

T. C.
MALTEPE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

ÜLKEMİZDE TOPLU KONUTUN
BAŞLANGICINDAN GÜNÜMÜZE KADAR OLAN
SÜREÇTEKİ GELİŞİMİNİN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mertcan YILDIRIM

131401104

Tez Danışmanı

Yrd. Doç. Dr. Aliye Ceren ONUR

İstanbul, Ocak 2018

T. C.
MALTEPE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

ÜLKEMİZDE TOPLU KONUTUN
BAŞLANGICINDAN GÜNÜMÜZE KADAR OLAN
SÜREÇTEKİ GELİŞİMİNİN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mertcan YILDIRIM

131401104

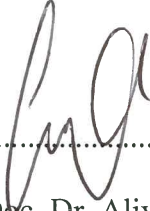
Tez Danışmanı

Yrd. Doç. Dr. Aliye Ceren ONUR

İstanbul, Ocak 2018

T.C. Maltepe Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

02.01.2018 tarihinde tezinin savunmasını yapan Mertcan YILDIRIM' a ait "Ülkemizde Toplu Konutun İlk Başlangıcından Günümüze Kadar Olan Süreçteki Gelişiminin İncelenmesi" başlıklı çalışma, Jürimiz Tarafından Fen Bilimleri Mimarlık Anabilim Dalı, Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programında Yüksek Lisans Tezi Olarak **Oy Birliği/Oy Çokluğuyla** Kabul Edilmiştir.



Yrd. Doç. Dr. Aliye Ceren ONUR
(Başkan)
(Danışman)



Yrd. Doç. Dr. Yekta ÖZGÜVEN
(Üye)



Yrd. Doç. Dr. Füsun ÇİZMECİ
(Üye)

ÜLKEMİZDE TOPLU KONUTUN BAŞLANGICINDAN GÜNÜMÜZE KADAR OLAN SÜREÇTEKİ GELİŞİMİNİN İNCELENMESİ

ÖZET

Dünya üzerindeki tüm canlıların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma insan türü için sadece kendini dış tehlikelerden koruma, sığınacak bir yer anlamını taşımamaktadır. Geçmişten günümüze insanın gelişme düzeyine bağlı olarak barınma konusu da değişim ve dönüşüm geçirmiştir.

Günümüzde sadece sığınma ve korunma ihtiyaçlarını karşılayan bir mekân olmaktan çıkarak sosyal hayatın neredeyse tümünün içinde yaşandığı ve üzerine belirli anlamlar yüklenen bir mekânı ifade eder duruma gelmiştir. Bu mekânın ismi konuttur.

Uzun çağlar boyunca yaşanılan bölgenin iklimsel, coğrafi ve sosyo-ekonomik şartlarına göre değişim gösteren konut kavramının içine sanayi devrimi sonrasında toplu konut olgusu da girmiştir. Antik dönemlerde örneğin Roma dönemi- çeşitli konut yerleşimlerine rastlanmakla beraber bu konu asıl olarak Sanayi Devrimi ertesinde büyük işçi kitlelerinin barınma sorununa paralel olarak gündeme gelmiştir. Günümüze gelindiğinde ise toplu konut, gelişen ihtiyaçlara bağlı olarak özelleşen farklı tarzlarda üretilmektedir. Minimum ihtiyaçları karşılayan toplu konut üretimi devam etmekle beraber teknolojinin gelişmesiyle yenilenebilir enerji sistemleri ile donatılan, çeşitli plan tiplerine sahip, ekolojik özellikler taşıyan konut üretimi de azımsanmayacak ölçüdedir.

Küresel ekonomik sistemin bir parçası haline gelen ülkemizde de toplu konut olgusunun dünya trendlerine paralel bir gelişim gösterdiği görülmektedir. Bu paralelliğin özellikle 1980'li yıllar itibarı ile arttığı ve günümüze ulaşıldığında ise diğer ülkelerde üretilen toplu konut türlerinin ülkemizde de üretilip pazarlandığı hatta gelişen inşaat sektörü sayesinde pek çok ülkede özellikle Avrupa, Rusya ve Körfez ülkelerinde toplu konut üretimleri yapıldığı gözlenmektedir.

Anahtar kelimeler: Barınma, Konut, Toplu Konut, Türkiye

ANALYSING THE DEVELOPMENT PROCESS OF THE COLLECTIVE HOUSING IN OUR COUNTRY FROM ITS BEGINNING UNTIL TODAY

ABSTRACT

Sheltering which is one of the basic needs of all creatures on the world is just a place to shelter and to protect themselves from external hazards for the human being. Sheltering subject has also changed and transformed from the beginning until today depending on the level of its development and it is no longer just a place satisfying their sheltering and defence needs but also means a place that almost the all social life has been lived in. This place's name is housing.

After the industrial revolution, the collective housing fact has also got into the housing concept which has been changing over long ages, according to the climatic, geographical and socioeconomic circumstances of the area lived in. In ancient times too, e.g. Roman period, while there were some collective housing settlements, this subject has indeed come up after the industrial revolution, according to the problem of housing. At the present time, collective housing fact has been producing in many different ways, according to the changing needs. While the collective housing production satisfying the minimum needs is going on, the dwelling production equipped with renewable energy systems, which has various plan types, which has ecological features is a considerable amount.

In our country also becoming a part of the global economic system, collective housing event is seen to make parallel progress with the world trends. It is observed that this parallelism has increased as of 1980's and when it has reached the present day, that collective housing types produced in the other countries has produced and marketed. It is also observed that the collective housing productions has been making in Europe, Russia and Gulf countries thanks to the developing construction sector.

Key words: Sheltering, Housing, Collective Housing, Turkey

YEMİN METNİ

18.01.2018

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “ ÜLKEMİZDE TOPLU KONUTUN BAŞLANGICINDAN GÜNÜMÜZE KADAR OLAN SÜREÇTEKİ GELİŞİMİNİN İNCELENMESİ ” adlı çalışmanın, proje safhasından sonuçlanmasına kadar olan bütün süreçlerinde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın tarafımca yazıldığını ve yararlandığım bütün eserlerin “Kaynakça”da gösterilenlerden oluştuğunu, “Kaynakça”da yer alan bu eserlerden metin içinde atıf yaparak yararlanmış olduğumu belirtir ve onurumla doğrularım.

13 14 01 104
MERTCAN YILDIRIM



ÖNSÖZ

Tez çalışmam süresince bana destek olan ve yardımlarıyla yön veren, tez oluşum sürecinde, benden desteğini, bilgisini ve yardımlarını esirgemeyen değerli tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Aliye Ceren ONUR'a en içten teşekkürlerimi sunarım.

Hayatımın her aşamasında yanımda olan; desteklerini her zaman hissettiğim annem, Nalan YILDIRIM, babam; Adem YILDIRIM, abim; Onur YILDIRIM' a ve sevgili eşim Aygen YILDIRIM' a sonsuz teşekkürlerimle.

Ocak 2018

Mertcan YILDIRIM

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRAC	ii
ÖNSÖZ	iii
İÇİNDEKİLER	iv
TABLO LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
KISALTMALAR LİSTESİ	vii
GİRİŞ	1
1.KONUT ve TOPLU KONUT KAVRAMI	5
1.1. Konut Kavramı	6
1.2. Geçmişten Günümüze Konutun Tarihi	16
1.2.1. Dünyada Konutun Tarihi	22
1.2.2. Türkiye’de Konutun Evrimi.....	27
1.3. Toplu Konut Kavramı.....	44
1.4. Türkiye’de Toplu Konut	48
1.5. Bölüm Değerlendirmesi.....	51
2.TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT ÜRETİMİ	54
2.1. Türkiye’de Konut Politikaları	54
2.2. Türkiye’de Konut Üreticileri	68
2.2.1. Konut Yapı Kooperatifleri	68
2.2.2. Yerel Yönetimler	70
2.2.3. Özel Teşebbüs Girişimleri	73
2.2.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	75
2.2.5. Toplu Konut Yasaları ve Çıkartılma Nedenleri	77
2.3. Bölüm Değerlendirmesi.....	79
3. TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT ÖRNEKLERİNİN KONUTTA YAŞAMI ETKİLEYEN FAKTÖRLER ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ	82
3.1. Başakşehir Yerleşkesi.....	83
3.2. Ataşehir-Meridian	93
3.3. Türkiye’ de Toplu Konut Örnekleri Genel Değerlendirme.....	102
SONUÇ	103
KAYNAKÇA	109
ÖZGEÇMİŞ	123

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.1: Sosyo-Ekonomik Politik Olayların Konut Alanına Etkileri	27
Tablo 1.2: Türkiye’de Sosyo-Ekonomik ve Politik Olayların Konuta Etkileri	39
Tablo 1.3. Türkiye’de Geçmişten Günümüze Toplu Konut Gelişimi	50
Tablo 1.4. Toplu konut gelişimini etkileyen sosyo-ekonomik gelişmeler.....	51
Tablo 2.1. Türkiye’de Toplu Konut Üretimi	54
Tablo 2.2. Türkiye’de Toplu Konut Üretimi	80
Tablo 3.1. Toplu konutun geçmişten günümüze gelişimi	103
Tablo 3.2: Tablo 3.2: Türkiye’de toplu konut üretimi:	104

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1: Başakşehir yerleşmesinin Uydu Görüntüsü	84
Şekil 3.2: I. Etap Blok Tip Planları	85
Şekil 3.3: II. Etap Blok Tip Planları	86
Şekil 3.4: IV. Etap Blok Tip Planları	87
Şekil 3.5: V. Etap Blok Tip Planları	88
Şekil 3.6: Başakşehir Güvenlik Kulübesi	91
Şekil 3.7: Başakşehir Yeşil Alan.....	91
Şekil 3.8: Başakşehir Yeşil Alan.....	92
Şekil 3.9: Başakşehir Yüzme Havuzu	92
Şekil 3.10: Varyap-Meridian Genel Vaziyet	94
Şekil 3.10: Varyap-Meridian Kat Planları	94
Şekil 3.11: Varyap-Meridian Güvenlik Kulübesi	98
Şekil 3.12: Varyap-Meridian Yüksek Duvarlar	98
Şekil 3.16: Varyap-Meridian Güvenlik Görevlisi.....	98
Şekil 3.17: Varyap-Meridian Yüzme havuzları	100
Şekil 3.18: Varyap-Meridian Yeşil Alan.....	100
Şekil 3.19: Varyap-Meridian Çocuk Parkı.....	101
Şekil 3.20: Varyap-Meridian Fitness	101

KISALTMALAR LİSTESİ

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AB	: Avrupa Birliği
CIAM	: Uluslararası Modern Mimari Kongresi
LEED	: Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik
IMF	: Uluslararası Para Fonu
NATO	: Kuzey Atlantik Antlaşması Örgütü
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
SSCB	: Sosyal Sovyetler Cumhuriyeti Birliği
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
UNDP	: Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı

1.GİRİŞ

1.1. Araştırmanın Önemi

Barınma ve bu ihtiyacın getirdiği mekân kavramı, insanın doğayı egemenliği altına alma yolunda gösterdiği ilk davranıştır. Yapılı çevrenin başlangıcı bu davranışın doğa içerisinde yer alması ile hayat bulmuştur.

Mekân; problemleri çözmeye, mekânlar oluşturma, tasarlama, çevreyi ihtiyaçlar doğrultusunda düzenleme giderek daha karmaşık problemler ve bu problemleri izleyen çözüm yığınlarını gündeme getirmiştir. Günümüz mimarlık sorunsalının temelini bu dinamik yapı oluşturmaktadır. İnsanla köklü bir ilişki içerisinde olan bu yapı, insanın fiziksel, sosyal ve ekonomik tüm nitelikleri ile alışveriş içerisinde. Bu nitelikler insana ait bir özellik olan kültür kavramının temel belirleyicileridir.

Konut ve konut tasarımı süreç olarak, modern insanın tarihsel gelişimi ile örtüşmekte ve mimarlık kavramını da içerisinde alarak günümüze kadar gelmektedir. Söz konusu süreç içerisinde kültürün katkısı ise göz ardı edilmemelidir. İnsan, kültür ve mimarlık kavramları birbirleri ile yakın etkileşimde bulunan, zaman zaman birbirlerinin sınırlarını çizen, nitelik ve nicelikleri ile ilişkili ipuçları veren ve değerlendiren olgular halindedirler.

Çoğu zaman toplumsal hareket, dürtü ve eğilimleri kapsayan dönemler olarak tanımlanan mimarlık kültürü, bazen de bireysel liderlik ve tarz şeklinde ifade edilmiştir. Mimarlık ve kültür etkileşimine tarihin her döneminde rastlamak mümkündür.

Tüm bunlara ek olarak konut kavramı, antik dönemlerde ve sanayi devrimi ve kapitalist üretim süreçlerinin dayattığı minimum ölçekli barınma ihtiyacı veya liberal ekonomik koşulların dayattığı iç göç olguları gibi çeşitli sosyo ekonomik koşullar sebebi ile de değişim ve dönüşüm süreçlerinden geçmektedir.

Basitçe “etrafı kapalı tavanı örtülmüş, bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan, bina veya binanın bir bölümü” olarak tanımlanan konut kavramı yaşadığımız çağda bundan çok daha fazla anlamlar içermektedir. Artık konut kavramı kent, birey, esneklik, sürdürülebilirlik, kalite, çevre gibi kavramlarla iç içe değerlendirilmektedir.

1.2. Araştırmanın Amacı

Bu çalışmanın genel amacı Türkiye’de toplu konutun gelişimini dönemler çerçevesinde incelemek ve son dönem toplu konut örneklerini konutta yaşamın anlamını etkileyen temel faktörler kapsamında analiz etmektir.

Bu çerçevede temel olarak konut kavramı ve konut mimarisinin geçirdiği değişimler, kapsamında toplu konut kavramı ve toplu konutun ülkemizdeki durumu incelenecektir.

Çalışmanın birinci bölümünde konut, geçmişten günümüze konut tarihi, toplu konut kavramı ve Türkiye’de toplu konut konuları ele alınmıştır. Türkiye’de ise toplu konut gelişimini etkileyen kırılmalar: Geç Osmanlı Erken Cumhuriyet Dönemi 1908-195, 1950’li Yıllar İç Göç Dönemi, 1980 Liberal Ekonomiye Geçiş Süreci (1984 TOKİ Kuruluşu), 2000’li Yıllar Küresel Ekonomiye Geçiş Dönemi olarak belirlenmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde; ülkemizde uygulanan toplu konut politikaları (Kalkınma Planları) , kamu ve özel konut üreticileri (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Toplu Konut Yasaları, Konut Yapı Kooperatifleri, Yerel Yönetimler, Özel Teşebbüs Girişimler) gibi konular altında irdelenilerek ülkemizdeki toplu konut üretimi ve üretim şekilleri anlaşılmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde; Türkiye’de toplu konut güvenlik ve sosyal çevre literatür çalışması sonucunda belirlenen faktörler kapsamında incelenmiştir.

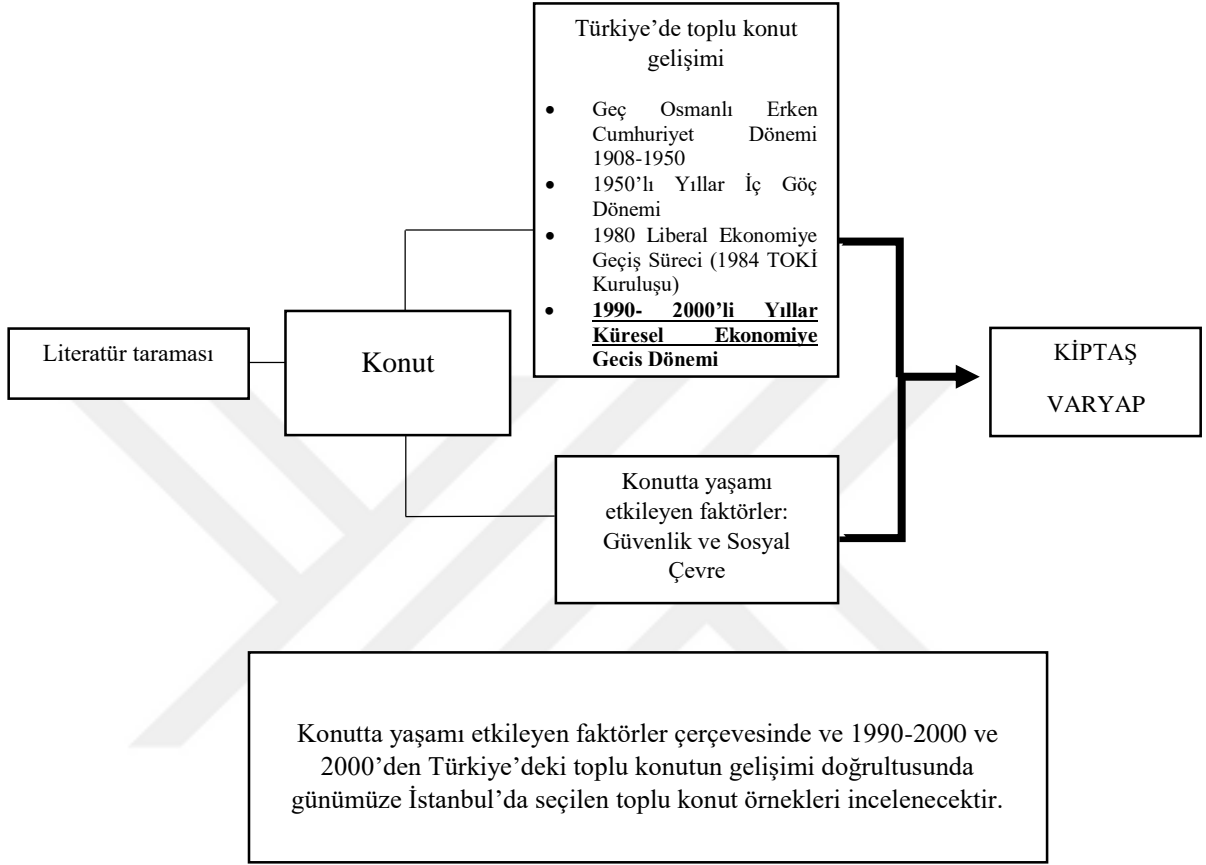
Çalışmanın sonuç bölümünde ise, Türkiye’deki son dönem toplu konut örneklerinden 1990 yıllarında sosyal konut özelliği taşıyan Başakşehir Yerleşmesi ve 2000’li yıllarda üst gelir grubuna yönelik Ataşehir Meirdyan Projesi incelenmiştir. Toplu konutun, küreselleşme ile Türkiye’de başta İstanbul olmak üzere hızla artan talepler sonucunda son 20-25 yılda geçirdiği değişim belirlenebilecektir. Bu sayede son dönem toplu konut örneklerinin geçmişten günümüze olan değişimi ile 1990’lardan sonraki son dönem toplu konut üretimindeki durum üzerinden Türkiye’deki toplu konutun gelişimi açıklanmaya çalışılmıştır.

1.3.Araştırmanın Yöntemi

Bu çalışma nitel bir çalışmadır. Bu anlamda belirlenen konu başlıkları ile ilgili geniş ve kapsamlı bir literatür taraması yapılmıştır. Literatür taramasında;

- Makaleler,
- Doktora ve yüksek lisans tezleri,
- Kitap ve dergiler,
- Bildiriler,
- İnternet kaynaklarından yararlanılmıştır.

Daha sonra elde edilen kaynaklar çerçevesinde alt başlıklar oluşturularak çalışmanın çerçevesi belirlenmiştir. Bununla birlikte çalışmada her bir bölümünü özetlemek ve çalışmaya olan katkısını belirtmek amacıyla özet tablolar oluşturulmuştur. Sonuç kısmında ise genel bir özet tablo oluşturulmuş ve çalışma sonuçları bu tablo üzerinden yorumlanmıştır. Çalışmanın akışı, süreçleri ve yöntemde izlenen adımlar şekil 1.1’de gösterilmektedir.



Çalışmanın uygulama kısmında Türkiye'de 2000'li yıllardan sonra toplu konut örneklerinden ilki İstanbul Belediyesi bünyesinde sosyal konut niteliğinde Kiptaş projesi olan Başakşehir Yerleşmesidir. İkinci proje 1975 yılında, gayrimenkul geliştirme, inşaat ve müteahhitlik şirketi olarak kurulan VARYAP Emlak Konut GYO ortaklığıyla gerçekleştirdiği, Türkiye'nin LEED kayıtlı ilk lüks yeşil konut projesi VARYAP Meridian'dır.

Bu projeler; konutta yaşamı etkileyen faktörlerden güvenlik ve sosyal çevre faktörleri kapsamında incelenmiştir. Faktörler geliştirilirken literatür taraması sonucu elde edilen makale ve ilgili tez kaynaklarından faydalanılmıştır. Bu çalışmada belirlenen güvenlik ve sosyal çevre faktörleri değerlendirilmiş, ve örnek olarak incelenecek toplu konutlar bu faktörlerin aşağıda belirtilen çerçevesinde ele alınmıştır.

- Güvenlik: yüksek duvar, güvenlik görevlisi, güvenlik kulübesi
- Sosyal evre: havuz, park, yeşil alan

Bunun sonucunda geçmişten günümüze Türkiye’de toplu konutun geldiği nokta Türkiye’de toplu konut gelişimi ve dönemler üzerinden irdelenerek, konutta yaşamı etkileyen faktörler çerçevesinde son dönem toplu konut örneklerinin incelenmesi ile değerlendirmeye çalışılmıştır.



2.KONUT ve TOPLU KONUT KAVRAMI

Barınma, insanların temel gereksinimlerinden biridir. Bu gereksinimin bir hak olarak kabul edilmesi çok gecikmeli biçimde, ancak yirminci yüzyılın ortalarında gerçekleşmiştir. Birleşmiş Milletler 'in 1948 tarihli, İnsan Hakları Evrensel Bildirisi'nin 25. maddesinde, herkesin barınma hakkının önemi vurgulanmaktadır (Çoban, 2012).

Günümüzde barınma gereksiniminin karşılanması, insanın *“başını sokacak bir yerinin olması”*ndan ibaret değildir. Günümüzde barınma *“herkesin sağlıklı, güvenli, emniyetli, erişilebilir, ödenebilir, temel hizmet, kolaylık, konfor unsurlarını içeren, konut ve yasal yararlanma güvencesi konusunda ayrımcılıktan arınmış yeterli konutu olabildiği”* olarak tanımlanmaktadır (HABITAT II, 1996). Konut kavramı ise; *“su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri sağlanmış, ısı, ışık ve havalandırması yeterli, sağlık koşullarına uygun, insanın çalışma, sağlık, eğitim, güvenliği ile çevre gibi haklarını kullanmasına olanak tanıyan bir yaşam ortamına sahip, geliri ne olursa olsun herkesçe erişilebilir ve karşılığı ödenebilir olması”* şeklinde tanımlanmakta ve konutun bu istekleri karşılayamaması durumunda ise barınma sorunundan bahsedilmektedir (Keleş, 2007).

Sonuç olarak insan türünün varlığını sürdürmesinde ana gereksinimlerden biri olan “konut” tarih boyunca hem şekil hem de üzerine yüklenen psiko-sosyal anlamlar bakımından gelişimini sürdürmektedir.

1.1. Konut Kavramı

İnsana ait yaşam mekânlarının en küçük temsilcisi olan ve pek çok farklı tanımlamaları olan konut sözlük anlamıyla *“bir ya da daha fazla insanın ikamet ettiği yer, konut, mesken ikametgâh”* şeklinde tarif edilmektedir (Kömürlü, 2006).

Konut insanın doğduğu andan başlayarak içinde bulduğu, kişiliğinin gelişmesinin temellerinin atıldığı, toplumsal ilişkilerin konut kurallarının ve değerlerinin öğrenilip üretildiği fiziksel bir mekândır (Şuta, 2016).

İlk çağlardan günümüze kadar değişmiş, gelişmiş, bulunduğu yere göre çeşitli özelliklere sahip olmuş, yapıldığı dönemin her türlü izlerini üzerinde taşımış, ekonomik, siyasi, kültürel, dinsel, iklimsel topografik, sosyolojik vb. her türlü faktörle birlikte şekillenmiştir (Yüksel, 2009).

2000 yılı DİE'nin Türkiye genelinde bina sayımında konut; "etrafı kapalı tavanı örtülmüş, bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan, bina veya binanın bir bölümü" olarak tanımlanmıştır. (DİE, 2000).

"Konut insanın bireysel ailesel mahremiyeti insana yakışır temiz ve güzel bir çevrede yaşayabilmesini kentsel alt yapılardan yararlanabilmesini sağlamakla ilgili toplumsal işlevler yüklenmiş bir ortamdır" (Şuta, 2016).

Kıyası konut; sadece barınma ihtiyaçlarının giderildiği mekân değil, psiko-sosyal etkileri göz önünde tutarak, günümüzde insanın ihtiyacına cevap verecek asgari konut ölçüsüne sahip barınma birimleridir (Yetkin, 2009).

Tarihsel olarak konut; iletişim, etkileşim, mekân, zaman ve anlamın örgütlü bir örüntüsüdür. Bir yandan ait olduğu etnik grubun karakteristiklerini, yaşam biçimini, davranış kurallarını, çevresel tercihlerini, imgelerini, zaman, mekân taksonomilerini yansıtırken, öte yandan kullanıcısının özünü ilgili imgelerini, kendini kanıtlama ve anlatma eğilimini, böylece tasarım, donatım ve biçimi ile bireyin kişilik ve ayrıcalığını yansıtır (Huniler, 2010).

Hızlı nüfus artışı, kırdan kente göçün artması ve bunların sonucu oluşan plansız ve hızlı kentleşme, sağlıksız yaşam mekânlarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu olumsuz gelişmeler toprakların da hızla değer kazanmasına yol açmış, kent toprakları spekülasyonkaynağı oluşturmaya başlamıştır. Bu durum inşaat maliyetlerini yükseltmeye başlayınca, kiralar hızla artmış, böylece konut; insanlar için kolay elde edilebilme, servet tutma ve servetini güvenceye almanın en önde gelen yollarından biri haline almıştır. Bu oluşum ve kentleşme konut talebinin yükselmesine yol açınca konut inşası genişleyen bir kesim olma yoluna girmiştir. Çerçi'ye (1997) göre; günümüzde konutun yalnızca iç mekân olarak çevresi ile birlikte düşünüldüğü yaklaşımlar benimsenmekte, konutlar toplu konut siteleri olarak planlanmakta ve konut çevresinde oturanların sosyal, kültürel ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler planlanmaktadır.

Türkiye'de özellikle kentleşmenin başladığı 1950'li yıllardan başlamak suretiyle ekonomik, sosyal ve mekânsal bir sorun olarak ortaya çıkmış ve beraberinde gecekondulaşma ve çarpık kentleşmeyi getirmiştir. Nüfus ve kentleşmenin artmasına paralel olarak büyük kentlerde yığılmalar ve büyük nüfus kitleleri meydana gelmiş, bu duruma paralel olarak konut talebinde de artışlar oluşmuştur. Fakat mevcut konut arzının yetersiz olması, konut yapımında yetersiz sayıda arsa üretilmesi ve kişilerin artan konut gereksinimi plansız kentlerin oluşumunu beraberinde getirmiştir.

Düzenli konut bölgeleri, özellikle 1960'lı yıllarda var olan 'Bahçe Şehir' dokularını ortadan kaldırarak gelişen apartmanlardan oluşmaktadır. Yerel yönetimler hem bazı olanaksızlıklar hem de spekülatif baskılar nedeniyle alt yapı ve ulaşım sistemlerini yaygınlaştıramayarak yeni kentsel alanları yerleşime açamamışlardır. Bunun sonucunda, var olan kentsel parsellerdeki yoğunlaşma eğilimleri, apartmanlaşma olgusunu ortaya çıkarmıştır. Bu gelişme, orta ve üst gelir gruplarını, güneşsiz ve yeşilsiz ancak pahalı konutlardan oluşan mahallelerde yerleşime zorlamıştır (Açıksöz 1993)

Konut tercihini etkileyen faktörler

Kullanıcıların konuttan beklediği ve konuta eklediği, konut ile özdeşleştirdiği faktörler her şeyden önce güvenlik ile başlamakta; sonrasında kendisini tarif eden semboller ile bezenmiş kimlik, istediği tüm düzenlemeleri sorunsuzca hayata geçirebileceği esneklik, aidiyetini belirleyen süreklilik, kendini ifade edebileceği sosyal çevre, gereksinimlerine cevap vermesini beklediği bir yaşam alanı, dış çevre ile ilişkilerini kontrol altında tutmasını sağlayan mahremiyet ve sosyal konumunu ifade ettiği statü gelmektedir. Bu faktörler literatür kaynaklarının incelemesi sonucunda elde edilmiş, özellikle konutu etkileyen faktörler olarak ifade edilmiştir (Apak vd., 2002; Artuç, 2016; Yüksel, 2014) Çalışmanın konusu olan toplu konut kavramında da değerlendirilebileceği düşünülmüştür. Aşağıda bu faktörler kısaca açıklanmaktadır.

Güvenlik:

Güvenlik ve kontrol duygularını karşılaması anlamında konut; insanın var oluşuyla beraber gelen bir gereksinimdir. İnsan, dünya üzerindeki yaşamı boyunca varlığını ve sürekliliğini koruyabilmek için kendisini olumsuz çevresel ve fiziksel etkenlerden koruyabilecek kontrol edebileceği bir mekâna ihtiyaç duymaktadır. Geçmişte şehirlerin surlarla çevrili olması, aynı şekilde konutların çevresinin çitlerle çevrilmesi ya da girişlerinin kepenklerle kapatılması; insanın kişisel alanını koruması, sahip olduklarını güvence altına alması ihtiyacının bir göstergesidir (İbikoğlu, 2003). Després'in (1991) ortaya koyduğu anlamıyla güvenlik ve kontrol olarak konut ise: "Kişinin kontrol ettiği, güvenlik sağlayan bir alan" olarak tanımlanmaktadır. İnsanların konutu, güvenlik duygusunun tatmini açısından bir araç olarak görmesi aslında "mekâna bağlılık" kavramını ifade etmektedir. Mekana bağlılık anlamında güvenlik dışında diğer faktörlerden de (sosyal çevre faktörleri, mahremiyet, statü vb.) bahsetmek mümkündür.

Köksal (2003) mekâna bağlılığın doğal biçimde gerçekleşmesi ve doğal biçimde denetlenmesi gereken bir olgu olduğunu savunmaktadır. Doğal olarak denetlenemediği

durumlarda, kapalı sistem güvenlik kameraları gibi elektronik donanımlar, güvenlik görevlisi, yüksek korunaklı duvarlar vb. gibi önlemlerle karşılanmaya çalışılmaktadır ki bu da kullanıcının bu yöntemlerle korunan kapalı yaşam alanlarını neden seçtiği sorusunda cevap olmaktadır.

Günümüz konut piyasası incelendiğinde güvenlik ihtiyacının, kullanıcı seçimlerini ne kadar etkilediği açıkça görülmektedir. Bugün dünya kentlerinin ortak sorunlarından biri olan kapalı yerleşimler, kamunun mekânları özel sektöre bırakması ve özel sektörün bu mekânları gerektiği şekilde koruyamaması sonucu ortaya çıkan güvenlik sorununun eseridir. Önceleri sadece üst gelir grubu için çözüm olarak üretilmiş bu yaşam alanları, günümüzde orta, orta-üst gelir grubu insanlar arasında da tercih edilen, alternatif bir yaşam biçimi halini almıştır (Arredamento Mimarlık, 2003).

Kendinden farklı olanı ötekileştirmeye başlayan birey, bu sürecin sonunda, ihtiyaçlarına cevap olduğunu düşündüğü korunaklı alanlarda yaşamayı tercih etmiştir. 1980'lerde başlayan kapalı sitelere kaçış devam etmekle birlikte, bugün bu alanlarda yaşamının sebepleri, güvenlik sorunundan çok daha farklı nedenlere dayanmaktadır.

Sonuç olarak, her ne olursa olsun insanlar her zaman her yerde canlarını, sevdiklerini, mallarını beklenmedik tehlikelerden ve zararlı olabilecek çevresel faktörlerden korumak istemektedirler (İbikoğlu, 2003). Kendini güvende hissetme anlamında, en temel adımlarından biri de budur ve yapılacak konut tanımında, güvenlik duygusunun tatmini, olmazsa olmaz koşullarından biri olarak belirleyici rol üstlenmektedir.

Kimlik ve statü:

Genel olarak kimliğin tanımı, sınırlaması güç soyut bir kavram olarak önemini göstermektedir. Sözlük anlamı çok çeşitli olmasına rağmen, Rapaport (2004) iki farklı şekilde kimliği tarif eder: farklılaşan durumlara rağmen bir şeyin değişmez hali ve diğeri

değişen bir şey olma halidir. Kimliğin değişken olma olasılığı düşünülürse, ikinci taraf bu çalışmada anlatılmak istenene daha çok uyuyor gibidir.

Kimlik, bireyi çevresindekilerle benzeştiren ya da farklı kılan özelliklerinin bütünü, yani birey olarak kim olduğumuzun sembolü olarak ifade edilebilir. Kişinin ekonomik durumu, mesleği, eğitim düzeyi, ailesi hatta oturduğu konut dahi kimliğinin bir parçasını oluşturur. Düşünce ve değerlerinin yansıması olarak tariflenen konut, kişinin kültürünü, dünya görüşünü, yaşam tarzını, kimliğini yansıtmaya noktasında bir araç görevi görmektedir.

Blumer (1969) bireylerin sosyal yaratıklar olduğunu, birbirleriyle ilişkilerini karşısındakinin davranışlarını yorumlayarak ve kendini ifade ederek kurduğundan bahsetmektedir. Goffman'a (1959) göre ise bireyin kendini ifade etmesinin farklı biçimleri vardır. Birey kişiliğine ait ipuçlarını farkında olmadan verdiği sinyallerle çevresine iletebilirken, tam tersine bilinçli olarak da çevresi tarafından algılanmak istediği gibi bir çerçeve de çizebilmektedir. Çizilen bu çerçeve kişinin bilinçli seçimlerinin, görüşlerinin, değerlerinin yansımasıdır ve bu doğrultudaki davranışlarını içermektedir. Görüntüler genelde yaşanan yer ve nesnelere üzerinden oluşturulmaktadır.

Weber'e (1966) göre statü, şeylerin üretilme yolundaki farklılıklardan ziyade; tüketilme yolundaki farklılıklar doğrultusunda şekillenen bir kavramdır. Bir diğer değişle günümüz modern insanın tüketimle farklılaşan yaşam tarzlarını betimlerken kullandığı ortak dildir (Chaney, 1999).

Bireyler yaşam tarzlarını betimlerken, yorumladıkları kimlikleri ya da sahip oldukları üzerinden toplum içindeki konumlarını belirleyebilmektedirler. Kendini statü olarak gösteren bu durum, eğer konut üzerinden betimleniyorsa, konutun içindeki nesnelere dışında, konutun konumu, dış görünümü, içerdiği özellikleri olarak da sıralanabilir.

Statü günümüzde yeni çeşit ayrımcılıklar sınıfına girmektedir. Eskiden doğuştan sahip olunan, Tanrı'nın değiştirilemez, devredilemez bir lütfu olarak temsil edilen statü, özellikle paranın tüm değerleri nicelleştirip, satın alınabilir hale getirmesi ve bireyin farklılaşma ihtiyacını karşılayabilmek için parayı bir ölçüt olarak görmeye başlamasıyla; bireylerin çevresiyle ilişkilerini bu yolla tanımlama gayretine girmelerine neden olmuştur. Eskinin bol ve bedava olan değerleri (su, hava, yeşil alan vb.), artık ayrıcalıklı insanların erişebileceği mallar ve hizmetler halini almıştır (Baudrillard, 1997)

Bireyin sahip olduğu iş, kültür ve eğitim düzeyi ve tüketim tarzı statüyü belirleyen en önemli etkenlerden bazılarıdır. Özellikle yaşam mekânının seçiminde belirleyici rol oynamaktadırlar. Bugün üretilen konut projelerinin ölçeği ne olursa olsun, hemen hepsi, bireye kazandıracığı statüye vurgu yapmaktadırlar.

Esneklik:

Kişinin düzenleyip, değiştirebileceği mekân olarak konut, şüphesiz esnek bir yapı içermelidir. Bireyin sahip olduğu mekânı kişiselleştirmesinin önündeki yolda gözetilmesi gereken en önemli kavramlardan biri esneklik diğeri ise gereksinimlere uygun olmasıdır. Bu iki kavram, değişen ihtiyaçlar ve gereksinimler karşısında kullanıcıya cevap verebilir olmalıdır. Esneklik ve uyum her ne kadar mimarlık ortamında sıkça bahsedilen kavramlar olsalar da üzerinde anlaşılmiş ortak bir kabulden bahsetmek mümkün değildir. Genel anlamda esneklik sorunu, binanın fiziki ömrünün, bir süre sonra beklenen fonksiyonları karşılayamaması sonucu ortaya çıkmaktadır (Yürekli, 1983).

Süreklilik:

Mekâna karşı hissedilen aidiyet duygusu, kişinin mekânı özümsemesiyle başlayan bir süreç olarak tarif edilebilir. Bireyin mekânı kişileştirme dürtüsüyle başlayan bu süreç, bireyin kendine ait mekânı yaratması, farklılaştırmaya başlaması, kendini o

mekâna/nesneye karşı sorumlu hissetmesi ve beraberinde mekâna/nesneye karşı koruma, benimseme gibi duygular beslemesiyle devam etmektedir. (Bilgin, 1991).

Bu noktada bireyin içinde bulunduğu bir şeyi kendisi için alma, kendi kullanımına ayırma uğraşı, mekânın dönüştürülmesiyle ortaya çıkan bir denetim göstergesidir. Kendileme olarak tariflenen, bireyin mekânla olan diyalogunu oluşturmada kullandığı en önemli bileşenlerden, ifade biçimlerinden biridir (Örer, 2002). Bireyin mekân üzerinde yaptığı herhangi bir değişiklik, ona eklediği ya da çıkardığı herhangi bir nesne, verdiği herhangi bir biçim, renk veya doku, kişinin kendi üzerinden özünü dışarı vurma uğraşının göstergesidir (Öymen Gür, 1996).

Cooper (1997) yaptığı araştırmalarda, bir öğrencisinin yaşadığı mekânı inceleyerek, evde bulunan eşyaların birçoğunun öğrencinin ailesiyle yaşadığı dönemdeki evden kalma olduğunu tespit etmiştir. Öğrencisi çocukluğundan kalma eski eşyaların ona bir çeşit bağlılık ve güven duygusu verdiğini ifade etmektedir. Cooper (1997) bu durumdan bireyin çocukluğuna ait eşyalarını kullanmayı seçmesinin nedenini, o dönemde evin ve dolayısıyla içindeki eşyaların ona çocukluğunda hissettirdiği güven duygusunu yeniden hissettirmesi olarak yorumlamaktadır. Bu örnekten yola çıkarak diyebiliriz ki, birey, mekân ve nesnelere arasındaki ilişki, bireyin o nesnelere ve mekâna yüklediği anlamlarla şekillenmekte, böylelikle de birey kendini yaşadığı mekâna, çevreye, ait ve sorumlu hissetmektedir.

Günümüz konut piyasasının sunduğu, ilerleyen konularda bahsedilecek alternatif yaşam alanları, bu bakış açısıyla irdelendiğinde mekânla birey arasında zamana da bağlı olarak gelişecek bağın önemsizmediği ve çeşitli ön kabullerle oluşturulmuş, “yeni”, “marka”, “konforlu”, “kaliteli” elemanlarla kuşatılmış konutların kullanıcıya “ideal konut” olarak sunulduğu gözlemlenmektedir. Bu durum mekânı kendilemeyi başaramamış bireyin, hem kendini mekân üzerinden ifade edememesine hem de kendi

tercihleri doğrultusunda seçtiği mekânın bireyin denetiminden çıkmasına tam tersine mekânın kişi üzerinde denetim kurmaya başlamasına neden olmaktadır.

Sosyal Çevre:

Sosyal çevre, konut ve konut topluluğunda ikamet edenlerin gereksinmelerinin karşılanması, tatmin olması ve bireylerin/toplumun genel sağlığının iyileşmesi açısından temel bir yaşam bölgesidir. Fiziksel, psikolojik ve sosyo-kültürel çevre içinde yer alan konut ve konut çevresi ile içinde yer aldığı çevrelerden ortaya çıkan problemlerin doğurduğu çeşitli gereksinimler ikamet edenlerin tatminini ve davranışını etkilemekte, birey/aile ve toplumun genel sağlığı, mutluluğu ve refahını yönlendirmektedir.

Rapaport (2004) konutun bulunduğu yerden izole edilmiş, ayrı olarak düşünülemeyeceğini, aksine bireyler, komşular ve konut alanındaki imkânların konut yerleşim sistemini oluşturduğunu belirtmiştir.

Fiziksel tanımda komşuluk konut yakınındaki değişik hizmet kategorilerini (sınıflarını) ve tesisleri içermektedir ki bunlar çoğunluğun yaya olarak ulaşabileceği mesafede olan sağlık (hastane, klinik, eczane), rekreasyon (spor, yeşil alanlar), kulüpler, ticari, kültürel ve dini tesisleri içermektedir (Amerigo, 2002).

Mahremiyet

Mahremiyet duygusu kültür, coğrafya, inanış, tüketim kalıpları ve yaşam tarzına göre farklılık gösterse de günümüz tüketim alışkanlıklarının ve yaşam tarzlarının her yerde görülebiliyor oluşu, mahremiyetin bu değişken durumunun tarifini zorlaştırmaktadır. Benzer değerlere sahip olan birey için günlük konut yaşantısı, inanışlar ve aile yapısındaki farklılıklar, mekân kullanımındaki farklı mahremiyet anlayışlarını göstermektedir. Bu çok boyutluluktan ötürü mahremiyet duygusu tek yönlü

bir ilişki içermek yerine, kültürel değerlerden etkilenen, insanların birbiriyle ilişkide olup olmama isteğine bağlı olarak şekillenen bir olgu haline gelmektedir (Öymen,1996).

Mahremiyet duygusu tarihsel süreçte mekânların şekillenmesinde kilit bir rol oynamıştır. Bireyin hem aile bireyleri ile olan ilişkilerini; hem de çevresiyle olan ilişkilerini denetim altında tutma ihtiyacı, mekânların biçimlendirilmesinde önemli bir veri olarak görülmüştür.

Kültür kavramının sosyal bileşenleri olarak sıraladığımız; inanışlar, dünya görüşü, değerler, etnik köken, sosyal strüktür gibi faktörlerle ilişkili olan mahremiyet kavramı geleneksel konutun ve kullanım kalıplarının biçimlenmesinde en önemli unsurlardan biridir. Mahremiyet insanların sosyal etkileşimlerinde istenilen sınırı oluşturma ve kontrol etmede kullanılan davranış mekanizmalarıdır. Mahremiyet kavramı sosyal etkileşimin yönetilmesi, başkalarıyla olan plan ve stratejinin kurulması, kişiliğinin devamı ve gelişiminde önemli bir faktördür (Yüksel, 2003).

Mahremiyetin sağlanmasında kullanılan mekanizmalardan olan kişisel mekân sosyo-kültürel niteliklidir, bireyle birlikte yer değiştirir, esnektir, değişkendir, yaşa, cinsiyete, karşısındaki kişiyle olan etkileşimine ve çevresine bağlıdır. Seçilen mesafeler bireyleri izole ederek mahremiyetin koruyucu duvarının oluşturulmasına yardım etmektedirler. Kişisel alan ile egemenlik alanı arasındaki en önemli fark kişisel alanın bireyle birlikte taşınmasıdır (Hall, 1966). Kültürel karşılaştırmalarda, açıklık ve kapalılık, erişebilirlik ve geçirgenlik, etkilenebilirlik gibi kavramlar mahremiyet, psiko-sosyal alan ve savunulan mekan açısından anahtar kelimelerdir.

Konut, tarihsel süreçte tüm kültürlerde doğrudan aile yaşamıyla ilişkili olması sebebiyle mahremiyet gereksinmesinin en çok hissedildiği mekânlardır. Kültürel yansımaları farklı olsa da mahremiyet, konutun ve kullanım kalıplarının biçimlenmesinde her zaman en etkili unsurlardan biri olmuştur.

1.2. Geçmişten Günümüze Konutun Tarihi

İnsanın ortaya çıkışından itibaren gereklilikler sıralamasının en üstünde yer alan barınma ihtiyacı zaman içinde salt barınmadan çıkarak toplumsal statüsününün de bir göstergesi haline gelmiştir. Barınmadan konuta evrilmenin takip edilebilmesi için konut kavramının tarihsel olarak incelenmesi gerekmektedir.

İnsanlık tarihi, barınak olarak kullanılan yapılar üzerinden günümüze kadar ulaşmıştır. Bu barınaklar zaman kavramına bağlı olarak bir mağara, bir ağaç kovuğu, bir megaron olduğu gibi, çok katlı modern yapılar olarak da karşımıza çıkmaktadır. Ağaç kovuğundan cam kulelere geçiş binlerce yıllık bir gelişimi yansıtır, Tarihi dönemler ve kültürler göre çeşitlilik gösterse de barınakların mimari nitelikleri gelişmişliğin göstergesidir (Giray, 2014).

Konut ve konut mimarisi tarihin belli dönemlerinde gelişen üretim ve yaşam şartları nedeni ile değişimlere uğramıştır. Bu değişim tarihsel kronolojiye göre anlatılacaktır.

Paleolitik ve Mezolitik Dönem İkel Barınaklar (-MÖ 10.000)

Paleolitik (eski-yontma taş) çağlarındaki ilkel komünal toplumların yaşadığı mağara ve ilkel barınaklardan, Roma dönemindeki ihtişamlı domus ve villalara ve ilk toplu konut örneği olarak gösterilebilecek insulae'lara, Mezopotamya, Mısır ve Çin kültürlerinden sanayi devrimindeki sosyal konutlara kadar insanların konut ihtiyaçları ve konuta bakışları sürekli olarak değişmiştir. Bu değişiklikler sosyal yapı ile alakalı olduğu kadar iklim, coğrafya ve malzemelere olan mesafe ile de alakalıdır. Aşağıda ilk çağlardan sanayi devrimine kadar konut kavramının geçirdiği değişim ana hatları ile incelenmektedir.

Buzul çağının sona ermesi ile birlikte “Homo Erectus” grupları orta Afrika’dan Avrupa’ya, Endonezya’ya ve Hindistan’a kadar geniş bir alana yayılmışlardır. Değişen iklim koşullarından sadece ateş yakarak ya da sığınaklar bularak korunamayan “Homo Erectus” lar, kendilerini buldukları bölgenin ikliminden koruyacak barınaklar yapmaya başlamışlardır. (Roth, 2002)

1965 yılında arkeolog Henry de Lumley tarafından, Fransa’nın Nice kentinde M.Ö. 400.000-300.000 yıllarına tarihlenen bilinen en eski barınağın kalıntıları bulunmuştur. Barınağın bir grup “Homo Erectus” avcı-toplayıcı tarafından baharda kamp yeri olarak kullanılan bir yerleşim bölgesinin içinde olduğu düşünülmektedir (Telli 2010).

Barınak, kafes bir sistemin, ağaç dalları ve sazlarla kaplanması şeklinde oluşturulmuş tek bir birimden oluşmaktadır. Kuzey batı yönünde bir rüzgâr kıran ile merkezi bir ocak yer almaktadır (Roth,2002).

Homo Erectus M.Ö 350.000 ile 250.000 yıllarında yerini arkaik bir Homo Sapiens türüne bırakmıştır. Bu arkaik “Homo Sapiens” türünden sonra ise Neandertal İnsan türü ortaya çıkmıştır. M.Ö 100.000 yıl kadar önce varlıklarını sürdüren Neandertaller, Kuzey Afrika, Avrupa ve Yakınoğu’ya kadar yayılmışlardır. Genellikle mağaraları barınak olarak kullandıklarından Neandertal İnsan türüne ait yapı strüktürüne ulaşılammıştır (Roth, 2002).

Günümüzden 40.000 yıl kadar önce Neandertal insanlar yerlerini Homo Sapiens Sapiens adıyla bilinen modern insana bırakmışlardır. Avrupa’nın değişik bölgelerinde bu modern insanlara ait yerleşim siteleri açığa çıkarılmıştır. Ortaya çıkarılan bu sitelerden Doğu Avrupa’dakilerin belirgin bir konut tipine sahip oldukları görülmektedir. Postlarla örülmüş ağaç çerçevesine sahip olasılıkla kubbe ya da konik biçiminde olan evler, masif mamut kemikleriyle ya da kafataslarıyla kuşaklanmışlardır. (Roth, 2002)

Ukrayna'da bulunan ve M.Ö 44.000 yıl eskiye tarihlenen Homo Sapiens Sapiens konutları bulunmuştur. (Şekil 1.2.) Modern insana ait bu ev tipi, Terra Amata'daki Homo Erectus avcılarının kamp yerleşimindekine benzer bir kafes sistemle yapılmıştır. Yalnız bu örnekte çatı örtüsü olarak kullanılan saz ve ağaç dallarının üzeri hayvan postlarıyla kaplanmıştır. (Roth, 2002)

Ülkemizdeki özellikle Karain mağarasında Paleolitik Çağ'dan başlayarak geç Roma dönemine kadar görülen yerleşim izleri bulunmuştur. M.Ö. 475 ile 334 yılları arasındaki Klasik Çağ'da insanlar tarafında sürekli bir biçimde iskân edilen Karain Mağarası'nın asıl önemi Neandertal insanın ilk barınağı olarak tanınmasından gelmektedir. M.Ö. 8000 yılları ile 10.000 yılları civarında buzulların bir kez daha geri çekilmesiyle beraber Avrupa'nın sert iklimi değişerek tundra ve stepler yerlerini gür ormanlara bırakmışlardır. (Roth, 2002) Bu dönemde, avcı ve toplayıcı insan, tarımla uğraşmaya başlayarak göçebe yaşamdan yerleşik yaşama geçmiştir. Yaşanan Tarım Devrimi'nin ardından Paleolitik Çağ sonra ermiş ve Neolitik Çağ başlamıştır (Telli 2010).

Bu dönem kapsamında incelenebilecek dünyada bilinen ilk mimari yapı Göbekli Tepe, 10- 12 bin yıl önce gizemli bir biçimde inşa edilmiştir. Göbekli Tepe, doğuda Balık Vadisi'ne, güneyde Harran Ovası'na, batı ve kuzeyde Urfa çevresindeki tepelere hâkim bir konumda bulunmaktadır (Schmidt, 2011).

Tamamen insan yapımı olan tepenin yüksekliği 15 metreyi bulmakta ve 9 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Günümüze kadar keşfedilen en erken tarihli insan yapımı kült mimarisinin içerisinde yer aldığı tepenin tarihi, yaklaşık olarak 10 bin yıl önceye uzanmaktadır. Burada insanlar tarafından bilinçli olarak toprakla doldurulmuş ve böylece yükselmiş kült yapıları mevcuttur. Son buzul çağından sonra, avcı-toplayıcılar tarafından inşa edilen bu yapılar çanak çömleğin henüz ortaya çıkmadığı zamana, yani Çanak Çömleksiz Neolitik Dönem'e tarihlenmektedir (Notroff vd., 2015).

Neolitik ve Kalkolitik Dönemde Konut (MÖ 8.000 – 5.000)

Yerleşik tarım topluluklarının yaşadığı ve cilalı taş devri olarak da bilinen bu dönemde konut yuvarlak formunu terk ederek dörtgenleşmeye başlar. Toplayıcılık ve tarımsal üretim sonrası işletme ve kurutma faaliyetlerinin yanı sıra kapsamlı depolama gereksinimleri ortaya çıkmıştır. Topluluk içerisindeki işbölümü ile ortakçıl bir üretim ve paylaşım söz konusudur. Bu gelişmelerin konuta etkisi, yerleşmedeki ortak kullanımların konuta kayması ve konut içi kullanımların çeşitlenerek genişlemesi olmuştur, uzayıp genişleyebilen, alt bölümlere ayrılabilen konutlar ile dörtgenleşme süreci tamamlanmıştır (Yıldız, 2012).

Bu döneme ait kalıntılar Diyarbakır Çayönü ve Konya Çatalhöyük'te tespit edilmiştir. M.Ö. 9000 yıllarına kadar dayanan kent Orta Anadolu'daki Konya Ovası'nda yer almaktadır. Çatalhöyük dönemin en büyük yerleşimi olmakla beraber, sırt sırta yaslanmış konutlar hücresel bir doku sergilemekte, yerleşke duvarı olarak da işlev kazanmaktadır. İş bölümü ve paylaşımın arttığı toplulukta komünal düzen hakimken, dönemin sonlarına doğru tarihlenen çeşitli meydanlar ve çevresinde yer alan büyük ölçekli yapıların, yöneticiler tarafından kabul edilmiş merkezi bir dine işaret ettiği düşünülür. (Telli, 2010).

Bu çağın bir diğer önemli merkezi Kıbrıs'ta yer alan ve 250 metre çapında bir alana yayılmış olan Kirokitia Köyü'dür. M.Ö. 6020 yılında inşa edilen köyde, 48 tane Tonos tipi ev bulunmuştur. Genellikle çift duvarlı inşa edilen evlerin çapları 3,7 ve 8 metre arasında değişmektedir. Binaların yapımında yerli kireç taşı kullanılmıştır. Çatı örtüsü olarak taş, tuğla ya da daha hafif malzemeler tercih edilmiştir. Evlerde duvara bitişik alçak sedirler, ocak ve zahire çukurları bulunmuştur. Yağmur ve çamurdan korunmak amacıyla kapı eşiği yüksek yapılmıştır. Bölgede, mutfakların, dükkânların ve evlerin bir arada bulunduğu yapı grupları bulunmuştur. Bazı evlerin avluları taş döşelidir. (Mutlu, 1996)

Çamur tuğla kullanılarak Sümerler tarafından M.Ö. 4000 yıllarında Mezopotamya’da inşa edilen Uruk kentindeki konutlar da yerel malzemeyle yapılan sade planlı konutlara bir başka örnek teşkil etmektedir. Dörtgen veya dikdörtgen merkezli bir avlu etrafına inşa edilen Sümer evleri de oldukça sade bir planlamaya sahiptir (Mutlu, 1996).

Tunç Dönemi ve Megaron (MÖ 3.500 – 1.200)

Ataerkilliğin giderek önem kazandığı bu dönemde kentler, krallıklar ve imparatorluklar kurulduğu, Anadolu ve Mezopotamya’da Hitit, Truva ve Sümer devletlerinin hüküm sürdüğü, monoteizmin başladığı, yazının icat edildiği bilinmektedir. Tarımsal gelişmeler sonucu tahıl ve yağ üretimi ile bağcılık faaliyetlerinde kaydedilen artış ticaretin gelişmesine sebep olmuş, bu değişim dönem içindeki yaşantıya yön vermiştir. Bu değişimler mekân üzerinden de ifade edilebilmekte, kaleler, saraylar, baş tapınaklar ve sıradan evler olarak kentsel karşılıkları bulunmaktadır (Bilgi, 1996).

Dönemin yaygın mimari tipolojisi ise iç, dış ve servis mekanlarının tamamını içeren, uzun kenardan girilen dikdörtgen yapıları megarondur. Yapımı M.Ö. 1250 yılına dayanan, bir salon ve bir giriş holünden oluşan bu basit planlı konutlar, ileriki tarihlerde inşa edilecek birçok evin ve kalenin ana bileşenini oluşturmuşlardır. (Nuttgens, 2003)

Antik Roma’da Konut (MÖ 1.200 – 500)

Antik Roma Medeniyeti, M.Ö. 10. yüzyılda İtalyan Yarımadası’nda küçük bir tarım şehrinde, Akdeniz’i çevreleyen büyük bir imparatorluk haline gelmiştir. İmparatorluk M.S. 395 yılında Doğu ve Batı Roma İmparatorluğu olmak üzere ikiye ayrılmış, 1453 yılında Doğu Roma İmparatorluğu’nun yıkılışına kadar varlığını sürdürmüştür.

Roma konutları, genel özellikleri bakımından çağımızda Akdeniz bölgesi kasabalarında görülen beyaz duvarlı, sokağa penceresiz, düz çatılı ve bazen iç avlusu olan binalardı. Bir tanesi diğerlerinden daha büyük olan odalar avlunun çevresinde yer alırdı. (Mutlu, 1996) Roma uygarlığında konutlar “domus”, “insulae” ve “villa” olmak üzere üç tipe ayrılırdı.

Roma Uygarlığı 'nda erken dönemlerden başlayarak kentin içinde yer alan dikdörtgen planlı özel evler yapılmıştır. “Domus” adı verilen bu evlerde genellikle ortada üstü açık bir “atrium” (avlu) ve bu “atriumun” çevresinde odalar ile mutfak yer alırdı. (Şekil 1.9) Ülkede zenginlik arttıkça konut planına sokak kapısına doğru bir “vestibül” (giriş) ilave edilmiştir. Bazen “tablinum”un (geniş, açık oda) arkasında Yunan evlerindeki benzer sütunlu revaklı bir avlu da bulunurdu. (Mutlu, 1996: Nuttgens, 2003).

Roma kentindeki bir diğer ev tipi yoğun nüfusu barındırmak amacıyla inşa edilen “insulae” yani çok katlı kira evleriydi. Genellikle üç ya da dört katlı inşa edilen “insulae”ların yüksekliği bazı yerlerde beş hatta altı kata kadar çıkabiliyordu. Bu binaların inşasında genellikle tuğlayla kaplanmış beton bazense ahşap kullanılıyordu. “İnsulae”lar dört ila on dört odalı ve balkonlu yapılarıydı. Dairelerde baca ve ocak bulunmadığından ısınma ve yemeklerin mangal ya da sobayla yapıldığı düşünülmektedir. Kente kemerlerle getirilen su üst kata ulaştırılmadığından tuvaletler yalnızca zemin katta bulunurdu (Telli, 2010). Bu apartman tipi yapılar günümüzde toplu konutların ilk örnekleri niteliğinde kabul edilebilir..

Zenginlerin Roma'nın gürültüsünden kurtulmak için kullandıkları ve ev sahibinin yokluğunda bir görevli tarafından yönetilen villalar, kendi kendine yeten arazilerde inşa edilmiştir. Roma Villa'ları yıkanmak için kullanılan ya da süs balıklarının bulunduğu bir havuz olan “impluvium”un bulunduğu “atrium”a bakarlar. Binadaki kırmızı kiremitli çatı, yağmur suyunun “impluvium”da toplanmasını sağlardı. “Atrium”dan yemek

odasına, çalışma odasına, kütüphaneye, misafir ve ev sahibinin yatak odalarıyla tuvaletlere geçilirdi. Büyük evlerde sütunlarla çevrili bir açık avlu bulunurdu (Telli,2010).

Bu villa örnekleri ise günümüzde ki üst tabakaya yönelik inşa edilen villa tipi konutların ilk örnekleri olarak ifade edilebilir.

Sonuç olarak konut mekânla olduğu kadar zamanla, günümüzle olduğu kadar geçmişle de iletişim sağlar. Bu doğal ve sürekli iletişim tarihin hemen her döneminde gözlenebilir. Örneğin; ortaçağda skolastik düşünce biçiminin yüceltilmesi ve dinin toplum üzerindeki yoğun etkileri romanesk ve gotik katedrallerin ortaya çıkışında, rönesansın getirdiği aydınlanma, sanatın ve mimarinin yüceltilmesinde, Descartes'in getirdiği rasyonalist düşünce biçimi XVII. yüzyılda pozitif düşüncenin ve teknolojik gelişmelerin başlamasında ve modernleşmenin temellerinin atılmasında, buharlı makinelerin bulunması, tarım toplumunun endüstri toplumuna dönüşmesinde ve bu gelişmenin sanatı ve mimariyi de dönüştürmesinde etkili olmuştur (Biol, 2006).

1.2.1. Dünyada Konutun Tarihi

Dünya ölçeğinde ve genel olarak mimaride yaşanan dönüşüm belirli milatları içinde barındırmaktadır. Bu milat kabul edebileceğimiz tarihler ise genellikle sosyal ve ekonomik değişimler neticesinde insanın ihtiyaç, bakış açısı veya alım gücündeki değişimleri işaret etmektedir. Bahsedilen bu sosyo-ekonomik ve politik kırılmalar

- Endüstri devrimi,
- II. Dünya savaşı,
- 1970 soğuk savaş dönemi
- liberal ekonomik dönemden günümüze kadar olan kırılmalardır.

Bu bölüm altında bahsedilen kırılma dönemlerinin konuta etkisi incelenecektir.

Bu dönemlerin seçilmesinin temel nedeni ise, dünya genelinde ekonomik, sosyal, politik ve diğer gelişmeleri köklü bir şekilde tetiklemiş olmalarıdır. Dolayısıyla bu dönemler sonucunda bireylerin yaşam tarzları, algıları, ürün ve hizmetlere yönelik talepleri de değişime uğramıştır. Bu ürün ve hizmetler içerisinde barınma ihtiyacını karşılayan konut ise kırılmaların yaşandığı dönemler itibari ile değişime uğramıştır.

Sanayileşmenin bir sonucu olarak Kent genelinin olumsuz görünümünün yanında fabrikalarda çalışan işçilerin barındığı sağlıksız konutlar da eleştiri konusu olurlar. Fabrika, demiryolu ve bakımsız kentler, endüstri kentinin üç temel unsuru haline gelir. Kentlerdeki olumsuzlukları gidermeye yönelik olarak 19. yüzyılın sonlarında Ebenezer Howard'ın Bahçe Şehir, 20. yüzyılın başlarında da Tony Garnier'nin Endüstri Kenti yaklaşımları ortaya çıkar (Göktaş, 2009).

Hızla artan kentsel nüfusun barınma sorunu, apartman tipinde işçi konutları inşa ederek çözülmeye çalışılır (Karaören ve Bilgin, 1988); bu yapılar ilk toplu konutların da öncüsüdür. Bu dönemin temelleri; Aydınlanma ve Rönesans dönemine dayanır. Rasyonel düşüncenin gelişmesi, dini pratik ile toplumsal vicdan, dini yaşam ile sivil yaşam arasındaki bağların zayıflamasına ve dini otoritenin sivil yaşam üzerindeki etkilerinin azalmasına yol açar (Roth, 2000).

II. Dünya Savaşı'ndan sonra Avrupa'nın birçok kentinde yeniden inşa etme sürecine bağlı olarak ortaya çıkan acil konut ihtiyacı, sosyal konut modellerinin gelişimini ve üretimini hızlandırmıştır. Savaş sonrası dönemin ihtiyaçları düşünüldüğünde o güne göre tasarımcıların ve üreticilerin birinci önceliği olan hızlı ve çok adette konut üretme isteği, sonrasında çeşitli tasarımcıları ve mimarları yeni çözümler bulma arayışlarına yönlendirmiş ve sonuç olarak konut, toplu konut ve sosyal konutlar için esnek ve üretken yeni fikirler ortaya çıkmıştır (Berdan, 2010).

Savaş sonrası Batı'da "*refah devleti*"nin sorunu ekonomik kalkınma ve toplumsal gelişme açısından ele almasıyla konut bir kamu hizmeti niteliği kazanmıştır. Bu nedenle,

devlet yoksul vatandaşların kiralık ya da mülk konut edinebilmelerini sağlamak için sosyal konut politikalarına yönelmiştir (Geray, 2007). Bu kapsamda, yeni konut üretimine ve mevcut konutların iyileştirilmesine odaklanılmıştır. Diğer yandan ipotek sistemi, vergi muafiyetleri gibi araçlarla konut sahipliği artırılmaya çalışılmıştır. Bazı ülkelerde kira kontrolleri uygulansa da ilerleyen yıllarda bundan da vazgeçilmiş ve özel kiralık konut üretimi teşvik edilmiştir (Terzi, 2004).

Gelişmekte olan ülkelerde ise, ekonomik büyümeyle konut sorununun ortadan kalkacağına inanılmıştır. Bu nedenle, 1960'lı yıllara kadar devlet tarafından konut sektörüne yatırım yapılmamıştır (Esmeray, 1996). Bu politika sonucunda, gelişmekte olan ülkeler, kırdan kente göçün en yoğun olduğu II. Dünya Savaşı sonrası dönemde çok ciddi boyutlarda konut sıkıntısıyla karşı karşıya kalmışlardır. Üretilen konut miktarı konut talebini kısmen karşılayabildiğinden, konut gereksiniminin önemli bir bölümü kayıtdışı/kaçak olarak üretilen konutlar tarafından karşılanmıştır (TOKİ, 1993).

Batı'da 1960'lı yıllar hükümetlerin konut üretimini bizzat üstlendiği “geleneksel konut politikaları” dönemidir. Mesela, bu politika kapsamında Birleşik Krallık'ta 1950-1970 yılları arasında yerel yönetimler tarafından gecekondular temizlenmiş ve yerlerine yeni konutlar inşa edilmiştir. 1970'e kadar, ulusal konut stokunun %70'inin sahibi olan yerel yönetimler en büyük konut üreticisi haline gelmiştir. Hükümetlerin konut üretimini bizzat üstlendiği bu dönem, Kuzey ülkelerinden farklı olarak, gecekonduların varlığı nedeniyle Güney'in gelişmekte olan hükümetlerince “modernizasyon projeleri” şeklinde uygulanmıştır (Kumar, 2008).

1980'li yıllar yeni liberal politikaların etkinliğini artırdığı dönemdir. Para piyasalarındaki nakit sıkıntısı, enflasyonu düşürme yönündeki çabalar ve özelleştirme politikaları kamu harcamalarında kesinti yapılmasını zorunlu kılmış, en fazla kesinti ise konut sektöründe yaşanmıştır (Terzi, 2004). Bu dönemde, Dünya Bankası konut piyasasında özel sektörün öneminin artırılmasını ve kamu sektörünün etkisinin

azaltılmasını; konut finansmanında yerel finansal kuruluşların kurulmasını ve güçlendirilmesini; kent çapındaki projelerde de üretkenliğin artırılmasına yönelik politikaları desteklemiştir (Kumar, 2008).

Yeni liberal politikalar, gelişmekte olan ülkelerdeki konut politikalarını da etkisi altına almıştır. Bu kapsamda, Dünya Bankası Güney’de kredi verdiği ülkelerin konut politikalarını etkilemede finansal mekanizmayı etkili bir şekilde kullanmıştır. Bunun en belirgin örneği, Hindistan Madras’taki Kent Geliştirme Projeleri’nde görülmüştür. Projelerin temel vurgusu devletin konut alanındaki nakdi yardımlarının azaltılması ve özel sektör öncülüğündeki konut finansmanı ve politikalarının geliştirilmesinin sağlanması olmuştur. Dünya Bankası’nın 1990’lara kadar başarıyla uyguladığı bu politika Tayland gibi bazı ülkelerde ise başarılı olamamış ve tepkiyle karşılanmıştır. 1980’lerin yeni liberal konut politikaları sonucunda, uluslararası örgütler özellikle hızla kentleşen fakir Sahraaltı Afrika ülkelerine yönelik parasal yardımları gündemlerinden çıkarmışlardır (Kumar, 2008).

90’lı yıllara gelindiğinde kredi veren uluslararası kuruluşların konut piyasalarının ve kentlerin geliştirilmesine, ekonomik kalkınmanın sağlanmasına yönelik politikalarının benzeştiği görülmüştür. Mesela, Dünya Bankası bu dönemde kentsel üretkenliğin artırılması, kentsel yoksulluğun azaltılması, kentsel çevrenin korunması ve kent konularındaki anlayışın artırılması konuları üzerinde yoğunlaşırken; UNDP benzer şekilde, yoksulluğun azaltılması, yoksullara altyapı ve barınak hizmetlerinin sağlanması, kentsel çevrenin geliştirilmesi, yerel yönetimin güçlendirilmesi ve özel sektörün ve hükümet dışı örgütlerin geliştirilmesi gibi konular üzerinde yoğunlaşmıştır (Kumar, 2008). Uluslararası kredi veren kuruluşların politikalarındaki bu değişim, bu kuruluşlardan kredi almak isteyen ülkelerin konut ve kentleşme politikalarını da etkilemiştir.

Günümüze gelindiğinde ise konuttaki değişimler teknolojik gelişmeler ile paralel şekilde değişmektedir. Mekanların oluşumu, boyutsal, işlevsel, biçimsel olarak

yenilenmektedir. Kullanıcı boyutlarıyla ilişkili temel insan gereksinimlerini karşılayan hareketli ya da hareketsiz donatı elemanlarının boyutlarında çok büyük değişimler olmasa da mekanla ilişkili teknolojik ekipmanlarda büyük değişiklikler yaşanmaktadır. Genelde mekân konforuna yönelik geliştirilen ürünler, donatılar, ekipmanlar, çağın yaşam biçimlerine uygun ya da gereksinimlerini karşılayabilecek şekilde geliştirilmektedir. Mekanların fiziksel çevre koşullarını, kullanıcıya uygun hale getirmek amacıyla tasarlanan ekipmanlardaki (ısıtma, soğutma, hijyen vb.) değişim, mekanların niceliksel ve niteliksel özelliklerini de belirlemektedir (Özturan, 2010).

Bireysel yaşamın ön plana çıktığı çağdaş kentlerde, teknolojik ekipmanların boyutlarındaki küçülme, buna karşın işlevlerindeki gelişme mekanların boyutlarını küçültmekte, biçimlenişini değiştirmektedir. Endüstri Devrimi ile birbirinden ayrılan çalışma ve konut alanları, üretim ve iletişim teknolojilerindeki değişimle yeniden bir araya gelmeye başlamıştır. Bilgisayar ortamında tasarlanan projeler yine sanal ortamlarda uzaktaki makineleri yönlendirmekte ve üretime geçirebilmektedir. Bu durum her an her yerden çalışma alanlarına erişebilmeyi ya da çalışma ortamını yanında taşımayı gerektirmektedir (Kortan, 2000).

Yukarıda bahsedilen kırılma dönemleri ve etkileri aşağıda ki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 1.1: Sosyo-Ekonomik Politik Olayların Konut Alanına Etkileri

SOSYO-EKONOMİK ve POLİTİK OLAYLAR	KONUT POLİTİKALARINA ETKİLERİ
Endüstri Devrimi (1765-1929)	Sanayi kentleri olgusu, Model kentler, Yapısal çeliğin kullanılması sonucu çok katlı, geniş açıklıklı binalar, modern mimari dönemi, Arts and Crafts (Sanatlar ve Zanaatlar) ve Art Nouveau (Yeni Sanat) yaklaşımları. Çağdaş ve yalın yeni bir mimari anlayışı İlk sosyal konut uygulamaları, işçi kitleleri için oluşturulan toplu konut uygulamaları
II. Dünya Savaşı – 1970	Ekonomik çöküntü, mimari üretim minimumda, modernizm Sosyal konut uygulamaları Modernizm eleştirisi ve post modern mimari çalışmaları. Yapıların karmaşık, çatışan biçim ve anlamlar yansıtması. Modernist mimarinin göz ardı ettiği estetik çeşitliliğinin yapılarda görülmesi, Tekdüze, renksiz ve ruhsuz yapıların yerini çoğul hayatları ve anlamları yansıtmaya Çeşitli dekoratif ve süsleme anlayışı olan, ironik anlamlar taşıyan ve sosyal bağlama uyumlu binalar Sosyal konut projeleri, Konutun kamu hizmeti niteliği, İpotek sistemi, vergi muafiyetleri gibi araçlarla konut sahipliği. Gecekondu yerlerine yeni konutların inşası, Yerel yönetimlerin konut üreticisi haline gelmesi.
1970 Soğuk Savaş Dönemi (1947-1990)	Postmodern mimarinin gelişmesi Para piyasalarındaki nakit sıkıntısı, enflasyonu düşürme yönündeki çabalar ve özelleştirme politikaları sonucu hükümetlerin konut sektöründeki etkinliğinin kısıtlanması.
Liberal Ekonomi ve Küreselleşme Dönemi (1990- günümüz)	Postmodern mimari Mekânların oluşumu, boyutsal, işlevsel, biçimsel yenilenme, Mekânların konforuna yönelik ürünler, Mekânların fiziksel çevre koşullarına uygunluğu, Endüstri Devrimi ile birbirinden ayrılan çalışma ve konut alanlarının üretim ve iletişim teknolojilerindeki değişimle yeniden bir araya gelmesi.

1.2.2. Türkiye’de Konutun Evrimi

Bu bölümde dünyada konut gelişmelerinde belirlenen kırma dönemlerine benzer şekilde Türkiye’de sosyo-ekonomik ve politik faktörler kapsamında kırılma dönemleri belirlenmiş ve bu dönemler itibari ile konutta ki değişimler incelenmiştir.

Dönemler aşağıda ki gibidir:

- Geç Osmanlı Erken Cumhuriyet Dönemi
- 1950'li Yıllar İç Göç Dönemi
- 1980 Liberal Ekonomiye Geçiş Süreci (1984 TOKİ Kuruluşu)
- 2000'li Yıllar Küresel Ekonomiye Geçiş Dönemi

Batı 18.yy'ın ortalarından itibaren sanayi Devriminin etkisi ile ekonomik ve sosyal bir değişim yaşarken aynı yıllar Osmanlı Devleti içinde bulunduğu sosyo-politik şartlar nedeni ile batı ülkeleri ile aynı şekilde bir dönüşüm yaşayamamıştır. Osmanlı devletinin sona erip cumhuriyetin ilan edilmesi ve ardından tüm dünyayı etkileyen sosyo-ekonomik ve politik faktörler ülkemizde farklı yansımalara neden olmuştur.

Hızlı ve plansız kentleşme eğilimi konut sorunu ve gecekondulaşmanın en önemli nedenleri arasında yer almaktadır. Gelişmiş ülkeler, II. Dünya Savaşı'ndan sonra uygulanmaya koydukları sosyal konut politikalarıyla, konut sorununu önemli ölçüde çözmüşlerdir. (Kara, 2010). Aynı zamanda, gelişmiş ülkelerin varoşları, gecekondular mahallelerinden nitelik olarak çok daha iyi konumdadırlar. Gelişmekte olan ülkelerde ise, kırdan kente göç ve hızlı kentleşme eğilimi, 1950'li yıllarda başlamıştır. Bu ülkelerin kaynakları hızlı nüfus artışı karşısında yetersiz kaldığından, gerekli konut yatırımları yapılamamıştır (Bayraktar, 2006).

Osmanlı'nın kapitalizm ve moderniteyle tanıştığı, ticaret ile kapitalin yoğunlaştığı, farklılık ve çeşitliliklerin egemen olduğu 19. yüzyıla denk düşen hızlı modernleşme sürecinde, devletin merkezi gücünü artırma ve emperyal merkezi yeniden inşa etme çabaları vardır. 19. yüzyılın ortalarından Birinci Dünya Savaşı'na kadar süren dönem, zaman ve mekân deneyiminin yeniden yapılandığı iki zaman diliminden biridir.

Bu dönem konut yapısındaki değişimler ankara ve İstanbul üzerinden değerlendirilebilir çünkü gerek Osmanlı döneminde gerekse cumhuriyet döneminde

(Ankara ile birlikte) her alanda olduğu gibi mimari gelişim alanında da uygulama merkezi İstanbul olagelmıştır. Yolların genişletilme ve yangın yerlerinin ızgara düzende planlama kararları alınır. İmara yeni açılan bölgelerdeki ve yangın alanlarındaki parselleme çalışmalarında konutların oturma alanları küçültülür. Evlerin planları ve morfolojik tipleri değişime uğrar, avlu ve hizmet birimlerine ayrılmakta olan giriş katları yaşam alanları olarak yeniden düzenlenir. Konutlara girişin sağlandığı avluların ortadan kalkması sonucu, ana giriş evin içinden olmaya başlar; kentler yeni bir konut tipi olarak sıra evlerle tanışır.

19. yüzyılın ortalarından itibaren yaygınlaşan konut tipi apartmanlar, modernleşen kent yaşamında sahip oldukları konfor koşulları ile üst sınıf gelir grubu kullanıcılar için bir tür arzu nesnesidir. Çekim alanına dönüşen Pera'daki apartmanlar dünyevi zevklerin, paranın, melez ve kozmopolit yeni yaşamın mekanlarıdır. Sakinlerinin bir bölümü; İstanbul'da iş yapan ve burada yaşayan Levantenler veya Gayrimüslimlerdi. Apartmanlar dört, beş veya altı katlı, yığma inşaat tekniği ile yapılmış, duvarları sıvalı tuğla, döşemeleri ise ahşap veya demir putrelli yapılarıdır. Mekân organizasyonunda, ortak yaşam alanı, yatak odası, bir ana dağılım mekânı ve servis birimleri bulunmaktadır. Bu daire planları, arsanın şekline göre farklılık göstermekle birlikte, ön cepheye bakan bölüm ortak kullanım alanına; arka cepheye bakan bölüm ise mahremiyeti yüksek tutulan yatak odalarına ayrılmaktadır.

1923'te Türkiye Cumhuriyeti kurulduğunda, savaşıardan yorgun ve yıkılmış bir ülke devralınmıştı. Böyle bir mirasla birlikte gelen konut stoğunun durumu da hiç şüphesiz genel görünüme uygun nitelik taşımaktaydı. Cumhuriyetin ilk yılları konut yapımı açısından durgunluk gösteren dönemlerdi. Bu durgunlukta gerek yeni yeni gelişen milli burjuvazinin kaynaklarının sınırlı olmasının, gerekse de bina yapımı için gerekli olan malzemenin büyük kısmının ithal edilmesi zorunluluğunun etkileri bulunmaktaydı. Bu durgunluğu aşabilmek, büyük bir problem olan konut açığını kapatabilmek için devlet çeşitli destekler oluşturdu. Konut yapanların, emlak

vergisinden ve ithal edecekleri yapı malzemeleri için gümrük vergisinden muaf tutulmalarını öngören yasalar bu politikaların gerçekleştirilmesine yönelik önlemlerdi. Bu yıllar geçekundu, dar gelirli konutları, işçi konutları, inşaat sektörünün canlandırılması gibi kavramların ülke gündemine geldiği yıllar oldu. Daha sonraları giderek çözümsüzleşen konut sorununun doğuşu da bu yıllardaki yasal tedbirlerin yetersizliğinden ve yanlış uygulamalardan kaynaklanıyordu. Erken Cumhuriyet döneminde konut inşaatında çağdaş betonarme teknolojisi yaygınlaşır; ancak tarihi yarımada hala iki katlı geleneksel tasarımlar uygulanmaya devam eder (Keleş, Hamamcı, Çoban, 2009)

Savşa sonrası Yunanistan'dan gelen nüfusun bir kısmı için Aydın ve Manisa'da olduğu gibi, Kızılay tarafından yeni konutlar yaptırıldı. Bakanlık da, göçmen bölgelerinde yeni köyler ve konutlar inşa etti. Bunlardan çamur, kerpiç, saz gibi ucuz malzemeyle inşa edilenlerine "iktisadi ev" denilmekteydi (Çapa: 1990).

1930'lardaki devletçilik hamlesi ile sanayi kapitalizminin temelleri atılmış olsa da, bir sanayi burjuvazisinin oluşmaya başlaması için 1950'li yılları beklemek gerekecektir (Savran, 1992). Gerek İkinci Dünya Savaşı'nın öncesinde, gerek etkilerinin yoğun olarak hissedildiği savaş yıllarında köylünün kırdan kopmasına yol açan bir etmen bulunmadığı gibi, emekleme aşamasındaki sanayi burjuvazisinin kırdan kopup gelecek bir işgücü talebi de yoktur. Kısacası, 1923-1950 arası dönem, ekonomisi tarıma dayalı, nüfusu köylerde toplanmış bir topluma işaret eder. Nitekim, 1950 yılına kadar kentleşme düzeyi oldukça düşüktür. Devlet İstatistik Enstitüsü'nün verilerine göre nüfusu 100,000'in üzerine çıkan kent sayısı 1927 yılında iki, 1950 yılında ise beştir. Nüfusu 10,000'i geçen yerler kent sayıldığında, toplam nüfus içinde kentsel nüfusun oranı 1927 yılında yüzde 16.4 iken, 1950 yılında ancak yüzde 18.5 olmuştur (Keleş, Hamamcı, Çoban, 2009).

1930'lu yıllarda özellikle Ankara'da gecekondular belirmeye başlamıştır. Savaş yıllarında ve 1946 seçimleri öncesinde kaçak yapılaşma artmıştır. O kadar ki, 1950 yılında Ankara'da gecekondularda oturanların nüfusunun yüz bine ulaştığı, bir başka deyişle de Ankara nüfusunun üçte birinin gecekondularda yaşadığı tahmin edilmektedir (Yavuz, 1952, Akt. Çoban, 2012).

Bu dönemde vurgulanması gereken bir başka nokta, yeni devletin kurumsal örgütlenmesinin gelişimiyle birlikte sayıları artan memurların konut gereksinmelerinin karşılanmasıdır. Memurlar için konut yapılması konusu 1944 tarihli Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun ile düzenlenmiş ve Ankara'ya öncelik verilmiştir. Ankara'daki Saraçoğlu (Namık Kemal) Mahallesi'nde, mülkiyeti kamuda olan 434 konut yapılarak üst düzey bürokratlara kiraya verilmiştir (Keleş, 2010).

1948'de Ankara Belediyesi, gecekondular alanı olmayan, yeni bir yerleşme bölgesi olarak saptadığı, Yenimahalle'nin gerçekleşmesini sağlamıştır. Belediyece üretilen, imarı ve altyapısı tamamlanan arsalarda ilk inşaatlara 1949 yılında başlanmış ve beş-altı yıl içinde başlangıçta öngörülen semt tamamlanmıştır. Bu uygulama ile dar gelirlilerin konut sahibi olabilmeleri için gerçekleştirilse, Yenimahalle örneği orta sınıfa yönelik bir uygulama olmuştur (Arıbaş- Tokman, 1985).

1940'lı yıllarda dünyada da yaygınlaşan milliyetçilik akımlarının etkisiyle yerini daha ulusal akımlara bırakması hususuna en çarpıcı örneklerden birisi Ankara'da yer alan eski Sergi Konutları'dır (Bozdoğan, 2002). Şeki Balmumcu tarafından 1933 ile 1934 yılları arasında inşa edilen Sergi Konutu, orijinal haliyle "Sovyet Yapısalcılığı" stiline yakın bir tasarımdır. Başka yorumlara göre bu tasarım aslında De Stijl yani Neoplastisizm stiline yakın bir yapıdır (Kuruyazıcı, 2008). Ancak yapı, Paul Bonatz tarafından yeniden tasarlanarak Ankara Opera Sahnesi olarak 1948'te kullanıma açıldı. Halen Ankara'da kullanımda olan tek opera salonu olan bu binanın ilk modernist çizgileri

tamamen klasikleştirilmiş, revaklar, takılar ve süsler ile “İkinci Ulusal Mimarlık Akımı” üslubuna uygun hale getirilmiştir (Sayar, 2004).

1940-50 yılları arasında ortaya çıkan ve II. Dünya Savaşı'na denk gelen II. Ulusal Mimarlık akımında savaşın ve ekonomik bunalımın etkisiyle, iklim koşullarına uygun, geleneksel mimarlıkla, özellikle geleneksel Türk konutu ile ilişkili, yerli malzeme ve işçilikle yapı üretmenin gerekliliği üzerinde durulmuştur. Hızla yaygınlaşan apartman ise Orta Anadolu'nun modernleşmeyi temsil eden bölgelerine de hâkim olmaya başlamıştır. Dönemde inşa edilen apartmanların plan özelliklerinin başında simetri gelmektedir. Balkonlar düşey cephe düzleminde girinti ve çıkıntılar şeklinde simetrik olarak tasarlanmıştır. Çatılar genellikle geniş saçaklıdır (Bozdoğan, 2002).

1950'li yıllara gelindiğinde kentlerdeki artan konut ihtiyacına devlet eliyle cevap verilemeyince yeni konut sunum biçimleri gelişmeye başlamıştır. Kooperatif evleri ve ilk toplu konutlar bu dönemde ortaya çıkmıştır. Bunun yanında göç sonucunda kendi konutunu inşa eden büyük bir kitle meydana gelmiştir. Bunların yaptığı konutlar gecekondular olarak anılmış ve kentin çeperlerinde hâkim doku oluşturmaya başlamıştır.

1950-60 yılları arasında sanayileşmede özel sektörün devreye girmesi hem bu konuda bir atak gerçekleştirilmesine imkân sağlamış hem de kentlerde ucuz iş gücü ihtiyacı doğmuştur. Kentlerdeki altyapı eksiklikleri nedeniyle özel sektör tarafından inşa edilen fabrikalar genellikle şehrin yakınlarına kurulmuş ve bu fabrikalara ucuz iş gücü sağlayacak olan gecekondular da bu fabrikaların çevresinde oluşmuştur. Bu dönemde konut yapılarının iyileştirilmesi ve konut sorununun çözümüne yardımcı olması amacıyla 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuş ve 1964 yılında Halk Konutları Standartları yayınlanmıştır. Bu standartlar, yapı maliyetini sadece faydalı alan büyüklüğü ile değil aynı zamanda yapı malzemesi standartlarıyla da denetlemeye çalışmıştır. Fakat Türkiye'nin ekonomik durumu göz önüne alındığında 1960'dan

itibaren devletin konut politikası daha az yatırımla daha çok konut gerçekleştirme şeklinde gelişmiştir (Tekeli, 2012).

Bu rarıda devam eden gecekondulaşma sorunu hat safhalara ulaşmıştır. Gecekondulu sayısı, 1948 yılında 25-30,000, 1960 yılında 240,000 ve 1980 yılında ise 1,150,000 olarak tahmin edilmektedir. Gecekondulu nüfusun kentsel nüfustaki payı da 1955 yılında yüzde 4.7 iken 1980 yılında yüzde 26.1'dir (Keleş, 2010).

Gecekondulaşma sorununun ülke genelinde uygulanan bir politika ile çözülmesi gerekliliği, 1958 tarihli bir yasada belirtilmiştir. İmar ve İskan Vekaleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkında Kanun, yeni kurulan bu bakanlığa, ülkenin yapısına uygun bir konut politikası saptamak ve uygulanmasını sağlamak görevini vermiştir. Bakanlık bu görevini, Mesken, Afet İşleri ve Arsa Ofisi Genel Müdürlükleri eliyle yürütmektedir (Mesken Genel Müdürlüğü 1984 yılında, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 2004 yılında (R.G., 15.12.2004) ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü 2009 yılında (R.G., 17.6.2009) kaldırılmıştır) (Çoban, 2012).

1965 yılında çıkarılan ve kat ve daire mülkiyetine yasal çerçeve sağlayan Kat Mülkiyeti Kanunu da ikinci bölümde bahsedilecek olan yapsatçılığın hızlandırmıştır. Genellikle kat karşılığı olarak elde ettiği arsa üzerinde yaptığı konutları satan bir konut girişimcisi olan yapsatçının, konut sektöründe bir aktör olarak yer almasının birkaç önemli sonucu olacaktır. İmar haklarının artırılması için baskı oluşturan yapsatçılar yapı ve yerleşme yoğunluğunun artmasında pay sahibidirler. Yapsat faaliyetinden mümkün olan en kısa zamanda yüksek kâr elde etmeye çalıştıkları için ürettikleri binaların altyapısında ve toplumsal hizmet donanımlarında önemli eksiklikler olabilmektedir. Bunlar ise barınmanın niteliksel yönleriyle ilgili sorunları beraberinde getirmektedir. Yapsatçılık, birim başına yüksek maliyetli az sayıda konut yapılması ve piyasa koşullarında konuta talebi olan yüksek gelir gruplarına yönelmesi gibi nedenlerle de konut sorununun çözümünde bir seçenek üretme kapasitesine sahip değildir. Ayrıca, tek

katlı yapıların ömürlerini tamamlamadan yıkılarak yerlerine çok katlı yüksek apartmanlar yapılması sürecinin hızlanması kaynakların israfına yol açarken, artan yoğunluğa bağlı olarak konut alanlarında kirlilik gibi kimi çevre sorunlarının ağırlaşması sonucu da doğmaktadır (Keleş, 2010).

Kat mülkiyetine olanak tanınması yapsatçılığa hukuki bir zemin sağlıyorsa, tek kişiye verilen konut kredisi sistemi de onu mali olarak besleyen bir öge olabilmektedir. Bazı kredi kurumlarının yalnızca konut kooperatifi ortaklarına kredi vermesi yapsatçılık için olumsuz bir etki oluşturur gibi görünse de, yapsatçılığın kredi gereksinmesi duymayan gelir düzeyi yüksek kesimlere yönelmesi nedeniyle bu etkinin düzeyi de sınırlı kalmıştır (Tekeli, 1982).

Hemen belirtmek gerekir ki, Türkiye’de konut kredisi veren bir kurumun kurulması, Cumhuriyetin ilk yıllarına rastlar. Memurların ve talep sahiplerinin konut kredisi alabilmeleri için Emlak ve Eytam Bankası 1926 yılında kurulmuştur. Saraçoğlu Mahallesi de bu bankanın başarılı bir faaliyetidir. Emlak ve Eytam Bankası, görevleri genişletilerek ve sermayesi artırılarak, 1946 yılında, Türkiye Emlak Kredi Bankası’na dönüştürülmüştür. 1946 tarihli yasa, bankayı, özellikle konutu olmayanlara ucuz konut yaptırmak için kredi vermekle, bina yapıp satmakla ve yapı, yapı malzemesi endüstrisi ve ticaretini desteklemekle görevli saymıştır. Bununla birlikte, bankanın kredilendirdiği konutlar dar gelirliler için ucuz konutlar olmayıp genellikle lüks ölçüler içinde kalan geniş ve pahalı konutlardır. Bunun örneklerinden bazıları 1950’li yıllarda İstanbul’da Ataköy’de ve Levent’te yapılan lüks konutlardır (Buğra, 1998). 1933-1984 yılları arasında Türkiye Emlak Kredi Bankası, gerek bireylere, gerek kooperatiflere verdiği kredilerle yarım milyona yakın konutun yapılmasına destek olmuştur (Keleş, 2010:).

Sosyal güvenlik kurumları da üyelerine konut kredisi vererek konut üretimine katkıda bulunmuşlardır. 1965 yılında adı Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) olarak değişecek olan İşçi Sigortaları Kurumu, 1950 yılında konut kredisi vermeye başlamıştır.

Bu kurum, Emlak Kredi Bankası'ndan farklı olarak yalnızca konut kooperatifleri ortaklarına konut kredisi vermiştir (Arıbaş-Tokman, 1985). SSK, bu türden kredilerle 1952-1984 yılları arasında 200 binden çok konutun üretilmesine katkıda bulunmuştur (Keleş, 2010). SSK kuruluncaya kadar faaliyet yürüten Devlet Demiryolları İşçileri Emekli Sandığı ile Askeri Fabrikalar Emekli ve Yardım Sandığı, üyesi olan işçilere konut kredisi vermiştir. 1961 yılında kurulan Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) da, üyelerine bireysel konut kredisi ve kooperatif konut kredisi vermektedir. OYAK ayrıca satın aldığı arsalar üzerinde yaptığı konutları üyelerine satarak onların konut edinmelerine yardımcı olmaktadır. 1971 yılında kurulan Esnaf ve Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (Bağ-Kur) da üyelerine kredi olanağı sunmuştur. 1984 yılında, aşağıda ele alacağımız Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girince, sosyal güvenlik kurumlarının konut kredisi uygulamaları sona ermiş, krediler Toplu Konut Fonu çerçevesinde verilmeye başlanmıştır. Ayrıca, SSK, Bağ-Kur ve Emekli Sandığı, 2006 yılında Sosyal Güvenlik Kurumu adı altında birleştirilecektir. Bu yeni kurumun konut kredisi verme görevi bulunmamaktadır. OYAK ise yukarıda yer verilen konutla ilgili hizmetlerini sürdürmektedir (Arıbaş-Tokman, 1985).

Sosyal güvenlik kurumlarının elindeki fonların konut finansmanında kullanılması uygulaması 1960'lı yıllarda yaygınlık kazanarak 1980'li yılların ortalarına kadar sürdürülmüştür. Buradan sağlanan uzun vadeli ve düşük faizli kredilerle mülk konut üretimi mümkün olsa da, kredi ödeme gücü olmayan emekçi kesimlere yönelik kiralık konut üretimi için bir finansman sistemi geliştirilmemiştir. Kaldı ki, bu dönem boyunca bu yolla üretilen mülk konutların da yıllık ruhsatlı konut üretimi içinde yüzde beş-onluk bir dilimi bile oluşturmadığı söylenebilir. Bunun yanında, “yapılan konutların, ihtiyaçlara uygunluğu, şehir imar plânları ile bağlantılarının uygun bir biçimde kurulması ve sosyal dayanışmayı güçlendirme bakımından sağladıkları yararlar gibi” unsurlar göz önünde tutulduğunda, nitelik bakımından da başarılı sonuçlara ulaşılmadığı görülmektedir (Yavuz, Keleş, Geray, 1978). Böylece, bu finansman sisteminin konut sorununun çözümündeki etkisi oldukça düşük bir düzeyde kalmıştır.

Yukarıda da açıklandığı gibi 1950-1980 dönemi Türkiye'nin yaşadığı hızlı içgöç ve kentleşmenin yaşandığı dönem olarak da bilinmektedir. Batı ile bütünleşme çabaları sonucu yaşanan sanayi hamleleri ülkenin yabancı kaynaklı kredilere ulaşmasını kolaylaştırmış ve cumhuriyetin ilk yıllarında kurulmaya başlayan sanayi kuruluşlarına yenileri eklenmeye başlamıştır. Bunun neticesinde özellikle sanayi bölgelerine yoğun içgöçler yaşanmış ve ülkemiz gündemini 2000'li yıllara kadar meşgul eden “gecekondu” argümanı ülkenin önemli bir sorunu haline gelmiştir (Atılğan vd., 2015).

1980 Liberal Ekonomiye Geçiş Süreci (1984 TOKİ Kuruluşu- bu konu ikinci bölümde detaylı anlatılacaktır) döneminin başlangıç tarihi olarak 24 Ocak 1980 tarihi verilebilir. Bu tarihte 1983 yılında Türkiye Cumhuriyeti'nin başbakanı Turgut Özal açıkladığı bir dizi karar ile ülkede liberal ekonomik dönemin başladığını duyurmuş ve serbest piyasa ekonomisine geçildiğini bildirmiştir. Ülkemizde uzun bir zamandır uygulanmakta olan devletçi ve korumacı politikalar hızlı bir şekilde terk edilmeye başlanmış ve yapılan darbe sonrasında liberal ekonomik sistemin uygulayıcısı olarak Turgut Özal başbakanlığında yeni bir dönem başlamış ve değişik süreçlerden geçerek günümüze kadar gelmiştir. Ülke küresel ekonomik sistemin bir parçası haline gelirken dalgalı kur rejimi, yüksek sanayi üretimi artan işçilik ve ticaret gelirleri alım gücünü artırmıştır. İstanbul başta olmak üzere metropollerdeki yapılaşmada Cumhuriyet tarihinin en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Atılğan vd., 2015).

Bu dönemin hemen başında yeni bir anayasa yürürlüğe sokulmuştur. 1982 Anayasası, konutu, sağlık hakkının gölgesinden kurtararak “konut hakkı” kenar başlığı altında, başlı başına bir hak olarak düzenlemiştir. Buna göre konut gereksinmesini karşılayacak önlemleri alacaktır. Bu görevini, kentlerin özelliklerini ve çevre koşullarını gözeten bir planlamaya uygun olarak yerine getirmesi gerekmektedir. Böylece, barınma gereksinmesi, hem kentsel hem çevresel bir bağlama, hem de bir planlama çerçevesine oturtulmuştur. Bununla birlikte, 1961 Anayasasında gördüğümüz yoksul ve dar

gelirliilerin konut gereksinmesinin karşılanması biçimindeki toplumsal sınıf önceliği, 1980 sonrası neoliberal kapitalizmin ekonomi politiğine uygun olarak terk edilmiştir.

Dönemin iktisadi politikasının etkileri, ekonomik iyileşme, inşaat sektöründe yaşanan canlanma ve piyasaların genişlemesi konut yapımını arttırmış, müstakil evlerden oluşan yerleşme formatı tek alternatif olmaktan çıkmıştır. Daha önceki dönemlerde konut üretimi küçük ölçekli özel girişim tarafından gerçekteştirilirken, 1980 dönemi ve sonrası büyük sermaye grupları olduğu kadar kamu kurumları da toplu konut üretimine girmiştir. Özellikle sosyal düzeylerine uygun bir yaşam tarzı sürmek isteyen ve lüks konut arayışına giren yeni kentli seçkinlerin “kaliteli yaşam” arayışları, karşılığını, önce kent içindeki sınırlı sayıdaki boş aralarda üretilen, sonrasında ise kent dışı alanlara, banliyölere yayılan kapalı konut sitelerinde bulmuştur (Bali, 2002). Kentin içinde ya da dışında, kentsel gelişim alanlarında villa, tek ev, ikiz ev, sıra evlerden oluşan konut toplulukları kadar yüksek katlı konut bloklarından oluşan siteler ya da çoklu konut kompleksleri de yaygınlaşmaya başlamışlardır.

1980’li yıllardan sonra ivmesi artan sanayi sektörünün gelişmesinin, Türkiye’deki inşaat sektörüne, dolayısıyla mimarlığa da yansımaları oldu. Özellikle prefabrik yapıların inşa edilmesinin kolaylaşması, tünel kalıp sistemlerinin ve hazır betonun yaygınlaşması Türkiye’deki mimariye günümüze kadar gelen etkileri oldu. Hem standart yapı elemanlarında hem de çelik, alüminyum, plastik ve cam sanayinin gelişmesi giydirme cephe sistemi uygulanmasına fırsat verdi. Bütün bu gelişmeler Türkiye’de hem akıllı binaların hem de gökdelenlerin yapılmasının da önünü açtı (Berdan, 2010).

Her ne kadar kent kimliğine direkt katkısı henüz olmadıysa da 1950’lerde başlayıp 1980’lerin sonuna kadar yaygın olan tipik ve mimari özelliğe sahip olamayan apartman tipolojisinden farklılaşma uygulamaları da bu dönemde artmaya başladı. Bu yeni arayışlar dar ve belirli bir alanda sıkıştırılmış inşaatlar oldukları için ağırlıklı olarak

cephelerde kendisini gösterdi. Bu dönemde yaygınlaşmaya başlayan toplu konut uygulamalarında da kayda değer çağdaş mimari uygulamaları pek fazla olmadı. İnşa edilen toplu konutların ağırlıklı bir kısmı birbirini tekrarlayan cephe ve plan şemalarıyla inşa edildiler (Bali, 2002).

Toplu Konut Kanunu 1984 yılında çıkarılmıştır. Yasa, devlet bütçesinden kaynak aktarmak yerine çeşitli malların vergi ya da satış bedellerinden belirli bir miktarın ayrılıp aktarıldığı bir Toplu Konut Fonu oluşturmuştur. Şikayetleri gidermek üzere konut yapım şirketlerinin ve büyük ortaklıkların da yapı kooperatifleri gibi fondan yararlanması mümkün kılınmıştır. Konuta yatırım yapacak tüm kişi ve kuruluşların, şirketlerin ve yapsatçıların yasadan yararlanmasına olanak tanınmıştır (Boratav, 1995).

Bu dönemde yaygınlaşmaya başlayan başka bir mimari üslup da modern cephe sistemlerinin kullanılmaya başlanması oldu. 1980'lerde başlayan ancak 1990'larda daha da gelişen inşaat sektöründe yeni cephe malzemelerin bulunabilmesi farklı cephe sistemlerine olanak verdi. Ancak bu uygulamalar düşük bir teknolojik profile sahip oldukları, yaratıcı ve özgün olmadıkları gerekçesiyle de eleştirilebilir.

Özellikle 2000'li yıllardan itibaren internetin yaygınlaşmasıyla birlikte küresel bağlamda enformasyon ve sermaye akışının ivmesinin artması başta İstanbul olmak üzere Türkiye genelinde mimarlığı etkiledi. Bu değişiklikler özellikle sermayenin yoğunlaştığı İstanbul'un fiziksel ve sosyal dokusuna daha fazla etki yaptı. Bu süreç halen devam etmektedir.

2000'li yıllardan itibaren hem yerel hem de global sermayenin taleplerini karşılayacak yeni mekanların ihtiyacı daha da arttı. Doğan Tekeli ve Sami Sisa tarafından tasarlanan İş Kuleleri, Haluk Tümay ve Ayhan Böke tarafından tasarlanan Sabancı Center, Swanke Hayden Connell Architects tarafından tasarlanan Tekfen Tower, Doğan Tekeli ve Sami Sisa tarafından tasarlanan Metrocity, Jerde Partnership ve Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan Kanyon, Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından

tasarlanan Levent Loft, Emre Arolat Mimarlık ve Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan Zorlu Center gibi projeler bu caddeyi Türkiye'nin en yoğun gökdelenlerinin ve en fazla A sınıfı ofislerin yer aldığı bölge haline getirdi. Bu caddede yer alan ve Türkiye'nin en yüksek binası Mart 2011'de tamamlanan ve 261 metreye yükselen ve Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan Sapphire of İstanbul'dur. Ayrıca Ataşehir bölgesinde inşa edilmesi planlanan İstanbul Finans Merkezi projesinin tamamlanması halinde İstanbul'un Anadolu Yakası'nda da benzeri bir dönüşümün yaşanması ve bu yakada da birçok gökdelenin inşa edilmesi beklenmektedir.

Tüm bu gelişmeler sonucunda eklemelerde yapılarak aşağıda ki tabloda düzenlenmiştir.

Tablo 1.2: Türkiye'de Sosyo-Ekonomik ve Politik Olayların Konuta Etkileri

SOSYO-EKONOMİK ve POLİTİK OLAYLAR	KONUT ALANINDAKİ ETKİLERİ
Geç Osmanlı Erken Cumhuriyet Dönemi 1908-1950	Birinci Mimari Hareketi 1908-1930 Türk milli tarzın, İkinci Ulusal Mimari Akımı-Yeni Yöreselcilik 1939- 1950. İstanbul merkezli Apartmanlar, 1947 yılından itibaren ilk gecekondu.
1950'li Yıllar İç Göç Dönemi	Cumhuriyet döneminde kurulan mimarlık fakültelerinin ilk mezunları, Yapı malzemelerinde mevcut olan kısıtlamaların kalkması, Rasyonalizm stilinden uzaklaşma. 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığının kurulması, 1964 yılında Halk Konutları Standartları, Sanayi alanlarının çevresinde gece kondulaşma, Apartmanlaşmanın yaygınlaşması.
1980 Liberal Ekonomiye Geçiş Süreci – 1984 TOKİ Kuruluşu	Modern cephe sistemlerinin kullanılması, Prefabrik yapıların inşaatı, Tünel kalıp sistemlerinin ve hazır betonun yaygınlaşması. Büyük sermaye grupları ve kamu kurumlarının toplu konut üretimine geçmesi.
2000'li Yıllar Küresel Ekonomiye Geçiş Dönemi	Gökdelen tarzı iş merkezleri, Türk mimarlarının tasarladığı iş merkezleri. Lüks tarzda “kaliteli yaşam” anlayışı ve kapalı konut sitelerinin yaygınlaşması.

Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Açığı:

Kentlerin ve kentleşme adına yürütülen politikaların bugün üzerinde en çok durduğu konulardan biri de kaçınılmaz bir şekilde “konut ve konut politikaları” olmuştur. Konut politikalarının ana kavramları ise “Konut İhtiyacı” ve “Konut Açığı” kavramlarıdır.

Hane halkı sayısının mevcut konut sayısından fazla olması şeklinde tanımlanabilecek konut ihtiyacı, “açık” ve “gizli” şekillerde görülebilir. Açık konut ihtiyacı, salt bir matematik orandan bahsederken gizli konut ihtiyacı, yapının niteliklerini de hesaba katar. Dolayısıyla, aşırı kalabalık, birden çok ailenin yaşadığı konutlar ile niteliksiz, kalitesiz, güvenliksiz ve dayanıksız konutlar gizli konut ihtiyacı içinde değerlendirilir. Bu çerçevede; konut sorununun çözümü, gizli konut ihtiyacının hesaplanabilmesine dönük yapılacak geniş çaplı araştırmaların ışığında ve uzun vadeli nüfus artışı, göç hareketleri, sanayileşme vs. tahminleri kapsayacak şekilde değerlendirilmelidir (Çetin, 2012).

Konut ihtiyacına neden olan etmenler aşağıdaki gibi sınıflandırılabilir.

Nüfus Artışı: 1950’lerde başlayıp 1980’lere değin uzanan kentleşme süreci Türkiye’de pek çok sorunun da öncüsü olmuştur. Kırdaki nüfus artışı, tarımda makineleşme gibi nedenlerle mevcut topraklar parçalanmıştır. Bu köklü değişimler kırsal bölgelerde tek geçim kaynağı olarak görülen toprak alanlarının yetersiz hale gelmesine ve bunun sonucu olarak da büyük bir kitlenin geçimini sağlayamamasına veya işsiz kalmasına neden olmuş, böylelikle kırdan kente göç olgusu daha da artar hale gelmiştir (Yüksel, 2014). Göç, kentsel mekânda yeni sorunlarında kaynağını teşkil etmiş, öncelikle yeni gelenler için barınma, diğer bir ifadeyle konut ihtiyacının karşılanmasını gerekli kılmıştır. Kentlerdeki bu konut artışı ekonomik ve bürokratik önlemlerle çözüme kavuşturulamadığından konut açığında meydana gelen bu artış her geçen zaman içerisinde giderek artmıştır. Bu açık halkın imkânları, kültürel gelenekleri ve görenekleri

ölçüsünde çözülmeye çalışılmıştır. Sonuç olarak da kentlerde çarpık yapılaşmanın temelleri atılmıştır. Görüldüğü gibi kente yapılan göçün ve sonucunda ortaya çıkan konut sorununun en temel nedeni kentlerde meydana gelen doğal nüfus artışıdır (Bahar, 2005).

Kentleşme Hızı ve Göç: Konut sorununun temel nedenlerinden biri, hızlı ve plansız kentleşmedir. Sanayileşmenin merkez kentlerde yığılması, yoksulluk ve şiddet gibi nedenlerin üst üste gelmesiyle göç edenlerin sayısı da geometrik olarak çoğalmaktadır. Göç, ilk olarak konut sorununu çoğaltmakta; kentlerin imar planlarının uzun vadeli yapılmamış olması ve kamu arazilerinin ranta dönüştürülmesi gibi nedenler bu sorunun çözümünü de zorlaştırmakta, içinden çıkılmaz bir hale dönüştürmektedir. Göçle gelen ve kente tutunma çabası içinde olan nüfus için ilk ve belki de son durak gecekondulardır. Yoksulluğun artmasıyla birlikte, görece kolay erişim ve düşük maliyet, gecekondulaşmanın da artarak sürmesine neden olmaktadır (Yüksel, 2014).

Aile Yapısında Meydana Gelen Değişiklikler: Nüfusun artması, bireylere yasalarda tanınan miras hakları sonucu toprakların küçük parçalara ayrılması, insan gücünden ziyade makinelerin kullanımı, toprağın tüm ailenin geçimini karşılamaya gücünün yetmemesi gibi ekonomik nedenlerle kırdan kente göç artmış, endüstri merkezlerinde çalışacak insan gücüne ihtiyaç arttıkça, bireyler kırsal kesimden ve geniş aileden ayrılarak, endüstri merkezlerine göç etmişlerdir. Bu göçlerin sonucunda doğal olarak aile yapısı bundan etkilenmiş, sosyal ve ekonomik sebeplerle aile büyüklüğü küçülmüş, Türk toplumunun geleneksel yapısında bulunan geniş aileler çekirdek ailelere dönüşmüştür. Bireysellik gelişmeye başladıkça geniş ailenin devam etmesi ekonomik anlamda da zorlaştığından, geniş ailelerin çekirdek aile haline alması kaçınılmaz bir yol olmuştur. Ayrıca zorunlu olarak ortaya çıkan değişen toplumsal yaşantı ve kadınların iş hayatına atılması sonucunda da aile yapısında değişiklikler yaşanmış, geniş aileler parçalanarak çekirdek aile haline gelmiştir. Bu da konuta olan talebi artırmış ve etkilemiştir (Günindi, 2011).

Doğal Afetler: Ülkemizde sıkça görölen yangın, deprem gibi doğal afetler nedeniyle konutlar harap olmakta, bu konutlerin birçoğu yaşanmaz hale bazen de onarılamaz hale gelmektedir. Ne zaman olacağı önceden bilinmeyen, aniden şiddetli bir felaket olarak ortaya çıkan toprak kayması, sel gibi olaylar da konutların hasar görmesine neden olmaktadır. Türkiye’de afet sonrası çok sayıda konutun yıkılması veya ağır hasar görmesi sonucu, bu konutlarda yaşayan kullanıcılara, hızla konut sağlanması zorunluluğu konut ihtiyacını doğurmaktadır (Ahunbay, 2004).

Yenileme ve Islah İhtiyacı: Kişilerin asgari ödeme düzeylerine uygun olarak barınabilmelerini sağlamak için gerekli olan konut sayısı ve niteliği ile var olan konut sayısı ve niteliği arasındaki fark konut ihtiyacını doğurmaktadır (Ören ve Yüksel, 2013). Konut ihtiyacına neden olan en önemli faktörlerden bir diğerisi de mevcut konutların toplumsal ve ekonomik olarak eskimesi sonucu konutun yenilenmesidir. Tam da bu noktada kentsel yenileme kavramından bahsedilmesi önemli bir zorunluluktur (Yüksel, 2014).

Konutların eskimesi ve yıpranmasına paralel olarak gelişen, toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlu geliştirilen projeler ile kentlerin kaybolan fonksiyonlarını yeniden tanımlamak, yeniden kent değerleri oluşturmak ve çevre kalitesini artırmak amacıyla olan kentsel yenilemenin hedefleri şunlardır;

- Kentsel yenileme, yapı ve çevre standartlarını iyileştirerek, daha iyi bir yaşam kalitesi sunarak alanda yaşayanlara fayda sağlamalıdır.
- Prensipite, konut alanlarının iyileştirilmesinin maliyeti yerleşmede yaşayanlarca karşılanmalıdır; bu nedenle de maliyet sanayi sektöründeki ortalama maaşların %20’sini aşmamalıdır.
- Düşük gelirli konut sahiplerini, daha iyi konut standartlarına kavuşturabilecek konut yardımları verilmelidir.

- Mülk sahibi olmanın, alanda yaşayanlara yapıların daha iyi bakımı ve daha iyi bir çevre yönetimi sağlanması açısından teşvik edici olduğu kabul edilir. Bu nedenle kentsel yenileme aynı zamanda kiracıları konut sahibi yapmayı da hedeflemektedir.
- Kentsel yenileme, uzun dönemde, kısmen çevreyi iyileştirerek, sosyal aktiviteler, sosyal servisler sağlayarak, kısmen de çocuklu ailelere daha geniş konutlar temin ederek daha normal bir nüfus yapısına ulaşmaya yardımcı olmalıdır (Özden, 2008).

İşsizlik ve Yetersiz Gelir: Gelir dağılımı “bir ülkede belli bir dönemde elde edilen gelirin bireyler, toplumsal gruplar ve üretim faktörleri arasındaki bölüşümünü” ifade etmektedir. Başka bir tanımlamaya göre ise gelir dağılımı, hayatın cari fonksiyonları arasında yer alan üretim, tüketim, değişim (takas, trampa) ve bölüşümden özellikle bölüşümle ilgilidir. Bir devletin tam anlamıyla sosyal devlet olabilmesi ve sosyal politika unsurlarının tam anlamıyla uygulanabilmesi için gelir dağılımının eşit ve adil olması gerekmektedir. Nitekim herhangi bir devlet bünyesinde fert başına düşen gelirlerde uçurumlar varsa o devletin sosyal devlet olması ve sosyal politikalar üretmesi düşünülemez (Ören, 2011). Kişisel gelir dağılımının bozukluğu toplumsal dengeyi de olumsuz anlamda etkilemekte, fertlerin alım gücünü düşürmekte, konut politikaları da dâhil olmak üzere sosyal politikaların tam ve etkili bir şekilde uygulanmasını engellemektedir. Bu anlamda bireylerin alım gücünün düşmesi ve buna bağlı olarak gelir dağılımı konut politikalarını da olumlu ya da olumsuz etkileyebilmektedir (Yüksel, 2014).

Arsa ve Altyapı: Arsanın kıt kaynak olması nedeniyle özellikle büyük şehirlerde arsa bulmak sorun haline gelmiş arsa bedeli inşaat maliyetine %50-70 oranında yansımıştır. Arsa sorununun diğer olumsuz yönü ise ucuz arsa temin edilemeyişi nedeniyle kent içinde ekonomik ömrünü tamamlamamış yapıların yıkılıp yerine yeni binaların inşa edilmesi olmuştur. Bu durumun ülke ekonomisi yönünden servet kaybı olduğu

söylenbilir. Kentlerde nitelikli arsa üretimi günümüzde az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin başlıca kentleşme sorunlarından. Önlenemeyen göç hareketleri sonucunda kentsel alanlar üzerinde izinsiz konut inşaatları, yerel ve merkezi idarelerin imar planları ve parselasyon çalışmaları önünde engel oluşturmaktadır (Arıcan, 2010).

Yapı Malzemesi Fiyatları: Yapı malzemesi fiyatları konut üretimini doğrudan etkiler. Kişilerin bütçesine uygun sağlam konutlara sahip olabilmelerinde bu fiyatlar doğrudan etkilidir. Yapı malzemeleri fiyatları konutun maliyetini de doğrudan ilgilendirmektedir. Ulaşılması güç olan inşaat malzemesinin fiyatları artacak ve bu da direkt olarak konut fiyatına yansıtacaktır. Sonuçta zincirde en son etkilenen konut ihtiyacı olan bireyler olacaktır (Alan, 2011).

1.3. Toplu Konut Kavramı

Toplu konut; konutlar arası ilişkilerin kurulduğu, altyapı problemlerinin çözüldüğü, insanların günlük ve sürekli ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri, iletişim kurabilecekleri sosyal tesis ve yeşil alanlara sahip, gelecekteki gelişmeler göz önüne alınarak planlandığı konut topluluklarıdır (Erşan, 2006).

Pamir (1982)' e göre, toplu konut; sosyal-coğrafik mekânda; ekonomik, sosyal, kültürel ve psiko-sosyal nedenlerle ortak ilişkiler kurmaya karar vermiş ve bu ortak ilişkilerini yeni uyumlu bir kentsel düzeyde sürdürmek isteyen, değişik gereksinimleri dikkate alarak oluşturan sosyal mekânın, fiziki ve fiziki olmayan bileşkeleriyle düzenlenen toplu yaşam alanlarıdır (Tavukoğlu, 2008).

T.C. Resmî Gazetesinin 17.03.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na göre: "*İmar planı onanmış ve inşaatı hazır duruma getirilmiş yerlerde en az iki yüz hektar, yeni açılacak ve yüzölçümü on beş hektar olan yerleşme alanlarında inşa edilecek, hektar başına en az elli konut hesabı ile bulunulacak konut üniteleri ve*

bunların ortak kullanma tesis ve planları ile işyerlerinin tümünü ifade eden yapı grubudur.”

Üretim modeline bir bütün olarak bakıldığı zaman toplu konut, kent içinde veya kente yakın, alt yapı problemlerinin azami derecede çözüldüğü, konutlar ve konut üniteleri arasındaki ilişkilerin düzenli ve kabul edilebilir bir tarzda kurulduğu, insanların günlük ve sürekli gereksinimlerinin ünite içinde karşılanabildiği, iletişim kurabilecekleri sosyal tesis ve yeşil alanların sağlanabildiği, gelecekte doğabilecek problemlerin asgari düzeylere indirildiği ve aynı zamanda da gelecekteki gelişmelerin göz önüne alınarak planlandığı konut topluluklarıdır (Orhon, 1987).

Bilinen tarihe göre ilk toplu konut uygulaması M.Ö. 2500 yılında Mısır'da Kahun yerleşmesinde karşımıza çıkmaktadır. Birbirinin aynı olan konut birimlerinden oluşan bu yerleşmenin Piramitlerin inşaatında çalışan işçiler için planlandığı tahmin edilmektedir. Benzer yerleşim düzeni, beş yüzyıl sonra yine Mısır'da Tel el Amarna yerleşmesinin işçi aileleri için planlanmış olan bölümünde de görülmektedir (Çelen, 2016).

Toplu konutun temellerinin XV. yüzyıldaki Rönesans dönemine kadar uzandığı öne sürülmektedir. Almanya'da Augsburg kentinde tanınmış tüccar Fugger ailesi, bugün halen kullanılmakta olan Fuggerei yerleşimini inşa ettirerek, geliri az olan halka, ucuz kira karşılığında tahsis etmiştir (Çelen, 2016).

İşçiler için üretilmeye başlanan toplu konutlar, XIX. yüzyılda sanayi Devrimi ile birlikte ivme kazanarak artmıştır. Üretim modellerinde yaşanan gelişmeler sayesinde toplumsal yapı değişerek gereksinimler değişmiştir. Sanayileşme ile birlikte büyük kentlerde artan iş imkânları ve iyileşen yaşam şartları, göç olgusunu beraberinde getirmiştir. Bununla beraber nüfus yoğunluğunda yaşanan hızlı artış ile konut ihtiyacı artmıştır. Bu ihtiyacın artışına paralel olarak konut üretim biçimi olarak toplu konut yerleşmeleri çoğalmaya başlamıştır.

XIX. yy. toplu konut standartlarının oluşturulmasında, yerleşme düzeninden birim konut ve birim mekân kurgusuna kadar belirleyici olan, arazinin azami ölçüde değerlendirilmesi idi. XIX. yy'ın imar planları ve yasaları, şehrin genel sirkülasyon akışını ve görsel bütünlüğünü sağlamakla, yapı adalarını standartlaştırmakla ve yangın, salgın hastalık gibi felaketleri kontrol altında tutabilmekle sınırlıydı. Binaların iç düzenine, donatısına, servis hacimlerine, oda büyüklüklerine, merdivenlerine ilişkin sınırlamalara, istisnalar dışında rastlanmıyordu. Bu durumda da XIX.yy. toplu konutları, bugün alıştığımız standartlara sahip olmayan ve bir kapı, bir pencere ve dört duvardan ibaret olan asgari ölçülerdeki standart odaların, bir koridorun veya merdiven sahanlığının etrafına dizilmesiyle kurulmaktaydı (Bilgin, 2006).

Kentlerde oluşan kötü yaşam koşullarına karşı bazı çalışmalar yapılması gerekliliği şehir planlama olgusunun önemini arttırmış, 1830-1850 yılları arasında “modern şehircilik” doğmuştur. Kent genelinin olumsuz görünümünün yanında fabrikalarda çalışan işçilerin barındığı sağlıksız konutlar da eleştiri konusu olmuştur. Kentlerdeki olumsuzlukları gidermeye yönelik olarak XIX. yüzyılın sonlarında Ebenezer Howard'ın Bahçe Şehir, XX. yüzyılın başlarında da Tony Garnier'nin Endüstri Kenti yaklaşımları ortaya çıkmıştır. Hızla artan kentsel nüfusun barınma sorunu, apartman tipinde işçi konutları inşa ederek çözülmeye çalışılmıştır. Bu yapılar ilk toplu konutların da öncüsüdür (Keleş, 2012).

XX. yy'ın ilk çeyreğinde güçlenen ve ikinci yarısında yapılı çevrelere damgasını vuran bir kırılma, yerleşmelerin bir bütün olarak geliştirilmesini, tasarlanmasını ve üretilmesini tekil örnekler olmaktan çıkartıp, bir standart haline getirmiştir. Tek tek konutların ya da binaların değil, bir bütün olarak yerleşmenin kendisinin düzenli bir arzın ve talebin konusu haline gelmiştir (Çelen, 2016).

Avrupa ülkelerinde 1980'den günümüze kadar olan dönemde toplu konutlar, farklı ülkelere gelen göçmenler ve düşük gelirli kişiler tarafından kullanılmaya devam

edilmekle birlikte, Avrupa ülkelerinde sosyal konutlar, toplu konutlara nazaran daha çok tercih edilmektedir (Keleş, 2012).

Batı Avrupa’da genel olarak benimsenen konut politikalarını; konuta ilişkin minimum ölçütleri saptama, özel sektör içindeki konutlarda kira denetimine gitme, sosyal konutların üretimi yoluna gidilmesi, özellikle 1950-1980 döneminde gereksinim duyulan geniş konut ve bireysel destek boyutlarından, konutun kalitesi ve kaynağın ne kadarının geri dönüşlü olacağı noktalarına kayması şeklinde sıralayabiliriz. Günümüzde, genel olarak neo liberal politikaların etkisiyle devletin konut piyasasından çekilme eğiliminde olduğu ya da etkin politikalar izlemediği yönünde görüşler ileri sürülmektedir. Diğer yandan, hem devletlerin kendi içerisinde yerel yönetimler, bölge yönetimleri, merkezi yönetim hem de devlet ve özel sektör arasında yeniden bir görev paylaşımı yapılmaktadır. Avrupa ülkelerinin genelinde merkezi yönetimin gerilemeye başlaması, konut alanında kredilerin, destek ve yardımların (sübvansiyonların) azalmasına ve kamunun elindeki konutların satılmasına yol açmaktadır (Odabaşı, 2006).

Gelişmiş sanayi ülkeleri, II. Dünya Savaşı’ndan sonraki yirmi yılda önemli ekonomik büyüme kaydetmişlerdir. Söz konusu büyüme konut yapımında bir patlamaya yol açmış ve 1970’lerin sonlarında bu ülkelerdeki konut yetersizliği büyük ölçüde giderilmiştir. 1980’li yıllarda birçok ülkede inşaat sektöründe üretim gerilemiş ve sermaye daha fazla kar getiren başka yatırım alanlarına kaymaya başlamıştır. Bu durum beraberinde söz konusu ülkelerdeki mevcut konut stokunun yaşlanmasıyla birlikte bakım ve onarım sorunlarını gündeme getirmiştir. Birçok ülkede politika değişiklikleri yapılmış ve yeni yapıların inşa edilmesinden çok mevcut konut stokunun onarımı önem kazanmaya başlamıştır. Gelişmiş ülkelerde konut sektöründe, merkezi yönetimin rolü ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir. Amerika, Kanada, Avustralya ve Japonya gibi ülkeler konut sunumunda merkezi yönetimin rolünü asgariye indirirken, İtalya, Hollanda, Polonya ve Yunanistan gibi çoğu Avrupa ülkesinde merkezi yönetim, konut sağlanması ve politikalar geliştirilmesi konusunda geleneksel ve güçlü bir role sahiptir.

Konut sektörü ile ulusal bakımdan önem taşıyan diğer öncelikli sektörler arasında, kısıtlı kaynaklara ve genellikle yabancı sermayeye yönelik rekabet vardır. Sağlanan konutlar, konut talebinin ancak küçük bir bölümünü karşılayabilmektedir (Çelen, 2016).

Gelişmekte olan ülkelerin büyük bir çoğunluğu ciddi bir konut darlığı ile karşı karşıya bulunmaktadır. Bu ülkelerde merkezi yönetim hem doğrudan konut üretimine girişmiş hem de dar gelirli ailelere sübvansiyon sağlamıştır. Fakat genellikle kamu konut projeleri, dar gelirli kesimlere konut sağlanmasında başarılı olmamış, bu projeler hedeflenen dar gelirli kesimlere ulaşamayıp, genellikle orta ve üst gelir gruplarınca öncelikli olarak satın alınmaktadır. Bu ülkelerdeki ekonomik şartlar ve teknolojik gelişme konut yetersizliğinin de etkileri ile, konut talebinde örgütlenememe ve kurumsal yapıda görülen yetersizlikler gibi sorunlar da vardır. Bu ülkelerde özellikle dar gelirli gruplara ulaşmak için, konut finansmanı, örgütlenme modelleri ve konut sunma planları oluşturulmaya başlanmıştır.

Türk tarihinde toplu konut uygulamaları, tarihsel süreç içinde Osmanlı ve Türkiye Cumhuriyeti olarak iki temel dönem karşımıza çıkmaktadır. Genel olarak 1984 yılında TOKİ'nin kurulmasına kadar geçen dönemde gerçekleştirilen toplu konut projeleri aşağıda özetlenmektedir. Ülkemizdeki toplu konut politikaları ise devam eden bölümlerde incelenecektir.

1.4.Türkiye’de Toplu Konut

Türk tarihinde “toplu konut” uygulamasının ilk örneklerine XIX. yüzyılda Abdülmecid zamanında İstanbul’da “kagir” malzemedan yapılan “sıra konutlar” uygulamasında rastlanmaktadır. Bu konutlar öncelikle Osmanlı devlet işlerinde çalışan bürokratların ihtiyaçlarını karşılamak amaçlı yapılmıştır. Daha sonra ise bu uygulama Balkanlar’dan savaşlar sonunda gelen göçmenlerin ihtiyaçlarının karşılamak için devam etmiştir. Yine aynı dönemde Zonguldak’ta Hazine-i Hassa döneminde inşa edilen Fener

Mahallesi Osmanlı döneminde inşa edilen toplu konut örneklerinin en belirgin olanlarıdır (Yüksel, 2014).

Türkiye Cumhuriyeti siyasi tarihinde gerçekleştirilen toplu konut uygulamaları, sosyal konut, özel ve kooperatifler şeklinde gruplandırılmış süreç içerisindeki kırılmalar altında konut üretimi incelenmiştir. Bu kırılmalar aşağıda ki tabloda verilmiştir



Tablo 1.3: Türkiye’de geçmişten günümüze toplu konut gelişimi

SOSYO-EKONOMİK ve POLİTİK OLAYLAR	Sosyal konut	Özel girişim	Kooperatifler
Geç Osmanlı Erken Cumhuriyet Dönemi 1908-1950	1875 Akaretler Sıraevleri, İstanbul 1919-1922 Harikzadeyan Apartmanları, İstanbul 1925 Yenişehir Projesi Ankara 1928-1930 Vakıf Apartmanları, Ankara 1934-1936 Zonguldak Kozlu Kılıç Ve Üzülmaz Kömür Havzası İşçi Evleri 1930 büyük kentlerin dışında topluca yapılan lojmanlar, 1944-1946 Saraçoğlu Mahallesi, Ankara		1935 Ankara Bahçeli Evler Konutları 1936 Ankara Güven Evler Kooperatifi 1937 Ankara Küçükkevler Yapı Kooperatifi 1941 Ankara Tasarruf Evler Yapı Kooperatifi 1942 İş Bankası Yapı Kooperatifi 1946 İstanbul Şen Esenevler Yapı Kooperatifi 1948 Ankara İller Yapı Kooperatifi 1949 İzmit Memurlar Ev Kooperatifi
1950’li Yıllar İç Göç Dönemi	1947-1958 Levent Mahalleleri, İstanbul 1951-1954 Koşuyolu Emlak Bankası Evleri, 1955 Yenişehir projesi ankaralı 1950-1960 Okmeydanı İşçi Konutları 1960 İşbankası Piyango Evleri	1970 Ankara Oran Toplu Konut Yerleşimi	1952 İstanbul Merbanka Yapı Kooperatifi 1951 İstanbul etiler Yapı Kooperatifi 1954 İstanbul Güzelkonut Yapı Kooperatifi 1956 İstanbul Şeker Yapı Kooperatifi 1956 Ankara Huzur Yapı Kooperatifi
1980 Liberal Ekonomiye Geçiş Süreci – 1984 TOKİ Kuruluşu	1987-2000 Ankara Eryaman Konutları 1990-1999 İstanbul Halkalı Konutları 1999 Kocaeli Deprem Evleri		
2000’li Yıllar Küresel Ekonomiye Geçiş Dönemi	2008 Hadımköy Konutları, KİPTAŞ 2010 Gölcük Konutları TOKİ 2010 Şahinbey Konutları Gaziantep, TOKİ 1995-2008 İstanbul Başakşehir Yerleşmesi, KİPTAŞ	1995-2010 İstanbul Kemer Yapı 2008 İstanbul Taş Yapı 1996-2001 İstanbul Alarko Alkent 2000 Projesi 2009 İstanbul Eston Deniz Projesi 2010-2011 İstanbul Fii-Tower Projesi 2011 İstanbul Varyap Meridyen 2012 İstanbul Dumankaya Modern	

Toplu konut ve uygulamaları yapımcı ve kullanıcı açısından çeşitli ekonomik, sosyal ve kültürel yararlar sağlamaktadır. İşletme ve örgütlenme kültürünün gelişmesine yardımcı olup inşaat sektöründeki teknolojik gelişmelerin gündelik yaşama taşınmasına katkıda bulunur (Özbilen, 2014).

Mimari çevrenin temel amacı insanın biyolojik olan ve olmayan gereksinimlerinin karşılanması için insan ile mimari çevre arasında denge kurulmasını sağlamaktır. Endüstrileşme ve mekanikleşmenin sonucu olarak ortaya çıkan hızlı toplumsal gelişme insanları günlük yaşamın büyük bir kısmında yapay bir iç ve dış çevrede yaşamak zorunda bırakmaktadır (Yüksel, 2014).

1.5. Bölüm Değerlendirmesi

Bu bölümde değinilen konuların genel değerlendirilmesi şu şekildedir:

Tablo 1.4. Toplu konut gelişimini etkileyen sosyo-ekonomik gelişmeler

	Dünyada	Türkiye’de
Toplu konut gelişimini etkileyen sosyo-ekonomik gelişmeler	Endüstri Devrimi (1765-1929)	Geç Osmanlı Erken Cumhuriyet Dönemi 1908-1950
	II. Dünya Savaşı – 1970	1950’li Yıllar İç Göç Dönemi
	1970 Soğuk Savaş Dönemi (1947-1990)	1980 Liberal Ekonomiye Geçiş Süreci – 1984 TOKİ Kuruluşu
	Liberal Ekonomi ve Küreselleşme Dönemi (1990- günümüz)	2000’li Yıllar Küresel Ekonomiye Geçiş Dönemi

Konut yaşanan dönemler ve gelişmeler sonucunda günümüzde kimliğimizin, sosyal çevremizin ve statümüzün bir göstergesi haline gelmiştir. Konut ve toplu konut kavramları kullanıcıların yaşam alanına işaret ettiğinden, bu yaşam alanını oluşturan ve kullanıcıyı doğrudan etkisini, beklentilerini ve gerektiğinde müdahalelerini ifade eden faktörlerinde konut ile beraber açıklanması gerekmektedir. Bu faktörler; güvenlik, kimlik ve statü, esneklik, süreklilik, sosyal çevre, gereksinimler, mahremiyet gibi faktörleridir.

Başta da belirtildiği gibi konutun evrimi insanın evrimi ile eş zamanlıdır. Gerçekten de insan toplumunda sosyal, politik, ekonomik ve çevresel değişimler insanların algılarını değiştirdikçe konutların yapısı ve konutlardan beklenen faydalarda değişmektedir. İnsanlık tarihi sürekli olarak yaşanan bir gelişimin tarihidir. Fakat bu değişim son iki yüzyıl da hiç olmadığı kadar yoğun bir şekilde yaşanmaktadır. Bu değişimin başlangıç tarihi endüstri devrimi olarak tabir edilen sosyo-ekonomik değişim olmuştur. Bu sürecin devamında yaşanan iki büyük dünya savaşı, ekonomik bunalım dönemi ve dünyanın “küresel köy” olarak adlandırıldığı bizimde içinde yaşadığımız dönem gelmektedir. Bu dönem insanların gündemine toplu konut, sosyal konut gibi kavramların girdiği dönem olmuştur. Dolayısı ile daha önce sadece barınma ihtiyacını karşılayan konuta, artık günümüzde güvenliğimizi, kimliğimizi, mahremiyetimizi, statümüzü, sosyal çevremizi ve bu çevrenin sürekliliğini sağlayan anlamlar yüklenmiştir.

Yukarıda bahsedilen dönemler aynı zamanda hızlı kentleşme ve göç olgularının da sıkça yaşandığı dönemlerdir. Bu kentleşme ve göç olguları konut sorunlarını da beraberinde getirmiş ve öncelikle insanların bireysel problemi olan konut konusuna devletin ve yerel yönetimlerin müdahalesini gerekli kılmıştır. Bu zorunlu müdahaleler ise artık günümüzde bir yaşam biçimi haline gelmiş olan toplu konutların her ülkede uygulama alanı bulduğunu göstermektedir.

İncelenen dönemlerde Dünya’da toplu konut üretimini etkileyen kullanıcı gereksinimleri, güvenlik, kimlik, estetik gibi konular tarihi akış içinde değerlendirildiğinde; endüstri devrimi ile birlikte üretilen konutların minimum ihtiyaçları karşılamak üzere yapıldığı yani; gereksinim ve mahremiyet üzerine yoğunlaştığı ve bu üretim tarzının II. Dünya Savaşı sonrasına kadar devam ettiği izlenmektedir. Bu dönemin ardından dünyada gelişmeye başlayan özgürlükçü ruhun etkisi ile bireysellik ön plana çıkmış ve ihtiyaçlar değişmiştir. Bu durum konut talebini de etkilemiş ve sahiplenen kitlelerin kimliğini yansıtmaya çalışan konutların üretimi artmaya başlamıştır. 1990’lı yıllardan itibaren ortaya çıkan küreselleşme döneminden

itibaren ise güvenlik, kimlik esneklik, süreklilik, sosyal çevre, gereksinim, mahremiyet ve statü gibi faktörlerin hepsi üretilen konutlara yansıtılmaya başlanmıştır.

Ülkemizde ise özellikle planlı dönemlerin başına kadar üretilen konutlarda gereksinimler ve mahremiyet özellikleri yeterli görülürken, liberal ekonomik sisteme geçilmesinin akabinde artan ekonomik alım gücü ve buna bağlı olarak gelişen bireysel istekler sonucunda aynı dünyada olduğu gibi güvenlik, kimlik esneklik, süreklilik, sosyal çevre, gereksinim, mahremiyet ve statü gibi opsiyonlar konut üretiminde ön planda tutulmaya başlanmıştır.

Özetle dünyada toplu konut gelişimini etkileyen olaylar ve bu olayların konutta yaşam alanını etkileyen faktörlerin gelişimi ile paralelliği şu şekilde ifade edilebilmektedir:

- Endüstri Devrimi (1765-1929).
- II. Dünya Savaşı- 1970
- 1970 Soğuk Savaş Dönemi (1947-1990).
- Liberal Ekonomi ve Küreselleşme Dönemi (1990-günümüz).

Türkiye’de ise toplu konut gelişimini etkileyen faktörler aşağıda ki gibidir:

- Geç Osmanlı Erken Cumhuriyet Dönemi 1908-1950.
- 1950’li Yıllar İç Göç Dönemi.
- 1980 Liberal Ekonomiye Geçiş Süreci – 1984 TOKİ Kuruluşu.
- 2000’li Yıllar Küresel Ekonomiye Geçiş Dönemi.

2.TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT ÜRETİMİ

Bu bölümde Türkiye’de konut politikaları ve Türkiye’de konut üreticileri detaylı bir şekilde ele alınacak ve aşağıda ki tabloda yer alan konular irdelenecektir.

Tablo 2.1. Türkiye’de Toplu Konut Üretimi

Türkiye’de Toplu Konut Üretimi	Türkiye’de Konut Politikaları	Türkiye’de Konut Üreticileri
	Cumhuriyet Öncesi Dönemde Toplu Konut	
1923-1960 Arası Plansız Dönem		Toplu Konut Yasaları ve Çıkarılma Nedenleri
1960 Sonrası Planlı Dönem		• 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası
• Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)		• 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası
• II. Beş Yıllık Kalkınma Programı (1968-1972)		Konut Yapı Kooperatifleri
• III. Beş Yıllık Kalkınma Programı (1973-1977)		Yerel Yönetimler
• IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978-1983)		Özel Teşebbüs Girişimleri
• V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)		• Bireysel Konut Üretimi
• VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)		• Yap-Satçı Konut Üretimi
• VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)		
• VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)		
• IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007-2013)		
• X. Beş Yıllık Kalkınma Programı (2014-2018)		

2.1. Türkiye’de Konut Politikaları

Ülkemizin konut politikalarındaki değişimler literatürde plansız ve planlı dönemler olarak iki bölümde incelenmektedir. Plansız dönemler Cumhuriyetin ilanından başlayarak 1963 yılındaki ilk kalkınma planının yapılmasına kadar ki dönemi kapsarken, planlı dönem 1963 yılından başlayarak günümüze kadar olan dönemi kapsamaktadır.

Cumhuriyet Öncesi Dönemde Toplu Konut

Sultan Abdülaziz (1861-1876) tarafından saray hizmetlilerinin kullanımı için tasarlanan Beşiktaş Akaretler (1870) ilk toplu konut uygulaması sayılabilir. Yine erken örnekler arasında Taksim Surp Agop sıra konutları da bu grupta ele alınabilir. Ayrıca, 1918 yangınından zarar görenler için 1921'de Laleli'de inşa edilen Harikzedegan (Tayyare) Apartmanları da ilk betonarme toplu konut uygulaması olarak bilinmektedir. Bundan sonra ise Cumhuriyet dönemi gelmektedir. Cumhuriyet dönemi yukarıda değinildiği gibi planlı ve plansız dönemler olmak üzere iki bölümde incelenmektedir.

1923-1960 Arası (Plansız Dönem)

Cumhuriyetin kurulmasıyla ülke genelinde yeniden inşa süreci başlamıştır. Bu inşa süreci kentlerin yeniden imar edilmesinden farklı anlamlar taşımaktadır. Çünkü Cumhuriyet idaresi toplumu komple inşa etmenin yanı sıra kentleri de yeniden inşa etme düşüncesindedir. Yeni bir toplumsal şekillenmenin gerçekleştiği bu ortamda, başkent Ankara'nın imarı ülkenin en önemli sorunları arasında yer almaktadır. Ankara'nın imarı yeni düzenin meşruiyeti için oldukça hayati bir öneme sahiptir (Karasu, 2009).

Cumhuriyet döneminin başlangıcından itibaren küçük bir Anadolu kasabası görünümünde olan Ankara başta olmak üzere ülkede kentleşme hızı artmaya başlamıştır. Bu dönem Ankara'sının en önemli sorunu konut sorunudur. Gerek sorunun büyüklüğü gerekse bu dönem yönetiminin konut sorununu bir itibar meselesi olarak algılamasının sonucu olarak devlet, bizzat kendisi problemin çözümünde rol oynamayı tercih etmiştir. Bu durum başlangıçta bir aciliyet olmasına rağmen daha sonra merkezi yönetimin keyfi idareleriyle sonuçlanmıştır (Karasu, 2009).

Bu dönemde Ankara'nın başkent olması nedeniyle konut sorunun çözümü memurların yaşadıkları konut sorunuyla özdeşleştirilmiştir. Memurların konut sorunlarının çözümü için öncelikle 1925 tarihli 586 sayılı yasa ile bütün memurlara

konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi, 1928 yılında memur konutu yapımını amaçlayan 1352 sayılı kanunun çıkarılması, 1929 yılında memurlara konut tazminatı ödenmesi için çıkarılan 1452 sayılı kanun uygulanan en önemli konut politikalarıdır (Keleş, 2010).

Sosyal ve demografik eğilimler, kadınların işgücüne katılımları, aile yapısında meydana gelen değişimler, yaşlı nüfusun artması konut anlayışında da değişiklikleri beraberinde getirmiştir. Yine günümüzde metropollerde konut kullanıcılarının değişen demografik özellikleri ile uyumlu olarak, küreselleşme gibi küresel etmenler beraberinde yaşam biçimlerini değişikliğe uğratmıştır (Gülmez, 2010). Bu denli konsept değişikliği olan konut sorununun 1923-1960 döneminde Ankara'ya ek olarak Türkiye genelinde yaygın hale gelmesi özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki süreçte, başka bir ifadeyle 1950'li yıllarda gerçekleşmiştir. Ne merkezi ne de yerel yönetimler bu dönemde artan konut ihtiyacına cevap verememiş, nitelikli ve uygun arsayı temin edememiş ve uygun kredi imkânları geliştirilememiştir. Sonuç olarak kentlerin etrafında bozuk ve çarpık silüetler olarak gecekondular belirmiştir (Karasu, 2005).

1960 Sonrası (Planlı Dönem)

Cumhuriyet Türkiye'sinin konut politikalarını birinci elden izleyebilmek bakımından planlı dönem birçok veriyi barındırmaktadır. Ülkemizde kalkınma planları beşer yıllık dönemler için yapılmaktadır. İlk kalkınma planı 1963-1967 dönemini kapsamaktadır ve günümüze kadar on adet kalkınma planı yapılmıştır. Aşağıda sözü edilen kalkınma planlarında toplu konut için oluşturulmuş verilere ve politikalara değinilecektir.

I. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)

Bu dönemde konut sorunları ilk kez bir bütün olarak ele alınıp, kalkınma ile ilişkilerinin kurulduğu dönemdir. Bir ekonomik sistem olarak konuta yaklaşım, bu

dönemde genel olarak olumsuzdur. Bu sebeple, belirli bir yatırım tavanını aşmamak kaydıyla, aynı miktar yatırımla daha çok sayıda konut üretilmesi gerektiğini ortaya koymuştur. Bu yaklaşım da toplumsal (sosyal) konut kavramını ortaya çıkarmıştır. Kısacası, halk konutu adı verilen küçük ve ucuz konutlar yapmanın yolları aranmıştır (Keleş, 2006).

Belli bir yatırım sınırını aşmamak koşulu ile, aynı miktar yatırımla daha çok sayıda konut üretilmesinin gerekliliği ortaya konulmuştur. Bu ise sosyal konut kavramının ortaya çıkışı demektir. Gecekonudada yaşayanlara yönelik olarak da düzenlemeler getirilmiştir. O tarihe kadar yapılmış olan gecekonduların iyileştirilmesi, gecekondu da hak sahipliği sorunlarının belirlenip, çözülmesi ve belediyeler tarafından altyapı hizmetlerinin götürülerek çevrelerinin düzenlenmesi kararlaştırılmıştır. Gecekonduların yıkımları ise ancak hiç oturulamayacak durumdakilerde söz konusu olmaktadır. Burada bir sınırlama getirilerek konut sahiplerine oturulacak bir yer verilmeden yıkımın gerçekleştirilemeyeceği belirtilmektedir (DPT, I. Kalkınma Planı (1963-1967, 1963).

Yeni yapılacak olan gecekonduların ise kesinlikle engellenmesi, bu amaçla halk konutlarının yapımının gerçekleştirilmesi veya kendi konutunu yapana yardım yoluyla dar gelirlilerin desteklenmesi söz konusu olmaktadır (DPT, I. Kalkınma Planı (1963-1967), 1963). Kısacası plandan anlaşılacağı gibi, o tarihlere kadar yapılmış olan bütün gecekondu “affedilerek” yaşam standartları yükseltilmeye çalışılmaktadır.

24 Mart 1964 günü Resmî Gazete’de Asgari ve Orta Nitelikli Halk Konutları ve Standartları hakkında bilgiler verilmiştir. Buna göre; Asgari Nitelikli Halk Konutları, ailelerin hane büyüklüğe göre 6 tipten oluşabilmekte ve kullanılabilir alanları 30.50 m² ile 63.00 m² arasında değişmektedir. Sonraki yıllarda üst sınır değişerek 100 m²’ye kadar çıkartılmıştır. Orta Nitelikli Halk Konutları ise; ailelerin hane büyüklüğüne göre

10 konut tipinden oluşmakta ve kullanılabilir alanları 40m² ile 100m² arasında değişiklik göstermektedir (Kutsal, 2012).

I. Beş Yıllık Kalkınma Programı (1968-1972)

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında konut yatırımlarının %17,9 olarak dondurulacağını, imalat sanayinin konuttan önce geleceği benimsenmiş olmasına rağmen, uygulamanın sonundaki yatırım oranı %20,1 olmuştur. II. Beş Yıllık Kalkınma Planında devlet konut pazarına bir yatırımcı olarak değil, bir düzenleyici olarak konut kredisi sağlayarak kendi konutunu yapmak isteyen kişilere yardım ve destekleme yapacağını belirtmiştir (DPT, II. Kalkınma Planı (1968-1972), 1968). Bu dönemde gecekondular konusunda bir anlayış değişikliği olmuştur. Geçmiş dönemdeki katı, ” yasaklayıcı” tutum bu dönemde biraz yumuşatılmıştır. Örneğin “gecekonduların, içinde oturanlara yer gösterilmeden yıktırılmayacağı” ilkesi, II. Planda yer almıştır. İkinci bir değişiklik olarak gecekonduların yasallaştırılması da göze çarpmaktadır (Keleş, 2006). İkinci Plan içerisinde, iki önemli kanun çıkarılmıştır. 1969 yılında, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve aynı yıl içerisinde 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu çıkarılarak arsa spekülasyonu önlenmeye çalışılmış, kooperatifler ve yerel yönetimler arasında ilişki ve iş birliği kurulmuştur (Huniler, 2010).

III. Beş Yıllık Kalkınma Programı (1973-1977)

Bu dönemde konut politikasında inisiyatifin özel sektöre bırakıldığı görülmektedir. Konutların kalitesi, yapı malzemesi, yaşı ve sağlığa uygunluk durumunun bilinmemesi gibi durumlara sorunlar başlığı altında değinilmiştir. Bu zamana kadar konut sayımı yapılmamış olmasına da bu bölümde yer verilmiştir. Plan döneminde inşaat malzemesi fiyatlarında hızla artış görüldüğü belirtilmektedir (DPT, III. Kalkınma Planı, 1973).

Gelecekteki konut ihtiyacı, demografik değişikliklerden, yenileme, kamulaştırma ile kullanım amacının değiştirilmeden meydana gelen konut ihtiyacıdır. Demografik değişiklikten ileri gelen (1973- 1977) konut ihtiyacı 1 milyon 74 bin olarak hesaplanmıştır (DPT, III. Kalkınma Planı (1973-1977), 1973).

İmar ve İskân Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü tarafından geri kalmış yörelerde halk konutu uygulamaları başlatılmıştır. Konut kredisi veren kurumların kaynaklarının tek elden kullanılması için gereken düzenleme çalışmaları ise belirli ölçülerde gerçekleştirilmiştir. Öte yandan yapı kooperatifleri ile mahalli idareler arasında sağlanmak istenen uyum sağlanamamış ve kooperatifler konut yapımında etkili olamamıştır. Konut kiralari ve arsa fiyatları yükselmeye devam etmiştir. Bu plan döneminde özel sektörün konut yapımının desteklenmesi, düşük gelir grubu için konut yapımının özendirilmesi gibi konulara değinilmiştir. Kamu Konut Kredilerini Düzenleme ve Koordinasyon Kurulu kurulmuş ayrıca Bağ- Kur tarafından konut kredisi verilmeye başlanmıştır (Peynircioğlu, 2002).

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978- 1983)

Bu plan döneminde dar gelirli kesim öncelikli olmak üzere toplumun konut ihtiyacını karşılanması için yasal ve kurumsal düzenlemelerin gerçekleşmesi amaçlanmıştır. IV. Planda konut ile ilgili önemli ilke ve politikalardan bazıları şöyle sıralanabilir;

- Konut üretiminin endüstrileşmesi ve teknoloji seçiminde geleneksel üretimle yarışabilecek maliyet, büyük ön yatırımlar gerektirmeme, ülke kaynaklarını kullanma koşulları dikkate alınarak özendirilecektir.
- Sosyal güvenlik kurumlarının ve kamu yardımlaşma kuruluşlarının konuta ayırdıkları fonların artırılması sağlanacak, T.C. Emekli Sandığı'nın da konut üretiminde bulunması bu fonlardan yararlananların sayısında artış meydana getirecektir.

- Kamu lojman politikası öncelikle gelişmekte olan yörelerde çalışan kamu görevlilerini barındırma politikası olarak yeniden düzenlenecektir.
- Yerel yönetimlerin ve ilgili kamu kuruluşlarının desteği ile gecekondularında kentsel ve sosyal altyapı tesislerinin geliştirilmesi ve gecekondularının standartlarının yükseltilmesi programlanacaktır.
- Hızlı kentleşme sürecinin en büyük kentlerde yarattığı konut sorununun gelişen ve büyüyen öteki kentlerde ortaya çıkmaması için, büyümeye aday kentlerin arsaları kısa zamanda kamunun ve yerel yöneticilerin denetimine alınacaktır.
- İmar ve Gecekondular Yasaları yeniden düzenlenerek, yalnız belediye sınırları içinde değil, tüm ülke ölçeğinde uygulanacak ve özellikle kamu arazileri üzerinde yapılan kaçak yapılar hakkında etkinliği ve ivediliği sağlayacak prosedür hükümlerinin yasalarda yer alması sağlanacaktır (DPT, IV. Kalkınma Planı (1979-1983), 1979).

V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985- 1989)

Planın hedefler bölümünde konut ihtiyacı ve inşası konularıyla ilgili önemli tahminlerde bulunulmuştur. Plan döneminde nüfusu 20.000'i aşan yerleşme merkezlerinde demografik gelişmelerden ve yenileme ihtiyacından doğan toplam yeni, konut ihtiyacının her yıl ortalama yüzde 3,17 oranında artarak, 1989 da yılda 318.000 birim seviyesine çıkacağı tahmin edilmiştir. Son yıllarda düşük seviyelerde kalan yeni konut inşaatlarının ise, Plan döneminde yıllık ortalama yüzde 12,0 oranında bir büyüme ile dönem sonunda yılda 291.000 birime ulaşabileceği tahmin edilmektedir. Plan döneminde ekonomide toplam 1.161.000 birim konut inşa edilmesi öngörülmektedir. Konut inşa kapasitesinin her yıl artarak, 1989'da yıllık yeni konut ihtiyacını büyük ölçüde karşılayacak seviyeye ulaşması beklenmektedir. Böylece konut ihtiyacının düşük nitelikli veya ruhsatsız konut inşası yoluyla karşılanması eğilimi düşecektir (DPT, V. Kalkınma Planı (1985-1989), 1984).

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planının konut ile ilgili ilke ve politikalar başlığı altında Toplu Konut Fonu'nun banka sistemi yoluyla konuta yönlendirilecek kaynakların desteklenmesi ve kredilerin faiz, vade ve miktar bakımından alıcılar için makul seviyelerde tutulmasını temin edecek tarzda kullanılması gerekliliği üzerinde durulmuştur. Ayrıca kamu kaynaklarının planlama, altyapı ve arsa temininde kullanılması, Toplu Konut Fonu'ndan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme alanlarının açılması, bu alanlarda kredi arsa tahsisi yapılması, ruhsatsız konut inşaatını ruhsatlı hale çevirebilmek için tedbirler alınması gibi konulara değinilmiştir (DPT, V. Kalkınma Planı (1985-1989), 1984).

Planda toplu konut projelerinde altyapı, üst yapı ve çevre tanziminde bütünlük, uyum ve tasarruf sağlanmasının yanı sıra imar ve gecekondular mevzuatına aykırı yapılara ve gecekondulara altyapı götürülmesine ve bunların ıslahına öncelik verilmektedir (DPT, V. Kalkınma Planı (1985-1989), 1984).

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990- 1994)

Plan döneminde kentsel hane halkı büyüklüğündeki küçülme eğiliminin devam edeceği, Nüfusu 20 bini aşan yerleşme merkezlerinde konut ihtiyacının yılda ortalama yüzde 4,7 oranında artarak 1994 yılında 320 bin konuta ulaşacağı, her yıl yenileme ihtiyacından dolayı 70 bin ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil 5 bin civarında yeni konut yapılması gerekeceği, plan döneminde toplam 1.838 bin yeni konuta ihtiyaç olacağı tahmin edilmiştir (DPT, VI. Kalkınma Planı (1990-1994), 1990).

VI. Plan döneminde 1988 yılı fiyatlarıyla 600 milyar TL. Kamu, 32831,6 milyar TL. Özel sektör olmak üzere toplam 33431,6 milyar TL. yatırım yapılarak plan döneminde doğan konut ihtiyacının %80'inin karşılanması öngörülmüştür (DPT, VI. Kalkınma Planı (1990-1994), 1990).

Planda konuta dair ilkeler ve politikaların önemli noktaları aşağıdaki gibi sıralanmaktadır;

- Konut piyasasına yönelik banka kredileri, sermaye piyasası ve yapı tasarruf sandıkları gibi çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması.
- Konut sektörü yatırımlarının yerleşme hedefleri ile bütün halinde ele alınarak yönlendirilmesi.
- Kamu sübvansiyonları, altyapısı hazır arsa üretimi ile ait gelir gruplarına öncelik tanımak kaydıyla, konutsuz kişiler için yapılan sosyal konutlara ağırlık verilmesi ve konut büyüklüklerini düşürecek şekilde düzenlenmesi.
- Toplu Konut Fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılmasının sağlanması ve fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi yönünde çalışmalar yapılması.
- Belediyelerin öncelikle alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapması.
- Belediyelerin belli alanları konut arsası olarak belirleyerek altyapı götürmesi, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla "Kendi Konutunu Yapana Yardım" programı çerçevesinde konut projeleri hazırlaması.
- Konutun çevresi ile bir bütün teşkil ettiği dikkate alınarak konut tasarımı ve çevre niteliklerinin yükseltilmesine imkân sağlayacak mevzuat geliştirilmesi.
- Deprem bölgelerindeki uygulamalarda, "depreme dayanıklı bina" yapımına uygun olan teknolojilerin tespit edilerek tüm yapılarda bu teknolojilerin kullanılmasının sağlanması.
- Kamu lojman yatırımları "Kalkınmada Öncelikli Bölgeler" ile konut sıkıntısı çekilen küçük yerleşmelerde sürdürülmesi.

Plan döneminde bankaların ihtiyaç sahiplerine verdiği konut edindirme kredisini arttırması konut fiyatlarını önemli ölçüde arttırmış ikinci konutu olan kişilerin oldukça

yüksek miktarda rant geliri elde etmesine yol açmıştır (DPT, VI. Kalkınma Planı (1990-1994), 1990).

VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996- 2000)

Bu plan döneminde konut üretiminin Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, Kalkınmada Öncelikli Yörelere geliştirilecek projeler ile hızlandırılacağı vurgulanmıştır. Plan döneminde nüfusu 20 binden az olan yerleşim yerlerinde yeni konut ihtiyacının toplam 148 bin, nüfusu 20 binden fazla olan yerleşim yerlerinde ise toplam 2.142 bin olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, yenileme ihtiyacı ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil her yıl 50 bin civarında yeni konut yapılması gerekecektir. Plan döneminde toplam 2.540 bin yeni konuta ihtiyaç olacağı belirtilmiştir (DPT, VII. Kalkınma Planı (1996-2000), 1995).

Bu dönem için belirlenen ilkeler genel itibarıyla şunlardır;

- Hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi için konut üretimi ve sahipliği teşvik edilecek, bu amaçla kamuya ilave yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modelleri geliştirilecektir.
- Kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamalar bir bütünlük içinde ele alınacak ve merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki koordinasyon ile gerçekleştirilecektir.
- Gecekondu mevzuatı ve afete ilişkin mevzuat günün şartlarına uygun hale getirilecektir. Ayrıca konut teknolojisindeki gelişmeler desteklenerek yaygınlaştırılacaktır. Konut sayımı yapılacak ve periyodik hale getirilecek mevcut verilerin güncelliğinin sağlanması için bir Konut Bilgi Bankası kurulacaktır (DPT, VII. Kalkınma Planı (1996-2000), 1995).

Yedinci Kalkınma Planı döneminde çeşitli hukuki ve kurumsal düzenlemeler yapılması gerektiği de vurgulanmıştır.3194 sayılı İmar Kanunu, 1580 sayılı Belediye

Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun günün şartlarına uygun olarak yeniden düzenlenmesi ve bu konudaki çalışmaların en kısa zamanda sonuçlandırılması gerektiği vurgulanmıştır (DPT, VII. Kalkınma Planı (1996-2000), 1995).

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001- 2005)

Plan döneminde, nüfusu 20.000 ve üstü olan yerleşme yerlerinde demografik gelişmelerden doğacak yeni konut ihtiyacının 2.714.000 adet olacağı, yenileme ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç için, her yıl 72.200 olmak üzere, beş yılda toplam 361.000 konutun yapılması gerektiği belirtilmiştir. Plan döneminde kentleşme ve nüfus artışı ile yenileme ve afetten kaynaklanan toplam konut ihtiyacı 3.075.000 adettir. Bu planda da konut açığının sürdüğü görülmektedir. Konut ihtiyacı planlı dönemde sürekli artmaktadır (DPT, VIII. Kalkınma Planı (2001-2005), 2000).

Konuta ilişkin temel hedef ve ilkelerden bazıları şunlardır;

- Konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modelleri geliştirilecektir.
- Kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin denetim ve yönetim biçim ve araçları geliştirilecektir.
- Kentlerdeki barınma sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla kamu kaynakları altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilecektir.
- Kaçak yapılaşmayı ve gecekondu yapımını önleyici tedbirler alınacaktır.
- Yapı üretiminde kullanılan inşaat malzemelerinin standartlara uygunluğu üretim aşamasında etkin olarak denetlenecektir. Konut yapım sürecinde kalite kontrol yöntemi geliştirilecek ve uygulaması yaygınlaştırılacaktır.
- Konut üretiminde yapı ve çevre kalitesi arttırılacak, tarihi, doğal dokunun, sosyal ve kültürel değerlerin korunacağı, sağlıklı, güvenli kaliteli ve ekonomik konut ve çevrelerinin oluşturulabileceği yapı ve çevre standartları geliştirilecektir.

- Konut ve kentleşmeye ilişkin, coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bir veri tabanı oluşturulacaktır (DPT, VIII. Kalkınma Planı (2001-2005), 2000).

Plan çerçevesinde çeşitli yasal ve kurumsal düzenlemelere de yer verilmiştir. Bunlardan biri sermaye piyasası içinde faaliyet gösterecek konut kredisi açabilecek kurumlar oluşturulması ve bankalar sisteminin bu amaçla yeniden düzenlenmesidir. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, gecekondulaşmayı caydırıcı ve önleyici tedbirleri etkin olarak içerecek şekilde yeniden düzenlenmesi ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yeniden düzenlenmesinin üzerinde durulmuştur. İmar planlama ve uygulamasında sorumluluk, denetim ve müeyyide kriter ve süreçleri AB standartları ile uyumlu hale getirilecektir (DPT, VIII. Kalkınma Planı (2001-2005), 2000).

IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007- 2013)

2007- 2013 dönemini kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı Türkiye'nin ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda bütüncül bir yaklaşımla gerçekleştireceği dönüşümleri ortaya koyan temel politika dokümanıdır. Bu kapsamda Dokuzuncu Kalkınma Planı Uzun Vadeli Strateji (2001- 2023) çerçevesinde hazırlanmıştır (Arıcan, 2010).

Dokuzuncu Kalkınma Planı, AB'ye üyelik sürecine katkı sağlayacak temel strateji dokümanı olarak tasarlanmıştır. Dokuzuncu Kalkınma Planı, AB'ye üyelik sürecinin gerektirdiği Katılım Öncesi Ekonomik Program ve Uyum İçin Stratejik Çerçeve gibi dokümanların yanında, başta Orta Vadeli Program olmak üzere diğer ulusal ve bölgesel plan ve programlar ile sektörel ve kurumsal strateji belgelerinin dayanağını oluşturmaktadır (Arıcan, 2010).

Planda, diğer kalkınma planlarından farklı olarak, dört ana gelişme eksenini altında sektörel politikalar belirlenmiştir. Plan için konut konusunda özel bir ihtisas komisyonu oluşturulmamıştır. Bu planda “Yerleşme ve Şehirleşme” ile “Konut” alt sektörleri

bulunmamaktadır. Planda yer almadığı için, konut ile yerleşme ve kentleşme konularındaki önceki dönem gelişmeler; İnşaat, Müşavirlik ve Müteahhitlik alt sektöründe değerlendirilmiştir. Devletin konut üretimi konusundaki strateji ve politikaları değişmiştir. Konut konusundaki devletin sorumluluğu, özel sektör/müteahhitlerinin rekabet gücünü arttırmaya yönelik önlemlerle sınırlanmıştır (Aydoğuş, 2006).

Dokuzuncu kalkınma planında konuta ilişkin bir başlık bulunmamasına karşın planın yedinci maddesinde yer alan “Temel Amaçlar” ana başlığı altında konutla ilişkilendirilebilecek hedefler kısaca şu şekilde özetlenebilir;

- İnşaat, mühendislik-mimarlık, teknik müşavirlik ve müteahhitlik hizmetleri sektöründe yeni teknolojilerin kullanılması, finansman gücünün artırılması ve modellerinin çeşitlendirilmesi, nitelikli mesleki ve teknik eğitim sağlanması, mesleki yetkinliğin belgelendirilmesi, teknik hizmetlerde sorumluluk-ücret dengesinin kurulması, kalite bilincinin geliştirilmesi, yapı malzeme ve üretim kalitesinin ve kamu alımlarında etkinliğin artırılması öncelikli alanlar olacaktır. (Md. 555) (Resmî Gazete, 2006).
- Yoğun göç baskısı altında olan kentlerin göçten kaynaklanan temel sorunları tespit edilerek en çok etkilenen alanlarda sosyal uyuma yönelik çalışmalarla birlikte fiziki ve sosyal altyapı iyileştirilecektir. (Md. 659) (Resmî Gazete, 2006).
- Kırsal yerleşim planlamasının esas ve kriterleri, kırsal alanın özelliklerine ve kırsal toplumun ihtiyaçlarına göre belirlenecek, plan yapımında gelişmekte olan merkezi yerleşim birimlerine, turizm bölgelerine, koruma alanlarına ve afet riski yüksek yörelere öncelik verilecektir. (Md. 681) (Resmî Gazete, 2006).

X. Beş Yıllık Kalkınma Programı (2014-2018)

Dokuzuncu Kalkınma Planı döneminde nüfus artışı, şehirleşme, yenileme ve afetten kaynaklanan konut ihtiyacının yaklaşık 3,5 milyon olacağı tahmin edilmiştir.

Dönem sonu itibarıyla yapı kullanma izni alan konut sayısının 3,2 milyona ulaşması beklenmektedir. Konut açığı, plan döneminde önemli oranda azaltılmıştır (X. Kalkınma Planı (2014-2018), 2013).

Konut piyasasında arz-talep dengesinin kurulması, konut finansman, yapım ve örgütlenme yöntemleri ile altyapılı arsa arzının geliştirilmesi; konut üretiminin gelir gruplarının ihtiyaçlarına, yerleşmelerin gelişme eğilimlerine ve özelliklerine göre yönlendirilmesi; yaşlı, çocuk ve engellilerin ihtiyaçlarına uygun konut ve çevrelerinin tasarlanması ve yapımına olan ihtiyaç devam etmektedir. Onuncu Kalkınma Planı döneminde, şehirleşme, nüfus artışı, yenileme ve afetten kaynaklanan konut ihtiyacının toplam 4,1 milyon olacağı tahmin edilmektedir (X. Kalkınma Planı (2014-2018), 2013).

X. Plan döneminde;

- Şehirlerde afet riski taşıyan, altyapı darboğazı yaşayan, eski değerini ve işlevselliğini kaybeden, mekân kalitesi düşük bölgeleri sosyal, ekonomik, çevresel ve estetik boyutlar dikkate alınarak yenilenmesi,
- Afet riski taşıyan alanlar başta olmak üzere üretim ve ortak kullanım alanlarında yüksek fayda ve değer üreten, büyüme ve kalkınmaya katkı sağlayan, mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran dönüşüm projelerine öncelik verilmesi,
- Kentsel dönüşüm projelerinin, farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştıran, işyeri-konut mesafelerini azaltan, şehrin tarihi ve kültürel birikimiyle uyumlu, sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımla gerçekleştirilmesi,
- Kentsel dönüşümde ideal alan büyüklüğü ve bütünlüğünün gözetilmesi,
- Planlama araçlarından en üst düzeyde yararlanılmasının sağlanması,
- Plan ve projelerin niteliklerini, önceliklendirme, hazırlama, uygulama, izleme, değerlendirme, denetim ve yönetim süreçlerini tanımlayan usul ve esaslar geliştirilmesi,

- Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kamu harcamalarını asgariye indiren model ve yöntemler kullanılması,
- Kentsel dönüşüm projelerinde yenilikçi ve katma değer yaratan sektörleri, yaratıcı endüstriler ile yüksek teknolojik ve çevreye duyarlı üretimi destekleyen uygulamalara öncelik verilmesi,
- Dar gelirli başta olmak üzere, halkın temel konut ihtiyacının daha yüksek oranda karşılanması için gerekli önlemlerin alınması,
- Barınma sorununa sağlıklı ve alternatif çözümlerin geliştirilmesi,
- Kamunun, konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolünün güçlendirilmesi, altyapısı hazır arsa üretiminin hızlandırılması amaçlanmaktadır (X. Kalkınma Planı (2014-2018), 2013).

2.2. Türkiye’de Konut Üreticileri

Ülkemizde konut üreticileri, bir kamu kurumu olan Toplu konut idaresi başkanlığı (TOKİ), konut yapı kooperatifleri, yerel yönetimler ve özel teşebbüs girişimleri tarafından yönlendirilmektedir. Diğer taraftan KOBİ tarzı diyebileceğimiz küçük ve yerel Mütahhitlik firmaları da konut üretiminde bulunmaktadır.

2.2.1. Konut Yapı Kooperatifleri

Konut kooperatifi kavramının bir tanımını yapmak gerekirse: “Ortaklarının konut gereksinimlerini bireysel yarışma ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan toplumsal örgütlere konut kooperatifi denir (Orhan, 2008).

Bir başka deyişle ortaklarını kâr amacı gütmeyen konut sahibi yapmayı amaçlayan yarı tüzel kişiliğe sahip kuruluşlardır. Konut kooperatifleri, inşaat sürecinin çeşitli safhalarında oynadıkları rol ve yaptıkları binaların mülkiyeti konusundaki tutumları bakımından ayrı ayrı sınıflandırılabilirler. Buna göre;

İnşaat sürecinin çeşitli safhalarındaki oynadıkları rol bakımından bir sınıflandırma yapılırsa;

- Ortakların küçük tasarruflarını konut yapmak amacıyla kredi olarak yeniden dağıtmak üzere toplayan tasarruf sandığı niteliğinde olanlar
- Konut yapım işini üzerine alan kooperatifler (Türkiye’de yaygın olan türdeki konut kooperatifleridir).
- Yapılmış olan konutların bakımını üstlenen kooperatifler (Öztürk, 1992).

Binaların mülkiyeti konusundaki tutumlarına göre sınıflandırma yapılırsa;

- Yaptırdıkları konutların mülkiyetini ortaklarına devreden kooperatifler (Konutların yapımı sona erdiğinde dağıtılan bu kooperatifler Türkiye’de en yaygın kooperatif türüdür).
- Ortak olan ve tesislerin mülkiyeti kooperatiflerde, konutların mülkiyetinin ise ortaklarında bulunduğu kooperatifler,
- Mülkiyetin sürekli olarak kooperatiflerin elinde bulunduğu kooperatifler (Bu tip kooperatifler ortakların konutların mülkiyetini elde edemediği sadece oturma hakkını elde ettiği türdeki kooperatiflerdir).
- Ortakları uzun süreli kiracı durumunda olan kooperatifler (Öztürk, 1992).

Pek çok ülkede olduğu gibi Türkiye’de de Konut sorununun çözümünde bir yol olarak görülen konut kooperatifçiliği Tüketim kooperatiflerinin bir kolu olarak ilk kez İngiltere’de gelişmeye başlamış ve daha sonra İskandinav ülkelerinde (İsveç, Norveç, Danimarka ve Finlandiya) konut sorununun çözümünde önemli bir yol oynamıştır.

Bazı Avrupa ülkelerinin yanında Hindistan, Japonya, mısır gibi ülkelerde de yaygın bir biçimde başarı ile uygulanan konut yapı kooperatifçiliği ülkemizde sağlıklı bir biçimde uygulanmamaktadır. Ortaklarına ucuz ve elverişli şartlarda sosyal konut üretmeyi amaçladığında yapı kooperatiflerinin başarı şansı yükselmektedir. Kaynak

sıkıntısının büyük olduğu ÷lkelerde, konut sorununun yapı kooperatifleri yoluyla çözümlenmesi oldukça akılcı bir faaliyettir. Bugün yıllık konut üretiminin İsviçre’de %13,7’si, Çekoslovakya’da %38,3’ü, Norveç’te %28,8’i, konut kooperatiflerince gerçekleştirilmektedir (Ocak, 2006).

Ülkemizde konut üretimi içerisinde kooperatiflerin yeri bu derece büyük değildir. Türkiye’de kooperatifler Osmanlı Devletinden bu yana var olan bir kurumdur. Konut Kooperatifçiliğinin ilk örneklerine İstanbul’da 1900’lü yıllarda rastlanılmaktadır. Cumhuriyetin kurulması ile birlikte Ankara’nın konut sorununun çözümünde kooperatifçilik uygulamaları Ankara’da gerçekleştirilmiştir. Kentleşme ve nüfus artışının etkisiyle özellikle 1970’li yıllarda konut sorununun ağırlaştığını, buna paralel olarak da konut kooperatifçiliğinin konut sorununun çözümünde ciddi bir alternatif olduğu görülmektedir. 1978 yılından sonra konutla ilgili düzenlemelere bakıldığında kooperatifçiliğın önemli bir yer işgal ettiğı ve konut kooperatifçiliğine özendirilmeye çalışıldığını görmekteyiz. 1980 yılından sonra çıkarılan yasalar konut kooperatifçiliğine canlılık kazandırmıştır. 1980 yılına kadar etkinliklerini gerek sayısal ve gerekse inşaat alanı küçük ölçekli olarak sürdüren konut kooperatifleri, 1980’li yıllardan itibaren kentleşme süreci karşısında daha etkin tavır alma gereğıyle, yerel yönetimlerle de iş birliğine girerek kent kooperatifçiliğı modelini geliştirmişlerdir (Müftüoğlu ve Aydos, 2001).

2.2.2. Yerel Yönetimler

Ülkemizde toplu konut deneyiminin öncelikle 1980’li yıllardan itibaren yerel yönetimler ve onların örgütlediğı kooperatifler ve birlikleri tarafından başlatılıp genişletildiğı bilinmektedir. Konut yapımı ve arsa üretimi konusunda esas sorumluluğun belediyelere bırakılmış olduğu düşünülürse konut arzını etkilemek bakımından önemli iki kurumsal düzenlemeden birincisini belediyelerin kamulaştırma yetkisi ikincisini ise hazine topraklarının belediyelere geçişinin sağlanması aklı gelmektedir. (Ocak, 2006).

Ülkenin yönetim sisteminin bütünlüğü içinde yer alan yerel yönetim kuruluşlarının kuruluş ilkeleri, görev ve yetkileri, gelir sistemleri, yasama organı tarafından belirlenmektedir. Yerel yönetimlerin en önemli amacı halka hizmet etmektir. Yerel yönetimlerin vazifeleri mevzuatta düzenlenmiştir. Yerel yönetimler kendilerine verilen bu vazifeleri en iyi şekilde yerine getirerek halka hizmet ulaştırmak zorundadır. Yerel yönetimlerin organizasyonu ve yapısında yürütme yetkisi yönünden önemli farklılıklar gözlenir. Bu farklılıklar sebebiyle, bahse konu yetki, kimi yönetimlerde Emlak İstimlak Dairesi başkanlığı ya da Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülürken kimi yönetimlerde de Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı veya Finansman Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir (www.toki.gov.tr).

Yerel Yönetimlerin Konut Sorununun Çözümündeki Yeri ve Önemi:

Ülkemizde ortaya çıkan konut sorununun çözümüne yönelik, farklı politikalar uygulanmaktadır. Yerel Yönetimlerde, konut sorununa çözüm bulunmasında bir alternatif olarak görülmüş ve bu konuda belediyelere bazı görev ve yetkiler verilmiştir. Yerel yönetimlere yönelik ilk yasal düzenleme 1930 yılında yapılmıştır. 14.04.1930 tarih 1471 sayılı yasanın 15.maddesinin 68.fıkrasında “ucuz belediye meskenleri yapmak, icra etmek, isteyenlere satmak” görevi belediyelere verilmiştir. Belediyenin bu görevleri isteğe bağlı görevler içinde yer aldığı için, belediyeler o yıllarda önemli sayılabilecek bir girişimde bulunamamıştır (Ocak, 2006).

1950 yılında yapılan yeni bir düzenleme ile “Belediye Meclisleri gereksinim gördükleri taktirde, belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlerini, mecburi belediye hizmetleri arasına koyabilirler.” Hükmü getirilerek, belediyeler konut üretimi konusunda zorunlu tutulmuşlardır. Ayrıca belediyeler gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve önlenmesine yönelik çalışmaları da yapmak zorundadır (Albayrak, 1996).

1960 öncesinde, konutla ilgili görev ve sorumlulukların ilke olarak yerel yönetimlere bırakılmasına karşılık, merkezi yönetim sürekli olarak belediyelerin yanında yer almıştır. 1960 yılında planlı dönemde, belediyelerin konut alanındaki etkinliği biraz daha arttırılmıştır. Fakat 1980 müdahalesinden sonra yerel yönetimlerin bazı görev ve sorumlulukları merkezîleştirilmiştir. Bunun ilk örneği 2487 sayılı Toplu Konut Yasasıdır. Yasanın yürürlükte kaldığı 2,5 yıllık süre içerisinde; belediyeler toplu konut alanında, bir yerel yönetim birimi olarak değil, ortağı veya öncüsü olduğu konut kooperatifleri aracılığı ile merkezi yönetimin uygun ve gerekli gördüğü oranda ve onun izniyle konut çalışmalarına katılabilmişlerdir. Fakat 2985 sayılı ikinci Toplu Konut Yasasında toplu konut alanlarının saptanmasında valiliklerle, belediyelerin iş birliğinden söz edilmektedir (Ocak, 2006).

Konut kooperatifleriyle, belediyelerin ilişkilerinin iyi olabilmesi için, konut kooperatiflerinin uzun ömürlü olması gerekmektedir. Ancak sadece konut üretimi değil, konut çevresinin zenginleştirilmesi, toplum hizmetlerinin sağlanması ve tüketicinin gerçekten korunması gerekmektedir. Toplu konut yerleşim alanlarındaki bina ve altyapı bağlantıları, çevrenin bakımı, onarım geliştirme ve işletme hizmetleri belediyenin görevleri arasındadır. Belediyeler arsa sağlama, planlama ve bizzat konut üretimi dışında, yapı kullanma izni vererek de konut sorununun çözümüne yardımcı olmaktadır.

Sonuç olarak, ülkemizde yerel yönetimlerin konut yapımında pek etkili olduğu söylenemez. Bunda en büyük faktör ise, yerel yönetimlerin yeterli finansmana sahip olmamasıdır. Yerel yönetimler kendi çalışanlarının maaşlarını zor öderken, yerel yönetimlerin konut üretimine katkısının olması beklenemez. Yerel yönetimlerin konut üretimine girebilmesi için, yerel yönetimlerin finansal açıdan desteklemek gerekir.

2.2.3. Özel Teşebbüs Girişimleri

Bireysel Konut Üretimi

Bireysel konut üretimi modelinde, kişi öncelikle konut yaptırma kararı vermekte, bu kararını finansman sağlama eğilimiyle desteklemekte ve konutunu üzerine inşa edeceği arsayı sağlamakla da neticelendirmektedir. Bu işlemleri müteakip, üretici, yasa ve kanun koyucu tarafından öngörülen yasal prosedürleri yerine getirmekte, bir takım yasal izinleri almakta, plan ve proje çizdirmekte ve çizilen plan, proje dahilinde konutunu inşa ettirerek, üretim sürecini tamamlamaktadır (Yüksel, 2014).

Bütün bu süreçte, merkezi yönetim ve yerel yönetimin tek fonksiyonu denetim ve kontrol olmaktadır. Bu çeşit üretimde, üretim faaliyetine dönük iş ve işlemlerin büyük bir kısmı, konut yaptıran birey üzerine yoğunlaşmıştır. Konutun finansmanı ve arsayı sağlamak, konut planını yaptırmak, yapıma ilişkin izinleri yerel yönetimde almak, yapıyı gerçekleştirecek kişi ya da kişiler ile yapı malzemesini temin etmek vb. davranışların tümü birey tarafından gerçekleştirilmektedir. Üretici tarafından yapılan konutlar, tek parsel içinde olma özelliğine haizdir. Bu sebeple bireysel konut üretimi toplu konut üretiminin karşıtıdır (Ocak, 2006).

Bu tür konutlar, konut yaptıranın içinde bulunduğu sosyal sınıfın özelliklerine ve kişinin beklentilerine göre farklılık arz edecek, değişik büyüklüklerde ve farklı yapı malzemeleri kullanımına sebep olacaktır. Bu sebeple bu tür konutlarda maliyet kalemleri ve fiyatları, kişinin, kişisel zevkleri ve toplumun asgari müşterekleri doğrultusunda şekillenecek, m² birim maliyetleri konusunda genelleme yapılma imkânı kalmayacaktır. Bu yapım sürecinin toplumun gereksinimlerini karşılamakta yetersiz kalışının temel nedeni de budur (Altınsoy, 2013).

Kentleşme hızındaki artış ve arsa değerlerindeki yükseliş de finansman desteği konusunda çeşitli sorunları da beraberinde getirmektedir. Bu süreç içerisinde,

kentleşmenin gerektirdiği ölçüde konut üretilmemiş öte yandan artan kentsel arsa fiyatları karşısında alt ve orta sınıfların tek parsel üzerine inşa edilen tek konutun sahibi olma imkânı kalmamıştır. Bu sebeptendir ki; bireysel konut üretimi toplumun çok üst gelir gruplarına konut sunan bir sınıra çekilmiş ve sadece belli bir kesimin tercih ettiği bir üretim biçimi haline gelmiştir (Yüksel, 2014).

Yap-Satçı Konut Üretimi

Bu tarz konut üretim biçimi, Türkiye’de 1950’li yıllardan sonra yaygınlaşmıştır. Hızlı kentleşmenin kentsel arsalarda meydana getirdiği değer artışlarının alt ve orta seviyeli gelir gruplarının tek parsel üzerinde konut yapması olanağını kaldırması ve buna çözüm olarak da düşük gelir gruplarının bir araya gelerek arsaya yapılacak olan ödemeyi aralarında bölüşmesi temeline dayanmaktadır. Bu konut sunum biçiminde, yoğunluk, arsa üzerine bina yapma işini yüklenen müteahhide verilmiştir. Konut, aynı bireysel konut üreticisinin maruz kaldığı yasal çerçeve içerisinde yüklenici tarafından inşa edilmekte, daha sonra üzerine belli bir oranda kar konularak talep sahibine satılmaktadır (Ocak, 2006).

Kısıtlı arsa varlığı karşısında, arsa sahipleri, yapımcılar, konut gereksinmesindeki birey ve hane halkları üretim amaçlı ortaklıklar kurmaya yönelmişler, üretilen yapılarda bağımsız bölümler üzerinde kurdukları irtifak haklarıyla konut gereksinmelerini karşılama yoluna gitmişlerdir. (HABİTAT II, 1996)

Bu sistem içerisinde, müteahhit tarafından belli iştirakçileri bulunan bir arsa tespit edilmekte, Borçlar kanununun ilgili maddeleri doğrultusunda arsa sahipleri ile müteahhit arasında bir sözleşme düzenlenmekte, sözleşme uyarınca arsa üzerine inşa edilecek binada, bina yapım işine karşılık olarak müteahhide ve arsa sahiplerine isabet edecek konutlar tespit edilmekte ve inşa sonrası arsa sahipleri, arsalarına karşılık konut sahibi olmakta ve yüklenici de, arsa sahiplerinden, onlara vermeyi sözleşme uyarınca

taahhüt ettiği konut haricinde kalan konutları satarak, kar elde etmeyi hedeflemektedir (Yüksel, 2014).

Bu sistemle, bir gayrimenkule belli hisseler nispetinde malik olan şahıslar, tek bir kuruluş bile harcamadan hisseleri nispetinde bir veya birden fazla konut sahibi olmakta, yüklenici müteahhitte tamamlandığı ölçüde ürettiği konutları anında satarak finansman sorununa çözüm getirmektedir. Ancak, bu tür konut üretim biçimleri arsa fiyatlarının gerçeğin çok üstünde yükselmesine başka bir deyişle sıçramasına neden olmaktadır.

Arsa sahipleri, inşa edilecek binada daha fazla konutun kendilerine verilmesini istediklerinden, sözleşme aşamasında, maliki buldukları taşınmazı ederinin üç veya dört katı bedelle müteahhide vermekte, bu durum müteahhidin inşaat sonrası hedeflediği karı azaltmakta ve daha ucuza mal edebileceği arsalarla yönelmesine sebep olmaktadır. Bu durumda da üzerine bina inşa edilmesi muhtemel söz konusu gayrimenkulün, âtil olarak kalmaktadır. Yap-Satçı üretimde, arsanın âtil olarak kalması da hem arsa sahiplerini hem de müteahhitten konut satın alacak bireyleri mağdur etmektedir. Ayrıca artan konut talebi, buna binaen konut fiyatlarının da yükselmesine sebep olmaktadır (Ocak, 2006).

2.2.4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 17.03.1984 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında 2983 sayılı kanunla Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı altında kurulmuştur. Başbakanlık kuruluş Kanununda değişiklik yapan 01.05.1985 tarih, 3188 sayılı Kanunla da Kamu Tüzel Kişiliği statüsüne sahip kılınmıştır. 10.04.1990 tarih 412/414 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile de bu tüzel kişilik Toplu Konut İdaresi ve Kamu Ortaklığı İdaresi olarak iki ayrı tüzel kişilik haline getirilmiştir (Ocak, 2006).

Toplu Konut İdaresinin Görevleri

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir (www.mevzuat.gov.tr). İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:

- Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak.
- Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek.
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak. Bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek.
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek.
- Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek.
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek.
- Kanunlarla ve diğer mevzuatlarla verilen görevleri yapmak (www.mevzuat.gov.tr).

Diğer taraftan 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir (www.resmigazete.gov.tr).

Bu görevler şunlardır;

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup

yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak.

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak.
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek (www.resmigazete.gov.tr).

Bununla birlikte Toplu Konut İdaresi, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bu itibarla, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Makam onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı alınmıştır. Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devir alma yetkisine sahip olmuştur (Özbilen, 2014).

2.2.5. Toplu Konut Yasaları ve Çıkarılma Nedenleri

Ülkemizde yıllık konut gereksinimi ile üretilen konut sayısı arasındaki fark giderek büyümektedir. İktisadi ve sosyal yapı günden güne değişmekte, nüfus hızla artmakta, köyden kente göç hızlanmaktadır. Bu değişen ve ağırlaşan koşullar altında, özellikle alt ve orta gelir grubundaki kişiler sağlıklı yaşama gereklerine uygun konut edinme imkanından yoksun kalmaktadır (Ocak, 2006).

Bunun sonucu olarak sağlıklı bir kentleşme ve gecekondulaşma olmaktadır. Konut gereksinimine olan ihtiyaç sebebiyle 10.07.1981 tarihinde 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Kısaca yasa, konut açığının kapatılmasında, kamu kaynakları ile kooperatif, kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumlarını harekete

geçirerek, sağlıksız kentleşme ve gecekondulaşmayı durduracak, özellikle alt ve orta gelir gruplarındaki kişilere, uygun şartlarda konut edindirme kolaylıkları sağlayacak bir öneriler dizisi sunarak problemlerin çözümünü amaçlamıştır (Ocak, 2006).

2487 Sayılı Toplu Konut Yasası

Ülkemizde uygulanan kalkınma planlarında konut verimsiz bir yatırım olarak kabul edilmiş, kaynaklar diğer yatırım alanlarına kaydırılmıştır. Her planlı dönemde konuta ayrılan pay giderek azalmıştır. Yeterli sayıda konut üretiminin yapılmaması, konut sorununun giderek büyümesine neden olmuştur. Bu nedenlerle konut sorununa çözüm getirmek, dar ve orta gelirli konut sahibi yapmak, devletin konut sektöründeki ağırlığını hissettirmek ve inşaat sektörünü durgunluktan kurtarmak amaçlanmıştır. Yasanın çıkartılma amacı konut sorununa çözüm getirmektir (Tosun, 2008).

Yasa ile devlet konut gereksiniminin karşılanmasında arsa ve finansman sağlamak ve gerektiğinde kendisi üretim yapmak gibi doğrudan birçok işi yüklenmiştir. Yasanın ikinci maddesine göre sosyal konut, toplumun yaşam koşullarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100.m²'yi aşmayan konuttur. Bu tip konut yapımını özendirmek için konutların alanları küçüldükçe verilecek kredilerin faiz ve geri ödeme sürecinde kolaylıklar sağlanması öngörülmüştür (Ocak, 2006).

2985 Sayılı Toplu Konut Yasası

Ülkemizde hızlı nüfus artışı ve köyden kente göç sonucunda ortaya çıkan, konut açığını kapatabilmek ve finansman sıkıntısı çeken örgütlerin talebini karşılayabilmek amacıyla, 17.03.1984 tarihinde Toplu Konut Yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasayla organizasyon ve finansman konularına çözüm getirilmeye çalışılmıştır. 2985 sayılı yasanın amacı ve kapsamı “Konut gereksiniminin karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun

endüstriyel, inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için toplu konut fonu meydana getirilmesi ve kullanılmasıdır.” şeklinde belirlenmiştir (Tosun, 2008).

Yasanın temel içeriği şu şekilde özetlenebilir.

- Bu yasanın yürürlüğe girmesi ile birlikte konut üretimine yönelik uygulamaların yönlendirilmesi ve yönetilmesi Toplu Konut İdaresine verilmiştir.
- Hem konut alıcıları hem de konut yapımcıları kredilenmiştir.
- Toplu konut fonunun bütçeye olan bağımlılığı kaldırılmış ve toplu konut fonu geniş maddi kaynaklarla donatılmıştır.
- Arsa temini ve altyapı hizmetleri için kaynak sağlanmıştır.
- Yüklenicilere kredi açılması imkânı sağlanmıştır (Yüksel, 2014).

2.6. Bölüm Değerlendirmesi

Ülkemizde toplu konutta planlama tasarım ilkeleri konut topluluğu, konut bloğu ve konut birimleri ölçeğinde ele alınmaktadır.

Bunun yanısıra Türkiye’de konut politikaları üç dönem itibari ile incelenebilmektedir:

- Cumhuriyet Öncesi Dönemde Toplu Konut
- 1923-1960 Arası Plansız Dönem
- 1960 Sonrası Planlı Dönem

Tablo 2.2. Türkiye’de Toplu Konut Üretimi

	Türkiye’de Konut Politikaları	Türkiye’de Konut Üreticileri
Türkiye’de Toplu Konut Üretimi	Cumhuriyet Öncesi Dönemde Toplu Konut	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
	1923-1960 Arası Plansız Dönem	Toplu Konut Yasaları ve Çıkarılma Nedenleri
	1960 Sonrası Planlı Dönem	Konut Yapı Kooperatifleri
		Yerel Yönetimler
Özel Teşebbüs Girişimleri		

Bu dönemlerin ilki Osmanlının modernleşme çabalarının başlangıcı sayılan ve aynı zamanda da sanayi devriminin ilk etkilerinin ülkemizde görülmeye başladığı 1870’li yıllara denk gelen dönemdir. İkinci dönem ise, Cumhuriyetin kurulmasını takip eden ve planlı dönemde çeşitli yasal düzenlemeler ile kontrol edilmeye çalışılan dönemdir.

Üçüncü dönemde ise, ülkemizde 1963 yılından başlayarak planlı ekonomi uygulanmaya başlamıştır. Planlı dönemin başından itibaren konut konusu da devlet kontrolünde irdelenmeye başlamış ve dönemlere uygun politikalar geliştirilmeye çalışılmıştır. İlk plan dönemlerinde ağırlıklı konular gecekondulaşmanın önüne geçmek ve iç göçlerin doğurduğu konut sorunlarına çareler bulmak şeklinde gelişirken günümüzde daha çok depreme dayanıklı binalar ve kentsel dönüşüm konularının ön plana çıktığı gözlenmektedir.

Türkiye’de toplu konut olgusundan tam anlamıyla bahsedilen dönem TOKİ’nin kurulması ile başlamıştır denilebilir. TOKİ’nin kurulması öncesinde yerel konut kooperatifleri ve özel girişimler sayesinde ve genelde lokal olarak ilerleyen toplu konut üretimi, nüfus artışı, göç, hızlı şehirleşme ve ekonomik gelişmeler sebebi ile bu üretimin yetersizliğini gündeme getirmiş 1984 yılında TOKİ’nin kurulması sayesinde ülkenin her yerinde devlet kontrolü altında ve toplumun her kesiminin ihtiyaçlarına uygun konut üretimini mümkün kılmıştır. Diğer taraftan ülkemizdeki tek toplu konut üreticisi TOKİ

olmayıp yerel yönetimlerin ve özel teşebbüs girişimlerinin de büyük oranda konut ürettiği izlenmektedir.

Türkiye’de konut üreten kurumlar ve düzenlemeler ise şu şekilde özetlenebilir.

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
- Toplu Konut Yasaları
- Konut Yapı Kooperatifler
- Yerel Yönetimler
- Özel Teşebbüs Girişimleri

Devletin ve yerel yönetimlerin toplu konut ile ilgili düzenleme ve projelerinde gereksinim ve sosyal çevre faktörleri ön planda iken, özel teşebbüslerin projelerinde mahremiyet, kimlik, estetik, süreklilik ve statü gibi faktörler ön plandadır.

3.TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT ÖRNEKLERİNİN KONUTTA YAŞAMI ETKİLEYEN FAKTÖRLER ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye’de toplu konut gelişiminin 1980 sonrasında liberal ekonomiye geçişle hızlandığı daha sonraki dönemlerde ise toplu konut üretimi, 1990’da ivmelenen ve 2000 yıllarında küreselleşme etkisiyle sermayenin artan taleplerini karşılamak için değişime uğramıştır.

Bu bölümde 1990’lar ve 2000’li yıllardaki toplu konut örneklerinden İstanbul’dan iki proje örneği incelenmiştir. Böylece son 20-25 yılda bile toplu konutun küreselleşmenin ve hızla artan talepleri karşılamak için nasıl değiştiği belirlenebilecektir. İlk proje 1995 yılında yapımına başlanan İstanbul Belediyesi bünyesinde sosyal konut niteliğinde Kiptaş projesi olan Başakşehir Yerleşmesidir. İkinci proje 1975 yılında, gayrimenkul geliştirme, inşaat ve müteahhitlik şirketi olarak kurulan VARYAP Emlak Konut GYO ortaklığıyla gerçekleştirdiği, Türkiye’nin LEED kayıtlı 2000 sonrası (2010) ilk lüks yeşil konut projesi VARYAP Meridian’dır.

Başakşehir yerleşmesi 1990 sonrası Türkiye’nin ilk toplu konut örneklerindedir. Liberal ekonominin ivmelenmesine denk gelen dönemi yansıtması açısından önemli bir örnektir. Ayrıca bu proje alt ve orta gelir grubuna yönelik olması açısından da çarpıcı bir örnektir.

Varyap Meridian Ataşehir projesi Türkiye’de 2000’li yıllardaki rekabetçi ve küresel sermayenin hız kazandığı dönemde yapılmış ve üst - orta gelir grubuna yönelik konutlardan oluşan ve kendi içerisinde birtakım yenilikler barındıran konut projesi olması açısından tercih edilmiştir. Türkiye’de konutun geldiği son durumu yansıtması açısından da önemli bir örnektir.

Başakşehir Projesi, sosyal konut niteliğinde iken Varyap- Meridian projesi özel sektör eli ile yapılmış ve daha yüksek standartlara cevap veren bir projedir. Bu

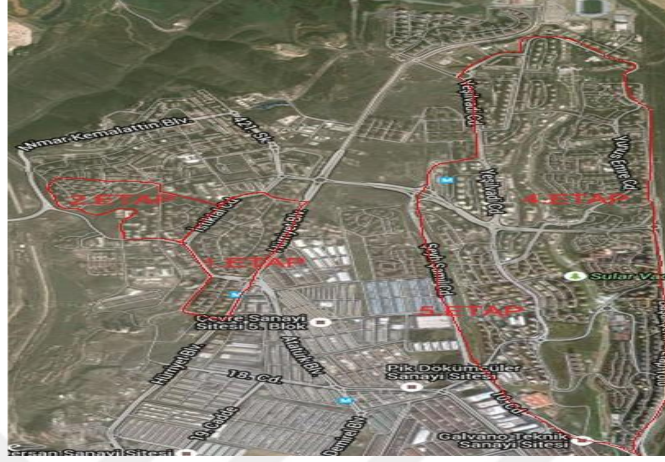
çalışmada her iki projede güvenlik ve sosyal çevre faktörleri çerçevesinde ele alınmış, güvenlik kapsamında yüksek duvarlar, güvenlik görevlisi, sosyal çevre kapsamında yeşil alan, sosyal olanaklar, park ve havuz gibi kriterler göz önünde bulundurulmuştur.

Bu iki proje toplu konut anlamında son dönemdeki örneklerdir. Bu örneklerin seçilmesinde ki temel neden ise, toplu konut anlayışının günümüzde ki yansımaları ve gelişimini daha net bir şekilde ortaya koymaktır. Ayrıca toki ve özel sektör projelerinin arasındaki farklar da tespit edilmeye çalışılmıştır.

3.1. Başakşehir Yerleşmesi

İlk etapta bir uydu kent modeli olarak oluşturulan Başakşehir, Nisan 2008’ de ilçe ilan edilmiştir. Başakşehir yeniden şekillendirilmekte olan İstanbul’un eski çeperlerinde bulunmakta, 2008 yılına kadar, Gazi Osman Paşa, Eyüp, Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinin çeperlerinde yer almaktadır. O tarihten sonra Arnavutköy ve Esenyurt gibi yeni ilçelerle beraber Avcılar, Küçükçekmece, Bağcılar, Esenler ve Sultangazi olmak üzere sekiz ilçe ile ilçe hale gelmiştir (Kuru, 2015).

Başakşehir’in çekirdeği I., II., III., IV. ve V. Etap olmak üzere toplam beş aşamada yapılmış konut yerleşmelerinden oluşmaktadır. Başakşehir yerleşmesinde yer alan toplu konutlarında daireler 2+1, 3+1 tip plan şeklinde tasarlanmakta büyüklükleri 68 m²’ den 193 m² ye kadar farklılaşmakta; ancak planlarında farklılık görülmemektedir (Kuru, 2015).



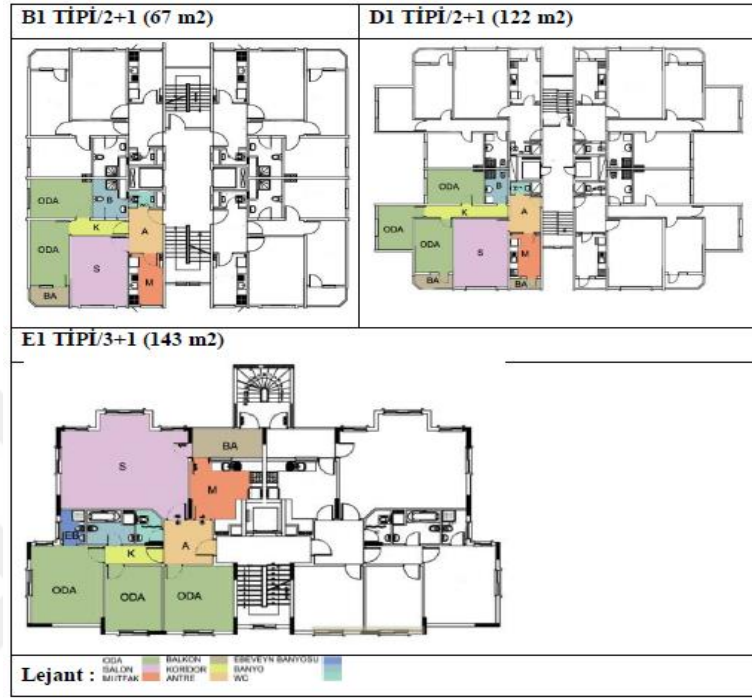
Şekil 3.1: Başakşehir yerleşmesinin Uydu Görüntüsü (Kuru, 2015).

I. Etap Konutları: 43.3 hektar alan içinde 79 blok ve 3004 konut ünitesinden oluşmaktadır, Yapımına 1995 yılında başlanmış, 1997 yılında tamamlanmıştır Aşamalı gerçekleştirilen Başakşehir yerleşmesinin sosyal konut olma niteliğine en yakın ve ilk inşa edilen etabıdır. A, B, C, D olmak üzere dört tip konut bloku vardır. Dairelerin büyüklükleri sırasıyla: 68 m^2 (2+1), 80 m^2 (2+1), 100 m^2 (3+1) ve 120 m^2 (3+1) 'dir. Yerleşmede konutların yanısıra cami, rekreasyonel alan, kreş, ilkokul, sağlık merkezi bulunmaktadır.



Şekil 3.2: I. Etap Blok Tip Planları (Kuru, 2015).

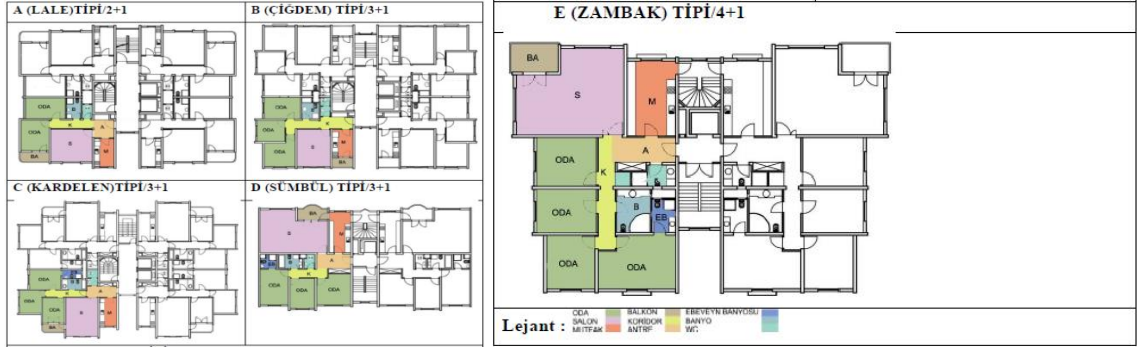
II. Etap Konutları: 5.3 hektar alan içinde 62 blok ve 2304 konuttan oluşmaktadır. Yapımına 1995 tarihinde başlanıp 1997 yılında bitirilmiştir. B, D ve E olmak üzere üç tip blok vardır. Daire büyüklükleri sırasıyla: 67 m² (2+1), 122 m² (2+1) ve 143 m² (3+1)' dir.



Şekil 3.3: II. Etap Blok Tip Planları (Kuru, 2015).

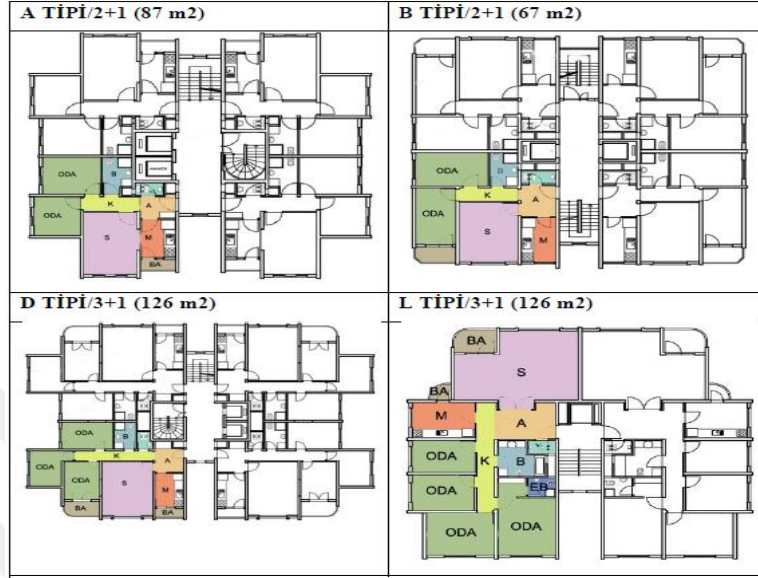
III. Etap Konutları: Bir yapı kooperatifine devredilmiş ve Onurkent olarak bilinmektedir

IV. Etap Konutları: En büyük toplam alana sahip konut yerleşmesidir. 1. ve 2. Kısım olmak üzere 82 hektarlık alanda yer almaktadır ve nüfusu en büyük olan etaptır. Toplam 232 blok ve 620 villa vardır. A, B, D, K, L, M olmak üzere altı tip plan şeması vardır. 1.Kısımda toplam 6.057 konut vardır. Konutların 383 tanesi villa tipi konuttur. Yapımına 1998 yılında başlanılmış ve 2000 yılında tamamlanmıştır. Daire büyüklükleri; 67 m² (2+1), 87 m² (2+1), 126 m² (3+1), 151 m² (3+1)'dir. 2. Kısımda 2399 konut yer almaktadır ve bunların 237 tanesi villa tipi konuttur. Yapımına 2000 yılında başlanmıştır ve 2002 yılında tamamlanmıştır. Daire büyüklükleri; 67 m² (2+1), 87 m² (2+1), 126 m² (3+1), 151 m² (3+1)'dir. Bu etapta villa tipi konutların yerleşmeye eklenmesi ile lüks konut yaşamına doğru bir biçimlenişin olduğu gözlenmektedir (Perouse, 2010).

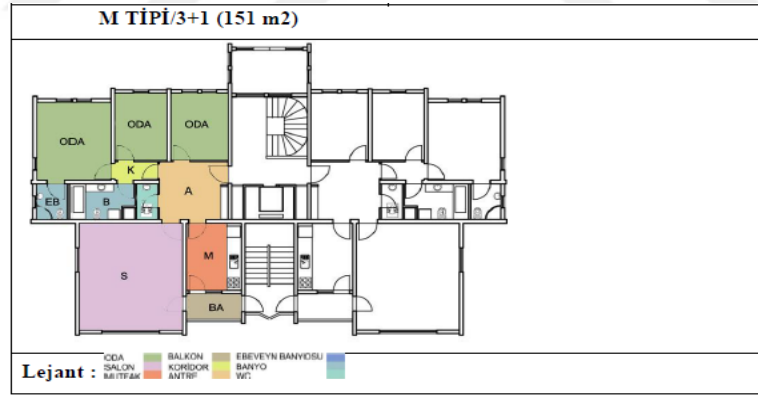


Şekil 3.4. IV. Etap Blok Tip Planları (Kuru, 2015).

V. Etap Konutları: 1. Kısım ve 2. Kısım olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. A (Lale) sosyal konut niteliğinde konutu olmayanlar için, B (Çiğdem) alt gelir grupları için, C (Kardelen), D (Sümbül) orta gelir grupları için, E (Zambak) üst gelir, kalabalık aileler için olmak üzere beş tip plan şeması mevcuttur. 1. Kısımda dokuz site, 122 blok, 3.636 tane konut bulunmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanmış ve 2005 yılında tamamlanmıştır. Daire büyüklükleri 95 m² (2+1), 115 m² (3+1), 135 m² (3+1)'dir (Şekil 3.10). 2. Kısımda üç site, otuz blok, 1360 adet konut ünitesi bulunmaktadır. İkinci kısmın yapımına 2005 yılında başlanmış ve 2007 yılında tamamlanmıştır. Daire büyüklükleri 90 m² (2+1), 135 m² (3+1), 193 m² (4+1)'dir. Bu bölümdeki konut blokları diğer etaplardan farklı olarak etrafı duvarlarla çevrili, güvenli, dışa kapalı konut siteleri şeklinde inşa edilmiştir (Kuru, 2015).



Aşağıda ki görselde 3+1 konut tipinin palını yer almaktadır.



Şekil 3.5: V. Etap Blok Tip Planları (Kuru, 2015).

Kaynak: Rüya Kuru, İstanbul'da Toplu Konut Alanlarında Gündelik Yaşamın Mekân Üzerinden Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2015, s.56

Başakşehir 5. Etap 1. Kısım: 3592 daireli Başakşehir 5. Etap'ta, toplumun her sosyo-ekonomik kesimine hitap eden konut tipleri bulunmaktadır. Sosyal konut kapsamında üretilen 95m²'lik Lale Evleri sadece evi olmayan vatandaşlar için üretilmiştir. Yine aynı şekilde 115 m²'lik Çiğdem Evleri alt gelir grubuna yönelik olarak tasarlanmıştır. 135m²'lik Kardelen Evleri orta gelir düzeyine; 193m²'lik Zambak Evleri ise kalabalık ailelere göre tasarlanmıştır. Kiptaş, Başakşehir konutlarını planlarken konutların çevre düzenlemesinde modern peyzaj mimarisi anlayışıyla örnek olacak farklılık yaratmıştır. 5. Etap konutlarının çevresinde yeşil alanlara, yürüyüş patikalarına ve parklara geniş yer verilmiştir. Bu konutlarda yaşayanlar sakin ve huzurlu bir ortamın keyfini sürerken, sağlıklı bir yaşam için spor yapma olanaklarına da sahiptirler. Radye temel tünel kalıp, beton testi, zemin etüdü, deprem mevzuatına uygun inşaat, her safhada kontrol, birinci sınıf malzeme kullanımı KİPTAŞ'ın tüm projelerinde olduğu gibi İstanbul'un deprem gerçeği göz önünde bulundurularak uygulanmıştır. Dış cephe ısı izolasyonu, otoparklar, çocuk oyun alanları, alışveriş merkezleri, sosyal donatı alanları mevcuttur (http://www.kiptas.istanbul/tr/projelerimiz/satisi-tamamlanan-projeler-/basaksehir-5-etap-1-kisim#tab_1).

Genel Özellikler:

- Asansör
- Bahçe ve Park
- Depo Alanı
- Açık Otopark
- Kuaför

Güvenlik Özellikleri

- Güvenlik Kameraları

- Konut Güvenliği
- Yangın ve Duman Dedektörü
- Çelik Kapı
- Otomatik Yangın Söndürme Sistemi
- 24 Saat Güvenlik
- Görüntülü İnterkom Sistemi
- Güvenlikli Giriş

Sosyal İmkanlar:

- Oyun Parkı

Teknik Özellikler

- Merkezi Sıcak Su
- Hidrofor
- Merkezi Kablolu Televizyon
- Doğalgaz
- Jeneratör
- Su Deposu
- Fiber Optik İnternet Altyapısı
- Uydu TV Altyapısı

Güvenlik: Güvenlik ölçütü olan güvenlik görevlisi, kameralı güvenlik sistemi ve güvenlik kulübesi mevcuttur.



Şekil 3.6: Güvenlik kulübesi (<https://www.projepedia.com/sirket/fibagayrimenkul/projeler/manolya-evleri,355.html>, 20.11.2017)



Şekil 3.7: Yeşil alan (<https://www.projepedia.com/sirket/fibagayrimenkul/projeler/manolya-evleri,355.html>, 20.11.2017)



Şekil 3.8: Yeşil alan (<https://www.projepedia.com/sirket/fibagayrimenkul/projeler/manolya-evleri,355.html>, 20.11.2017)



Şekil 3.9: Yüzme havuzları (<https://www.projepedia.com/sirket/fibagayrimenkul/projeler/manolya-evleri,355.html>, 20.11.2017)

Başakşehir Projesinin konutta yaşamı etkileyen faktörler çerçevesinde değerlendirilmesi

	Havuz	Park alanları	Yeşil Alanlar	Meydan	Alışveriş	Spor alanı (havuz hariç)
Çevresel Faktörler	Var	Yetersiz	Var	Var	Var	Var
	Güvenlik görevlisi	Güvenlikli yüksek duvarlar	Toplu konuta giriş yapılan ana kapı sayısı			
Güvenlik Faktörleri	Mevcut	Yetersiz	5			

Yeşil Alan: kişi başına 10 m²'lik aktif yeşil alan. Yeşil alan içinde kişi başına 1,5 m² çocuk oyun alanı mevcuttur.

3.2. Ataşehir-Meridian Projesi

Bu projede konutu etkileyen bütün faktörlerden (güvenlik, kimlik, esneklik, süreklilik, sosyal çevre, gereksinim, mahremiyet, statü) bahsetmek mümkündür.

Batı Ataşehir 'de inşa edilen Varyap Meridian projesi kapsamında 5 kulede 20 ile 61 katlı 1500 konut, 50 bin metrekare kiralık alana sahip bir iş merkezi, 20.000 m² ofis binası, işletmesi uluslararası bir markaya verilecek 5 yıldızlı otel, kongre ve iş merkezi, ticaret alanları olmak üzere toplam 6 kule ve 3 adet alçak katlı ticari blok yer almaktadır. Proje dahilinde 40 m²'lik stüdyolardan özel tasarımlı penthouse dairelere kadar çok farklı konut seçeneği bulunmaktadır. Türkiye'nin ilk büyük ekolojik karma projesi olan ve toplam 107 bin m² alana yayılı projenin yaklaşık yüzde 90'ı yeşil alandan 13 bin m² alanı ise binalardan oluşmaktadır (www.varyap.com).



Şekil 3.10. Varyap Meridian Projesi Genel Vaziyet Planı (<http://htemlak.haberturk.com/HTEmlak/emlak/10235-varyap-meridian/> erişim tarihi, 08.07.2017)

1500 konutun yer alacağı blokların alt kısımlarında 100'e yakın dükkân konumlandırılmıştır. Projede yer alan bisiklet park yerlerinin yanı sıra otoparklar da yer altında yapılmıştır. 20 bin metrekare 3 adet yatay ofis binası bulunmaktadır. Projede stüdyo 'dan 5+1'e, 40m²'den 200m²'ye kadar 450 farklı daire tipi bulunmaktadır. Aşağıda projedeki konut plan tiplerinden bazıları yer almaktadır.



Şekil 3.11: Kat Planları (<http://mekan360.com/UserFiles/images/21173/studio-d.jpg> erişimtarihi,08.07.2017)

A.B.D. Yeşil Binalar Konseyinin LEED sertifikasını almak üzere tasarlanmış olan proje, bu yönüyle Türkiye'nin ilk yeşil konut projesi olma ünvanına sahiptir. LEED sertifikasyon sistemi; sürdürülebilir arazi geliştirme, su kullanımında etkinlik, enerji kullanımı, malzeme ve kaynak seçimi ile iç hava kalitesi olmak üzere farklı altı alan üzerinden puanlanarak verilmektedir. Binanın ömrünü tamamlayana dek sürdürülebilirliğine katkıda bulunmak amacıyla, çevre dostu inşaat malzemeleri kullanılması, binalarda enerji verimliliğinin artması ve inşaat, yıkım atıklarının doğru bir şekilde yönetimi konularını kapsamaktadır.

Projenin tasarım aşamasında alınan önlemler, çevreci malzeme seçimi ve atık yönetimi ile projede yüzde 40'a varan enerji ve su tasarrufu ile minimum tüketim maliyeti sağlanması hedeflenmiştir. Proje kapsamında uygulanan yenilikçi sistemler sayesinde aidat ve genel giderlerin azaltılması hedeflenmiştir.

Projenin en önemli tasarım kriteri, yapı grubunun çevresel etkilerini azaltmak ve sürdürülebilirlik ilkesini yaşatmak olarak belirlenmiştir. Bu hedefe ulaşmak için arazinin topografik yapısı, rüzgâr yönleri ve güneş ışınlarının detaylı analizleri incelenerek, binaların tasarımı ve konumları daha az enerji kullanımına yönelik olarak planlanmıştır. Böylece binaların kışın daha az enerji kullanarak ısınması ve yazın daha hızlı soğuması sağlanmış olacaktır. Blokların konumları, birbirinin manzarasını kesmeyecek şekilde planlanmıştır.

Tasarım konsepti olarak panoramik manzaradan en iyi şekilde faydalanmak, güneş ısısı alımını en aza indirmek gibi hedefler belirlenmiştir. Tasarımda bu denge, peyzaj ve yenilikçi yeşil tasarımın yanı sıra, binaların boyut ve yerleşimindeki denge sağlanarak başarılmıştır. Bina cepheleri güneşin zararlı etkilerini ve sıcaklığını minimize etmek için pastel ve yumuşak tonlarda seçilmiş cephe elemanları ile donatılmıştır.

Topografik yapıya uygun bir peyzaj tasarımı planlanmıştır. İklim uygun ağaç ve bitki türleri kullanılması, yapı gruplarının aralarında bulunan su öğeleri ile serin hava

akımı yaratılarak doğal havalandırma sağlanması planlanmıştır. Toplanacak yağmur suları ve arıtılacak gri sular yeşil alanların sulanmasında kullanılacaktır. Çim alanlar yerine su ihtiyacı çime göre %50 oranında daha düşük olan çayır alanlar tercih edilmiştir. Her mevsim başka bir noktanın canlanmasıyla yıl boyu yeşil süreklilik sağlanması hedeflenmiştir.

Proje genelinde atık geri dönüşümünde %75'lik bir oran hedeflenmiştir. Rüzgâr türbini teknolojisi ve güneş panelleri ile yenilenebilir enerji kaynaklarından yararlanılması planlanmıştır. Bu yöntemlerle elde edilen enerjinin ortak kullanım alanlarının aydınlatılmasında kullanılması hedeflenmiştir.

Proje Özellikleri (<https://www.guncelprojebilgileri.com/istanbul-anadolu-konut-projeleri/varyap-meridian>, 20.11.2017):

Site Özellikleri

- Açık yüzme havuzu
- Kapalı yüzme havuzu
- Çocuk yüzme havuzu
- Sauna
- Fitness merkezi
- Güvenlik
- Kameralı güvenlik
- Deniz manzarası
- Adalar manzarası
- Kapalı otopark
- Güneşlenme terası
- Araç Şarj İstasyonu

Bina Özellikleri

- Su Deposu
- Hidrofor

- Jeneratör
- Yangın merdiveni
- Asansör
- Yük asansörü
- Paratoner
- Lobi
- Resepsiyon
- Sprinkler sistemi

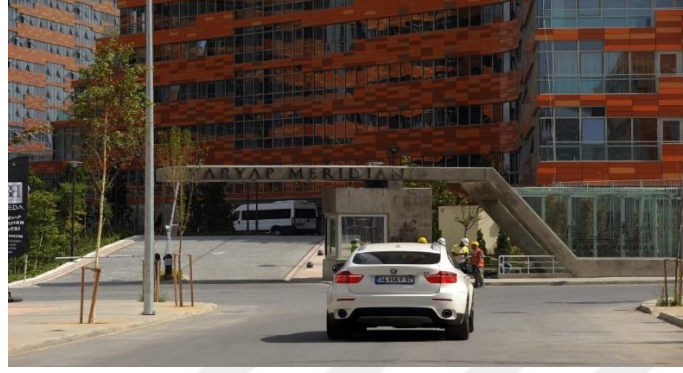
Konut Özellikleri

- Ankastre beyaz eşya
- Merkezi ısıtma
- Isı pay ölçer
- Merkezi klima
- Ebeveyn banyosu
- Akıllı ev sistemleri

İnşaat Teknikleri

- Yapı denetimi yapılmış
- Zemin etüdü yapılmış
- Deprem yönetmeliğine uygun
- Yalıtım yönetmeliğine uygun
- Radye temel

Güvenlik: Yukarıda da ifade edildiği gibi bu projede güvenlik ölçütü olan güvenlik görevlisi, kameralı güvenlik sisitemi, yüksek duvarlar ve güvenlik kulübesi mevcuttur.



Şekil 3.11: Güvenlik kulübesi (http://yasinunal.blogspot.com.tr/2013/03/varyap-meridian-projesi_1.html, 20.11.2017)



Şekil 3.12: Yüksek duvarlar (http://yasinunal.blogspot.com.tr/2013/03/varyap-meridian-projesi_1.html, 20.11.2017)



Şekil 3.13: Güvenlik görevlisi (http://yasinunal.blogspot.com.tr/2013/03/varyap-meridian-projesi_1.html, 20.11.2017)

Sosyal çevre: Açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, sauna, fitness merkezi

Projenin inşa edildiği arazinin yalnızca %13'lük bölümü binalara ayrılmış ve kalan alanda ise topoğrafik yapı korunarak yeşil alan olarak tasarlanmıştır. Mimari konseptle paralel tasarlanan peyzajda bölgenin iklimine uygun ağaç seçimleri ve oluşturulan geniş rekreasyon alanları, projenin yeşil kimliğiyle de örtüşmektedir. Yerleşim alanları tamamen parklar ve spor alanlarından oluşan bir yeşil bölgeyle çevrelenmektedir. Büyük parkın içinde yer alan gölet ve çevresi, su kıyısı plantasyonu ile belirgin bir doğal ortam yaratmıştır.



Şekil 3.14: Yüzme havuzları (http://yasinunal.blogspot.com.tr/2013/03/varyap-meridian-projesi_1.html, 20.11.2017)



Şekil 3.15: Yeşil alan (http://yasinunal.blogspot.com.tr/2013/03/varyap-meridian-projesi_1.html, 20.11.2017)



Şekil 3.16: Çocuk parkı (http://yasinunal.blogspot.com.tr/2013/03/varyap-meridian-projesi_1.html, 20.11.2017)



Şekil 3.17: Fitness merkezi (http://yasinunal.blogspot.com.tr/2013/03/varyap-meridian-projesi_1.html, 20.11.2017)

Ataşehir Meridian Projesinin konutta yaşamı etkileyen faktörler çerçevesinde değerlendirilmesi:

Ataşehir	Havuz	Park alanları	Yeşil Alanlar	Meydan	Alışveriş	Spor alanı (havuz hariç)
Çevresel Faktörler	Var	Var	Var	Var	Var	Var
	Güvenlik görevlisi	Güvenlikli yüksek duvarlar	Toplu konuta giriş yapılan ana kapı sayısı			
Güvenlik Faktörleri	Mevcut	Mevcut	3 ana			

Türkiye'nin ilk büyük ekolojik karma projesi olan ve toplam 107.000 m²'lik alana yayılı projenin yaklaşık % 90'ı yeşil alandan, 13.000 m²'lik alanı ise binalardan oluşmaktadır.

Projenin sosyal alanları arasında iki adet açık ve kapalı yüzme havuzu, kafeterya, fitness salonu, sauna, buhar odası ve soyunma odaları bulunmaktadır.

3.3. Türkiye'de Toplu Konut Örnekleri Genel Değerlendirme

Bu bölümde toplu konut örneklerinin incelenmesi ve değerlendirilmesine yer verilmiştir. İlk örnek KİPTAŞ eli ile yapılmış sosyal konut niteliğinde Başakşehir Yerleşmesi, ikinci örnek özel sektörden VARYAP tarafından yapılmış Ataşehir-Meridian Projesidir.

İlk proje daha çok alt orta sınıfa yönelik ve sosyal konut niteliğinde olup ancak aynı zamanda güvenliğin ve yeşil alanlarında ön planda olduğu bir projedir. İkinci proje Yeşil Binalar Konseyinin LEED sertifikasyon sistemine sahip ve üst segment lüks kategoride değerlendirilen bir projedir. Başakşehir yerleşmesine göre sosyal çevre olanakları daha fazla ve güvenliği daha ön planda tutan bir projedir.

SONUÇ ve DEĞERLENDİRME

Tablo 3.1: Toplu konutun geçmişten günümüze gelişimi:

TOPLU KONUTUN GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE GELİŞİMİ	DÜNYADA SOSYO-EKONOMİK POLİTİK OLAYLARIN MİMARİ VE KONUT ALANINA ETKİLERİ	SOSYO-EKONOMİK ve POLİTİK OLAYLAR	KONUT POLİTİKALARINA ETKİLERİ
		Endüstri Devrimi (1765-1929)	Sanayi kentleri olgusu doğdu. Model kentler kuruldu. Yapısal çeliğin kullanılması sonucu çok katlı, geniş açıklıklı binalar yapılmaya başlandı, modern mimari dönemi başladı, Arts and Crafts (Sanatlar ve Zanaatlar) ve Art Nouveau (Yeni Sanat) yaklaşımları, sanat ve mimariyi klasik üsluplardan arındırmaya çalıştı. Çağdaş ve yalın yeni bir mimari anlayış benimsendi. İlk sosyal konut uygulamaları, işçi kitleleri için oluşturulan toplu konut uygulamaları başladı
	II. Dünya Savaşı- 1970	Ekonomik çöküntü, mimari üretim minimumda, modernizm devam ediyor. Sosyal konut uygulamaları Modernizm eleştirisi ve post modern mimari çalışmaları. Yapıların karmaşık, çatışan biçim ve anlamlar yansıması. Modernist mimarinin göz ardı ettiği estetik çeşitliliğinin yapılarda görülmeye başlaması, Tekdüze, renksiz ve ruhsuz yapıların yerini çoğul hayatları ve anlamları yansıtmaya çalışması, Çeşitli dekoratif ve süsleme anlayışı olan, ironik anlamlar taşıyan ve sosyal bağlama uyumlu binaların tasarlanması Sosyal konut projeleri hız kazanmıştır. Konut kamu hizmeti niteliği kazanmıştır. İpotek sistemi, vergi muafiyetleri gibi araçlarla konut sahipliği artırılmaya çalışılmıştır. Birleşik Krallık'ta 1950-1970 yılları arasında yerel yönetimler tarafından gecekondular temizlenmiş ve yerlerine yeni konutlar inşa edilmiştir. 1970'e kadar, ulusal konut stokunun %70'inin sahibi olan yerel yönetimler en büyük konut üreticisi haline gelmiştir	
	1970 Soğuk Savaş Dönemi (1947-1990)	Postmodern mimari gelişerek devam etmekte. Para piyasalarındaki nakit sıkıntısı, enflasyonu düşürme yönündeki çabalar ve özelleştirme politikaları hükümetlerin konut sektöründeki etkinliğini kısıtlamıştır.	
	Liberal Ekonomi ve Küreselleşme Dönemi (1990- günümüz)	Postmodern mimari Mekânların oluşumu, boyutsal, işlevsel, biçimsel olarak yenilenmekte. Mekânların konforuna yönelik ürünler, geliştirilmekte. Mekânların fiziksel çevre koşullarını, kullanıcıya uygun hale getirmek amacıyla tasarlanan mekânların niceliksel ve niteliksel özelliklerini de belirlemektedir. Endüstri Devrimi ile birbirinden ayrılan çalışma ve konut alanları, üretim ve iletişim teknolojilerindeki değişimle yeniden bir araya gelmeye başlamıştır.	
TÜRKİYE'DE SOSYO-EKONOMİK	SOSYO-EKONOMİK ve POLİTİK OLAYLAR	KONUT ALANINDAKİ ETKİLERİ	
	Geç Osmanlı Erken Cumhuriyet Dönemi 1908-1950	Birinci Mimari Hareketi 1908-1930 Türk milli tarzını yaratmayı hedeflemiştir. İkinci Ulusal Mimari Akımı veya Yeni Yöreselcilik 1939- 1950 İstanbul merkezli olarak Apartmanlar görülmeye başladı. 1947 yılından itibaren ilk gecekondular görülmeye başladı.	
	1950'li Yıllar İç Göç Dönemi	Cumhuriyet döneminde kurulan mimarlık fakülteleri ilk mezunlarını vermeye başladı. Yapı malzemelerinde mevcut olan kısıtlamaların kalkmaya başladı, Rasyonalizm stilinden uzaklaşmalar. 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuş ve 1964 yılında Halk Konutları Standartları yayınlanmıştır. Sanayi alanlarının çevresinde gece konduklar artmaya devam etmiştir. Apartmanlaşma toplumun tüm kesimlerine yayılmaya başlamış ve apartmanda oturma bir yaşam biçimi olarak kabul edilmeye başlamıştır.	
	1980 Liberal Ekonomiye Geçiş Süreci – 1984 TOKİ Kuruluşu	Modern cephe sistemlerinin kullanılmaya başlanması Prefabrik yapıların inşa edilmesinin kolaylaşması, tünel kalıp sistemlerinin ve hazır betonun yaygınlaşması Büyük sermaye grupları ve kamu kurumları toplu konut üretimine girmiştir.	

VE POLİTİK OLAYLARIN MİMARİ VE KONUT ALANLARINA ETKİLERİ	2000’li Yıllar Küresel Ekonomiye Geçiş Dönemi	Dünya ile paralel olarak sermaye gruplarının taleplerini karşılayan gökdelen tarzı iş merkezleri yapıldı. Mimari alanda yabancı mimarların yanında Türk mimarları tasarladığı iş merkezleri de ön plana çıktı. Sosyal düzeylerine uygun bir yaşam tarzı sürmek isteyen ve lüks konut arayışına giren yeni kentli seçkinlerin “kaliteli yaşam” arayışları kapalı konut sitelerinin yapılmasına ve yaygınlaşmasına yol açmıştır.
---	---	--

Tablo 3.2: Türkiye’de toplu konut üretimi:

TÜRKİYE’DE TOPLU KONUT ÜRETİMİ	TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI	TÜRKİYE’DE KONUT ÜRETİCİLERİ
		Cumhuriyet Öncesi Dönemde Toplu Konut
	1923-1960 Arası Plansız Dönem	
	1960 Sonrası Planlı Dönem	Toplu Konut Yasaları ve Çıkarılma Nedenleri
	<ul style="list-style-type: none"> • Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967) • II. Beş Yıllık Kalkınma Programı (1968-1972) • III. Beş Yıllık Kalkınma Programı (1973-1977) • IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978- 1983) • V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985- 1989) • VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990- 1994) • VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996- 2000) • VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001- 2005) • IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007- 2013) • X. Beş Yıllık Kalkınma Programı (2014-2018) 	<ul style="list-style-type: none"> • 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası • 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası
		Konut Yapı Kooperatifleri
		Yerel Yönetimler

Yukarıda ki tabloda sonuç olarak bu çalışmada ele alınan konular (ilk sütun) ve bu konular ile ilgili detaylı değerlendirmeler özet olarak sunulmuştur. Ayrıca bu tablo yapılan bu çalışmanın yöntemini de ifade etmektedir. Tabloda verilen bilgiler literatür taraması sonucunda tez çalışmasını gerçekleştiren kişi tarafından oluşturulmuştur.

Yukarıda ki tablodan elde edilen sonuçlar özetle şu şekildedir:

Türkiye’de konut politikaları dört dönem itibari ile incelenebilmektedir:

- Geç Osmanlı Erken Cumhuriyet Dönemi 1908-1950
- 1950’li Yıllar İç Göç Dönemi
- 1980 Liberal Ekonomiye Geçiş Süreci (1984 TOKİ Kuruluşu)
- 2000’li Yıllar Küresel Ekonomiye Geçiş Dönemi

Türkiye’de konut üreten kurumlar ve düzenlemeler ise şu şekilde özetlenebilir.

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
- Toplu Konut Yasaları
- Konut Yapı Kooperatifler
- Yerel Yönetimler
- Özel Teşebbüs Girişimleri

Konutta sosyal ve psikolojik etkiler:

- Güvenlik
- Kimlik
- Esneklik
- Mahremiyet
- Statü
- Süreklilik
- Gereksinim

İncelenen dönemlerde dünyada toplu konut üretimini etkileyen kullanıcı gereksinimleri, güvenlik, kimlik, estetik gibi konular tarihi akış içinde değerlendirildiğinde; endüstri devrimi ile birlikte üretilen konutların minimum ihtiyaçları karşılamak üzere yapıldığı yani; gereksinim ve mahremiyet üzerine yoğunlaştığı ve bu üretim tarzının II. Dünya Savaşı sonrasına kadar devam ettiği izlenmektedir. Bu dönemin ardından dünyada gelişmeye başlayan özgürlükçü ruhun etkisi ile bireysellik ön plana çıkmış ve ihtiyaçlar değişmiştir. Bu durum konut talebini de etkilemiş ve sahiplenen kitlelerin kimliğini yansıtmaya çalışan konutların üretimi artmaya başlamıştır. 1990'lı yıllardan itibaren ortaya çıkan küreselleşme döneminden itibaren ise güvenlik, kimlik esneklik, süreklilik, sosyal çevre, gereksinim, mahremiyet ve statü gibi argümanların hepsi üretilen konutlara yansıtılmaya başlanmıştır.

Ülkemizde ise özellikle planlı dönemlerin başına kadar üretilen konutlarda gereksinimler ve mahremiyet özellikleri yeterli görülürken, liberal ekonomik sisteme geçilmesinin akabinde artan ekonomik alım gücü ve buna bağlı olarak gelişen bireysel istekler sonucunda aynı dünyada olduğu gibi güvenlik, kimlik esneklik, süreklilik, sosyal çevre, gereksinim, mahremiyet ve statü gibi opsiyonlar konut üretiminde ön planda tutulmaya başlanmıştır.

Toplu konut uygulamaları dünyanın hemen tamamında kamu eli ile bir sosyal politika aracı olarak da kullanılmaktadır. Günümüzde özellikle Avrupa'daki konut stokunu ortalama %25'ini kamu eli ile yapılan sosyal konutlar oluşturmaktadır. Aynı zamanda bu sosyal konutların ortalama %80'e yakını da sahipliği yine kamu, yerel yönetimler ve kâr amacı gütmeyen kuruluşlara ait bulunmaktadır.

Ülkemizde toplu konut uygulamaları özellikle TOKİ'nin kurulmasını izleyen 1980'li yıllardan sonra ivme kazanmış olmakla birlikte bunun öncesinde Cumhuriyetin kurulmasından itibaren kooperatifler, yerel yönetimler ve özel teşebbüs eli ile de toplu konut üretimi yapılmıştır. Fakat bu üretim Avrupa'daki toplu konut-sosyal konut üretimi ile karşılaştırılmayacak kadar az olmuştur. Günümüzde ise toplu konut üretimi Avrupa'da azalmakla birlikte ülkemizde bir devlet politikası olarak kentsel dönüşüm çerçevesinde artış göstermektedir.

Sonuç olarak, Türkiye'de toplu konutun gelişimini etkileyen dönemlerin varlığı, bu politikaların şekillenmesine ve günümüze kadar değişim göstermesine neden olmuştur. Konutun şekillenmesinde etkili olan faktörler ise dönemler itibari ile değişim göstermektedir. Ayrıca ülkemizde toplu konut üretimi düşük orta ve yüksek gelir kategorilerinin tamamına yönelik olarak devam etmekte, her geçen gün gelişen uygulamalar sayesinde en hızlı yükselen sektör haline gelmektedir.

Türkiyede'de sosyal devlet olma gereği olarak az sayıda sosyal konut üretilmekte fakat bu üretim tüm toplu konut üretimine sosyo-psikolojik gereksinimler noktasında

etki etmemektedir. Ülkemizde toplu konut üretimi özellikle son dönemde kentsel dönüşüm bağlamında şekillendiğinden ve üretilen konutların çok büyük oranda satışına dayandığından kullanıcı gereksinimleri de diğer etkenlerde alıcılar ve satıcılar tarafından göz önünde bulundurulmaktadır. Dolayısıyla Türkiye’de konutu etkileyen faktörlerden son dönemde ki örnekler incelendiğinde güvenlik ve sosyal çevre gibi faktörler ön plana çıkmıştır.

Uygulama kısmında incelenen her iki projede toplu konut anlamında Türkiye’nin günümüzde geldiği noktayı göstermektedir. Buna göre geçmişten günümüze toplu konut anlamında ciddi değişimlerin yaşandığı açıkça ortadadır.

Başakşehir	Havuz	Park alanları	Yeşil Alanlar	Meydan	Alışveriş	Spor alanı (havuz hariç)
Çevresel Faktörler	Var	Yetersiz	Yetersiz	Yetersiz	Var	Yetersiz
	Güvenlik görevlisi	Güvenlikli yüksek duvarlar	Toplu konuta giriş yapılan ana kapı sayısı			
Güvenlik Faktörleri	Mevcut	Yetersiz	5			

Ataşehir	Havuz	Park alanları	Yeşil Alanlar	Meydan	Alışveriş	Spor alanı (havuz hariç)
Çevresel Faktörler	Var	Var	Var	Var	Var	Var
	Güvenlik görevlisi	Güvenlikli yüksek duvarlar	Toplu konuta giriş yapılan ana kapı sayısı			
Güvenlik Faktörleri	Mevcut	Mevcut	3 ana			

Her iki projenin değerlendirilmesi yukarıda ki tablo yardımı ile daha net bir şekilde ortaya koyulabilmektedir. Her iki proje incelendiğinde sosyal çevre, yeşil alan ve güvenlik ile ilgili olarak belirgin farklar söz konusudur.

Tabloda verilenlere göre Başakşehir projesinde yeşil alan, meydan, güvenlik faktörleri ve spor alanları yetersizdir. Buna göre bu projede daha çok bireylerin konut ihtiyacının karşılamasına yönelik olduğunu ifade etmek mümkündür. Dolayısıyla sosyal çevre ve güvenlik ikinci plandadır denilebilir.

Ataşehir projesinde ise konut ihtiyacının yanı sıra özellikle yeşil alan anlamında ödül almış bir proje olması, bu projenin her yönü ile yüksek standartlarda düşünüldüğünü ve bireylerin konut ve rezidans tarzı yapılaşmadan beklentilerini en üst düzeyde karşıladığı görülmektedir. Projenin sosyal alanları arasında iki adet açık ve kapalı yüzme havuzu, kafeterya, fitness salonu, sauna, buhar odası ve soyunma odaları bulunmaktadır.

Ayrıca başakşehir daha çok alt ve orta sınıfa yönelik değerlendirilebilirken, Ataşehir toplu konutun geldiği en son nokta olarak üst tabakaya yönelik rezidans tarzında bir projedir.

Bu çalışma Türkiye’de toplu konutun gelişimi hakkında literatüre önemli bilgiler kazandıracakı düşünölmektedir. Konu diğer araştırmacılar tarafından özel alanlarda incelenerek genişletilebilir. Bu alanlar kentleşme, kentleşmenin toplu konut üzerinde ki etkileri, kentleşmeyi etkileyen faktörler, kentlerde kimlik sorunsalı gibi konular olabilir.

KAYNAKÇA

Adil, S. (2010). Ekolojik kentleşme ve toplu konutlarda ekolojik planlama yaklaşımının Başakşehir 4.etap örneğinde incelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi FBE.

Arıbaş-Tokman, Yıldız (1985), Konut Politikaları Uygulamalarında Özel Bir Örnek: Yenimahalle (Ankara: Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği).

Altınsoy, A. (2013). Sosyal politika aracı olarak konut politikaları: toplu konut idaresi başkanlığı (TOKİ) uygulamaları. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE.

Albayrak, N. (1996). Türkiye’de konut sorunu ve konut sorununun çözümünde konut kooperatifleri, yerel yönetimler ve toplu konut idaresi işbirliği Kütahya Yeşilkent toplu konut alanı uygulaması. Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi, SBE.

Apak, S. G. Ülken, A. Ünlü, (2012), Yeni Bir Toplu Konut Yerleşmesinde “Güvenlik Duygusunun” Değerlendirilmesi *itüdergisi/A Mimarlık, Planlama, Tasarım Cilt:1 Sayı:1 Eylül 2002*

Artuç, D., (2016), Kentsel Dönüşümün Sosyal Ve Mekânsal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı, Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi, İstanbul

Arıcan, F.A. (2010). Türkiye’de konut sorunu ve toplu konut uygulamaları: Eskişehir örneği. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi SBE

Aysin A. (2011). Adana kent metropolünde yerel yönetimler ve TOKİ tarafından uygulanan toplu konutların kullanım sürecinde değerlendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi FBE.

- Arcan, E.F. & Konutci, F. (1999). Mimari tasarıma yaklaşım 1 bina bilgisi çalışmaları. Tasarım Yayın Grubu, 27.
- Amerigo, M., (2002). A psychological approach to the study of residential satisfaction. London: Residential Environments.
- Asasoğlu, A. (2013). Konut ve konut alanları örneğinde mimarlık serüveni. ICONARP International Journal of Architecture and Planning. Volume 1 (1) 57-65.
- Akar, N., & Başkaya, A. Müstakil toplu konutta farklı sosyo-ekonomik düzeye bağlı olarak kazandırılan cephe kimlikleri. http://www.catider.org.tr/pdf/sempozyum/bildiri_20.pdf erişim 4.4.2017
- Ahunbay, Z. (2004). Tarihi çevre koruma ve restorasyon, İstanbul: Yapı Yayınları.
- Aydoğuş, S. (2006). IX. Kalkınma planında konut da kooperatifleri de yok. Kent Kooperatifçiliği Bülteni, Türkkent, 177, 28-35.
- Atılğan, G. Saraçoğlu, C. Uslu, A. (2015), Osmanlı'dan Günümüze Türkiye'de Siyasal Hayat, 1. Basım. Yordam Kitap: İstanbul 2015
- Berdan, C. (2010). Mimaride hareketliliğin farklı süreçlerdeki mekansal etkileri üzerine bir değerlendirme. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- Bilgin, M. (2006), Karma kullanımlı merkezlerin kent ve günlük yaşam içerisindeki yeri: İstanbul'dan örnekler. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi FBE
- Bilgin, N. (1991). Eşya ve insan, Ankara: Gündoğan Yayınları.
- Blumer, H. (1969). Symbolic interactionism: perspective and method. Berkeley: University of California Press.

- Biol, G. (2006). Modern mimarlığın ortaya çıkışı ve gelişimi, Megaron-Mimarlar Odası Balıkesir Şub. Dergisi. 3 (16). 1-13.
- Bozdoğan, S. (2002). Modernizm ve ulusun inşası, İstanbul: Metis Yayınları.
- Bilsel, G., Kent Kültürü-Kültürel Süreklilik-Kimlik Sorunsalı ve Yaşanılabilir Kentsel Mekân Kavramı Üzerine”, Kentleşme ve Yerel Yönetimler Sempozyumu Bildirileri, Adana Kent Konseyi Yerel Gündem 21 yay., no:5, Adana, 2002.
- Bayraktar, E. (2006). Gecekondu ve kentsel yenileme, Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları.
- Chaney, D. (1999). Yaşam biçimi ve toplumsal yapı, yaşam tarzları. Ankara: Dost Kitabkonutu.
- Çelen, B. (2016). Toplu konut projeleri ve sistematik kentsel tasarım ilkeleri ile sosyal donatıların değerlendirilmesi- Kayaşehir örneği. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi FBE
- Çetin, S. (2012). Kalkınmada kentleşme ve konut politikalarının önemi. Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi. 4 (1), 293-304.
- Çoban, A.N (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi. 67 (3),75-108.
- Deacon A. (2011) İstihdam, sosyal politika kuramlar ve uygulamalar, (Çkonut. Yıldırım B., Mercan B., Taşcan O.C., Tezgel O. ve Gökbayrak Ş.). Ankara: Siyasal Kitabkonutu.
- Després, C. (1991). The meaning of home: an expandatory study of environmental experience. Journal of Architecture & Planning Research. 8 (3), 91-180.

- Dönmez, Y., Özyavuz, M. & Gökyer, E. (2015). Safranbolu kentinin konut ve site alanlarının yeşil alan durumlarının saptanması. İnönü Üniversitesi Sanat ve Tasarım Dergisi. 5 (11), 1-12.
- Erşan Z.F. (2006). Kahramanmaraş kenti toplu konut uygulamalarının kullanım sonrası değerlendirilmesi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi FBE.
- Erata, K. (1998). Toplu konutlarda kullanıcı isteklerini sistematize eden bir tasarım rehberi. Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi FBE.
- Erkişi, B. (2012). Toplu konut idaresi (TOKİ) çevre düzenlemeleri uygulamalarının peyzaj mimarlığı açısından irdelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Bartın Üniversitesi FBE.
- Esmeray, A.A. (1996). Türkiye’de konut sorununa bir çözüm olarak konut kooperatifçiliğinin gelişimi ve Türk konut politikası içerisindeki yeri. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi SBE.
- Francescato, G., (1998). Residential satisfaction. Monterey: Encyclopedia of Housing.
- Giray, G.M. (2014). J.P. Getty merkezi: mimarisi, tasarımı ve müze mimarisinde doğal aydınlatma uygulamaları. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi SBE.
- Gök, S. (2010). Konut ediniminde kullanıcı kararlarını etkileyen faktörler; İstanbul ili toplu konut projeleri örneği. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- Görgülü, Z. (2009). Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu Bildirisi 2009.

Göktaş, O. (2009). Türkiye’de lojmanların oluşumu ve bu oluşumun temellendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.

Geray, C (2007). Toplumsal Konut Yöneltili Gereği Üzerine, Ankara: Ankara Üniversitesi SBF.

Gülmez, N.Ü. (2010). Metropolde çeşitlenen hane halkları ve konut. İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi. 9 (1), 56.

Goffmann, E. (1959). The presentation of self in everyday life. New York: Doubleday.

Günindi, Y. & Giren, S. (2011). Aile kavramının değişim süreci ve okul öncesi dönemde ailenin önemi. Selçuk Üniversitesi Ahmet Keleşoğlu Eğitim Fakültesi Dergisi, 31, 349-361.

Hasol, D. (2005), Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.

HABITAT II. Gündemi (1996),
<http://www.toki.gov.tr/habitat/dokumanlar/habitatgundemi.doc> (6.8.2010).

Huniler, E. (2010) İstanbul örneğinde; toplu konut gelişimi, 1980 sonrası konut üretim süreci ve yer seçimini etkileyen faktörler bağlamında konut yakın çevresinin irdelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi FBE.

İbikoğlu, A. (2003). Kapalı banliyöler ve suçta bakış. Arrademento Mimarlık 8 (22), 29.

Kara, M. (2010). Türkiye’de gecekondü dönüşüm projelerinin konut sorununun çözümündeki rolü: Ankara ili Gültepe ve yatık musluk örneği. Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi 5 (2), 171-204.

- Karakurt, E. (2006). Kentsel mekânı düzenleme önerileri: modern kent planlama anlayışı ve postmodern kent planlama anlayışı. Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi. Sayı 26, 1-25.
- Karasu M.A. (2009). Devletin değişim sürecinde belediyelerin konut politikalarında farklılaşan rolü. Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi. 14 (3), 246.
- Karasu, M.A. (2005). Türkiye’de konut sorununun çözümünde farklı bir yaklaşım: belediye toplu konut idaresi konut kooperatifleri işbirliği modeli. Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi. 1, 56-87.
- Keleş, R. (2012), Kentleşme politikası. Ankara: İmge Kitapkonutu.
- Keleş R. (2010). Kentleşme politikası. Ankara: İmge Kitabkonutu.
- Keleş, R. (2007). İnsan hakkı olarak barınma hakkı ve kentsel dönüşüm. Ankara: AÜ SBF Yayınları.
- Keleş, R. Hamamcı, C., Çoban, A. (2009), Çevre Politikası, 6. Baskı (Ankara:İmge).
- Kellekci, Ö.L., & Berköz, L. (2006). Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler. İTÜ Dergisi/A Mimarlık, Planlama, Tasarım. 5 (2), 167-178.
- Kocowski, T. (1982). Man's needs-a system conception ossolineum. Poland: Wrocaw.
- Kunduracı, N. F. (2013). Dünyada ve Türkiye’de sosyal konut uygulamaları. Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi. 22 (3), 53-77.
- Keleş, R (2002). Kentleşme politikası. Ankara: İmge Kitabevi.

- Kaya, E., Şentürk, H., Danış, O., & Şimşek, S. (2007). Modern kent yönetimi – I. Ankara: Okutan Yay.
- Kumar, S. (2008). Global housing and urban policy, in understanding global social policy. Bristol: The Policy Pres and the Social Policy Association.
- Kortan, E. (2000) Yeni yüzyılda mimarlık. İstanbul: Yapı Endüstrisi Merkezi Yayınları.
- Kuru, R. (2015). İstanbul’da toplu konut alanlarında gündelik yaşamın mekân üzerinden değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- Kuruyazıcı, H. (2008). Osmanlı’dan Cumhuriyet’e bir Mimar Arif Hikmet Koyunoğlu. İstanbul: Yapı Kredi Yayınları.
- Karaören, M., & Bilgin, İ. (1988). 19. Yüzyıl sonrası toplu konut problemleri. Çağdaş Konut ve Çevre Arayışları Sempozyumu, Ankara.
- Köksal, A. (2003). Kapalı banliyöler ve suçta bakış. Arrademento Mimarlık 8 (34), 41.
- Kutsal, S. (2012). Türkiye’de dar gelirlilerin konut sorunu bağlamında sosyal konuta bakış; İstanbul Bezirganbahçe örneğinde irdeleme. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE.
- Kömürlü, R., (2006). Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. Yıldız Teknik Üniversitesi. Doktora Tezi. İstanbul.
- Mangut, B. (2015). Toplu konut yerleşimlerinde açık alanların mekânsal ve davranışsal boyutlarda incelenmesi: Amsterdam ve Kopenhag durum incelemeleri. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.

- Mumford, E. (2001). Two phases of modern urbanism: CIAM and team 10. Graham Foundation.
- Müftüoğlu, H. & Aydos, V., (2001). Türkiye’de kooperatifçilik, Türk konut kooperatifçiliğine alternatif bir model Almanya. İstanbul: İstanbul Ticaret Odası Yayınları.
- Niebuhr, B. (2011). Streets of Amsterdam, Amsterdam: IP International Workshop.
- Nobis, C. (2003). The impact of car-free housing districts on mobility behaviour, sustainable planning & development, C.A: WITTPRESS.
- Odabaşı, Y. (2006), Konut sunum modelleri düşük maliyetli konut üretimi. İstanbul: Konut Kurultayı.
- ODTÜ Mimarlık Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi (2010). Toplu konut alanlarında kentsel çevresel standartlar için bir değerler sistemi önerisi. TOKİ Araştırma Dizisi 5, 90-150.
- Ocak, A. (2006). Türk konut sektöründe, maliyet-etkinlik analizi: toplu konut idaresi başkanlığı, yerel yönetim, konut yapı kooperatifleri ve özel kesimde karşılaştırmalı bir analiz. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi EBE.
- Orhan, V. (2008). Toplu konutlarda kullanım aşaması kalite değerlendirmesi Eryaman 7. etap toplu konut uygulaması. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi FBE.
- Örer, G. (2002). Konut-kimlik konut-modeli ve modelin bir örnek olarak İstanbul Kenti’nde uygulanması, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- Öymen, G. (1996). Mekân örgütlenmesi, Trabzon: Gür Yayıncılık.

- Özbilen, E. (2014). Toplu konutlarda konut topluluğu ölçeğinde bir değerlendirme yöntemi önerisi: TOKİ Ankara örneği, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi FBE.
- Özdemir L. (2006). Karabük ili Beşbinkonutlar toplu konut alanlarında açık ve yeşil alan ilişkisinin irdelenmesi. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi FBE.
- Öztürk, B. L. (2008). Türkiye’de konut sorunu ve konut finansman sistemi (mortgage), Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi SBE
- Öztürk, Y. (1992). Kooperatiflerle konut üretim modeli. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- Özyılmaz, H., & Aluçlu, İ. (2009). Malatya geleneksel ve güncel konutlarında kullanıcı gereksinimleri ve tasarıma yansımaları. Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, 8 (29),168-183.
- Özturan, Ö. (2010). Teknolojik gelişmelerin iç mekân biçimlerine etkisi. <http://acikerisim.ticaret.edu.tr:8080/xmlui/handle/11467/498> Erişim, 01.06.2017.
- Öymen, G. (1996). Mekân örgütlenmesi. Trabzon: Gür Yayıncılık.
- Özer, İ. (2004). Kentleşme, kentleşme ve kentsel değişim. Ankara: Ekin Basım Yayın.
- Ören, K. & Yüksel, H. (2013). Türkiye’de konut sorunu ve temel dinamikleri. Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi. 2 (18), 1-38.
- Özden P.P. (2008). Kentsel yenileme, yasal-yönetimsel boyut, planlama ve uygulama. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Ören K. (2011). Sosyal Politika, Ankara: Pelikan Tıp ve Teknik Kitapçılık Tic. Ltd. Şti, Sözkese Matbaacılık.

- Perçin, H. (1982). Ankara kenti toplu konutlarının peyzaj mimarisi yönünden çevre düzenleme ilkelerinin saptanması. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi FBE.
- Perouse, L.F. (2010). İstanbul çeperlerinde yeni bir kentsel kimlik yaratma çabası: yerel adil düzen'den globalleşen piyasa arayışlarına Bahçeşehir hikayesi (1995-2007). Kent, Kültür ve Konut, IAPS-CSBE Network Kültür ve Mekân Toplantıları Birinci Ulusal Sempozyum, İstanbul: Uğur Yayıncılık.
- Peynircioğlu, N. (2002). Planlı dönemde getirilen politikalar ve uygulama sorunları. Konut Kurultayı, TMMOB, Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 22- 23- 24 Mayıs, 2002, 44-49.
- Roth, L. M. (2000). Mimarlığın öyküsü. İstanbul: Kabalcı Yayınları.
- Sadri, H. (2010), Mimarlık Ve İnsan Hakları, Gazi Üniversitesi, Doktora Tezi, Eylül 2010, Ankara.
- Sowell T. (2010). The housing boom and bust. USA: Basic Books Publishing.
- Sayar, Y. (2004). Türkiye'de mimari proje yarışmaları 1930-2000: bir değerlendirme. Mimarlık: Dosya Her Daim Gündemde: Yarışmalar, 320.
- Savran, Sungur (1992), Türkiye'de Sınıf Mücadeleleri, 1919-1980 (İstanbul: Kardelen).
- Songur, A. (2001). Konut morfolojisinin kullanıcı memnuniyeti üzerindeki etkilerinin analizi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- Sönmez, A. ve Özat, S. (2012). Farklı konut üretim biçimlerinin yaşam kalitesi üzerindeki etkileri: Sasalı ve Karşıyaka konut alanları, Ege Mimarlık ss.30-34

- Subaşı B. (2000). İzmir ili Gaziemir ilçesi örneğindeki uygulamalarda toplu konut açık alanlarının peyzaj mimarlığı ilkeleri çerçevesinde irdelenmesi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi FBE.
- Susmaz, H. & Ekici, C.E. (2009). Sağlıklı kentleşme esasları. e- Journal of New World Sciences Academy. 1 (3), 21-34.
- Şuta, O. (2016). Edirne’de 1980’den günümüze toplu konutun gelişimi-değişimi. Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi FBE.
- Tavukoğlu, E. (2008). Toplu konut planlama ve tasarım kriterleri ile kullanıcı ilişkileri; İstanbul örneği. Yüksek Lisans Tezi, Düzce Üniversitesi FBE
- Telli, D. (2010). Konutun toplu konuta kadar Evrimi ve toplu konut örneklerinin iç mekânlarının incelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi FBE.
- Terzi, F. (2004). Gecekondu alanlarına yönelik politika ve yasal düzenlemelerin bu alanlar üzerindeki etkileri: Kâğıthane örneği. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- TRC1 KONUT (2012). TRC1 bölgesi tarihi, teorik ve ampirik konut değerlendirmesi. İpekyolu Kalkınma Ajansı Araştırma Serisi.
- TOKİ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (1993). Karşılaştırmalı konut politikaları ve finansmanı araştırması. İstanbul: Kent Basımevi.
- Tuncer, P. (2015). Türkiye’de kentleşme politikaları. The Journal of Academic Social Science Studies International Journal of Social Science. 37, 275-290.

Turan, İ. (2010). T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi(TOKİ) sosyal konut uygulamalarının (2003-10) sürdürülebilir mimarlık çerçevesinde değerlendirilmesi: Bezirganbahçe örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, FBE.

Tosun, E. (2008). Türkiye’de konut ihtiyacı ve konut finansmanı. Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (E-Dergi). 4 (2),1-16.

Urry, J. (1999). Mekanları tüketmek, İstanbul: Ayrıntı Yayınları.

Weber. M. (1966). Class, status and party, class, status and power. New York: Free Press.

Yener, S. (2010). Tüketim odaklı yaşam biçimlerinin günümüz konut proje temsilleri üzerinden okunması. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.

Yenigül S.B. (2005). The effects of migration on urban, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 18(2), 273-274.

Yüksel, H. (2014). Sosyal politika unsuru olarak toplu konut idaresi (TOKİ) uygulamaları: Isparta ili Çünür ve Akkent mahalleleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na yapılan konutlarda ikamet eden konut sakinlerine yönelik bir alan araştırması. Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi SBE.

Yüksel, Ü. (2009). Ekolojik planlama ve toplu konut. G.Ü Orman Fakültesi Dergisi, 1(2), 101.

Yürekli, F.K. (1983). Mimari tasarımda belirsizlik: esneklik ihtiyacının kaynakları ve çözümü üzerine bir araştırma, İTÜ yayınları.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967), <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan1.pdf>.

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972), <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan2.pdf>.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973- 1977) <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan3.pdf>.

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983) <http://ekutup.dpt.gov.tn/plan4.pdf>.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989) <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan5.pdf>.

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994), <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan6.pdf>.

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000), <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan7.pdf>.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)
<http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/viii/plan8str.pdf>.

Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007- 2013) <http://www.kalkinma.gov.tr>.

Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018), <http://www.kalkinma.gov.tr>.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu (T.C. Resmî Gazetesinin 17.03.1984 tarihli),
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>

www.toki.gov.tr.

www.mkonutzuat.gov.tr/MkonutzuatMetin/1.5.2985.pdf.

www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/08/20030807.htm#3

www.doganhasol.net/cumhuriyet-donemi-mimarligindan-bir-panorama.html.

web.archive.org/web/20121029152310/http://www.istanbul.edu.tr/Bolumler/guzelsanat/gs.htm

www.arkitera.com.

www.mimarlarodasiankara.org.



ÖZGEÇMİŞ

Mertcan YILDIRIM

Doğum tarihi : 08.05.1989

Doğum yeri : Kadıköy / İstanbul

Medeni Durumu : Evli

E-posta : mertcanyildirim61@gmail.com

İlk ve Ortaöğretim : İcadiye İlköğretim Okulu / İstanbul

Lise : Mustafa Saffet Anadolu Lisesi / İstanbul

Lisans : Maltepe Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans : Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı

