

KARABÜK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANABİLİM DALI

İKTİSADİ AÇIDAN TÜRKİYE'DE TOPLU YAPI
YÖNETİMİ KAVRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan

Nuh KURT

Tez Danışmanı


Doç. Dr. Gülay GÜNAY

KARABÜK

Mart, 2015

KARABÜK ÜNİVERSİTESİ
YÜKSEK LİSANS TEZİ ONAY FORMU

Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne, **Nuh KURT** a ait “**İktisadi Açıdan Türkiye’de Toplu Yapı Yönetimi Kavramı**” adlı bu tez çalışması Tez Kurulumuz tarafından İKTİSAT YÜKSEK LİSANS programı tezi olarak oybirliği / oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

	Akademik Ünvanı, Adı ve Soyadı	İmzası
Tez Kurulu Başkanı	: Doç. Dr. Levent AYTEMİZ	
Danışman Üye	: Doç. Dr. Gülay GÜNAY	
Üye	: Yrd. Doç. Dr. Ahmet OĞUZ	
Üye	:
Üye	:

Tez Sınavı Tarihi : 26.03.2015

TEZ DOĞRULUK BEYANI
KARABÜK ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ İKTİSAT
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

DOĞRULUK BEYANI

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum, bu çalışmayı, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı dűşecek bir yol ve yardıma başvurmaksızın yazdığımı, yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu ve bu eserleri her kullanımında alıntı yaparak yararlandığımı belirtir; bunu onurumla doğrularım.

Enstitü tarafından belli bir zamana bağlı olmaksızın, tezimle ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.

26/03/2015

Nuh KURT

imza

TEŐEKKÖR

Tezimin hazırlanma sürecinde öncelikle desteğini esirgemeyen, çalışmamda bana doğru yolu göstererek yapıcı bir şekilde beni yönlendiren tez danışmanım Doç. Dr. Gülay GÜNAY'a, her zaman yanımda olan aileme, araştırma boyunca deneyimlerine başvurduğum Ali KURUMAHMUT'a ve Burcu SAVAŞ'a tez savunma jürisinde görev alan değerli hocalarım Doç. Dr. Levent AYTEMİZ ve Yrd. Doç. Dr. Ahmet OğUZ'a teőekkürü bir borç bilirim.

Nuh KURT

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
KISALTMALAR	iii
TABLolar LİSTESİ	v
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	vi
GİRİŞ.....	2

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT KAVRAMI VE GELİŞİMİ

1.1. KONUT KAVRAMI.....	4
1.1.1. Konut ve Yerleşim Yeri.....	8
1.1.2. Konut ile Emlak.....	8
1.1.3. Konut ile Ev ve Bina	8
1.2. TOPLU KONUT VE SOSYAL KONUT KAVRAMLARI.....	9
1.3. KONUT SEKTÖRÜ	12
1.4. DÜNYADA TOPLU KONUTUN GELİŞİMİ	13
1.5. TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT KAVRAMI VE GELİŞİMİ	16
1.5.1. Türkiye'de Toplu Konut Gelişme Dönemleri	17
1.5.2. Türkiye'de Toplu Konut Sektörünün Mevcut Durumu	22
1.5.3. Konutların Ruhsat Durumu	23
1.6. TÜRKİYE' DE TOPLU KONUT ÜRETİCİLERİ	26
1.6.1. Toplu Konut İdaresi.....	28
1.6.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	29
1.6.3. Kooperatifler.....	29
1.7. TOPLU YAPI YÖNETİMİNİN HUKUKİ DAYANAKLARI	31

İKİNCİ BÖLÜM

TOPLU YAPI YÖNETİMİNDE SİTE YÖNETİMİ

2.1.	SİTE YÖNETİMİNDE ÇALIŞAN PERSONELLERİN TANIM VE GÖREVLERİ.....	38
2.1.1.	Site Müdürü Görev Ve Sorumlulukları	39
2.1.2.	Muhasebe Personeli Görev Ve Sorumlulukları	42
2.1.3.	Halkla İlişkiler Personeli Görev Ve Sorumlulukları	44
2.1.4.	Teknik Personel Görev Ve Sorumlulukları	46
2.1.5.	Peyzaj Personeli Görev Ve Sorumlulukları.....	49
2.1.6.	Blok Görevlisi Görev Ve Sorumlulukları.....	50

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TOPLU YAPI YÖNETİMİNDE SİTE YÖNETİMİNİN ETKİLERİ

3.1.	TOPLU YAPI YÖNETİMİNDE SİTE YÖNETİMİNİN İSTİHDAMA VE GELİRE ETKİSİ.....	53
3.2.	TOPLU YAPI YÖNETİMİNİN KENTLEŞME VE PLANLAMAYA ETKİSİ.....	60
3.3.	TOPLU YAPI YÖNETİMİNİN SOSYO – KÜLTÜREL YAPIYA ETKİSİ .	65
	SONUÇ VE ÖNERİLER	69
	KAYNAKÇA	73
	ÖZET	82
	ABSTRACT	84
	ÖZGEÇMİŞ.....	86

KISALTMALAR

GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
TKİ	: Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu
TMH	: Türkiye Mühendisler Odası Haberleri
BM	: Birleşmiş Milletler
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TDK	: Türk Dil Kurumu
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
yy	: Yüzyıl
TOBB	: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
M.Ö.	: Milattan Önce
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
STK	: Sivil Toplum Kuruluşları
AB	: Avrupa Birliği
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
MEYAK	: Memur Yardımlaşma Kurumu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜBİTAK	: Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
ARGE	: Araştırma - Geliştirme
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m	: Madde

m²	: Metre Kare
ILO	: Uluslararası Çalışma Örgütü
GOÜ	: Gelişmekte Olan Ülkeler
A.Ş.	: Anonim Şirketi
vb	: Ve Benzeri
vd	: Ve Diğerleri

TABLolar LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Tablo 1.Türkiye'de Ev Sahipliği Dağılımı.....	23
Tablo 2.Yapı Ruhsatları (2003-2014).....	24
Tablo 3.Yapı Kullanma İzin Belgesi (2003-2014).....	24
Tablo 4.Toki Konut Üretimi (2003-2014).....	55
Tablo 5.Emlak Yönetim Hizmetleri ve Boğaziçi Yönetim Çalışan Sayısı (2014 Aralık).....	57
Tablo 6.Türkiye’de Sigortalı Çalışan Sayısı (Şubat, 2010- 2013).....	57
Tablo 7. Türkiye’de Yıllara Göre Toplam Kayıtlı İstihdam.....	58
Tablo 8. Türkiye’de Sigortalı Ücretli (4/a) Çalışan Sayısı En Fazla Artan Sektörler (Şubat, 2013 – 2012, ilk 10 sektör).....	58
Tablo 9. Emlak Yönetim ve Boğaziçi Yönetim Çalışanlar ve Ücret Düzeyleri...	59

ŞEKİLLER LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Şekil 1. Ebenezer Howard'in bahçe şehir yerleşim planı	14
Şekil 2. Akaretler	26

GİRİŞ

Geçmişten günümüze süregelen göç olayları ve nüfus artışı, şehirlerin büyümesine ve gelişmesine neden olmuştur. Şehirleşmenin artması ile birlikte, insanların yaşam tarzlarının yanı sıra şehirlerdeki yerleşim biçimlerinde de değişiklikler olmaya başlamıştır. Şehirler yatay biçimde bahçedeki tek katlı yapılardan ve mahallelerden oluşurken, zaman içinde bu yapıların yerini çok katlı yapılar, mahallelerin yerlerini de siteler almıştır. Sürekli olarak gelişen ve değişen şehir yapısının günümüz şartlarında daha yaşanabilir hale getirilmesi açısından gerek ülkemizde gerekse dünyada şehirleşmenin neden olduğu sorunları ortadan kaldırmak için pek çok çalışma yapılmaktadır. Türkiye’de 1965 yılında yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu ile az katlı apartmanların sorunları çözülürken, şehirleşmenin yarattığı sorunları çözmeye yeterli olmamıştır. 2007 yılında 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile kapsamlı bir değişikliğe gidilmiş. Bu sayede Toplu Yapı (site) tanımı ayrıntılı olarak Kanun içeriğine dâhil olmuştur.

Türkiye’de geçmişten günümüze var olan çarpık kentleşme ve kalabalık nüfus sorununa çare bulmak amacıyla İmar Yönetmeliği ve İmar Mevzuatı hayatımıza 1985 yılında girmiştir. Tüm yeni ortaya çıkmaya başlayan yapıları ve ortak alanlarını yönetmek artık eski binaları yönetmek kadar kolay olmadığından "bina yönetimi" felsefesi içine hukuk dışında, yönetim bilimi, teknik yeterlilik, mevzuat bilgisi dâhil edilmiştir. Artık bina yönetiminde yer alan bina yöneticileri bir hukukçu kadar Medeni Kanun, Kat Mülkiyeti Kanunu, İmar Hukuku, İş Kanunu, İş Güvenliği Kanunu ve mevzuatını bilmek durumundadırlar. Binalarda yer alan ısıtma, soğutma ve diğer sıhhi tesisatlar, yüksek hızlı asansörler, yangın algılama ve ihbar sistemleri gibi elektronik ve elektromekanik sistemlerin çalışma, bakım ve ömürlerini uzun tutmak için asgari bilgiye sahip olmak gerekliliği gün geçtikçe önemi artan bir şekilde ihtiyaç olarak ortaya çıkmaya başlamıştır. Bina yöneticileri yıllık bir kaç milyon Türk Lirasını aşan ortak alan bütçelerini idare ederken temel muhasebe, bütçe, kesin hesap ve asgari finansal analiz tekniklerini bilmek durumundadırlar. Bu bütçelerde tasarruf edebilmek için Vergi Mevzuatı, personel istihdam biçimlerine, enerji verimliliği uygulamalarına başvurmak sürekli araştırmak ve dünya da yaşanan gelişmeleri takip etmek durumundadırlar. Aksi halde "Apartman, Site, Toplu Konut, Rezidans binaları" orta

hizmetçiliği yapan sair işletmeler sayılmalarına rağmen bir şirket idaresinden farklı olmadığından başarılı yönetilmeleri ve memnuniyet sağlamaları mümkün değildir.

Şu anda Türkiye'de 17 milyon konut dairesinde yasaya göre seçilmiş olması gereken 600 bin civarında yönetici bulunmaktadır. Bu yöneticilerin çoğunluğu küçük apartman binalarında görev almış durumdadır. Dikkate alınması gereken bir diğer husus ise; yüksek katlı bina, site, toplu yapı, rezidans ve AVM binalarında aktif olarak 100 bin kadar Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulu Başkanı ve profesyonel olarak çalışan yönetim personeli (müdür, müdür yardımcısı, muhasebe, sekreteryaya, help desk elemanları, teknik yöneticiler, özel güvenlik birimleri yöneticileri, temizlik ve housekeeping servis yöneticileri) bulunmaktadır.

Bina ve Tesis Yöneticiliği Türkiye'de 2000 yılı sonrasında gelişen yeni bir kariyer alanı olarak karşımıza çıkmasına rağmen henüz Türkiye'de bir meslek olarak kabul görmemektedir. 30-40 yıl öncesinin bedelsiz, gönül rızası ile yapılan bina yönetim anlayışı zihinlerimizde hala varlığını devam ettirmektedir. Ancak artık yüzlerce hatta binlerce bağımsız bölümden oluşan devasa yapıların aynı mantıkla yönetilmesi mümkün değildir. Yaşamımızın her alanında yaşadığımız süratli değişimi gecikmeli de olsa Bina ve Tesis Yönetimi işini, binanın bodrum katında yaşayan "apartman hizmetlisi" seviyesinden daha üst bir konuma getirmemiz gerekmektedir. Yorucu ve zor bir iş de olsa bu devasa yapılar yönetim felsefesi, halkla ilişkiler, teknik ve idari açıdan donanımlı, hukuk, mevzuat ve mali işlere vakıf olmuş ve bütünleşmiş yöneticiler ile mümkün olabilir. Aksi halde, sadece memnuniyetsizlik, uzlaşmama ve bildiğimiz kavgalı gürültülü kat malikleri kurullarına veya temsilciler kurullarına sebep olacaktır. Bu nedenle bu araştırma toplu yapı yönetiminin gerek toplu yapılar için gerekse bir şehrin ve ülkenin kalkınmasında ve büyümesinde ne gibi etkileri olduğunu belirlemek amacıyla yapılmıştır.

Birinci bölümde konut kavramı ve gelişimi, toplu konut ve sosyal konut kavramları, konut sektörü, kentleşme ve toplu konut ilişkisi, dünyada toplu konutun gelişimi, Türkiye'de toplu konutun gelişimi, Türkiye'de toplu konut politikaları, Türkiye'de toplu konut üreticileri ve toplu yapı yönetiminin hukuki dayanakları ele alınmıştır.

İkinci bölümde, site yönetiminde çalışan personellerin tanımları ve görevleri ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, toplu yapı yönetiminde site yönetimin istihdama, gelire, kentleşmeye ve planlamaya ayrıca sosyo – kültürel yaşama olan katkıları ortaya konulmuştur.

Son olarak ise elde edilen verilerden yola çıkarak genel bir tablo oluşturulmuştur. Ortaya konulan değerlendirme sonuçlarına göre konuyla ilgili birey, kurum ve kuruluşlara yardımcı olabilecek öneriler sunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT KAVRAMI VE GELİŞİMİ

Bu bölümde konut kavramının detaylı bir tanımı yapılacaktır. Yıllar içerisinde konut kavramının dünyada ve ülkemizde gelişim süreci incelenecektir.

1.1. KONUT KAVRAMI

İnsanlık tarihi hakkında bilgiler barınak olarak kullanılan yapılar üzerinden takip edilerek elde edilmiştir. Bu barınaklar zaman kavramına bağlı olarak bir mağara, bir ağaç kovuğu, bir *megaron* (Yunan tapınağının prototipi) olduğu gibi, günümüzde çok katlı modern konutlar olarak da karşımıza çıkmaktadır. Ağaç kovuğundan modern konutlara geçiş binlerce yıllık bir gelişimi yansıtır (Yıldız, 2012: 2). Konut; insanların kötü hava koşullarından, düşmanlardan, tehlikelerden korunduğu, dinlendiği, beslenme, giyinme gibi temel ihtiyaçlarını giderdiği az çok kapalı, fiziksel büyüklüğü olan güvenli barınaklardır (Şıpka, 2002; Özkan, 1981; Acaroğlu, 1975). Daha geniş bir tanım vermek gerekirse, bulunduğu yer, açık veya kapalı olması, yapı şekli, sabit olup olmaması, devamlı veya geçici olması önemli olmayıp, tahsis iradesinin dıştan anlaşıldığı, kişi veya kişilerin ihtiyaçlarını gidermek için yuva olarak kabul ettiği ve bunun fiilen gerçekleştirdiği yer konut olarak tanımlanır. Bu kapsamda bireyin kendisine yuva olarak belirlediği her yer konut olabilir (Erem ve Toroslu, 2000: 63). Konut için ayrıca yerleşme amacı ile oturmak koşulu aranmaz, bir kişinin yerleşme amacı olmaksızın oturduğu yer konut olabilir (Şıpka, 2002: 73). Ayrıca konut olarak belirlenen yerin taşınmaz olma zorunluluğu da yoktur.

Konut, insanların barınma gibi temel ihtiyacını güvenli ve sağlıklı bir şekilde karşılayan, belli bir mekânsal büyüklüğü olan yapıdır. Ancak konutu sadece bir barınak olarak tanımlamak eksik olacaktır. Bu nedenle tanımı biraz daha genişletmek, kavramın sınırlarına sosyal, ekonomik, siyasal, kültürel unsurlar katmak gerekir. Konutu, tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumun gelenek ve göreneklerine, siyasal yapının özelliklerine, üretim ilişkileri ve biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme tipine ve birçok başka nedene bağlı olarak değişme ve gelişme gösteren dinamik ilişkiler toplamı olarak tanımlamak mümkündür (TMH, 2009: 39).

Konut finansmanı sistemi bakımından kişilerin temel ihtiyaçlarını giderdiği yer olan konutta, günümüzde yaşam için olmazsa olmaz olan banyo, tuvalet, mutfak gibi bölümlerin bulunması zorunludur. Bu kapsamdaki konut, meskenle eş anlamlı olarak

kullanılmaktadır (Koçak, 2007: 44). İmar Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu gibi kanunlarda, mesken ifadesi, temel ihtiyaçların giderildiği yer olan konut anlamında kullanılmaktadır. İster ağaç kovuğundan olsun ister modern olsun konut bir barınak olarak, onu kullananları dış çevrenin istenmeyen etkilerinden korur. Ancak en ilkel biçimlerinde bile bu koruma işlevi dışında birçok başka işlevi vardır. Kullanıcıya içinde yaşadığı topluluktan ayrı özel bir mekân imkânı vermektedir. İnsana, toplumun içinde olmakla birlikte ayrı kalma olanağı sağlar. Toplumdan ayrı olarak beslenme, giyinme ve benzeri ihtiyaçlarını karşılama olanağı verir. Toplumun gelişmesiyle birlikte bu işlevler zamanla artış göstermiş ve çeşitlenmiştir (Tekeli, 2009a: 97).

Tüketim ilişkilerinin değişmesiyle birlikte konut, insanların barınma ihtiyacını karşılama yanında üretilen bir mal, tüketim malı, spekülâtif (mevcut piyasa yapısının değerlendirilmesi sonrasında oluşan beklentiler dikkate alınarak ve risk üstlenilerek kazanç sağlayabilme) getiri aracı, güvence sağlama gibi birçok işlevi karşılar hale gelmiştir. Ancak konutun bu işlevlerine karşın en temel işlevi insanların barınma ihtiyacını karşılmasıdır. İnsanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma, nüfusun kentlerde yoğunlaştığı günümüz dünyasında, çağdaş mekânlarda güvenli konut ihtiyacı olarak algılanmalıdır (Bayraktar, 2007: 18).

Konut, insanların en temel gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını karşılamaından dolayı insanlık tarihi açısından önemli bir yere sahiptir. Bu yüzden konut birçok uluslararası sözleşme, bildirge ve beyannamelere konu olmuştur. Konut Hakkı İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nin 25. maddesinde, *"herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır. Herkes, işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ve kendi iradesi dışındaki koşullardan doğan geçim sıkıntısı durumunda güvenlik hakkına sahiptir"* şeklinde yer almaktadır (TBMM, 2012). Konut hakkı, Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşmesinin 11. maddesinde ise; *"...bu sözleşmeye taraf devletler, herkesin, yeterli beslenme, giyim ve konut da dâhil olmak üzere, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahip olduğunu kabul ederler. Taraf devletler bu hususta hür rızaya dayalı uluslararası işbirliğinin temel önemini kabul ederek, bu hakkın gerçekleşmesini güvence altına almak için uygun tedbirler alacaklardır"* şeklinde yer almaktadır. Buna benzer birçok uluslararası nitelikte beyanname, bildirge ve sözleşme vardır. Bu sözleşmelerin

tümünde insanların yeterli yaşam koşulları içerisinde barınabilmesi hedeflenmiştir. Konut hakkının, uluslararası sözleşmelerde beslenme ve giyecek gereksinimi ile eş değer tutulması, konutun temel bir insanî hak olarak ülkelerin anayasalarında yer almasındaki önemli nedenlerden biri olmuştur. Bu bağlamda birçok ülkenin anayasasında vatandaşların barınma ihtiyacını karşılamak anayasal bir görev olarak yer almıştır. Birleşmiş Milletler (BM) raporlarına göre 65 ülkenin anayasasında konut hakkına ilişkin hükümler bulunmaktadır. Bu ülkeler arasında Türkiye de vardır (Tekeli, 2009a: 117). Türkiye uluslararası hukuk kurallarına paralel olarak konut hakkını, Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Konut Hakkı başlığı altındaki 57. maddesinde *"Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler"* şeklinde düzenlemiştir.

Konut kavramı, yine anayasanın Konut Dokunulmazlığı başlığı altındaki 21. maddesinde *"Kimsenin konutuna dokunulamaz. Millî güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlâkın korunması veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması sebeplerinden biri veya birkaçına bağlı olarak usulüne göre verilmiş hâkim kararı olmadıkça; yine bu sebeplere bağlı olarak gecikmesinde sakınca bulunan hallerde de kanunla yetkili kılınmış merciin yazılı emri bulunmadıkça; kimsenin konutuna girilemez, arama yapılamaz ve buradaki eşyaya el konulamaz"* şeklinde yer almıştır. Ayrıca Türkiye'de konut hakkı anayasa dışında, toplu konut kanunlarında, hükümet programlarında ve kalkınma planlarında yer almıştır.

En genel tanımıyla yaşantımızı ciddi biçimde etkileyen ve en temel ihtiyaçlarımızdan biri olan ve barınmayı sağlayan konut, temel toplumsal birim olan aileyi de bir arada tutan fiziksel bir mekânlar bütünüdür (TOBB, 1988: 3). Bu nedenle, konut sahipliği her dönemde tüm toplumlar tarafından önemsenmiş olup, farklı platformlarda, özel veya resmi kaynaklar tarafından da önemi sürekli vurgulanmıştır. Konut sahipliğinin bir insan hakkı olduğu; 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile başlayarak, en son 1996 yılında yapılan Birleşmiş Milletler Habitat II İstanbul Bildirgesi olmak üzere pek çok uluslararası platformunda önemi vurgulanmış olup, temel bir hak olarak değerlendirilmiştir (DPT, 2001: 2).

1.1.1. Konut ve Yerleşim Yeri

Konut, sözlükte "insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh" olarak tanımlanmıştır (TDK, 2005). Tanımın içinde ikametgâh, yeni Türk Medeni Kanunu'nda (TMK) yer alan ifadesi ile yerleşim yeri olarak anılmaktadır. TMK m.19'a göre yerleşim yeri, bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yer olarak tanımlanmıştır. İlgili maddenin ikinci fıkrasında ise bir kimsenin aynı zamanda birden çok yerleşim yeri olamayacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda yerleşim yerinin, temel ilkeleri sayılabilir. Bunlar; yerleşim yerinin tekliği ve yerleşim yerinin zorunluluğu ilkeleridir (Dural ve Öğüz, 2006:51; Öztan, 1997: 29). Bu durum hukuki ilişkilerin belirli bir yerden yürütülmesi zorunluluğundan kaynaklanmaktadır. Kişinin belirli bir yerde bulunduğu bilinmesi, kamu ile arasında kurulacak ilişkilerdeki düzeni sağlar. Kamu Hukuku ve Usul Hukuku açısından yerleşim yerinin bilinmesi önemli olduğu gibi, Medeni Kanunun bazı maddelerinin uygulanmasında da yerleşim yerinin bilinmesi gerekmektedir (panel.stgm.org, 2015). Yukarıda yaptığımız tanımlarda, konut için yerleşme amacı ile oturma koşulu aranmayacağını belirtmiştik. Oysaki yerleşim yerinde süreklilik, bir yere bağlılık aranmaktadır. Ayrıca yerleşim yerinin tekliği ilkesi gereği, bir kişinin birden fazla yerleşim yeri olamayacaktır. Konut için böyle bir sınırlama mevcut değildir. Bir kimsenin birden fazla konut sahibi olması mümkündür.

1.1.2. Konut ile Emlak

Konut kavramı ile emlak kavramı çoğu zaman birbirinin yerine kullanılsa da anlam olarak tam örtüşmemektedir. Emlak; ev, arazi, bina, bağ, bahçe tarla gibi taşınamayan malların ortak adıdır. Fiziksel niteliği, durağan olması, tek mekana bağlı olması ve yok olmamasıdır (Baydemir, 2005: 18). Görüldüğü üzere emlak taşınmazlara verilen genel bir addır. Bu kapsamda konuttan farklı olarak bir yerin emlak olarak belirlenmesinde, insanların yemek, barınma gibi temel ihtiyaçlarını giderilmesi, korunmak amacıyla kullanılması, yuva olarak benimsenmesi gibi kriterler aranmamaktadır. Ancak konutun taşınmaz olma zorunluluğu yoktur. Taşınır olma özelliğinden dolayı karavanda konut olabilir (Ancın, 1995: 39).

1.1.3. Konut ile Ev ve Bina

Konut kavramı; sosyal, kültürel ve psikolojik öğeler içeren ev kavramından farklıdır. İnsan için ev sadece barınacak bir yer değil, kendi kişiliğini kazandığı,

dünyayı algıladığı sahiplendiği, kendini yansıttığı bir yuvadır. Ev, öznel ve kişisel bir yerdir ve toplumdaki farklı insanların farklı ev anlayışları ve imgeleri vardır (İmamoğlu, İmamoğlu, 1996). Konut finansmanı sistemi içinde finanse edilecek konutun, ev için gerekli olan sosyal ve kültürel olgulara sahip olup olmadığı araştırılmaz. Konut Finansmanı, konut edinmeleri amacıyla veya sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılmasıdır. İnsanların kolay bir şekilde hatta kira öder gibi ev almalarını sağlamak amacıyla kurulmuş bir Gayrimenkul Finansman sistemidir. Ayrıca bu çerçevede kullanılan konut (mortgage) kredilerinin yasada belirtilen sermaye piyasası araçları kullanılarak menkul kıymetleştirilmesini ve ikincil piyasalarda yatırımcılara satılmak sureti ile tekrar bu kapsamda kredilerin fonlanmasına imkan veren bir sistemdir. Mortgage yasası olarak bilinen “5582 sayılı konut finansman sistemi hakkındaki kanun” 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ayrıca, konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin olarak 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da düzenlemeler yer almaktadır (<https://www.saripanjur.com.tr>, 2015).

Konut kavramı, bina kavramı ile de anlam olarak tam örtüşmemektedir. İmar Kanununun (Resmi Gazete, 1985) "Tanımlar" kenar başlıklı 5. maddesinde bina, "*kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar*" olarak tanımlanmıştır (Zevkliler, 1982: 55; Tandoğan, 1981: 48; Koç, 1990: 32). Burada binayı, konuttan ayıran en önemli farklılık, tahsis amacıdır. Bina hayvanlar için bile tahsis edilebilirken, konut insanlar için tahsis edilmektedir. Bu kapsamda samanlık, kovan, ağıl, ahır, kümes gibi yerler de bina olarak kabul edilebilirken, bu tür yerlerin konut olarak tanımlanması mümkün değildir.

1.2. TOPLU KONUT VE SOSYAL KONUT KAVRAMLARI

Günümüzde konut kavramı sadece fiziki bir barınak ya da konut içi konfor düzeni olarak ifade edilemez. Konut terimi yaşama çevresi ve ortamı ile insanların refahını, mutluluğunu ve sağlığını korumak ve geliştirmek için gerekli tüm sosyal tesisleri ve alt yapı hizmetlerini kapsamaktadır. Bundan dolayı bu tesisler ve hizmetler konut kavramının ayrılmaz bir parçasını oluşturmakta ve bunlara da en az konut birimi kadar, hatta daha da fazla önem verilmektedir (Ancın, 1995: 48).

KMK. 66. Maddesine göre “*Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder*”.

Toplu konut; ülke mekânının uyumlu organizasyonunda; büyük kentlerin yığılma haline geçişini önlemek, sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli dağılımını sağlamak, bölgeler arası farklılığı arttırmamak, kentsel büyüme sürecinde kent içi ve çevresindeki tarihsel ve doğal değerleri korumak, açık alanların kaybolmasını önlemek amacıyla yeni kent politikasının uygun ve verimli bir mekânsal uygulama aracı olarak değerlendirilmesidir (Yalçın, 1995: 64). 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 (Keleş, 2004: 29).

Kent Bilim Terimleri Sözlüğü, toplu konutu “*konut yapım ortaklığı, konut kooperatifi veya konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleşim girişimi*” olarak tanımlamaktadır (Altıntaş, 1990: 27).

Toplu konut, şehir içinde veya şehre yakın olan, konutlar arası ilişkilerin kurulduğu, alt yapı problemlerinin çözüldüğü, insanların günlük ve sürekli gereksinimlerini karşılayabilecekleri, iletişim kurabilecekleri sosyal tesis ve yeşil alanlara sahip, gelecekteki gelişmenin göz önüne alınarak planlandığı konut alanlarıdır (Persentili, 1998: 62). Toplu konut tasarımında önemli olan, toplu yaşam için bilinçli bir istek, anlaşma, oluşum ve değişimde önceden kestirim ve tercihlerin saptanması, sosyal ve fiziki örgütlenmenin kuram ve kurallarını, oluşum şartlarını önceden açıklayabilmektir (Perçin, 1982: 51).

Bazı literatürlerde toplu konut ve sosyal konut kavramları çoğu zaman eş anlamlı olarak kullanılmaktadır. Ancak toplu konut ve sosyal konut birbirinden farklı kavramlardır. Sosyal konut, yoksul ve dar gelirli halk topluluklarının barınmasını karşılayan konuttur. Daha açık bir şekilde açıklamak gerekirse; kamu kuruluşları ya da sosyal nedenlerle harekete geçen ve kar amacı gütmeyen kuruluşlar kanalıyla satmak ya da kiraya vermek üzere ve yönetim ile konutun içerisinde oturacak olan kimseler arasındaki ilişkileri de kapsayacak şekilde konut yapma olarak (Perçin, 1982: 51) tanımlamak mümkündür.

Sosyal konutun asıl amacı her aileyi ve ailenin ödeyebileceği değerle sağlık, güvenlik, huzur ve genel bolluk sağlayan tesislere kavuşturmadır.

Sosyal konutun asıl hedefleri (Perçin, 1982: 52):

- Konutların yer, konut biriminin büyüklüğü, tipi vb. yönden toplumun gereksinmelerine yanıt verebilecek şekilde, dağıtımını sağlamak suretiyle sunulan ve istenen arasındaki dengesizliğin azaltılması,
- Düşük standartlı konut şartlarının ortadan kaldırılması,
- Planlama ve yeniden geliştirme yoluyla sosyal, kültürel ve fiziksel açıdan düzenlenmesi,
- Yeni teknoloji kullanımı yoluyla konutların modernleştirilmesidir.

Genel olarak toplu konut (Türkiye'deki bugünkü örneklerine bakıldığında); çok sayıda konut üretimi ile eş değer tutulmaktadır. Ancak Türkiye'de üretilen toplu konutların bireylerin gelir seviyelerine göre büyük farklılıklar gösterdiği gözlemlenmektedir. Bunlar;

- Dar gelirlilere yönelik olarak yapılan konutlar,
- Orta gelirlilere yönelik olarak yapılan konutlar,
- Yüksek gelirlilere yönelik olarak yapılan konutlardır

Yerel yönetimlerce üretilen dar gelirlilere yönelik toplu konut alanları, konut standartlarının düşürülmesi yoluyla, niteliksiz ve apartmanlaşmış çevreler sunarken, özel sektör tarafından üretilen yüksek gelir grubuna yönelik toplu konut çalışmalarında da apartman ve villalardan oluşan karma bir yapılaşma izlenmektedir (Çalış, 2002: 34). Çoğu zaman büyük alanlarda ve pahalı malzemeyle üretilmiş lüks konut olarak adlandırılan ve hayal ettiğiniz çevre olarak sunulan örneklerde, çeşitlilik, esneklik, yapı ve çevresi arasındaki boşluk - doluluk ilişkileri, kentleşme bütünleşme, sosyalleşme gibi niteliğe yönelik pek çok oluştuktan yoksundur. Gerek 'lüks' toplu konutlarda, gerekse 'ucuz ama niteliksiz' sosyal konut anlayışında, kullanıcının konuttan beklentisini, standart konut tiplerine ve yapımında kullanılan malzemenin niteliğine, çevre anlayışını konutlardan ve otoparklardan artı kalan alanların, yeşillendirilmesine indirgeyen bir davranış görülmektedir (Çalış, 2002: 34).

Toplu konutlarda asıl hedef (Çalış, 2002: 34):

- Bir arada yaşama isteğinde olan topluluklara, fiziksel, psikolojik ve sosyo - kültürel açıdan, sağlıklı yaşam çevreleri yaratma olmalıdır.

Ancak çok sayıdaki konutun üretimi, standartlaştırılmış tipler, iyi organize edilmiş projelerde ve yeni teknolojiler aracılığıyla gerçekleştirildiği için konut ihtiyacının daha ekonomik ve hızlı karşılandığı iddia edilmektedir. Maliyetin azalması ve üretimin hızlanması, hızla artan konut gereksinimine cevap vermek açısından olumlu ise de bu kaygıların, konut üretiminde birinci öncelikle ele alınması niteliksiz yerleşim alanlarını ortaya çıkarabilmektedir (Çalış, 2002: 34).

1.3. KONUT SEKTÖRÜ

Ekonomide kamunun en fazla müdahalede bulunduğu piyasalar arasında konut piyasaları yer almaktadır. 19.yüzyılın başlarından itibaren kentlerin nüfusu hızla artarken, kent planlamasıyla ilgili kuralların mevcut olmaması ve konut piyasalarına devletin müdahale etmemesi alt gelir gruplarının önemli bir bölümünü sağlık standartlarına uymayan konutlarda yaşamaya zorunlu kılmıştır. Bunun sonucunda geniş halk kitlelerini etkileyen salgın hastalıkların ortaya çıkması; kentsel gelişmeyi kontrol etmeyi ve düzenlemeyi öngören imar yasalarının ve yapılaşmayla ilgili kuralların oluşturulmasına yol açmıştır. 19.yy'ın sonlarından itibaren konut piyasalarına doğrudan kamu müdahalesi niteliğinde politikalar yürürlüğe girmiştir (Türel, 1997: 44).

Barınma ve sağlıklı bir çevrede yaşama imkânı veren konut, ülkelerin kültür seviyelerine ve sosyo - ekonomik yapılarına göre değişik şekillerde ele alınabilmektedir. Çünkü konutların sadece sağlam, kalıcı ve elverişli olarak kullanılabilen birer ürün gibi değerlendirilmesi beklenirken; sosyal ve kültürel ihtiyaçlara da karşılık vermesi gerekmektedir. Bu ihtiyaç ve beklentiler insanların evlerinde kendilerini güvenli ve huzurlu hissetme arzusu kadar özel olabileceği gibi, kentlerdeki kamu binalarının kültürel ve ulusal kimliği yansıtması ihtiyacı kadar genel ve sembolik olabilmektedir. İçi ve dışıyla, özel ve kamusal alanlarıyla var olan konutlar bu ihtiyaç ve beklentilere cevap verdikleri anda yaşamları zenginleştiren ve yaşanmaya değer yerler olmaktadır (Samsunlu, Karpuzu, Kurdoğlu, 1987: 41).

Konut, sosyal bünyeyi dengeleyen önemli bir fonksiyona sahiptir. Tam olarak barınma ihtiyacı giderilememiş toplumlarda sosyal barışın tesis edilmesi oldukça zorken, bu alandaki son gelişmeler ekonomik projelerin yanı sıra toplumsal projelerin de önem kazandığını, özellikle toplumsal altyapı yatırımlarının veriminin artırılmasının

üzerinde yoğunlaştığını göstermektedir (Geray, 1987: 29). İşte bu nedenle konut talebinin karşılanabilmesi, orta ve dar gelirli vatandaşların konut sahibi yapılması ve konut sektörünün geliştirilmesine yönelik olarak devlet tarafından 1984 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kurulmuştur (TOKİ, 2011: 36).

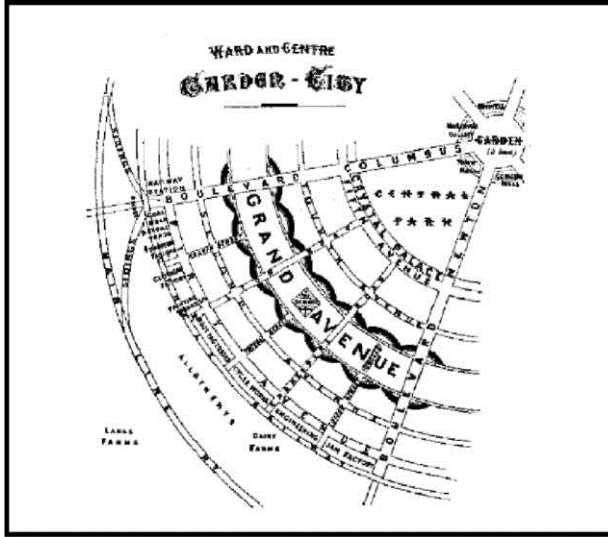
Konut meselesinin sosyal ve kültürel özelliklerinin yanı sıra özellikle ekonomik açıdan da çok önemli fonksiyonları bulunmaktadır. Toplam yatırımlarının %60'ını konut yatırımları oluşturan inşaat sektörü her ülkede çok çeşitli mal ve hizmet üretimi ile doğrudan ilişkisi ve yoğun işgücü kullanımıyla ekonomik yapı içerisinde ayrı bir yere ve öneme sahiptir. Türkiye ekonomisinde dışa bağımlı olmayan gıda ve tekstilden sonra üçüncü önemli sektör olan inşaat sektörü, büyük ölçüde yerli sermayeye dayanmaktadır. Kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörün harekete geçmesini sağlayan inşaat sektörünün GSMH içindeki doğrudan payı ortalama % 6 iken doğrudan ve dolaylı etkilediği sektörlerle beraber düşünüldüğünde oran % 30'lara ulaşmaktadır. Toplam sanayinin % 10'luk inşaat malzemeleri sanayi oluştururken, sabit sermaye yatırımlarının da % 50'si inşaat yatırımlarını kapsamaktadır (Türk Yapı Sektörü Raporu, 2005: 11).

İnşaat sektörü, yoğun işgücü kullanımı ile ekonomik yapı içinde önemli bir yere sahiptir. Tarım sektöründen sonra en yüksek istihdamı sağlamaktadır. Sektörde yaklaşık 1 milyon kişi istihdam edilmektedir (İnşaat Sektörü ve İstihdam, 2007: 39). Fazla kalifiye olmayan ve vasıfsız işçinin istihdam edildiği bu sektör ülkemiz için önemli bir sosyal ve ekonomik problem olan vasıfsız işgücünün istihdamının çözümünde önemli bir faktör olmaktadır (TOBB, 1988: 3). Ayrıca az gelişmiş ekonomilerde ekonomiyi kısa yoldan canlandıran iki sektör vardır. Bunlar; gıda ve inşaat sektörleridir. Örneğin; Türkiye'de 2002 krizinden sonra ekonominin %20'ye varan küçülmesi durumunda, ekonominin yeniden toparlanması için, hükümetin ilk el attığı doğrudan (TOKİ vasıtasıyla) ve dolaylı olarak destek verdiği sektör konut sektörü olmuştur.

1.4. DÜNYADA TOPLU KONUTUN GELİŞİMİ

Tarihi süreç içerisinde ilk toplu konut oluşumuna M.Ö.2500 yıllarında Mısır'daki Kahun yerleşiminde rastlanmaktadır. Piramitlerin inşası sırasında işçiler için planlandığı tahmin edilen bu yerleşim, birbirinin aynı olan konutlardan oluşmaktadır. Sanayi devrimi ve beraberindeki toplumsal değişimler, geleneksel konut üretim şeklini değiştirmiş ve hızlı kentleşmenin neden olduğu sorunlara karşı çözüm yolu olarak toplu konut olgusu ortaya atılmıştır (Topaloğlu, 2003: 29).

Avrupa'da sanayileşmeyle birlikte, kentlerin fiziksel bakımdan çöküntüye uğraması, aşırı nüfus ve konut yetersizliği, sosyal ayrılıkların ve suç oranının artması gibi sorunlarla karşılaşmıştır. İlk çözüm önerileri, fabrikaların sahipleri tarafından, kendi iş yerlerinde çalışanlara, şehir dışında ve iş yerlerine yakın, daha iyi yaşama koşulları sağlayan apartman türü çok katlı konut alanları ve sosyal olanaklar sunmalarıyla başlamıştır. Düşük gelirli nüfusun barınma ihtiyacını karşılayan bu tür yerleşmelere örnek olarak, İngiltere'de Saltaire ve ABD' de Pulman verilebilir (Çağlar, 1998: 45). Bu dönemi yaşayan İngiltere'de 19. yüzyılın başlarında, Ebenezer Howard'ın endüstriyel kent ile kırsal yaşam arasındaki entegrasyonu amaçlayan "Bahçe Şehir" kavramı bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır (Şekil 1).



Şekil 1. Ebenezer Howard'ın Bahçe Şehir Yerleşim Planı
(Kaynak: Süataç, 2006)

Howard, birbirine ulaşım ağı ile bağlı olan 10 adet yeni bahçe şehir organizasyonunu "Sosyal Şehir" olarak tanımlamıştır. Burada ekonomik fırsatlar ve sosyal avantajlar arasında bir denge kurmayı amaçlamıştır (Çağlar, 1998: 45; Çalış, 2002: 43). 19.yüzyılın ikinci yarısında Amerika ve Avrupa'da yoğun nüfus artışı ve iş alanlarıyla konutun birbirinden ayrılması, kent kültürünü ve kent biçimini etkilemeye başlamıştır. Amerika'da İç Savaş öncesi nüfusun %20'si şehirlerde yaşarken, 1900'lü yıllardan itibaren bu oran iki katına çıkmıştır (Çalış, 2002: 43).

İngiltere'de son derece detaylı olarak planlanmış olan Saltaire Endüstri Kenti(1860), farklı büyüklük ve statüdeki ailelere cevap veren çeşitlilikte konutları ve

daha yüksek standarttaki sıra evlerden oluşan sokakları ile kentsel ölçekteki önemli toplu konut yaklaşımlarından birisidir (Eyüce, 1991: 26). Sokakların, ağaçlar ve bahçeler içinde dağıldığı 'banliyö' yerleşimi tipinde konut üretim sürecinin başlangıcı, Frederick Law Olmsted tarafından 1869'da başlatılan Riverside banliyö yerleşimi ile gerçekleştirilmiştir. Atılı taşıma ve demiryolu ile merkeze bağlanan bu yerleşim tipi, 1890'larda ortaya çıkan elektrikli tramvayla yaygınlaşmaya başlamıştır (Çalış, 2002: 44). İngiltere'de bu süreçler yaşanırken, Fransa'da 1853 - 1870 yılları arasında Baron Haussman'ın, Paris'te şehir düzenini iyileştirmek için yolların genişletilmesi, alt yapı ile ilgili çalışmalarını başlatmıştır (Çalış, 2002: 44). Amerika'da ise demiryolu ve otomobil sahipliği olanaklarının artmasıyla, üst gelir grubundaki kişiler kent merkezinden uzaktaki banliyölerde müstakil konutlara yönelirken, işçi kesiminin kent merkezindeki çok katlı konutlara yerleşmişlerdir. Almanya'da çok katlı, iç avlulu kiralık konutlar, aşırı yoğunlukları ve asgari konfor koşullarını bile sağlayamamaları nedeniyle çok eleştirilmeye başlanmıştır (Çalış, 2002: 44).

1920'den sonra modernizm ile birlikte, mimarlar toplu konut olgusuyla ilgilenmeye başlamıştır. Özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra, Avrupa'da, sosyal sınıflar ve savaşın neden olduğu konut açığının kapatılması için Avrupa ve sosyalist devletlerde toplu konut ve uydu kentlerin yapımı hızla artmıştır. Savaş sonrası oluşturulan konut alanlarında özellikle çok yüksek binalar yapılmıştır. Açık alanların tasarımı, idaresi ve bakımı tek tek farklılıklar göstermiş ve birbirine benzememiştir. Çevre düzenlemelerinde, büyük eksiklikler ve problemler olmasına karşın, çok pahalı ve mükemmel yeşil alan tasarımlarının yapıldığı konut alanları da oluşturulmuştur. Bu tasarımlar için, günümüzde de çok büyük talepler alan konut alanları vardır. Örneğin, Fransa'da da yüksek katlı bloklarla uydu kentler yapılmış, kullanıcılar 1970'lere kadar donatı ve fonksiyonlardaki eksikliklerle yaşamlarını sürdürmüşlerdir. Fakat problemleriyle var olan bu konut alanlarında, ilk plandaki şekillerine bağlı kalınarak, açık alanlar, donatılar ve konutlar üzerinde, günümüze kadar devam eden büyük bir iyileştirme programı uygulanmıştır. Buna, 1956 yılında inşa edilen, büyük ve çok katlı konut komplekslerinin tüm özelliklerini taşıyan 6000 konutluk Sarcelles'de örnek verilebilir (Çağlar, 1998: 46).

Son yıllarda, gelişmeye açık, ekolojik açıdan uygun, yaşam kalitesini arttırmayı amaçlayan konut alanları oluşturulmuştur. Örneğin Berlin'de 1990 yılından sonra şehir

dışında ama şehre ulaşımı kolay, eşit yaşama şartları sunan, büyük bina komplekslerinden oluşan şehir planlama standartlarına uygun, yüksek kalitede rekreasyon alanlarını içeren, şehirsiz alanlar için peyzajıyla mükemmel örnek olan, çok büyük boş açık alanlarda konut projeleri uygulanmıştır. Tarihten yoksun, soğuk alanlar olduğu, yerleşim ve açık alanların monoton olduğu, kullanıcılar arasında yaş ve aile durumlarına göre bir ayırım yapılmadığı yönünde eleştiriler almıştır (Çağlar, 1998: 46).

Bugün Avrupa, Amerika, Afrika ve Asya temsilcilerinden oluşan Dünya Metropoliten Şehirler Birliği, içinde İstanbul'un da bulunduğu 55 metropoliten şehrin problemlerine çözümler aranmaktadır. Nüfusun en yüksek oranını taşıyan bu şehirler arasında, gelişmekte olan ülkelerdeki en büyük 20 şehirden 17'si Asya'da yer almaktadır. Dünya Metropoliten Şehirler Birliği, insanların gereksinimlerini karşılamaktan kesinlikle kaçınılmaması ve yaratıcılık, üreticilik ve mutluluğu getiren bir yaşam için; sosyal ve kültürel, ekonomik, çevre, şehir ekolojisi, sağlık, bölgesel gelişme ve şehir planlama açısından gelişmeye yönelik öneriler getirmiştir. Gelecek neslin özel gereksinimlerine hitap eden politikalar uygulayarak gerekli projelerin gerçekleştirilmesiyle bir güç oluşturulması ve kendi içlerinde çözümlerin yanında, gelişmeleri için bir işbirliği içinde olmaları gerekliliği vurgulanmıştır (Çağlar, 1998: 46).

1.5. TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT KAVRAMI VE GELİŞİMİ

Cumhuriyetin ilanından sonra hız kazanan göç olgusu beraberinde nüfus artışını, hızlı - çarpık kentleşmeyi ve konut sorununu ortaya çıkarmıştır. Dolayısıyla ortaya çıkan bu sorunlara bağlı olarak ülkemizde çeşitli konut politikaları oluşturulmuş ve yıllar itibariyle bu politikalar uygulanmaya çalışılmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1958 tarih ve 7116 sayılı yasayla uzun dönemde güdülecek konut politikasını belirlemiştir. Yasada "Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut gereksinimini karşılayacak tedbirleri alır" şeklinde tanım bulunmaktadır. Bu ilkeye göre devlet, ödeme güçleri, maliyetler ve kira seviyesi yönünden mevcut konut piyasasındaki şartlara uygun olmayan, düşük gelirli ailelerin konut gereksinimini karşılamayı, belli başlı görevleri arasında saymak ve politikasını buna göre belirlemek durumundadır.

Türkiye'nin konut politikasıyla ilgili temel esaslar, dönemlere göre aşağıdaki tabloda incelenebilir.

1.5.1. Türkiye’de Toplu Konut Gelişme Dönemleri

a) 1950 Öncesi Konut Gelişimi

Devlet politikaları, 1950 yılından önce konut politikaları konusunda yetersiz kalmaktadır. Başlıca sebebi ise; yerleşim dağılımında nüfusun büyük bir bölümünün, köyde, kasabada yaşaması ve nüfus yoğunluğunun düşük olmasıdır. Aynı zamanda kentleşme önemli seviyelerde bulunmamaktadır. 1950 senesinde konut kooperatifçiliği ile ilgili ilk çalışma dikkat çekmektedir. 1935 yılında devlet, belediye işbirliği ile "Bahçelievler Yapı Kooperatifi" kurulmuştur. Daha sonraki yıllarda Türkiye Emlak Bankası kurulmuş ve bu banka hem konut kooperatiflerine, hem de ferdi teşebbüslere kredi yardımıyla bulunmuştur. Bu dönemde Bahçelievler Yapı Kooperatifinin kurulmasının yanında, 1580 sayılı Belediyeler Kanununun çıkarılması da önem taşır.

b) 1950-1960 Arasındaki Konut Sektöründeki Gelişmeler

1950 – 1960 ihtilalleri arasında ülkemizde hızlı bir kalkınma ve sanayileşme gözlenmektedir. Sanayileşme sonucunda kentleşmede önemli seviyede artış olmuştur. Nüfus yoğunluğu yüksek olan kentlerde konut sorunu gündeme gelmiştir. Devlet tarafından denetimin azalması ve belirgin bir konut politikasının belirlenememesi sonucunda gecekondulaşma başlamıştır. Bu dönemde köyden kente göç sonucunda ortaya çıkan konut sorununun çözümü için, konut kooperatifleri yoğunluk kazanmıştır. Konut kooperatifleri, Türkiye Emlak Kredi Bankası ve İmar İskân Bakanlığının desteğiyle konut üretimine başlamıştır. 1946 ve 1960 yılları arasında, Türkiye Emlak Kredi Bankası kooperatiflere 219.241.000.TL. kredi açmıştır. Bu dönemde Ankara da 200, Türkiye genelinde ise toplam 5088 konut kooperatifi kurulmuş ve 280.661 konut üretilmiştir (Koç, 1986: 51). Bu dönemde konut sorununun çözümünde, Belediyelere de görev verilmiştir. 1580 sayılı yasanın 68.maddesinde belediye "ucuz mesken yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek" le görevlendirilmiştir.

c) 1960-1980 Arasındaki Konut Sektöründeki Gelişmeler

1969 yılında 1163 sayılı Kooperatifler Yasasının çıkmasıyla kooperatifçilik alanında büyük gelişmeler yaşanmıştır. Daha önceki zamanlarda bu alanda yasanın bulunmaması kooperatifçiliğin gelişimini olumsuz yönde etkilemiştir. Konut kooperatifleri, OYAK (Ordu Yardımlaşma Kurumu) ve MEYAK (Memur Yardımlaşma Kurumu) gibi kurumların yardımlarıyla çeşitli kaynaklardan destek görmüştür.

Ekonomideki gelişmelere paralel olarak kooperatif kurulması özendirilmiş, kooperatiflere giderek daha aktif görevler yüklenmiş ve kooperatifler yaygınlaştırılmıştır. Bu dönemde, konut sektörüyle belirgin önlemler alınmış; ancak ülke genelinde etkin bir koordinasyon sağlanamadığı için, öngörülen bu önlemlerin etkinliği azalmıştır. Konut sektöründe ortaya çıkan yüksek talep artışının, gerçek yönleriyle belirlenememesi, planların uygulanırlılığını azaltmıştır. Buna konut yatırımlarının yetersiz olması da eklenince, konut politikasında çok yönlü sorunlar ortaya çıkmıştır.

Belirgin bir konut politikasının olmaması, ülkede belirli kentlere göçün önlenememesi, kentlerin plansız ve sağlıklı büyümesi, gecekondulaşmanın artması, belediye hizmetlerinin yetersiz olması ve büyük kentlerde toplumsal yapının hızlı değişmesi bu dönemdeki önemli gelişmeleri oluşturmaktadır.

Devletin konut sektörüyle ilgili yatırımını “verimli yatırım” olarak görmemesi, tasarrufların öncelikle diğer üretim alanlarına tahsis edilmesi, konut üretimini frenlemiştir. Bunun sonucunda, konut sektöründe yetersiz denetim ve piyasanın kendi işleyişine bırakılması gecekondulaşmaya sebep olmuştur. Konut finansmanı konusunda devletin yardımı bulunmamaktadır. Finansman kaynakları tasarruflar, öz kaynaklar ve konut kredilerinden oluşmaktadır. Devletin finansman desteği konut sorununu çözmeye yönelik faaliyetleri lojman ve afet konutu inşasıyla sınırlı kalmıştır. Ayrıca, bu dönemde konut üretiminde geleneksel teknolojinin kullanılması inşaat bitim süresini uzatmaktadır. Bu yıllarda ülkede enflasyonun artması, konutların maliyetinin hızla yükselmesine neden olmuş, bu durumda konut üretiminin sınırlı kalmasına yol açmıştır.

d) 1980 - 1995 Arasındaki Konut Sektöründeki Gelişmeler

Planlı döneme geçişle birlikte ülkenin her yanında kooperatifçilik özendirilmiştir. Devlet dar ve orta gelirli kitlelerin konut sahibi olmaları için teşvik etmiştir. Böylelikle konut gereksinimi konut kooperatifleri aracılığıyla karşılanmaya çalışılmıştır.

Türkiye’de konut için kredi desteği, 1980’li yılların başına kadar, üretilen ruhsatlı konutların yapım maliyetinin yüzde 7 - 15’i düzeyinde kalmıştır. Konut satın alanlara ve yaptıranlara yeterli kredi temin edilemezken konut üreticilerine bankaların kredi vermesi önceleri yasaklanmış, 1980’li yıllarda ise faizlerin yüksekliği nedeni ile yapımcı kredisi cazip olmaktan çıkmıştır. Türkiye’de konut kredilerinin yetersizliği

nedeniyle konut satın alacak veya yaptıracak ailelerin ödeyebilmesine ve yapımcıların gerekli sermayeyi temin etmesine olanak tanıyan konut sunum biçimleri ortaya çıkmıştır (Türel, 1996: 39)

1980 başlarında, Sosyal Güvenlik Kurumları, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Türkiye Emlak Kredi Bankası, konut kooperatiflerine kredi desteği sağlayan kurumlardır. Ayrıca arsa temini, plan-proje hazırlaması gibi konularda bu kuruluşların önemli destekleri olmuştur.

1980'li yıllarda ekonomik istikrar bozulmuş ve enflasyon hızı çok yükselmiş, bankerlik ve bazı olumsuz gelişmeler, artan konut açığıyla birlikte konut sektörünü olumsuz bir biçimde etkilemiştir. Plan döneminde öngörülen konut üretiminin hemen hemen tamamı gerçekleşse bile mevcut konut açığının yarısını bile karşılayacak sayıda ve yeterlilikte değildir. Bu gerçeklerden hareketle 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa "Devletin, ayırdığı kaynaklarla, dar ve orta gelirli ailelerin tasarruflarını ve bankalar sistemini, kredi imkanları bir araya getirerek, bu aileleri toplu konut yerleşme alanlarında konut sahibi yapmak" şeklinde belirlenen amacı, dönemin temel özelliği olarak belirtilebilir. Bu yasanın etkili olmaması sonucunda 2985 sayılı Toplu Konut Yasası çıkartılmıştır. Çıkarılan bu yasalarla 20.12.1985 tarihinde ülke genelindeki konut kooperatiflerinin sayısı 24.436, birlik sayısı 28 ve merkez birliği de 1 adet olarak bulunmaktadır (Türel, 1996: 39). Bu dönemdeki konut kooperatiflerindeki artışın sebebi, konut sahibi olma isteği, devlet desteği, konut piyasasındaki canlılık, sağlanan finansman imkânları ve çıkarılan yasaların kooperatifleşmeyi teşvik edici hükümler içermesidir. Bu dönemde devletin, kooperatiflere bakış açısında önemli değişiklikler olmuştur. Kooperatiflerin konumu 1982 Anayasasının 171. maddesinde "Devlet, üretimin arttırılması ve tüketicilerin korunmasını amaçlayan kooperatifçiliğin gelişmesini sağlayacak tedbirleri alır, kooperatifler devletin her türlü kontrol ve denetimine tabi olup, siyasetle uğraşamaz ve siyasi partilerle işbirliği yapamazlar" denilerek belirtilmiştir.

Cumhuriyet tarihinde Ankara'nın imarı sırasındaki faaliyetler dışında ilk olarak 1980'li yıllarda belediyelerin de toplu konut alanına girmesi konut sorununun çözümü açısından sevindirici olmuştur. Ancak 1988 yılı sonrasında bu süre tersine işlemeye başlamıştır. Bu geriye dönüşte 1988 sonrasında hem toplu, hem de bireysel konut kredisi verme işlemi hemen hemen durdurulmuştur. Toplu konut fonundaki büyük

meblağlar biriktiği halde kredilendirilen konut sayısı önemli ölçüde düşürülmüştür. Fonda biriken meblağların bir kısmı genel bütçeye bir kısmı da diğer fonlara aktararak kullanılmıştır.

1989 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Yasasının uygulama yönetmeliği değişmiştir. Kredi verme şartlarının ağırlaştırılması ve konut fonundan kredi verilmemesi uygulaması kooperatifçiliğin sıkıntılı zamanlar geçirerek, kooperatif sayısının azalmasına sebep olmuştur.

1994 öncesinde istikrardaki bozulma ve enflasyonun yükselmesi sonucunda 5 Nisan 1994 tarihinde ülke genelinde yeni bir ekonomik paket uygulamaya alınmıştır. Alınan kararlar birçok kişiyi olumsuz yönde etkilemiş ve sonuçta ekonomide büyük bir durgunluk hâkim olmuştur. 5 Nisan kararları konut kooperatiflerini de olumsuz yönde etkilemiştir. Alım gücü azalan konut kooperatifi üyeleri üyelik aidatlarını ödeyemediği için üyeliklerini satışa çıkarmıştır. Ayrıca inşaat malzemelerindeki fiyat artışı da konutların maliyetlerini arttırarak bitim sürelerini uzatmış ve maliyetlerdeki bu artış da konut fiyatlarına yansıtılmıştır.

e) 1995'ten Günümüze Kadar Olan Dönem

Finansman kaynaklarının konut üretiminden çok alt yapılı arsa üretimine yönlendirilmesi gerektiği düşüncesi, 21.11.1999 tarih 23883 mükerrer sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe konulan 2000 yılı programında bir kez daha ifade edilmiştir (Başbakanlık, 2009). 17.08.1999 tarihinde meydana gelen depremden Bolu, Bursa, Eskişehir, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ, Yalova, Zonguldak illeri etkilenmiştir. Bu deprem, zaten darboğazda olan konut sorununu tetiklemiş ihtiyaç da katlanarak artmıştır. Söz konusu depremden 100.000 'in üzerinde konutun zarar gördüğü, ortaya çıkan ilave konut ihtiyacının karşılanması için başta Dünya Bankası olmak üzere çeşitli kaynaklardan kredi temini yoluna gidildiği gözlenmektedir. Bu dönemde ayrıca konut ve şehirleşme bilgi sisteminin kurulup geliştirilmesi faaliyetlerine hız verilmiştir.

1999 yılında 516.000 olan toplam ilave konut ihtiyacına karşılık yapı kullanma izni alan konut sayısı 216.000 adettir. 2000 yılında ülke konut ihtiyacının 553.000, yapı kullanma izni alan konut sayısının 170.000, 2001 yılında toplam ilave konut ihtiyacının da 569.000 olacağı tahmin edilmektedir. Bu durum geçmiş senelerde olduğu gibi yasal konut üretiminin ihtiyaca cevap vermeyeceğini, kaçak yapılaşma sorununun devam

edeceğini ortaya koymaktadır. Konut ihtiyacı ile üretimi arasındaki fark, bu alandaki finansmanın ihtiyaç duyulan konut üretimi için yeterli olmadığını ortaya koymaktadır. Marmara ve Düzce depremlerinden sonra yapılan mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde 587 sayılı KHK ile çıkarılan Zorunlu Deprem Sigortası uygulamasına geçiş hazırlıkları devam etmektedir. Yine bu dönemde de, diğer dönemlerde olduğu gibi konut ve şehirleşme bilgi sistemleri kurulması çalışmaları ağırlıkla devam etmektedir.

2002 yılında halen konut ihtiyacı programlı şekilde karşılanamamaktadır. Bu da kaçak yapılanmanın artışına prim vermektedir. 27.12.1999 tarihinde 587 sayılı KHK ile yayımlanan zorunlu deprem sigortası uygulamasına 2001 yılında başlanılmıştır. 4698 sayılı Kanun ile Konut Müsteşarlığı kurulmuştur. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü bu Müsteşarlığa bağlanmıştır. Kentleşme sorunlarıyla ilgili olarak merkezi yönetimde gerekli kurumsal ve hukuki alt yapı hazırlanarak denetim ve koordinasyon mekanizmaları kurulması bu dönemde hedeflenmiştir.

2003 yılında düzenli konut yapımının desteklenmesi ve gecekondulaşmanın önlenmesi için yeni yapılaşmanın mevcut yerleşim alanlarındaki yoğunluğun artırılması yerine yeni alanların iskana açılarak karşılanması ihtiyacı önemini korumaktadır. Bu amaçla yerel yönetimlerin altyapılı arsa üretimi konusuna ağırlık vermeleri kamu-özel finans sisteminin altyapı ve konut ihtiyacını karşılayacak şekilde yeniden düzenlenmesi ve kamu finans kaynaklarının alt yapılı arsa üretimi ve konut kooperatiflerinin kredilendirilmesine yönlendirilmesi gereği halen devam etmektedir. Konut Müsteşarlığı 7 Ağustos 2003 tarihli, 25192 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4966 sayılı Kanun ile kaldırılmıştır. Aynı kanun ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı görev ve yetkileri yeniden tanımlanmıştır. 6 Haziran 2003 tarihli, 25130 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4864 sayılı Kanun ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına afet konutu yapma yetkisi verilmiştir (Başbakanlık, 2009).

Dokuzuncu kalkınma planı (2007- 2013), Avrupa Birliği (AB) üyelik sürecine katkı sağlayacak temel bir strateji dokümanı olarak hazırlanmıştır. Plan, AB mali takvimi dikkate alınarak yedi yıllık olarak hazırlanmıştır (DPT, 2006). Planın Avrupa Birliği'ne Katılım Süreci bölümünün 50. maddesinde AB üyelik sürecinin toplumun bütün katmanları etkileyeceği ifade edilmiştir. Katılımın, katılımcı bir şekilde olabilmesi için işçi- işveren ve Sivil Toplum Kuruluşları (STK) üyelik sürecine aktif katılımı sağlanacaktır. Yine, madde 273'de STK'ların yoğun göçün ve çarpık

kentleşmede ortaya çıkan uyum problemi çözmede yardımcı olabileceği ifade edilmiştir (DPT, 2006). Bu çerçevede kooperatiflerinde bir STK olarak AB üyelik sürecine katılmaya ortaklarını hazırlayarak katkıda bulunabilir. Ortaklara aidiyet duygusu vererek kentleşme olgusu sonucu ortaya çıkan problemlerin çözümüne yardımcı olabilirler. Dokuzuncu Kalkınma Planı'nda rekabet gücünün artırılmasında verimlilik artışının önemi belirtilmiştir. Özellikle tarım kesiminin genel ülke verimliliğinden düşük olduğu belirtilmiştir. Tarım yapısındaki sorunlar nedeniyle rekabet gücünün artırılmasını engellediği tespiti yapılmıştır. Geçmiş plan dönemi incelenirken, kırsal kesiminin kalkınmasının sağlanması bölümünde, kırsal kesiminin en önemli ekonomik faaliyeti tarım sektörünün nispi verimsizliğinin azaltılması için üretici örgütlerin desteklenmesi gerektiği ifade edilmiştir (DPT, 2006). Bu örgütlerin içinde kooperatiflerde vardır.

Dokuzuncu Kalkınma Planı'nda dönem hedefleri ve tahminleri bölümünde (madde 346) tarımda rekabetçi bir yapının kazandırılması için verimliliğin artırılması hedef olarak alınmıştır. Tarımdaki istihdamın diğer sektörlerle kaymanın devam etmesi beklenmektedir. Tarımsal yapının etkinleştirilmesi bölümünde, verimliliğin ve üretici gelirlerinin istikrarlı bir şekilde artırılması amacıyla, çiftlikten sofraya, gıda güvenliğinin sağlanması yönünde tarımsal üretim ve pazarlama aşamalarında başta ilaç ve gübre ile nitelikli tohumluk kullanımı, sulama, bitki ve hayvan sağlığı ile gıda hijyeni olmak üzere çeşitli konularda eğitim ve yayım hizmetleri artırılabilecektir. Söz konusu hizmetlerin genç ve kadın çiftçileri de kapsayacak şekilde ve yapıları güçlendirilmiş üretici örgütleri tarafından yürütülmesine ağırlık verilecektir. Yine, üretici örgütlenmesine ilişkin mevzuat yeniden ele alınarak, üreticilerin değişik amaçla uygun şekillerde; verimliliği ve pazarlamada rekabet gücünü artırıcı yönde örgütlenmeleri desteklenmesini ön görülmüştür (DPT, 2006). Planda tarım sektörünün daha rekabetçi yapı kazandırılması hedeflenmekte ve bu bağlamda verimliliğin artırılması amaçlanmaktadır. Bu açıdan kooperatifler dışında rekabet edebilecek bütün örgütlenmelerin destekleyerek daha geniş bir yelpaze hedef alınmıştır.

1.5.2. Türkiye'de Toplu Konut Sektörünün Mevcut Durumu

Konut sektörü, kent ve ülke ekonomisinin anahtarıdır. Konut sektörünün enflasyon, finansal piyasalar, ödemeler dengesi, devlet bütçesi üzerinde etkili olması sektörün ekonomik önemini artırmaktadır. Son yıllarda konut sektörü Türkiye'de hızlı

bir gelişme göstermiştir. Barınma ihtiyacını karşılayan konut ekonomide önemli bir yatırım aracı olarak da görülmektedir. Türkiye'de pek çok kişi hazine bonusu devlet tahvili gibi yatırım araçlarından ziyade konutu kalıcı olması sebebiyle de yatırım aracı olarak seçmekte ve elindeki parasını konuta yatırarak yaşamlarını güvence altına almak istemektedir (İçli, 2008: 58).

Tablo 1. Türkiye'de Ev Sahipliği Dağılımı

KONUT SAHİPLİĞİ	(%) HANE HALKI
Ev sahibi	67.3
Kiracı	23.9
Lojmanda oturan	1.5
Ev sahibi değil/ kira ödemiyor	7.3
Toplam	100

Kaynak: TÜİK (2011)

Tablo 1 incelendiğinde, 2011 yılı itibariyle Türkiye'de ev sahibi olan hane halkının oranının %67.3 olduğu görülmektedir. Bu oranı sırasıyla kiracı olan hane halkı (%23.9), ev sahibi olmayan ancak yine de kira ödemeyen hane halkı (%7.3) izlemektedir. En düşük payı ise lojmanda oturan hane halkı (%1.5) almaktadır. 2008 yılında İçli tarafından hane halkının ev sahipliği durumunun araştırıldığı çalışmaya göre ise bu oranlar ABD'de %70, İngiltere'de %67, Almanya'da %40 ve Türkiye'de %60 olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneğinin (GYODER) yaptığı araştırmaya göre de Türkiye genelinde kentsel hane halkının %59,8'i yani 6,2 milyonu ev sahibidir (İçli, 2008: 58).

1.5.3. Konutların Ruhsat Durumu

Türkiye'de konutların durumu incelenirken konut açığı olup olmadığının yanı sıra, konutların niteliği de incelenmektedir. Yapılan konutların iç ve dış özelliklerinin yanı sıra, ruhsat durumunun da ne denli önemli olduğu gerek ekonomik gerek güvenlik gerekse politik önemi sürekli vurgulanmaktadır.

Tablo 2.Yapı Ruhsatları (2003-2014)

Yıllar	Yapı Sayısı	Yüzölçümü (metrekare)	Değer (TL)
2003	50.140	45.516.030	13.626.845.773
2004	75.495	69.719.611	24.108.198.467
2005	114.254	106.424.587	40.529.421.744
2006	114.204	122.909.886	56.195.862.967
2007	106.659	125.067.023	61.300.286.560
2008	95.193	103.846.233	59.006.449.177
2009	92.342	100.726.544	54.367.862.313
2010	139.616	176.429.366	101.918.036.853
2011	101.900	123.621.864	80.755.662.747
2012	107.728	158.632.029	108.891.304.686
2013	121.108	174.796.911	126.161.716.022
2014	109.481	173.126.100	137.328.440.125

Kaynak: TUİK (2014)

Tablo 2 incelendiğinde yapı ruhsatına göre konut sayılarının günümüze dek gelişimi incelendiğinde, konut ruhsatları sayısının gün geçtikçe artış göstermesi beklenirken, sürekli olarak değişme gösterdiği dikkat çekmektedir. 2004 yılında verilen konut ruhsatı sayısına bakılarak konut piyasasında hareketlenmenin başladığı söylenebilir. 2005 yılında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde %52,6 oranında artış gerçekleşirken, yapı ruhsatı verilen bina sayısında %51,3 artış gerçekleşmiştir. 2006 yılının on iki ayında bir önceki yılın on iki ayına göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde, toplumun ekonomik refahındaki son yıllarda görülen düzelmeye paralel olarak, %9,6 oranında artış gerçekleşirken, bina sayısında %5,4 düşüş gerçekleşmiştir. 2008 yılında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle 2008 ve 2009 yıllarında konut yapı ruhsatlarında azalmalar meydana gelmesine rağmen 2010 yılında bu oran büyük ölçüde artış göstermiştir.

Tablo 3.Yapı Kullanma İzin Belgesi (2003-2014)

Yıllar	Sayısı	(metrekare)	(TL)
2003	41.342	30.936.681	9.037.065.131
2004	40.792	31.028.172	10.306.575.645
2005	64.126	50.324.600	18.445.263.149
2006	73.383	57.207.320	25.050.689.452
2007	68.056	63.403.212	30.416.729.696
2008	76.069	70.957.036	39.002.256.405
2009	94.772	94.567.729	49.356.423.320
2010	82.131	85.281.468	47.368.597.975
2011	98.339	105.650.512	66.953.825.400
2012	95.719	106.902.703	71.212.014.919
2013	120.149	137.810.938	97.785.740.446
2014	95.698	112.266.889	87.365.798.864

Kaynak: TUİK(2014)

2004 yılının TÜİK istatistiklerine göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bir önceki yıla göre bina sayısında %29,1 düşüş; 2005 ve 2006 yıllarında ise bir önceki yıllara göre sırasıyla %57,2 ve %2,6 oranında yükseliş gerçekleşmiştir. Yine yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümlerinde bir önceki yıla göre 2004 yılında %0,29 artış, 2005 ve 2006 yıllarında ise %62,19 ve %5,2 oranında artış gözlenmektedir. Bu oranlarda sürekli dalgalanmalar görülmesine rağmen genel itibariyle artış görüldüğü gözlemlenmiştir (Tablo 3).

Türkiye'de başlanan her inşaat bir ruhsata sahip olmadığı gibi, yapımı tamamlanan her bina da yapı kullanma iznine sahip değildir. Yapı ruhsatı almış yapıların büyük bir kısmı yapı kullanma izin belgesi edinmeden kullanıma açılabilir. Özellikle yapı kullanma izin belgeleri bu bakımdan doğru istatistiksel bilgi değerini yitirmiştir (YEMAR, 2005: 27).

YEMAR (2000) tarafından hane halkı konut ihtiyacının belirlendiği çalışmada 2000 yılı itibariyle kentsel kesimde konut ihtiyacı 9.719.574'dir. Nüfus verileri dikkate alındığında, 2000 yılı itibariyle Türkiye genelinde kentsel kesimde 2.759.770 adet konut fazlası görülmektedir. İnşaat ruhsatları dikkate alındığında bu fazlalık 2.471.477 adetlik, yapı kullanım izinleri dikkate alındığında ise 6.313.736 adetlik açığa dönüşmektedir. Verilere göre, 2000 yılında Türkiye genelinde yaklaşık 2,7 milyon adetlik konut fazlasına karşın; Aksaray, Ardahan, Bitlis, Hakkari, Kars, Kırıkkale ve Sakarya'da 36.831 adetlik konut açığı tespit edilmiştir. Bu illerde 2000 yılı itibariyle 351.600 adetlik konut ihtiyacına karşın, 314.769 adet konut bulunuyordu. Konut açığı bulunan bu 7 il dışındaki tüm illerde ise toplam 2.728.139 konut fazlası olduğu ortaya çıkmıştır (YEMAR, 2005: 27).

Ancak, ruhsatlı olup olmadığına bakılarak yapılan değerlendirmeye göre ise Türkiye'de 14 il hariç 67 ilde 2000 yılı itibariyle 2.816.881 ruhsatlı konut açığı tespit edilmiştir. 2000 yılı itibariyle; Aydın, Tekirdağ, Bolu, Balıkesir, Muğla, Zonguldak, Elazığ, Çanakkale, Nevşehir, Kastamonu, Sinop, Denizli, Çorum ve Edirne'de ruhsatlı konut fazlası bulunmaktadır. Bu illerde 1.117.000 adetlik konut ihtiyacına karşın, 1.394.000 adetlik inşaat ruhsatı bulunduğu, 276.942 adet ruhsatlı konut fazlası olduğu tespit edilmiştir (YEMAR, 2005: 27).

1.6. TÜRKİYE' DE TOPLU KONUT ÜRETİCİLERİ

Türkiye' de toplu konut uygulaması sayılabilecek ilk örnekler 19. yüzyılın ikinci yarısından başlayarak İstanbul'da yapılan "sıra evler" dir. Bu sıra evlerin ilk örneklerinden biri ise 1870'de Beşiktaş' ta yapılan ve saray mensuplarına ait olan Akaretlerdir (Eyüce, 1991: 36). Sosyal konut kavramına uygun olarak yapılan ilk konut tasarımı ise öğrenimini Berlin'de tamamlayan, batı kültürünü yakından özümseyen Mimar Kemalettin tarafından tasarlanan ve İstanbul'un büyük bir bölümünü yok eden 1918 yangınında evlerini yitiren 7500 dolayındaki dar gelirliler için yaptırılan Harikzedegan apartmanlarıdır (Eyüce, 1991: 36; Alver, 1988: 36) (Şekil 2).



Şekil 2. Akaretler

Kaynak: www.arkitera.com, www.kenthaber.com ve www.yapi.com.tr

Plan düzeni açısından arsada, haçvari bir geometri oluşturan, çarşı mekanının köşelerine dört adet konut ünitelerini içeren bloktan oluşmaktadır. Her bir blok katında sekiz konut olup, her bir grup iki merdivenle iç avluya bağlanmaktadır. Blok plan şeması kare ve her konut katı içinde kareye yakın mekânlar yer almaktadır (Alver,1988: 39). Sayar (1946)'a göre, Cumhuriyet'in ilanından hemen sonra hızlı gelişme ile birlikte ortaya çıkan barınma sorunu ise özellikle kentleşmenin çok hızlı olduğu Ankara' da kendini gösterir. Ankara'nın başkent oluşundan sonra sayıları hızla artan memur ailelerinin bir yandan konut azlığı, diğer yandan da yükselen kiralar nedeniyle artan sorunlarına çözüm arama çabaları dikkatlerin memur konutları konusunda yoğunlaşmasına neden olur. Bu dönemde, konut kooperatifçiliğinin denendiği, kooperatiflerinin ilk örnekleri olarak Ankara'da kurulan "Bahçeli evler" ve "Güven evler" yerleşmelerinin gerçekleştirildiği görülür (Eyüce, 1991: 36).

Giderek artan boyutlardaki memur konutları sorunu üzerine 1944'de Bayındırlık Bakanlığı'nın memur konutu yapmakla yükümlendirildiği "Memur Konutları Yasası"nın

çıkarıldığı görülür. Bu yasaya dayanarak Ankara'da "Saraçoğlu Mahallesi" nin çalışmaları başlar. 434 konut birimi ile de dönemin en önemli toplu konut örneği olan ve Prof. Bonatz tarafından tasarlanan mahallede "Bahçeli evler" ve "Güven evler" in aksine gruplandırmalar yapılarak arsa ve yapı maliyetinden ekonomi sağlanması amaçlanmıştır. Böylece ucuz konut olması ve orta gelir grubuna hizmet etmesi düşünülen bu konutlar, tasarımından kaynaklanan nedenlerle amacına ulaşamamıştır. Ayrıca bu konutlar ucuz konut prensiplerine de uymamaktadırlar (Eyüce, 1991: 36).

Zonguldak' da Türk-İş'in gerçekleştirdiği Kozlu Kömür-İş işçi yerleşmesi bu gereksinimler sonucu bir yerleşme olup, konutları, yönetim binası, spor alanları, ilkokulu ve bekâr lojmanları ile daha önceki örneklere göre çok daha başarılıdır (Eyüce, 1991: 37). Yine bu yıllarda 1. Beş Yıllık Planda öngörülen sanayileşmenin gerçekleşmesinde Sümerbank'ın öncü olması düşünülür. Sümerbank'a ait fabrikaların kurulması ile fabrika çevresinde yoğun bir konut gereksinimi doğar. Bunun sonucu olarak bir konut programının da oluşturulması ve program çerçevesinde fabrikaların kurulduğu kentlerde işçi mahalleleri gerçekleştirilmesi yoluna gidilir. Gerçekleştirildikleri çevrenin doğal yapısına ve malzeme olanaklarına uygun olarak geliştirilen bu mahallelerde vaziyet planının tanziminde ihtiyaca göre geniş yaya kaldırımlı yollar, ağaçlı gezinti yolları, kanalizasyon, temiz su ve yangın tesisatı, yeşil alanların sağlanmasına önem verilmiş, her evin bahçesinin müstakil olmasına özen gösterilmiştir (Eyüce, 1991: 38). II. Dünya Savaşı sonrası ilk toplu konut yerleşme örneği 1948 yılında özellikle Ankara'da görülen gecekondulaşma ve konut sorununa çözüm getirmek üzere çıkarılan 5218 sayılı yasa ile 5228 sayılı Bina Yapımın Teşvik Kanunu'na dayandırılarak kurulan Yenimahalle'dir. Yine aynı dönemde amacı ucuz konut yapmak, konut kredisi sağlamak, yapı ve yapı malzemesi sanayisini geliştirmek ve hatta toplu konut yapımını hızlandırmak olan Emlak Kredi Bankası' nın kendi uygulamaları inşa edilmeye başlanmıştır (Eyüce, 1991: 38). Bunlardan 1951-1958 yılları arasında tamamlanan Levent toplu yerleşimleri 1374 konuttan oluşmakta ve "Park içine bloklar" görüşü çerçevesinde gelişme göstermektedir (Eyüce, 1991: 38). Emlak Bankası'nın hemen hemen aynı özellikleri gösteren bir diğer yerleşmesi de 12.000 konutluk "Ataköy"dür. Türkiye'de ilk büyük konut girişimi niteliğinde olan bu toplu konut yerleşiminin eğitim, eğlence, idari, ticari ve sosyal alt merkezleri içeren ve bunları birbirinden yeşil ile ayıran mahalleleri bulunmaktadır (Eyüce, 1991: 38).

Nihayet ülkemizde 1960'lı yılların sonuna doğru konut sorununun çözümünde tek seçeneğin "Toplu Konut" olduğu konusunda görüşler belirmiştir. Bu yıllara kadar, Sümerbank, İşçi Evleri ve Yenimahalle dışında, yüksek gelirlilere yönelik olan çözümler de yerini düşük gelirlilere yönelik çözümlere bırakmıştır (Eyüce, 1991: 38).

1.6.1. Toplu Konut İdaresi

Toplu yapıların inşası için devletin bütçesinin kısıtlı olması, üretim için talep edilen kredilerin devlet tarafından karşılanamaması nedeniyle alternatif bir finansman kaynağına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu durumdan dolayı kar amacı gütmeyen, bütçeye dâhil olmayan, süratli işleyen yeni bir finansman modeli geliştirilmiştir. 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 (TOKİ, 2010: 23).

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 (TOKİ, 2010: 23). 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.

Ancak İdarenin 2003-2007 hedefleri irdelendiğinde, oldukça büyük atılımlara ve konut sorunun giderilmesine yönelik ciddi faaliyetler geliştirdiği de gözden kaçmamaktadır. Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkânlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık

950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.

TC. 58.,59.,60.,61.,62. Hükümetlerinin “Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği” kapsamında; 81 il, 3.030 şantiyede,

606.107 konut rakamına ulaşılmıştır. Ürettiği konutların 540.569’u (%85,40) Sosyal Konut niteliğindedir. Satılan konut sayısı 535.971’dir. Teslim edilen konut sayısı 447.293, inşaatı devam eden konut sayısı 158.814’dır. Yapım ve proje işleri aşamalarında 67,2 milyar (KDV dâhil) TL’lik 5.297 ihale sonuçlandırılmıştır (www.toki.gov.tr, 2010). Hâlihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır. Toplu konut İdaresinin gelir kaynakları içerisinde iştirak şirketi olan Emlak Konut GYO A.Ş.’nin yapmış olduğu konutların satışından sağlanan gelirler önemli yer tutmaktadır.

1.6.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır. GYO' lar belirli bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla süreli, belirli alanlarda yatırım yapmak amacıyla ya da amaçlarında bir sınırlama olmaksızın süreli ve ya süresiz olarak kurulabilirler.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, ani usulde kurulabildikleri gibi, mevcut ortaklıklar esas sözleşmelerini Kanun ve Tebliğ hükümlerine uygun olarak değiştirmek suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşebilirler (tskbgyo.com.tr, 2015).

1.6.3. Kooperatifler

Kooperatifler ortak ekonomik, sosyal ve kültürel ihtiyaç ve istekleri müşterek sahip olunan ve demokratik olarak kontrol edilen bir işletme yoluyla karşılamak üzere gönüllü olarak bir araya gelen insanların oluşturduğu özerk bir teşkilattırlar. 1895 yılında Londra’da kurulan Uluslararası Kooperatifler Birliği), toplumsal kalkınmayı geliştiren ve ticari işletmeler için temel sağlayan özgün bir modele dayanmaktadırlar. (koop.gtb.gov.tr, 2015)

Kooperatiflerin tanımı, kuruluşu ile çalışma usul ve esasları 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 485-502. maddelerinde düzenlenmiştir. Ancak 24.04.1969 tarih ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile Türk Ticaret Kanunu'nun 485. ve 502. maddeleri yürürlükten kaldırılarak, kooperatiflerin kuruluşu ve çalışmaları bu kanun kapsamına alınmıştır. Bir kooperatif en az 7 ortak tarafından imzalanacak ana sözleşme ile kurulmaktadır. Ana sözleşmedeki imzaların noter tarafından onaylanması gerekmektedir. Kooperatiflere gerçek kişilerin dışında tüzel kişilerde ortak olabilir.

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 9. maddesi hükmü uyarınca "özel idareler, belediyeler, köyler gibi kamu tüzel kişileri ile cemiyetler ve dernekler, kamu iktisadi teşebbüsleri ve kooperatifler, amaçları bakımından ilgilendikleri kooperatiflerin kuruluşlarına yardımcı olur, önderlik eder ve ortak olabilirler". Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca hazırlanarak uygulamaya konulan Örnek Ana sözleşmelerin aynen kabul edilmesi halinde, Konut Yapı, Toplu İşyeri Yapı, Tüketim, Turizm Geliştirme, Temin Tevzi, Küçük Sanayi Sitesi Yapı, Küçük Sanat, Motorlu Taşıyıcılar, Üretim ve Pazarlama, Yaş Sebze ve Meyve Pazarlama Kooperatifleri'nin kuruluşlarına İl Müdürlüklerince izin verilmektedir.

Ana sözleşmelerin, "Unvan", "Merkez", "Süre", "Paylar" maddelerinde yapılmak istenilen değişikliklere ilişkin izin işlemleri de İl Müdürlüklerince yapılmaktadır. Ana sözleşmelerin diğer maddelerinde yapılmak istenilen değişikliklere Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca (Teşkilatlandırma Genel Müdürlüğü) izin verilmektedir. Ülkemizde kooperatif yoluyla sosyal konut alanında toplu yapılar yapılmıştır. Bunlara örnek olarak; bu yapılar daha çok küçük sermayeli müteşebbislerin bir araya gelmesi ile oluşan ve yerel bazda konut imalatı gerçekleştirme şeklinde faaliyet göstermişlerdir. Ulusal anlamda kurumsal bir yapı oluşturmamışlardır.

1.7. TOPLU YAPI YÖNETİMİNİN HUKUKİ DAYANAKLARI

Kat Mülkiyeti Kanununa 5711 sayılı kanun ile "9.kısım" olarak eklenen hükümler "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" başlığını taşımaktadır. Bu bölümdeki düzenlemenin konusu site ya da benzeri adlarla oluşturulan yapı bloklarında ortaya çıkan ilişkiler ve bunlardan doğan sorunlardır (Aybay ve Hatemi, 2010: 12). Bu tür yapılaşmalar 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı kanunun çıktığı tarihten çok önceki tarihlerde başlamıştır. Ancak bu konuda ortaya çıkan ihtiyaçları karşılayacak özel bir düzenleme daha önce gerçekleştirilmemiştir. Bu nedenle 1990' ların başından itibaren Toplu Yapılardan doğan sorunları çözecek kapsamlı düzenleme girişimleri yapılmıştır. Ancak Bakanlık düzeyinde yapılan çalışmalar istenilen düzeyde gerçekleşmemiştir. 1965 yılından beri uygulanan Kat Mülkiyeti Kanununda, ortaya çıkan yeni ihtiyaçlar dolayısıyla 20'den fazla maddede değişiklik yapan yasa hazırlanırken, bu madde değişikliklerinin sonuna, sözü edilen "Toplu Yapılar" başlıklı 9. Bölüm de eklenmiştir. Böylece, toplu yapılardan kaynaklanan birçok sorunun çözümünü sağlayabilecek yeni bir kat tasarrufu sistemi oluşturulmuştur (Aybay ve Hatemi, 2010: 12).

1.7.1. Toplu Yapı Kavramı (Madde 66)

Toplu yapılara ilişkin özel hükümler 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa 14.11.2007 gün ve 5711 sayılı yasayla "Dokuzuncu Bölüm" adı altında eklenmiştir. Dokuzuncu bölümün ilk maddesi 66. Madde olup bu maddenin ilk fıkrasında "toplular" açık ve anlaşılır bir biçimde tanımlanmıştır. İkinci fıkrada ise toplular kapsamındaki parsellerin komşu olmalarının şart olduğu belirtilmiştir. Arada başka parseller olmadıktan sonra parseller arasında imar planına göre kamuya ayrılmış yerler (yol, park vs.) olması bu şartın oluşmasına engel teşkil etmemektedir. İkinci fıkranın son cümlesine göre ise toplular kapsamındaki arsalar arasında bağlantı kurulması gerektiğine değinilmiştir. Bunu nasıl olacağına dair yasada bir açıklama yoktur. Bu durumda olması gereken her parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine diğer parsellerin kütük sayfa numaraları da gösterilerek işlenmesidir (Germeç, 2010: 42).

1.7.2. Vaziyet Planı Ve Projeleri (Madde 68)

Vaziyet planı toplular kapsamındaki parsel veya parsellerde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken tapuya verilmesi zorunlu olan, parsellerin tümü üzerindeki yapıların ve ortak nitelikteki yer ve tesislerin tümünün yerleşimini ve konumlarını

gösteren, imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve ilgili makamlarca onaylanmış bir plandır (Öktem Çevik, 2010: 3).

1.7.3. Toplu Yapılarda Yönetim Planı Ve Değiştirilmesi (Madde 70)

a) Yönetim Planı

Toplu yapılarda da, genel hükümlerde olduğu gibi, sistemin bir tür anayasası yerine geçmek üzere yönetim planı vardır. Bu belge olmadan kat mülkiyeti rejimi kurulamaz. Toplu yapılarda bu kapsamdaki yapı ve yerlerin tamamını içeren "bir tek yönetim planı" yapılır. Bu belge bütün kat maliklerini bağlar. Bunun değiştirilebilmesi için, tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu gereklidir (Aybay ve Hatemi, 2010: 13).

b) Yönetim Planının Değiştirilmesi

Toplu yapı yönetim planı ya toplu yapı kat malikleri kurulunca ya da hâkimin müdahalesi ile değiştirilir.

70. madde uyarınca, yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu gerekmektedir.

c) Yönetim Planı Değiştirme Çoğunluğu

KMK. madde 70 hükmüyle, toplu yapı temsilciler kurulunun yönetim planını değiştirme konulu gündemle toplanarak, temsil ettikleri oyun 4/5 çoğunluğu ile karar alabileceği düzenlenmiştir (Reisoğlu, 1967: 32).

1.7.4. Toplu Yapıların Organları Ve Yönetimi (Madde 69)

Kat Mülkiyeti Kanunundaki değişiklikle birlikte, toplu yapılardaki yönetime ilişkin yeni kavram ve kurumlar getirilmiştir. Buna göre, toplu yapılardaki yönetimde

"Blok Kat Malikleri Kurulu", "Ada Kat Malikleri Kurulu ve Temsilciler Kurulu", "Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu" gibi organlar da Kanunun öngördüğü alan ve işlerde söz sahibidir. Dolayısı ile toplu yapılardaki yönetim örgütlenmesinin ayrı ayrı fakat organize bir biçimde yapılandırıldığı görülmektedir. Ancak toplu yapı yönetimi, somut parsel veya parsellere ilişkin türü değişen alt yönetim birimleri karşısında, hiyerarşik üstünlüğe sahip değildir (Özmen ve Kır, 2010: 21).

2.2.4.1 Toplu Yapılarda Yönetim Organları

a) Blok Kat Malikleri Kurulları

- **Blok Kat Malikleri Kurulu**

Toplu yapılarda yönetim konusunda yer alacak kurulların başında blok kurulları gelmektedir. Blok kurulları ikiye ayrılmaktadır. Bunlardan ilki blok kat malikleri kurulu diğeri ise aynı parselde blok niteliği taşımayan yapıların birlikte yer alması durumunda görev yapacak olan kat malikleri kuruludur.

- **Blok Niteliği Taşımayan Yapıların Kat Malikleri Kurulu**

KMK.'nın 69. Maddesinde yer alan düzenlemede blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulunun iki şekilde oluşabileceği belirtilmiştir. Aynı parselin sadece blok niteliği taşımayan yapılardan oluşması halinde blok niteliği taşımayan yapıların kat malikleri kurulu, parselde bulunan blok niteliği taşımayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinden oluşacaktır.

b) Ada Kat Malikleri Kurulu Ve Ada Temsilciler Kurulu

- **Ada Kat Malikleri Kurulu**

Toplu yapının tek parsel üzerinde kurulmuş olması durumunda, bir ada yönetiminden ve dolayısıyla "ada kat malikleri kurulu"ndan söz edilemeyecektir. Bu sebeple ada kat malikleri kurulu ihtiyari bir organdır (Öktem Çevik, 2010: 3).

Ada Temsilciler Kurulu

Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. (m.69/2,sonu)

(i)Ada Temsilciler Kurulunun Oluşması

Ada temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağı yönetim planında düzenlenebilir. (Öktem Çevik, 2010: 3).

(ii)Ada Temsilciler Kurulunun Görevi

Ada temsilciler kurulu, ada kat malikleri kurulunun görevini, yönetim planında buna ilişkin bir düzenlemenin yer alması ile devralmakta ve ada kat malikleri kurulunda yer alan bağımsız bölüm maliklerini temsil etmek sureti ile görevini ifa etmektedir. (Öktem Çevik, 2010: 3).

(iii)Ada Temsilciler Kurulu Üyelerinin Oy Hakkı

Seçilen yönetici ve temsilciler, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Örneğin 32 bağımsız bölümü olan bir blok yöneticisinin 32 oy hakkı, blok niteliğinde olmayan yapıların (villaların) maliklerince (diyelim ki 5 villa malikinin) seçtiği temsilcinin ancak 5 oy hakkı vardır.

c) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

• Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu

Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu kurul tarafından kararlaştırılır. Toplu yapılarda yönetim konusunda en önemli organ toplu yapı kat malikleri kuruludur.

• Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun Görevi ve Oluşumu

Toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin yönetimi toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilecektir. Bu yönetim, kanunun emredici hükümlerine aykırı olmadan toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından sağlanacaktır.

d) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

KMK m.69 hükmü, seçimlik bir yetki düzenleyerek, yasal toplu yapı organı "toplu yapı kat malikleri kurulu" yerine, seçimlik bir organ oluşturmuştur. Toplu yapı oluşumlarında, yönetsel yapılanmaların bu şekilde "temsile dayalı olarak" düzenlenmesi yerindedir Özmen ve Kır,2010: 23

• Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Oluşumu ve Görevleri

Toplu yapı temsilciler kurulu, yönetim planında aksine düzenleme getirilmemişse blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsili esasına dayandırılmıştır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu:

- Blok yapılarda: her blokta bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından seçilen blok yöneticilerden

- Blok niteliğinde olmayan yapılarda: bu yapılardaki bağımsız bölüm malikleri tarafından seçilen temsilcilerden oluşur.

-Blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların birlikte tek parselde toplu yapı oluşturduğu örnekte, yönetim planına konan hüküm ile blok yöneticisi yanında, blok niteliğinde olmayan yapılar bir grup sayılarak veya kendi içinde gruplara ayrılarak, bu gruplara da temsilci ataması yapılmak suretiyle toplu yapı temsilciler kurulunun oluşturulması mümkündür.

2.2.4.2. Toplu Yapılarla İlgili Kat Mülkiyeti Kanununda Yer Alan Genel (Diğer Hükümler)

a) Toplu Yapılardaki Kurulların Toplantı Zamanı

Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır."(KMK. m.29/1)

- **Olağan Toplantı;** Madde, kat maliklerinin (ve toplu yapı maliklerinin) olağan toplantısından söz etmektedir. Buna göre, olağan toplantılar yönetim planında düzenlenir. Yönetim planında toplantıların yapılacağı tarih yazılır. Olağan toplantının yılda en az bir defa(toplu yapılarda ise en geç iki yılda bir defa) yapılması gerekir. Yönetim planında bu toplantılarla ilgili bir hüküm yoksa yılda en az bir kez yapılması gereken kat malikleri (toplu yapılarda iki yılda bir kez) toplantısı Ocak ayında gerçekleştirilir. (Yavuz, 2009: 21).

- **Olağanüstü Toplantı;** Kanuna göre, bir toplantının olağanüstü nitelikte sayılabilmesi için, sadece yıllık olağan toplantı tarihinden başka zamanlarda yapılmış olması yetmeyecek, aynı zamanda toplantı için önemli bir sebebin ortaya çıkmış olması da aranacaktır.

b) Toplu Yapılarda Yer Alan Kurulların Toplantı Ve Karar Yeter Sayısı ve Hukuki Sonuçları

KMK'nın 30. Maddesinin ikinci fıkrası, toplantı yeter sayısını ve karar yeter sayısını düzenlemiştir. Şu halde, kanun koyucu kat malikleri kurulunun toplanabilmesi için alınacak kararlarla ilgili olarak görüşmelere başlayabilmesi için vasıflı bir çoğunluk aramıştır. Bu vasıflı çoğunluk, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıdır. Kat malikleri kurulunun karar yeter sayısı ise, toplantıya katılanların oy çoğunluğu olarak belirlenmiştir. Kanun koyucu tarafından düzenlenen toplantı ve karar yeter sayısı, toplu yapılarda yer alan kurullar için de uygulama alanı bulacaktır; blok kat malikleri kurulu, blok kat maliklerinin; ada kat malikleri aynı adada bulunan bağımsız

bölüm maliklerinin; toplu yapı kat malikleri kurulu ise toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanacak ve oy çokluğuyla karar verecektir. Ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu ise, yöneticilerin ve temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanacak ve oy çokluğuyla karar verecektir (Öktem Çevik, 2010: 13).

c) **Toplu Yapılarda Yer Alan Kurullara Katılma ve Oy Hakkı**

Her kat malikinin, arsa payına bakılmaksızın bir tek oya sahip sayılması kat mülkiyeti içinde meydana gelen ilişkinin yapısına ve doğasına uygundur. Bu ilişki sıradan bir şirket ilişkisi gibi düşünülemez. Bir arada yaşamının gerektirdiği dengenin sağlanabilmesi açısından bu ilke demokratik bir ilkedir. Yasa koyucu bu ilkenin yanı sıra birden çok bağımsız bölüme malik olmanın verebileceği sayısal üstünlüğü de sınırlayıcı hükümler getiriyor. Maddenin ikinci fıkrasına göre, birden fazla bağımsız bölüme sahip olan kimse her bağımsız bölüm için bir oy kullanabilir ama, kaç bölümü olursa olsun, kullanabileceği oy sayısı, tüm oyların üçte birinden fazla olamaz. Böylece, kat maliklerinden sadece bir tanesinin tek başına çoğunluğu oluşturması olasılığı önlenmek istenmiştir (Aybay ve Sanal, 2010: 61).

2.2.5. Toplu Yapılarda Yönetici Ve Denetçi Atama(Madde 71)

Toplu yapı kapsamındaki yüzlerce hatta binlerce kat malikinin yasanın kendilerine tanıdığı yönetim yetkisini doğrudan kullanıp yönetimle ilgili tüm iş ve işlemleri doğrudan kendilerinin yapmaları ve bunları denetlemeleri zor ve hatta olanaksız bulunduğu; bu görevler, kat maliklerinin kendilerini temsilen yasa ve yönetim planı hükümleri uyarınca seçecekleri yönetici ve denetçiler tarafından yerine getirilecektir. KMK m. 71 bu hususu yani yönetici ve denetçi atanmasını düzenleyen bir maddedir. İlgili madde sadece yönetici ve denetçi atanması yöntemine yer vermiş, yönetici ve denetçilerin görev ve sorumlulukları ile görev süreleri konusunda bir düzenleme getirmemiştir. Bu durumda 74. madde hükmü göz önünde tutularak, sözü edilen konularda Kat Mülkiyeti Yasasında yer alan ilgili hükümler aynen ve kıyas yoluyla uygulanacaktır (Germeç, 2010: 37).

2.2.6. Toplu Yapılarda Ortak Giderlere Katılma (Madde 72)

Bu konuda ikili bir ayırım vardır. Belli bir yapı veya birkaç yapının yararlanmasına tahsisli ortak yerlere ait giderler o yapı veya yapılardaki bağımsız bölüm

maliklerince karşılanır. Bütün kat maliklerine tahsisli ortak yer ve tesislerin giderlerinin karşılanmasında ise, her bir malik katılma payını ödemekle yükümlüdür.

İKİNCİ BÖLÜM

TOPLU YAPI YÖNETİMİNDE SİTE YÖNETİMİ

Bu bölümde toplu yapı yönetiminin önemli unsuru olan site yönetiminde çalışan personellerin tanımları yapılmış ve site personellerinin görevleri açıklanmıştır.

2.1.SİTE YÖNETİMİNDE ÇALIŞAN PERSONELLERİN TANIM VE GÖREVLERİ

Bina ve Tesis Yöneticisi etik anlayışa sahip, dürüst, sorumluluk bilinci ile hareket eden, liderlik ve topluma hitap ehliyeti sahibi, yönetim işini bilim, sanat ve teknik yeterlilik açısından uygulayabilen, halka ilişkileri kuvvetli, hukuk, mali ve idari yönden yeterli, asgari teknik bilgi birikimine ve tecrübeye sahip olmalıdır. İnsanları tanımalı, insan sevgisi taşımalı, objektif ve adil olmalı, mantıklı olmalı, analiz, sentez ve muhakeme gücüne sahip olmalı, fikirlerini konulara ve sorunlara odaklaştırabilmeli, düşüncelerini açık ve seçik ifade edebilmeli, girişken, inisiyatif sahibi, dinamik ve azimli olmalı, dış görünüşü ile yönetim işini yaptığı sosyal çevrede kabul görmeli; tertipli ve düzenli olmalı, doğru olan fikirlerini ikna yoluyla benimsetebilmeli, güçlü iradeye yine kendine güven duygusuna sahip olmalıdır (Özen, 2014: 24).

"Bina ve Tesis Yöneticileri"nin görev tanımı; Apartman, Bina, İş Merkezi, İş Hanı, Alışveriş Merkezi, Villa, Residence, Site ve Toplu Konut komplekslerinin ana yapısının, bloklarının ve bağlı mekanlarının bina, tesis bakım ve işletme yönetimini, hukuki yönden mevzuatlara bağlı olarak, mali (vergi , SSK vs.) , muhasebe (aidatların toplanması, yatırım projelerinin çıkarılması ve aynı zamanda yöneticilik resmi defterlerinin tutulması vs) hizmetlerini, temizlik, güvenlik, peyzaj ve bahçe bakımı ile teknik tesisat ve altyapı sistemlerinin ve işletim sistemlerinin en ekonomik biçimde, işletim senaryolarına ve teknik/idari spesifikasyonlara uygun olarak onaylı bütçe içinde bağlı olduğu genel kurul (temsilciler kurulu) ve onun belirlediği Yönetim (Yönetim) Kurulu ile koordinasyon içinde yürütülmesini sağlamak, ana yapının yönetimi ile ilgili gerekli sistemlerin kurulmasını önermek, Yönetim (Yürütme) Kurulu onayı doğrultusunda bu sistemleri kurmak, siteye hizmet veren idari, teknik, güvenlik, temizlik ve servis personelleri ile diğer outsource personelinin sevk ve idaresini gerçekleştirmek, kat malik ve sakinlerinden gelen öneri ve şikayetleri değerlendirerek çözüm önerileri geliştirmek, bu görevleri zaman, kalite, teknoloji ve ekonomi

kriterlerini gözeterek gerçekleştirilmesinin sağlanması gibi hizmetlerini yürütmek ve bu hizmetler kapsamında gerek yönetim gerekse yürütme ve denetim kurullarına danışmanlık yapmaktır (Özen, 2014: 24)

2.1.1. Site Müdürü Görev Ve Sorumlulukları

Görevleri;

1.Sitenin resmi kuruluşunu gerçekleştirerek vergi dairesinden potansiyel vergi numarası almak, banka hesaplarının açılması, karar defterinin onaylanması, sitenin ortak mahal elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerini yaptırmak için gerekli belgelerin hazırlanması. (imza sirküleri, yetki belgesi, nüfus cüzdanı fotokopisi, sayaç numaraları vb.)

2.Evrak kayıt, takip işlemlerinin kurallara uygun ve sistemli bir şekilde işleyişini sağlamak. Arşiv ve dokümantasyon işlemlerinin normlara uygunluğunu sağlamak. (Büroda bulunan evrak dosyalarının düzenli ve yerinde olmasını sağlamak ve gelen-giden evrak kayıt defteri oluşturulmasını sağlamak.)

3.Site Yönetimine gelen her tür belge ve bilgilerin sonuçlandırılmasını sağlamak.

4.Site Yönetimi İşletmesinde kendisine bağlı birimlerin sorumluluk sahası içinde işletme verimliliğini, sürekliliğini ve güvenliğini sağlamak

5.Yönetim Kurulu toplantılarını organize etmek, kurulun alacağı kararları uygulamaya koymak. (Yönetim kurulunca alınması gereken kararların yazılı formatını hazırlayarak imzalatılmasını sağlamak.) (Özel Siteler Geçerlidir)

6.Kendisine bağlı birimler arası koordinasyon toplantıları yapmak. Farklı birimlerden sorumlu mühendis, şef ve personelleri konularına göre bir araya getirerek bilgi, deneyim, iş akışı ile malzeme, ekipman ve insan kaynaklarının en verimli bir şekilde kullanımını sağlamak.

7.Kendisine bağlı birimlerin günlük / haftalık / aylık v.b. faaliyet raporlarını takip ederek programlı bakımların ilerlemesini ve arızaların ne derece azaldığını takip etmek, böylece kendisine bağlı birimlerin performans takiplerini yapmak. (Personellerin yaptığı görevlerle alakalı denetimlerinin sağlanması ve denetim tutanak raporu ile kayıt altına alınması.)

8.Genel Müdürlüğe her ay “Aylık Faaliyet Raporu” hazırlayıp göndermek

9.Müteahhit firmalardan kaynaklanan imalat kusur ve eksikliklerin giderilmesi için gerekli koordinasyonu sağlamak.

10.Yönetim haberleşme hizmetlerini sağlamak.

11.Çalışanların işyerine giriş ve çıkışlarını, mesai saatlerine uyumlarını sağlamak. (İşe giriş ve çıkış saatlerinin tutulduğu imza çizelgesinin doğru ve düzgün bir şekilde tutulması ve zamanında imzalanmasını sağlamak.)

12.Personel memnuniyetini arttırmak, personel istihdam ve yönetimine ilişkin kapsamlı ve etkin politikalar geliştirmek, onaylanan politikaların uygulanmasını sağlamak.

13.Personelin gelişimi için gerekli olan konuları önem sırasına göre tespit etmek, hizmet kalitesini artırıcı hizmet içi eğitim verilmesini planlamak ve sağlamak.

14.İşe yeni giren elemanlara, çalışma prosedürü ve iş güvenliği ile Site Yönetimi; işletme konularında bilgilendirme eğitimlerinin verilmesini sağlamak.

15.Çalışanlara ait tüm tahakkuk ve diğer kanuni işleri yürütmek ve takip etmek; personelin sosyal ve idari ihtiyaçlarının karşılanmasını sağlamak.

16.İşçi sağlığı ve iş güvenliği ile ilgili gerekli eğitimleri verdirmek ve emniyet tedbirlerini almak. (Çalışanların yangın, ilk yardım ve kazan yakma ehliyetlerinin alınmasını sağlamak.)

17.Site bünyesinde sakinlere yönelik olarak düzenlenen sosyal / kültürel etkinliklerde (sergiler, konferanslar, konserler, bülten, pano, cenaze, düğün vb.) aktif görev üstlenmek ve etkinliklerle ilgili araştırmalar yapmak.

18.Site Yönetimine ait motorlu araçlarla ilgili yasal işlemlerin zamanında yapılmasını, araçların bakım ve onarım işlerinin yürütülmesini ve yönetim hizmetlerinde niteliklerine uygun olarak kullanılmasını sağlamak.

19.Yönetim faaliyetlerini aksatmayacak şekilde bakım planlarını uygulatmak. (Yakıt kazanı, hidrofor, su depolarının bakım periyot tablosu oluşturarak kontrollerinin yapılmasını sağlamak.)

20.Her odanın demirbaşlarına ait demirbaş listesinin bulundurulması ve takibi, sarf malzemelerinin stok çizelgelerinin doğru tutularak fiili stok ile karşılaştırılması ve takip edilmesi.

21.Hizmet alımı yapılmış firmalar ile kesin kabul aşamasına kadar görüşmeler yapmak, sorunların giderilmesi konusunda bağlı bulunduğu müdürlüğe yönlendirmek

Yetkileri:

1.Sitenin resmi kuruluşunu gerçekleştirerek vergi dairesinden potansiyel vergi numarası almak, karar defteri onaylaması, sitenin elektrik ve doğalgaz aboneliklerini yaptırmak için gerekli belgelerin hazırlanması için yetkilidir. (imza sirküleri, yetki belgesi, nüfus cüzdanı fotokopisi, sayaç numaraları vb.)

2. Yönetim kurulu, kurum, kuruluş ve site sakinlerine gönderilmesi gereken resmi yazıların imzalanması.

3. Sosyal ve Kültürel faaliyet düzenleme.

4.Site Sakinleri ile sözlü ve yazılı iletişim için yetkilidir.

5.Görev ve sorumluluklarını yerine getirmeyen personele tutanak tutmak ve savunma istemek.

6.Tüm personelin yaptıkları işlerin denetimini sağlamak.

Sorumlulukları;

01.İş talep ve takip talimatlarına uyum sağlamak

02.İşe devamlılık ve işyeri kurallarına uyum sağlamak

3.Tüm mesai saati boyunca kılık – kıyafetine dikkat etmek (saç, sakal, ütülü elbise vb.) ve güler yüzlü davranış sergilemek

4.Çalışma alanının tertibini ve iş disiplinini sağlamak.

5.Blok içerisinde, çalışırken ve site yönetim ofisinde sigara içmemek ve içilmesini engellemek.

6.Mesai saatleri içerisinde kesinlikle alkol vb. maddeleri kullanmamak.

7.Mesai saatlerinde "Kurum Kimlik Kartı"nı kullanmak.

8.Şirket menfaatine zarar verecek bilgilerin site sakinleri ile paylaşmamak ve şirket aleyhinde bireysel ya da site sakinleri ile iş birliği yaparak hareket etmemek.

9.Site sakinlerine ait özel bilgileri (adres, tel, T.C Kimlik No vb.) 3.şahıslarla paylaşmamak.

10. Yazılı veya görsel basına yönetim faaliyetleri ile ilgili bilgi vermemek gerekli durumlarda yönetim kuruluna yönlendirmek.

11.Çalışmalarını Site Yönetimi Hedefleri doğrultusunda gerçekleştirmek.

12.Çalışanın istifa etmesi veya işveren tarafından işten çıkartılması durumunda, tahsis edilen daireyi 15 gün içerisinde boşaltmak.

2.1.2. Muhasebe Personeli Görev Ve Sorumlulukları

Görevleri;

1.Sitenin muhasebe işlemlerini, genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri ve ilgili mevzuata uygun olarak yapar.

2.Her ayın sonunda mizan çıkararak hesapların ön kontrolünü yapar.

3.Temel mali tablolardan bilanço ve gelir tablolarının hazırlanmasını yapar.

4.Dönem sonu envanter işlemlerini yapar.

5.Ay sonlarında müşterek giderlerin ilgili gider yerlerine dağıtımına yapar.

6.Site ortak gider avans, aidat ve yakıt tahakkuklarının banka aracılığıyla tahsilâtının yapılmasını ve sahibi belli olmayan aidatların doğru dairelere intikalini sağlamak.

7.Kurumun ilişkide bulunduğu bankalar ile yapılan işlemlerin, genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri ve ilgili mevzuata uygun olarak kaydını yapar

8.Her gün düzenli olarak banka hesap hareketlerini takip eder.

9.Haftalık ödemelerde ödeme planını hazırlar.

10.Günlük, haftalık ve aylık olarak banka aracılığı ile yapılacak ödemelerin planlamasını yapar.

11.Kurumun günlük, haftalık ve aylık finansal raporlamalarını yapar.

12.Hazırlanan bütçenin aylık ve yıllık fiili gerçekleşme oranlarını hesaplar. Bütçe planının gerçekleşme oranını rapor olarak amirine sunar.

13.Tebliğat çalışmalarını yapar.

14.Satın alma ve diğer birimlerden gelen ödenmemiş mal ve hizmet karşılığı fatura vb. evrakları, titizlikle kontrol eder. Evraklarda eksiklik söz konusu ise ilgili birime geri göndererek eksikliklerin tamamlanmasını ister.

15.Evraklar eksiksiz ise; ödeme gününden en az bir gün önce olmak kaydıyla teslim alır.

16.Kurum çalışanları veya diğer birimlerce istenen iş avansı ve maaş avansı gibi dilekçe ve onay imzalarını kontrol ederek öder.

17.Site adına gelen elektrik, su, haberleşme, doğalgaz v.b. faturaların ilgililerce doğruluğunun onayı alındıktan sonra ödemesini zamanında yapar.

18.İşlemleri tamamlanan evrakların bilgisayara kayıtlarını yapar. Daha önceden verilmiş iş avansı söz konusu ise bunları hesaplardan düşerek muhasebe kayıtlarını bir rapor haline getirir. Onaya sunulmak üzere amirine teslim eder.

19.Görev alanına ilişkin konularda istatistiksel bilgileri derler ve bunların bir veri tabanına kaydını yapar.

20.Konut alıcılarının borç bakiye bilgilerini blok panoları, telefon ve tebligat aracılığıyla bildirimini sağlamak.

21.Konut alıcılarının devir veya tapu müracaatları esnasındaki borçsuzluk (aidat, yakıt avansı) belgelerinin hazırlanmasını sağlamak.

22.Devir ya da satışı yapılan dairelerin yeni kayıtlarını düzenler. Yeni ev sahiplerine anlaşmalı olduğumuz banka hesap numaralarını (aidat ve yakıt için ayrı ayrı) hakkında bilgilendirir.

23.Konut alıcılarının adres ve telefon bilgilerinin güncelleştirilmesini sağlamak.

24.Aidat ve doğalgaz ödemelerinin elden veya banka yolu ile yapılmasından kaynaklanan problemlerin incelenmesini sağlamak.

25.İcra ödemelerinde Hukuk müşavirine (avukat) verilmek üzere, anapara ceza ayırışım listelerini hazırlamak ve icra alacaklarının sistemden takibinin sağlanması.

26.Yazılı ve sözlü gelen dilek/ şikayetlerin incelenip, gerektiğinde ilgili birimlerle görüşülerek, şikayet konusunun araştırılması ve konuyla ilgili problemin çözümünün ya da cevabının müşteriye iletilmesi.

27.Her ayın sonunda puantaj hesaplamalarını yapmak ve eksiksiz halde Genel Müdürlük İnsan Kaynakları birimine iletmek.

28.Ödemelerini kredi kartı ile yapmak isteyen site sakinlerinin, site bünyesinde bulunan POS cihazı aracılığı ile tahsilat yapar.

29.İşlemleri tamamlanan belge ve evrakların eksiksiz ve düzgün olarak dosyalanmasını yapar ve bu dosyaları her bütçe dönemi sonunda site arşivine kaldırarak burada muhafaza eder.

Yetkileri:

1.Vatandaşla sözlü ve yazılı iletişim için yetkilidir.

2.Site Sakinlerinin şikayet ve talepleri doğrultusunda Birimler ve Site Yönetimlerinden bilgi istemeye yetkilidir.

3.Gelen - giden evrak kayıtlarında imzaya yetkilidir.

Sorumlulukları:

- 1.İş talep ve takip talimatlarına uyum sağlamak
- 2.İşe devamlılık ve işyeri kurallarına uyum sağlamak
3. Tüm mesai saati boyunca kılık - kıyafetine dikkat etmek (saç, sakal, ütülü elbise vb.) ve güler yüzlü davranış sergilemek.
- 4.Çalışma alanının tertibini ve iş disiplinini sağlamak.
- 5.Blok içerisinde, çalışırken ve site yönetim ofisinde sigara içmemek ve içilmesini engellemek.
- 6.Mesai saatleri içerisinde kesinlikle alkol vb. maddeleri kullanmamak.
- 7.Mesai saatlerinde "Kurum Kimlik Kartı"nı kullanmak.
- 8.Şirket menfaatine zarar verecek bilgilerin site sakinleri ile paylaşmamak ve şirket aleyhinde bireysel ya da site sakinleri ile iş birliği yaparak hareket etmemek.
- 9.Site sakinlerine ait özel bilgileri (adres, tel, T.C Kimlik No vb.) 3.şahıslarla paylaşmamak.
10. Yazılı veya görsel basına yönetim faaliyetleri ile ilgili bilgi vermemek gerekli durumlarda Genel Müdürlüğe yönlendirmek.
- 11.Çalışmalarını Genel Müdürlük ve Site Yönetimi Hedefleri doğrultusunda gerçekleştirmek.
- 12.Çalışanın istifa etmesi veya işveren tarafından işten çıkartılması durumunda, tahsis edilen daireyi 15 gün içerisinde boşaltmak.

2.1.3. Halkla İlişkiler Personeli Görev Ve Sorumlulukları

Görevleri:

- 1.Site sakinleri ve Site Yönetimi çalışanlarıyla ilgili; amiri tarafından istenen her türlü yazıların yazılması, Site Yönetimi dışı kurum ve kuruluşlara resmi yazıların hazırlanması, imzalanması, gönderilmesi ve ilgili yerlere zamanında ulaştırılmasını sağlar.
2. Site Sorumlusu makamına görüşme maksadı ile gelen konuklar arasında ve kendisine verilen direktifler çerçevesinde görüşmeleri planlar ve organize eder.
3. Halkla ilişkiler birimine sakinler ve / veya kurumlar tarafından iletilen; telefon, faks, sözlü, yazılı v.b. tüm dilek, şikâyet, teşekkür vs. içerikli müracaatların ve bunlarla ilgili yapılan işlemlerin düzenli olarak kayıtlanması ve aylık olarak rapor halinde yöneticisine sunulması.

4. Santrale gelen telefonlara cevap verir.
- 5.Site Müdürü tarafından yapılması planlanan, toplantılara katılması gereken kişi veya kuruluşlarla irtibat kurup, yer ve zaman organizasyonunu yapar.
- 6.Site Yönetiminin Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantıları için gerekli yazışmaları yapar, alınan kararları usulüne uygun olarak toplantı tutanağına yazar, gerekli makamlara imzalatılmasını ve ulaştırılmasını sağlar.
- 7.Yönetim Kurulu toplantıları için gerekli hazırlıkları yapar, toplantı gündemini üyelere bildirir, sonucu alınan kararları yazar, kurul üyelerine imzalatılmasını ve noterlikçe tasdik edilmesini sağlar.
- 8.Site Sorumlusu ve Birim Müdürlüklerinin görüşmek istedikleri kişilerle telefon ve randevulu görüşmelerini sağlar veya not alır.
- 9.Bloklarda bulunan dilek / şikayet formlarının toplanması ve eksilen boş formların periyodik olarak tamamlanması, sakinlerin kullanımına sürekli hazır tutulması.
- 10.Site Yönetiminde görevli teknik ve blok görevlisi personellerin yaptıkları işlerin denetimini sağlar
- 11.Site bünyesinde sakinlere yönelik olarak düzenlenen sosyal / kültürel etkinliklerde (sergiler, konferanslar, konserler, bülten, pano, cenaze, düğün vb.) aktif görev üstlenmek ve etkinliklerle ilgili araştırmalar yapmak.
- 12.Öğlen tatilinde amirinin tayin edeceği bir kişi ile dönüşümlü olarak telefonlara cevap verir.
- 13.Santralde meydana gelebilecek herhangi bir arıza durumunda amirini bilgilendirerek arızanın giderilmesi için ilgili birimlerle irtibata geçer.
- 14.Çalışan mesai saati içinde veya mesai saati dışında ücret karşılığı site sakinlerine, üçüncü kişilere herhangi bir iş yapamaz.
- 15.Görev alanına giren konularda yöneticinin vereceği diğer işleri yapar.
- 16.Muhasebe personelinin olmadığı durumlarda (izin, rapor vb.), site sakinlerine muhasebesel bilgi verebilecek seviyede olunması.
- 17.Site Yönetimine ait web sitesinin düzenlenmesi sağlar.
- 18.Bütçe tebligatlarını her yeni dönemin başladığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde elden veya iadeli taahhütlü olarak site sakinlerine ulaştırmak.

Yetkileri

1.Yazılı ve sözlü gelen dilek/ şikayetlerin incelenip, gerektiğinde ilgili birimlerle görüşülerek, şikayet konusunun araştırılması ve konuyla ilgili problemin çözümünün ya da cevabının müşteriye iletilmesi.

2.Etkinlik için araştırma yapılması.

3.Gelen - giden evrak kayıtlarında imzaya yetkilidir.

Sorumlulukları;

1.İş talep ve takip talimatlarına uyum sağlamak

2.İşe devamlılık ve işyeri kurallarına uyum sağlamak

3. Tüm mesai saati boyunca kılık - kıyafetine dikkat etmek (saç, sakal, ütülü elbise vb.) ve güler yüzlü davranış sergilemek.

4.Çalışma alanının tertibini ve iş disiplinini sağlamak.

5.Blok içerisinde, çalışırken ve site yönetim ofisinde sigara içmemek ve içilmesini engellemek.

6.Mesai saatleri içerisinde kesinlikle alkol vb. maddeleri kullanmamak.

7.Mesai saatlerinde "Kurum Kimlik Kartı"nı kullanmak.

8.Şirket menfaatine zarar verecek bilgilerin site sakinleri ile paylaşmamak ve şirket aleyhinde bireysel ya da site sakinleri ile iş birliği yaparak hareket etmemek.

9.Site sakinlerine ait özel bilgileri (adres, tel, T.C Kimlik No vb.) 3.şahıslarla paylaşmamak.

10. Yazılı veya görsel basına yönetim faaliyetleri ile ilgili bilgi vermemek gerekli durumlarda Genel Müdürlüğe yönlendirmek.

11.Çalışmalarını Genel Müdürlük ve Site Yönetimi Hedefleri doğrultusunda gerçekleştirmek.

12.Çalışanın istifa etmesi veya işveren tarafından işten çıkartılması durumunda, tahsis edilen daireyi 15 gün içerisinde boşaltmak.

2.1.4. Teknik Personel Görev Ve Sorumlulukları

Görevleri;

1.Site yönetime ortak alanlarla ilgili teknik konularda gelen her türlü yazılı ve sözlü şikayet doğrultusunda gerekli plan ve programlamayı yaparak sıkıntının en kısa sürede giderilmesini sağlamak.

2.İhbar edilen arızaların günlük takibini yapmak bu arızaları amirlerine haftalık ve aylık olarak raporlamak.

3. Amirlerinin kendisine verdiği iş planı, iş programı ve talimatları uygulamak.
4. Hizmet alınan okuma firması ile koordineli çalışmak.
5. Asansörlerin bakım ve onarım çalışmalarını planlamak, organize etmek ve denetlemek.
6. Blok bacalarına takılı olan fanların bakım, onarım ve değiştirme çalışmalarını planlamak, organize ve kontrol etmek
7. Blok hidroforlarının bakım, onarım ve değiştirme çalışmalarını planlamak, organize ve kontrol etmek
8. Isıtma kazanlarının bakım ve onarım çalışmalarını planlamak, organize ve kontrol etmek.
9. ocuk oyun alanlarının bakım ve onarım planlarını, çalışmalarını sağlamak.
10. it alanlarının bakım, onarım planlarını, çalışmalarını sağlamak.
11. Blokların; çatı onarımları ile derelerin (olukların) onarım ve izolasyon işlerini sağlamak.
12. Ortak alanlardaki alt yapıya ait bakım, onarım ve yenileme çalışmalarını planlamak ve yapmak.
13. Site kapsamındaki yangın tüplerinin, yangın hortumlarının, yangın alarm sistemlerinin kontrolleri, bakımı, değiştirilmesi işlerini organize etmek ve yapılmasını sağlamak.
14. Kritik sarf malzeme ve tesis işletmesine ait yedek parçaların tespit ve talebi, stok ve kullanım yerlerinin takibini yapmak.
15. Zimmeti altında bulunan ekipman ve malzemeleri iyi muhafaza etmek, arızalanmaları durumunda tamirlerini yaptırmak.
16. Bünyemize yeni katılacak olan sitelere gidilip teknik veriler toplanarak bütçe ve organizasyon biriminin bütçe hazırlamasına yardımcı olmak.
17. Kesin kabul sürecinden önce müteahhit firma ile organizeli çalışmak, kesin kabul sürecinde müteahhit firmaya ve kesin kabul heyetine destek olmak.
18. Yeni tesis edilip teslim aşamasına gelmiş olan sitelerin eksiklikleri varsa tespit edilip tutanak halinde müteahhit firmaya sunmak.
19. Yeni gelen ekip arkadaşlarına konusu ile ilgili tüm bilgilerin aktarımını sağlamak.
20. Çalışma ve iş güvenliği ile ilgili talimatlara uymak ve uyulmasını sağlamak.

21.Site ile ilgili tasarruf sağlanabilecek konularda (elektrik, su, doğalgaz) yeni sistemleri araştırıp tesislerde uygulanmasını sağlamak.

22. Çalışan mesai içinde veya mesai dışında ücret karşılığı site sakinlerine, üçüncü kişilere herhangi bir iş ve hizmet yapamaz.

Yetkileri;

Acil olan teknik konularda olaya müdahale etmektir.

Sorumlulukları;

- 1.İş talep ve takip talimatlarına uyum sağlamak
- 2.İşe devamlılık ve işyeri kurallarına uyum sağlamak
- 3.Tüm mesai saati boyunca kendisine verilen iş elbisesi ile kılık – kıyafetine dikkat etmek (saç, sakal, temiz ve ütülü elbise vb.) ve güler yüzlü davranış sergilemek.
- 4.Çalışma alanının tertibini ve iş disiplinini sağlamak.
- 5.Blok içerisinde, çalışırken ve site yönetim ofisinde sigara içmemek ve içilmesini engellemek.
- 6.Mesai saatleri içerisinde kesinlikle alkol vb. maddeleri kullanmamak.
- 7.Mesai saatlerinde "Kurum Kimlik Kartı"nı kullanmak.
- 8.Şirket menfaatine zarar verecek bilgileri site sakinleri ile paylaşmamak ve şirket aleyhinde bireysel ya da site sakinleri ile iş birliği yaparak hareket etmemek.
- 9.Site sakinlerine ait özel bilgileri (adres, tel, T.C Kimlik No vb.) 3.şahıslarla paylaşmamak.
- 10.Yazılı veya görsel basına yönetim faaliyetleri ile ilgili bilgi vermemek, gerekli durumlarda amirlerine yönlendirmek.
- 11.Çalışmalarını Genel Müdürlük ve Site Yönetimi Hedefleri doğrultusunda gerçekleştirmek.
- 12.Çalışanın istifa etmesi veya işveren tarafından işten çıkartılması durumunda, tahsis edilen daireyi 15 gün içerisinde boşaltmak.
- 13.Site Yönetiminin belirlediği emniyet kurallarına uyarak, yangın, doğal afet vs. gibi durumlarda "Acil Durum Prosedürleri"ne, "Yangından Korunma" ve "Yangın Söndürme Talimatı"na ve "Doğal Afetler Talimatı"na uygun hareket eder.

2.1.5. Peyzaj Personeli Görev Ve Sorumlulukları

Görevleri;

1.Peyzaj alanlarındaki sulama, budama, gübreleme, çim biçme, hastalıklarla mücadele, kış bakım çalışmaları gibi bütün bakım çalışmalarını gerçekleştirmek.

2.Teslim alınmış sitelerdeki bozulan imalatların düzeltilerek özgün haline dönüştürülmesini sağlamak.

4.Yapısal peyzaj elemanlarının bakım ve tamiratlarını yapmak.

5.Bütün faaliyetleri amirlerine haftalık ve aylık olarak raporlamak.

6.Amirlerinin kendisine verdiği iş planı, iş programı ve talimatları uygulamak.

7.Kendisine tahsis edilmiş olan ekipman ve malzemeleri talimatlara uygun ve hassas bir şekilde kullanır. Dikkatsiz veya özensiz kullandığı tespit edildiğinde, gerekli prosedürler uygulanır.

8.Amirinin uygun gördüğü alanlara ağaç dikimi yapmak.

9.Peyzaj alanlarının temizliğini yapmak.

Yetkileri;

Peyzaj alanlarının korunması için gerekli müdahalelerde bulunmak.

Sorumlulukları

1.İş talep ve takip talimatlarına uyum sağlamak

2.İşe devamlılık ve işyeri kurallarına uyum sağlamak

3.Tüm mesai saati boyunca kendisine verilen iş elbisesi ile kılık – kıyafetine dikkat etmek (saç, sakal, temiz ve ütülü elbise vb.) ve güler yüzlü davranış sergilemek.

4.Çalışma alanının tertibini ve iş disiplinini sağlamak.

5.Blok içerisinde, çalışırken ve site yönetim ofisinde sigara içmemek ve içilmesini engellemek.

6.Mesai saatleri içerisinde kesinlikle alkol vb. maddeleri kullanmamak.

7.Mesai saatlerinde "Kurum Kimlik Kartı"nı kullanmak.

8.Şirket menfaatine zarar verecek bilgileri site sakinleri ile paylaşmamak ve şirket aleyhinde bireysel ya da site sakinleri ile iş birliği yaparak hareket etmemek.

9.Site sakinlerine ait özel bilgileri (adres, tel, T.C Kimlik No vb.) 3.şahıslarla paylaşmamak.

10.Yazılı veya görsel basına yönetim faaliyetleri ile ilgili bilgi vermemek, gerekli durumlarda amirlerine yönlendirmek.

11.Çalışmalarını Genel Müdürlük ve Site Yönetimi Hedefleri doğrultusunda gerçekleştirmek.

12.Çalışanın istifa etmesi veya işveren tarafından işten çıkartılması durumunda, tahsis edilen daireyi 15 gün içerisinde boşaltmak.

2.1.6. Blok Görevlisi Görev Ve Sorumlulukları

Görevleri:

1.Site Müdürlüğünce onaylanan “Vardiya Çalışma Çizelgesi”nde belirtilen blok veya bölgede, çizelgede belirtilen çalışma düzenine ve saatlerine uygun bir şekilde çalışır.

2.Amiri tarafından yapılan işlerin plan, program ve tarifi kapsamında “Temizlik Talimatı”na uygun bir şekilde görev yapar.

3.Bloğun ana giriş ve rüzgarlık kapıları, ortak alan camları, asansör içleri ve kapılarının temizliği her gün, genel temizlik ise haftada iki gün detaylı şekilde yapılır.

4.Ortak alanlarda oluşan örümcek ağlarının alınması, lambaların tozlarının alınması, merdiven korkulukları, radyatör, yangın tüplerinin temizlenmesi, blokların servis merdiveni, yangın merdiveni, holler, sığınaklar, sitenin ana ve tali yolları, blok çevresi, ortak yeşil alanlar, otoparklar, çocuk parkları v.b. alanlar sürekli temiz bulundurulur.

5.Katı yakıt ile ısınan sitelerde, ısınma dönemi boyunca asli görevlerine ek olarak kazanların yakılması, curuf ve kazan temizliğini yapar.

6.Çöpleri daire kapılarından alarak büyük boy poşetler ile çöp toplama araçlarına taşır. Ayrıca çöp bidonlarının kapaklarının devamlı kapalı olmasını sağlar.

7.Amirlerince verilen peyzaj alanları ile ilgili (ağaç budama, çim biçme - toplama, sulama, çapalama, ilaçlama, fidan ve çiçek dikme v.b.) iş programını ve talimatları yerine getirir.

8.Karlı günlerde; blokların kapı önlerini ve servis yollarını temizler.

9.Yönetim ofisinin; düzeni, devamlılığı ve temizliğini sağlar.

10.Temizlik ekipmanı ve malzemelerinin eksikliğini tespit eder ve amirine bildirir.

11.Kendisine tahsis edilmiş olan ekipman ve malzemeleri talimatlara uygun ve hassas bir şekilde kullanır. Dikkatsiz veya hor kullandığı tespit edildiğinde, gerekli prosedürler uygulanır.

12.Yönetim tarafından verilen ilan, tebligat ve bültenleri sakinlere bizzat ulaştırır ve ilan panolarına asar.

13.Blok kapılarının sürekli kapalı tutulmasını sağlayarak, yabancıların bloklara girişlerine dikkat eder ve şüpheli durumlarda amirine veya güvenlik görevlisine haber verir.

14.Girilmesi, dokunulması yasak ve tehlikeli olan mekan, teknik hacim ve panoların (kazan dairesi, hidrofor odası vb.) temizliğini ilgili sorumlunun bilgisi dahilinde yapar.

15.Her ne sebeple olursa olsun sakinler ve diğer kişilerle sözlü ya da fiili tartışmaya girmez. Sükunetini muhafaza ederek nezaket ölçüleri çerçevesinde davranır. Sakinlerle problem çıkması durumunda amirine durumu bildirir.

16.Amirine ve iş arkadaşlarına karşı kaba, ahlak ve nezaket dışı fiil ve davranışlarda bulunamaz; görev mahallinde suç unsuru alet ve eşya bulunduramaz; görevlerinde dikkatsizlik, ciddiyetsizlik ve ihmal gösteremez.

17.Çalışan mesai içinde veya mesai dışında ücret karşılığı site sakinlerine, üçüncü kişilere herhangi bir iş ve hizmet yapamaz.

Yetkileri;

Acil durumlarda ön müdahalede bulunur.

Sorumlulukları;

- 1.İş talep ve takip talimatlarına uyum sağlamak
- 2.İşe devamlılık ve işyeri kurallarına uyum sağlamak
- 3.Tüm mesai saati boyunca kendisine verilen iş elbisesi ile kılık – kıyafetine dikkat etmek (saç, sakal, temiz ve ütülü elbise vb.) ve güler yüzlü davranış sergilemek.
- 4.Çalışma alanının tertibini ve iş disiplinini sağlamak.
- 5.Blok içerisinde, çalışırken ve site yönetim ofisinde sigara içmemek ve içilmesini engellemek.
- 6.Mesai saatleri içerisinde kesinlikle alkol vb. maddeleri kullanmamak.
- 7.Mesai saatlerinde "Kurum Kimlik Kartı"nı kullanmak.
- 8.Şirket menfaatine zarar verecek bilgileri site sakinleri ile paylaşmamak ve şirket aleyhinde bireysel ya da site sakinleri ile iş birliği yaparak hareket etmemek.
- 9.Site sakinlerine ait özel bilgileri (adres, tel, T.C Kimlik No vb.) 3.şahıslarla paylaşmamak.

10.Yazılı veya görsel basına yönetim faaliyetleri ile ilgili bilgi vermemek, gerekli durumlarda amirlerine yönlendirmek.

11.Çalışmalarını Genel Müdürlük ve Site Yönetimi Hedefleri doğrultusunda gerçekleştirmek.

12.Çalışanın istifa etmesi veya işveren tarafından işten çıkartılması durumunda, tahsis edilen daireyi 15 gün içerisinde boşaltmak.

13.Site Yönetiminin belirlediği emniyet kurallarına uyarak, yangın, doğal afet vs. gibi durumlarda "Acil Durum Prosedürleri"ne, "Yangından Korunma" ve "Yangın Söndürme Talimatı"na ve "Doğal Afetler Talimatı"na uygun hareket eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TOPLU YAPI YÖNETİMİNDE SİTE YÖNETİMİNİN ETKİLERİ

3.1. TOPLU YAPI YÖNETİMİNDE SİTE YÖNETİMİNİN İSTİHDAMA VE GELİRE ETKİSİ

İstihdam kelime anlamı itibariyle bir görevde ya da bir işte kullanma, çalıştırmayı ifade etmektedir. İktisadi anlamda emek, sermaye ve toprak gibi üretim faktörlerinin kullanılması, fiili anlamda üretim sürecinde bu faktörlerin istihdam edilmesi demektir. Dar anlamda istihdam kastedildiğinde genellikle sadece emek faktörünün çalıştırıldığı durumlar akla gelmektedir (Yıldırım ve Karaman, 2001: 19). Genel anlamda ise istihdam kelimesi ile çalışan iş gücü kesimi kastedilmektedir. Bir ülkede çalışma çağına gelmiş olan, çalışma istek ve yeteneğine sahip olan ve belirli bir yaş grubunu kapsayan veya aktif ya da faal olarak değerlendirilen nüfus iş gücünü oluşturmaktadır. Burada iş gücü kavramının daha net şekilde anlaşılması için çalışma çağındaki nüfus, aktif ya da faal nüfus kavramlarının da açıklanması gerekmektedir. Çalışma çağındaki nüfus ile kastedilen; kurumsal olmayan sivil nüfusun (okul, yurt, otel, çocuk yuvası, huzurevi, özel nitelikteki hastane, hapisane, kışla ya da orduvinde ikamet edenler haricinde kalan kişiler) 15 ve daha yukarı yaşa dâhil edilen kesimdir. Faal nüfus ise ülke nüfusundan çalışma çağı dışında kalan nüfus (0-14 yaş arasında ve 65 yaş üstünde olanlar) ve çalışma çağı dışındaki nüfus dâhilinde olmasına rağmen çalışma arzu ve kabiliyeti olmayanların (ev hanımları, öğrenciler, emekliler, cezaevindekiler, sakatlar, mülk geliri ile geçinenler, askerler, çalışmak istemeyenler vb.) çıkarılması ile elde edilmektedir. Faal nüfus böylece fiilen çalışanlar ve işsizler olarak iki gruba içermektedir. İşgücü, istihdam edilen kesimler (yevmiyeli, ücretli, maaşlı, kendi hesabına, işveren ya da ücretsiz aile işçisi olarak en az bir saat bir iktisadi faaliyet içerisinde bulunan ve referans döneminde işçilerinin başında bulunmamakla beraber iş başında olmayan kişiler) ve istihdam edenlerden (işverenler) oluşmaktadır (Yıldırım ve Karaman, 2001: 65; Tunç, 2007: 13,52; TÜİK, 2007: 7-8).

Günümüzde istihdam, girişimcilerin iş gücü ihtiyaçlarını karşılamak üzere mal ve hizmet üretme faaliyetinde bulunan kişilerin işe alınmasını ifade etmektedir. İstihdam eden kuruluşlar emek faktörünü üretken bir üretim girdisi olarak değerlendirerek, istihdam ettikleri kişilere bu faktörün üretim sürecinde kullanılması sonucunda yaratılan değerden pay vermektedirler. Burada istihdamın hem niceliksel

hem de niteliksel özellikleri üzerinde durulmaktadır. Yani işlerin miktarının yanında, kabul edilebilir nitelikler taşıması da önem arz etmektedir (Işığışık, 2005: 25-26).

İşgücünün kurumsal olmayan sivil nüfusa oranlanmasıyla, sivil nüfusun ne kadarının istihdam edilme arzusunda olduğu tahmin edilmektedir ve iş gücüne katılım haddi ile hesaplanmaktadır. İşgücüne katılım haddinin yükselmesi, kurumsal olmayan sivil nüfusta çalışmaya istekli olan daha fazla sayıda kişinin olduğunu göstermektedir. İstihdam haddi ise kurumsal olmayan sivil nüfusun ne kadarının istihdam edildiğini göstermektedir (Ünsal, 2009: 87-89):

- İşgücüne Katılım Haddi = İşgücü / Kurumsal olmayan sivil nüfus x 100
- İstihdam Haddi = Çalışanlar / Kurumsal olmayan sivil nüfus x 100

Gelişmekte olan ülkelerde (GOÜ) gözlemlenen yapısal sorunların başında istihdam ve sektörler arasında dağılımı ile ilgili niteliksel ve niceliksel problemler bulunmaktadır. Bu sorunların başında çalışan nüfusun önemli bir kısmının tarım sektöründe istihdam edilmesi ve sanayi sektöründe çalışan kesimin payının nispeten düşük kalması gelmektedir. Tarım sektöründe ilkel ve yetersiz yöntemlerin uygulanması kişi başına düşen üretim miktarını düşürmektedir. Çalışanların daha az verimli alanlarda istihdam edilmesinden dolayı beşeri sermayenin gelişmesi de engellenmiştir. Türkiye'de zaman içerisinde tarım sektöründen sanayi ve hizmet sektörlerine iş gücü akışının gerçekleşmesi, ilerleyen teknoloji ile bilişim ve iletişim teknolojilerine hâkim olabilecek eğitilmiş kullanıcı ihtiyacını doğurmuştur. Tarım sektöründe istihdam edilen kol gücüne dayalı çalışan işçiler, daha iyi eğitim ve teknoloji kullanmayı gerektiren bu sektörlerde istihdam edilecek yeterli donanım ve birikime sahip değildirler. Bu eksikliklerin giderilmesi adına iş gücünün iyi bir eğitim sürecinden geçmesi, sağlık ve beslenme konularında maddi ve manevi yeterliliklerin sağlanması gerekmektedir (Tunç, 2007: 13, 15).

Çalışma kavramı modern anlamıyla ilk defa İngiltere'de başlayan Sanayi Devrimi sonrasında kullanılmıştır. Ekonomik ve teknolojik anlamda büyük gelişmelere sahne olan bu yıllarda, oldukça büyük bir kitle haline gelen işçi sınıfı için mevcut ekonomi ve hukuk düzeni ile ilgili problemler nedeniyle uygun çalışma ortamı ve yaşam standartları sağlanamamıştır. ILO; 1919 yılında kuruluş aşamasında örgütün amaçları arasında çalışma koşullarının iyileştirilmesi ve çalışma standartlarına uluslararası bir nitelik kazandırılmasının gerekliliğini vurgulamıştır. İnsana yakışır işin temel öğeleri

olan istihdam, sosyal güvenlik, çalışma yaşamına ilişkin temel haklar ve sosyal diyalog gibi kavramların uygulamaya konulması yönünde ILO' nun çalışmaları hala devam etmektedir. ILO ilk kez 1999 yılında gerçekleştirilen 87. Uluslararası Çalışma Konferansı'nda çalışanların temel haklarının korunduğu, yeterli sosyo-ekonomik şartların sunulduğu, üretken bir iş sağlanması gerektiğini evrensel bir hedef olarak gündeme getirmiştir. Günümüzde "İnsana yakışır iş" kavramı ile bireylerin çalışma ve istihdam haklarının olduğu, iş sağlığı ve güvenlik koşullarının sağlandığı, sosyal güvenlik imkânlarının olduğu ve sendikalar gibi diğer temsil ve katılım mekanizmaları aracılığıyla kendilerini ifade etme özgürlüğünün bulunduğu bir boyuta ulaşmıştır. Bu yaklaşımın amacı tam istihdama ulaşmak, çalışma özgürlüğünü sunmak, işçinin severek çalışacağı ve üretken olabileceği istihdam olanağı ve güvenliğini sağlamak, işte saygınlık kazanılmasına yardımcı olmaktır (Işığışık, 2005: 23).

İstihdam hükümetlerin en başta çözmesi gereken konuların başında gelmektedir. Özellikle genç nüfusa sahip olan ülkelerde daha büyük önem kazanan istihdam konusu genç bir nüfusa sahip olan ülkemizde önemli bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır. İktidarda bulunan hükümetler öncelikle istihdam ile ilgili planlamalarını çok dikkatli bir biçimde hazırlamak durumundadırlar. 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. Türkiye'de bu konuda yapılan planlama neticesinde inşaat sektöründe çalışmalar planlanmış ve (TÜİK Seçilmiş Göstergelerle İstanbul, 2013) verilerine göre inşaat sektöründe 800 bin kişi istihdam edilmiştir. Bu rakam sadece inşaat sektöründe uygulama aşamasında karşımıza çıkarken bunun dışında yapılan toplu konutlarda oluşturulan site yönetimleri ile inşaat sektörüne ek istihdam alanı oluşturulduğu görülmektedir. 1990 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi (TOKİ) 2003 yılında Türkiye'de konut üretiminde atağa geçmiş ve 500 bin konut hedefi belirlenmiştir. Bu hedefe 2014 yılı itibari ile ulaşılmış ve ikinci 500 bin konut hedefi için çalışmalar devam etmektedir. TOKİ Üretim Raporu (<https://www.toki.gov.tr/>)'ndan alınan son verilere göre Türkiye'de konut ihtiyacının yıllık tabanda %10'unu Toplu Konut İdaresi tarafından karşılandığı görülmektedir. Toplu Konut İdaresi başta olmak üzere Büyükşehir Belediyeleri ve büyük inşaat firmaları tarafından yapılan konutlarda iş ve işlemleri yürütmek için 634 sayılı Kat

Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde site yönetimleri oluşturularak istihdama olumlu yönde katkı sağlanmaktadır.

Tablo 4.TOKİ Konut Üretimi (2003-2014)

Yıl	Toplam Konut Sayısı	Hasılat Paylaşımı	Sosyal Konut	Toplam Bedel (TL)	Toplam Yatırım (TL)
2003	9.638	2.494	7.144	514.941.564	668.394.150
2004	52.676	17.154	35.522	2.226.434.288	2.889.911.706
2005	68.833	5.132	63.701	3.259.908.618	4.231.361.386
2006	59.406	9.592	49.814	3.581.699.278	4.649.045.663
2007	66.251	5.891	60.360	4.189.879.381	5.438.463.437
2008	48.856	3.881	44.975	4.468.671.217	5.800.335.240
2009	69.614	3.100	66.514	5.552.861.651	7.207.614.423
2010	66.552	26.882	39.670	8.659.241.997	11.239.696.112
2011	48.988	1.344	47.644	5.168.350.944	6.708.519.525
2012	44.933	2.126	42.807	7.804.180.803	10.129.826.682
2013	47.316	5.075	42.239	11.398.612.554	14.795.399.095
2014	23.044	5.275	17.769	10.465.959.183	13.584.815.019
Genel Toplam	606.107	87.946	518.159	67.290.741.478	87.343.382.438

Kaynak: Toki Dergisi, 2015

Tablo 4'e göre 2006, 2008, 2010, 2011, 2012 ve 2014 yıllarında diğer yıllara göre azalma yönünde dalgalanmalar yaşansa da genel itibariyle TOKİ konut sayılarında artış olduğu söylenebilir. Konut sayılarının ve projelerinin artması da site yönetimlerinde çalışan personel sayısının da artması anlamına gelmektedir. TOKİ ülke ihtiyacının %10 oranında üretim yaptığı düşünülürse yıllık toplam konut üretimi neticesinde profesyonel site yönetim şirketlerine ne denli ihtiyaç olduğu ortaya çıkmış oluyor. Yukarıdaki tabloda görüleceği üzere konut sayısında artış olması neticesinde TOKİ tarafından site yönetim hizmeti üzerine faaliyet göstermek için 2009 yılında Emlak Yönetim Hizmetleri Tic. A.Ş. kurulmuştur.

Site yönetim firmaları belli bir birlik adı altında veya bağlayıcı bir kanun hükmüne göre kurulmadıkları için ülkemizde toplam kaç yönetim firması olduğunu tespit etmek şu an itibariyle istatistiksel olarak mümkün değildir. Toplu konut inşaatı yapan firmalar site yönetim hizmetini kendi bünyesinde farklı isimlerle kurdukları firmalar ile sağlama yoluna gitmektedir. Site yönetim hizmeti Türkiye genelinde konusunda 25 firmaya ulaşılabiliştir. Yapılan araştırma sonucu tespit edilen şirketler

Site yönetim hizmeti konusunda öne çıkan 25 firma bulunmaktadır. Yapılan araştırma sonucu tespit edilen şirketler;

1. KSK Yönetim
2. Step Yönetim
3. Özgür Yönetim
4. Kenter
5. Sosmax
6. AYSİS Yönetim
7. BİMEL Yönetim
8. Timtaş Yönetim
9. Erk Yönetim
10. Tosat Danışmanlık
11. TFM
12. Prosas Yönetim
13. Ocean Site Yönetim
14. Boğaziçi Yönetim
15. Emlak Yönetim
16. Siyonet
17. E-Yönetici
18. Tepe Yönetim
19. Tosat Danışmanlık
20. Kocaeli Site Yönetimi
21. Sitep Yönetim
22. İlgi Yönetim
23. ISS
24. Kentsel Yönetim
25. Ağaoğlu Yönetim

olarak görülmektedir.

Yukarıda adları belirtilen site yönetimi firmaları ile istihdam ettikleri çalışanları ile ilgili bilgi istenmiş ancak bu konuda bilgi paylaşımında bulunamayacaklarını beyan etmişlerdir. Sadece Emlak Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği A.Ş.'den resmi olarak bilgilerini kullanabileceğimize dair bilgi alınmıştır. Her iki şirketten 2014 yılı Aralık ayı itibariyle istihdam ettikleri insan gücüne ait çalışan bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Tablo 5. Emlak Yönetim ve Boğaziçi Yönetim Çalışan Sayısı (2014 Aralık)

Görevi	Boğaziçi Yönetim Sayısı	Emlak Yönetim Sayısı
Site Müdürü	223	117
Muhasebe Personeli	290	152
Halkla İlişkiler Personeli	193	96
Teknik Personel	286	124
Blok Görevlisi	1736	669
Peyzaj Görevlisi	92	31
Toplam	2.820	1.189

Kaynak:Emlak Yönetim Hiz.Tic.A.Ş. ve Boğaziçi Yönetim A.Ş.(2014)

Tablo 5’te Boğaziçi Yönetim 27 ilde 223 sitede toplam 2.820 çalışan ile 137.774 konuta yönetim hizmeti vermektedir. Emlak Yönetim ise 34 ilde 117 sitede toplam 1.189 çalışan ile 72.316 yönetim hizmeti vermektedir. Bu iki firmanın toplamda 61 ilde 340 sitede 4.009 personel ile toplamda 210.090 konuta hizmet verdiği görülmektedir. Emlak Yönetim ve Boğaziçi Yönetim firmalarının kuruluş tarihleri dikkate alındığında kuruldukları günden bugüne kadar geçen sürede yönetim hizmeti verdiği fakat daha sonra yönetim hizmetini bıraktığı siteleri de düşünürsek, Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan 606.107 konuttan 210.090 konutu 4.009 personelle yönetirken 606.107 konutun yönetim hizmetinde ise ortalama 12.016 site yönetim hizmeti vereceği ortadadır.

Emlak Yönetim ve Boğaziçi Yönetim firmasında çalışanların sayısının sadece 4.009 kişiden oluşması yukarıda belirtilen site yönetim firmalarında çalışanlarının sayısı eklendiğinde, toplu konut imalatındaki ve kentsel dönüşümdeki artış eklendiğinde Türkiye’deki istihdama olumlu katkı sağladığı öngörülebilir.

Tablo 6. Türkiye’de Sigortalı Çalışan Sayısı (Şubat, 2010 - 2013)

Sigortalı Çalışan Sayısı (Şubat, 2010 - 2013)	4/a	4/b	4/c	Toplam Kayıtlı İstihdam
Şubat 2010	8.900.113	2.870.824	2.232.394	14.003.331
Şubat 2011	9.970.036	3.027.766	2.301.439	15.299.241
Şubat 2012	10.845.430	3.059.708	2.576.419	16.481.557
Şubat 2013	11.748.042	2.969.232	2.670.744	17.388.018

Kaynak: Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK)

Tablo 6’ya göre yıllara göre sigortalı istihdam verilerinin arttığı aynı şekilde Emlak Yönetim ve Boğaziçi Yönetim’in yıllara göre çalışan sayısının artması ile doğru orantılı olduğu görülmektedir. Emlak Yönetim ve Boğaziçi Yönetim gibi site yönetim firmalarının istihdama olumlu yönde etki sağlamaktadır.

Tablo 7. Türkiye’de Yıllara Göre Toplam Kayıtlı İstihdam

Yıl	Toplam Kayıtlı İstihdam
2003	21.147.000
2004	21.791.000
2005	21.691.000
2006	21.913.000
2007	22.253.000
2008	22.899.000
2009	23.710.000
2010	24.594.000
2011	25.594.000
2012	26.141.000
2013	27.046.000
2014	25.874.000

Kaynak: TÜİK, 2014

Tablo 7 ‘de TÜİK’den elde edilen bilgiler doğrultusunda Türkiye’de site yönetiminde istihdam edenlerin sayısı hiçbir dönemde (2005 yılı hariç) azalma göstermemiş aksi şekilde sürekli artma eğilimine girmiş olduğu görülmektedir.

Tablo 8. Türkiye’de Sigortalı Ücretli (4/a) Çalışan Sayısı En Fazla Artan Sektörler (Şubat, 2013 – 2012, ilk 10 sektör)

Sektör Adı	Çalışan Sayısındaki Fark (Şubat 2013 - 2012)	Yüzdesi
Bina İnşaatı	96.399	6.78
Eğitim	78.930	5.55
Yiyecek Ve İçecek Hizmeti Faal.	60.762	4.27
Özel İnşaat Faaliyetleri	46.382	3.26
Kara Taşıma ve Boru Hattı Taşı.	46.247	3.25
Bina Dışı Yapıların İnşaatı	43.883	3.08
İnsan Sağlığı Hizmetleri	38.807	2.73
Tekstil Ürünleri İmalatı	38.126	2.68
Bina ve Çevre Düzenleme Fa.	36.012	2.53
Büro Yönetimi, Büro Desteği Faal.	34.482	2.42
Diğer Sektörler	902.612	63.45

Kaynak: Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK), TEPAV

Tablo 8’e göre istihdam verileri incelendiğinde Türkiye’de yıllara çalışan sayısındaki farklar incelendiğinde ilk 10 sektör arasında Bina Çevre Düzenleme Faaliyetleri ve Büro Yönetimi, Büro Desteği Faaliyetleri yer almaktadır.

Toplu yapı yönetiminin (site yönetimi) oluşabilmesi için üretilen ve faaliyete geçirilen toplu konut sayısında da bir artış olması gerekmektedir. Tablo 10 incelendiğinde de, sigortalı çalışan ücretli sayısındaki en fazla artışın sağlandığı sektörlerin başında bina inşaat sektörünün yer aldığı görülmektedir. Dolayısıyla inşaat sektöründeki büyüme ve çalışan sayısındaki artış aynı zamanda beraberinde toplu konut yapısındaki istihdam artışını, site yönetimindeki artışı, gelir artışını, sosyo – kültürel

alandaki artışı da beraberinde getirecektir. Sonuç olarak bina inşaat sektöründeki artış ile toplu yapı yönetim hizmetindeki istihdam artışı doğru orantılıdır.

Tablo 9. Emlak Yönetim ve Boğaziçi Yönetim Çalışanları ve Ücret Düzeyleri

Çalışılan Pozisyon	Boğaziçi Yönetim Ortalama Net Ücret (Aylık/TL)	Emlak Yönetim Ortalama Net Ücret (Aylık/TL)
Site Müdürü	2.850	2.350
Muhasebe Personeli	1.500	1.715
Halkla İlişkiler Personeli	1.450	1.650
Teknik Personel	1.400	1.480
Blok Görevlisi	1.070	1.135
Peyzaj Görevlisi	1.400	1.480

Kaynak: Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK)

Tablo 9'a göre Emlak Yönetim ve Boğaziçi Yönetimde çalışan personellerin maaş karşılıkları 2014 yılı aylık sınırı olan 1.149,02 TL'nin üstündedir. (Turkis.Org.Tr, 2014) Ülkemizde Temmuz 2014 tarihinden itibaren uygulan Asgari Ücret net olarak 891,03 olduğu Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığının resmi sitesinden alınan verilerde görülmektedir. Emlak Yönetim ve Boğaziçi Yönetime bağlı site yönetimlerinde çalışanların Türkiye'de ki ortalama ücretten fazla ücret aldıkları görülmektedir. Site bünyesinde çalışan personele lojman tahsis edildiği gibi elektrik ve su tüketimleri 30 TL'ye kadar ısınma giderleri doğalgazlı yerlerde 130 TL'ye kadar yönetimler tarafından karşılanmaktadır. Ortalama kiranın 500 TL olduğu düşünüldüğünde yaklaşık olarak 690 TL ek katkı çalışanlara sağlanmaktadır. Site yönetimlerinde çalışan personeller Türkiye de ki çalışanların ücret düzeyini artırma noktasında olumlu bir katkı sağlamaktadırlar.

3.2. TOPLU YAPI YÖNETİMİNİN KENTLEŞME VE PLANLAMAYA ETKİSİ

1950 yılı öncesinde Türkiye'de son derece yavaş ilerlemekte olan şehirleşme olayı, 1950 yılından sonra sanayinin gelişmeye başlamasıyla birlikte köyden kente göçler nedeniyle hız kazanmıştır (Güreşçi ve Yurttaş, 2008: 47). İstanbul, Batman, Kırıkkale, Adana ve çevresi, Karabük, Ereğli gibi merkezler 1950-1980 döneminde nüfusları hızla artan merkezlerden sadece bazılarıdır. Sanayi, 1980 sonrasında da ülkemizdeki şehirleşmeye yön vermeye devam etmekle birlikte iki önemli etken daha ortaya çıkmıştır. Bunlardan biri turizm, diğeri ülkenin doğusunda yoğunluk kazanan terör olaylarıdır. Antalya, Alanya, Marmaris, Fethiye, Manavgat, gibi ülkenin güney merkezlerde çok önemli nüfus artışlarına neden olduğu görülmektedir. Diğer yandan

Doğu ve Güneydoğu Anadolu'nun kırsal kesiminde etkisini daha da ağır hissettiren terör olayları, kır nüfusunun, bölge içindeki çeşitli merkezlere göç etmesine yol açmıştır. Nitekim Van, Şırnak, Diyarbakır, Hakkâri, Bismil, Viranşehir, Yüksekova, Siverek başta olmak üzere, çok sayıda kent büyük bir göçle karşı karşıya kalmıştır. Bu zoraki durumlar göz önüne alındığında Türkiye'deki kentleşme olayının esas olarak 3 model çevresinde geliştiği söylenebilir. Bunlardan sanayi, kentleşme modellerinin hem en eskisi hem de etkisini daha geniş bir alanda göstermiş ve göstermeye devam eden bir modeldir (Işık, 2008: 56). Turizm ve terör kaynaklı kentleşme modelleri, sanayi kaynaklı kentleşme modeline göre çok daha yeni ve daha bölgesel bir nitelik göstermektedir. Turizme bağlı kentleşme Akdeniz kıyılarımızın batısında dar bir kıyı kuşağında ortaya çıkarken; terör olaylarının yol açtığı kentleşme modeli Doğu ve Güneydoğu Anadolu'nun bazı kentlerinde çok tipik bir kentleşme modeli oluşturmaktadır. Teröre bağlı kentleşme modelinin diğerlerinden en önemli farkı ise, bölge kentlerinde biriken nüfusun bu kentlerin düşük ekonomik potansiyelleri nedeniyle, kalıcı olmamalarıdır (Işık, 2005: 58).

Türkiye'de artan göç olaylarına bağlı olarak hız kazanan kentleşme olgusunda ilk sırayı İstanbul almaktadır. Ancak yapılan bir araştırmaya göre yaşanabilir kent olarak sırayı Ankara, Antalya ve Eskişehir almıştır (Aytaç, 2004: 8). İstanbul'un bu araştırmada alt sıralara doğru gerilemeye başladığı görülmektedir. Bunun da sebebinin aşırı göç yüzünden kentin nüfus yoğunluğunun artması ve dolayısıyla kişi başına düşen alanın azalması, trafik sorunu, taleplere verilecek cevapların gecikmesi, artan ihtiyaçların temininde, sağlık, eğitim, istihdam gibi hususlarda yaşanan sıkıntılar olduğunu söylemek yanlış olmaz (Özmen ve Zeren, 2012: 459). Avustralya'nın Melbourne kentinin ise, The Economist Intelligence Unit tarafından 2011 yılından sonra 2012 yılında da dünyanın en yaşanabilir kenti seçilmiştir. İstikrar, sağlık, eğitim, altyapı, kültür ve çevre kategorileri esas alınarak puanlandırılan dünyanın en yaşanabilir şehirleri sıralamasında Melbourne 97,5 puanla birinci, Viyana 97,4 puanla ikinci, Vancouver 97,3 puanla üçüncü sırada yer almıştır (Özmen ve Zeren, 2012: 459). Temizliği, festivalleri, parkları, çevre düzenlemesi, trafiği, sakin yapısı, şehir planlaması, sosyal aktiviteleri ve yarışmaları ile şehrin özel bir yeri olduğu, kentlileri tarafından ifade edilmektedir (sabah.com.tr, 2012).

Artan kentleşme olgusunun kentleşme refahı ile doğru orantıda arttığını söylemek pek mümkün olmaz. Kentleşme olgusundan ziyade yaşanabilir kent olgusu oldukça önemlidir. Bu nedenle yapılan yeni düzenlemeler ile birlikte toplu yapı idaresinin bu sorunlara çözüm olacağı düşünülmektedir. Yaşanabilir bir kent oluşturmak, her şeyden önce iyi bir yerel yönetimden, planlı imar çalışmalarından geçmektedir (Batmaz ve Özcan, 2007: 37). Yapılacak olan yeni düzenlemeler ile birlikte ortaya çıkan toplu yapı idareleri daimi kent alanlarının oluşturulmasını sağlayarak ortaya çıkan aşırı konut yoğunluğunun önüne geçilmesine, gelişmiş ulaşım olanaklarına, eğitim ve sağlık sektöründeki yüksek seviyelere, kültür-sanat-festival gibi etkinliklerin fazlalığına, düşük trafik yoğunluğuna neden olacaktır (Kaya, 2005: 9). Kentin artan ihtiyaçlara cevap verebilmek için yeni hizmet ve istihdam alanları ve planlı şehir yerleşim haritasıyla ortaya çıkacak sorunların üstesinden gelebilecek bir yapıya sahip olması yani toplu yapı idarelerinin hız kazanması bu anlamda önem arz etmektedir. Böylelikle göç, bir problem olmaktan çıkarak, tehdit yönü fırsata dönüştürülmüş olacaktır (Özmen ve Zeren, 2012: 459).

Yaşanabilir kentler, kentte yaşayan kişi başına 8-18 m² lik yeşil doku ve 0,5 m² su yüzeyi düştüğü, sosyal ve kültürel dokunun kamusal yapılar kapsamında kentin 2/3'ünü oluşturduğu yani inşai tesislerin %20-22 arasında değiştiği, kent ormanları ile çevrelenen, tarım alanlarıyla ilişkilendirilen kentler demektir (Ümit, Erdoğan ve Şengür 2009: 285) Türkiye'deki nüfusun dağılımı ve bu anlamda göç alan ve yerlere baktığımızda birçok ilimizi yaşanılabilir bir kente dönüştürmek çok da zor gözükmemektedir. Nüfusun yoğunlaştığı büyükşehirlere baktığımızda açıkçası bu alanların yaşanabilirliğinin artık sorun olmaya başladığı söylenebilir (Özmen ve Zeren, 2012: 459).

Türkiye'nin kentleşme ve planlama deneyimi pek çok araştırmacı tarafından ele alınmış ve değerlendirilmiştir. Örneğin; İlhan Tekeli (2011), Türkiye'nin kentleşme sürecini Osmanlı'dan itibaren ele almış ve Cumhuriyet dönemi kentleşmesini de demografik olarak kabaca 2. Dünya Savaşı öncesi ve sonrası olarak belirlemiştir. Şevket Işık (2005) 1923-50, 1950-80 ve 1980 sonrası olarak üç dönemde ele alırken, Yılmaz ve Çitçi (2011) düşük kentleşme dönemi (1923-50), kırsal çözülme kaynaklı kentleşme dönemi (1950-60), kentsel gelişme dönemi (1960- 80) ve kentsel dönüşüm dönemi

(1980 sonrası) şeklinde dönemlere ayrılmıştır. Tarık Şengül (2009)'e göre Osmanlı İmparatorluğu Cumhuriyet döneminin kentleşmesinde oldukça etkili olmuş ve sonraki süreç ulus-devletin kentleşmesi (1923-50); emek gücünün kentleşmesi (1950-80) ve sermayenin kentleşmesi (1980 sonrası) olarak belirlemiştir.

Kaboğlu'na göre (1996: 150-151) nitelikli bir yaşam, konut hakkı temeli üzerine kurulmakta ve bunun için de yerleşme özgürlüğüne gereksinim duyulmaktadır. Ancak bunun ötesinde yaşam kalitesini elde edebilmek için devlete ve hak öznelerine düşen görevler bulunmaktadır. Belirli bir yaşam kalitesine ulaşmak da çevresel ortam ve koşullar, kent çevresi, düzenli kentleşme ve planlama, etkili ve katılımcı bir kent yönetimine sahip olmakla mümkündür. Bu koşullar aşağıdaki gibi sıralamıştır;

1. Güvenlik: Mümkün olduğunca suç, şiddet ve yaşadığı olaylardan arındırılmış, emin ve güvenli bir kent,

2. Kirlenmemiş Sağlıklı Bir Çevre: hava, gürültü, su ve toprak kirliliği olmayan, doğası ve doğal kaynakları korunan bir çevre,

3. İstihdam: Yeterli istihdam olanaklarının yaratılarak, ekonomik kalkınmadan pay alabilme şansının ve kişisel ekonomik özgürlüklerin sağlanması,

4. Konut: Mahremiyet ve dokunulmazlığının garanti edildiği, sağlıklı, satın alınabilir, yeterli konut stokunun sağlanması,

5. Dolaşım: Toplu taşıma, özel arabalar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan uyumlu bir düzenin sağlanması,

6. Sağlık: Beden ve ruh sağlığının korunmasına yardımcı çevrenin ve koşulların sağlanması,

7. Spor ve Dinlenme: Yaş, yetenek ve gelir durumu ne olursa olsun her birey için spor ve boş vakitlerini de değerlendirebileceği olanakların sağlanması,

8. Kültürler Arası Kaynaşma: Geçmişten günümüze, farklı kültürel ve etnik yapıları barındıran toplulukların barış içinde yaşamlarının sağlanması,

9. Kaliteli Bir Mimari ve Fiziksel Çevre: Tarihi yapı mirasının duyarlı bir biçimde restorasyonu ve nitelikli çağdaş mimarinin uygulanmasıyla, uyumlu ve güzel fiziksel mekânların yaratılması,

10. İşlevlerin Uyumu: Yaşama, çalışma, seyahat işlevleri ve sosyal aktivitelerin olabildiğince birbiriyle ilintili olmasının sağlanması,

11. Katılım: Çoğulcu demokrasilerde, kurum ve kuruluşlar arasındaki dayanışmanın esas olduğu kent yönetimlerinde, gereksiz bürokrasiden arındırma, yardımlaşma ve bilgilendirme ilkelerinin sağlanması,

12. Ekonomik Kalkınma: Kararlı ve aydın yapıdaki tüm yerel yönetimlerin doğrudan veya dolaylı olarak ekonomik kalkınmaya katkı konusunda sorumluluk sahibi olması,

13. Sürdürülebilir Kalkınma: Yerel yönetimlerce ekonomik kalkınma ile çevrenin korunması ilkeleri arasında uzlaşmanın sağlanması

14. Mal ve Hizmetler: Erişilebilir, kapsamlı, kaliteli mal ve hizmet sunumunun yerel yönetimi, özel sektör ya da her ikisinin ortaklığıyla sağlanması,

15. Doğal Zenginlikler ve Kaynaklar: Yerel doğal kaynak ve değerlerin, yerel yönetimlerce akılcı, dikkatli, verimli ve adil bir biçimde, beldede yaşayanların yararı gözetilerek korunması ve idaresi,

16. Kişisel Bütünlük: Bireyin sosyal, kültürel, ahlaki ve ruhsal gelişimine, kişisel refahına yönelik kentsel koşulların oluşturulması,

17. Belediyeler Arası İşbirliği: Kişilerin yaşadıkları beldenin, beldeler arası ya da uluslararası ilişkilerine doğrudan katılma konusunda özgür olmaları ve özendirilmeleri,

18. Finansal Yapı ve Mekanizmalar: Bu bildirmede tanımlanan hakların sağlanması için, gerekli mali kaynakları bulma konusunda yerel yönetimlerin yetkili kılınması,

19. Eşitlik: Yerel yönetimlerin, tüm bu hakları bütün bireylere cinsiyet, ya, köken, inanç, sosyal, ekonomik ve politik ayırım gözetmeden, fiziksel veya zihinsel özürlerine bakılmadan, eşit olarak sunulmasını sağlamakla yükümlü olması,

20. Kültür: Yerel yönetimlerin tüm kültürel farkındalıklardan haberdar olması (AB Kentsel Şartnamesi, 1992).

Bu haklara ek olarak “Yerleşimlerde Haklar” başlığı altında belirtilen diğerk unsurlar da Şu Őekildedir:

Yaşanabilir, güzel, makul fiyatlı, evre dostu koşullara sahip, ayrıca iyi konumlanmış, aydınlık ve yeteri büyüklükte konutların sağlanması,

Yeterli yeşil alan, gün ışığı, sessizlik, bitki örtüsü ve güzellikler gibi koruyucu sağlık önlemlerinin alınması,

Kent hayatının çeşitli işlevleri arasında bağlantılar oluşturulması,

Kültürel olanaklar, spor ve dinlenme faaliyetleri, sosyal gelişim, zgr dolaşım, tüm yol kullanıcıları arasında uyumlu bir denge sağlanması,

Gerekli toplumsal faaliyet, yoksulluğa karşı önlemler ve özellikle zrllere gerekli donanımın sağlanması,

Güvenlik, refah, iş, eğitim ve ğretim olanaklarının, kültür ve tarih mirasına sahip olabilme haklarının sağlanması.

Yukarıda sayılmış olan tüm maddeler modern bir çevrenin oluşması için gerekli koşulları sağlarken hiçbir unsurun tek başına kendiliğinden gerçekleşme ihtimalinin de olmadığının açıkça göstergeleridir. Öyle ki, Şehirlerde var olan tüm sağlıklı ve düzenli evre koşulları birileri tarafından yapılmaktadır. Önceleri kamu tarafından personellerce yapılan çoğu uygulama artık yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle toplu yapılar ve toplu yapı yönetimlerinin olmazsa olmazları toplu yapı yönetimleri devreye girerek yaşadığımız Şehri daha yaşanabilir hale getirmeye çalıŐmaktadırlar.

3.3. TOPLU YAPI YÖNETİMİNİN SOSYO – KÜLTÜREL YAPIYA ETKİSİ

Kentleşme, sanayi devrimi ile başlayan, sanayileşme ve modernleşmenin yansımalarını gösteren toplumsal bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır (zmen ve Zeren, 2012: 452). Sanayi devriminin üretimde artıŐla birlikte üretimde yenilik, sosyal yapıda farklılık ve nüfus yapısında hızlanma gibi üç önemli sonucu olmuştur. Üretim tarzının niteliğinde ve niceliğinde meydana gelen değişimlerle birlikte sosyal yapıda, siyasal ve ekonomik düzeyde yeni yapılanmalara yol açmıştır. Bu durumda yeni

sınıfların, çelişkilerin ve çatışmalarına doğmasına neden olur. Sanayi devriminin üretim artışına etkisi tartışılmaz iken sosyo kültürel yapıya olan doğrudan ve dolaylı etkileri de tartışılmaz konuma gelmiştir. Köyden kente göçün artmasıyla birlikte toplumdaki binlerce kurum, statü ve roller değişim göstermiştir. Geleneksel geniş aile kentsel çekirdek aileye dönüşmüş, orta sınıflaşma artmış ve sosyal hareketlilik hız kazanmıştır (Küyük, 2011: 26). Sanayi devriminin artan üretime etkisiyle birlikte konuta olan etkisini göz ardı etmek mümkün değildir. Kentlerde artan hızlı nüfusa yetersiz kalan konut piyasası hızlı bir biçimde konut arzına başlamış ve artan konut talebine çare olmaya çalışmışlardır. Bu durum her zaman yasal yollarla gerçekleşmemiş çoğu zaman gecekondu türü ile de karşımıza çıkmıştır ve halen daha çıkmaktadır (Uysal ve Akyiğit, 2012: 545). Dünyada hızla gelişen konut piyasaları artık toplu yapı yönetimlerine dönüşmüş ve büyük ilerleme kaydetmişlerdir. Henüz yolun başında olan Türkiye ise büyük atılımlar gerçekleştirmektedir. Toplu yapı yönetimin konut sorununa ve artan konut sorununun beraberinde getirdiği olumsuz sosyo – kültürel sorunlara büyük oranda çare olduğu görülmektedir (Can ve Çiçek, 2012. 32).

Daha Fazla Yaşam Alanı Sağlaması: Kentleşme sonunda kentlerde yapılan yüksek katlı binalar bunun tipik örneğidir. Bu sayede bireylere daha fazla yaşam alanı sağlanmış olmaktadır. Bu avantajın yanı sıra kentlerin hızlı gelişmesi ve büyümesine paralel olarak birbirlerini yakından tanıyan insanların birliktelikleri ortadan kalkmaktadır. Herkes kendi iç dünyasında yaşamayı tercih etmektedir. Mahalleler anlamını kaybeder. Komşusunu tanımayan insan tipleri ortaya çıkar. Ancak toplu yapının hizmete girmesiyle mahalle kavramı özelliğini site kavramına bırakır ve mahalle komşuluğu site komşuluğuna dönüşür. Geçmişten günümüze aktarılan değer verdiğimiz komşuluk ilişkileri zedelenmemiş olur (Kaya, 2005: 18).

Enerji Etkinliğinin Yükselmesi: Kentsel gelişme çeşitli açılardan enerjide etkinliğin artmasına neden olabilir. Örneğin müstakil bir evin ısınmasında harcanılan enerji bir apartmanı ısıtmak için harcanılan enerjiden çok daha fazladır. Burada önemli olan diğer bir nokta apartman dairelerinin en uygun bir büyüklüğe sahip olmasıdır. Günümüzde yapılan apartman içindeki iki katlı daireler bu tasarrufu sağlamayabilir (Ulusoy ve Vural, 2001: 10).

Toplu Taşıma Sorununun Azalması ve Etkinliğinin Artırılması: Artan nüfusla birlikte ortaya çıkan trafik sorununun çözülmesi ile birlikte tüketilen benzin miktarında da tasarruf sağlanabilir. Bireyler toplu konutlarda yaşamaya başlamaları ile birlikte toplu yapılarının içinde bulunan alışveriş merkezlerinde vakit geçirmekte, çocuklarını evlerinin önündeki parka götürerek uzak yerlere gitme sorunu yaşamamaktadırlar.

Güven Sorunu: Kent yaşamında kazanç ve refah düzeyini yükseltmek, birinci öneme sahip amaç olduğundan, insanların hayatı evlerinden ve arkadaş ilişkilerinden çok iş yerinde geçmeye başlar. Akrafa ve komşuluk yerini iş arkadaşlarına bırakır. Fakat burada da samimi dostluklar yerine rekabet hâkimdir. Bu da ilişkilerde güvensizliği meydana getirir. İş dünyasının verdiği huzursuzluk ortamı nedeniyle bireyler evlerinde huzur ve güven ortamı aramaya başlarlar. Bu nedenle toplu yapı alanlarında yaşamak, güvenliklerinin gerekli güvenlik şirketleri tarafından sağlandığını bilerek gönül rahatlığıyla evde vakit geçirmelerine neden olmaktadır. Büyük şehirlerde meydana gelen çocuk istismarları nedeniyle çocuklarını gönül rahatlığıyla site içerisinde gezinmelerine izin vermeleri nedeniyle toplu yapı ve toplu yapı yönetimi günümüz şartlarında olmazsa olmaz bir unsurdur.

Tükenmişlik Sorunu: Kent kültüründe, insanın yaşadığı kente ait sorumluluk hissi çok düşüktür. Kenti ancak kendi çıkarı söz konusu olduğunda koruma meylindedir. Kente karşı işlenen suçlara karşı ilgisizdir. Tepki duysa bile bunu aleni yapmaz. Bu durumda kentin gerek çevre düzenlemesi gerekse güvenlik gibi başlıca sorunlarını dikkate almazlar. Bu nedenle bireylerin yapamadıkları, kenti kent yapan özellikleri, bireylerin yerine birilerinin yapmaları gerekmektedir. Bu nedenle tükenmiş olan bireyler için toplu yapı ve toplu yönetimi bu unsurlarla ilgilenmekte ve bireylerin hem sağlıklı hem de güzel bir çevrede yaşamaları için uygun koşullar oluşturulur.

Kalabalık Şehir: Aralarında büyük toplumsal farklılıklar bulunan insanların birbirleriyle sürekli yakın fiziksel ilişki kurmak zorunda kalmaları, birbirlerine bağımlı olmayan çok sayıda insanın durumunu ortaya koyar ve kentteki diğer olanaklara başvurulmadıkça yalnızlığın artmasına katkıda bulunur. Kalabalık bir yerde yaşayan insanların çok sık hareket etmeleri türlü anlaşmazlıkların çıkmasına ve bireylerin sinirli olmasına yol açabilir. Yoğun nüfuslu alanlarda yaşamak zorunda kalınmasının getirdiği hızlı tempo ve karmaşık teknoloji bu tür kişisel öfkelerden kaynaklanan

gerilimi daha da artırmaktadır. Bu nedenle bireyler kendi refah düzeylerine benzer ve hemen hemen aynı kültüre sahip bireylerin yaşadığı toplu yapı alanlarında yaşamak istemektedirler.

Dolandırıcılık Sorunu: Pek çok suç, özellikle şehir yaşamıyla birlikte anılır: Kalpazanlık, yalancı şahitlik, zimmet, irtikap ve dolandırıcılık özellikle kente ait suçlardır. Özellikle mütahitler tarafından yapılan konutlar geçmişte ve günümüzde büyük dolandırıcılıklarla adından oldukça bahsettirmiştir. Bu nedenle bireyler toplu yapı ve bu yapıları yöneten toplu yapı yönetimine güven duymaya başlamışlardır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye genç bir nüfusa sahip ülke ve her yıl aratan bir nüfusu bulunmaktadır. Bu da her yıl istihdam ile ilgili ihtiyacın artması anlamına gelir. Çalışmadan da görüldüğü üzere ülke nüfusumuz her yıl artmakta ve buda her yıl istihdam edilecek sayını arttığını göstermektedir. Toplu konutların yıllara göre artması ve doğru orantılı olarak site yönetimlerinin artması bu alanda çalışan sayısını da her geçen yıl arttırmaktadır ve Türkiye'nin istihdam oranına olumlu katkı sağlamaktadır.

Türkiye çalışanların ücret ortalamaları ile site yönetim işlerinde çalışan personelin ücret ortalamaların karşılaştırılması sonucu site yönetim işlerinde çalışanların ücret ortalamalarının da Türkiye ortalaması üzerinde olarak gerçekleştiği görülmektedir. Yine Emlak Yönetim AŞ çalışanlarını ücret ortalaması incelendiğinde 1654 TL bir ortalamaya sahip olduğu görülürken Türkiye'de net asgari ücretin Temmuz 2014 tarihi itibarıyla 891,03 olduğu görülmüştür. Site yönetim işlerinde çalışan personel sadece maaş yönünden değil kendilerine sağlanan sosyal haklar yönünden de diğer çalışanlara göre bir takım üstünlüklere sahiptir. Sitelerin durumuna göre ücretsiz lojman imkânı, lojmanlarda kullanılan doğalgaz, elektrik, su gibi harcamalara katkı sağlanması, lojman kullanmayan personel için yol ve yemek parası verilmesi gibi sosyal haklar kendilerine tanınmaktadır.

Yapılan çalışmalar ışığında toplu yapıların tek başına bir şehri yaşanabilir bir şehir yapması imkânsız gözükmektedir. Yapılan toplu konutların çoğu bireylerin isteklerine cevap vermediği ve düzensiz yapılar olarak kalmaktan öteye geçemedikleri belirlenmiştir. Toplu yapıda yaşayan ve yaşamak isteyen bireylerin önemsedikleri bazı önemli unsurlar bulunmaktadır ve bu unsurları tek başına toplu yapı sağlayamamaktadır. Bu nedenle toplu yapı yönetiminin toplu yapıda bulunması gerekli görülmektedir.

Toplu yapı yönetiminin toplu yapı sakinlerinin istek ve arzularını yerine getirmelerinin yanı sıra istihdam sağlayarak ülke ekonomisine doğrudan katkı yaptığı açıkça ortaya konulmuştur. Yapılan her bir toplu yapı ile doğru orantılı bir şekilde istihdamda da belirgin artış olduğu görülmektedir. Bu durum işsizliği azaltarak ve doğrudan milli hâsılaya katkıda bulunarak devletin yükünü azaltmaktadır. Artan toplu yapılar ile birlikte azalan konut kredileri faizleri de bu duruma örnek olarak

gösterilebilir. İster TOKİ olsun isterse diğer toplu yapılar olsun toplu yapı yönetimine bu nedenle ihtiyaç duymaktadırlar.

Toplu yapı yönetimi olmaksızın inşa edilen toplu yapılar gerek güvenlik gerek çevre düzenlemesi gerekse idari kısmı düzenlemede oldukça zorluklar çektikleri görülmektedir. Günümüz dünyasında her günü stresli geçen bireylerin evlerinde de stresli bir yaşam sürdürmek istememeleri, günün tüm yorgunluğunu evlerinde atmak isterken bir de yaşadıkları yapıların sorunlarıyla ilgilenmek istememektedirler. Bu nedenle toplu yapı yönetimsiz bir toplu yapı çoğu bireyin uzak durduğu bir durumdur. Çocuklarının özgürce dışarı çıkabildiği, şehir karmaşasından uzakta başka bir şehirde yaşıyormuş gibi ferah ortamlarda yaşamlarını idame ettirmeleri toplu yapı yönetimine bağlıdır. Toplu yapı yönetimi ile birlikte daha yeşil, daha güvenli, daha huzurlu ortamlarda yaşamaları mümkün kılınmaktadır.

Öneriler;

Site yönetimi ile ilgili şirket kuracak kişilerin bu alanda eğitim almış kişiler tarafından yönetilmesi sağlanmalıdır. Ülkemizde 5188 sayılı kanun olan özel güvenlik ile ilgili bir şirket kurulmak istendiğinde kurucuda olması gereken şartlar belli iken site yönetimleri ile ilgili herhangi bir kıstas bulunmamaktadır

Site yönetimi ile ilgili olarak kurulacak şirketlerde aranacak şartların belirlenmesi gerekmektedir. Örneğin 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine ilişkin kanunda olduğu gibi belirli kriterler olmalıdır.

a) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak.

b) Yöneticilerin yüksek okul veya fakülte ve kurucuların dört yıllık fakülte mezunu olmaları

c) 25 yaşını doldurmuş olmak.

d) Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da affa uğramış olsa bile devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, cinsel dokunulmazlığa karşı suçlar, kamunun sağlığına karşı suçlar, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye

kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, kaçakçılık veya fuhuş suçlarından mahkûm olmamak,

e) Görevin yapılmasına engel olabilecek vücut ve akıl hastalığı ile özürlü bulunmamak.

f) Faaliyet izni verilebilmesi için şirket hisselerinin nama yazılı olması ve faaliyet alanının toplu yapı yönetimi hizmeti olması zorunludur.

g) Kurucu ve yöneticilerde aranan şartların kaybedilmesi halinde iki ay içinde eksiklik giderilmediği veya bu kurucu ve yöneticiler değiştirilmediği takdirde faaliyet izni iptal edilir

Ülkemizde toplu konutlarda enerji verimliliği artırmak için 02.05.2007 tarih ve 26510 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” 7/C maddesinde olduğu gibi mecburi kılan unsurlar olmalıdır. Örneğin; en az 200 konuttan oluşan ve villa tarzı konutlarda 2000 metre kareden yukarı olan toplu yapılarda mecburi olarak yetkilendirilmiş toplu yapı yönetimi firmaları tarafından hizmet verilmesi şeklinde bağlayıcı kanunların/yasal düzenlemelerin olması gerekmektedir.

Toplu yapı yönetiminde çalışacak personel sayısı konut sayısına göre sabit olmalıdır.

Site yönetimleri ile ilgili bir mevzuat hazırlanarak yürürlüğü girmesi bu alandaki işlerin daha profesyonel yapılmasını sağlayacaktır.

Site yönetimine yetenekli personel yetiştirilmesi ile ilgili herhangi bir eğitim programı bulunmamaktadır. Kamu veya Özel Yükseköğretim kurumlarının bu alandaki boşluğu doldurması için teşvik, dernek ve oda çalışmaları yapılarak, Toplu Yapı Yönetimi Programları oluşturmalıdır.

Site yönetimi ile ilgili hala 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 2 Ocak 1966 tarihinde yürürlüğü konmuş olup 1983 yılında bir düzenleme yapılmış daha sonra da 2005 yılında çeşitli düzenlemeler yapılarak yürürlüğünün devamı sağlanmıştır. Fakat 2014 yılında sadece TOKİ tarafından 600 000 konutun inşa edildiğini düşünürsek bu kanun ile site yönetimlerinin çok sağlıklı bir şekilde yürütülemeyeceğini rahatlıkla

söyleyebiliriz. Kısa bir süre içerisinde ilgili tarafların (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Hukukçular, TOKİ ve kurumsal toplu yapı yönetim firmaları ile) bir araya gelerek 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanununda günümüz şartlarına göre yasal düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

Site yönetimi işi ile uğraşan firmaların ilgili bakanlık tarafından kayıt altına alınması ve çalışanlarının istihdam verilerinin sağlıklı bir biçimde kayıt altında tutulması bu sektördeki istihdam oranlarını daha net ortaya koyacaktır.

Site yönetimi ile ilgili araştırmaların daha sıklıkla yapılması sağlanarak bu sektörün gelişimini takip edilmesi sağlanmalıdır.

KAYNAKÇA

- Acaroğlu, İ. (1975) "*Konut Sorununun Niteliksel ve Niceliksel Boyutlarının Tarihsel Gelişimi*", Konut Kurultayı Bildiri Kitabı, Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası Birliği Yayını, Ankara
- Altıntaş, M. (1990) "*Toplu Konut Yerleşmelerinde Bir Tasarım Rehberi Denemesi*" Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.
- Alver, G. (1988) "*Türkiye Koşullarında Bir Toplu Konut Modelinin Geliştirilmesi İçin Bir Yöntem Önerisi*", Yıldız Teknik Üniversitesi Basılmamış Doktora Tezi. İstanbul.
- Ancın, Ö.N. (1995) "*Toplu Konut Yerleşmelerinde Çevre Standartlarının Değerlendirilmesi Bahçeşehir Örneği*". İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.
- AÖF, (2006) "*Türkiye'de Sosyal Ve Ekonomik Değişmeler*", <http://www.aof.edu.tr/kitap/ioltp/1269/unite09.pdf> 18/12/2006 Ss.167-168.
- Aybay, A. ve Sanal, N. (2010) "*Açıklamalı İhtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*", Beta, İstanbul.
- Aybay, A. ve Hatemi, H. (2010) "*Eşya Hukuku Dersleri*", İstanbul, Filiz Kitabevi.
- Aytaç, S. (2004) Bursa'da Kültür Değişimi: Göç Olgusuna Sayısal Bir Bakış, *Endüstri İlişkileri ve İnsan Kaynakları Dergisi*, 2(1).
- Batmaz, N. ve Özcan, A. (2008)"Yeniliği Etkileyen Unsurlar ve Toplumsal Refah İlişkisi, *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, 1(1).
- Baydemir, M. (2005) "*Dikkat Herkes Tutulu Satışı (Mortgage) Konuşuyor*", İstanbul.
- Bayraktar, E. (2007) "*Bir İnsanlık Hakkı Konut: TOKİ'nin Kentleşme Ve Konut Üretim Seferberliği*". İstanbul: Boyut.
- Can, İ. ve Çiçek, C. (2012) Gecekondulaşma, Kentsel Dönüşüm Ve Toki Konutlarının Ticarileşmesi: Kars Örneği, *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* (9).
- Çağlar, T. (1998) "*Toplu Konut Alanlarında Açık Alanların Kullanıcı Memnuniyeti Açısından Değerlendirilmesi Ataşehir Örneği*", İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.

- Çalış, A.İ. (2002) “*Fiziksel Ve Görsel Özellikleriyle Bir Toplu Konut Modelinin Oluşturulması*”. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara.
- Çanga, A. (2002) “*2000- 2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması*”, T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Mayıs
- Devlet Planlama Teşkilatı (2001) “*Vii. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (2001-2005)*”, Dpt Yayınları, Ankara, 2000, S.2.
- Devlet Planlama Teşkilatı (2006) “*IX. Kalkınma Planı (2007-2013): Yerleşme Kentleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu*”, Şubat
- Devlet Planlama Teşkilatı (1995) “*Vii. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)*”, Dpt Yayınları, Ankara, 2005 Ss.180-182. <http://ekutup.dpt.gov.tr/kutup/plan/vii/20/04/2007>.
- Dural, M. ve Ögüz, T. (2006) “*Türk Özel Hukuku, Kişiler Hukuku*”, C.Iı, 8.Basım, İstanbul.
- Ümit, E., Erdoğan, N. ve Şengür, Ş. (2009) “*Ekolojik Açından Belediyeler, Çevre ve Kentlilik Bilinci*” TMMOB İzmir Kent Sempozyumu, ss. 281-290.
- Erdönmez, H. (2007) “*Türkiye’de Konut Sorunu Ve Konut Finansmanı*”, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmış Y. Lisans Tezi, Konya, S.68.
- Erem, F. ve Toroslu, N. (2000) “*Türk Ceza Hukuku Özel Hükümler*”, 8.Bası, Ankara.
- Eyüce, Ö. (1991) “*Toplu Konut: Sorunlar Ve Nedenleri*”, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Doktora Tezi. İzmir.
- Geray, C. (1987) “*Toplumsal Ekonomik Boyutlarıyla Toplu Konut Uygulamaları*”, Dünya Konut Yılında Türkiye Sempozyumu Tebliğleri (Isıt Ekim 1987), TMMOB Yayınları, Ankara.
- Germeç, M. E. (2010) “*Kat Mülkiyeti Hukuku*”, Ankara, Seçkin.
- Güreşçi, E ve Z. Yurttaş (2008) Kırsal Göçün Nedenleri ve Tarıma Etkileri Üzerine Bir Araştırma: Erzurum İli İspir İlçesi Kırık Bucağı Örneği, *Tarım Ekonomisi Dergisi*, 14 (2), 47-55.
- Işığçok, Ö. (2005) “*Xxi. Yüzyılda İstihdam Ve İnsana Yakısr İş*”, 1. Baskı, Ezgi Kitabevi, Bursa, Ss. 5-75.

- Işık, Ş. (2005) Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri, *Ege Coğrafya Dergisi*, (14), 57-71.
- İmamoğlu, O. ve İmamoğlu, V. (1996) İnsan, “*Evi Ve Çevresi : Ankara’da Bir Toplu Konut Araştırması*”, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırma Dizisi 15, Ankara.
- İnşaat Sektörü ve İstihdam (2007)
<http://www.kobifinans.com.tr/sektor/011702/1299028/02/2007>.
- Kaya, E. (2005) Kent – Kentleşme ve Kent Yönetimi, <http://erolkaya.com/wp-content/uploads/kitaplar/modern-kent-yonetimi.pdf> Erişim Tarihi: 31.02.2014
- Kaboğlu, İ. (1996) Dayanıma Hakları, TODAİE, Ankara.
- Keleş, R. (2004) “*Kentleşme Politikası*”, 8.Basım, İmge Kitabevi, Ankara, Mayıs.
- Kepenek, Y. ve Yentürk, N. (1994) “*Türkiye Ekonomisi*”, 6. Basım, Remzi Kitabevi, İstanbul.
- Koç, H. (1986) “*Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye’de Konut Meselesi*”, Ankara: Can Tekin Matbaası.
- Koç, N. (1990) “*Bina Ve Yapı Eseri Maliklerinin Hukuki Sorumluluğu*”, Ankara
- Koçak, D. (2007) “*Konut Finansmanı Kanunu Öncesi Ve Sonrası Mortgage Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü*”. 1. Baskı. İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım.
- Kök, R. (2011) “*Türkiye’nin Meselelerine Akademik Bakış, Türkiye Ekonomisi’nde Dönüşüm Süreci (1980-2010) Ve Politika Üretme Hedeflerine Yönelik Bir Hazırlık Çalışması (2011-2023)*”. Türkiye’nin Meselelerine Akademik Bakış Akademisyenler Çalıştayı, Antalya, Ss. 16-17.
- Küyük, N. (2011) Yerel Yönetimlerin Kürt Kökenli Grupların Büyükşehirlere Göç Sonrası Entegrasyon Sorunlarına Yaklaşımı: Ankara Örneği, Ankara: Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Labini, P. S.(2004) “*Underdevelopment*”, Cambridge University Press, Cambridge, Pp.15-147.
- Odabaşı, Y. (2006) “*Konut Sunum Modelleri Düşük Maliyetli Konut Üretimi*”, *Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm*”, Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan.

- Oğuzman, M.K., Seliçi, Ö. ve Oktay Ö. S. (2009) “Eşya hukuku”, 12. Bs., İstanbul Filiz Kitabevi.
- Öktem, Ç. S. (2010) “Toplu Yapılarda Yönetim”, Xıı. Levha, İstanbul,
- Özdemir, D. (2001), “Kat Mülkiyeti Kanunu Ve Mevzuatı”, Ankara, Adil Yayınevi.
- Özkan, E. (1981) “Türkiye’de Konut Sorunu ve Ekonomik Sınırlamalar içinde Konut Üretimini Finanslama Olanakları”, Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat ve Mimarlık Fakültesi Yayınları, Trabzon.
- Özmen, E. S. ve Kır, H. (2010) “Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi”, İstanbul.
- Özmen A. ve Zeren, H. E. (2012) Yaşanabilir Kentler Ekseninde Göç Olgusu, 2. Bölgesel Sorunlar ve Türkiye Sempozyumu, 1-2 Ekim 2012.
- Öztaş, B. (1997) “Şahsın Hukuku Hakiki Şahıslar”, 7. Basım, Ankara.
- Perçin, H. (1982) “Ankara Kenti Toplu Konutlarının Peyzaj Mimarisi Yönünden Çevre Düzenleme İlkelerinin Saptanması”, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Doktora Tezi. Ankara.
- Persentili, H.Ç. (1998) “Toplu Konut Alan Düzenlemelerinde Sert Zemin Ve Yeşil Alan Oranlarının Saptanmasında Yardımcı Bir Araştırma Ataşehir Örneği”, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.
- Rebitzer, J. B. (1987) “Unemployment, Long Term Employment Relations, And Productivity Growth” , The Review Of Economics And Statistics, The Mit Press, 69(4):627-635.
- Reisoğlu, S. (1967) “Kat Mülkiyeti”, Ankara Üni. Siyasal Bilgiler Fakültesi Ankara. <http://www.sabah.com.tr/Dunya/2012/09/01/iste-dunyanin-en-yasanabilir-yeri>, Erişim Tarihi: 01.09.2012.
- Resmi Gazete, (1985), İmar Kanunu, Tarih : 9/5/1985 Sayı : 18749.
- Samsunlu, A., Karpuzcu, M. ve Kurdoğlu, M. (1987) “Toplu Konut Uygulamalarında Arsa Temini Ve Altyapı Uygulamaları”, Dünya Konut Yılında Türkiye Sempozyumu Tebliğleri, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yayınları, İzmir.
- Saraçoğlu, B. ve Suiçmez, H. (2008) “Türkiye İmalat Sanayiinde Büyüme, İstihdam Ve Verimlilik Sorunları”, Tisk Akademi Dergisi, 3 (6): 88-128.

- Sayan, M.C. (2002) “Ankara'da Yeni Yerleşim Alanlarındaki Uygulamaların Peyzaj Tasarım İlkeleri Açısından İrdelenmesi”, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara.
- Seiter, S. (2005) “Productivity And Employment In The Information Economy: What Kaldor's And Verdoorn's Growth Laws Can Teach The Us”, *Empirica*, 32(1): 73-90.
- Süataç, S. (2006) “Yirminci Yüzyıl Toplu Konut Örneklerinin İncelenmesi”, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.
- Sosyal Güvenlik Kurumu (2013) Türkiye’de Sigortalı Çalışan Sayısı (Şubat, 2010 2013) Sosyal Güvenlik Kurumu, TEPAV, (2014) (http://www.tepav.org.tr/upload/files/haber/1417217020-5.Istihdam_Izleme_Bulteni_07_2014.pdf)
- Şahin, H. (2006) “Makro İktisat”, 1. Baskı, Ezgi Kitabevi, Bursa, 367-380.
- Şıpka, Ş. (2002) “Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası” (TMK.194), İstanbul
- Tandoğan, H. (1981) “Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku”, Ankara.
- TBMM İnsan Haklarını İnceleme Komisyonu (1949) “İnsan Hakları Evrensel Beyanname”, 203-208. <http://Www.Tbmm.Gov.Tr/Komisyon/Insanhaklari/Pdf01/203-208.Pdf> .
- Tekeli, İ. (1996) “Türkiye'de Yaşamda Ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi”, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi No:2, Odtü Basım, Ankara.
- Tekeli, İ. (2009) “Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek”, İstanbul:Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekinay, S. S. (1991) “Kat Mülkiyeti”, İstanbul, Filiz Kitabevi,
- TOBB Ar-Ge, (1998) “Konut Sorunu-Toplu Konut Uygulama Ve Sonuçları Ve Son Zamanlardaki Gelişmeler”, TOBB Yayınları No:95, Ankara, , S.34.
- TOBB, (1988) “Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama Ve Sonuçları Ve Son Zamanlardaki Gelişmeler”, TOBB Yayınları No:95, Ankara, S. 3.

- TOKİ (2014) Toki Konut Üretimi
(<http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOK%C4%B0%20KONU%20T%20URETIM%20RAPORU.pdf>)
- TOKİ (2011) *Kurum profili*. Erişim Tarihi:05 Ocak 2013.
[http://www.toki.gov.tr/docs/yayinlar/TOKI'11 TRK.pdf](http://www.toki.gov.tr/docs/yayinlar/TOKI'11%20TRK.pdf) .
- Topaloğlu, N. (2003) “*Ereğli-Erdemir Toplu Konut Alanının Peyzaj Tasarımı Ve Planlama İlkeleri Yönünden İrdelenmesi*”, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi. Bartın.
- TÜİK (2007) “*İşgücü, İstihdam Ve İşsizlik İstatistikleri-Sorularla Resmi İstatistikler Dizisi- 1*”, T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Yayın No: 3095, Ankara, 1 -38.
- TÜİK (2011) “*Nüfus Ve Konut Araştırması*”, Erişim Tarihi:12.03.2014
<http://www.tuik.gov.tr/prehaberbultenleri.Do?Id=15843>).
- TÜİK (2013) “*Kullanma Amacına Göre Tamamen Veya Kısmen Biten Yeni Ve İlave Yapılar (Yeni Sınıflama Ve Yönteme Göre), 2009 Ve Sonraki Yıllar*” ,
http://www.tuik.gov.tr/pretablo.Do?Alt_Id=1055).
- TÜİK (2013) “*Kullanma Amacına Göre Yapılacak Yeni Ve İlave Yapılar (Yeni Sınıflamaya Göre), 2002 Ve Sonraki Yıllar*”, Erişim Tarihi:12.03.2014
http://www.tuik.gov.tr/pretablo.Do?Alt_Id=1055).
- TÜİK (2011) Nüfus ve Konut Araştırması, Erişim Tarihi:12.03.2014
<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=15843>
- TÜİK (2014) Kullanma Amacına Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar (Yeni Sınıflama ve Yönteme Göre), 2003 ve Sonraki Yıllar, Erişim Tarihi:12.03.2014 (http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055)
- TÜİK (2014) Kullanma Amacına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar (Yeni Sınıflamaya Göre), 2003 ve Sonraki Yıllar, Erişim Tarihi:12.03.2014 (http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055)
- TÜİK (2014) Kullanma Amacına Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar (Yeni Sınıflama ve Yönteme Göre), 2003 ve Sonraki Yıllar, Erişim Tarihi:12.03.2014 (http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055)

- TÜİK (2014) Kullanma Amacına Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar (Yeni Sınıflama ve Yönteme Göre), 2003 ve Sonraki Yıllar, Erişim Tarihi:12.03.2014 (http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055)
- TÜİK (2013) Seçilmiş Göstergelerle İstanbul, Erişim Tarihi:12.03.2014 (<http://www.tuik.gov.tr/ilGostergeleri/iller/ISTANBUL.pdf>)
- Tunç, T. (2007) “*Üretkenlik İstihdam İlişkisi: Türkiye İmalat Sanayi Üzerine Bir Uygulama*”, Yüksek Lisans Tezi, Mersin Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mersin, 6-88.
- TÜBİTAK Yapı Araştırma Enstitüsü, (1984) “*Gecekondu ve Gecekondu Önleme Bölgelerinde Konutların İyileştirilmesi: Güneşevler-Aktepe Örnekleri*”, TÜBİTAK Yapı Araştırma Enstitüsü Yayını No:h72, Ankara.
- Türel, A. (1997) “*Türkiye’de Devletin Konut Sektörünü Destekleme Mekanizmaları*”, 7. Ulusal Bölge Bilimi Kongresi, 43-48. Erişim Tarihi:20.06.2012 [Www.Spo.Org.Tr/resimler/ekler/8e864d04c95572d_ek.pdf](http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/8e864d04c95572d_ek.pdf) .
- Türel, A. (1996) “*Konut Üreticileri*”, Ankara: Toplu Konut Dairesi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi No: 14.
- Türk Dil Kurumu (2005) “*Türkçe Sözlük*”, Türk Dil Kurumu Yay., No: 549, 10. Basım, Ankara.
- Türk Yapı Sektörü Raporu (2005) “Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul,
- Türkiye Mühendisler Haberleri (2009) “*Robin Hood Efsanesi Sona Erdi; Toki Artık Zenginlere “Akıllı Evler” Yapıyor*”, İnşaat Mühendisleri Odası Toki Raporu, 455, (3), 39-49.
- Türkiye Nitelikli Konut Fakiri (2007) Erişim Tarihi:12.03.2014 http://www.ntvmsnbc.com/news/180336.asp_20/02/2007.
- www.turkis.org.tr, (2014) Emlak Yönetim ve Boğaziçi Yönetim Çalışanları ve Ücret Düzeyleri.
- Uçaner, M. (1986) “*Toplu Konut Yerleşimlerinde Açık Alan Kullanımlarının İrdelenmesi Ve İstanbul Kenti Emlak Kredi Bankası Toplu Konut Uygulamaları Örneği*”, Yıldız Teknik Üniversitesi Basılmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.

- Uçar, H. (2002) “2. Dünya Savaşı'ndan Sonra Avrupa'da Toplu Konut Planlamasının Ve Mimarisinin Gelişimi”, Yıldız Teknik Üniversitesi Basılmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.
- Ulusoy, A. ve Vural, T. (2001) Knetleşmenin Sosyo Ekonomik Etkileri, Belediye Dergisi 7(12).
- Uysal, A.F. ve Akyiğit, H. (2012) Tüketim Toplumu Çevre Performans İndeksi Ve Türkiye'nin Çevre Performansının İndekse Göre Değerlendirilmesi, Tarih ve Kültür Araştırmaları Dergisi, 1(4).
- Ünsal, E. (2009) “Makro İktisat”, 8. Baskı. İmaj Yayıncılık, Ankara, Ss. 12-270.
- Yalçın, E. (1995) “Ataşehir Uydu Kent Yerleşmesi' Nin Çevre Düzenlemesinin İrdelenmesi” İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Basılmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.
- Yavuz, N. (2009) “Toplu Yapıların Yönetimi”, Ankara Adalet Yayınevi.
- YEMAR (2005) Türk Yapı Sektörü Raporu, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, S.27.
- Yıldırım, K. ve Karaman, D. (2001) “Makroekonomi”, 2. Baskı, Eğitim, Sağlık Ve Bilimsel Araştırma Çalışmaları Vakfı, Yayın No:145, Eskişehir, Ss. 19-316.
- Yıldız, O. (2012) “TRCL Bölgesi Tarihi, Teorik Ve Ampirik Konut Değerlendirmesi”, İpekyolu Kalkınma Ajansı Araştırma Serisi-7, 2-39.
- Zevkliler, A. (1982) “Taşınmaz Malikinin Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı Ve Zarar Verici İnşaat”, Ankara.
- <http://rega.basbakanlik.gov.tr> Erişim Tarihi:01.012009.
- http://www.arkitera.com/userfiles/image/news/2007/10/22/akaretler_1.jpg,
Erişim Tarihi: 19.11.2008.
- <http://www.kenthaber.com/resimler/2007/10/22/00258904.jpg>,
Erişim Tarihi: 15.11.2008
- http://www.yapi.com.tr/v_images/haberler/sektorel/48331.jpg,
Erişim Tarihi: 14.04.2007
- http://www.sehirplanlama.org/index.php?option=com_kunena&func=view&catid=230&id=2231&Itemid=36#2231) Erişim Tarihi:12.03.2014
- <http://www.tskbgyo.com.tr>
- <http://koop.gtbt.gov.tr/kooperatifler-hakkinda/kooperatif-nedir>

<http://www.turkis.org.tr/dort-kisilik-alenin-aclik-siniri-1149--yoksulluk-siniri-3743-lira-d270>).

ÖZET

İKTİSADİ AÇIDAN TÜRKİYE'DE TOPLU YAPI YÖNETİMİ KAVRAMI

KURT Nuh

Yüksek Lisans, İktisat Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Gülay GÜNAY

Mart 2015, 86 Sayfa

Gelişmiş ülkeler incelendiğinde gelişmişlik göstergesi olarak en önemli gösterge ekonomik verilerdir. Ekonominin iyi düzeyde olduğunu söyleyebilmemiz için istihdamla ilgili göstergelerin olumlu yönde olması gerekir. İstihdam ülke ekonomisinin gelişim düzeyini etkileyen önemli faktörlerin başında gelir. Site yönetimi hizmetlerinde çalışan sayısı gün geçtikçe artmakta ve önemli bir iş alanı olmaya aday bir sektör olarak karşımıza çıkmaktadır.

İşsizliği azaltması, yoksul kesimlerinin gelirlerini arttırması gibi olumlu sonuçları olması site yönetimi içerisinde bulunan pozisyonları cazip hala getirmektedir. İnsan kaynakları açısından incelendiğinde hizmet sektörü çalışan sayısının sürekli arttığı sektör olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde makine kullanımı sebebi ile çalışan sayısının azalması söz konusudur. Hizmet sektöründe bu durumun yaşanmaması sebebi ile çalışan kişi sayısı artarak devam etmektedir.

Araştırmamızın amacı her geçen gün büyüyen toplu konut sektöründe oluşan istihdamın ülkemizdeki istihdama etkisini ortaya koymaktır.

ARSİV Kayıt Bilgileri :

***Tezin Adı* : İktisadi Açıdan Türkiye’de Toplu Yapı Yönetimi Kavramı**

***Tezin Yazarı* : Nuh KURT**

***Tezin Danışmanı* :Gülay GÜNAY**

***Tezin Konumu* : Yüksek Lisans**

***Tezin Tarihi* :26.03.2015**

***Tezin Alanı* : İKTİSAT**

***Tezin Yeri* : KBÜSBE – KARABÜK**

Anahtar kelimeler: Toplu Konut, Site Yönetimi, İstihdam, Yönetim, Kat Mülkiyeti

ABSTRACT

ECONOMIC ASPECTS OF MASS CONSTRUCTION MANAGEMENT CONCEPTS IN TURKEY

KURT Nuh

Karabuk University

Social Sciences Department Of Economics

Advisor: Doc. Dr. Gülay GÜNAY

March 2015, 86 Pages

When the developed countries as the most important indicators of development indicators examined the economic data. Employment-related indicators we can say the economy is at a good level must be positive. Affecting the level of development of the national economy employment income at the beginning of the important factors. The number of employees in site management services increasing day by day and is poised to become a major business areas emerge as a sector.

To reduce unemployment, the positions contained in the site management of a positive result, such as to increase the incomes of poor people still bring attractive. In terms of human resources service industry sector increased the number of employees constantly emerges. Reduction of the number of employees by reason of the use of machinery in other sectors involved. In the service sector continues to increase the number of people working with the cause of this situation does not happen.

The aim of this research consists in the growing housing sector employment every day is to determine the impact on employment in our country.

Archival Records Information :

Name of Thesis : **Economic Aspects of Mass Construction Management
Concepts in Turkey**

Thesis Author : Nuh KURT

Supervisor :Gülay GÜNAY

The location of Thesis : Master

The Date of Thesis :26.03.2015

Subject of Thesis : Economics

The Place o Thesis : KBÜSBE - KARABÜK

Keywords: Housing, Site Management, Employment, Management, Ownership

ÖZGEÇMİŞ

1978 yılında Trabzon'un Of ilçesinde doğdu.1996-2000 yılları arasında Dumlupınar Üniversitesi İ.İ.B.F.İşletme Bölümünden mezun oldu. 2015 yılında Karabük Üniversitesi İktisat Bölümü Yüksek Lisans programını bitirdi.