ve insan ölçeğine uyum kuralının hiç yitirilmeden gözetilmesi;

-Kentsel mekana sürekli devinim ve canlılık getirilerek, özgün kimlik ve kişilik kazandırılması; Kentlilerin yaşadıkları çevreyi anımsatacak özelliklerin mekana katılmasıdır (Bilsel ve diğ. Mimarlık Dergisi, Sayı:89).

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

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

-Dokuya ve kimliğe olan saygıyı öncelikli hale getiren “dokusal–çevresel, görsel ve sosyal–şartlar”;

-Çevresel boyutun tanınması ve fark edilmesini sağlayacak derecede önemli bir faktör olan ve aslında kendi başına bir kuram oluşturan “sürdürebilirlik şartı”;

-Kentsel yapı içindeki önceliklerin dengelendiği ve karar mekanizmalarının işletildiği “politik şart”;

-Kentsel tasarımı çizim masası ötesine taşımadaki önemli faktör, “ ekonomik şart”;

-Her türdeki tasarımın olduğu gibi, kentsel tasarımın da yapısının, başarılı bir ürün ortaya koymak üzere, tekrarlanan ve dönüşümlü bir süreci zorunlu kıldığı tezini baz alan “süreç şartı”,olarak gruplanabilir.

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

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

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

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

d- Sağladığı Görsel Doyum: İnsanların yaşadığı yapıları çevreyi algılamalarında, bu çevredeki yapıların ölçekleri, oranları, renkleri, dokuları vb. öğeleri estetik yargıya konu olacak etkiler doğmaktadır.

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

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

g- Gerçekleştirilebilirlik: Kentsel tasarımın gerçekçi olması gerekir. Gerçekçi olmak tasarımın yaşama geçirilebilir olması diye düşünülmelidir (Tekeli 2001).

5.2.2 Arsanın Alınması, Yeri ve Yer Seçimi

Kooperatiflerin yaklaşık yarısı arsalarını aracısız olarak özel kişilerden almaktadırlar. Kooperatiflerin beşte biri arsasını belediyelerden, onda biri de gene özel kişilerden fakat komisyoncu aracılığı ile almaktadırlar. Kısaca kooperatiflerin arsalarının yüzde 86.9'u özel kişiler (aracısız ve komisyoncu aracılı ile) ve belediyeler tarafından sağlanmıştır. Arsaların alındığı kişi yada kuruluşlar tablo 5.1 de gösterilmiştir.

Kooperatiflerin yarısı arsalarını kentin yeni gelişmekte olan konut alanlarından seçmektedirler. Yaklaşık dörtte birinin arsası kent merkezine yakın, beşte birininki de gelişmiş konut alanındadır. Kooperatif arsasının yer seçimleri tablo 5.2 de ki gibi oluşmuştur.

Kooperatif arsalarının konumu Tablo 5.3 te, plan durumu Tablo 5.4 te gösterilmiştir.

Satın alınan arsanın seçimindeki en önemli nedenler şunlardır:

- a) Fiyatı uygun olduğu için
- b) Ödeme koşulları uygun olduğu için
- c) İmar durumu nedeni ile
- d) Yeni gelişme alanında olduğu için
- e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için
- f) Yola yakın olduğu için
- g) Altyapısı olduğu veya altyapı sağlama kolaylıkları nedeni ile
- h) Denize yakın olduğu için
- i) Ortakların iş yerine yakın olduğu için
- j) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için
- k) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için
- l) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için
- m) Çocuk bahçeleri ve parklar bulunduğu için
- n) Havası temiz olduğu için
- o) Müstakil ev yapımına uygun olduğu için
- p) Apartman yapımına uygun olduğu için
- q) Diğer

Tablo 5.1 : Arsaların alındığı kişi ya da kuruluşlar

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

Kaynak: Türkiye'de Toplu Konut Uygulamaları (Çiçek Doğan, Kocaeli 2005)

Tablo 5.2 : Kooperatif arsasının yeri

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

Kaynak: Türkiye'de Toplu Konut Uygulamaları (Çiçek Doğan, Kocaeli 2005)

Tablo 5.3 Kooperatif arsalarının konumu

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

Kaynak: Türkiye’de Toplu Konut Uygulamaları (Çiçek Doğan, Kocaeli 2005)

Tablo 5.4 Kooperatif arsalarının plan durumu

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

Kaynak: Türkiye’de Toplu Konut Uygulamaları (Çiçek Doğan, Kocaeli 2005)

5.2.3 Kooperatif Arsalarında Yapılan İmar Planı Değişiklikleri

Kooperatiflerin yüzde 86,22 sinde, arsa satın alındıktan sonra imar haklarındaki değişikliklerle ek haklar kazanmıştır. Ek hakların kazanılması, mevcut imar planının değiştirilmesi ya da yeni mevzii plan ile gerçekleştirilmiştir. Plan değişiklikleri çoğunlukla belediye gerekli gördüğü için yapılmaktadır.

5.2.4 Kooperatiflerde Konut Tipleri

Kooperatiflerde projelendirilen konutları yüzde 76 ‘sı apartman dairesi, yüzde 24 ü ev tipi konutlardır. Kooperatifler arasında en fazla 5 ayrı tip blok yapmayı planlayanlar

vardır. En yaygın olan tek tip blok yapma eğilimidir. Blok başına düşen ortalama kat sayısı 5.5, ortalama daire sayısı 21'dir. Ortalama apartman dairesi yüzölçümü 122.8 m²'dir. En küçük yüzölçümlü daire 45 m², en geniş daire 970 m²'dir. Apartman daireleri genellikle 3-4 odalı olarak planlanmıştır. 1 ve 2 odalı dairelerin oranları daha düşüktür. Konut tiplerinin seçimindeki ölçütlerin başında daha ucuza mal etme kaygısı ve ortakların istekleri eş ağırlıklı olarak yer almaktadır. Arkadan imar haklarının getirdiği kısıtlamalar ve en sonda da kredi koşullarının getirdiği sınırlamalar gelmektedir.

Konutlarını taşeronlara yaptıran kooperatiflerle emanet usulü yaptıran kooperatiflerin sayısı aynıdır. Taşeron kullanımı ve emanet usulü, kooperatifler arasında en yaygın olarak kullanılan inşaat yöntemleridir. Konutlarını götürü usulle, anahtar teslimi, müteahhide ihale eden kooperatiflerin ve ev yapımını ortaklara bırakıldığı kooperatiflerin oranı daha azdır (TOKİ 1996, Konut Araştırmaları Dizisi 16 s. 48-51)

5.2.5 Kooperatiflerde Alan Tercihleri

Kent içinde yaşamının en olumlu yanlarının “sağlık ve kültür hizmetlerine kolayca ulaşabilmek” ve “insanın kendini emniyette hissetmesi” olduğu belirtilmektedir. Çeşitli hizmetlere yakınlık ve güvenlik sağlamakla birlikte, yoğunluğun giderek arttığı kent içinde, kişi yaşamı ve yaşam çevresiyle ilgili değişiklikleri kontrol etme gücünün azaldığını hissedebilmektedir. Dolayısıyla, daha fazla özgürlük, çevre kontrolü ve doğaya yakınlık sağladığını düşündüğü kent dışı yaşamı tercih etmektedir. Kent dışı toplu konutlarında yaşayan aileler kent içinde yaşayanlara kıyasla yaşam çevrelerinden genellikle daha memnun olmaktadır.

Bu bulgu yeni oluşmakta olan kent dışı toplu konutların başarısına bir işaret olarak alınabileceği gibi, kent yaşamına bir eleştiri olarak da görülebilir. Öncelikle kent dışındaki konutlar kent içindekilerden çok daha yenidir ve daha önceki birikimlerden yararlanılarak inşa edildiği için birçok sorunu alt etmiş olabilir (daha az kayıp alan, daha işlevsel plan, çift cam kullanımı vb.) (TOKİ 1996, Konut Araş. Dizisi 15 s. 92-93).

5.2.6 Sosyal Donatılar

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

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

Emlakbank'taki ve özel inşaat firmaları arasındaki ortaklıklar ile gerçekleştirilen daha büyük ölçekli (60.000-100.000 nüfuslu) ve teknik ve toplumsal altyapısı ile birlikte planlanan yerleşmeler (Ataköy, Halkalı, Bilkent vs.) peyzaj düzenlemelerine verilen önem nedeniyle mevcut eski konut alanlarına kıyasla daha çekici konut alanları oluşturmakla birlikte, kullanılan konut tiplerinin renk farklılıkları dışında çok katlı benzer bloklardan oluşması yakın gelecekte çekiciliğini kaybedeceğinin göstergesidir (Bölen 1997).

5.3 TOPLU KONUT UYGULAMA ÖRNEKLERİ

Türkiye'de Cumhuriyet döneminde toplu konut uygulamaları o dönemde endüstrileşmiş ülkeleri örnek alan bir kooperatif uygulaması ile başlamıştır. Ankara'da 1934 yılında Prof. Jansen tarafından memur aileleri için planlanan Bahçelievler Yapı Kooperatifi tek ve ikiz konutlardan oluşturulmuş ve Batı'daki örneklere benzer biçimde tasarlanmıştır.

Avrupa'da da toplu konutun kökeni olarak lojman konut kabul edilmiştir. Batı'dan devralınan ikinci toplu konut üretim biçimi ise kooperatiftir. Mülk konut üretmeye yönelik bu kooperatif modeli, kooperatifleşmenin yaygınlaşacağı 1960 sonrası dönemde de sürdürülmüştür.

Batı'daki örneklerde gördüğümüze benzer bir gelişim ülkemizde de yaşanarak toplu konutların bir bölümü devlet çalışanlarının barınma gereksinimini karşılamak amaçlı lojmanlar olarak yapılmıştır. 19. yy.'ın ikinci yarısında yapılan ve ülkemizin bilinen ilk toplu konutları olarak not ettiğimiz Akaretler de bir anlamda sarayda çalışan ancak kendi konaklarında yaşayacak kadar zengin olmayan ve sarayın içindeki sınırlı barınma olanaklarından yararlanamayan bürokratlar için yapılmıştır.

Cumhuriyet döneminde 1947 yılında çıkarılan 4626 sayılı yasa sonrasında yapılan Saraçoğlu Mahallesi ilk toplu lojman projesidir. Askeri lojmanlar ile Atatürk Orman Çiftliği arazisi içindeki Orman Genel Müdürlüğü Lojmanları'nın gerçekleşmesi dışında 1980 yılına kadar toplu lojman inşaatı yapılmamıştır.

1980'lerden sonra ise kamu kuruluşlarının, arsanın ucuz ve altyapı getirmenin kolay olduğu kentin uç alanlarında toplu lojman yapımına giriştiği görülmektedir.

Söz konusu lojmanlara örnek olarak Çankaya Oran yolu boyunca askeri konut sitesi, Milletvekili, Devlet Mahallesi, Gölbaşı'ndaki TEK Lojmanları verilebilir. Söz konusu bu girişimlerin de daha çok kentin uç alanlarındaki gelişmeye katkısı olduğu söylenebilir.

Ankara'da Bahçelievler ve Saraçoğlu Mahallesi, Orta Anadolu'daki kamu fabrikalarının lojman konutları, İstanbul'da 1. Levent Mahallesi Bahçe-Kent kavramının çeşitli nüansları ile oluşmuşlardır. Gerek lojman, gerek kooperatif yerleşmeleri, az katlı ve düşük yoğunluklu yerleşme biçimleriyle Bahçe-Kent geleneğine örnek teşkil etmektedir.

1923'ten günümüze Ankara'da konut olgusunun gelişimini incelersek 1923-1950 yılları arasını kapsayan birinci dönemde kentleşme hızı yavaştır. Konut sunum biçimleri çeşitlenmenin henüz başındadır. 1950-1965 yılları arasını kapsayan ikinci dönemde ise kentleşme hızı yükselmiştir. Buna karşın var olan konut sunum biçimleri ve kurumsal

yapılar yeni kentleşme hızının gerektirdiği arzı karşılamakta yetersiz kalmıştır. Bu dönemin sonunda ise uygulama içerisinde gelişen çözümler kurumsallaşmıştır.

1965-1980 yıllarını kapsayan üçüncü dönemde ise önceki dönemde kurumsallaşan konut sunum biçimleri olan yap-satçı ve gecekondular tarzı üretim hızlanmıştır. Bu sunum biçimleri ise yüksek yoğunluklu sağlıklı, aynı zamanda birçok sorunu da beraberinde getiren konut alanlarının oluşumuna neden olmuştur.

Ankara'da konut arzı yetersizliği sorununa çözüm getirmek amacıyla 3 yoldan konut üretilmiştir.

- a) Kurumlar eliyle yapılan konutlar,
- b) Özel girişim eliyle yapılan konutlar,
- c) 1935 sonrasında kooperatifleşme yoluyla yapılan konutlar.

Devlet kurumları, kendi kurumlarında çalışan memurlara konut sağlamak amacıyla konut üretmişlerdir. Devlet eliyle yapılan bu konutların ilk örneklerini 1925 yılında Sağlık Bakanlığı'nın arkasında görmek olasıdır. Bu konutlar 3-4 odalı ve tek katlı yapılardır. Kamu eliyle gerçekleştirilen bir başka girişim de Gençlik Parkı'nın kuzeyine inşa edilen 7 adet, küçük bahçeli memur evidir.

Özel girişim eliyle yapılan konutlar, ise, amacı açısından ikiye ayırmak olasıdır:

- a) Bahçelievler, yapımcısının kendi kullanımını için ürettiği konutlar,
- b) Apartmanlar ise, o günlerde kullanılan adı ile kira evleri, gelir getirmeleri amacı ile yapılan konutlardır.

Ankara sürecini aşarak Türkiye'de üretilen toplu konut alanları ve özelliklerine özetle bir göz attığımız zaman Batıkent ve Kent-Koop uygulamalarına nasıl vardığımızı daha iyi anlayabiliriz:

Akaretler: Akaretler Sıra Evleri bugün 66 adet parselden oluşmakta ve yaklaşık 10.000 m²'lik kapalı alanı kapsamaktadır. Beşiktaş sahilinden Maçka'ya doğru uzanan, topografyaya uygun yerleşimi ile dikkat çeken bu yapı grubu 19. yy.'m ikinci yarısında yapılmıştır.

18. yy.'dan itibaren Osmanlı İmparatorluğu'nu ve özellikle başkent İstanbul'u etkisi altına alan Batılılaşma hareketleri ve kentsel büyüme sürecinin bir uzantısı olarak yapılan Dolmabahçe Sarayı'nı takiben 1875'te Sarkış Balyan tarafından planlanmıştır.

Osmanlı mimarisinin ilk toplu konut örneği olan bu yapı grubunun Dolmabahçe Sarayı'nda çalışan ağalar için yapıldığı bilinmektedir. Sarayla aynı dönemlerde yapılmasına karşın daha mütevazı yapılardır (Alparslan 1997).

Bahçelievler: 1934'lerden itibaren ise, geleneksel yapı üretimimizin tanımadığı toplu konut yapımının yani kooperatifleşmenin başladığı görülmektedir. 1935'te Ankara'da kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi Türkiye'de oluşturulan ilk yapı kooperatifidir.

Kooperatif üyeleri de daha çok üst düzey devlet ve banka yöneticilerinden oluşmaktadır. Kooperatifin yerleşme ve konut planları Ankara'nın imar planlarını hazırlayan Prof. Hermann Jansen tarafından yapılmıştır. Çeşitli bürokratik ve ideolojik engellerin de aşılmasını gerektiren bir yapım sürecinden sonra 1938 yılının sonuna kadar 169 konutun yapımı bitirilmiştir. Bahçelievler örneği Ankara'da yeni kooperatiflerin ortaya çıkmasına kaynaklık etmiştir.

Bahçelievler kooperatif mahallesi yalnız imar planıyla değil aynı zamanda tipleri de dahil olmak üzere bütün ayrıntıları ile Prof. H. Jansen'in bir eseridir. Semtin kuzeyinde sıra evler, güney tarafında ise çift evler bulunmakta idi. Ortada yer alan geniş bir alan üzerinde okul, gazino ve pazar bulunuyordu. Evler çift veya sıra evler şeklinde bir ve iki katlı olarak planlanmışlardı. Bütün evlerin kendilerine ait özel bahçeleri bulunuyordu.

II. Dünya Savaşı'ndan sonra yapımına başlanan Bahçelievler yüksek gelirli memur aileleri için düşünülmüştü. Zamanla prestijin Çankaya, Kavaklıdere ve Gaziosmanpaşa semtlerine kayması nedeniyle değişikliğe uğramıştır. Bu değişiklik kendisini kat karşılığı satılan mülklerde yoğunluk farklılaşması ve toplumsal tabakaların yer değiştirmesi şeklinde göstermiştir.

Mahalle 1960 yılında orta yoğunluğa (136 kişi/ha.), 1970 yılında yüksek yoğunluğa geçmiştir. 565 ha.'lık bir alanda kurulmuş olan Bahçelievler Mahallesi günümüzde yapıldığı dönemin toplu konut anlayışını tamamen yitirerek, çok katlı apartmanların yer aldığı niteliksiz bir görünüm kazanmıştır (Perçin 1991).

Saraçoğlu Mahallesi: Bahçelievler'de olduğu gibi 1940'larda devlet memurlarına konut sağlamak amacıyla çıkarılan yasanın ilk büyük uygulaması Saraçoğlu Mahallesi'dir. 434 konutluk mahallenin yapımı 1946 yılı sonunda tamamlanmıştır.

Bir komşuluk birimi anlayışı ile ele alınan mahalle Paul Bonanz tarafından planlanmıştır. Bu mahalle planlamasının ardında Ebenezer Howard'ın Bahçe-Kent arayışları bulunmaktadır.

Mahalle 16,6 ha.'lık bir alan üzerine kurulmuş olup 434 adet konutta 117 kişi/ha.'lık bir yoğunlukta planlanmıştır. Kişi başına yeşil alan miktarı 1,26 m²'dir. Küçük değişmelerin dışında günümüze değişmeden gelen bir özellik göstermektedir. Fakat bu alanın kent özeğinde bir yerleşim birimi olarak kalması bazı olumsuzlukları da beraberinde getirmektedir. Saraçoğlu Mahallesi'ne yeni bir kullanım getirilerek geliştirilmesi ile de bu olumsuzluklar ortadan kaldırılabilir.

Yenimahalle: Geçmişteki diğer bir toplu konut anlayışını Yenimahalle yerleşmesinde görebiliriz. Bireysel üretimle ve kooperatifler eliyle gereksinimi karşılayacak sayıda konut üretilmemesi nedeniyle gecekondular yapımları sürmüş ve bunun sonucunda da 1948'de çıkarılan 5218 ve 5228 sayılı yasalarla gecekondular yasallık kazanmıştır (Kaba 1995).

Yenimahalle'nin kurulması girişimi ilginç özellikler taşımaktadır. Burada konut sorunu karşısında girişimde bulunan Belediye olmuştur. Belediye'yi bu yola iten, kentin çevresini hızlı bir şekilde saran gecekonduların engellenmesi düşüncesidir.

Fakat Belediye'nin ucuz konut yaparak satma isteğine karşın, 2480 sayılı "Artırma ve Eksiltme" Yasası'na bağlı olarak halka maliyetine satış olanağı bulunamamış, parselleme sonucu ortaya çıkan 175-300 m² büyüklükte 2.900 arsa konut yapımı için halka açılmıştır. Ucuz arsaya ek olarak, arsaların boş durmasını engelleyen yapıya zorlama hükmü ise Yenimahalle'nin 3-4 yıl gibi kısa bir sürede Ankara'ya 6-7 km. uzaklıkta bir uydu-kent olarak ortaya çıkmasını sağlamıştır.

Yenimahalle girişimini o günün anlayışı içerisinde başarılı olmuş bir deney olarak görmemiz olasıdır. Bu deneyin altında arsa tahsisi kavramının ilk getirilişi gibi özelliklerin yanında, parsellerin küçük olması nedeniyle yıkılıp yeniden yapılanma

yolundaki girişim pek uygulanmamış, binalar günümüze değin pek bozulmadan kalabilmiştir. Ayrıca arsaların boş durmasını önleyen zorlama, mahallenin bir bütün olarak ortaya çıkışının yanı sıra, boş arsanın ortaya koyduğu çirkin görüntüleri ve spekülasyonu da engellemiştir (Perçin 1991).

Mebus Evleri: Mebus Evleri 1950 yılında iki ayrı kooperatif tarafından gerçekleştirilen bir konut alanıdır. İlk kuruluşunda 145 parselde 2 katlı bağımsız konut birimleri şeklinde oluşmakta idi. Ancak 1957 yılında yürürlüğe giren imar yönetmeliğinde kooperatif evlerinin de normal inşaat düzenine alınması sonucunda Mebus Evleri'nde kat artışına gidilmiştir.

1971 yılında ise yine kat artışı yapılarak 4 katlı yapı düzenine geçilmiştir. Böylece tasarlandığı biçimiyle her parselde ikişer katlı birer konutu içeren ve bu durumuyla 148 kişi/ha, bir nüfus yoğunluğuna sahip olan Mebus Evleri, her parselde 12 konut biçiminde 888 kişi/ha, yoğunluğuna varan bir kapasiteye ulaşmıştır (Perçin 1991).

Ataköy: 1960'lı yıllarda yapımına başlanan Ataköy yaklaşık 12.000 konutluk bir yerleşmeyi hedef almıştır. CIAM ideolojisinin (modern mimarlık düşüncesi) etkisi altındadır. Temelde yeşil alanların egemen olduğu bir doku elde edilmiştir. Ulaşım kademeleşmesi ilkelerine uyulmuştur. İşlevler birbirinden ayrılmış ve evrensel mimari üsluplar çevreyi belirlemiştir. Konutlar ile ana ulaşım sistemleri arasında yeşil bantlar tasarlanmış, özeği ilkokullar olan komşuluk üniteleri oluşturulmuştur. Ataköy'de 4 komşuluk ünitesi, komşuluk üniteleri arasında kalan küçük düzlüklerde ise çocuk oyun alanları vardır.

Halkalı Toplu Konut Alanı: Halkalı çalışması, 1979 yılında Ankara'daki Eryaman-Susuz ve İzmir-Bostanlı bölgelerinde başlatılan çalışmaların 1980 darbesi nedeniyle değiştirilmiş bir örneğidir. Kent-Koop çalışmasının muazzam potansiyelini hisseden ve bunu denetim altına alamazsa yok etmeye kararlı zamanın iktidarına gösterilen yeni hedefle Yeni Yerleşmeler Projesi ortaya çıktı.

Yaklaşık 900 ha.'lık alana kurulmuş olan 40.000 konutluk yerleşim özeğinin 1/5.000 nazım imar planları Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'nce hazırlattırılmıştır. Halkalı toplu konut alanında da inşaatlar kademelendirilmiştir.

İlk etap olarak 4.500 konutluk kısım planlanmış ve bu kısmın 1/1.000'lik imar uygulama planları ile altyapı projeleri aynı idare tarafından hazırlanmıştır. Gerek kentçilik yönünden gerekse teknik altyapı yönünden modern bir yerleşim özeği olmuştur.

Bahçeşehir: Bahçeşehir İstanbul'da, Küçükçekmece Gölü'nün kuzeybatısında, Tem Oto-yolu'nun üzerinde inşa edilmiş olan bir uydu-kenttir. Yaklaşık 475 ha. büyüklüğünde bir arazi üzerinde yer almaktadır. Emlak Bankası tarafından bir holdingden tahsil edemediği alacakları karşılığında alınarak üç büyük holdingin yapım çalışmalarına açılan alandaki yapım çalışmalarına Banka önemli katkılarda bulunmuştur. Öngörülen nüfus büyüklüğü 55.000 kişi, konut sayısı 15.500'dür. Projenin yaklaşık 15.400 konutluk ilk etabı büyük ölçüde tamamlanmıştır.

Bahçeşehir oluşumunda belirlenen müşteri tipi orta-üst düzey gelir grubu mensubu olup, beklenti, yaklaşım ve beğeni düzeyi ekonomik konut müşterilerinden çok farklıdır. Esenyurt Belediyesi'nin Bahçeşehir batısında başlattığı yerleşim alanının bütünlüğünü ve niteliklerini zedelemiştir. Ancak Esenyurt genelindeki yapılaşmanın teşvikçisi olmuştur. Yerleşimde gelişen Bahçeşehir Üniversitesi'nin ise toplumsal eylemliliğine son derecede olumlu katkı yaptığı görülmektedir (Eryılmaz 2003).

OR-AN: Ankara'nın konut sorununu çözümlemek amacıyla mühendis, mimar ve başka uzman elemanlardan oluşan bir atılımcı grup batılı anlamda modern yerleşme bölgeleri inşa etmek amacı ile OR-AN (ORTA ANADOLU) İNŞAAT A.Ş. 'ni (1968) kurmuşlardır. OR-AN A.Ş. halka açık bir anonim şirket niteliğindedir. Ve konut sektöründe bilimsel güç ve modern teknolojiyi harekete geçirerek mevcut boşluğu doldurmayı hedef almıştır.

Türkiye kentlerinden en büyük probleme sahip olanlardan başkent Ankara ilk OR-AN uygulaması için seçilmiştir. Bu amaçla konum, ulaşım, topografik özellikler, manzara ve mikro klima yönlerinden olağanüstü özelliklere sahip olan Çal Dağının güney sırtları bulunmuş, burada şirketçe arazi satın alınarak 110 ha. üzerine yerleşecek 30.000 nüfuslu bir ikamet bölgesi planlanmıştır.

OR-AN Sitesinin yapımına 1970 yılında başlanmış 600-800 konutluk ilk safhası 1971 de ve takriben 7000 konutluk tümü 1978 de bitirilmek üzere planlanmıştır. OR-AN Sitesi yeşil alanlar içinde, ticari ve sosyal ve kültürel tesisler, çocuk bahçeleri,

otoparkları, spor ve eğlence yerleri okulları merkezi ısıtma düzeni ile çağdaş yaşantının bütün gereklerini sağlayacak bir düzen içinde gelişmiştir.

OR-AN Sitesi girişimi böylelikle iyi ve kaliteli bir kentsel gelişimi gerçekleştirmek ve inşa ettiği konutları ihtiyaç sahiplerine ucuz fiyat ve kolay ödeme koşullarıyla intikal ettirme yolunda gayretlerin yoğunlaştırılması şeklinde tanımlanabilir (İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 1984).

ME-SA: ME-SA 1969 yılında Ankara’da anonim şirket olarak kurulmuştur. ME-SA kuruluşu her ne kadar toplu konut üretimi ile konut üretimine katkıda bulunsa da, ürettiği konut tipleri ve nitelikleri açısından, gelir düzeyi belli oranın üstünde bulunan kesime yanıt vermektedir.

İncelenen uygulamalarda, gerek nitelik gerekse nicelik açısından sosyal konut kavramına en yakın olanı Batı Sitesidir. Batı sitesinde oturan kişilerin çoğunluğu orta ve ortanın altında gelir düzeyindeki kişilerdir.

Şirketin genel politikasına göre bakir arazi alınmaktadır. Bu aynı zamanda arazi maliyetinin düşük olduğu alanlardır. Bunun en tipik örneğini Güneş ve Çankaya Sitelerinde görebiliriz. Düşük standartlı konutların (gecekonduların) çevrelediği bu siteler buradaki arazinin değerinin yükselmesine neden olmuştur. Bir anlamda yaratılan yeni çevre, eski çevreninde düzelmesine, standartların yükselmesine neden olmuştur. Ancak komşu alanlarda yaşayan iki kesim arasındaki yaşam ve kültür farklılığı çarpıcı bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

Levent: Levent ilk çıkış olarak dar gelirli memur ailelerinin konut sorununu ucuz yoldan ve iyi biçimde sağlamayı amaçlamıştır. Ancak bu amaca ilk adımını attıktan sonra alan memur ailelerinin ayrılarak yüksek düzeyde geliri olan ailelerin konut alanına dönüşmüştür. Bu çevrede oluşan prestij alanlarının gelişimine paralel olarak artan ranttan memur ailelerin yararlanarak konutlarını elden çıkarmalarına neden olmuştur.

Arazi mülkiyetinin verilmesi yanı sıra el değiştirme yönünden alınmayan yeterli yasal düzenlemeler bir çeşit arsa ve ev spekülasyonuna dönüşmüş, bundan da asıl karlı çıkan ilk sahipleri olan memurlar değil daha sonraki sahipler olmuştur.

Kemal Ahmet Aru'nun yaptığı planlama ve konut tipleri genel olarak uygulanmış ancak daha sonra sapmalar görülmüştür. Konutların ilk yapıları da aslında memur evi olarak oldukça yüksek standartlar içerirken daha sonraki el değiştirme konutların mekansal ve işlevsel dönüşümünü de beraberinde getirmiştir. Çünkü yeni bir yaşam ve düşünüş biçimi gelmiştir.

Levent bir toplu konut hareketi olarak başarısız sayılabilir. Çünkü sosyal ve fiziksel bütünlüğü ya da dengesi olan devamlılığı olan bir sosyal ve fiziksel çevre yaratılamamıştır.

Oyak Toplu Konutları (İzmir): OYAK ordu yardımlaşma mensuplarına muhtelif hizmetlerinin yanı sıra konut içinde kredi veren ya da konut sağlayan bir kurumdur. İzmir'de 668 konuluk Üçkuyular sitesi de Oyak tarafından yaptırılmıştır.

Yerleşme alanı İzmir Metropolitan alan sınırları içinde, kent içi ulaşım ağının uzantısında, kent merkezine 3 km. ikinci derece merkez Hatay'a ise 1,5 km. mesafede bulunmaktadır. Yerleşme alanı 4.9 ha. civarında olup, kentsel gelişme sınırları içinde bulunduğundan mevcut doğa ile mekansal bütünleşmeye de olanak vermektedir.

İzmir Üçkuyular mevkiinde Oyak-Kutlutaş tarafından projesi yapılacak olan sosyal konut nitelikli 668 birimlik toplu konut yerleşmesine ait bu çalışmada; hazırlığın doğal çalışma bütünlüğü içindeki programlama-planlama-projelendirme ve tasarım aşamalarının aynı ekip tarafından yapılmamış olması ve yine toplu konut yerleşme alanı olarak seçilen yerin doğal veri ve yerel iklim koşulları açısından olumsuzluğu sonucu bazı düzenleme sorun ve zorlukları ile karşılaşmıştır. Dolayısıyla üretilen genel yerleşme kararları bu sorunları aza indirecek ya da önemsiz kılacak şekilde geliştirilmiştir. Bu nedenle kentsel tasarım ölçeğindeki bu proje yerleşmede her konut bloğunun ilgi ve denetim alanının belirlenmesiyle konut dışı olan kullanımın da standart getirici ve geliştirici yanlar dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Denizbostanlı Toplu Konutları: Denizbostanlı toplu konutlarının bulunduğu arazi bataklık iken 1956 yılında Emlak ve Eytam Bankası araziyi satın almış ve gerekli altyapı tesisleri ile konut yapımına uygun hale getirmiştir.

Konut inşaatları 5 kısım olarak planlanmıştır. 4 kısım 2108 konut inşaatından 5. kısım ise müşterek sosyal ve kültürel tesislerden oluşmaktadır.

Yapılan konutlar sosyal konut niteliğinde olması gerektiğinden net 100m² nin altında tutulmuştur. Fakat kullanıcı talepleri büyük konuta yönelik olduğundan zorunlu olarak pek çoğu 100m² sınırına yakın seçilmiştir.

Toplu konut alanının tümünü kapsayan bir yönetim organizasyonunun kurulmamış olması her birimi kendi başının çaresine bakmaya yöneltmiştir. Bu da ortak mekanların kullanımını, bakım ve onarımını ve işletmesini güçleştirmektedir.

Konut fiyatlarının alınan kredi miktarlarının çok üzerinde olmasından ancak belli gelir düzeyine hitap etmektedir. Bu ise toplu konut amacından uzaklaştırmıştır.

5.4 TOPLU KONUT ALANINDA FİZİKSEL - SOSYAL ÇEVRE İLİŞKİSİ

Toplu konut alanları öncelikle oraya taşınacak ve yerleşecek nüfus için bir fiziksel çevredir. Bu fiziksel çevrenin özellikleri de kendi mekansal nitelik ve nicelikleri ile içinde ya da yakınında buldukları kentle fiziksel ve işlevsel ilişkileriyle de belirlenir.

Toplu konut alanının fiziksel çevresini oluşturan yapı ve açık alanların dokusu, yapıların büyüklük, yükseklik ve yoğunlukları, alan içindeki yaya ve vasıta trafiğinin ilişki sistemi, sosyal alt yapı ve tesislerine erişilebilirlik; toplu taşıma, çöp toplama, yangın söndürme, su, elektrik ve kanalizasyon gibi belediye altyapı ve hizmetlerin düzeyi, işyerlerine uzaklık telekomünikasyon olanakları, o yaşama çevresinin niteliksel ve niceliksel yanlarını tanımlar.

Fiziksel çevrenin oradaki toplumsal/sosyal çevrenin oluşumunda da önemli rolü vardır. Özellikle kentler çevresindeki gecekondu alanlarında fiziksel çevrenin oluşum süreci ile toplumsallaşma arasında yoğun ilişkiler olduğu söylenebilir.

Toplu konut ve yeni yerleşim alanlarında fiziksel çevrenin toplumsal çevre ile uyumluluğunun sağlanması ve varlıklarını sürdürebilmesi için kullanılacak yaklaşım ve yöntemler önem kazanmaktadır.

Geleceğe yönelik konut alanları ve yeni yerleşim alanlarının tasarımında önemli bazı konular şöyle sıralanabilir:

a-Konutlar ve yerleşmeler, ihtiyaç ve taleplere uyarlanabilir olmalı ve tümüyle yıkılıp yenileme gerekmeden değişen ihtiyaçları karşılayabilir nitelikler taşınmalıdır.

b-Konutlar ve yerleşmeler, genişlemeye olanak vermelidir. Bu mutlaka daha çok toprak/ arsa gerektirmemeli ve önceden geliştirilen çerçeve içinde bazı esneklikler temin edilmelidir.

c-Konutlar ve yerleşmeler, içinde fiilen yaşayan insanlar tarafından yönetilebilir ölçek ve kapasitede olmalıdır. Olabilecek en uç noktaya kadar konut alanının programlanması ve tasarlanması, günü gününe yönetimi ve işletmesi ve yeniden organizasyonunun içinde yaşayanlarca yapılabilecek ölçek ve kapsamda olmalıdır.

Özellikle kentleşme hızının yüksek olduğu, sosyal yapının sürekli değişim içinde olduğu ülke kentlerinde “nasıl bir toplumsal çevre için fiziksel çevre olacağı” sorusu öncelik kazanır.

Fiziksel çevrenin toplumsal çevredeki değişimlere olanak vermesi için kullanılan esneklik, değişkenlik gibi niteliksel kavramların tamamen konuta yönelik olduğu ve konut çevresine hitap etmediği yönündedir.

Dolayısıyla tek tek konutlar yerine konut çevresinin fiziksel nitelikleriyle değişimin her aşamasında değişime ters düşmeyecek özelliklere sahip olabilmelerini sağlayacak planlama, tasarlama tekniklerine gereksinim olmaktadır.

Kentlerimizde hızla değişen sosyal yapıyı gözlemlediğimizde mevcut ve son 10-15 yılda yeniden üretilen konut stoku ve kentsel çevrelerin gelecekte değişmesi muhtemel yaşam biçimlerine uyum sağlaması şüpheler taşımaktadır. Mevcut apartman konut stoku ve kentlere eklenen toplu konut ve yeni yerleşim alanlarının en az birkaç nesil daha

hizmet edeceği varsayıldığında bunların sosyal bağlamda yeterli işlevler yüklenip yüklenmeyeceği önem taşımaktadır.

Gelecek nesillerin yaşam biçimleri, gereksinim ve beklentileri hakkında en azından gelecekte toplumun çok daha fazla ekonomik kaynağı, daha yüksek eğitim düzeyine, daha çok boş zamana, fiziksel olarak daha az güç kaybı isteyen çalışma ortamına sahip olacağı varsayıldığında, konut ve yaşam çevresinden beklentilerin daha üst düzeyde olacağı söylenebilir. Bu düşüncelerden hareketle; toplu konut alanlarının tasarlanmasında prototip yüksek yoğunluklu ve yüksek bloklu proje üretiminin teknolojik bazı avantajları olduğu iddia edilmesine rağmen gerek maliyet, gerek ortaya çıkan fiziksel çevre ve gerekse bu fiziksel çevrelerin sosyal gelişmeye önemli bir katkısı olduğu söylenemez. Fiziksel çevrenin toplumsal çevredeki değişimlere olanak vermesi için de oradaki mülkiyet, üretim ve örgütlenme biçimleri önem kazanmaktadır.

Toplu konut alanlarında özellikle konut dışı çevrede ortak mülkiyetin varlığı ve niteliğinin örgütlenmeye katkısının doğrudan etkili olacağını söylemek mümkündür. Ancak kooperatifler eli ile üretilecek konut alanlarında kooperatif alanlarının yalnızca birikimlerini ortaya koyup, ortaklaşa çabalarla mülk konut inşa etmenin yeterli olmadığı, bu takdirde ortaya çıkan fiziksel çevrelerin mevcut kentsel yapılardan önemli bir farkı olmadığı 10-15 yıllık uygulamalarla adeta kanıtlanmıştır.

Mevcut uygulama içinde toplu konut alanlarının üretimi kooperatif ortaklarına ve kullanıcılara adeta kapalı bir model içinde olmaktadır. Çoğunlukla benzer gelir yapısında fakat farklı sosyal çevrelerden olabilen kişiler bir kooperatif bünyesinde toplanmakta, bunların oluşturduğu yönetimler alışılmış planlama ve proje üretim süreçleri içinde işlemleri yapmakta, prototip konut yapıları ve çevresi ihaleyle yükleniciye havale edilmekte ve sonuçta oldukça uzun bir sürede- herkese konutları verilmekte ve kooperatif ortaklığı ortadan kalkmaktadır.

Konut kooperatiflerinin kuruluşundan itibaren proje bazında ortaklığa dayalı, konut ve çevresinin üretiminin her aşamasında söz sahibi olduğu, yapım sonrası da sürekliliği olan fiziksel çevre ve altyapının üretimi, hizmet işletmesini de yüklenen kullanıcı kooperatifleri anlayışında örgütlenmesi söz konusu olmalıdır. Yeni yerleşim alanları ve toplu konut alanlarındaki örgütlenme konusu 1970'li yıllara kadar planlama yazınında

pek yer almamıştır. Bunun en önemli nedeni kentlerimizin büyüme biçimidir. Çünkü kentlerimizin büyümesinin sürekli kendi çevresinde, genellikle yağ lekesi biçiminde, takiben bu lekelerin birleşmesinden doğan halkalar halinde olması, buna paralel olarak da kent içindeki dokunun her 10-15 yılda bir yıkılıp yenilenmesi ve aşırı yoğunlaşmasıdır (TOKİ, Konut Araştırmaları Dizisi 13, 1996, ss.38-41).

5.5 KENTSEL DÖNÜŞÜM

Türk kent planlama sistemi içinde kentsel dönüşümün bir kentsel yenileme modeli olarak en yaygın uygulaması özellikle kent merkezlerinde ve yakın çevresinde kalmış gecekondular alanlarının yeniden kazanımı ve yeniden yapılandırılması arayışının bir uzantısıdır. Gecekondular en basit anlamda 1950'lerde, bir yanda tarımda makineleşme, diğer yanda hızlı bir sanayileşme sonucu artan kırdan kente göçün karşısında devletin yeterli ve uygun koşullarda konut sunamaması ile göçerin yeni bir konut sunum biçimini geliştirmesi olarak tanımlanabilir.

Ancak ilk önceleri barınma amaçlı oluşan gecekondular zaman içerisinde artan göç oranı ve popülist devlet politikaları ile şekillenen af uygulamaları ile bir taraftan kentsel mekanda önemli bir mekana sahip olurken diğer taraftan nüfusunu spekülasyon ortamlara taşımıştır.

Kentlerin ekonomik ve fiziksel mekanda büyümesi ile gecekondular alanları rant değeri gittikçe artan merkezi alanlarda yeniden değerlendirirken, bunun farkına varan gecekondular bir zamanlar barınma olarak gördüğü gecekondusundan en yüksek faydayı elde etme arayışı içindedir.

Diğer tarafta bu oluşumları engellemesi ve kentsel rantın dağıtımında adil olması beklenen devlet hem ekonomik, hem de sosyal anlamda uygun konut sunamadığında popülist yaklaşımlara sığınmakta ve var olanı yasallaştırma yolları aramaktadır.

Son dönemde dünya uygulamaları üretim tarzlarının yeniden yapılandırılması ve kentlerin küresel düzlemde yeniden tanımlanmasının mekansal gerekliliklerinin

oluşturulmasında öncelikle kent merkezlerinde ve terk edilen sanayi alanlarında hızlı ve toplu yenileme ile kentsel cazibe alanları oluşturulması fikrine dayanan büyük ölçekli kentsel yeniden yaratma projeleri ile şekillenmektedir.

Bu uygulamalar aynı zamanda özel sektör- kamu ortaklıkları, kent işletmeciliği, proje ortaklığı vb. yeni kavramlarda tanımlamakta, böylece kentsel mekanın yeniden yaratılmasında kentsel arazi rantının kazanımı yolları aranmaktadır. Bu nedendir ki müdahale rant alanlarına yönelirken, dönüşüm yerel otoritenin desteği ile özel sektör elinde çöküntü alanlarından ofis ve prestij konut alanlarına doğru şekillenmektedir.

Amaç dönüşümü sağlanacak alanda yaşayan nüfusun problemlerine çözüm bulmak ya da bu alanı ıslah etmek değil, kentsel arazi rantını en iyi şekilde kullanarak bundan pay almaktır. Bu bağlamda kentsel yeniden yaratma projeleri hem yerel otoriteler hem de büyük inşaat firmaları ve hatta bunlara kredi sağlayan finansman kurumları tarafından desteklenmektedir.

Dünya kentlerinde izlenen bu gelişmeler Türk yerel otoritelerine ıslah imar planları ile çözüm getirilemeyen gecekondular için yeni bir model sunmaktadır. Böylece 1980'lerle birlikte kentsel dönüşüm projeleri dönüşümü sağlanamamış gecekondularında tek çözüm olarak sunulmaktadır. Ancak dönüşüm bir model olarak gerekli örgütsel ve finansal kurumları ile oluşturulmadığından ve gelişmiş ülke örneklerinin uygulama biçimleri ulusal ve yerel ölçekte hiç sorgulanmadığından bu projeler Türk planlama sistemine adeta eklenmiştir. Böylesi bir ele alış, kavramsal içeriği boşaltılmış, eleştirel sorgulamalardan yalıtılmış, tamamıyla uygulamaya yönelik örgütlenme modelleri ile işleyen, bu nedenle olası sonuçları göz ardı edilmiş bir mekansal dönüşüm biçimi ile sonlanmaktadır (TMMOB Şehir Plancıları Odası 2003).

6. TOPLU KONUT UYGULAMALARI: KOCAELİ ÖRNEĞİ

6.1 KOCAELİ'NİN TARİHÇESİ

Dünya'nın önemli yollarının kavşak noktası durumunda olan İzmit ve civarında tarih öncesi çağlardan yaklaşık olarak M.Ö. 3000'den itibaren insanların yaşamakta olduğu yapılan araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

Günümüze kadar devamlı iskan edilmiş olan İzmit'e ait ilk deliller M.Ö. 12 yy.la dayanmaktadır.

Bu tarihlerde Frigler bölgeyi ellerinde tutmuş, ardından Yunanistan'ın Megara şehrinden kendilerine yeni bir yer aramak için yola çıkan göçmen bir grup, şimdiki Başiskele mevkiinde ASTAKOZ adını verdikleri şehri kurmuşlardır. Şekil 6.1 de Kocaeli ye ait eski bir görüntü yer almaktadır.



Şekil 6.1 : Kocaeli eski yerleşmesine ait bir görüntü

Kaynak: Anonim

Trakia kralı Lysimakhos'un ASTAKOZ'u tahrip ettirmesiyle bugünkü İzmit'in de üzerinde bulunduğu yamaçlara NİKOMEDİA adında yeni bir şehir kurulur. M.Ö. 91 - 94 yıllarında Romalılara başışlanır. M.S. 284 yılında İmparator Diokletionus, Nikomedia'yı yeniden başkent yapar. Onun zamanında Nikomedia; Roma, Antakya, İskenderiye'den sonra dünyanın dördüncü büyük şehridir.

11. yy'ın son çeyreğinde Nikomedia, Selçuklular tarafından zapt edilir. I. Haçlı Seferinde geri alınan Nikomedia, bir süre Latinlerin işgalinde kaldıktan sonra tekrar Selçuklulara geçer.

Orhan Gazi zamanında, Adapazarı ve Hendek yörelerinin valisi Akçakoca bey, kenti alınca şehir Osmanlı Devleti'nin egemenliğine girer. Başlangıçta İznik'in yan komşusu anlamında İznikmid olan şehrin adı, zamanla İzmit'e dönüşmüştür. Bundan sonra şehir devamlı olarak Osmanlı hâkimiyetinde kaldı.

1337 yılında Süleyman Paşa, Sancak haline gelen İzmit'in ilk "Sancak Beyi" olmuştur. Çelebi Mehmet Döneminde İzmit Anadolu eyaletine bağlı olan Kocaeli sancağının merkezi olmuştur. 1509 depreminde şehir ağır hasar görmüştür.

Kanuni Sultan Süleyman'ın (1520–1566) 1536'da İzmit'i ziyareti olumlu gelişmeleri beraberinde getirmiş ve kent en parlak dönemini bu padişah zamanında yaşamıştır. İstanbul'un yiyecek ve erzakları ile yakacak odun ve kereste temini İzmit'ten sağlanmıştır.

Anadolu'dan gelen kervanların yükleri İstanbul'a en yakın deniz bağlantı yeri olan İzmit'te boşaltılıp, buradan gemilerle İstanbul'a taşınmıştır. Bu nedenle şehirde imar faaliyetleri giderek artmış, kervansaraylar, han ve hamamlar yapılmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu'nda ilk kez İzmit Körfezinde Yavuz Sultan Selim (1512–1520) zamanında bir "tersane" kurulmuştur. Daha sonra III. Selim (1789–1807) ve II. Mahmut (1808–1839) , harp ve ticaret gemilerinin yapıldığı tersanenin modernleşmesi yolunda çalışmalar yapmışlardır.

1888 yılına kadar İstanbul'a bağlı kalan İzmit bu tarihten sonra ayrı bir kent olur. İstiklal Harbi öncesi İngiliz ve Yunan kuvvetlerinin işgalinde kalan şehir 28 Haziran 1921'de kurtarılmış, Cumhuriyetin ilanından sonra da Kocaeli vilayetinin merkezi olmuştur.

Cumhuriyet döneminde bölgeye yapılan sanayi yatırımları ile sanayi altyapısı tamamıyla şekillenir, hem devlet, hem özel girişimler artar. Bugün ileri düzeyde sanayi ve endüstri kenti olan Kocaeli; çevresi ile demiryolu ve en gelişmiş karayoluna sahiptir. Bunun yanı sıra Derince ve İzmit limanlarıyla da dünyanın dört bir yanına deniz yolu bağlantısı kurulmuştur. Yüzölçümü açısından küçük bir il olan Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer, gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil, dünya için de ilginç bir örnektir.

6.2 KOCAELİ’NİN COĞRAFİ YAPISI

Marmara Bölgesi’nde yer alan Kocaeli, Doğu ve Güneydoğuda Sakarya; Güneyde Bursa, Batıda Yalova, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili; Kuzeyde de Karadeniz ile çevrilidir. Asya ile Avrupa’yı birleştiren önemli bir yol kavşağında yer almaktadır. Sakarya Irmağı’nın batı yakasından başlayarak Pamukova ve İznik Gölü’nün kuzeyinde Bozburun’a kadar uzanan Samanlı Dağları İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hâkim bir konumdadır. Samanlı Dağları’nın en yüksek noktası Keltepe/Kartepe (1.601 m.)’dir. İldeki diğer önemli dağlar Dikmen Dağı (1.387 m.), Naldöken Dağı (1.125 m.), Naz Dağı (917 m.) ve Çene Dağı (646 m.)’dir.

Başlıca ovaları İzmit ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası’dır. Kuzey Anadolu kırık kuşağının uzantısı olan fay hatları ile sınırlanan Kocaeli deprem kuşağı üzerindedir. İlin Karadeniz kıyısındaki Pazarcı burnu açıklarında kayalıklardan oluşan Kefken Adası yer almaktadır.

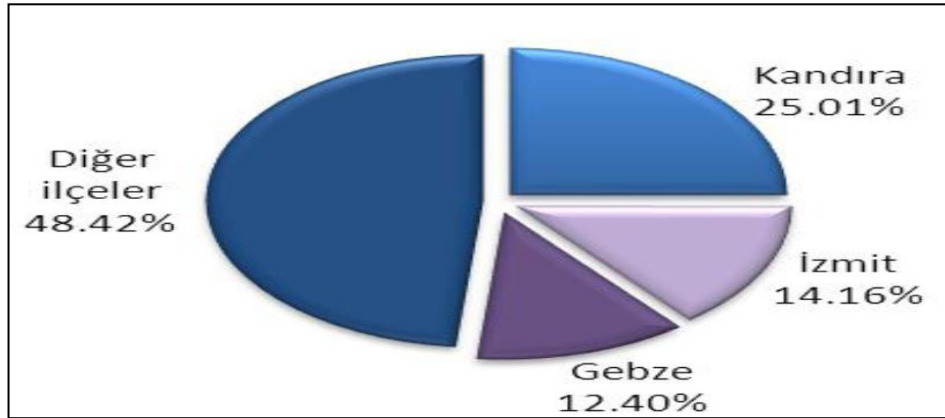
İl topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz’e, bir bölümü de Marmara Denizi’ne dökülür. Gebze’nin Tepecik köyü yakınlarından doğan Riva (Çayağzı) Deresi, Ağva Deresi (Göksu Deresi), Yulaflı Deresi, Darlık Deresi de il topraklarından doğar. Denizli köyünden doğup Karadeniz’e dökülen Kocadere’nin uzunluğu 50 km.dir. İl topraklarından doğup, il sınırları içinde Karadeniz’e dökülen başlıca akarsu Kandıra ilçesindeki Sarısu’dur. Kandıra ilçesinden doğan, Kaynarca Deresi Karadeniz’e dökülmeden önce Sakarya Nehri’ne katılır. Samanlı Dağları’ndan kaynaklanan

Kirazdere de İzmit körfezine dökülür. Bu derenin üzerinde Kirazdere Barajı bulunmaktadır. Pelitli Köyü'nün güneyinden ve Tavşanlı Köyü'nün kuzeyinden geçen, Gebze ilçesindeki Dilovası Deresi de İzmit Körfezi'ne dökülür. İl topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara Denizi'ne dökülür. Gebze'nin Tepecik köyü yakınlarından doğan Riva (Çayağzı) Deresi, Ağva Deresi (Göksu Deresi), Yulaflı Deresi, Darlık Deresi de il topraklarından doğar. Denizli köyünden doğup Karadeniz'e dökülen Kocadere'nin uzunluğu 50 km.dir.

İlin Batı bölümündeki 7 km.si Kocaeli sınırları içerisinde kalan, alüvyon yığılması sonucunda Körfez'den ayrılan Sapanca Gölü'nün yüzölçümü 47 km²'dir. Bir başka yapay göl de Yuvacık Baraj Gölü'dür. Kirazdere Barajı'nın ardında yer alan yapay göl ise 1,74 km²'lik bir alanı kaplar.

Genel anlamda Karadeniz ile Akdeniz ikliminin kesiştiği bir iklim tipi bölgede egemendir. Yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve Türkiye'nin pek çok yöresine oranla ılık geçer. İlin kuzey kesimlerinde Karadeniz kıyılarında yaşanan yaz mevsimi, ilin güney bölümlerinde yaşanan yaz mevsimine oranla daha serindir.

Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km² 'dir. İlçelere göre yüzölçümü dağılımı şekil 6.2 de gösterilmiştir. 2009 Yılı sonuçlarına göre ilin nüfusu 1.511.936 kişi'dir.

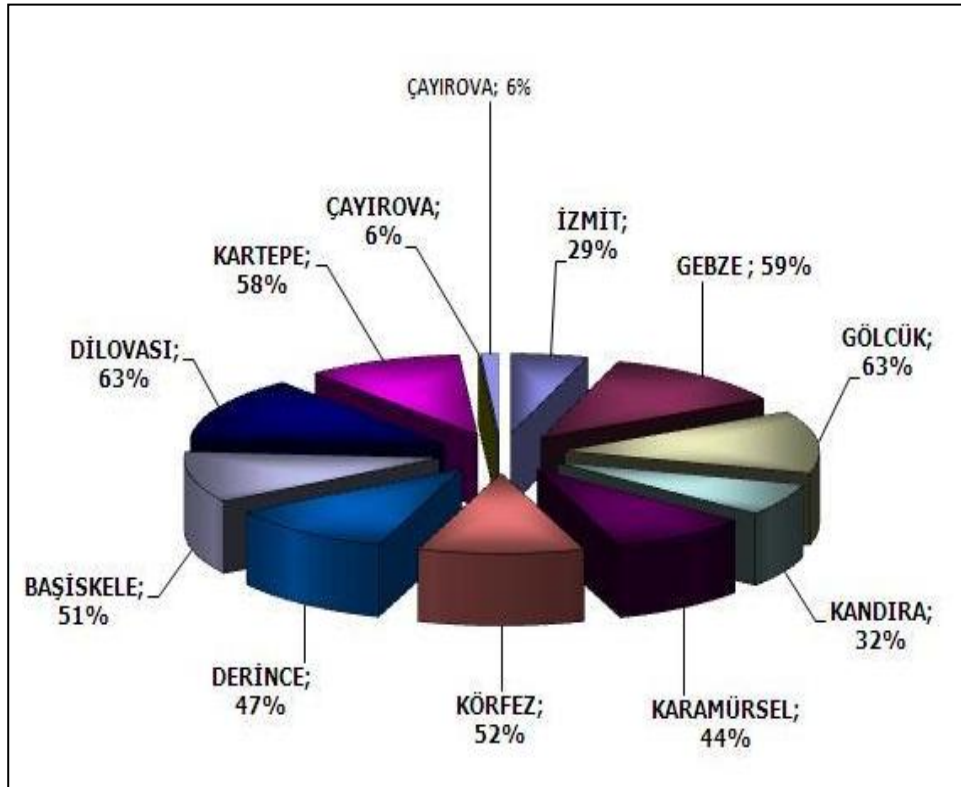


Şekil 6.2 : Kocaeli yüzölçümüne göre ilçeler

Kaynak: TÜİK

6.3 ÇEVRE VE ORMANCILIK

Kocaeli'nde bitki örtüsü, genelde Marmara Bölgesi özelliğini taşımakla birlikte, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar görülür. Ayrıca kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz kıyısına özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitkileri almaya başlar. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur; bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane ve meşe de karışır. Samanlı Dağlarının yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. Kocaeli'nin ilçelere göre ormanlık alanlarının dağılımı Şekil 6.3 te gösterilmiştir. İzmit Körfezi'nin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır. Eskiden körfezin kuzey kıyılarında yaygın olan zeytinlikler kent ve sanayi alanı elde edilmesi amacıyla yok edilmiş durumdadır.



Şekil 6.3 : Kocaeli ilçelere göre ormanlık alanların dağılımı

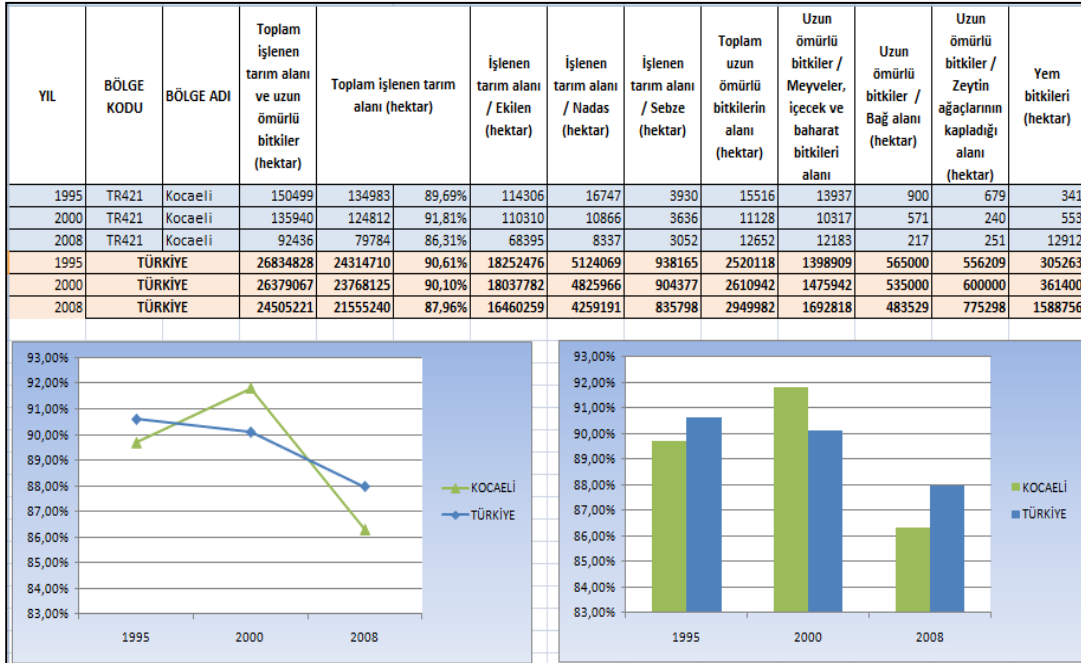
Kaynak: TÜİK

6.4 TARIM VE HAYVANCILIK

İzmit, Adapazarı ve Pamukova gibi ovalar bir yandan ender bulunan tarım alanları niteliğindeki, diğer yandan da bu alanlar sanayi amaçlı kullanılmış, çevresinde de hızla yaygın konut alanları gelişmiştir.

Kocaeli tarımsal üretim açısından ülkenin de önemli merkezlerindedir. İl topraklarının yüzde36'sı tarım alanına sahiptir. Tarım alanlarına ait istatistikler şekil 6.4 te ve Hayvancılıkla ilgili istatistikler tablo 6.1 de gösterilmiştir.

Sanayi alanlarının, değerli tarım alanlarını yok etmesi yanı sıra ovaların tümünün sulanamaması, ürün çeşidi ile ilgili sorunlar ve tarımda teknolojinin yeterince kullanılmaması, tarımsal işletme büyüklüklerinin küçük olması, bölgede tarımsal üretimin önemli sorunlarındanır.



Şekil 6.4 : Kocaeli ili tarım alanı istatistikleri

Kaynak: TÜİK

Tablo 6.1 : Kocaeli ili hayvancılık istatistikleri

HAYVANCILIK				
Yıllar	Büyükbaş	Küçükbaş	Kanatlı	TOPLAM
2000	65.478	76.482	32.949.411	33.091.371
2001	69.280	84.702	34.085.256	34.239.238
2002	57.482	53.520	30.797.730	30.908.732
2003	53.762	49.650	30.797.730	30.901.142
2004	55.520	52.129	41.927.000	42.034.649
2005	60.362	54.010	40.830.000	40.944.372
2006	58.705	51.492	42.575.200	42.685.397
2007	59.933	48.421	39.353.481	39.461.835
2008	66.520	43.159	26.025.000	26.134.679
2009/6	68.000	48.000	26.500.000	26.616.000

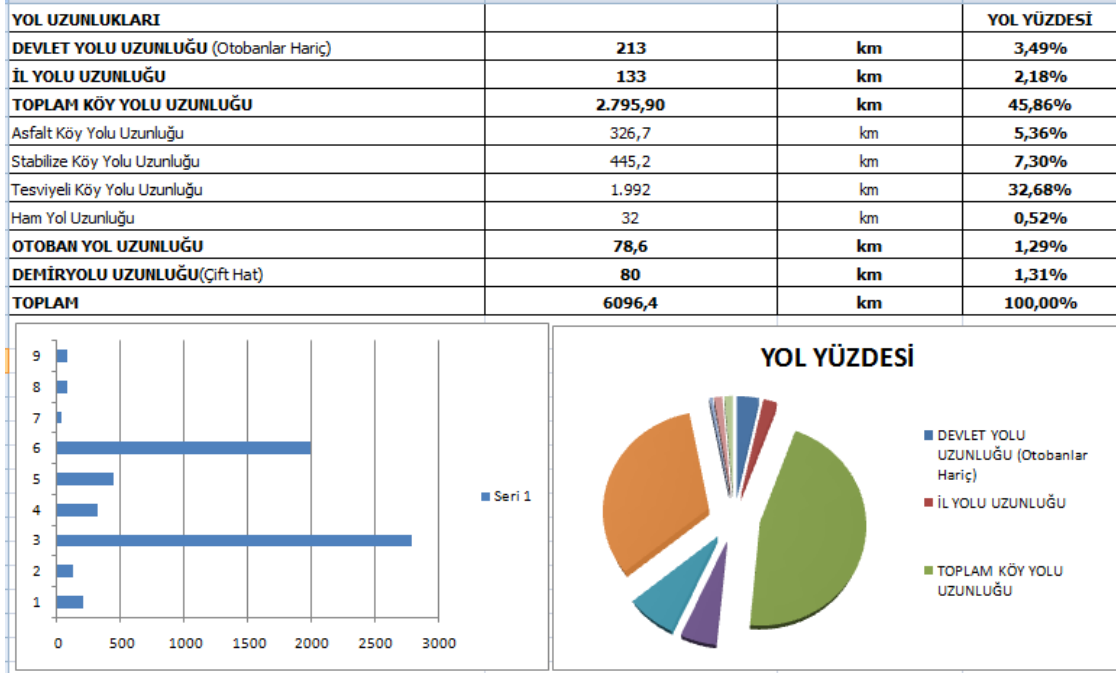
Kaynak: TÜİK

6.5 ULAŞIM

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli hale getirmiştir.

Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır.

Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 2'si Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 36 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır. Avrupa'dan Asya'ya giden otoyollar Kocaeli üzerinden geçmekle birlikte Kocaeli'de bulunan yolların uzunlukları Şekil 6.5 da gösterilmiştir.



Şekil 6.5 : Kocaeli ili yol istatistikleri

Kaynak: TÜİK

6.6 LİMANLAR

Toplam iskele ve rıhtım sayısı: 38 (Kamu: 2, Özel: 36)

İskele ve Rıhtımlar Toplam Uzunluğu: 12.791 metre

2009 yıl sonu İzmit limanlarına gelen - giden gemi sayısı: 11.577 ADET

İzmit Liman Başkanlığı'nın verilerine göre, 2009 yıl sonu verilerine göre 2'si kamuya ait, 36'sı özel olmak üzere toplam 38 liman işletme kuruluşu bulunmaktadır.

6.7 NÜFUS GELİŞİMİ VE SEKTÖREL YAPI

Kocaeli ilçe yerleşmeleri de birbirinden farklı özellik ve fonksiyonlara sahiptir. Kocaeli'nin Marmara Denizi kıyısında yer alan yerleşmeleri, İstanbul metropoliten alanının bir parçası olarak devamlılık sergileyen sanayi ağırlıklı bir gelişim göstermişken, diğer yerleşmeler tarım ağırlıklı yapısını büyük ölçüde korumaktadırlar. Bu kimlikler yerleşmelerin nüfus yapısında da etkin olmuş, sanayi gelişimi gözlenmiş yerleşmeler göç almışken, tarım ağırlıklı yerleşmeler dışarıya göç vermiştir. Kocaeli iline ait istatistikler Tablo 6.2 de gösterilmiştir.

Tablo 6.2 : Kocaeli ili nüfus istatistikleri

GENEL DURUM			
2009/6		31.12.2009	
Toplam Nüfus	1.502.123	Toplam Nüfus	1.511.936
Erkek Nüfusu	763.008	Erkek Nüfusu	768.257
Kadın Nüfusu	739.115	Kadın Nüfusu	743.679
Toplam Şehir Nüfusu	1.407.766	Toplam Şehir Nüfusu	1.416.634
Şehir / Erkek Nüfusu	714.942	Şehir / Erkek Nüfusu	719.575
Şehir / Kadın Nüfusu	692.824	Şehir / Kadın Nüfusu	697.059
Toplam Köy Nüfusu	94.357	Toplam Köy Nüfusu	95.302
Köy / Erkek Nüfusu	48.066	Köy / Erkek Nüfusu	48.682
Köy / Kadın Nüfusu	46.291	Köy / Kadın Nüfusu	46.620
Türkiye Nüfus Yoğunluğu (km²)	93	Türkiye Nüfus Yoğunluğu (km²)	93
Kocaeli Nüfus Yoğunluğu km²	439	Kocaeli Nüfus Yoğunluğu km²	442
İl Nüfus Artış Oranı	0,79%	İl Nüfus Artış Oranı	1,45%
(Bir önceki yıl sonuna göre nüfus artış oranı)		(Bir önceki yıl sonuna göre nüfus artış oranı)	
Şehir Nüfus Oranı	93,72%	Şehir Nüfus Oranı	93,70%
Köy Nüfus Oranı	6,28%	Köy Nüfus Oranı	6,30%
Kadın Nüfus Oranı	49,20%	Kadın Nüfus Oranı	49,19%
Erkek Nüfus Oranı	50,80%	Erkek Nüfus Oranı	50,81%
Toplam Yaş Bağımlılık Oranı	42,98%	Toplam Yaş Bağımlılık Oranı	41,35%
Yaşlı Bağımlılık Oranı (65+)	7,95%	Yaşlı Bağımlılık Oranı (65+)	8,55%
Genç Bağımlılık Oranı (0-14)	35,03%	Genç Bağımlılık Oranı (0-14)	32,80%

Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü 3.505 km² olan Kocaeli İlinin 2009 yılı itibariyle nüfusu 1.511.036'dır. İlin yıllık nüfus artış hızı binde 27'dir. Km² ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur.

Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ili olan Kocaeli, nüfus yoğunluğu açısından İstanbul'dan sonraki en kalabalık ildir. Kocaeli nüfus yoğunluğu 350 kişi/km² dir.

Kocaeli'de 1.511.036 kişi yaşamaktadır. Türkiye nüfusunun yaklaşık yüzde 2'si, Marmara Bölgesi nüfusunun ise yüzde 8.2'si Kocaeli'de yaşamını sürdürmektedir.

İzmit'in tarihinde kent ve çevresine gelen göçmenlere rastlanılmaktadır. İlk önemli göç olayı 19. yy.'da olmuştur. Kırım Savaşı sonrasında çok sayıda göçmen gelmiştir.

Milli Mücadele yıllarında Kocaeli İli özellikle İzmit, çok yoğun ve hareketli günler yaşamış, İstanbul'a yakınlığı, ulaşım kolaylığı ve Ankara'ya geçiş yolu üzerinde olması hareketliliğin artmasında rol oynamıştır.

Sahip olduğu altyapı imkanları, ulusal ve uluslararası pazarlara yakınlığı, ekolojik özellikleri, zengin toprak, su ve bitki örtüsü kaynakları, ulaşım olanakları ve sanayileşme yolundaki adımları nedeni ile sanayi kuruluşları tarafından öncelikle tercih edilen Kocaeli, bu özellikleri nedeni ile diğer bölgelerimizden yoğun göç almaktadır.

Türkiye'nin en fazla göç alan illerinden biri olduğu gibi, yüzde 3.4'e varan yıllık nüfus artış hızı ile de nüfusu en fazla artan illerimizden biridir.

İlin sosyo-ekonomik yapısındaki değişim nüfus yoğunluğu ve konutlaşma olayını da birlikte getirmiştir. İlin göç alması 1960'dan sonra hız kazanmış ve il dışından gelen nüfus ilin Güney kesiminde ve İzmit Körfezi çevresinde yoğunlaşmıştır.

6.7.1 Nüfus Oranları

Ülke kentsel nüfusu içindeki paylara bakıldığında ise İstanbul'un 1940'da yüzde 25.1 olan değeri, 1997 yılında yüzde 22.2'ye düşmüş, Kocaeli'nin 1940'da yüzde 0.9 olan değeri yüzde 2.2'ye yükselmiştir. Kocaeli, Marmara Bölgesinde Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan kavşak konumundadır.

1997 verilerine göre İstanbul'da nüfusun ancak yüzde 3'ü kırsal yerleşmelerde yaşarken, Kocaeli'nde bu oran Tablo 6.3 de görüldüğü gibi bazı bölgelerde yüzde 66'yı bulmaktadır. Bu değerler İstanbul'da kırsal nüfus değerinin çok düşük olduğunu, Kocaeli'nin de yüksek kentsel nüfus değerine sahip bir yerleşme olduğunu göstermektedir.

Tablo 6.3 : Kocaeli ili ilçeler bazında nüfusla ilgili oranlar

İLÇELER BAZINDA NÜFUSLA İLGİLİ ORANLAR (ADNKS - 2009)							
İLÇELER	Toplam Nüfus	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Şehir Nüfusu	Köy Nüfusu	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfus içindeki oranı	Köy Nüfusunun Toplam Nüfus içindeki oranı
GEBZE	297.150	152.459	144.691	282.560	14.590	95%	5%
GÖLCÜK	135.092	68.332	66.760	128.735	6.357	95%	5%
KANDIRA	45.220	22.951	22.269	15.229	29.991	34%	66%
KARAMÜRSEL	50.278	25.114	25.164	45.466	4.812	90%	10%
KÖRFEZ	131.529	66.613	64.916	127.381	4.148	97%	3%
DERİNCE	123.641	62.505	61.136	120.169	3.472	97%	3%
BAŞİSKELE	65.471	33.302	32.169	61.937	3.534	95%	5%
ÇAYIROVA	82.227	42.357	39.870	82.227	0	100%	0%
DARICA	140.543	71.761	68.782	140.543	0	100%	0%
DİLOVASI	44.420	23.031	21.389	41.796	2.624	94%	6%
İZMİT	305.915	153.960	151.955	288.003	17.912	94%	6%
KARTEPE	90.450	45.872	44.578	82.588	7.862	91%	9%
İLÇELER TOPLAMI	1.511.936	768.257	743.679	1.416.634	95.302	94%	6%

Kaynak: TÜİK

6.7.2 Ekonomik Politikalar ve Sanayi

Bölgesel bazda arazi kullanışa etki eden ekonomik politikaları 1923-45, 1946-1960, 1961-1983 ve 1983 sonrası olmak üzere dört dönemde incelemek olasıdır. 1923-45 dönemini 1930 yılına kadar süren Yeniden Yapılanma Dönemi ve 1930-45 Korumacı-Devletçi Sanayi Dönemi olarak ele alınmaktadır.

Bu dönemde etkin ekonomik politika batı ile ekonomik bütünleşme ve yerli burjuvaziyi yaratma yönündedir. Bu politika koşutunda önemli sermaye yatırımları gerektiren ve kaynakların kullanılmasına yönelik devlet eliyle sanayi yatırımları gerçekleştirilmiş, bankalar kurulmuş, özel girişimin sanayi sektörüne yönelmesi desteklenmiştir.

Bu dönemde pazar ve altyapı olanakları koşutunda İstanbul yatırımlardan en fazla pay almış, sağlanan teşviklerden yararlanan firmaların yüzde 30'u İstanbul'da yer almıştır.

1930-45 döneminde ise devlet eliyle sanayileşme politikası etkin olmuş, sanayileşmede devletin etkin rol oynadığı bir gelişme izlenmiştir. Devlet eliyle gelişen sanayi yapısının önemli özelliği pek çok yatırımın Anadolu'da yer alan yerleşmelerde gerçekleştirilmesi iken, hazırlanan sanayi planlarına ve kuruluş yeri sınırlamasına yönelik devlet politikasına rağmen özel sektörün yer seçim tercihleri Marmara ve Ege Bölgeleri'nin kıyı şeridine yönelik gerçekleşmiştir. Bu dönemde bölgede deri, dokuma, tekstil, çimento, plastik, madeni eşya, makine, mobilya sanayileri gerek özel gerekse de kamu sektörü eliyle gelişmiştir. Bu dönemde sanayinin bölgedeki yer seçimi tercihinin gelişiminin izleri nüfus artış hızlarından da gözlenmektedir.

1940-50 döneminde Kocaeli'nde ülke ortalamasının üzerinde yüzde 2.2, Sakarya'da yüzde 3.9, Adapazarı'nda yüzde 4.1, İstanbul'da ise yüzde 1,6 nüfus artış hızı yaşanmıştır. Tablo 6.4 incelendiğinde Türkiye'nin en çok göç alan illerinden olduğu görülecektir.

Tablo 6.4 : Kocaeli ilinin en çok göç aldığı ve verdiği iller

İller	Aldığı Göç	İller	Verdiği Göç	İller	Aldığı Göç	İller	Verdiği Göç	İller	Aldığı Göç	İller	Verdiği Göç	İller	Aldığı Göç	İller	Verdiği Göç
Aldığı ve Verdiği Göç En Fazla Olan 10 İl															
İSTANBUL	557.082	İSTANBUL	268.429	İSTANBUL	576.782	İSTANBUL	279.184	İSTANBUL	995.717	İSTANBUL	339.040	İSTANBUL	920.955	İSTANBUL	513.507
ANKARA	253.407	ANKARA	203.908	ANKARA	257.516	ANKARA	220.885	ANKARA	326.301	ANKARA	256.790	ANKARA	377.108	ANKARA	286.224
İZMİR	203.777	KARS	89.974	İZMİR	194.245	İZMİR	112.072	İZMİR	276.378	KARS	131.784	İZMİR	306.387	İZMİR	186.012
BURSA	95.638	İZMİR	83.881	ADANA	99.672	ERZURUM	78.152	BURSA	141.460	İZMİR	130.170	BURSA	180.171	ADANA	133.181
KOCAELİ	86.792	ERZURUM	76.717	BURSA	94.085	ADANA	75.843	KOCAELİ	137.408	ERZURUM	122.548	ANTALYA	171.982	KOCAELİ	119.090
ADANA	74.119	SİVAS	74.787	İÇEL	89.342	KARS	75.635	İÇEL	131.573	SİVAS	109.914	KOCAELİ	119.301	SAMSUN	111.272
İÇEL	73.488	ADANA	73.300	KOCAELİ	80.410	KONYA	72.101	ADANA	124.479	KONYA	98.297	İÇEL	117.894	DIYARBAKIR	111.060
KONYA	52.450	KONYA	62.602	KONYA	61.478	SİVAS	69.018	ANTALYA	123.737	ADANA	97.545	KONYA	107.316	KONYA	104.529
MANİSA	48.426	BALIKESİR	51.523	ANTALYA	54.427	DIYARBAKIR	52.775	MANİSA	71.669	SAMSUN	84.769	ADANA	92.684	İÇEL	99.465
KAYSERİ	47.879	ŞANLIURFA	51.437	BALIKESİR	53.501	SAMSUN	52.396	KONYA	71.113	TRABZON	81.494	TEKİRDAĞ	88.618	ERZURUM	97.300
Aldığı ve Verdiği Göç En Az Olan 10 İl															
UŞAK	11.432	VAN	20.750	GÜMÜŞHANE	12.724	SİNOP	21.820	MUŞ	12.425	KIRKLARELİ	27.259	BİNGÖL	13.795	DÜZCE	21.739
ADYAMAN	10.982	SİNOP	20.309	BURDUR	12.706	KIRSEHİR	21.114	ARTVİN	12.341	BURDUR	23.449	GÜMÜŞHANE	13.777	UŞAK	20.865
BİTLİS	10.641	TUNCELİ	19.961	ARTVİN	12.276	MUĞLA	20.684	AKSARAY	12.313	BAYBURT	20.288	MUŞ	13.379	TUNCELİ	18.828
ARTVİN	10.472	BİNGÖL	16.826	SİNOP	12.043	BİTLİS	20.310	ŞİRT	10.960	UŞAK	16.792	KARAMAN	13.374	GÜMÜŞHANE	17.780
AĞRI	9.798	NEVŞEHİR	15.953	MUŞ	11.237	NEVŞEHİR	17.063	GÜMÜŞHANE	10.526	BATMAN	16.617	HAKKARİ	13.369	KARAMAN	16.145
GÜMÜŞHANE	9.485	MUĞLA	15.180	BİTLİS	11.070	BİNGÖL	16.989	BİNGÖL	9.878	AKSARAY	14.704	İÇDIR	11.944	HAKKARİ	15.715
MUŞ	8.351	BİLECİK	14.282	UŞAK	11.026	BURDUR	16.751	ŞIRNAK	9.368	ŞIRNAK	14.533	BARTIN	10.069	BİLECİK	14.481
TUNCELİ	6.643	BURDUR	13.945	TUNCELİ	8.489	UŞAK	13.935	TUNCELİ	9.118	BİLECİK	14.260	ARDAHAN	8.791	İÇDIR	13.305
BİNGÖL	6.148	UŞAK	12.540	BİNGÖL	7.703	BİLECİK	12.041	HAKKARİ	6.990	KARAMAN	12.093	KİLİS	7.157	BAYBURT	11.387
HAKKARİ	4.562	HAKKARİ	6.626	HAKKARİ	5.211	HAKKARİ	6.263	HAYBURT	6.480	HAKKARİ	11.462	BAYBURT	6.027	KİLİS	11.199
TOPLAM	2.700.977	TOPLAM	2.700.977	TOPLAM	2.888.873	TOPLAM	2.888.873	TOPLAM	4.066.173	TOPLAM	4.066.173	TOPLAM	4.788.193	TOPLAM	4.788.193

Kaynak: TÜİK

Gemlik'te Suni İpek, İzmit'te Hamızlı Kibrit, Süper Fosfat, Klor ve Sud Kostik, SEKA Kağıt ve Selüloz Sanayi, İstanbul'da Paşabahçe Cam ve Şişe ve çimento fabrikaları, Adapazarı'nda Ziraat Aletleri ve Makineleri Fabrikası, TCDD Vagon Fabrikası bu dönemde 1. sanayi kalkınma planı koşutunda İstanbul-İzmit-Sakarya aksında gerçekleştirilen önemli yatırımlardır.

1946-63 döneminde plastik-kauçuk, kimya, elektrikli ev aletleri, gıda, içki sektörlerinde yoğunlaşmış yabancı sermaye yatırımları yerli sermaye yatırımlarının gelişmesine de yardımcı olmuştur.

İzmit'te bu dönemde Mobil, Mannesman-Sümerbank Boru, Yarımca Süper Fosfat, SEKA 3.,4.,5. fabrikaları gibi hem kamu hem de özel sektör eliyle gerçekleştirilmiş kağıt sanayi, gıda, orman ürünleri, petrol ve petrol ürünleri sanayine yönelik önemli yatırımlar yoğunluk kazanmıştır.

DMAB'ne yönelik sanayi gelişimi bölgede nüfus artış hızlarına da yansiyarak 1950-60 döneminde Kocaeli'nde nüfus artış hızı il genelinde yüzde 3.6, kentsel nüfus artış hızı yüzde 6.6, ve İstanbul'da yüzde 5 olarak gerçekleşmiştir.

Bu değerler hem ülke hem de Marmara genelinden çok yüksektir.

Planlı kalkınma dönemi olan 1963-83 döneminde ana gerek kentleşmenin ve yatırım kararlarının yönlendirilmesidir.

Ancak tüm kalkınma planı ilkelerine karşın günümüze kadar süregelen dönemde dengeli yatırım/kalkınma ilkesi başarılamamış, ülkesel düzeyde farklı mekan/gelir düzeyleri yaratılmıştır.

Farklılık doğal olmakla birlikte sakıncalı olan ülkenin Batı kesimi ile Doğu kesimi arasında 10 kata varan kişi başına düşen milli gelir dağılımının eşitliksiz yapısıdır.

İstanbul hızlı göç alma sorununu bu dönemde de yaşamış, Kocaeli'nde sanayi gelişimine koşut nüfus gelişimi hızlanmış, özellikle 1970-80 döneminde gerek il genelinde gerekse de kentsel nüfus ülke genelinin iki katı gerçekleşmiştir.

Bu dönemde İstanbul'da önceki dönemde planla altyapısı hazırlanmış olan ve gelişen kentsel makroform nedeniyle konut alanları içersinde kalmış büyük sanayi tesisleri kent dışına çıkmaya başlamış, batı ve doğu yakasında E5 koridoru aksında yer seçmiştir. İstanbul'daki sanayi alanlarının E5 koridoruna yönelik bu gelişme eğilimi Kocaeli ve Sakarya aksında da aynen devam etmiştir.

Sheel, Türk Pirelli ve Good Year Lastikleri, Derince Klor Alkali, Petkim, Yarımca Seramik, Rabak, Kimyevi Madde Sanayi, Anadolu Döküm, Demir-Çelik Mamülleri, Makine ve Makine Parçaları İmali fabrikaları planlı kalkınma döneminde Kocaeli'nde ve E5 aksında İstanbul sanayiinin uzantısı olarak gerçekleştirilen önemli yatırımlardır.

Bu dönemde Sakarya'da da yem, gıda, lastik, makine ve makine parçaları, mobilya, tarım ilaçları alanında yatırımlar yapılmış, Yem Fabrikası, Tank Palet Fabrikası, Uniroyal Lastik, İstanbul Segman Sanayi, Kimak Makine gerçekleştirilen önemli sanayi yatırımlarıdır.

1980-90 dönemi ile 1990 sonrası dönemin bir diğer ayırt edici özelliği 1990 sonrasında ülke nüfus artış hızının düşme eğilimidir.

1980-90 döneminde yüzde 3.5 olan Marmara Bölgesi nüfus artış hızı bu dönemde de bölgenin sanayi yatırımları ve göç alma sürecini yansıtmaktadır. 90 öncesi dönemde Kocaeli’ndeki nüfus artış hızı önceki dönemin hızıyla devam etmiş, Adapazarı ise yüzde 3.4 nüfus artış hızı ile gerek sanayileşme eğilimini gerekse de her deprem olayında yaşanır şekilde 1967 depreminden uzaklaşıldığını ve depremin olumsuz etkilerinin unutulmaya başlandığını göstermektedir. Kocaeli ilinde istihdamın sektörel yapıdaki dağılımı Tablo 6.5 te gösterilmiştir.

1990 sonrasında ise yüksek enflasyonist ortam ve yaşanan ekonomik krizlerin de etkisi ile sanayi yatırımları azalmış, ülke genelinde de nüfus artış hızı düşmüş, kırsal nüfus ise eksilmeye başlamıştır. Bu dönemde Kocaeli’nde kentsel nüfus artış hızı ülke genelinin iki katına yakın iken, kırsal nüfus artış hızı düşmüştür.

Tablo 6.5 : Kocaeli ilinde istihdamın sektörel dağılımı

İSTİHDAMIN SEKTÖREL DAĞILIMI (15 Yaş ve Üzeri)					
KOCAELİ, SAKARYA, DÜZCE, BOLU, YALOVA	2004	2005	2006	2007	2008
Toplam İstihdam	812.000	855.000	922.000	883.000	965.000
Tarım	152.000	174.000	184.000	127.000	165.000
Sanayi	272.000	276.000	320.000	332.000	340.000
Hizmetler	388.000	405.000	419.000	425.000	461.000
Tarım Sektörü İstihdamı (%)	18,7%	20,4%	20,0%	14,4%	17,1%
Sanayi Sektörü İstihdamı (%)	33,5%	32,3%	34,7%	37,6%	35,2%
Hizmet Sektörü İstihdamı (%)	47,8%	47,4%	45,4%	48,1%	47,8%

Kaynak: TÜİK

* İnşaat sektörü, sanayi sektöründe değerlendirilmiştir.

* Ekonomik faaliyetlere göre istihdam verileri bölge bazlı açıklandığından, il bazında veri mevcut değildir.

6.8 MEVCUT YERLEŞMELERDE YER SEÇİMİ

Türkiye’de son yarım yüzyılda yaşanan sanayileşme ve buna bağlı gelişen göç sürecinde sanayinin yer seçtiği alanlarda ortaya çıkan en önemli sorun yasadışı yapılaşma olmuştur.

Kente göçen geniş kitlelerin konut sorunlarına kendi yöntemleri ile çözüm bulmaları sürecinde yapılaşmaması gereken eşik alanlar, orman alanları, içme suyu havzaları plan kararlarına rağmen yapılaşmaya açılmıştır. Bu yolla üretilen yeni kent parçaları ve yapısal öğeler belli aralıklarla çıkarılan af yasaları ile de yasallaştırılmıştır.

Yasadışı yapılaşma alanlarının plan sınırları dışında gelişmeleri içermesi ve ortak yaşam kaynaklarına yönelik tehdidi yanı sıra en önemli sorunlarından bir de deprem tehdidine karşın bu yolla üretilen binaların taşıdığı tehlikelerdir. Plansız ve projersiz üretilen bu binalar zaman içerisinde yapılan kat ilaveleri ile yoğun, düzensiz ve yeterli donatı alanlarını içermeyen kentsel mekanların oluşumunu yönlendirmiştir.

İstanbul, yasadışı yollardan gelişen makro formu yanı sıra imarlı alanlarda ruhsatsız yapılaşma yoğunluğu ile de bu süreçte en çok etkilenen yerleşme olmuştur.

Öte yandan Doğu Marmara sanayi yapılaşmasına altlık olmuş İzmit, Körfez, Gebze gibi yerleşmeler de yasa dışı konut alanlarının yoğunlaştığı diğer yerleşmelerdir.

Kentsel alanlarda diğer önemli bir sorun da kentlerin yaygın olarak büyümesidir. Dairesel formda gelişen kentler belli sınır değerler aşıldığında merkez ve çevresine yönelik önemli baskılar meydana gelmekte, merkez alanları ise sahip olduğu fizik mekan özellikleri ile çoğunlukla bu taleplere cevap verememektedir. Kocaeli verimli tarım topraklarının kentsel gelişme alanı olarak kullanılması sorununu yaşamaktadır.

Bu kent merkezleri hem etki alanlarındaki nüfusun hizmet merkezi olmaları hem de sanayi yapılaşması ve ulaşım kolaylığı nedeniyle hızla büyümekte, tarımsal alanları yok ederek yayılmakta, kent merkezlerinde ise yoğunluklar sürekli artmaktadır. 17 Ağustos 1999 depreminde Kocaeli’de zemin özelliklerinin deprem faktörü açısından ne kadar önemli bir girdi oluşturduğu izlenmiştir.

Kocaeli’de var olan yamaç yerleşmelerinde hasar oranları sınırlı kalmış iken zemin özelliklerinin farklılaştığı Gölcük, Değirmendere, Yeniköy, Bahçecik Sahil kesimleri, Bekirpaşa, hasarın yoğunlaştığı alan olmuş, Kocaeli’de daha sağlam zemin özellikleri gösteren ve fay hatlarına daha yakın konumdaki İzmit gibi bölgede çok az hasar ortaya çıkmışken, zemin suyu seviyesinin de yüksek olduğu alüvyon tabanlı Kullar ve Yeniköy ovalarını kullanan yapılaşma çok tahrip olmuştur.

Bu saptamaya karşın İzmit merkezinde yer alan ve yaklaşık 100 yıllık yapıları da içeren Külliyelerin, Kapalı çarşıların hasar görmemesi, genelde 2 katlı bahçeli konutların neredeyse hiç hasar görmemesi ise planlama açısından ipuçları vermektedir.

6.9 KOCAELİ KENTİNİN PANORAMASI

Genel olarak Türkiye’deki kentsel gelişime paralel olarak, İzmit kenti dönüşümüne baktığımızda İstanbul’a olan yakınlığı yanında önemli bir liman kenti olması dolayısıyla, Osmanlı İmparatorluğu’nun 1840’larda başlayan ekonomik ve toplumsal dönüşümüne sahne olmuştur.

Birçok alanda olduğu gibi yapı üretimi alanında da, önemli değişikliklerin meydana geldiği bu dönemde; gelişen ulaşım olanakları, banliyöleşme ve merkezi iş alanlarının oluşumu, arazi kullanımında yeni kalıpların kullanılmaya başlanmasına neden olmuştur.

İzmit’in İstanbul’a yakın olması, deniz ulaşımı ve sahip olduğu zengin tarım, orman, ve su kaynakları, ekonomik yönden daima ilgi çekmesine neden olmuştur. Anadolu’da egemenlik kuran devletlere başkentlik yapmış olan İstanbul, Bursa , İznik gibi kentlere çok yakın oluşu devamlı olarak olaylardan etkilenmesi sonucunu getirmiştir (Ayberk 2002).

İzmit Körfezi doğal bir limandır. İstanbul gibi büyük bir ticaret merkezine yakın bir konumda olup transit karayolu taşımacılığına imkan vermektedir. 5 devlet limanı, 43özel iskele ile deniz yolu taşımacılığında önemli bir yere sahiptir. Bu nedenle 3505 km² lik yüzölçümü ile Türkiye’nin en küçük dört ili arasında olmasına rağmen Türk

sanayi üretimi içinde üretim payı ile en büyük dört il içerisinde yer almaktadır. Sanayileşme hızı bakımından ülkemizin en önde gelen illerinden biridir.

İlk endüstri gelişimi kamu kuruluşlarınca başlatılmıştır. En eski endüstri kuruluşu Osmanlı imparatorluğundan beri (1834) etkinliğini sürdüren Hereke Dokuma Fabrikasıdır. İzmit'e ayrı bir ekonomik potansiyel kazandıran Seka Kağıt Fabrikası da oldukça eskidir (1934). Bu fabrikalar ile önce dokuma ve orman ürünleri etrafında oluşan endüstri kompleksi daha sonra Petrol Ofisi (1941), Tüpraş (1960) ve Petkim (1965)'in kurulmasıyla petrol ürünleri etrafında gelişmiş; son yıllarda da organik kimya, metal, gıda, ilaç, gübre, boya, otomotiv ve tersane endüstrilerine yönelerek çok çeşitlilik kazanmıştır (T.C. Kocaeli Valiliği, a.g.e., s.195).

6.10 KOCAELİ'NİN İMAR PLANLARI

6.10.1 1930'larda Cuda'nın Tezi ve Jansen'in Planı

Bu bölümde Cumhuriyet'in İlanı'ndan sonra İzmit için hazırlanan ilk imar planlarından konutlarla ilgili bölümler ele alınacaktır. Jansen'in ulaşılabilen imar planı raporları yanı sıra 1934-1939 yılları arasında Jansen'in yaptığı planlama çalışmaları sürecinde kendisine teknik destek sağlayan Cuda tarafından hazırlanmış olan doktora tezine de yer verilecektir. Cuda, 1932'de onaylanan Ankara imar planının hazırlanışında Jansen'in beraberinde getirdiği iki plancıdan biri olmuş, Tekeli çalışmasında Cuda'nın doktora tezinin varlığından bahsetmiştir.

"Stadtaufbau in der Türkei" başlıklı çalışma Türkiye'deki dönemin planlama çalışmalarına Avrupa'dan bir bakış olarak ve dönemin gerek İzmit gerek ele alınan diğer kentlere özel planlama yaklaşımı olarak temel kaynak niteliğindedir. Belediyeler Dergisi'nde, hazırlandığı dönemde bu çalışmayı tanıtıcı bir yazıya yer verilmiştir. Cuda'nın doktora tezi, değerli bir eser olarak nitelendirilmiş ve Türkçeye tercüme edilmesi gerektiğine dikkat çekilmiştir. Ancak yıllar içinde bu kaynaktan yararlanılmadığı görülmektedir.

Jansen'in çalışmasında üst ölçekli bir rapora ulaşılammış, varlığı da kapsamlı araştırmalara rağmen tespit edilememiştir. Dolayısıyla, o dönem itibarıyla hem İzmit'in karakteristik niteliklerini hem gelecekte kente biçilen rolün değerlendirmesi açısından, Cuda'nın eseri mutlaka dikkate alınması gereken, Jansen'in planlama çalışmasını açıklayıcı ve tamamlayıcı nitelikte bir çalışmadır.

6.10.1.1 Cuda'nın tezi: Sahilde küçük kentler

Cuda çalışmasında Türkiye'deki kentleri "karada küçük kentler", "sahilde küçük kentler", "orta büyüklükte kentler" başlıkları altında gruplandırmıştır. İzmit kentini "sahilde küçük kentler" kapsamında ele alan Cuda'nın tabiriyle; Bitinya'da İzmit, antik Nikomedyaya, aynı isimli körfezin sonunda İstanbul'un takribi 90 km. doğusunda yer almaktadır. Serbest bir konumda takribi 160 m. kot farkı ile dik bir yamaçta tarihi kent alanı içinde kentin inşası sürmektedir. Birbirine benzer düzenlenen ahşap karkas evler silüetini belirlemekte, vilayet binası yüksek bir istinat duvarının üzerinde yarı yüksekliğinde görünmektedir. Yüksek çınarlarla çevrili Orhan Camisi zirveyi taçlandırmaktadır.

6.10.1.2 Jansen'in Hazırladığı İmar Planı

İzmit'in Cumhuriyet döneminde ilk imar planları, bu dönemde Ankara'nın da imar planlarını hazırlayan, Berlin Üniversitesi'nden Şehir Plancısı Hermann Jansen tarafından hazırlanmıştır. Ulaşılabilen iki rapor mevcuttur; bu raporlardan biri plan hazırlanmadan önce 1934 yılında oluşturulan genel ön inceleme raporu, diğeri ise imar planlarının belli bir bölümünün eki olan 30.08.1935 tarihli plan raporudur . Diğeri bölümlerle ilgili raporların varlığı hakkında bir bilgiye ulaşılammıştır. Ancak elde edilen raporlar İzmit kentine yaklaşımı ve dönemin planlama anlayışını yansıtmakta, böylece bir kesit sunmaktadır. Ayrıca Jansen'in, genel olarak dönemin planlama yaklaşımını yansıtan görüşlerine bu çalışmasında yer verilmiştir.

İzmit İmar Planına Ait Ön İnceleme Raporu: Jansen Ekim 1934'de İzmit'i bir günlüğüne ziyaret ederek genel bir inceleme yapmıştır. On gün içinde belediyeye, şehrin durumu ve imarı hakkındaki düşüncelerini bildiren genel bir rapor hazırlamak üzere kentten ayrılmıştır. Belediye, bu raporda tavsiye edilecek esasları inceleyecek, uygun görürse

şehir imar planını yapmak üzere Jansen ile görüşecek; bu takdirde Jansen İzmit'e gelip, on gün süresince incelemelerde bulunacak, on ay içinde de imar planını belediyeye takdim edecektir (Türk Yolu Gazetesi, 1934, s. 2, No: 397'den Yüce, a.g.e., s. 459).

Jansen'in plan ön açıklama raporunda vurguladığı hususları şöyle özetlemek mümkündür: İzmit şehrinin konumunun önemi, hem hükümdarlar hem de halk için, binlerce yıllık tarihinden anlaşılmaktadır. Yanlış anlaşılmış modern stil üzerine yapılmış evler güzel olmamışlardır ve şehir içinde yabancı kalacaklardır. Maliyeti nedeniyle bu yapılar kaldırılmazlarsa da, sarmaşık, asma, kavak ağaçları gibi bitki örtüleriyle görünüşleri değiştirilmelidir. Yeni yapılaşma mevcut sanat eserlerine saygı ile gerçekleşmelidir. Bu aşırı maliyet gerektirmez, çünkü beceri ile yapılmış bir plan ile, mesela caddeler konusunda, o kadar tasarruf edilir ki; şehrin güzelliklerinin maliyeti karşılanabilir. Sonuç olarak Jansen 1934 yılında, İzmit kentinin konumu ve sahip olduğu doğal güzelliği ve tarihi yapıları ile bir sahil kenti olarak gelişmesini önermektedir.

Cuda'ya göre, İzmit hiçbir zaman sanayi kenti olmamalı, SEKA bir özel durum olarak kalmalıdır. İzmit'in ekonomisi liman, gemicilik ve ticaret ile gelişmelidir. Tarihi kent dokusu korunmalı, kentin ekonomik değerini artıracak sahil düzenlemeleri uygulanmalıdır.

Jansen ve Cuda, İzmit kentinin sahildeki konumu ve doğal ve tarihi niteliklerini ön plana çıkaran ve sanayi kenti olarak gelişimini reddeden bir görüşe sahip olmuşlardır.

70 yıl öncesinde İzmit'e biçilen rolün günümüzdeki İzmit'in üstlendiği role göre çok farklı olduğu görülmektedir.

6.10.2 : Aru'nun Plan Raporu

Kemal Ahmet Aru 1/2000 imar planı açıklama raporunda kentteki, üstlenecekleri fonksiyonlara göre kentsel bölgeleri tanımlamış ve gerekçelerini sunmuş, demografik gelişimi irdelenmiş, yapılaşma koşulları, parsel büyüklükleri ve ev tiplerini detaylandırmış ve gelecekteki imar çalışmalarına ilişkin tavsiyelerde bulunmuştur.

İzmit şehri, 13 mahalleye ayrılmış bulunmaktadır: Kozluk, Cedit, Hacıhasan, Kemalpaşa, Veli hoca, Çukurbağ, Karabaş, Akçakoca, Dabakhane, Tepecik, Orhan,

Hacıhızır, Ömerağa. Nüfusu fazla olan, Kozluk ve Cedit mahalleleridir. Eski şehir, mümkün olduğu kadar korunmuş, ancak bazı lüzumsuz çıkmaz yollar, yol şebekesine dahil edilmeyerek yeşil ve yaya yolu olarak bırakılmıştır. Tepe mahallelerine çıkan eğimi uygun, istikametleri bakımından devamlı olanlar üzerinde esaslı hiza düzeltmeleri yapılmış ve yamaçlardaki bu mahallelere otobüs servisleri yapılabilmesi sağlanmıştır. Kuzeyde yamaçlara doğru tırmanan mahallelerin sınırları daraltılmış, böylece şehrin kuzeyde imar hudutları tespit edilerek bir kuzey çevre yolu ile çevrilmiştir (Bugünkü Korniş Yolu) (İzmit Analitik Etütleri a.g.r., s.139).

Cami ve benzeri eski eserlerin etrafının başka binalar ile sarılmış olması ve etkilerinin bozulmuş olması planlarda dikkate alınarak, camilerin etrafı açılarak düzenleme yapılmıştır. İzmit'te Osmanlı Döneminden kalma kültürel özelliği bulunan bir ev mimarisinin varlığına dikkat çekilmekte ve bu tarzın korunması gerektiği vurgulanmaktadır. Yeni yapılan binalarda ise, dejenere olmuş modern mimari tarzın uygulanmak istendiği ve eski mimari tarzın ilgi görmediği ifade edilmektedir. Bu nedenle de özel inşaatın bir disiplin altına alınması ve eski mimari tarzın canlandırılması gerekliliğine dikkat çekilmektedir.

İskana tahsis edilecek yeni gelişme alanları: Şehrin batısındaki yamaçlarda, SEKA fabrikasının kuzeyinde, yeni işçi mahalleleri düzenlenmiştir. Her ne kadar topoğrafik oluşum, yolların uygulamasının maliyetini artırsa da, bölgenin jeolojik yapısı nedeniyle deprem tehlikesinden korunmuş olması ve fabrikaya yakınlık bu karara gerekçe oluşturmaktadır. Böylece şehirdeki konut sıkıntısından dolayı fabrikada çalışan insanların gecekondulara yapma eğilimlerinin önleneyeği düşünülmüştür. Ayrıca İzmit'in doğusunda, Yeni Cuma Cami ilerisinde bulunan arazi, şehre yakınlığı, önemli yolların kenarında bulunması ve düz olması nedeniyle iskan için gelişme alanı olarak değerlendirilmiş, hatta bu bölgede yapılacak evlerin tipleri ve detay resimleri hazırlanmıştır. Cedit Mahallesi ile İstanbul-Ankara devlet kara yolunun geçtiği harap şehir kısımları (Mehmet Ali paşa Mahallesi) gelişme alanı olarak belirlenmiştir. Ancak bu kısımlar deprem etkilerine açık olduğundan deprem talimatnamesi esaslarına göre inşaat yapılması gerektiği bildirilmiştir. Bu gerekçelerle söz konusu alanlar iskan amaçlı birinci derecede gelişme alanları olarak seçilmiştir.

İmar planının özelliklerine göre, kentte gelecekteki imar çalışmaları için tavsiyelerde bulunulmuştur. Eski şehir kısımlarında yapılaşmaya izin verildiğinde, yapılan uygulamalar plana uygunluk açısından titizlikle takip edilmeli, aykırı bir yapılaşmaya izin verilmemelidir. Yeni şehir kısımlarında ise; planın aynen araziye tatbik edilmesine dikkat edilmesi ve uygulamaların belirli bir formasyonu sahip elemanlara yaptırılması gerekli görülmektedir.

Tarihi kent dokusunu koruma yaklaşımı hakim olmuş, cami ve benzeri tarihi eserlerin etrafının binalardan boşaltılması ve Osmanlı Dönemine ait ev mimarisinin tarz olarak korunması istenmiştir. Yeni yapılarda uygulanan "dejenere olmuş modern mimari tarzın", eski mimari tarza yönlendirmek amacıyla disiplin altına alınması gerekli görülmüştür. İzmit bu konuda başarılı olamamış, birçok tarihi sivil mimarlık örneği yok olmuştur ya da halen çürümeye terk edilmektedir.

6.10.3 : 1970'lerde Polat Sökmen'in Planı

Sökmen'in hazırladığı 1/20000, 1/5000 ve 1/1000 İzmit İmar Planları İller Bankasının açtığı yarışma sonucu 1972-1984 yılları arasında elde edilmiştir. 1970'li yıllarda bir çok kentin planlaması için İller Bankası yarışma açmış ve yarışmalara esas teşkil eden analitik etütler hazırlamıştır. Bu analitik etütler kentler için hazırlanan en kapsamlı ve detaylı araştırmalar olmuştur.

Konut alanları için ortaya çıkan eşikler özet olarak maksimum yüzde 25 eğim, uygun jeolojik yapı, biometeorolojik veriler ve su sorunu nedeniyle 60 kotu'dur. 60 kotunun üzerinde yer alacak yerleşmelerin nüfusu 250.000 ile sınırlandırılmıştır. Hızlı gelişmenin yarattığı konut ihtiyacı büyük oranda ruhsatsız inşaatla karşılanmakta, bunların eğimli araziye yerleşmesi alt yapı sorunları yaratmaktadır. Konut inşasında bir zorluk da, belediyenin hisseli arsalar üzerinde ruhsat vermemesi olarak ifade edilmektedir. Belirli mahallelerde farklı mesleklerin yoğunlaşmasının (işçi mahalleleri, memur mahalleleri gibi) sosyal bir kesinti yarattığı vurgulanmaktadır

6.11 KOCAELİ'DE KONUT SORUNU

Kocaeli kenti sanayileşmenin yukarıdaki şekilde gelişmesinden dolayı yarattığı istihdam imkanlarıyla ülkenin her bölgesinden göç alabilen özellikli bir alan olmuştur.

Bu göçler özellikle 1960'da Tüpraş'ın ve 1965'de Petkim'in kurulmasıyla beraber hareketlenmiş ve 1970-1975'li yıllarda hız kazanmıştır. Bu göçlerin sonucunda İzmit'e olan aşırı nüfus baskısının, talep ettiği konut ihtiyacına il cevap verememiştir. Gerek konut sunumunun az olması, gerek mevcut konutların ve arsaların değerlerinin yüksek olması, kente göçen kişilerin bunlara yasal yollardan sahip olmalarında caydırıcı rol oynamıştır. Bu kişilerde diğer bütün illerde olduğu gibi konut ihtiyaçlarını, kamu arazilerine, sınırlı imkanlarla elde ettikleri malzemeleri kullanarak yaptıkları gecekondularla karşılamışlardır.

Sanayileşme sonucu iş imkanlarına sahip İzmit'in aldığı yoğun göçün yarattığı ilk ve en önde gelen sorunlardan biri de konutlaşmadır. Kente gelen insanların çözmek zorunda olduğu sorunların başında konut edinme gelmektedir. Bunun sonucu olarak kent doğu-batı doğrultusunda hızlı bir yayılma göstermiştir. Bir yanda planlı, düzenli kentleşme örnekleri görülürken, öte yandan hızla yamaçlara yükselen kentleşme örnekleri de görülmeye başlanmıştır. İzmit'te son 40 yılda çok hızlı bir kentleşme hızı gözlenmiştir.

Yörede çağdaş kentleşme örneklerine de rastlanmaktadır. Belediye tarafından tahsis edilmiş, alt yapısı hazırlanmış ve imar planları bulunan araziler ürende yeni toplu konut alanları görülmektedir. Fakat buna karşılık yamaçlara tırmanan, çarpık kentleşme sonucu ortaya çıkan toprak erozyonu kentin merkezindeki ana caddeleri her yağıştan sonra çamur içerisinde bırakmaktadır.

Yüzölçümü açısından dar olan ilin topografik yapıdan da kaynaklanan yerleşime elverişsiz bir yapısı vardır. Bunun sonucu olarak merkezden çevreye hızla yayılan kent, verimli tarım topraklarını yutarak ilerlemektedir.

Plansız ve çarpık kentleşmenin yarattığı bir diğer olumsuzluk da dere yataklarına ve vadi yamaçlarına inşaat yapılmasıdır. Yamaçlardaki doğal bitki örtüsü yok edilerek

toprak erozyonuna neden olan bu tür yapılaşmalar, derelerin doğal yapısını bozduğundan sel taşkınlarından büyük zarar görmektedir.

İldeki sanayileşmenin büyük bir yoğunlukla Körfez kıyı şeridinde yerleşmiş olması; öncelikle Körfez kirliliğinin ardından da diğer kirlilik faktörlerinin hızla ve her gün değişken boyutlarda artışlar kaydetmesine neden olmuştur.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi yetkilileri tarafından İzmit merkezde gecekondular bulunmadığı, ancak yoğun bir kaçak yapılaşma yaşandığı yapılan görüşmelerde belirtilmiştir. Çünkü “gecekondular” hazine arazisine izinsiz yapılan yapılara verilen bir tanımdır. Ancak, İzmit merkezde hazine arazisi yok denecek kadar azdır. Öte yandan kaçak yapılaşma kentin önemli bir sorunudur. Kente gelen nüfus ilk aşamada İzmit merkez ilçede hazine arsalarına ve kentin kuzeyindeki çok eğimli alanlara gecekondular yaparak yerleşmişlerdir. Ancak İzmit’in topografik yapısı nedeniyle yerleşime elverişli kentsel alanların son derece sınırlı olması sebebiyle; gecekondular stoğu ve gelişmesi diğer illere oranlara düşüktür. İl genelinde yoğun olarak gecekondulaşma Gebze ve Dilovası’nda görülmektedir.

Muntazam bir blok düzeninin, bugünkü rastgele oluşmuş parselasyon düzeni üzerine oturunca uygulanabilmek için daima bir şuyulandırma işlemi gerektirmesi bu konudaki, çekimserliğin nedenini teşkil etmiştir. Zira herkesin kendi mevcut parsel düzeni üzerine inşaat yapabilmesi ile ilgili olarak geçmişten gelen bugünkü kuvvetli alışkanlığın sonucu, şuyulandırmayı gerektiren bu gibi durumlar daima huzursuzluk ve gerilim kaynağı olmakta ve seçimle işbaşına gelen mahallî idare yetkilileri bundan rahatsız olmaktadır. Bunlar şüphesiz Türk kentlerinin, bugünkü kentleşme sürecinin temel yapısal bozukluklarına bağlı olarak ödemek durumunda kaldıkları pahalardır ve bu pahalaları bugünkü şartlar içinde ödemeyi gerçekçi bir plancı gözü ile kabul etmek zorunda olduğumuzu zannediyoruz (Sökmen 1972).

1976 yılında çıkarılan yasa ile hazine ve belediye arsaları üzerine yapılmış gecekondulara tapu verilmesi öngörülmüştür. İzmit merkez ilçede kaçak yapılaşmanın yoğun olarak görüldüğü bölgeler Bekirdere, Mehmet Ali Paşa, Cedit Mahallesi, Yenidoğan Kuruçeşme, Topçular ve Gültepe mahalleleridir. 4608 Sayılı Kanun ile Bayındırlık Bakanlığı tarafından verilen yetki kapsamında afet İşleri Genel

Müdürlüğü'nce incelemeler yapılmış, tespit edilen uygun alanlarda “gecekondu Önleme Bölgeleri “ oluşturularak çalışmalara başlanmıştır (Demirarslan 2005).

Konut politikası, devletçe belirlenen ve bireylerin konut gereksinimini karşılamak amacıyla, önceliklere göre alınan, yasal önlemlerin tümüne birden verilen addır.

Değişik bir anlatımla konut politikası; gelir, konut standardı yada toplumsal öncelikleri olan, ulusal kalkınma planında yer alan, ülkenin kentsel ve bölgesel yerleşme ve gelişme politikaları ile bağdaşması gereken hedefler, kurallar ve önlemler bütünü olarak tanımlanabilir. Bu politikalar, yasal belgelerde ve kalkınma planlarında ifadesini bulur (Cihan 1994).

Cumhuriyetin ilanından sonra ortaya çıkan ve gelişen; konut sorunu, nüfus artışı, göçler ve hızlı kentleşme sonucu konut sektörünün artan önemiyle beraber, çeşitli konut politikaları izlenmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1958 tarih ve 7116 sayılı yasayla uzun dönemde güdülecek konut politikasını “Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut gereksinimini karşılayacak tedbirleri alır.” şeklinde belirtmiştir.

Bu ilkeye göre devlet, ödeme güçleri, maliyetler ve kira seviyesi yönünden mevcut konut piyasasındaki şartlara uygun olmayan, düşük gelirli ailelerin konut gereksinimini karşılamayı, belli baslı görevleri arasında saymak ve politikasını buna göre belirlemek durumundadır.

6.11.1 Kocaeli İlinde Toplu Konut Gelişimi

Modernleşmenin ilk adımları olarak da tanımlanabilecek dönemde, kentlerde ortaya çıkan sorunlara çözüm bulabilmek için kurumsal ve yasal yeniliklere başvurulmaya başlanmıştır. Kentin bütününe yayılan bu değişim, Batı kalıplarının kullanımını güçlendirmiş ve konut alanında önemli ölçüde dönüştürmüştür.

Başlangıçta gayrimüslim halk tarafından benimsenen, fakat daha sonraları yaygınlaşan yeni yaşam kalıpları konut tipolojisine, daha önce var olmayan “sıra ev”, “apartman” gibi türleri ithal etmiştir.

Önceleri sadece İstanbul'da var olan bu eğilim, giderek diğer Anadolu kentlerinde, özellikle de liman kentlerinde görülmeye başlanmıştır. Öte yandan yeni ekonomik ve toplumsal yaşamın gerektirdiği gar, iskele binası, banka, postane vb birçok yeni bina türü de mimarlık uygulamalarına açmıştır (Sey 1998).

1923'te Cumhuriyet ile birlikte Türkiye yeni bir döneme başlamıştır. Devletçilik ülkenin resmi ideolojisi haline gelmiştir. Cumhuriyetçilerin "pozitivizmi" ile aynı çizgide olan "Modernizm"; teknoloji, fonksiyon ve malzeme üzerinden temellendirilen bir "tasarım felsefesi" olarak benimsenmiştir.

1930'lu yıllar Türkiye'de planlı dönemin uygulamalarını içermekteydi. 1930-1940 arasında planlanan sanayi yatırımları bu tarihe kadar mimarlık alanında çok az görülen bir yapı tipolojisini, "fabrikaları" gündeme getirdi.

Sanayi yatırımlarının gerçekleştirildiği, kent ve kasabalar modernizmin kurallarına göre planlanmakta; parkların, yeşil alanların düzenlendiği, "işçi ve memur lojmanlarının" inşa edildiği bu dönemde mimarlar, yapı üretiminde rasyonellik konusu üzerinde çalışmaktadırlar.

Konut sorununun kavranması, ucuz konut yapımı, "kooperatifçilik" gibi konularda önemli çalışmalar yapılarak devlete sunuluyordu.

1950 –1980 dönemleri arasında ise süreklilik yerine kopuş meydana gelmesinde ekonomi politikasının yön değiştirerek liberal düzene geçmesinin önemi çoktur.

Büyük bir toplumsal hareketlilikle sonuçlanan bu ekonomik dönüşüm, önemli bir göçü ve beraberinde kontrol edilemeyen mekansal değişimleri getirmiştir. Eş dönemli olarak "gecekondulaşma" ve "apartmanlaşma"yı getiren dönemin, mekansal olarak kontrol altına alınması adına ilk "toplu konut projeleri" olarak tarifleyebileceğimiz "kooperatifler" oluşturulmaya başlanmıştır.

6.12 İZMİT'TE TOPLU KONUT KARAKTERLERİ

İzmit'in İstanbul'a yakın olması, deniz ulaşımı ve sahip olduğu zengin tarım, orman, ve su kaynakları, ekonomik yönden daima ilgi çekmesine neden olmuştur. Anadolu'da egemenlik kuran devletlere başkentlik yapmış olan İstanbul, Bursa, İznik gibi kentlere

çok yakın oluşu devamlı olarak olaylardan etkilenmesi sonucunu getirmiştir (Ayberk 2002).

İzmit Körfezi doğal bir limandır. İstanbul gibi büyük bir ticaret merkezine yakın bir konumda olup transit karayolu taşımacılığına imkan vermektedir. 5 devlet limanı, 43özel iskele ile deniz yolu taşımacılığında önemli bir yere sahiptir. Bu nedenle 3505 km² lik yüzölçümü ile Türkiye'nin en küçük dört ili arasında olmasına rağmen Türk sanayi üretimi içinde üretim payı ile en büyük dört il içerisinde yer almaktadır. Sanayileşme hızı bakımından ülkemizin en önde gelen illerinden biridir.

İlk endüstri gelişimi kamu kuruluşlarınca başlatılmıştır. En eski endüstri kuruluşu Osmanlı imparatorluğundan beri (1834) etkinliğini sürdüren Hereke Dokuma Fabrikasıdır. İzmit'e ayrı bir ekonomik potansiyel kazandıran Seka Kağıt Fabrikası da oldukça eskidir (1934). Bu fabrikalar ile önce dokuma ve orman ürünleri etrafında oluşan endüstri kompleksi daha sonra Petrol Ofisi (1941), Tüpraş (1960) ve Petkim (1965)'in kurulmasıyla petrol ürünleri etrafında gelişmiş; son yıllarda da organik kimya, metal, gıda, ilaç, gübre, boya, otomotiv ve tersane endüstrilerine yönelerek çok çeşitlilik kazanmıştır (T.C. Kocaeli Valiliği, a.g.e., s.195)

İzmit Kenti sanayileşmenin yukarıdaki şekilde gelişmesinden dolayı yarattığı istihdam imkanlarıyla ülkenin her bölgesinden göç alabilen özellikli bir alan olmuştur.

Bu göçler özellikle 1960'da Tüpraş'ın ve 1965'de Petkim'in kurulmasıyla beraber hareketlenmiş ve 1970-1975'li yıllarda hız kazanmıştır. Bu göçlerin sonucunda İzmit'e olan aşırı nüfus baskısının, talep ettiği konut ihtiyacına il cevap verememiştir. Gerek konut sunumunun az olması, gerek mevcut konutların ve arsaların değerlerinin yüksek olması, kente göçen kişilerin bunlara yasal yollardan sahip olmalarında caydırıcı rol oynamıştır. Bu kişilerde diğer bütün illerde olduğu gibi konut ihtiyaçlarını, kamu arazilerine, sınırlı imkanlarla elde ettikleri malzemeleri kullanarak yaptıkları gecekondularla karşılamışlardır.

Sanayileşme sonucu iş imkanlarına sahip İzmit'in aldığı yoğun göçün yarattığı ilk ve en önde gelen sorunlardan biri de konutlaşmadır. Kente gelen insanların çözmek zorunda olduğu sorunların başında konut edinme gelmektedir. Bunun sonucu olarak kent doğu-batı doğrultusunda hızlı bir yayılma göstermiştir. Bir yanda planlı, düzenli kentleşme

örnekleri görülürken, öte yandan hızla yamaçlara yükselen Şekil 6.6 de görülen kentleşme örnekleri de görülmeye başlanmıştır. İzmit'te son 40 yılda çok hızlı bir kentleşme hızı gözlenmiştir.



Şekil 6.6 : İzmit ilçesi mahallesinden bir görünüm

Kaynak : Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kent Konut A.Ş. 2009. Faaliyet Raporu,

Yörede çağdaş kentleşme örneklerine de rastlanmaktadır. Belediye tarafından tahsis edilmiş, alt yapısı hazırlanmış ve imar planları bulunan araziler ürende yeni toplu konut alanları görülmektedir. Fakat buna karşılık yamaçlara tırmanan, çarpık kentleşme sonucu ortaya çıkan toprak erozyonu kentin merkezindeki ana caddeleri her yağıştan sonra çamur içerisinde bırakmaktadır.

Yüzölçümü açısında dar olan ilin topoğrafik yapıdan da kaynaklanan yerleşime elverişsiz bir yapısı vardır. Bunun sonucu olarak merkezden çevreye hızla yayılan kent, verimli tarım topraklarını yutarak ilerlemektedir.

Plansız ve çarpık kentleşmenin yarattığı bir diğer olumsuzluk da dere yataklarına ve vadi yamaçlarına inşaat yapılmasıdır. Yamaçlardaki doğal bitki örtüsü yok edilerek

toprak erozyonuna neden olan bu tür yapılaşmalar, derelerin doğal yapısını bozduğundan sel taşkınlarından büyük zarar görmektedir.

İldeki sanayileşmenin büyük bir yoğunlukla Körfez kıyı şeridine yerleşmiş olması; öncelikle Körfez kirliliğinin ardından da diğer kirlilik faktörlerinin hızla ve her gün değişken boyutlarda artışlar kaydetmesine neden olmuştur.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi yetkilileri tarafından İzmit merkezde gecekondular bulunmadığı, ancak yoğun bir kaçak yapılaşma yaşandığı yapılan görüşmelerde belirtilmiştir. Çünkü “gecekondular” hazine arazisine izinsiz yapılan yapılara verilen bir tanımdır. Ancak, İzmit merkezde hazine arazisi yok denecek kadar azdır. Öte yandan kaçak yapılaşma kentin önemli bir sorunudur. Kente gelen nüfus ilk aşamada İzmit merkez ilçede hazine arsalarına ve kentin kuzeyindeki çok eğimli alanlara gecekondular yaparak yerleşmişlerdir. Ancak İzmit’in topografik yapısı nedeniyle yerleşime elverişli kentsel alanların son derece sınırlı olması sebebiyle; gecekonduların stoku ve gelişmesi diğer illere oranlara düşüktür. İl genelinde yoğun olarak gecekondulaşma Gebze ve Dilovası’nda görülmektedir. 1976 yılında çıkarılan yasa ile hazine ve belediye arsaları üzerine yapılmış gecekondulara tapu verilmesi öngörülmüştür. İzmit merkez ilçede kaçak yapılaşmanın yoğun olarak görüldüğü bölgeler Bekirdere, Mehmet Ali Paşa, Cedit Mahallesi, Yenidoğan Kuruçeşme, Topçular ve Gültepe mahalleleridir. 4608 Sayılı Kanun ile Bayındırlık Bakanlığı tarafından verilen yetki kapsamında afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce incelemeler yapılmış, tespit edilen uygun alanlarda “gecekondular Önleme Bölgeleri” oluşturularak çalışmalara başlanmıştır (Demirarslan 2005).

İzmit Merkez İlçe’de yer alan günümüz toplu konut alanları aşağıdaki vasıtalarla yapılmıştır.

-Emlak Bankası ve Toplu konut İdaresi tarafından üretilenler,

-Belediye tarafından üretilenler,

-Kooperatifler

Sanayileşme ile İzmit merkezde 1970’li yıllardan itibaren kooperatif yerleşmeleri görülmeye başlamıştır. Bu kooperatif alanları zamanla mahalle konumunu almıştır. Örneğin Yenidoğan Mahallesi bu şekilde oluşan bir konut yerleşimidir. Bu kooperatif yerleşmeleri çoğunlukla koridorlu plan tiplerine sahip çok katlı bloklardan

oluşmaktadır. Kooperatif yerleşmeleri 1999 depremi sonrasında İzmit'in Bağçeşme, Cephanelik, Bahçecik, Yuvacık, Kullar gibi daha çok tepelik arazilerinde belirginleşmiştir. Bilhassa deprem öncesinde çok katlı apartman tipi konutlar biçiminde inşa edilen kooperatif konutları, yaşanan deprem sonrasında bahçeli konut şeklinde görülmeye başlanmıştır (Demirarslan 2005).

Marmara depremi sonrasında yeni yerleşim alanlarında arazi elde etmek çoğunlukla kamulaştırma yoluyla olmuştur. Kentlerin çeperlerinde inşa edilen bu yeni yerleşim alanlarının ilgili belediyeler içinde “ Yeni Yerleşim Alanları” statüsünde ele alınması gerekmektedir.

Yeni konut alanlarında, farklı yerlerden hak sahibi olan afetzedeler bir arada yaşamaktadırlar. Dolayısıyla farklı özelliklerde sosyalleşme süreçleri ile yaşanan mekanlara farklı nitelikte katkıların yapılması söz konusudur. Komşuluk ilişkileri, açık alanların bakımı ve mülkiyet düzenlemeleri, sosyal ilişkileri birlikte etkilememektedir. Dolayısıyla, yeni konut alanlarında kendi içinde bütünleşen bir yaşam da oluşmamaktadır. Bu nedenle, kalıcı konut alanlarının mevcut kentsel alanlarla bütünleşme sürecinde, sosyal donatıların ve konut dışı kullanımların, iş ve alışveriş merkezlerinin, okul ve yeşil alanların daha kapsamlı bir çerçeve dahilinde kurgulanması gerekmektedir (Demirarslan 2005).

Bu anlamda İzmit kentinin panoramasına baktığımızda; yukarıda bahsedilen kentsel dönüşümün tüm izlerini kentte bulmak mümkündür. Bir dönem kıyı kenti olmanın getirdiği mekansal dağılım zaman içinde karayolu ulaşımı ve liberal ekonominin sonuçları olan yapı tipolojileri ile biçim değiştirmiştir.

Kıyı kenti olarak yeniden gündeme alınan İzmit kentinde, özellikle konut alanları incelendiğinde, deniz ulaşımı ile ilişkilenen yerleşimler, ulaşımın karayoluna dönüşmesi ile birlikte doku olarak mekan erozyonuna uğramıştır.

1960- 65 yıllarındaki nüfus hareketlerine bakıldığında Körfez, Ömerağa ve Derince bölgelerindeki nüfusun yüzde 50 den fazlasının İzmit dışından geldiği görülmüştür. Derince'nin güneyinde yer alan “60 Evler Konut Kooperatifleri” bu dönem kent dokusunda yapılan ilk müdahale olmuştur. Sanayileşme ile birlikte kentin hızla göç alması sonucu,

1971-1977 döneminde İzmit belediyesi tarafından “Mehmet Ali Paşa Mevkii ve Derince Sopalı Çiftliği” mevkiinde “Yeni Yerleşmeler Projesi” si oluşturulmuştur.

Toplu konut düşüncesiyle başlamış; belediye ve inşaat şirketi arasındaki anlaşmazlık sonucu, kooperatifler parsellenerek satılmıştır.

Nüfusun hızla artması ve kentin kontrolsüz büyümeye başlaması sonucu, İzmit merkez için ilk imar planı 1930 yılında yapılmıştır. 1945 yılında Mimar Jansen tarafından yapılan ikinci plandan sonra, 1952 yılında Kemal Ahmet Aru ve Gündüz Özdeş tarafından üçüncü imar planı yapılmıştır. Kentin topografik yapısı, sanayi yerleşimi ile ulaşım aksları “konut yerleşimlerini” belirlemiştir.

1959 yılında Kemal Ahmet Aru tarafından değiştirilen üçüncü imar planına göre Ankara-İstanbul karayolu Şekil 6.7 de görüldüğü gibi şehrin içinden geçerek, denizden doldurulan kısma kaydırılmış; kentin çizgisel gelişmesine neden olmuştur. 1985-1995 kooperatifçiliğe teşvik döneminde de bu uygulamalar devam etmiştir.



Şekil 6.7 : İzmit'in havadan görünüşü

Kaynak: www.kocaeli.gov.tr

1970 yılında tüm imar planları yenilenerek tadilat görmüştür. Bu planlar kapsamında Yenimahalle, Gültepe, Cedit ve Kadıköy mahallesinin Kuzeyinde kalan alanlar, ıslah planları ve imar affi uygulamaları kapsamında kaçak yapılaşmanın yasallaştığı bölgeler haline gelmiştir.

Kent merkezine yakın ancak eğimli olduğu için tercih edilmeyen bu bölgelerde gecekondulaşma hızla çoğalmıştır. Bu yüzden Yenimahalle, Plaj Yolu Mevki olarak adlandırılan alan “gecekondu önleme bölgesi” adı altında kooperatiflere tahsis edilmiştir.

Marmara depremi sonrasında yeni yerleşim alanlarında arazi elde etmek çoğunlukla kamulaştırma yoluyla olmuştur. Kentlerin çeperlerinde inşa edilen bu yeni yerleşim alanlarının ilgili belediyeler içinde “ Yeni Yerleşim Alanları” statüsünde ele alınması gerekmektedir.

Yeni konut alanlarında, farklı yerlerden hak sahibi olan afetzedeler bir arada yaşamaktadırlar. Dolayısıyla farklı özelliklerde sosyalleşme süreçleri ile yaşanan mekanlara farklı nitelikte katkıların yapılması söz konusudur. Komşuluk ilişkileri, açık alanların bakımı ve mülkiyet düzenlemeleri, sosyal ilişkileri birlikte etkilememektedir. Dolayısıyla, yeni konut alanlarında kendi içinde bütünleşen bir yaşam da oluşmamaktadır. Bu nedenle, kalıcı konut alanlarının mevcut kentsel alanlarla bütünleşme sürecinde, sosyal donatıların ve konut dışı kullanımların, iş ve alışveriş merkezlerinin, okul ve yeşil alanların daha kapsamlı bir çerçevede dahilinde kurgulanması gerekmektedir (Erten, Mimarlık Dergisi, Sayı:309, s.49).

Konut kooperatiflerinin ardından gelişmeye başlayan toplu konut alanlarının kentteki yer seçimi incelendiğinde ise, İzmit merkez ilçede 3 tip toplu konut alanından bahsedebiliriz. “Yahya Kaptan”, “Yuvam Akarca” ve “Yuvam Turgut” toplu konut alanları, İzmit merkezin kentsel dokusunda önemli bir yer almaktadır.

Deprem öncesi projelendirilen “Yuvam Arslanbey” projeleri ise, depremden sonra revize edilerek, alçak katlı uygulamalara dönüştürülmüştür. “Gündoğdu”, “Irak”, “Yuvacık-Döngel-Bahçecik”, “Köseköy” ve “Uzunçiftlik” toplu konut projeleri ise depremden sonra yapılan “kalıcı konut” alanlarıdır.

Tablo 6.6 : 2005 Yılına kadar izmit'teki toplu konut alanları

TOPLU KONUT ALANI	KONUT SAYISI	YAPTIRAN KURULUŞ
YAHYA KAPTAN	5000	TOKİ
YUVAM AKARCA	3800	İZMİT BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
YUVAM TURGUT	424	İZMİT BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
YUVAM ARSLANBEY	2815	İZMİT BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
AKÇAKOCA	1300	BEKİRPAŞA BELEDİYESİ
GÜNDOĞDU	6200	KALICI KONUT/BAYINDIRLIK
IRAK KONUTLARI	200	MALİYETİ İRAK KARŞILAMIŞ VALİLİK YER GÖSTERMİŞİR.
YUVACIK DÖNGEL	3430	BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
TOPLAM	23169	

Kaynak: Elif Yeşim Özgen, “ Toplu Konut ve Kalıcı Konut Uygulamalarının İzmit Kent Merkezi Bağlamında İrdelenmesi”

6.12.1 İzmit İlçesindeki Toplu Konut Projeleri

Yahya Kaptan Emlak Kredi Bankası Konutları: 1995 sonrası ilk “toplu konut” uygulaması olan Emlak Bankası ve Toplu Konut İdaresi ortaklığı ile inşa edilen “Yahya Kaptan Emlak Kredi Bankası” konutları, 5368 birim konuttan oluşmuştur. Bu konutlar 2 ve 3 odalı farklı plan tiplerinden oluşmaktadır. 1987-1988 yıllarında inşaatına başlanan proje 1995 yılında tamamlanmıştır.

Yuvam Akarca Konutları: İzmit merkez ilçe sınırları içinde kalan “Akarca Konutları” , konut sorununa çağdaş ve kapsamlı çözüm getirmek amacı ile 1996 yılında “Yuvam İzmit Konut İdaresi Başkanlığı” altında Şekil 6.8 de görülen bölgede başlatılmıştır. 15 bin konut yapımını hedefleyen proje etaplardan oluşmaktadır. Temeli 1997 yılında atılan projede, ilk aşamada 2815 konut inşa edilmiştir. Plan tiplerine göre büyüklükleri 75-95m² arasında değişmektedir. Alçak ve yatay bloklar ve yüksek nokta bloklar şeklinde şehrin silüetinde yer almaktadır.



Şekil 6.8 : İzmit yuvam akarca konutları

Kaynak: Elif Yeşim Özgen, “ Toplu Konut ve Kalıcı Konut Uygulamalarının İzmit Kent Merkezi Bağlamında İrdelenmesi”

Akçakoca Evleri: Merkez ilçede bulunan ve deprem sonrası dönüşüme uğrayan bir diğer proje ise Bekirpaşa Belediyesinin ürettiği “Akçakoca Evleri”dir. 15 ve 20 katlı 2 tip blok ve 1300 konut biriminden oluşan proje de 96 dubleks daire bulunmaktadır. Proje Şehrin tepe noktasında Şekil 6.9’da görülen bölgede inşa edilmiştir.



Şekil 6.9 : İzmit Akçakoca Evleri

Kaynak: Elif Yeşim Özgen, “ Toplu Konut ve Kalıcı Konut Uygulamalarının İzmit Kent Merkezi Bağlamında İrdelenmesi”

Yuvam Atakent – Aslanbey Konutları: Aslanbey beldesinin Köyaltı Mevkiinde kamulaştırılan 53 hektarlık alanda ise İzmit Büyükşehir Belediyesi tarafından “Yuvam Atakent–Aslanbey Konutları” bulunmaktadır. Deprem öncesi planlanan ve yapımına başlanan 2815 birimkonuttan oluşan proje, içinde bulunduğu arazinin fay hattına yakın olması nedeniyle yeniden ele alınmış, çok katlı blokların kat sayısı azaltılarak revize edilmiştir.

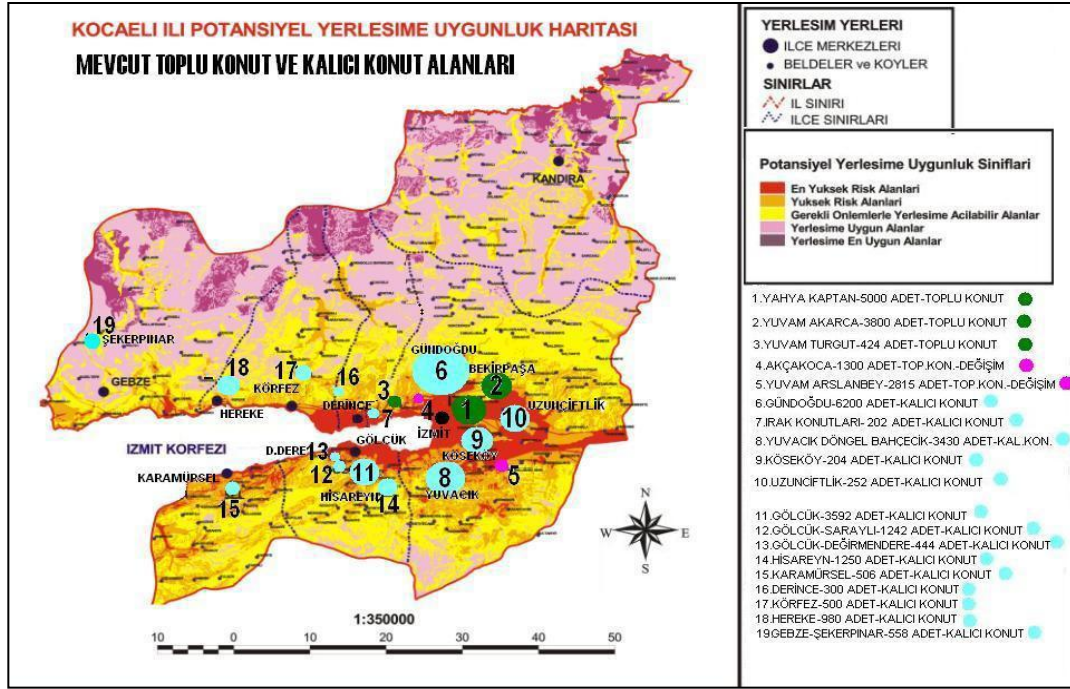
Kalıcı Konut Uygulamaları: Yaşadıkları çevreyi kaybeden insanlara yeni bir yerleşim oluşturmak üzere yapılmış olan çalışmalardır.

Kocaeli bölgesinde İnşa edilecek 40665 kalıcı konuttan 12068’i Dünya Bankası’ndan sağlanan kredi ile Başbakanlık Proje Uygulama Birimi’nce, 3918’i çeşitli kuruluşlarca ve bazı Valiliklerce, 13520’si Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası’ndan sağlanan kredi

ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, 11429'u ise bütçe kaynaklarından karşılanarak yine Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yapılması planlanmıştır.

Kocaeli'de Oluşturulmuş Deprem Konutları:

Deprem konutları Şekil 6.10 da gösterilen bölgelerde planlanmıştır.



Şekil 6.10: Kocaeli mevcut toplu konut ve kalıcı konut alanları

Kaynak: Elif Yeşim Özgen, “ Toplu Konut ve Kalıcı Konut Uygulamalarının İzmit Kent Merkezi Bağlamında İrdelenmesi”

Bakanlıkça yaptırılan kalıcı konutlar

- Gündoğdu Bölgesinde 1606 birim konut,
- Yuvacık, Döngel ve Bahçecik Bölgelerinde 3430 birim konut,
- Gölcük, Saraylı, ve Örcün Bölgelerinde 1242 birim konut,
- Gölcük, Değirmendere Bölgelerinde 444 birim konut ,

Dünya Bankası 'nce yaptırılan kalıcı konutlar:

- Gündoğdu' da 2820 birim konut,
- Gölcük'te 3592 birim konut,
- Hisareyn'de 1250 birim konut,
- Karamürsel'de 506 birim konut,
- Hereke'de 980 birim konut,
- Gebze-Şekerpınar'da 558 birim konut,
- Derince'de 300 birim konut ve
- Körfez'de 500 olmak üzere toplam 10506 birim konut.

Türk-İş Tarafından Yaptırılan Konutlar

- Köseköy'de 204 birim konut,

Türkiye Odalar Ve Borsalar Birliği'nce Yaptırılan Konutlar

- Uzunçiftlik'te 252 birim konut ve

Türk Tekstil Sanayisi İşverenleri Sendikası tarafından

- Gündoğdu'da 200 birim konuttan oluşmaktadır.

Irak hükümeti tarafından (Irak Kızılay [hilal-i ahmer]) hibe edilen ham petrolün Tüpraş tarafından satışından elde edilen 10 milyon \$ Tüpraş genel müdürlüğü tarafından Kocaeli valiliği hesabına aktarılmıştır. Hibe edilen bu paranın tamamı ile hak sahibi konumunda bulunmayan ama konut ihtiyacı olan depremzedelere belirli sürelerle tahsis edilmek üzere kalıcı konut yapılması planlanarak, Kocaeli "Arızlı ve Yuvacık Bölgelerindeki" hazine arazileri üzerinde Irak Kızılay Konutları yapılmıştır.

TOKİ'nin Kocaeli ilinde gerçekleştirdiği projeler Tablo 6.7 de verilmiştir.

Tablo 6.7 Kocaeli ilinde TOKİ tarafından tamamlanan projeler

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Konut sayısı
Kocaeli - Merkez - Bekirpaşa - Akçakoca 2. Etap	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	190
Kocaeli Bekirpaşa cami + ticaret merkezi	Altyapı ve sosyal donatı	Tamamlandı	
Kocaeli <u>Bekirpaşa Deretepe</u>	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	682
Kocaeli Gebze Göçmen Konutları	İdare konut uygulaması	Tamamlandı	20
Kocaeli Körfez Tütünçiftlik 1. Bölge	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. projesi	Tamamlandı	840
Kocaeli Merkez Gündoğdu 2. Bölge (338 alt gelir) + sosyal donatı (ilköğretim36, spor salonu, cami, imamevi)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	338
Kocaeli-Gebze-Şekerpınarı cami ikmal ve çevre düzenleme inşaatı	Altyapı ve sosyal donatı	Tamamlandı	

Kaynak : www.toki.gov.tr

6.12.2 Kocaeli İlinde Kent Konut A.Ş. Tarafından Planlanan Projeler

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı 1.Kentsel Dönüşüm Alanı içinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yaparak 15.09.2005 tarihinde meclise sunmuş ve Başkanlıkça onaylanarak yürürlüğe girmiştir. İstimlak çalışmaları tamamlanan arazilerde inşaatlar Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin bir iştiraki olan Kent Konut A.Ş. tarafından uygulamaya başlanmıştır.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı tarafından kentsel dönüşüm ve gelişim alanı sınırları genişletilerek 15.09.2006 tarih ve 597 sayılı kararı ile 2.Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi 311.001 m² alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve

1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanılarak meclis kararı alınmış ve başkanlık tarafından onaylanılarak yürürlüğe girmiştir.

Birinci Kentsel Dönüşüm Projesinde 288.988 m²'lik kentsel dönüşüm alanının 87.366 m²'lik alanında 1.114 konut, İkinci Kentsel Dönüşüm Projesinde 311.001 m²'lik kentsel dönüşüm alanının 147.869 m²'lik konut alanında 2.112 konut planlanmıştır. Toplam olarak 599.989 m²'lik Şekil 6.11' de görülen kentsel dönüşüm alanında toplam 3226 konut planlanmıştır. (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 2009, Kent Konut A.Ş. Faaliyet Raporu)



Şekil 6.11 : Kocaeli İli İzmit ilçesi kentsel dönüşüm bölgesi

Kaynak: Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kent Konut A.Ş. Faaliyet Raporu

6.12.3 Kent Konut A.Ş. Tarafından İzmit ilçesinde Tamamlanan Projeler

Erenler Cedit Konutları: Kocaeli’nde uygulanan Kentsel Dönüşüm projesinin ilki olma özelliğini taşıyan Erenler Cedit konutları merkeze 3 km mesafede 44.173 m² alan üzerine Şekil 6.12 de görüldüğü düzende inşa edildi. Proje 17 blok 588 daireden oluşmaktadır. Projede 134 m² -3+1, 100 m² -2+1, 92 m² 2+1, 70 m²-2+1 olan 4 farklı daire tipi yer almaktadır. Kocaeli’nde örnek gösterilen ve büyük taleple satılan projede büyük yeşil alanlar, açık otopark, site güvenliği, süs havuzları, oturma alanları yer alıyor. Erenler-Cedit projesinin.2007 yılında tamamlanan ve teslim edilen 17 bloktan oluşan projesine, B-7 bloğun eklenmesiyle blok sayısı 18 olmuştur. 36 daireden oluşan bloğun eklenmesiyle birlikte daire sayısı 622 ye ulaşmıştır. Proje 2009 yılında tamamlanmıştır.



Şekil 6.12 : İzmit Erenler Cedit projesi

Kaynak: Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kent Konut A.Ş. Faaliyet Raporu

Yeni Yuvam Akarca Evleri: İzmit merkeze 6 km mesafede Yuvam mevkiinde yapılmıştır. Şekil 6.13 te görülen proje 3 blok 96 daireden oluşmaktadır. Dairelerin tamamı 3+1-138 m² olarak yapılmıştır. 2006 yılında tamamlanmıştır.



Şekil 6.13 : İzmit yeni yuvam akarca evleri

Kaynak: Kocaeli Büyükşehir Belediyesi. Kent Konut A.S. Faaliyet Raporu

İzmit Kent (1.Etap):İzmit merkeze 3 km mesafede 42.033 m² alan üzerine inşa edildi. Kocaeli de başarıyla uygulanan Kentsel Dönüşüm çalışmaları kapsamında 2. Kentsel dönüşüm projesinin 1. Etapı olan İzmit Kent 1. Etap konutları toplamda 555 konuttan oluşmaktadır. Projede 139 -142 m² (3+1), 115 m² (2+1), 145 m² (3+1), 51 m² (1+1) , 77 m² (2+1) olan 5 farklı daire tipi bulunuyor. Çevre düzenlemesi, yeşil alanı, çocuk oyun alanları, otoparkı ve oturma grupları bulunmaktadır. 2010 yılında tamamlanmıştır.



Şekil 6.14 İzmit Toplu Konut Alanları

Kaynak: Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kent Konut A.Ş. Faaliyet Raporu

İzmit Kent (2.Etap): İzmit merkeze 3 km mesafede 37.633.74 m² alan üzerine inşa edildi. Kocaeli de başarıyla uygulanan Kentsel Dönüşüm çalışmaları kapsamında 2. Kentsel dönüşüm projesinin 2. Etapı olan İzmit Kent 2. Etap konutları toplamda 14 blok 676 daireden oluşuyor. Proje de 54 m²- (1+1), 77 m² (2+1), 105 m² (2+1), 74 m² (1+1) , 88 m² (2+1) olan 5 farklı daire tipi bulunuyor. Çevre düzenlemesiyle, yeşil alanıyla, çocuk oyun alanlarıyla, otoparkı site içerisini baştan sona kaplayan süs havuzu ve kenarlarındaki pergola ve oturma alanları bulunmaktadır. İzmit Kent 2. Etap konutları 2010 yılında tamamlanmıştır.

Umut Kent: İzmit merkeze 2 km mesafede Santral mevkiinde yapılmıştır. 4 blok 152 daireden oluşmaktadır. Normal kat dairelerin tamamı 3+1-150 m², blokların son katında yer alan dubleks daireler 4+1-179 m² olarak yapılmıştır. 2010 yılında tamamlanmıştır.



Şekil 6.15 : Umut Kent Sitesi

Kaynak: Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kent Konut A.Ş. Faaliyet Raporu

6.12.4 Kent Konut A.Ş. Tarafından Devam Eden Projeler

Akça Kent: İzmit şehir merkezinde yapılmaktadır. Kocaeli de ilk defa uygulanan şehrin alt yapısını, ulaşımını, düzgün kentleşmeyi amaçlayan 1.Kentsel dönüşüm projesinin son 2 etabıdır. Şekil 6.16 da gözüken proje 2 ada toplam 28.622 m² alan üzerine, 9 blok 344 daire olarak yapılmaktadır. Projede (3+1) 150 m² , (4+1) 190 m², (6+1 Dupleks) 236 m², (2+1) 108 m², (4+1 Dupleks) 156 m² daireler yer almaktadır. 2011 yılında tamamlanması planlanmaktadır



Şekil 6.16 : İzmit Akçakent Konutları

Kaynak: Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kent Konut A.Ş. Faaliyet Raporu

Projenin sahip olduğu deniz manzarası, merkezi olması, ulaşım kolaylığı gibi özelliklerinin yanında site güvenliği, site içi kamera güvenlik sistemi, kapalı yüzme havuzları, spor merkezi, saunalar, çocuk oyun alanları, açık hava spor aletleri, oturma grubu ve pergolalar, açık ve kapalı otoparklar ve kafeteryaları ile sosyal donatıları bulunan bir projedir. 2011 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

İzmit Kent (3.Etap):Kocaeli'nin İzmit Merkez ilçesinde merkeze 3,5 km mesafede 31.628 m² alana yapılmaktadır. Proje 16 blok ve 700 daireden oluşan proje de (1+1)-58 m² ve (2+1) -77 m² daireler bulunmaktadır. Alt gelir grubuna yönelik olan evi olmayanları ev sahibi yapmayı amaçlayan, kura yöntemi ile satışı yapılan projenin tamamı satılmıştır. Site içinde çocuk oyun alanları, pergolalar, süs havuzu, açık otopark alanları yer almaktadır. 2011 yılında teslim edilmesi planlanmaktadır.

İzmit Kent (4.Etap): İzmit merkeze 3 km olan projede 11.036 m² alana 5 blok 220 daire olarak yapılacaktır. Dairelerin tümü 79 m² (2+1) olarak yapılacaktır. Dairelerin tamamı kura yöntemi uygulanarak satılmıştır. Ayrıca projede engelli vatandaşlar için yüzde 10'luk kontenjan ayrılmıştır. Projede Yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, açık otopark bulunuyor. Bu yıl yapımına başlanılacak olan proje 2011 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Mercan Evleri: İzmit merkez ilçesinin Bağçeşme mevkiinde yapılmaktadır. Merkeze 3,5 km mesafededir. 2.922 m²'lik alanda birbirine bağlı 3 blok olarak 36 daire ve 11 dükkan yapılmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1, 3+2, 4+2 normal ve dubleks gibi farklı tiplerde dairenin yer almaktadır. Karma bir yapıya sahip projede Şekil 6.17 de görüldüğü üzere dükkan bulunmakla birlikte sosyal donatı olarak çocuk oyun grubu, pergolası, kapalı ve açık otoparkı bulunmaktadır. 2011 yılında tamamlanması planlanmaktadır.



Şekil 6.17 : Mercan Evleri proje dış cephe görünüşü

Kaynak: Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kent Konut A.Ş. Faaliyet Raporu

Gölkent Konutları: İzmit merkeze 8 km mesafede inşa edilen Gölkent konutları 33.287 m² alan üzerine yapılıyor. Proje içerisinde toplam 462 daire yapılacak ve yapılan bu daireler projenin 1.etabını oluşturuyor. Projede 1+0,1+1,2+1,3+1 ve 4+1 olan farklı m²'lerde 12 daire tipi bulunuyor. Daire tipleri arasında normal kat ve dubleks'ler yer alıyor. Yeşili ve maviyi birleştiren eşsiz manzarasıyla, şehrin gürültüsünden uzak olan içerisinde yeşil alanıyla mağazaları alışveriş caddesi, çocuk oyun grupları, basketbol sahası ile çok sayıda güzelliği barındıran proje sahip olduğu göl manzarasıdır. 2011 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

6.12.5 İzmit'teki Toplu Konutların Değerlendirilmesi

İzmit'te Osmanlı Döneminden kalma kültürel özelliği bulunan bir ev mimarisinin varlığına dikkat çekilmekte ve bu tarzın korunması gerektiği vurgulanmaktadır. Yeni yapılan binalarda ise, dejenere olmuş modern mimari tarzın uygulanmak istendiği ve eski mimari tarzın izlerine rastlamak mümkün değildir. Konut tipleri incelendiğinde birbirine benzeyen (TOKİ) tarzında yüksek katlı tasarımlar olduğu ve araziye adaptasyonu için duvarların inşa edildiği görülmektedir.

Konutların yapıldığı alanların eğimli olması, ortak alanların azlığı, sağlıklı bir sosyal çevrenin bulunmasını engellemektedir. Araziyi düzeltmek için inşa edilen duvarlar çevre görüntüsünü etkilemekte psikolojik rahatsızlık vermektedir.

Kentte yapılan konutların gerek güvenlik gerekse hız açısından, Tünel Kalıp sistemi ile tasarlandığı görülmektedir. Kullanıcıların deprem endişeleri nedeniyle 'Tünel Kalıp' metoduyla yapılan binaları sağlam ve güvenilir olarak algıladığı tespit edilmiştir.

Deniz manzarası olmayan konutlar için hedefin sosyal konut üzerine olduğu anlaşılmıştır. Deniz manzarasında olan konutların müşteriler tarafından tercih edildiği görülmektedir. Tercihen deniz gören adalarda yapılan konutları fiyatların yüksek olması nedeniyle orta gelir düzeyindeki kişiler tarafından alındığı tespit edilmiştir. Kentsel dönüşüm bölgelerinde bulunan hak sahiplerine konut verildiği gözlenmiştir. Konut yoğunluğu nedeniyle deniz gören aralarda maliyeti kurtarması için pahalı konutların inşa edilmesi düşünülmüştür.

Konut alanları incelendiğinde siteler arasında bir bağın bulunmadığı ve sınıf farklılıklarının olduğu gözlenmiştir. Ulaşım ağının yeterli olmayışı, site dışındaki hayatı olumsuz etkilemektedir. Konut alanlarında alışveriş ihtiyaçlarını karşılamaya yeterli merkezlerin olmadığı gözlenmiştir. Acil ihtiyaçlar dışında genelde alışverişimi merkezden ve ya büyük alışveriş merkezlerinden yapıldığı tespit edilmiştir.

6.13 ANKETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

6.13.1 İzmit Konut İhtiyacı Tespit Raporu, Ekim 2005

Ekim 2005 tarihinde, Kocaeli ili İzmit sınırları içerisinde yaşayan hane üyeleri ile, yüz yüze görüşmek yolu ile anket uygulaması şeklinde bir anket gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın örneklem büyüklüğü toplam 1499'dur.

Araştırmada gelir durumu, kiracı olanlara ait kırılım, ev almayı düşünenlere ait kırılımlara göre analizler yapılmıştır. Örneklem büyüklüğünün belirlenmesinde İzmit'te yaşayan nüfusun(2004) mahallelere göre dağılımları dikkate alınmıştır. Böylece araştırma, mahallelere göre nüfus yoğunluğu dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.

İzmit'te yaşayan halkın yüzde 51,7'sinin memleketinin Marmara olduğu tespit edilmiştir. Hane halkının yüzde 38,1'i 4 kişiden oluşmaktadır. Çocuk sayısı olarak yüzde 37,4'ünün iki çocuğu olduğu tespit edilmiştir. Ev almakta kimin kararı baskın olarak geçerlidir sorusuna cevap yüzde 42,5 ile 'evin erkeği' olmuştur.

Yapılan araştırma baz alınarak İzmit'te **toplam konut ihtiyacı miktarı;**

-Ev almayı düşünenlerin cevapları dikkate alınarak yaklaşık: **19720**

-Kiracı oranını dikkate alarak yaklaşık: **15017**

-5 yıldan daha az sürede ev almayı düşünenler dikkate alınarak yaklaşık: **8480**

olarak belirlenmiştir. İzmit ilçesinde 2005 yılında yapılan anketin bulgu özeti Tablo 6.7 de gösterilmiştir.

Tablo 6.7 : İzmit ilçesinde 2005 yılında yapılan anketin bulgu özeti

Sıra No	ARAŞTIRILAN KONU	En yüksek bulgu (*)	En düşük bulgu (*)
1	Kaç Yıldır Bu Evde Oturuyorsunuz ?	%25,1 – 2-5 yıl	%12,7 - 10-15 yıl
2	Eviniz Kira mı, Size mi Ait ?	%51,5 – hayır bana ait	%9,7 – yakınımın evi
3	Bölge sakinlerinin <i>ortalama</i> aylık geliri	904 YTL	
4	Kiracı olanların <i>ortalama</i> aylık geliri	885 YTL	
5	Eviniz Kira İse Ne Kadar Kira Ödüyorsunuz ?	%38,7 – 201-400 YTL	%0,1 – 601-800 YTL
6	Ortalama Kira ücreti	220 YTL	
7	Kendinize Ait Eviniz Var mı ?	%50,8 - evet	%45,6 – hayır
8	Bir Ev Almayı Düşünüyor musunuz?	%49,9 - evet	%14,5 – bilmiyorum
9	Bir Ev Almayı Düşünmüyorsanız Niçin?	%32,5 – maddi yetersizlik	%0,6 – yeterli
10	Kiracı Olanlardan Ev Almayı Düşünenler	%72,3 – evet düşünüyorum	%11,2 bilmiyorum
11	Bir Ev Almayı Düşünüyor musunuz? (evet) – Gelir Durumuna Göre Dağılım -	%61,3 – 1501-2000 YTL geliri olanlar	%40,3 – 0-500 YTL geliri olanlar
12	Ne Kadar Zaman İçinde Ev Almak İstiyorsunuz ?	%14,6 – 0-1 yıl içinde	%10,3 – 1-2 yıl içinde
13	Ne Kadar Zaman İçinde Ev Almak İstiyorsunuz ? – Ev Almayı Düşünenlere Göre Dağılım -	%27,8 – 0-1 yıl içinde	%11,5 – daha sonra
14	Evi Hangi Yer/ Mahalle / Semt / Bölge / İlçe veya İlden Almayı Düşünüyorsunuz?	%25,2 – İzmit Merkez	%0,4 – Çenesuyu
15	Yeni Konutlar Yapılırsa Sizce Bu Konutlar Nerede Yapılmalı ?	%9,7 – Gündoğdu çevresi	%0,5 – Gültepe/Tüysüzler
16	Konut Alırken Konutla İlgili En Çok Dikkat Edeceğiniz Konu Ne Olacak ?	%62,3 – sağlamlık	%0,3 – komşu/doğalgaz
17	Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin Konut Üretim Çalışmaları Hakkında Bilginiz Var mı ?	%38,9 - evet	%16,6 – fikrim yok
18	Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin Konut Üretim Çalışmaları Hakkında Fikriniz Nedir? Destekliyor musunuz ?	%61,3 – evet	%3,5 – hayır
19	Evinizin Oda Sayısının Kaç Olmasını İsterdiniz ?	%66,3 – 3+1 oda	%0,3 – 1+1 oda
20	Ev Almayı Düşünenler, Evlerinin Oda Sayısı Kaç Olmasını İsterler ?	%74,4 – 3+1 oda	%0,2 – 1+1 oda
21	Oda Büyüklükleri İle İlgili Tercihleriniz Nelerdir?	%52,2 – geniş salon %33,4 – balkonlu	%0,1 – küçük salon

		salon	%4,3 – lüks banyo
22	Oda Büyüklükleri İle İlgili Tercihleriniz Nelerdir? – Ev Almayı Düşünenlere Göre Dağılım	%59,7 – orta b.yatak odası %38,7 – balkonlu salon	%0,1 – küçük salon %4,7 – lüks banyo
23	Evin İçinde Olmasını İsteddiğiniz Aksesuar Var mı ? – Ev Almayı Düşünenlere Göre Dağılım –	%44,3 – aksesuarlı	
24	Evin Kaç Katlı Olmasını İstersiniz ?	%33,2 – 4 katlı	%0,7 – 7 kat üstü
25	Evin Kaç Katlı Olmasını İstersiniz ? – Ev Almayı Düşünenlere Göre Dağılım –	%39,7 – 4 katlı	%0,8 – 7 kat üstü
26	Almak İsteddiğiniz Evin Kaç m ² Olmasını Düşünüyorsunuz ?	%29 – 120 m ²	%0,1 – 250 m ²
26	Almak İsteddiğiniz Evin Kaç m ² Olmasını Düşünüyorsunuz ? – Ev Almayı Düşünenlere Göre	%32,5 – 120 m ²	%0,1 – 250 m ²
28	Dış Cephe Renginde Tercih Ettiğiniz Renk ?	%12,5 – beyaz	%1,4 – kırmızı
29	Dış Cephe Renginde Tercih Ettiğiniz Renk ? – Açık x Koyu -	%25,5 - açık	%4,3 - koyu
30	Ödeme Konusunda ki Tercihiniz ?	%42,4 – peşin+taksit	%0,9 – diğer
31	Taksitli Ödemede, Aylık Ödeme Olarak Ne Kadar Ödeyebilirsiniz ?	%17,4 – 151-200 %17,4- 201-250 YTL	%1,3 – 500 üzeri
32	Mortgage Uygulamasından Faydalanmayı Düşünüyor musunuz ?	%38,9 - evet	%6,9 – evet

(* cevap yok seçeneği hariç

Genel olarak hane halklarının yüzde 41'i buldukları evde 5 yıldan daha az süredir yaşamaktadırlar. Araştırma yapılan kişilerin yüzde 38'i kirada oturduğunu belirtmiştir. Gelir durumuna göre kiracı dağılımında aylık geliri 1500 YTL'nin altında olanların ağırlıklı olarak kiracı oldukları belirlenmiştir. yüzde 38 kiracı oranına karşılık, anket yapılan hane halkının yüzde 49,9'u ev almayı düşündüğünü belirtmiştir. Kiracıların yüzde 72,3'ü, ev almayı düşündüğünü belirtmiştir. Ev almayı düşünenlerin yüzde 37,2'si iki yıldan daha az süre içinde ev almayı düşünmektedir.

Anket yapılan kişilerin yüzde 25,2'si evi İzmit'ten almayı, yüzde 7,5'i Yahya Kaptan civarından almayı düşünmektedir. Yüzde 9,7'si yeni yapılacak konutların Gündoğdu çevresinde yapılmasının iyi olacağını belirtmiştir. Buna rağmen diğer cevaplar dağınık bir yapı izlemiştir. Yüzde 62,3'ü ev alırken en çok sağlamlığına dikkat edeceğini

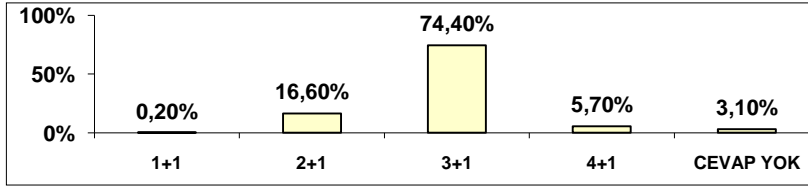
belirtmiştir (depreme dayanıklılık istekleri de dahil olmak üzere). Konut alırken konutla ilgili en çok dikkat edilen konular Tablo 6.8 de gösterilmiştir.

Tablo 6.8 : Konut alırken konutla ilgili en çok dikkat edilen konular

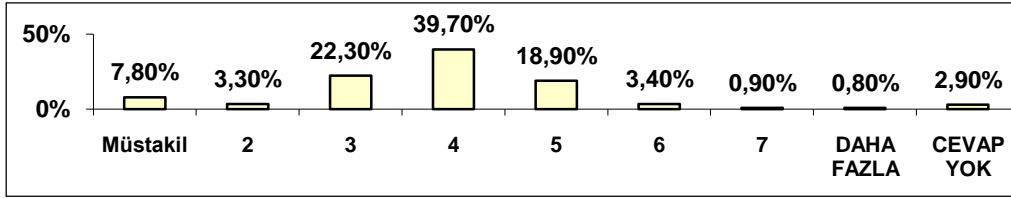
DİKKAT EDİLECEK KONULAR	ADET	%
Sağlamlık	934	62,3
Cevap Yok	122	8,1
Ulaşım	74	4,9
Fikri YOK	62	4,1
ÇEVRE Düzeni	42	2,8
Fiyat	41	2,7
Zeminin Sağlamlığına	30	2,0
Evin Geniş Olması	28	1,9
Kullanışlı	18	1,2
Kaliteli Olması	14	0,9
Merkeze Yakınlık	14	0,9
Beton Olması	10	0,7
Konumu	10	0,7
Alt Yapısı Hazır	9	0,6
Güneş Alması	8	0,5
Ödeme Şekilleri	8	0,5
Komşuluk	5	0,3
Sosyal Çevre	5	0,3
Doğalgazlı	4	0,3
Yangın Merdiveni, Depreme Dayanıklı	4	0,3
Diğer	57	3,8

Ev ile ilgili tercihler; ev almayı düşünenler Şekil 6.18 deki tercihlerine bakıldığında yüzde 74,4'ü 3+1 oda ev almayı istemektedir. Araştırma genelinde hane halkı, özellikle salonun geniş olmasını, yüzde 33,4'ü salonun balkonlu olmasını, yüzde 22,9 mutfağın balkonlu olmasını belirtmişlerdir. Ev almayı düşünenlerin yüzde 44,3'ü evin içinde aksesuar olmasını istemişlerdir.

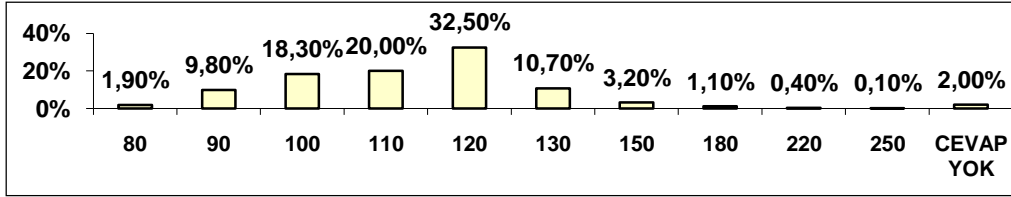
Araştırma genelinde beklenen ev kat sayısının Şekil 6.19'deki tercihlerine bakıldığında 3 ila 4 kat olmasını isteyenler yüzde 54,8'dir. Ev almayı düşünenlerin Şekil 6.20'e göre yüzde 52,5'i 110-120 m² ev büyüklüğünü tercih edeceklerini söylemişlerdir. Dış cephe renginde Şekil 6.21'a göre yüzde 12,5 beyaz, yüzde 9,3 çift renk, yüzde 8,7 yeşil renkleri tercih etmektedirler.



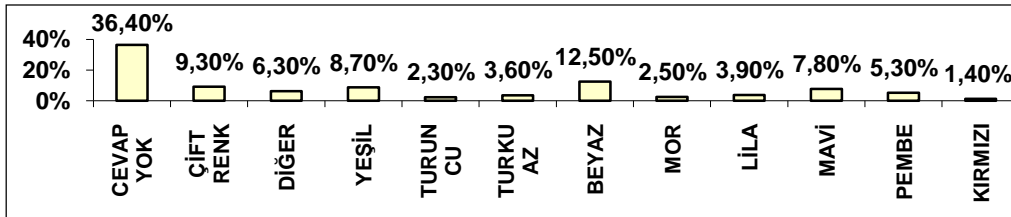
Şekil 6.18 : Ev almayı düşünenler, evlerinin oda sayısı kaç olmasını isterler ?



Şekil 6.19 : Evin kaç katlı olmasını istersiniz ?



Şekil 6.20 : Almak istediğiniz evin kaç m² olmasını düşünüyorsunuz ?



Şekil 6.21 : Dış cephe renginde tercih ettiğiniz renk ?

6.13.2 İzmit'te Üretilen Konutlarda Memnuniyet Tespit Raporu, Aralık 2010

Çalışmanın bu kısmında Hane halkı anket sorularına verilen cevaplar çerçevesinde analiz yapılmıştır. Örneklem sayısı =100 Konut

Çalışmada ankete katılan kişilere 35 soru sorulmuştur. Bu soruların birçoğu açık uçlu olup kişilerin fikirlerini daha rahat ve içten beyan etmeleri amaçlanmıştır. Çalışmada 35 soru tek tek ele alınıp, analiz sonuçlarının yorumları yapılmıştır. Son kısımda ise ankette önemli görülen soruların ikili olarak karşılaştırılıp, birbirlerine etkilerinin ne derecede olduğu saptanmaya çalışılmıştır.

Ankete katılanlardan Kocaelili olanlar yüzde 22 ve Kocaeli ilçelerinden olanlar yüzde 21 çoğunluğu oluşturmaktadır. Onlardan sonra en çok Sakaryalı (yüzde 7) olan kişiler bulunmaktadır. Daha önceki konutla konfor ilişkisi Tablo 6.9' da gösterilmiştir.

Tablo 6.9: Daha Önceki Konut*Konfor İlişkisi

	Sizce oturduğunuz konutun konforu yeterli mi ?		Toplam
	Ev et	Hayır	
Buraya taşınmadan önce hangi tür konutta oturuyordunuz ?	Gecekondu	3 100,0%	3 100,0%
	Müstakil ev	38 88,4%	5 11,6%
	Apartman dairesi	35 89,7%	4 10,3%
	Sitede apartman dairesi	12 92,3%	1 7,7%
	Diğer	1 100,0%	
Toplam	89 89,9%	10 10,1%	99 100,0%

Taşınmadan önceki oturulan konuta göre şu an oturduğu konutun konforunu yeterli bulanların oranı şekil 6.10' da, müstakil ev için yüzde 88,4, apartman dairesi için yüzde 89,7, sitede apartman dairesi için yüzde 92,3, gecekonduda yaşamış kişiler için ise bu oran yüzde 100 olarak tespit edilmiştir. Mutsuz olanların yüzde 61,8'i daha önce müstakil evde yaşayan kişilerden oluşmaktadır.

Tablo 6.10: Daha önceki konut*Şimdiki konut memnuniyet düzeyi

	Daha önce yaşadığınız mekanla şüankini karşılaştırdığınız da memnuniyet düzeyinizi belirt misiniz ?				Total	
	Cok memnunum	Memnunum	Mutsuzum	Cok mutsuzum		
Buraya taşınmadan önce hangi tür konutta otury ordunuz ?	Gecekondü	4 100,0%	6,3%		4 100,0%	
	Müstakil ev	6 14,0%	25 58,1%	11 25,6%	1 2,3%	43 100,0%
	Apartment dairesi	8 20,5%	27 69,2%	3 7,7%	1 2,6%	39 100,0%
	Sitede apartment dairesi	3 23,1%	7 53,8%	3 23,1%		13 100,0%
	Diğer			1 100,0%		1 100,0%
Total	17 17,0%	63 63,0%	18 18,0%	2 2,0%	100 100,0%	

Şekil 6.11' e göre Evde 1-4 kişi yaşayan kişilerin aynı zamanda yüzde 80'i oda sayısını da yeterli bulurken, Evde 5-8 kişi yaşayan ailelerin yüzde 58'i yeterli bulmamaktadır.

Tablo 6.11: Popülasyon-Oda sayısı yeterlilik ilişkisi

	Oturduğunuz konutta oda sayısı yeterli mi?		Toplam	
	Ev et	Hayır		
Ev de kaç kişi yaşıyorsunuz?	1-4	67 80,7%	16 19,3%	83 100,0%
	5-8	7 41,2%	10 58,8%	17 100,0%
Toplam	74 74,0%	26 26,0%	100 100,0%	

Şekil 6.12’de Konforu yeterli bulanların yüzde 94’ü evini beğenmektedir.

Tablo 6.12 : Konfor*Evi Beğenme İlişkisi

		Ev inizi beğeniy or musunuz?		Toplam
		Ev et	Hay ır	
Sizce oturduğunuz konutun konforu yeterli mi ?	Ev et	84 94,4% 94,4%	5 5,6% 50,0%	89 100,0% 89,9%
	Hay ır	5 50,0% 5,6%	5 50,0% 50,0%	10 100,0% 10,1%
Toplam		89 89,9% 100,0%	10 10,1% 100,0%	99 100,0% 100,0%

Şekil 6.13’de İhtiyaçları karşılama aşamasında sorun yaşayan kişilerin yüzde 54’ü Merkezden ihtiyaçları karşılamaktadırlar. Beklentilerin karşılanması ile sosyal ve teknik imkan yeterliliği ilişkisi Tablo 6.14’ te gösterilmiştir.

Tablo 6.13 : Günlük İhtiyaç Sorunları-İhtiyaç Karşılama Yolları İlişkisi

		Kültürel ve sosyal ihtiyaçlarınızı nereden gideriyorsunuz?				Toplam
		Merkezden	Çarşıdan	Siteden	Şehirde	
Yaşadığınız bölgede günlük ihtiyaçların karşılama aşamasında yaşadığınız sorunlar var mı?	Ev et	32 54,2% 66,7%	9 15,3% 47,4%	2 3,4% 40,0%	16 27,1% 64,0%	59 100,0% 60,8%
	Hay ır	16 42,1% 33,3%	10 26,3% 52,6%	3 7,9% 60,0%	9 23,7% 36,0%	38 100,0% 39,2%
Toplam		48 49,5% 100,0%	19 19,6% 100,0%	5 5,2% 100,0%	25 25,8% 100,0%	97 100,0% 100,0%

Tablo 6.14 : Beklenti karşılanması*Sosyal ve teknik imkan yeterliliği ilişkisi

		Yaşadığınız site çevresindeki sosyal ve teknik imkanlar yeterli mi?		Toplam
		Ev et	Hay ır	
Sizce kentsel dönüşüm alanlarında beklentiler karşılanmış mı?	Ev et	16 34,0% 48,5%	31 66,0% 51,7%	47 100,0% 50,5%
	Hay ır	17 37,0% 51,5%	29 63,0% 48,3%	46 100,0% 49,5%
Toplam		33 35,5% 100,0%	60 64,5% 100,0%	93 100,0% 100,0%

Beklentilerin karşılandığını düşünen kişilerin yüzde 66'sı sosyal ve teknik imkânları ise yeterli bulmamaktadır. Tablo 6.15'te bu ilişkiler gösterilmiştir.

Tablo 6.15 : Sosyal ve teknik imkan yeterliliği* taşınma isteği ilişkisi

		Bulduğunuz yerden taşınmayı düşünüyor musunuz?		Toplam
		Ev et	Hay ır	
Yaşadığınız site çevresindeki sosyal ve teknik imkanlar yeterli mi?	Ev et	6 16,7% 31,6%	30 83,3% 37,5%	36 100,0% 36,4%
	Hay ır	13 20,6% 68,4%	50 79,4% 62,5%	63 100,0% 63,6%
Toplam		19 19,2% 100,0%	80 80,8% 100,0%	99 100,0% 100,0%

Sitenin çevresindeki sosyal ve teknik imkanların yeterli olmadığını düşünenlerin yüzde 68'i (19 kişinin 13'ü) bulunduğu yerden taşınmayı düşünmekte, sitenin yapılaşma düzeni ve biçimini yapısına uygun bulmayanların yüzde 52'si bölgeyi orta statüde değerlendirmektedir.

Beklentilerin karşılandığını düşünenlerin yüzde 89'u kentsel dönüşüm alanlarının ideal yaşam alanı olduğunu da düşünmektedirler. Beklentilerinin karşılanmadığını düşünenlerin ise yüzde 45'i ideal yaşam alanı olmadığı kanısındalar. Beklentilerin karşılanması ile ideal yaşam alanı düşüncesi ilişkileri tablo 6.16'da gösterilmiştir.

Tablo 6.16 : Beklentilerin karşılanması*İdeal yaşam alanı düşüncesi

		Sizce kentsel dönüşüm alanları ideal yaşam alanları mı?		Toplam
		Ev et	Hay ır	
Sizce kentsel dönüşüm alanlarında beklentiler karşılanmış mı?	Ev et	43 89,6%	5 10,4%	48 100,0%
	Hay ır	63,2%	19,2%	51,1%
	Hay ır	25 54,3%	21 45,7%	46 100,0%
		36,8%	80,8%	48,9%
Toplam		68 72,3%	26 27,7%	94 100,0%
		100,0%	100,0%	100,0%

7. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

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

Yerleşme, şehirleşme konusu özellikle gelişmekte olan bir ülke olarak yurdumuzda, kırdan şehirlere olan göçün devam etmesi nüfus artış hızının fazla olması, gerekli altyapı, konut, eğitim, sağlık vb. hizmetlerin sunulmasında ekolojik dengenin korunarak yerleşme alanlarının büyümesi ve gelişmesinde önemli sorunlarla karşılaşmaktadır.

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

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

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

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

Türkiye’de konut sorununa etki eden faktörler talep açısından şunlardır: Nüfus artış hızı, hızlı kentleşme ve göçler, düşük gelir seviyesi, hane halklarında meydana gelen küçülmeler, evlenmeler, yenileme ihtiyacı.

Arz açısından konut sorununa etki eden faktörler şunlardır: Konut talebi, finans ve maliyet, arsa, imar planları ve altyapı, örgütlenme, yapım teknolojisi, mevzuat.

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

Ülkemizde 1950’li yıllara kadar geçmişten gelen güçlü bir konut birikimi mevcuttu. Yüzyıllardır, konut ihtiyacı olanların imkanlarına göre bir barınak veya bunu aşan konut yapması, bu yapıların gelişimini ve birikimini sağlamıştır. Cumhuriyet döneminde planlı yapılaşma ve kentleşmenin başlaması ile kısmen düzenlenmiş yerleşme alanlarında, belgeli yapı ustaları ile daha sonra mimarlar ve inşaat mühendislerinin emeğini görmek mümkündür.

1950’li yıllara kadar bu düzen, gerekli konut açığını karşılayabilmişse de makineleşme ve sanayileşme sonucu kentleşme hızının yüzde 6’lara varması ve gecekondulaşmanın hızlanması ve özellikle 1950-65 döneminde bunlara ilave, rantlara dayalı kar amaçlı yap-sat çılgın gelişmesi, konut sorunun devlet tarafından ele alınması sonucunu ortaya çıkarmıştır.

Türkiye’de de konut sorununa bir çözüm olarak konut kooperatifleri ve toplu konutlar faaliyete başlanmıştır. 1960 sonrası devletin yaptırdığı ve ya bankalarıyla desteklediği toplu konut alanları daha da gelişmiştir.1981’de çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası Kooperatifçiliğe destek olmuştur. 1984’de TOKİ (Toplu Konut İdaresi)’nin kurulması ve yine 1984 yılında 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası’nın çıkarılmasıyla, toplu konut faaliyetleri kurumsallaşmış ve güçlenmiştir.

Marmara Bölgesinde, kır-kent ayrımının giderek önemini yitirdiği ve yerleşmelerin göreceli konumlarında ve ilişkilerinde önemli değişimlerin yaşandığı izlenmektedir. Yerleşmeler arasında sürekliliğin gündeme gelmeye başladığı bu yeni dönemde farklı bölgelerde ortaya çıkan yerleşme sistemlerinin belirlenmesi yeni politikalar geliştirilmesi için zorunludur. Kırsal alanın kentle bütünleşmesi kırsal alandaki yaşam kalitesi kadar kentsel alandaki baskının azalması açısından önemlidir.

Gecekondu alanlarında dönüşüm, gecekondu alanlarının değişen sosyal yapıları üzerine bazı araştırmalar olmasına karşılık bu araştırmaların ölçeği Türkiye'nin gelecekte karşı karşıya kalacağı sorunların tümünü tanımlamakta yetersiz kalmaktadır. Öte yandan dönüşen alanlarla birlikte dönüşemeyen alanlarda sosyal, ekonomik ve kültürel yapılarında yaşanan bunalımların, sosyal ilişkilerdeki çözümlerin belirlenmesi ve bu alanlardaki kadın, çocuk ve etnik grupların sorunlarının ayrıntıları ile araştırılması gereklidir. Yoksulluğun yoğun yaşandığı bu alanların kentle farklı açılardan nasıl bütünleşebileceği sorusuna yanıt aranması gereklidir.

Kentlerde artan nüfus ve karşılanamayan talepler ve eksiklikler kentlerdeki yönetim sisteminin yeniden gözden geçirilmesini ve halkın katılımını da sağlayacak yeni katılım modellerinin geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Kentlerde yaşayanların bireysel kimliklerini koruyarak kendileri ile doğrudan ve dolaylı olarak ilişkili olaylarda tepkilerini nasıl belirttikleri araştırılmalı ve daha katılımcı bir yönetim sisteminin kurgulanabilmesi için gerekli koşullar tanımlanmalıdır.

İzmit, ülkemizde konut sorununun yoğun yaşandığı yerleşim alanlarından biridir.

İzmit'in İstanbul'a yakın olması, deniz ulaşımı ve sahip olduğu zengin tarım, orman ve su kaynakları, ekonomik yönden daima ilgi çekmesine neden olmuştur. Anadolu'da egemenlik kuran devletlere başkentlik yapmış olan İstanbul, Bursa, İznik gibi kentlere çok yakın oluşu devamlı olarak olaylardan etkilenmesi sonucunu getirmiştir.

İlk endüstri gelişimi kamu kuruluşlarınca başlatılmıştır. En eski endüstri kuruluşu Osmanlı imparatorluğundan beri (1834) etkinliğini sürdüren Hereke Dokuma Fabrikası'dır. İzmit'e ayrı bir ekonomik potansiyel kazandıran Seka Kağıt Fabrikası da oldukça eskidir (1934). Bu fabrikalar ile önce dokuma ve orman ürünleri etrafında oluşan endüstri kompleksi daha sonra Petrol Ofisi (1941), Tüpraş (1960) ve Petkim

(1965)'in kurulmasıyla petrol ürünleri etrafında gelişmiş; son yıllarda da organik kimya, metal, gıda, ilaç, gübre, boya, otomotiv ve tersane endüstrilerine yönelerek çok çeşitlilik kazanmıştır.

İzmit sanayileşmenin yukarıdaki şekilde gelişmesinden dolayı yarattığı istihdam imkanlarıyla ülkenin her bölgesinden göç alabilen özellikli bir alan olmuştur.

Bu göçlerin sonucunda İzmit'e olan aşırı nüfus baskısının, talep ettiği konut ihtiyacına il cevap verememiştir. Gerek konut sunumunun az olması, gerek mevcut konutların ve arsaların değerlerinin yüksek olması, kente göçen kişilerin bunlara yasal yollardan sahip olmalarında caydırıcı rol oynamıştır. Bu kişilerde diğer bütün illerde olduğu gibi konut ihtiyaçlarını, kamu arazilerine, sınırlı imkanlarla elde ettikleri malzemeleri kullanarak yaptıkları gecekondularla karşılamışlardır.

Son yıllarda konut sorununa çözüm bulmak amacıyla, hem toplu konut kurumları, hem de Büyükşehir Belediyesi Tarafından konut fiyatlarının yüksek olmasından dolayı gecekonduya yönelen kişilere ve dar gelirlilere alternatif çözüm üretmek için ucuz toplu konut alanları oluşturulmaktadır. Büyükşehir Belediyesi'nin gerçekleştirdiği toplu konutların hedefi kentin konut ihtiyacını sağlamakla birlikte kentsel dönüşümü gerçekleştirmektir. Kentsel dönüşümü gerçekleştirirken kentin dokusunda kayıpların meydana gelmemesine dikkat edilmemelidir.

Kentlerdeki sosyal gruplar arası gelir farklılıkları ve göçle gelen nüfusun kentlilerle bütünleşmesindeki zorluklar kentteki barışı olumsuz etkilemektedir. Kentsel rantların da eşitsiz dağılımı bu sürecin olumsuz etkilerini artırmaktadır. Kentlerdeki rant paylaşımı ve sosyal gruplar arasındaki bu konudaki sürtüşmelere yönelik küçük çaplı araştırmalar bulunmasına karşılık, bu kapsamda tüm kesimlerin görece konumlarını ve birbirleri ile ilişkilerini tanımlayacak geniş çaplı araştırmalara gerek vardır. Toplumsal uzlaşmaya yönelik çabaların etkin olabilmesi için öncelikle mevcut durumun net olarak anlaşılmasında yarar vardır.

Genellikle proje ve uygulamaya ilişkin gözlenen hatalar olan, yetersiz planlama ve boyutlandırma, hatalı detaylandırma, yanlış tip seçimi gibi sorunları çözmek için projeye daha fazla özenle, yeteri kadar zaman ayırmak, gerekli inceleme ve araştırmayı

yapmak; uygulama ile ilgili sorunları çözmek içinde mesleki etik ve denetim kurallarını etkili çalıştırmak gerekmektedir.

Yapılan araştırmalarda imar mevzuatına göre yapılan konut alanlarında ve toplu konut alanlarında yaşayanların manzaradan hoşnut olmamalarının temel nedeni yapıların iç içe olması” ve “karşı yapının güneş görüşlerini kesmesi” dir. Manzaradan hoşnut olanlar daha çok arazi eğiminden yararlanan üst katlarda oturanlar ile çevre yapı adaları henüz yapılmamış olanlardır. Yapı yüksekliğinin yaklaşık iki katı boyutlarında, düzenli bir iç bahçeye bakmak ve konutun bol güneş alması ve güneşli bir alana bakması da hoşnutluk gerekçeleri olarak gösterilmektedir. İzmit’te manzaranın etkeninin tercihlerde etken olduğu tespit edilmiştir. Ancak benzer tiplerde blokların bulunduğu bir projenin hayata geçirilmesi nedeniyle manzara görmeyen daireler oluşmaktadır. Arazilerin daha kullanışlı bir şekilde kullanılması gerekmektedir. Jeolojik yapıya uygun teras tipli veya yamaçlara yaslanan kademeli konutlar tasarlanabilir.

Taşınmadan önceki oturlan konuta göre şu an oturduğu konutun konforunu yeterli bulanların oranına bakıldığında; daha önceden gecekondulu hayatı yaşayanlar toplu konutları konforlu bulurken, müstakil evde yaşayanlar toplu konutların yetersizlikleri nedeniyle mutsuz olmaktadır. Toplu konut tasarımlarında konutun konforu kadar sitenin ve çevresinin sosyal donatılarına dikkat edilmelidir.

Toplu konut tasarımı konusunun parçacı bir yaklaşımla konut sorunu olarak değil, bütüncül bir yaklaşımla nitelikli yaşam çevrelerinin tasarlanması olarak ele alınmalıdır. İnsan, zaman, mekan üçgeninin farklılık ve sürekliliğine duyarlı, kişinin yaşamaya çalışacağı değil yaşamak isteyeceği, bütünleşebileceği, kendileşebileceği ve mutlu olabileceği yaşam çevrelerinin oluşturulması hedeflenmelidir.

Toplumsal ve ekonomik kurtuluş için ve hem toplumsal hem ekonomik hem de altyapı açasından tükenmek üzere olan kentlerimizi kurtarmak için önümüzde çözümler üretici strateji görünmektedir: bölgesel merkezler oluşturmak ve bu merkezlerin etrafındaki alanları istikrara kavuşturmak gerekmektedir.

Kentler küresel ortamda daha fazla kimlik kazandığı zaman yerel kimliklerini kaybetme riskine sahipler. Sanayileşme ile birlikte kimliğini kaybetmeye başlayan İzmit kentinin gelecekte ne olacağı henüz bilinmemektedir.

Sağlıklı yaşam için gerekli konut çevresi ve altyapısı tamamlanmayan konut alanlarının kullanıma aılamamalı, plan kararı ile eğitim, sağlık, yönetim gibi sosyal altyapı alanlarının toplu konut alanında yer alması sağlanmalı, toplu konut alanlarının yalnız konut yapılarından ibaret olmadığı, buraların tam teşekküllü yaşam alanı standartları ile donatılmasının zorunluluğunun bilincinde olunmalıdır.

İzmit merkez ilçe kapsamında yapılan bu saptamalar ışığında; hangi amaç için oluşturulmuş olursa olsun, bir toplu konut bölgesi planlanırken bu bölgede yerleşmesi düşünülen nüfus, aile strüktürleri ve gereksinmelerine göre konut plan tipleri etüt edilmeli ve konutlar arazi üzerinde mekan düzenleme ilkelerine göre birbirleriyle ilişkilendirilerek yerleştirilmeli ve sosyal donatı alanları da bu ölçeklere uygun şekilde planlanmalıdır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Alkan, A., 1998. *Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri*. Ankara.
- Arslan, R., 1998. Göç, Kent ve Gecekondu; “*İmar Dışı Yapılaşmalara Sosyo-Politik Bir Yaklaşım*”, Birsen Yayınevi, İstanbul.
- Aslanoğlu, Rana A., 1998. *Kent, Kimlik ve Küreselleşme*, Ezgi Kitabevi, Bursa.
- Ayberk, S., 2002. *Kentsel ve Bölgesel Gelişimin Çevre Üzerine Etkileri*, İzmit: KOÜ Yayın,
- Beyer, Glen H., 1969. (çev:Selim Budak), *Gelişmekte Olan Ülkelerde Mesken*, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Ya. No:38, Ankara.
- Birsen, G., 1996. *Türkiye'nin Toplumsal Yapısı ve Toplumsal Kurumlar*, Savaş Yayınevi, Ankara.
- Bumin, K., 1998. *Demokrasi Arayışında Kent*, İz Yayıncılık, İstanbul.
- Çataloğlu, O., 1971. *Kooperatifçilik ve Sermaye Birikiminde Kooperatiflerin Rolü*, E.Ü. İktisadi ve Ticari İlimler Fakültesi Yayınları, No; 64/20, İzmir.
- Eryılmaz, S., 2003. *Batıkent*, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul.
- Geray, C., 1981. *Türkiye’de Konut İhtiyacının Karşılanması*, Türkiye’de Konut Sorunu Semineri, İstanbul.
- Kartal, S. Kemal, 1978. *Kentleşme ve İnsan*, Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü Yayınları, No:175, Ankara.
- Keleş, R., 1998. *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Keleş, R., 2002. *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Kılıçlı, K., 1986. *Konut Kooperatiflerinin Dünü Bugünü*, Dünya’da Mekan Konut Kooperatifleri Semineri (14 Kasım 1985), Türk Kooperatifçilik Kurumu, Ya.No:64, Ankara.
- Kıray, Mübeccel B., 1982. *Toplumbilim Yazıları*, Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fak. Yay. No.7, Ankara.
- Kıray, Mübeccel B., 1998. *Değişen Toplum Yapısı*, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.
- Kıray, Mübeccel B., 1999. *Toplumsal Yapı Toplumsal Değişme*, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.

- Kıray, Mübeccel B., 2003. *Kentleşme Yazıları*, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.
- Nurcan, T., 1992. *Konut Sorununun Çözümüne Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo-Ekonomik Analizi*, Anadolu Üniversitesi, İktisadi İdari Bilimler Fakültesi, Eskişehir.
- Şenyapılı, T., 1978. *Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu*, ODTÜ Yayınları, Ankara.
- Tekeli, İ., 2001. *Modernite Aşılırken Kent Planlaması*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Tekeli, İ., Tarık, O., Yiğit G., 1976. *Gecekondu, Dolmuşlu; İşportalı Şehir*, Cem Yayınevi, İstanbul

Sürekli Yayınlar (Makaleler)

- Aydemir, Saliha E., 1989. İklimsel, Topoğrafik, Psikolojik ve Ekonomik Açından İmar Mevzuatı, *Mimarlık Dergisi*, Sayı:5,
- Bademli, R., 2001. Yeni Küreselleşmenin Kıskaçında Kent ve Planlama, *Mimarist Dergisi*, Sayı:2001/3.
- Bilsel, A. Ayça, Bilsel, S. Güven, Bilsel, F. Cana, 1989. Kent Alanlarının Düzenlenmesi ve Kentsel Çevre Oluşturulmasında Kentsel Tasarım Tekniği, *Mimarlık Dergisi*, Sayı:89/5.
- Demirarslan, D., 2005. İzmit'te Konut ve Yerleşim, *Mimarizm Dergisi*, Sayı: Nisan Mayıs Haziran/2005.
- Erişkon, A., 1989. Batı Ülkelerinde Yapı Kooperatiflerinin Gelişimi, *Konutbirlik Dergisi*, Sayı:10.
- Erten, G., 2002. Deprem Konutlarının Tasarım ve Planlama Kültürümüzdeki Yeri Nedir?, *Mimarlık Dergisi*, Sayı:309.
- Eryılmaz, S., 2003, Batıkent, *Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları*, ss.43-48.
- İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 1984, *Öğrenci Çalışmaları*, Türkiye'den Toplu Konut Örnekleri, Ankara
- Oktay, D., Kentlerimiz, Yaşam Kalitesi ve Sürdürülebilirlik”, *Mimarlık Dergisi*, Sayı:302, s.45.
- Oktay, D., 2001. Kentlerimiz, Yaşam Kalitesi ve Sürdürülebilirlik, *Mimarlık Dergisi*, Sayı:302.
- Özbay, H., 1989. Günümüz Türk Kentlerindeki Kaybolan Birliktelik Kent ve Mimar , *Mimarlık Dergisi*, Sayı:89/5.
- Özcan, Ü., 1990. İçgöçler Nedenleri Sonuçları ve Çözüm Önerileri, *Planlama Dergisi* , Sayı: 90/1-2.
- TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2003 *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu* (Bildiriler Kitabı), Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, s. 65-67, İstanbul
- Türk Yolu Gazetesi, 15 Ekim 1934, s. 2, No: 397'den Yüce, a.g.e., s. 459.
- Ulusoy, Z., – Tokol, A., Kentsel Tasarımda Kuram ve Uygulama”, *Mimarlık Dergisi*, Sayı:302, ss.42-43.

Diğer Yayınlar

- 1987 Yıllığı / *Konut Özel Sayısı Ankara*, Birleşmiş Milletler Türk Derneği
- 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uyg. Yön., *Resmi Gazete*, Sayı:17579, 19 Ocak 1982.
- 7.11.1982 tarihli ve 2709 sayılı *T.C. Anayasası*, Madde 57.
- Avdan, F., 2009. Cumhuriyet Dönemi Kentleşme Sürecinde Planlama Deneyimi 1930-1980 İzmit Planları *Yüksek Lisans Tezi*, Kocaeli Üniversitesi Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi Ve Kamu Yönetimi, Kocaeli.
- Başaran, C. 2010. SEKA Revizyon Planı, *Arkeoloji Raporu*. Kocaeli
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 1988. Düşük Gelir Grupları İçin Konut Politikası Seçenekleri, Yeni Bir Gündem, *Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu Raporları (1987)*, Ankara.
- Devlet Planlama Teşkilatı, 1985. *V. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, Ankara.
- Devlet Planlama Teşkilatı, 1990. *VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, Ankara.
- Devlet Planlama Teşkilatı, 1991. *Geçekondu Araştırması*, Ankara.
- Devlet Planlama Teşkilatı, 1996. *VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı*, Ankara.
- Devlet Planlama Teşkilatı, 2001. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı , *Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu*, DPT Yayınları, No:2594, Ankara.
- Devlet Planlama Teşkilatı, 2007. Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı , *Müşavirlik ve Müteahhitlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu*, DPT Yayınları, No:2751, Ankara.
- Doğan, Ç., 2005. Türkiye’de Toplu Konut Uygulamaları (İzmit Yuvam Akarca Örneği) *Yüksek Lisans Tezi*, Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kentleşme Ve Çevre Sorunları Ana Bilim Dalı, Kocaeli.
- Duru, B.ve Alkan A., 2002. 20. Yüzyıl Kenti, (*der ve çev*), *İmge Kitabevi*, Ankara:
- İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Yayını, 1996. *Avrupa Kentsel Şartı*, ./ Çev: Zerrin Yener ve Kumru Arapkirlioğlu, Ankara.
- İzmir Çevre Müdürlüğü, 1992. *İzmir’in Çevre Sorunları Raporu*, İzmir.
- İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğrenci Çalışmaları, 1984. *Türkiye’den Toplu Konut Örnekleri*, Ankara.
- Kabasakal, B., 2000. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliğinin Mimari Tasarıma Etkisi ve Mekansal Sonuçları, *Yüksek Lisans Tezi*, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Edirne.
- Karayalçın M., 1987. *Türkiye İçin 21. Yüzyıla Doğru Yeni Kentsel Yapılaşma*, Konut 86, 1987. Ankara.

- Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kent Konut A.Ş. 2009. *Faaliyet Raporu*, Kocaeli.
- Özer, M.N., 1998 Planlı ve Tasarlı Yaşam Alanlarının Kent Kimliği Üzerindeki Etkileri, Antalya Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Ankara.
- Özgen, E. Y., 2005. Toplu Konut” Ve “Kalıcı Konut” Uygulamalarının İzmit Kent Merkezi Bağlamında İrdelenmesi, *Deprem Sempozyumu*, Kocaeli.
- Sökmen, P., 1972, *İzmit Çevre Düzeni ve Nazım İmar Planı Açıklama Raporu*, Kocaeli
- T.C. Kocaeli Valiliği İl Çevre Müdürlüğü, 2000. *Kocaeli İli Çevre Durum Raporu*, Kocaeli.
- Tekeli İ., 1988. Konut Sorunu Üzerine Düşünceler, Birleşmiş Milletler Türk Derneği *1987 Yıllığı (Konut Özel Sayısı)*, Bir. Mil. Türk Der. Ya. No: 15, Ankara.
- Tekeli, İ., 1982. *Türkiye’de Kentleşme Yazıları*, Ankara.
- TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2003. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (Bildiriler Kitabı)*, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.
- Toplu Konut İdaresi, 1995. ODTÜ Konut Araştırmaları Merkezi, Konut Araştırmaları Dizisi 1, *Konut Araştırmaları Sempozyumu*, Ankara.
- Toplu Konut İdaresi, 1996. *Konut Araştırmaları Dizisi 11*, Dar Gelirli Kesime Altyapısı Hazır Arsa Sunumu, Ankara.
- Toplu Konut İdaresi, 1996. *Konut Araştırmaları Dizisi 13*, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme, Ankara.
- Toplu Konut İdaresi, 1996. *Konut Araştırmaları Dizisi 15*, İnsan, Evi ve Çevresi: Ankara’da Bir Toplu Konut Araştırması, Ankara.
- Toplu Konut İdaresi, 1996. *Konut Araştırmaları Dizisi 16*, 1984 Sonrasında Konut Kooperatifçiliği, Ankara.
- Toplu Konut İdaresi, 1996. *Konut Araştırmaları Dizisi 5*, Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği, Ankara.
- Toplu Konut İdaresi, 1996. *Konut Araştırmaları Dizisi 9*, Türkiye’de Toplu Konut Uygulamalarının Kentsel Gelişmeye Etkileri, Ankara:
- Toplu Konut İdaresi, 1996. *Konut Araştırmaları Dizisi 8*, 1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı, Ankara.
- Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı ile İlgili Mevzuat, 1984. Ankara.

Diğer Yayınlar

www.arkitera.com.tr

www.bayindirlik.gov.tr

www.dpt.gov.tr

www.emlakbank.com.tr

www.izmit-bld.gov.tr

www.izmitnet.com

www.kentkonut.com.tr

www.kocaeli.bel.tr

www.konut.gov.tr

www.kosano.org.tr

www.mimarizm.com

www.mimarlarodasi.org.tr

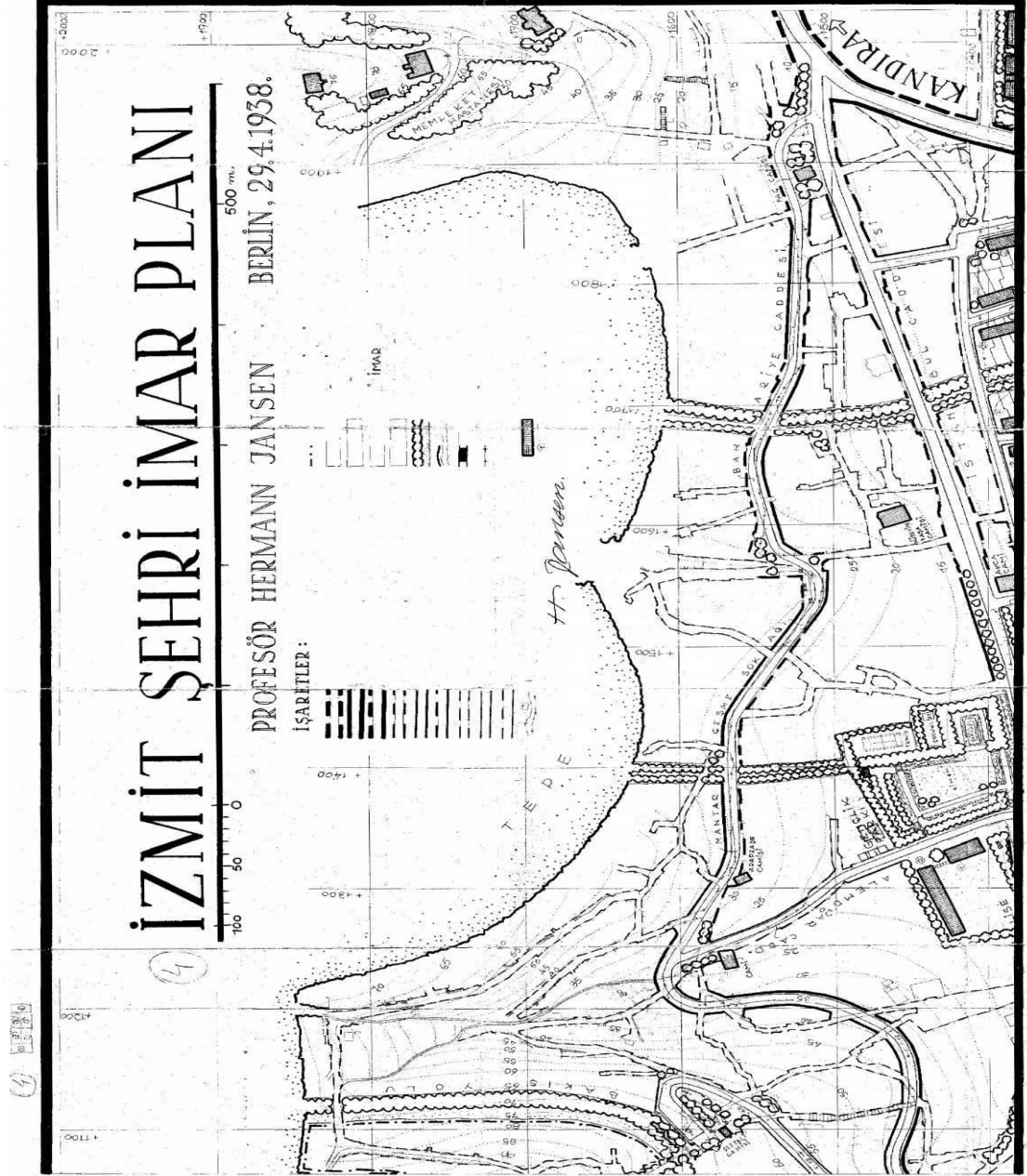
www.tdk.org.tr

www.toki.gov.tr

www.turkkent.org.tr

EKLER

EK A.1



Şekil A.1.1 : Prof. Hermann Jansen İzmit Şehri Planı



176. TÜRK MİMARİSİ İZMİT ÜSLUBUNDA BİR EV / Gebze — 1968 Yılı.

c) Toprağı işlemek, satmak, üzerinde bür-
rular, oturulacak evler veyahut her çeşit fabri-
kalar kurmak hakkı bana ait olacaktır.

d) Rıhtım, iskele, yolcu salonları antre-
polar inşa etmek,

e) Yolcu ve gemilerden vergi almak.

8 — Kurutulmuş bu arazinin sahipleri % 1
vergi verecektir.

9 — Bu bataklıkların bir ucunda halen
mülkiyeti Türk devletine ait bir Çuha (Elbise)

fabrikası vardır. Burası her ne kadar bataklık-
ların sınırı içine giriyorsa da, mülkiyeti hükü-
mete ait kalacaktır.

10 — Haritada noktalı doğrularla gösteril-
diği gibi bu kurutulacak arazi ikiye ayrılmıştır.
Birincisi, hali hazırda deniz seviyesinin altında
olup 4.000 dönüm kadardır. Bu kısım denizden
bir bent yapılmak suretiyle kurutulacaktır. Di-
ğer kısımda kısmen bataklık kısmen kuru olmak
üzere 36.000 dönümdür.



179. YANDAN ÇARLI GEMİLER YAPIM İÇİN KIZAKTA / İzmit'in 2. Kez sanayileşme

Şekil A.1.2 : Türk mimarisi İzmit üslubunda bir ev

11 — Bu bataklıkların kurutulması için 400.000 sterlin'e ihtiyaç olduğu hesap edilmiştir. Toprağın doldurulması ve bent (Baraj) yapılması için 250.000 sterlin'e ihtiyaç olacaktır. İmtiyaz için istenen para ise kısmen hisse, kısmen nakit olmak üzere 60000 sterlin'dir.

12 — Bataklıkların kurutulması ile elde oluncak 36.000 dönümlük toprağın beher metre karesi yarım franktan olmak üzere 510.000 sterlin değerinde olacaktır (ki fermana göre hükümetin elinde bulunan toprakların 1/4 ünü teşkil edecektir.) Denizden kazanılacak arazinin 3.985 dönümlük arazinin beher metre karesi 3 franktan 480.000 sterlin kıymetinde olacaktır.

Bu hesap hayali olmayıp, bilâkis daha kıymetlidir. Şurası da muhakkaktır ki deniz üzerindeki arazinin metre karesinin kıymeti bu değerlendirmenin çok üstündedir.

13 — Şirket tarafından kurulmuş demiryolunun antrepo yeri (Kurutulmuş topraklar gibi) Alman Banka Kumpanyasının tasarrufunda olmayıp 99 yıl için sahibidir. Bu müddetin sonunda yerin mülkiyeti Türk Hükümetinin olacaktır.

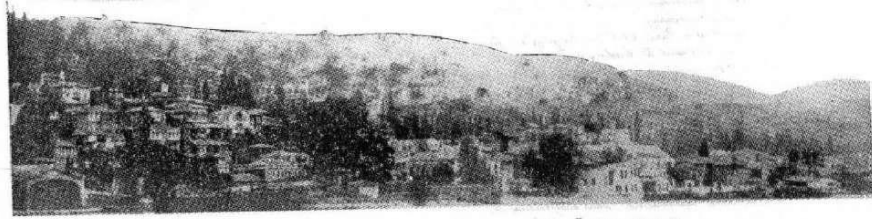
14 — Şirket veyahut kurutulacak toprakların sahipleri buraya muhtelif fabrikalar kurarlarsa İzmit, bütün doğunun Manchester, Birmingham'ı olacaktır. Çünkü Ankara'nın (dünyanın en iyi) yünleri fabrikalardan 250 mil uzakta olacaktır. Aynı zamanda Küçük Asya, Suriye, Ermenistan, Irak ve Basra körfezinin diğer imalatında olduğu gibi 250 mil'lik bir istifadesi de olacaktır. İzmit'in artık Karadeniz ve Akdeniz'le de irtibatı vardır.

London. (Londra : Aralık/1889)

J. L. Sabuncu
(İmza)



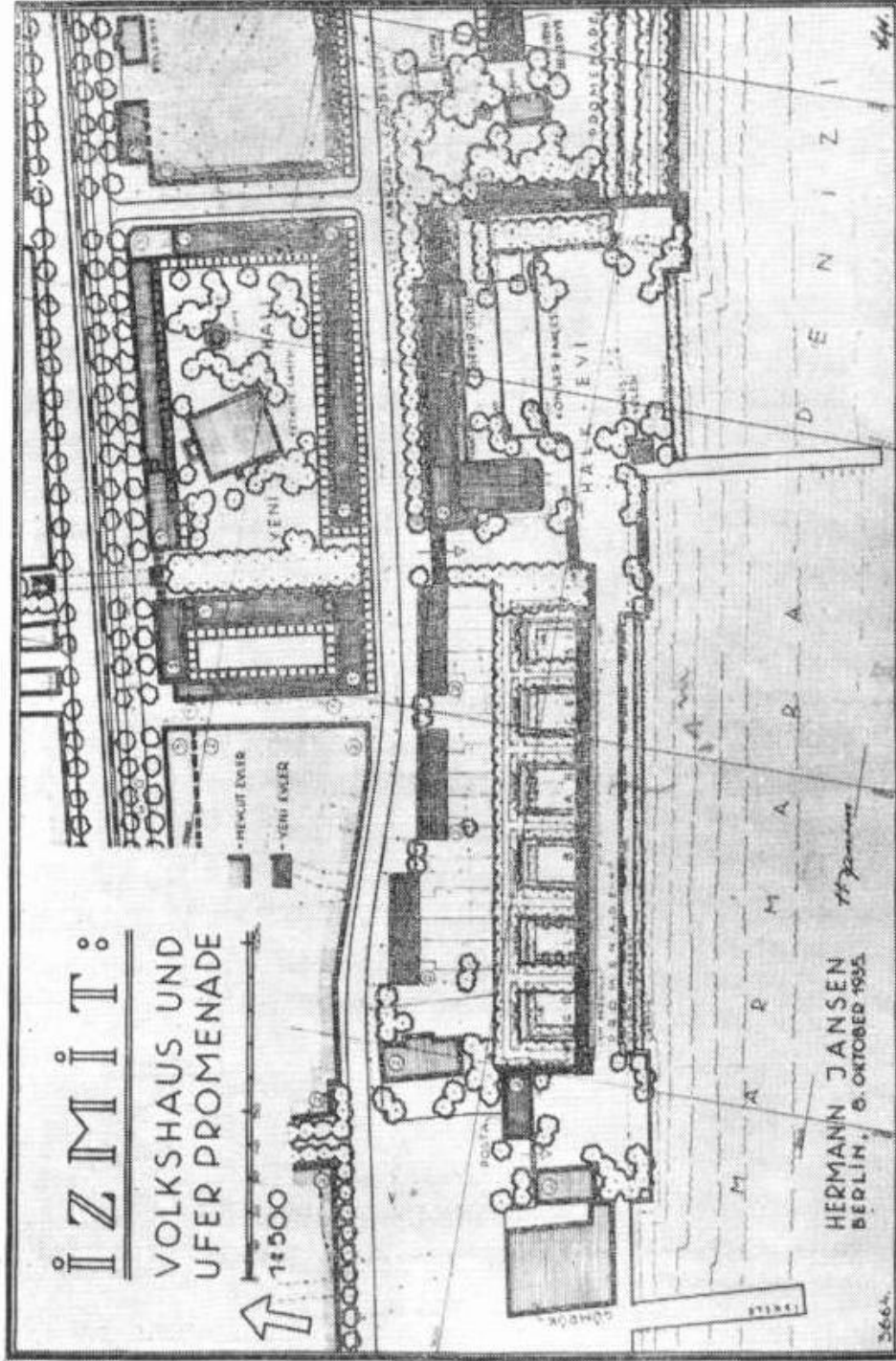
180. İZMİT'TEN BİR GÖRÜNÜM / Yıl : 1876.
Fethiye Caddesi Kasap Tahir Ağa Konağı.
(A. Öztüre Arşivi)



döneminde denizden genel görünüm. Yıl : 1889..

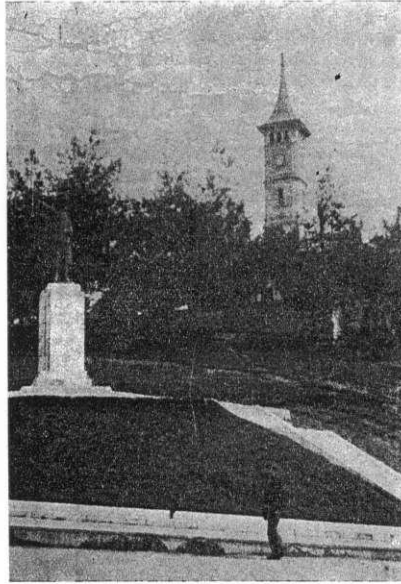
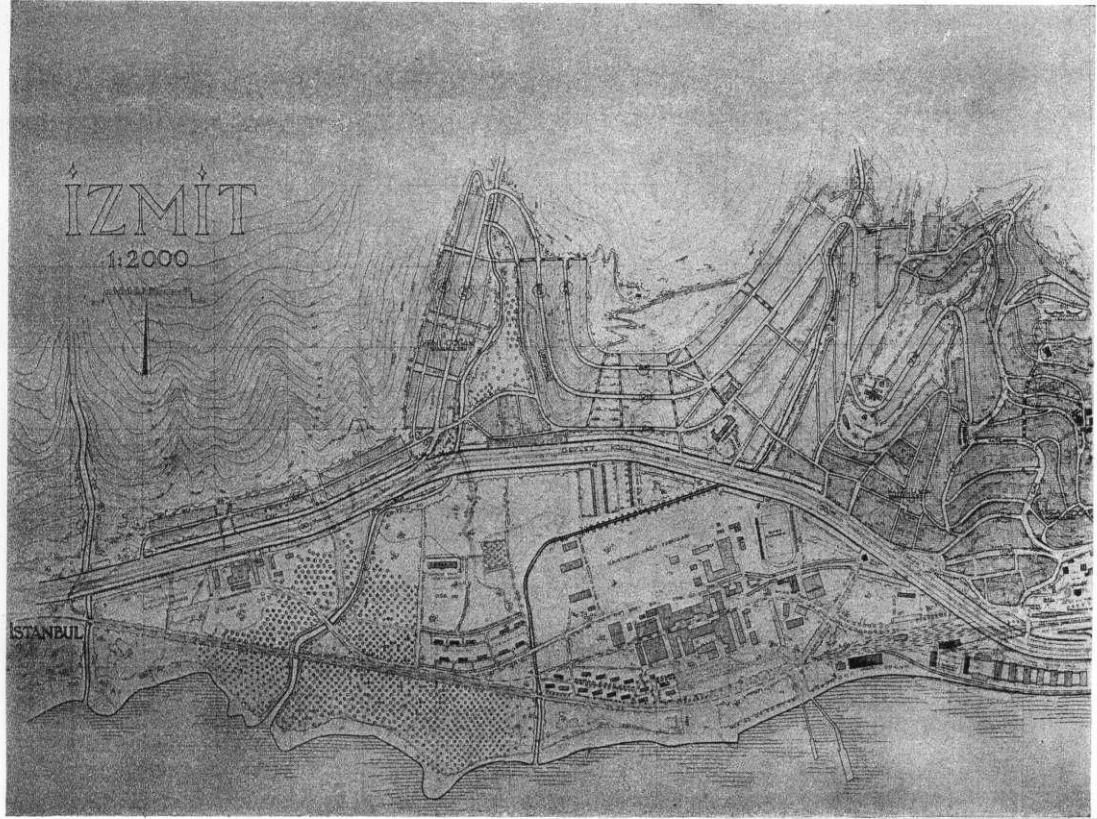
(A. Öztüre Arşivi)

Şekil A.1.3 : İzmit'ten bir görünüm



Izmit plânından: Halkevi ve gezme yerleri

Şekil A.1.4 : İzmit planından Halkevi ve gezinme yerleri



İZMİT ŞEHİRİ İMAR PLANI

Tanzim eden: Prof. Y. Mimar Kemal Ahmet ARU

1 : 2000 Ölçekli İmar Planı Kesin Projesine Ait
İzah Notu

A) Şehire ait çeşitli bölgelerin seçilmelerinin sebebi:

1. Ticaret Bölgesi:

Şehrin halen demir yolu güzergâhı üzerinde ve bu kısmın kuzeyinde, kısmen İstanbul caddesinde taazzuv etmiş bulunan ticaret bölgesi muhafaza edilmiş; ayrıca yeni liman mntikasında ticaret blokları teklif edilmiştir. Ömer Ağa mahallesinde bir de pazar yeri ve hâl binası tanzim edilmiştir.

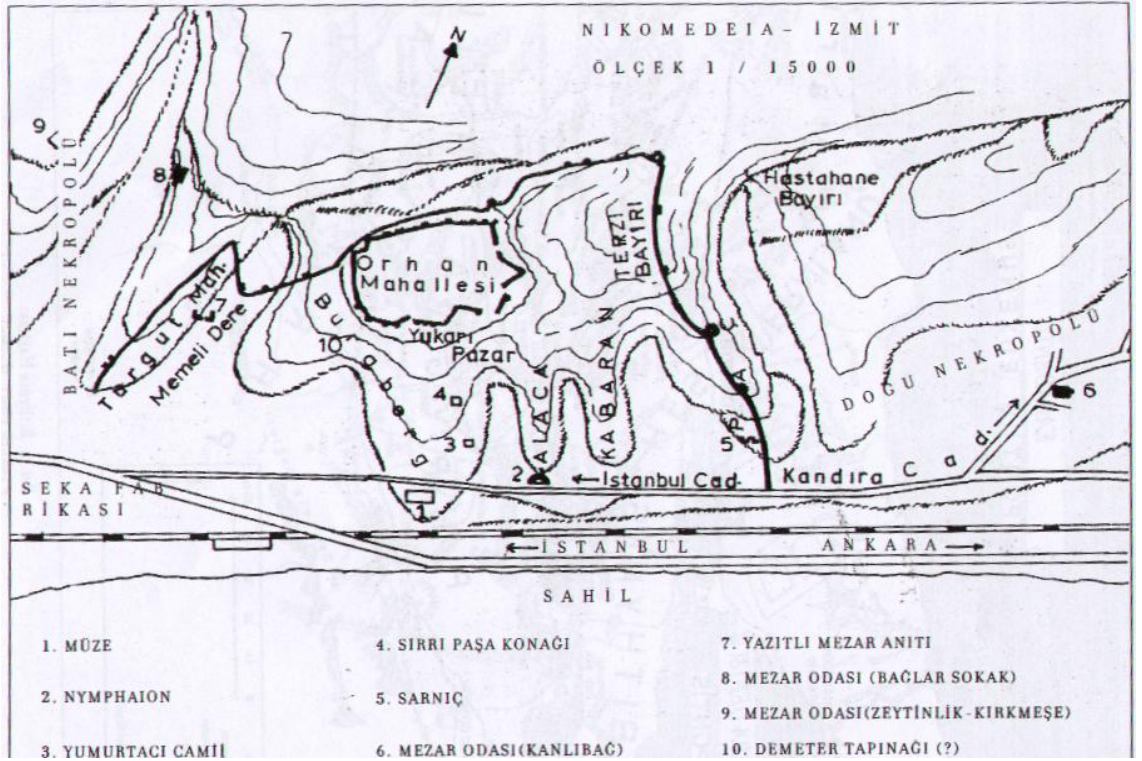
Şekil A.1.5 : Prof. Dr. Kemal Ahmet Arû, İzmit şehri imar planı



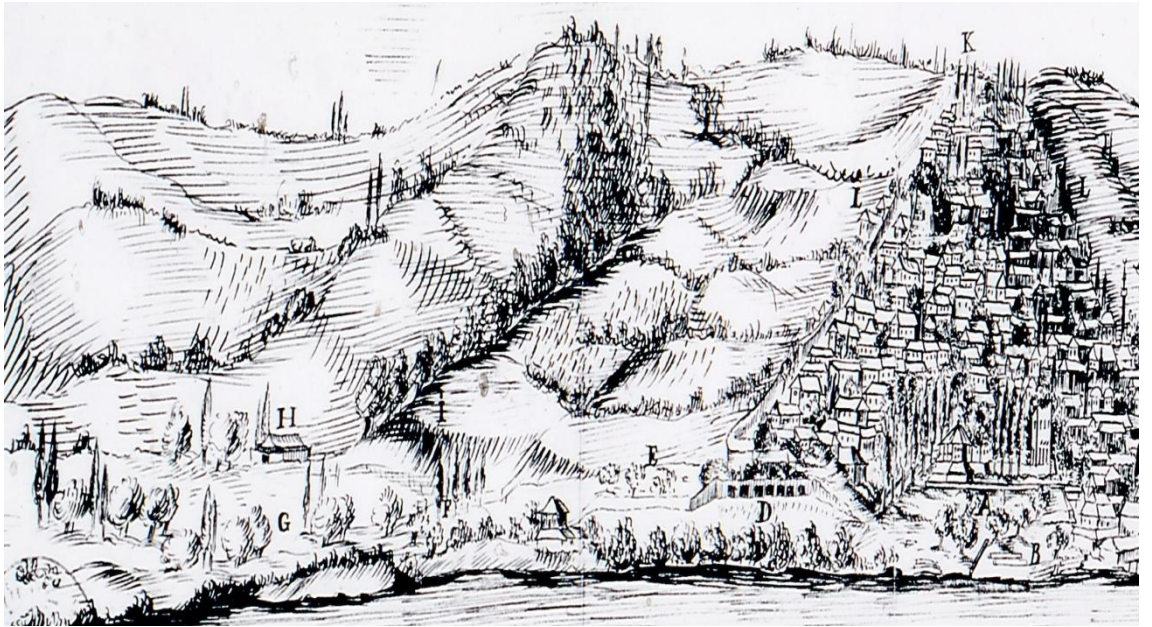
Şekil A.1.6 : 19. Yüzyılda İzmit'i Gösteren Harita



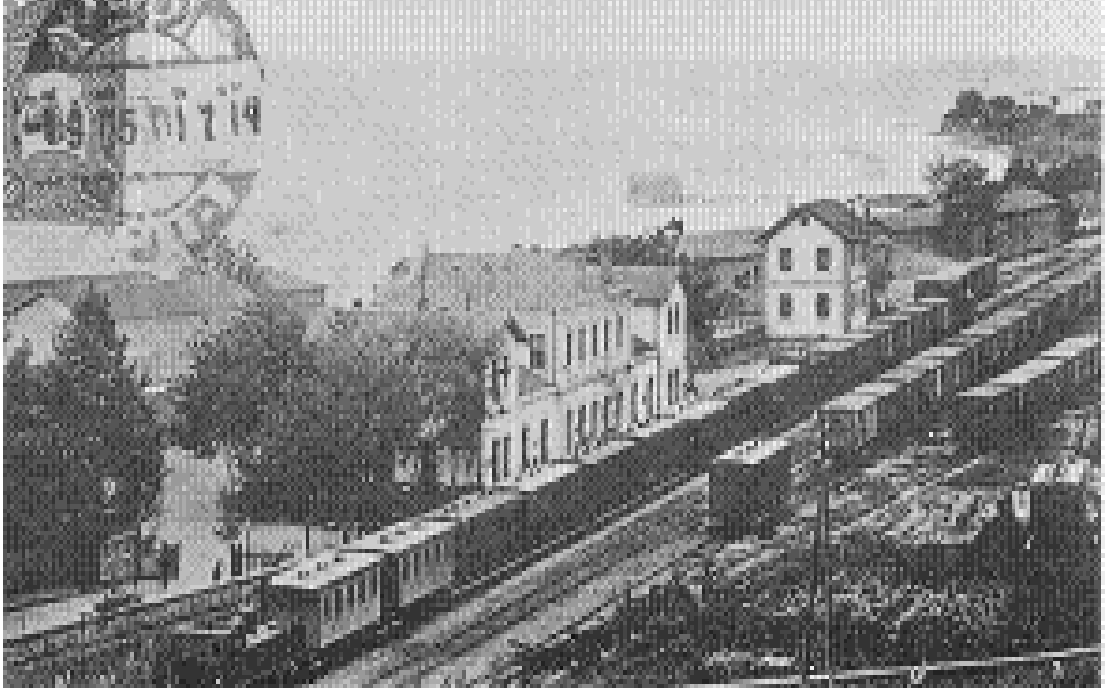
Şekil A.1.7 : 16 Yüzyılda İzmit'i Gösteren Minyatür (Tarihçi Matrakçı Nasuh)



Şekil A.1.8 : Nikomedia Genel Kent Planı



Şekil A.1.9 : İzmit 1745 Charles de Peyssonel Çizimi, Detay



Şekil A.1.10 : İzmit Gar Demiryolu



Şekil A.1.11 : İskele Deniz Yolu

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Kadir KANDEMİR
Sürekli Adresi : Sanayi Mah. D130 Yan Yol No:31/3 İzmit KOCAELİ
Doğum Yeri ve Yılı : Almanya, 1978
Yabancı Dili : İngilizce
İlk Öğretim : Gölcük İ.H.L. 1996
Orta Öğretim : İzmit Gazi Lisesi, 1999
Lisans : Kocaeli Üniversitesi, 2003
Yüksek Lisans : Bahçeşehir Üniversitesi
Enstitü Adı : Fen Bilimleri Enstitüsü
Program Adı : Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Çalışma Hayatı:

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Kent Konut A.Ş.; Şantiyeler Müdürlüğü, 2009

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, 2006-2009

Özel Sektör,. İnşaat Mühendisi, Şantiye Şefi, 2005-2006