

14108

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TÜRKİYE'DE YENİ KENT POLİTİKASI

İÇİN BİR ARAŞTIRMA. ÖRNEK: ESKİŞEHİR

T. C.
Yükseköğretim Kurulu
Dokümantasyon Merkezi

DOKTORA TEZİ

Y. Şeh. Pl. Sevin AKSOYLU

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 13 Mart 1989

Tezin Savunulduğu Tarih : 29 Mayıs 1989

Tez Danışmanı : Prof. Hande SUHER

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Ayten ÇETİNER

Prof. Esad SUHER

MAYIS 1989

ÖNSÖZ

Çalışmanın bir sisteme oturtulması, yönlendirilmesi ve tamamlanmasında değerli katkılarını esirgemeyen hocam, Sayın Prof.Hande SUHER'e, bilgisayar çıktılarının elde edilmesinde değerli katkıları olan Cemal TAŞÇI ve Şeref TÜZEMEN'e, anket çalışmasının gerçekleştirilmesindeki yardımları için Anadolu Üniversitesi, Mimarlık Bölümü 6.Yarıyıl öğrencilerine, yoğun çalışmalarını arasında çalışmayı daktilo edebilecek zaman bulabilen Sayın Hülya YÜRÜM'e ve çalışmada tüm emeği geçenlere teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim.

Sevin AKSOYLU

ÖNSÖZ.....	ii
İÇİNDEKİLER.....	iii
TABLO.....	vii
GRAFİK, HARİTA.....	viii
ÖZET.....	ix
SUMMARY.....	x
BÖLÜM 1. GİRİŞ.....	1
BÖLÜM 2. KENTLEŞME OLGUSU.....	6
2.1. Türkiye'de Kentleşmenin Nedenleri ve Hızlı Kentleşmenin Yarattığı Sorunlar.....	7
2.1.1. Kentleşme Sürecinde Gecekonduyunun Yeri.....	8
2.1.2. Gecekonduların Doğuşuna Yol Açan Fiziksel, Sosyal ve Ekonomik Etmenler.....	10
2.1.2.1. Kentleşme Hızı.....	11
2.1.2.2. Kent Arazisinin Mülkiyet Yapısı...	11
2.1.2.3. Konut Arzının Yetersizliği.....	13
2.1.2.4. Gelir Dağılımı.....	15
2.2. Türkiye'de Kentleşme Sürecinde Beliren Yasal Olmayan Konutlara İlişkin Politikalar ve Uygulama Sonuçları.....	16
2.2.1. Kalkınma Planları Dönemi Öncesi Politikalar (1945-1960).....	16
2.2.2. Kalkınma Planları Dönemi Politikaları (1960-1989).....	18
2.2.2.1. 1.Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967).....	18
2.2.2.2. 2.Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972).....	20
2.2.2.3. 3.Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977).....	20
2.2.2.4. 4.Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1979-1983).....	21
2.2.2.5. 5.Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1985-1989).....	23
2.2.3. Yasal Olmayan Konutlara İlişkin Yeni Bir Uygulama Politikası Aranması.....	24
BÖLÜM 3. YENİ KENT POLİTİKASI.....	25
3.1. Yeni Kent Olgusu.....	25
3.1.1. Yeni Kent Tanımları.....	26

3.2. Yeni Kentlerin Kuruluş Amaçları.....	27
3.2.1. Büyük Kentlerin Büyümesini Sınırlamak ve Yoğunluk Azaltmak İçin Kurulan Yeni Kentler.....	27
3.2.2. Kentlerin Sıçramalı Büyümesini Önlemek Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.....	28
3.2.3. Doğal Kaynakları İşlemek Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.....	28
3.2.4. Sanayinin Dengeli Dağılımı ve Geliştirilmesi Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.....	28
3.2.5. Geri Kalmış Bölgeleri Kalkındırmak ve Canlandırmak Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.....	29
3.2.6. Yönetim Merkezleri Oluşturmak Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.....	29
3.2.7. Sağlık, Turizm veya Dinlenme Merkezleri Oluşturmak Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.....	29
3.2.8. Üniversite ve Bilimsel Araştırma Kurumları İçin Kurulan Yeni Kentler.....	30
3.2.9. Doğal Afetlerden Zarar Görenleri Yerleştirmek Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.....	30
3.2.10. Köyleri Toplulaştırmak Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.....	30
3.3. Yeni Kentlerin Planlama İlkeleri.....	30
3.3.1. İngiltere'de Yeni Kentler.....	31
3.3.2. Fransa'da Yeni Kentler.....	33
3.3.3. A.B.D.'de Yeni Kentler.....	35
3.3.4. İsrail'de Kurulan Yeni Kentler.....	37
3.3.5. Sovyetler Birliği ve Diğer Kollektivist Ülkelerde Kurulan Yeni Kentler.....	38
3.3.6. Gelişmekte Olan Ülkelerde Yeni Kentler...	40

BÖLÜM 4. YENİ KENT POLİTİKASININ UYGULANABİLİRLİĞİNİN ESKİŞEHİR ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ.....	43
4.1. Eskişehir'in Coğrafi Konumu ve Doğal Yapısı.....	50
4.1.1. Eskişehir'in Tarihçesi.....	50
4.1.2. Eskişehir'in Coğrafi Konumu.....	51
4.1.3. Eskişehir'in Demografik Özellikleri.....	51
4.1.3.1. Nüfus Artışı.....	51
4.1.3.2. Kırsal ve Kentsele Nüfus.....	54
4.1.3.3. Nüfus Yoğunluğu.....	56

4.2. Eskişehir'in Ekonomik Yapısı.....	57
4.2.1. Eskişehir Sanayiinin Gelişimi ve Yapısı....	57
4.2.1.1. 1923-1950 Dönemi.....	61
4.2.1.2. 1950-1960 Dönemi.....	62
4.2.1.3. 1960-1970 Dönemi.....	63
4.2.1.4. 1970-1985 Dönemi.....	64
4.3. Eskişehir'de Mekânsal Örgüt ve Yapı.....	65
4.3.1. Toprak Mülkiyeti.....	65
4.3.2. Konut Alanlarının Dağılımı ve Tabakalaşma..	67
4.3.2.1. Konut Kooperatifleri ve Bunların Kurulduğu Alanlar.....	69
4.3.2.2. Yıkılıp Yeniden Yapılan Konut Alanları.....	71
4.3.2.3. İmar Mevzuatına Aykırı Olarak Ya- pılan Yapılar.....	71
4.3.2.4. Eskişehir'de Valilikçe Belirlenen Toplu Konut Alanları.....	72
4.3.3. Konutların Niteliksel Özellikleri.....	74
4.4. Eskişehir Kent Merkez Nüfusu, Kentsel Alan, Konut Alanı, Sanayi Alanı, Sanayi İşgücü ve Katma Değer İlişkileri.....	76
4.5. Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	80
4.5.1. Eskişehir'de İmar Mevzuatına Aykırı Olarak İnşa Edilmiş Konut Alanları.....	80
4.5.2. Fizik Mekân Dokusu.....	83
4.5.2.1. Konutların Özellikleri.....	83
4.5.2.2. Konutların Konfor Durumu.....	87
4.5.2.3. Konut Mülkiyet Durumu.....	91
4.5.2.4. Konuta Sahip Olma Şekli.....	97
4.5.2.5. Konutun Yaşı.....	97
4.5.2.6. Mahalleye Taşınma Nedenleri.....	101
4.5.3. Nüfus Yapısı ve Özellikleri.....	103
4.5.3.1. Aile Büyüklüğü.....	103
4.5.3.2. Hane Rejislerinin Çalıştığı İşkolu..	104
4.5.3.3. İşyerine Gitme Süresi.....	110
4.5.3.4. Hanemalklarının Gelir Durumu.....	114
4.5.3.5. Konut Durumu İle İlgili Beklentiler	115
4.5.4. Eskişehir Gecekondu Alanlarında Eksikliği Gö- rülen Donatılar.....	117

SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	120
KAYNAKLAR.....	129
EKLER.....	135
ÖZGEÇMİŞ.....	146



TABLolar:

2. 1. Türkiye'de Toplam Gecekondu Sayıları ve Toplam Kent Konutları İçindeki Payı.	8
2. 2. Türkiye'de Sayım Yıllarına Göre Kent Nüfusları ve İl, İlçe Sayıları.	11
2. 3. Büyük Kentlerimizde Gecekonducularda Yaşayan Kentsel Nüfus	12
2. 4. Türkiye'de Kentsel Nüfusun Toplam Konut Gereksinimi	13
4. 1. Türkiye'de Mevcut Karakteristik Kentler.	45
4. 2. Eskişehir İl Nüfusunun Gelişimi, Türkiye'de ve Eskişehir'de Nüfus Artış Hızları (1927-1985)	52
4. 3. Eskişehir İlinde Kentsel ve Kırsal Nüfus (1927-1985)	54
4. 4. Türkiye ve Eskişehir'de Nüfus Yoğunlukları.	57
4. 5. Türkiye ve Eskişehir'de Faal Nüfusun İşkollarına Göre Dağılımı (%)	59
4. 6. Eskişehir'in Türkiye GSYİH'sı İçindeki Yeri ve Önem Sırası (1978)	60
4. 7. Eskişehir'de Kişi Başına Düşen GSYİH'nın Türkiye GSYİH'na Göre Büyüklüğü ve Önem Sırası.	60
4. 8. Eskişehir Sanayisinin Çalışan Personel, Tezgah ve İşyeri Sayısı Açısından Durumu (1985)	65
4. 9. Belediye Mülkiyetinde Bulunan Gayrimenkuller.	66
4.10. Hazine Mülkiyetinde Bulunan Gayrimenkuller.	67
4.11. Eskişehir'de Konut Büyüklüğünün Mahallelere Dağılımı	75
4.12. Eskişehir'in Nüfus, Alan ve Ekonomik, verileri 1930-1980 (kent Merkez Ölçeğinde)	78
4.13. Çoklu Regresyon Analizinde İkili İlişkiler Tablosu.	79
4.14. Bazı Gecekondu Araştırmalarına Göre Mekansal Yapı Özellikleri.	90
4.15. Mülkiyet Durumunun Mahallelere Dağılımı.	92
4.16. Mülkiyeti Kanıtlayıcı Belgelerin Mahallelere Dağılımı.	95
4.17. Dönemlere Göre Yapılan Konutların Mahallelere Dağılımı.	100
4.18. Mahalleye Taşınma Nedeninin Mahallelere Dağılımı.	102
4.19. Hane Reislerinin Çalıştığı İşkolu.	105
4.20. Çalışılan İşkolunun Mahallelere Dağılımı	107
4.21. Hoşnudiye Mahallesi'nin Aldığı İşgücünün Mahallelere Dağılımı.	108
4.22. Yenidoğan ve Şeker Mahallesi'nin Aldığı İşgücünün Mahallelere Dağılımı.	109
4.23. İşyerine Gidilen Aracın Mahallelere Dağılımı	111
4.24. Mahalle-İşyerine Gitme Süresi.	11

GRAFİKLER:

4. 1. Konutlarda Kat Yüksekliği	84
4. 2. Konutların Yapı Malzemesi	84
4. 3. Konutlarda Bahçe Sahipliliği Oranı	84
4. 4. Bahçelerin Kullanım Şekli	84
4. 5. Arsa Yüzölçümlerinin Dağılımı	86
4. 6. Konut Yüzölçümlerinin Dağılımı	86
4. 7. Konutlarda Oda Sayısı	88
4. 8. Konutlarda Yaşayanların Sayısı	88
4. 9. Konutlarda Konfor Durumu	88
4.10. Konutların Niteliği	94
4.11. Arazi Mülkiyet Durumu	94
4.12. İmar Affına Başvurma Oranı	94
4.13. Başvurulan Yasa	94
4.14. Yeminli Bürolara Başvuru Oranı	96
4.15. Yeminli Bürolara Başvurmama Nedeni	96
4.16. Daha Önce Oturulan Mahalleler	96
4.17. Halen Oturulan Mahalleye Taşınma Nedeni	96
4.18. Konuta Sahip Olma Şekli	98
4.19. Konutların Yapım Tarihinin Yıllara Dağılımı	98
4.20. Konutun Ne Şekilde Yaptırıldığı	98
4.21. Mülkiyeti Kanıtlayan Belgelerin Dağılımı	98
4.22. Aile Reisinin Çalıştığı Eski İşkolu	113
4.23. Aile Reisinin Halen Çalıştığı İşkolu	113
4.24. Aile Reisinin Gelir Durumu	113
4.25. Sosyal Güvenlik Kurumuna Kayıtlı Aile Reisi Dağılımı	113
4.26. Hanehalklarının Başka bir Semte Taşınmayı Düşünüp Düşünmediği	116
4.27. Başka Bir Semte Taşınmayı İstememe Nedeni	116
4.28. Ne Şekilde Konut Sahibi Olmak İsteddiği	116
4.29. Konut Maliyetinin Ne Şekilde Karşılacağı	116

HARİTALAR

4.1. Eskişehir'de Hazine Mülkiyetindeki Arazilerin Dağılımı	68
4.2. Eskişehir'de Valilikçe Belirlenen Toplu Konut Alanları	73
4.3. Eskişehir İslah İmar Planı Sınırları	82

ÖZET

1950'lerden sonra kentleşme hızının çok artması, kentleşmeye yeni boyutlar getirmiş, gerekli kurumsal ve teknik yapı kuvvetlenmediği için hızlı kentleşme, özellikle büyük kentlerimizde kontrolsüz, plan dışı gelişmeler şekline dönüşmüştür. Bu kontrolsuzluğun olumsuz sonuçlarını ortadan kaldırmak, yeni kontrol mekanizmaları geliştirmek amacıyla özellikle Kalkınma Plânları hedef ilke ve tedbirleriyle geliştirilmeye çalışılan politikalar da gecekondulaşma sürecini ülke mekânının organizasyonu yönünde daha olumlu bir duruma yöneltmemiştir. Bu durum, kentleşme sürecinde gecekondulaşma ile konut edinme ve yerleşme konusunun kesinlikle değişik bir biçim, içerik ve yöntemle ele alınması gerekliliğini önemle ortaya koymaktadır. Hızlı kentleşme sürecinde, kentsel büyüme ve yayılmanın birçok sorunlar yarattığı büyük kentlerimizin daha fazla büyümesini önlemek, sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli yayılmasını sağlamak ve yeni çekim merkezleri yaratarak bölgelerarası farklılığı en aza indirmek ve gecekonduların organizasyonunu sağlamak üzere yeni yerleşme yerlerini "Yeni Kentler" de çözüme kavuşturmak, kentleşme sorunlarının çözümünde uygun bir yöntem olacaktır.

Türkiye'de "Yeni Kent" politikasının uygulanabilirliğini araştırmak amacıyla yapılan bu çalışmada; ülkemizin çeşitli kentlerinde ortaya çıkan ikili yapının bir yanını oluşturan gecekondulaşma kavramıyla neyin ifade edildiği, gecekonduların doğmasına neden olan sosyal ve ekonomik etmenler bu konutlara ilişkin politikalar ve politikaların uygulama sonuçları irdelenmeye çalışılmış, yeni kent olgusu, kuruluş amaçları ve çeşitli ülkelerde kurulan yeni kentlerin planlama ilkeleri ve uygulama sonuçları karşılaştırma yapmak üzere incelenmiştir. Ayrıca, "Yeni Kent" uygulamasını kolaylaştırıcı ve üçüncü bölümde ayrıntılı olarak ele alınan birçok olumlu faktörlere sahip olması nedeniyle örnek olarak seçilen Eskişehir kentindeki gecekondulaşma alanlarında yer alan konutların nitelikleri, mülkiyet durumu, hanehalkı yapısı, sosyal donatı yönünden istekleri, imar mevzuatına ve şehircilik yerleşme ilkelere uygun bir konut sahibi olmak için tercihleri anket soruşturması ile incelenmiş, "Yeni Kent Politikası" savunularak Türkiye'de uygulanabilirliği araştırılmış ve Eskişehir bünyesinde bu politikanın uygulanması denenmiştir.

SUMMARY

RESEARCH FOR NEW TOWN POLITICS IN TURKEY.
SAMPLE: ESKİŞEHİR

One of the most distinctive developments of our century is the rapid urbanization of the world population. Industrialization and modernization in agriculture combined with a whole range of other factors have resulted in the concentration of ever larger portions of the population of developed countries in cities and metropolitan areas.

Rapid urbanization is also a characteristic of developing countries although industrialization in these countries is still working itself out and has not yet reached its highest level and modernization in agriculture is lagging far behind. Therefore, urban living has become a way of life for an increasing number of human beings on a global scale.

Turkey is not exempt from the rapid urbanization trend of our century. As a developing country, its rate of urbanization is much faster than its rate of industrialization. In fact, the urban population which was 21.6 million in 1983 has become 22.6 million in 1984 and the ratio of urban population has increased from 45.2 % to 46.3 % in the same period.

The rate of urbanization increases continuously and will surely continue increasing in the foreseeable future due to internal migration from rural to urban areas in Turkey. This phenomenon is the most important reason for the formation of the present overall housing need of the country. Housing demand has been increasing particularly in urban centers, together with an insufficient housing production to meet the need. As a consequence of the large deficit between the annual housing demand and supply, uncontrolled squatter housing construction is the major means for shelter for low-income families who can not have their place in the housing market as buyers and for whom the constructor does not at all produce. Therefore, the number of squatter dwellings has increased parallel to the rapidly growing urban population.

Such uncontrolled settlements, built by these untimely and unaccommodated urban citizens are full of problems ranging from poor physical living conditions to social disorganization. As a result of the recognition of these problems and the development of a willingness to remedy them, many of the developed nations and some developing

countries have been engaged in devising national and regional economic development policies and urban growth strategies and programs. Within the framework of these policies, building new towns in both metropolitan areas and potential development regions has been given great importance by several nations, such as England, France, U.S.A, USSR, Israel, Hungary, Poland etc., and as a result, new town policies have been formulated and put into effect.

Since the beginning of the 1960 decade, Turkey has been in the process of devising a national urban growth and regional development policy in conjunction with its economic development planning efforts. The seriousness of the nation-wide urbanization problems, the variety of difficulties faced in the metropolitan areas and the grave socio-economic disparities among the regions of Turkey have been well recognized and accepted and most importantly there has been a considerable increase in the willingness and commitment on the part of the national government to systematically and rationally deal with these problems.

In formulating population distribution and urban growth and settlement policies, a country must, first of all, determine the general goals which will be attained by these policies. These broad goals include the following;

- 1) Balanced economic, social and physical development of all regions of the country.
- 2) Effective regulation and/or limitation of the growth of major central cities and metropolitan areas.
- 3) Stimulation of the development of existing small and medium sized towns located in both metropolitan areas and in other regions.
- 4) Utilization of urbanization process to the advantage of industrialization and modernization of the country and to create a new urban form and settlement pattern.
- 5) Improvement of living conditions in both urban and rural areas so as to reduce the gap in standards of living between these two areas.
- 6) Limitation and control of the massive out-migration of the population and capital resources of rural and under developed regions to other regions.

To achieve such broad national goals for Turkey, we convinced that building of new towns must be assigned an important role in the national urban growth and economic development schemes, because a well-prepared new towns program has the potential to offer several advantages:

- 1) It is an important way of organizing economic, social and physical development.
- 2) It is a method of channelling and controlling the peripheral growth of metropolitan areas and central cities.

- 3) It is an instrument for coping with special urbanization problems such as redistribution of population and economic activity, opening up of the resource development regions, handling of boom towns and replacement and reconstruction of blighted areas and disorderly developments.

According to the 5th Five Year Development Plan goals; economic activities will be focused on medium-scale cities of economic potential in order to ensure a balanced diffusion of urbanization. To achieve this goal, financial and physical incentive measures will be directed towards cities of 50.000 - 500.000 population for revitalising their economic activities. The economic activities of major cities will be extended as far as possible to smaller provinces by taking some deterrent steps. Parallels can be drawn between these goals and new town programs. In this context, the main purpose of this dissertation can be stated as determining the most appropriate problems and purposes for which new towns may be built in the Turkish context given the overall national rapid economic development and balanced regional growth policy principles established in the Five Year Development Plans.

Eskişehir has been selected as a sample city for the application of "New Towns Politics". There are several reasons for Eskişehir being chosen in this dissertation. These reasons are;

- . Existence of a railway and a highway connection in Eskişehir which are approximately at equal distance from the Primary Metropolitan City İstanbul and the capital Ankara.
- . Existence of the first Economic Enterprises and Public Economic Associations.
- . Presence of a certain level of industry and infrastructure and the tendency of an increase in future investments, parallel to the city's benefiting from the encouragement for developing regions of secondary importance, according to the 5th Five Year Development Plan, areas convenient for industrial settlement will be chosen and announced in settlement centers with an industrialization potential and in need of being developed.
- . The fact that Eskişehir is ahead of other cities in the region with respect to industrialization and urbanization suits the purpose of new town developments which is to enable a balanced settlement policy throughout Turkey and a balanced expansion of industry and industrial population.
- . There is a great possibility of establishing new towns in Eskişehir, because Eskişehir is a center for workers and thus there is a tendency to establish cooperatives; furthermore people living in squatter settlements have a great demand for home-ownership in mass-housing projects.

- . The majority of buildings in Eskişehir have been constructed on plots divided into shares. Since most of the development area consists of undivided fields which have not been converted into building plots, the drawbacks of residential development areas with divided ownership, such as decreasing the speed of application, are eliminated and thus the establishment of new towns are facilitated.

Questionnaires were used to analyze the squatter settlements in Eskişehir and the application of New Town Politics was tested.

The study is composed of four sections:

The first section is introduction.

The second section deals with the urbanization process, the reasons for urbanization in Turkey and the problems of rapid urbanization. Furthermore, the definition of squatter settlement, the social and economic reasons for these settlements and finally policies aiming to solve the squatter housing problems were also discussed.

In the third section, the concept of New Town, the aims of these towns, planning techniques of new towns in England, France, U.S.A., and USSR and the results of these applications were analyzed. Finally, whether New Town Politics can be used in Turkey to achieve Fifth Five Year Development Plan goals was discussed.

The fourth section consists of two parts. In the first part, Eskişehir which has been chosen as a sample city for the application of The New Towns Politics to organize squatter settlements in Turkey was introduced. Discussing the social, economic and demographic structure of the city, we have tried to bring up the qualitative and quantitative properties of the physical space.

In the second part of the fourth section; Squatter settlements in Eskişehir were defined, social and economic structure and the demand for home ownership, of its residents, physical space structure of these settlements were analyzed and compared with squatter settlement in other cities. Statistical Package for Social Science (SPSS) was used to analyze the questionnaires.

At the end of the study, the results of the research and thesis were discussed and some of the proposals were made. The New Town building experience has shown that size of new towns varies not only from one country to the other but also within the same country. Existing national and local conditions and the purpose of the new town itself would determine the size of a new town. Turkish new towns to be built in metropolitan areas and growth poles should have a population size of 50.000 or more, Regularity of legislation is needed.

Designation of master plan should be made by State Planning Organization. Ministry of Reconstruction and Public Works, municipalities, Social organizations, Real Estate Credit Bank, public sector and New Town Corporations should be constructed the new towns. Town Corporation will coordinate the ongoing governmental operations and financing arrangements for various elements of the new town project. When people and industry start to move in, the income from rental housing, leased land and sale of buldings should be used to pay back the loans.



BÖLÜM 1. GİRİŞ

Tezin Amacı ve İzlenen Yöntem.

Sanayileşme-Kentleşme olgusu, gelişmiş Batı Ülkelerinde sanayileşme öncülüğünde başlayan, onun paralelinde kentleşmeyi geliştiren bir süreç olarak yaşanmıştır. Başka bir anlatımla, kentleşme sanayileşmenin hazırladığı altyapı donanımlarına dayalı olarak gelişmiştir.

Kentleşme, kalkınma sürecinde bulunan ülkelerde de sanayileşmede itici bir güç olarak kabul edilmiş, bu nedenle, gelişmekte olan 3. Dünya Ülkeleri, 20. yüzyılın ikinci yarısında sanayileşme çabaları yanında çok hızlı kentleşme olaylarına sahne olmuştur. Ülkemizde de 1960 yılında başlayan Kalkınma Plânları döneminde plânlama hedefleri bölgelerarası sosyo-ekonomik gelişmişlik farkını azaltmak, ekonomik kalkınma hızını artırmak, yaşam standardını yükseltmek, yeni iş olanakları yaratmak üzere sanayileşmeye yöneltilmiş, ancak ulaşım, sanayi ve bunlarla aynı zamanda gelişen örgütlemelerin modern düzene geçiş hızı 19. yy. batı toplumlarının kentleşmelerinden çok daha yavaş olmakla beraber, tarımsal üretimde teknolojik değişimle topraktan kopma ve nüfus artışı şimdiye değin görülmemiş oranda hızlı ve büyük çapta olmuştur. Bir başka deyişle, kentlerimize nüfus yığılması oranı, sanayileşme ve örgütlenme hızımızdan çok daha fazla oranlarda gerçekleşmiş, kentli nüfus oranı % 18 gibi bir hızla artarken, sanayide çalışan nüfusun artışı % 8'i bile bulmamıştır.

Özellikle, toplam kent nüfusu içinde en büyük payı alan büyük kentlerde, sanayi kesiminde çalışma olanaklarının yeterince yaratılmaması ve bugünkü düzen içinde kentlerde yeterli konut arzı sağlanamaması sonucunda gecekondular olgusu bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Kalkınma Plânlarımızda, sanayileşme kalkınmanın temel unsuru olarak kabul edilmiş, V. Beş Yıllık Kalkınma Plânında ekonomik faaliyetlerin kentleşmenin mekanda dengeli dağılımını sağlamak amacıyla ekonomik potansiyele sahip orta büyüklükteki kentlere yöneltilmesinin desteklenmesi, kendi kendine yeterli orta büyüklükteki kentleri geliştirmenin teşvik edilmesi

hedeflenmiştir. Bunu temin etmek amacıyla mali ve fiziki teşvik önlemlerinin nüfusu 50.000-500.000 arasında bulunan kentlere yöneltilerek bu kentlerin ekonomik faaliyetler açısından canlandırılmalarının sağlanması, büyük kentlerde ise caydırıcı önlemler yoluyla ekonomik faaliyetlerin mümkün olduğu kadar küçük illere yayılmalarının temini, sanayinin yurt yüzeyine yaygınlaştırılması ilkesine uygun olarak geri kalmış bölgelerde de kentsel büyüme merkezleri geliştirme politikasının güdülmesi kararlaştırılmıştır. Bu hedeflerle, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra başta İngiltere olmak üzere birçok ülkede geliştirilen "Yeni Kent" kurma fikrinin amaçları arasında bir paralellik bulunmaktadır. Zira yeni kent uygulamaları, ülke mekânında dengeli bir yerleşme politikası oluşturmak, sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli bir şekilde yayılmasını sağlamak, yeni çekim merkezleri yaratarak bölgelerarası gelişmişlik farklılığını azaltmak ve metropoliten kentlerin yığılma haline geçişini önlemek üzere geliştirilen bir şehircilik uygulama politikasıdır.

Bu çalışmada, ülkemizin içinde bulunduğu kentleşme sürecinde yasaklayıcı her türlü önleme karşın, yasal olmayan konut yapımının hızla artması, önceden kontrol edilemeyen ve tasarlanmamış bir gelişmenin sonradan zorunlu kıldığı kentsel altyapı ve servis maliyetlerinin oldukça yüksek olması nedeniyle, bu tür konut alanlarının kontrol altına alınması gerekliliği üzerinde durulmuş, bölgesel merkezlerin büyümesinin teşvik edilmesi veya ülkenin büyük kentlerinin daha fazla büyümesinin önlenmesi amacıyla bu merkezlerde sanayinin desteklenmesi, organize sanayi bölgelerinin çevreye çekmesi muhtemel yan sanayilerle birlikte teşvik edilmesi ve bu alanlarda toplu konutun yönlendirilmesiyle geçekonu sorununa çözüm olarak bizim "Yeni Kentlerimiz" yaratılabilir mi sorusuna yanıt aranmaya çalışılmıştır.

Giriş bölümünden sonra yeralan tezin ikinci bölümünde; kentleşme olgusu, Türkiye'de kentleşmenin nedenleri ve hızlı kentleşmenin yarattığı sorunlar üzerinde durulmuş, kentleşme sürecinde ülkenin çeşitli kentlerinde ortaya çıkan ikili yapının bir yanını oluşturan geçekonu kavramıyla neyin ifade edildiği ve geçekonduların doğmasına neden olan sosyal ve ekonomik etmenler açıklanmaya çalışılmış, daha sonra bu konulara ilişkin politikalar ve bu politikaların uygulama sonuçları irdelenmeye çalışılmıştır.

Üçüncü bölümde, yeni kent olgusu, kuruluş amaçları, çeşitli ülkelerde kurulan yeni kentlerin plânlama ilkeleri ve uygulama sonuçları karşılaştırma yapmak üzere incelenmiştir.

İki aşamalı olarak düşünülen dördüncü bölümün ilk kısmında, servetin ve gelişmenin ülkenin her yanına dengeli olarak dağılmasını sağlamak üzere Yeni Kent Politikasının Türkiye'de uygulanabilirliğini araştırmak amacıyla bu bölümde ayrıntılı bir şekilde sıralanan faktörlere bağlı olarak Eskişehir örneği ele alınmıştır. Eskişehir, sanayileşme ve kentleşme olayında bölgedeki diğer illerden önde yer alması, belli bir sanayi ve altyapı düzeyinin mevcudiyetine bağlı olarak 5.4.1988 tarih, 19776 mükerrer sayılı Resmi Gazete'nin 16. maddesinde ikinci derecede kalkınmada öncelikli yöre teşviklerinden yararlanılacağı belirtilmesi, kent merkez müfusu açısından Türkiye'nin 9. büyük kenti olması nedeniyle büyük bir olasılıkla sanayi yatırımlarının ve kamu harcamalarının artacağı bir kent olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca Eskişehir kentinin sosyal, ekonomik ve demografik yapısı dönemler halinde ele alınarak, kentin mekânsal yapısını biçimleyen öğelerin niteliksel ve niceliksel özellikleri ortaya konmaya çalışılmış, ikinci kısmında ise Eskişehir gecekondü alanlarının mekânsal dokusu, yaşayanların ekonomik ve sosyal yapısı, yürürlükteki yasalara bakış açıları ve konut sahibi olmadaki tercihlerinin saptanması amacıyla 19 gecekondü mahallesinde yapılan anket çalışmasının sonuçları üzerinde durulmuş ve değerlendirilmesi yapılmıştır.

Yapılan araştırmaya ve teze ilişkin tüm sonuçlar, çalışmanın sonuç bölümünde yer almıştır.

Araştırma Yöntemi:

Özgün bir inceleme olarak Eskişehir kentinde alansal analiz yapılmış ve bu incelemede anket soruşturması yöntem olarak kullanılmıştır. Yeni Kent Politikasının geliştirilebilmesi amacıyla yapılan araştırma ve incelemelere konu Eskişehir kent içi 19 mahallede yapılan anket çalışmasında örnek büyüklüğü "Oranlarla İlgili Örneklemde Örnek Büyüklüğü" nün belirlenmesi için kullanılan yöntemle belirlenmiş, anket verilecek konutların tesbiti ise sistematik örnekleme yoluyla yapılmıştır. Bu sayının saptanması esnasında örnekleme ile güdülen amacın, inceleme

konusu olan ana kütle hakkındaki bilgiyi daha az zamanda ve daha az masraf karşılığında elde etmek olduğu gözönünde bulundurulmuştur. Örnekleme için 18.12.1986 günlü Fen İşleri Müdürlüğü'nün Yol Durum Raporları Listesinden yararlanılarak 489 hane seçilmiştir. Bu haneler gecekonduların bulunduğu alanlarındaki toplam hanelerin % 2'sini bulmaktadır. Araştırma yapılan mahalleler Büyükdere, Çamlıca, Emek, Erenköy, Esentepe, Fevzi Çakmak, Gültepe, Gündoğdu, Huzur, Karapınar, Orhangazi, Sazova, Sütlüce, Şarhöyük, Şirintepe, Yeşiltepe, Yıldıztepe, Zafer ve Zincirlikuyu mahalleleridir. Sistemik örnekleme yoluyla saptanan sokaklar 1/5.000 ölçekli mahalleleri gösterir krokide, konutlar ise yol durum raporları listesinde işaretlenerek, örneklemin 15 günde bitecek şekilde organize edilmesine çalışılmış ve genelde aile reislerinin evde bulunacakları Cumartesi ve Pazar günleri tercih edilmiştir. Mülakat yapılacak hanehalklarının evde bulunamaması halinde bir kez daha aynı konuta gidilmiş, sonuç alınamaması durumunda ise örnekleminin devam edeceği yönde ve onu takip eden ilk konutta anket uygulaması yapılmıştır.

Anket Formları

Ekler kısmında da görülebileceği gibi anket formlarında mülakat yapılan kimseye 31 soru sorulmuştur. Sorulara kesinlik kazandırılmadan önce 20 hane halkına bir ön anket yapılmış, daha sonra sorularda gerekli düzeltmelere gidilmiştir. Bu soruların sıralanışında, ilk anda, mülakat yapılan kimseyi fazla tedirgin etmeyen sorularla, anketör ile mülakat yapılan hanehalkı arasında yakınlaşma sağlanmasına ve birbirini tamamlayan sorularla mülakat yapılan kimsenin yanlış yanıtlar vermesi önlenmeye çalışılmıştır.

"Aile Reisinin Gelir Durumu" gibi anket yapılan kişice yanıtlandırılmasında zorluk çekilecek soruların, mülakatın sonuna gelmesine dikkat edilmiş, buna benzer şekilde gayrimenkulün mülkiyetini belirleyen belgenin bulunup bulunmadığına ilişkin soru da ortalarda sorularak, hanehalklarının rahat yanıtlamaları sağlanmıştır.

Sorular genelde kapalı uçlu sorular olarak ve açık bir şekilde tanzim edilerek anketörün açıklama yapma gerekliliği en aza indirilmeye çalışılmıştır. Böylelikle hem anketin yapılma süresinin kısaltılması, hem de anketi yanıtlayanın sıkılmasının önlenmesi amaçlanmıştır.

Anketörlerin Yetiştirilmesi:

Anketörler Anadolu Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü 6. yarıyıl öğrencilerinden seçilmiş ve anketörlere çalışma yapılacak bölge ile yaşayan toplumun önceden tanıtılmasına çalışılmıştır. Ayrıca karşılaşılabilecekleri güçlükler ve tereddüt yaratacak sorular açıklanmış, yanıtlamada doğabilecek belirsizlikleri gidermek için de yapılan işin kapsamı hakkında bilgi vermeleri ayrıca istenmiştir.

Anket Formlarının Doldurulması:

Örneklem 22 Şubat 1987 ve 7 Mart 1987 tarihleri arasında, 11.2.1987 gün ve 1.Şb. 03/1510 sayılı Eskişehir İli Emniyet Müdürlüğü yazılarıyla verilen izin uyarınca yapılmıştır. Bir anket formunun doldurulması ortalama olarak 20 dakikalık bir süre almış bazı hallerde anketörler bir süre durum açıklaması, problem izahı veya hane halklarının dertlerinin dinlenmesi gibi durumlarla karşı karşıya kalmışlardır. Anket esnasında; yapılan bu çalışmaların yetkililere ulaştırılması ve gecekonduda yaşayanlara devlet elinin uzatılması için gerekli işlerin yapılmasında yardımcı olunmasını isteyenler olmuştur.

Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi:

Anket sonuçlarının değerlendirilmesinde SPSS (Statistical package for the social sciences) paket programı kullanılmış, bazı sorular için karşılaştırma (çapraz) tabloları çıkarılmıştır.

BÖLÜM 2. KENTLEŞME OLGUSU

Kentleşme, "sanayileşmeye ve iktisadi gelişmeye paralel olarak kent sayısının artması ve mevcut kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve ihtisaslaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir birikim süreci" [1] veya "bir ülkenin yerleşmelerinde tarımsal olmayan üretim oranının yükselmesi ve tüm üretimin denetim ve dağıtımının yoğunlaşması sonucu kentlerin niteliksel ve niceliksel olarak büyümesi ve sayıca artması" [2] şeklinde tanımlanabilir.

18. yüzyılın ikinci yarısından sonra sanayileşme ve kentleşme insanlığın yaşam çabası ve biçiminde köklü değişiklikler meydana getirmiş ve kentlerde o zamana kadar görülmemiş büyük ve hızlı değişimlere neden olmuştur. 19.yy.ın ikinci yarısından sonra, içten patlarlı motorun keşfi ve yeni enerji güçlerinin sanayiye girmesi, Patrick Geddes'in "Yeni Teknik Çağ" adını verdiği yeni bir dönemi oluşturmuş, bu dönemde sanayileşme-kentleşme olgusu çok daha farklı boyutlara ulaşmıştır. [3]

Özellikle İkinci Dünya Savaşından sonra gelişmekte olan ülkelerde sanayileşmenin ülke yüzeyinde yaygınlaştırılmasının; ekonomik kalkınma hızının artımı, yaşam standardının yükseltilmesi, yeni iş olanaklarının sağlanması v.b. birçok önemli soruna çözüm getirebileceği kanısı yaygınlaşmış ve ülke ölçeğinde sosyo-ekonomik sorunlara çözüm getirmede etkili bir araç olarak değerlendirilmiştir. [4] Gelişmekte olan ülkelerin büyük kentlerindeki bu sanayi yatırımları ile yeni iş olanaklarının açılmasına karşın, kırsal alanlarda yeterli iş olanaklarının ve kamu hizmetlerinin bulunmayışı, kırsal nüfusun büyük kentlere göç etmesine neden olmuştur. Bu ülkelerde kentleşme hızının, sanayileşme ve örgütlenme hızının çok üzerinde bir gelişme göstermesi sonucunda, kırdan kente göç edenler, kentlerdeki ekonomik ve sosyal yapının dışında, kontrol dışı yerleşim alanlarını oluşturmuştur.

2.1. Türkiye'de Kentleşmenin Nedenleri ve Hızlı Kentleşmenin Yarattığı Sorunlar.

Ülkemizde de İkinci Dünya Savaşını izleyen yıllarda kırsal alanda görülen yapısal dönüşüme paralel olarak kırsal alandan kentlere göçün arttığı ve 1950'lerden sonra hızlı bir kentleşme sürecine girildiği izlenmiştir. [5]

Bu sürecin temel nedeni, teknolojik gelişme, uygun tarım arazilerinin marjinal sınırlara kadar kullanılması, toprak sahipliğinin bölünmesi ve kutuplaşması gibi "kırın itimi" ile birlikte hızlı nüfus artışıdır. Ulaşım olanaklarının artışı, altyapının özellikle ulaştırma bağlantılarının 1950 yıllarından sonra hızla gelişimi, kıyı köy yerleşmesinin dışına açılmış, aynı şekilde haberleşme olanaklarının artışı da dış dünya ile ilişkileri güçlendirmiştir. [6]

Bazı bilim adamları, kentleşmenin itici, iletici ve çekici güçlerin etkisi altında geliştiğini belirtirken, [7] bazı kaynaklarda, kentleşme sürecini, tarım ve sanayideki gelişme ile birlikte toplumsal, ekonomik ve siyasal gelişme ve değişmeye neden olarak görmek ve bu nedenle kentleşmeyi "toplumsal değişme sürecinin bir göstergesi" şeklinde değerlendirmektedir. [8]

Tarım kesimindeki hızlı değişmelere paralel olarak sanayi kesiminde de önemli gelişmeler olmuş, ancak sanayileşme hızı kentleşme hızını izleyememiştir. [6] Genellikle büyük kentlerimizde odaklanan sanayi yatırımları, kırsal alanlardan göçü kendilerine yönlendirmiş, bunun sonucunda başta İstanbul, Ankara, İzmir, Adana ve Bursa olmak üzere özellikle nüfusu 50.000'in üzerindeki kentlerimizin nüfusları hızlı bir biçimde artmıştır. Kentte yaşayanlarla, kente yeni gelenler arasındaki sosyal ve ekonomik yapı farkı, yeni gelenlerin, bağımsız yasal olmayan, sağlıksız plân dışı yerleşim alanlarını oluşturmasına yolaçmış, bu alanlar giderek kentsel gelişme alanlarının % 60-70'ini kapsayacak şekle gelmiştir. Böylece, ülkemizde özellikle 1950'li yıllardan sonra büyük bir hızla seyreden iç göç hareketleri ve gecekondulaşma ile kentler nüfusça büyümüş ve alanca yayılmışlardır.

Kentlerin nüfusça büyümesi ve alanca yayılması, mevcut iskân bölgesi ve plân dışı gelişme alanlarında artan ve yayılan nüfus, yerleşme

alanına bağlı olarak altyapı (ulaşım, temiz su, pis su, elektrik ,gaz şebekesi) ve donatımların (eğitim, sağlık, dinlenme v.b.) karşılanmasında yetersizlik sorununu ortaya çıkarmış, plân dışı gelişme alanları ile kent çevresindeki arazi kullanımında emrivakiler yaratılmıştır. Byylece, arazi politikası yönünde ekonomik olmayan bir yayılmanın getirdiği altyapı ve hizmetlerin karşılanamaması durumu ortaya çıkmış, kent estetiği yönünde sorunlar oluşmuş, hızlı kentleşmenin getirdiği bir acelecilik içinde mevcut iskân bölgesinde kent merkezindeki yıkma ve yeniden daha yoğun olarak inşa etme faaliyeti içinde kültür varlıkları, özellikle sivil mimari örnekleri kaybolmuştur. [9]

2.1.1. Kentleşme Sürecinde Gecekondunun Yeri

Kentleşme sürecinde, kent nüfusları hızla artarak, kent mekânları büyümüş, yayılmış ve kent vreslerinde plan dışı gelişme alanları, gecekondulu bölgeleri oluşmuştur. Bu oluşum, büyük çoğunlukla kent mekânını ve bu mekânın oluşumunu sağlayan yapılaşmaya ilişkin kuralları dışlamış, bir başka deyişle imar plânlarına ve ilgili kurallara göre gelişen kent bllmlerinin yanında, bu kuralların dışında çok hızla gelişen ve plânlı kesimlerden daha büyük alanlar kapsayan plan dışı kesimler oluşmuştur. Sosyo-ekonomik açıdan bir değişim süreci içinde bulunan ülkemizde tampon mekanizma rolü gören bu tür konutların yapımı sürekli olarak gösterek gecekonduda yaşayanların kentsel nüfus içindeki oranları giderek büyümüştür. (Bkz. Tablo 2.1)

TABLO 2.1: Türkiye'de Toplam Gecekondulu Sayıları ve Toplam Kent Konutları İçindeki Payı

Yıllar	Gecekondulu Sayısı	Toplam Kent Konutları	Gecekonduların Toplam Kent Konutları İçindeki Payı:- %	Gecekondulu Nüfus	Kentsel Nüfustaki %'si
1955	50.000	1.436.000	3.5	250.000	4.7
1960	240.000	1.751.000	13.7	1.200.000	16.4
1965	430.000	2.245.000	20.0	2.150.000	22.9
1970	600.000	2.701.000	22.2	3.000.000	23.6
1980	1.150.000	4.066.013	24.59	5.750.000	26.1
1983	1.250.000			6.250.000	26.2

Kaynak: İmar ve İskân Bakanlığı; Sayın Cumhurbaşkanı ve Konsey yeleri-ne Sunulan Briefing Raporu, Ankara, Nisan 1982.

Ülkemizde, gecekondunun yürürlükteki yasalarımız bakımından tanımı "imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar" şeklindedir. [10]
Yasada belirtildiğine göre:

1) İmar ve yapı mevzuatına aykırı olarak inşa edilmeleri,
2) Kendisine ait olmayan arazi veya arsada yapılmış olmaları gibi özelliklerigecekondularını,normal konut niteliğinden ayırmaktadır. Halbuki, bazen gecekonduların sahipleri arazinin veya arsanın sahibidirler. Bu nedenle İbrahim Yasa, [11] "Arsaya sahip olamamak gecekonduyu belirtmekte ölçüt olamaz. Bu konutu özelleştiren onun sosyal yönü ile imar mevzuatına aykırı oluşudur." demektedir. Gecekonduların:

a) Yol, su, elektrik ve kanalizasyon gibi hizmetlerden yoksun olmaları,
b) Çok acele yapıldıkları için gayri sıhhi ve gayri muntazam olmaları gibi özelliklerini de içeren bir tanımlama F.Yavuz tarafından yapılmıştır. Yavuz'a göre gecekondular imar ve yapı mevzuatına aykırı olarak, çoğu zaman ilkel, denetsiz ve sağlık koşullarından yoksun bir biçimde birdenbire yapılmış olan konutlardır. [11]

Bu konuda yapılmış diğer tanımlamalar ise şu şekilde sıralanabilir:

" Gecekondular, toplumun saptadığı normlar ya da standartlar içinde konut sorununu çözemeyen düşük gelirli grupların, olupbittilerle oluşturduğu konut gereksinimini karşılama yoludur. Bu kişilerin, toplumun saptadığı normlara uymayışı bunları beğenmeme nedeniyle değil, kendi gelir düzeylerinde bu normlara uyarak konut sorunlarını çözmeye olanaklarının bulunmayışıdır. [12]

Gecekondular, hızla kentleşen ülkelerin büyük kentlerinde, kentin eski ve yeni kesimleri arasında hem maddi, hem sosyal anlamda geçiş halindeki alanlardır. Bunların çoğu, bir örnek görünüşlü, tek katlı, tek odalı, yanında küçük bir bahçesi, ağaçları, kümesi ve ahşap eklentileri olan barınaklardır. [13]

Mekânel örgüt ve yapı, sosyo-ekonomik yapının mekâna yansması olduğuna göre, gecekondular sosyo-ekonomik, yapısal sorunların mekâna yansmasıdır. Devamlı değişim halindeki, eski toplumsal yapıdan, yeni toplumsal

yapıya geçiş surecindeki toplumlarda her iki yapının da özellikleri yanında özlmeyi önleyici tampon mekanizmalar gelişir. Gecekondu, bu ikili yapının sonucu ortaya çıkan mekânsal bir tampon mekanizmadır. [14]

2.1.2. Gecekonduların Doğuşuna Yol Açan Fiziksel, Sosyal ve Ekonomik Etmenler.

Gecekonduların oluş nedenleri ve görüldüğü yerler incelendiğinde iki temel değişkenin ortaya çıktığı görülmektedir. i) Az gelişmiş toplumlar ii) bir toplumsal yapıdan diğerine geçiş yani hızla değişim, her iki yapının da özelliklerini taşıyan toplumlar.

Az gelişmişlik kendini, sanayileşememe, rgtleşememe, ihtisaslaşamama, kısaca devamlı ve sosyal güvenlik veren işlerin oluşamaması, yapısal sorunada bağlı olarak kentleşmenin hızlı fakat sanayileşmeyi izler nitelikte olmaması ve gelir dağılımlarındaki adaletsizliğin fazla olması şeklinde göstermektedir. [14]

O halde: gecekonduların ortaya çıkmasının ve hızla artmasının başlıca nedenleri; kırlardan kentlere olan nüfus akınları veya bir başka deyişle hızlı kentleşme, kent arazisinin mülkiyet yapısı, konut arzının özellikle dar gelirlilere yönelik konut arzının yetersizliği ve gelir dağılımı olarak sıralanabilir.

2.1.2.1. Kentleşme Hızı

TABLO 2.2:Türkiye'de Sayım Yıllarına Göre Kent Nüfusları ve İl, İlçe Sayıları

Sayım Yılı	Toplam Nüfus	İl ve İlçe Merkezi Nüfusu	Kent Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Payı	İdari Bölünüşe göre kentleşme hızı % 0	İl+İlçe Sayısı
1927	13.648.270	3.305.879	24.2		63+320
1935	16.158.018	3.802.642	23.5		57+356
1940	17.820.950	4.346.249	24.4		63+370
1945	18.790.174	4.687.102	24.9		63+396
1950	20.947.188	5.244.337	25.0	63.4	63+422
1955	24.064.763	6.927.343	28.8	48.6	66+493
1960	27.754.820	8.859.731	31.9	25.5	67+570
1965	31.391.421	10.805.817	34.4	41.0	67+571
1970	35.605.176	13.691.101	38.5	34.4	67+572
1975	40.347.719	16.869.068	41.8	32.7	67+572
1980	44.736.957	19.645.007	43.9	27.85	67+572
1985 ^(*)	51.420.757	27.592.685	45.36		67+580

(*) Telgrafla alınan geçici sonuçlar

Kaynak: DİE, Türkiye İstatistik Yıllığı, DİE Matbaası, Ankara, 1983.

DİE, Genel Nüfus Sayımı 1985, Telgrafla Alınan Geçici Sonuçlar, DİE matbaası, Ankara, Ekim 1985.

Yurdumuzda özellikle 1950'lerden sonra, ekonomik ve sosyal bünyedeki gelişmeler yanında, sanayileşme ve tarımda makineleşmenin başlaması gibi nedenlerle başlayan hızlı bir göç hareketi başlangıçta birkaç büyük kentimizde, daha sonra da tüm ülke ölçeğinde kent nüfusunun büyük bir hızla artmasına yol açmış, bu gelişmelere paralel olarak geçekundu sorunu da artmıştır. [Tablo:2.2]

2.1.2.2. Kent Arazisinin Mülkiyet Yapısı

Kaçak ve ruhsatsız yapılaşmanın en büyük etkenlerinden biri konut

yapımına hazır, yeterli miktarda arsa bulunmamasıdır. Bu yetersizlik, arsa spekülasyonu ve kentsel toprak konusunu en önemli toplumsal ve ekonomik sorunlar arasına sokmuştur. [15]

Kent topraklarını elinde bulunduranların sağladığı spekülatif gelirlerin yüksekliğinin çekiciliği, kent içinde ve çevresinde her yönde iskâna açılmayı getirmiş ve buna bağlı olarak kent, alanca yayılmış, belediye hizmet maliyetleri yükselmiştir. Bunun yanında, gelir düzeyinin düşüklüğü, sınırlı ve dar gelirlileri, yarınlarnı güvenceye bağlamanın yolunu, arsa ve konut sahibi olmada aramaya zorlamaktadır. Ödeme gücüne uygun imar parselasyonu yapılmış bir arsa bulamamanın sıkıntısı, imar mevzuatından kaçmanın rahatlığı ile, gereksinim sahipleri plân dışı yerleşim alanlarına yönelerek gecekonduların yaratmışlardır. Bir başka deyişle, kısıtlı olanaklara sahip kesimler, ya kamu topraklarını işgâl etme, ya da plan dışı alanlarda hisseli tapu yoluyla küçük ve ucuz bir parsel edinerek ev sahibi olma durumunda kalmaktadırlar. Özellikle büyük kentlerimizde yapılan inşaatların % 60'a yakın bölümünün plân ve mevzuata bağlı kalmadan gelişen bölgelerde olduğu ve bu bölgelerdeki hisseli araziler üzerinde yapılan kaçak inşaatların yoğunluk ve etkinliğinin her geçen gün arttığı bilinen bir gerçektir. [16]

TABLO 2.3: Büyük Kentlerimizde Gecekondularda Yaşayan Kentsel Nüfus

Kent	Gecekonduda yaşayan kentsel nüfus %
Ankara	72
İstanbul	55
İzmir	45
Adana	50
Bursa	30
Samsun	40
Erzurum	40

Kaynak: R. Keleş, 100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondular, Geliştirilmiş İkinci Baskı, Gerçek Yayınevi, İstanbul, 1978.

Hisseli gayrimenkul satışlarının tercih edilme nedenleri, hisseli satışta ifraz masrafının olmaması, ifrazı mümkün olmayan park, çocuk bahçesi, hastane, okul v.b. arsayı satma imkânının bulunması, yol, kanalizasyon, su, elektrik gibi hizmetlerin yapılmaması, hisseli satışa konu olan alana bitişik hazine yerlerinin de satılabilmesi, belediyece istenilen formaliteler nedeniyle zaman kaybı bulunmaması ve istenen miktarda parsel satılabilmesi olarak sıralanabilir. [17]

Sonuç olarak, konut üretiminde arsa sorununun çözümlenmesinin büyük önemi olduğu, bol ve uygun fiyatlarla arsa sağlanmasına yönelik aktif bir şehircilik yasasına dayanan bir konut politikasının mevcut olmayışının getirdiği olumsuz durumlar karşısında, konut ve arsa politikalarının birbirinden ayrı olarak ele alınmayıp, bir bütünün ayrılmaz parçaları olarak değerlendirilmesi ve aralarındaki ilişkilerin çok iyi bir şekilde düzenlenmesi gereği açık bir gerçek olarak belirmektedir.

2.1.2.3. Konut Arzının Yetersizliği

Türkiye'nin nüfusu giderek artarken kentli nüfus oranı da artmaktadır. 1985 yılında 51.4 milyonu bulan nüfusumuzun yaklaşık olarak % 50'si kentlerde yaşamaktadır. [18] Nüfusun 2000 yılında 70 milyonu bulacağı bunun % 70'ini oluşturan 50 milyonun kentlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir. [19]

TABLO 2.4: Türkiye'de Kentsel Nüfusun Toplam Konut Gereksinimi

Dönem	Demografik Konut Gereksinimi	Yenileme	Toplam Konut Gereksinimi
1980-1985	1.126.819	497.975	1.624.794
1985-1990	1.436.455	497.975	1.934.430
1990-1995	1.831.177	497.975	2.329.152
1995-2000	2.334.364	497.975	2.832.339
Toplam	6.728.815	1.991.900	8.720.715

Kaynak: Ahmet Uzel, İmara İlişkin Bağışlamaların Gelişimi ve Değerlendirilmesi, Özgün Matbaacılık Sanayi, Ankara, 1985.

Tablo 2.4'de de görüldüğü gibi 1985-2000 yıllarını içeren 15 yıllık dönemde yalnızca kentlerdeki yaklaşık 25 milyonluk nüfus artışını barındırmak amacıyla en az 6 milyon konut üretilmesi gerekmekte, plânlı dönem boyunca inşaat ruhsatlarına göre 1.500.000, yapı kullanma izinlerine göre ise 2.650.000 [19] dolayında konut açığı bulunduğu gözönüne alındığında 7 milyona yakın konutun üretimini planlama zorunluluğu bulunmaktadır.

Ülkemizdeki konut yatırımlarının son yıllara gelinceye değin sınırlı kalması nedeniyle bu yatırımın gereksinim kademelerine dengeli dağıtımının sağlanması halinde bile gereksinimin karşılanması oldukça güçtür. Kalkınma Planlarında, konut yatırımları büyük ölçüde özel sektöre bırakılmış durumdadır. Özel sektör ise kârını maksimize etmeyi ön plânda tutan bir politikayı lüks, alanca büyük konut yapımına yönelerek yürütmektedir.

3. Haziran.1926 tarihinde 20 milyon lira sermayeli Emlâk ve Eytam Bankası kurulmuş, [20] sermayesinin sınırlı olması nedeniyle bankanın ancak Ankara, İstanbul ve İzmir gibi birkaç büyük kentte etkinlik gösterebilmesi, 1946 yılında özel hukuki hükümlere tabi bir anonim ortaklık şeklinde, 100 milyon lira sermaye ile Türkiye Emlâk Kredi Bankasının kurulmasına yol açmıştır.

- Özellikle konutu olmayanlara ucuz konut yaptırmak için, süresi 50 yılı geçmemek üzere, arsalarıyla birlikte bina ve yapı ipoteği karşılığında krediler vermek.

- Bankaya ve başkalarına ait arsalar üzerinde bina yapmak, peşin veya ipotek karşılığında taksitle satmak,

- Yapı ve yapı malzemesi endüstrisi ve ticareti yapmak bu amaçla kurulmuş bulunan ortaklıkları desteklemek, amacıya kurulan bankasının inşa ettiği konutların sayısı kentlerimizdeki yıllık konut inşaatı hacminin küçük bir bölümünü oluşturmaktadır. [6]

Hem özel sektör, hem de Emlâk Kredi Bankası konut yatırımlarının büyük payının büyük ve lüks konuta gitmesi nedeniyle, gerçek konut gereksiniminin ağırlığını karşılayacak pay önemsiz hale düştüğünden, dar

gelirlileri tehdit eden bir konut krizi gözlenmektedir. Bu durumda, dar ve sınırlı gelirli gruplar gecekonduyu benimsemek zorunda kalmakta, kırdan gelen, nüfustan artan, yenileme ve kamulaştırmadan doğan şiddetli istek büyük ölçüde gecekonduya yüklenmektedir. [21] Sonuç olarak sürekli olarak gereksinilenin altında konut üretilmesi ruhsatsız yapıların sayı ve oranını gün geçtikçe artırmaktadır.

2.1.2.4. Gelir Dağılımı

Spekülasyon, gösterişçi tüketim, yüksek kâr v.b. nedenlerle konut arzı üst gelir gruplarına yapılmakta ve büyük oran tutan alt gelir gruplarının konut sorunu çözümlenememektedir. Bu durum dar gelirli ailelerin nitelikli mülk konuta sahip olacak gelir düzeyine ulaşınca kadar niteliksiz konutlara sahip olmaları yoluyla karşılanması sonucunu doğurmaktadır. Bu ailelerin büyük bir kesiminin nitelikli konutların kiralarını karşılayacak gelirleri olmadığı gibi, kentlerde oturan ailelerin % 68.8'ini oluşturan dar gelirli aileleri barındıracak miktarda nitelikli kiralık konut da mevcut değildir. [22]

Yapılan bir gelir dağılımı araştırmasına göre ortalama hane halkı geliri açısından en alt sırada yer alan meslek grupları düz işçiler, esnaf ve küçük memurlardır. [23]

Ankara gecekondularında oturanların da yaklaşık 1/3'ünü düz işçiler, 1/3'ünü müstahdem veya küçük memurlar, geriye kalan 1/3'ünü de küçük esnaf ve işsizler ile bunların aileleri oluşturmaktadır. [22] Böylece kentlerde en kötü koşullarda barınmak zorunda kalanların dar gelirli aileler olduğu ortaya çıkmaktadır. Kentlerde, gelirlerinden kiraya ayırdıkları pay en fazla olan, dolayısıyla yüksek kiralardan en çok etkilenen sosyal grup yine düşük gelirli gruplar olmaktadır. Bu nedenle, bu aileler barınma gereksinimlerini en kısa ve en ucuz yoldan gidermeye çalışmakta, çözüm plân dışı alanlarda ve kamu elindeki arazilerde aranmaktadır.

2.2. Türkiye'de Kentleşme Sürecinde Beliren Yasal Olmayan Konutlara İlişkin Politikalar ve Uygulama Sonuçları.

Türkiye'de İkinci Dünya Savaşından sonra görülen demografik büyümeyi, teknolojik gelişme ve ekonomik büyümenin aynı hız ile izleyememesi, kentlere yönelen bir akımı ortaya çıkarmış, bu durum yasa dışı yapılaşmanın kontrol edilememesine yolaçmıştır. Bu kontrolsüzlüğün olumsuz sonuçlarını ortadan kaldırmak, yeni kontrol mekanizmaları geliştirmek amacıyla özellikle Kalkınma Planları Dönemlerinde çeşitli politikalar geliştirilmeye çalışılmış ve bir dizi yasa çıkarılmıştır.

Bu bölümde; Türkiye'de kamu tarafından yasa dışı konut sorununun çözümü için alınan temel yasal ve fiili önlemler incelenecek ve bu önlemlerin uygulama sonuçları ortaya konmaya çalışılacaktır.

2.2.1. Kalkınma Plânları Dönemi Öncesi Politikalar. (1945-1960)

1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı "Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Yasa Hükümlerine Bağlı olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun" daha çok gecekondu gözönünde tutularak çıkarılmış ilk yasalarımızdandır. Bu yasa ile, Ankara Belediyesinin sınırları içindeki gecekonduların durumunun iyileştirilmesi ve yeniden gecekondular yapacak olanlara arsa sağlayarak, gecekonduculuğun önlenmesi amacı güdülmüştür. [24] Yasada, gecekondular deyimi geçmemekte yalnızca "kendilerine ait olmayan arsalar üzerinde ruhsatsız olarak meydana getirilmiş yapılar" deyimi kullanılmaktadır. Gecekondularla çok yakın ve doğrudan doğruya ilgisi olan bu yasadaki 15 gün sonra 5228 sayılı "Bina Yapımını Teşvik Kanunu" çıkarılmıştır. [25] Gecekondularla birlikte her türlü konut yapımını kapsayan ve 5218 sayılı yasanın yalnızca Ankara kenti ile ilgili hükümlerini bütün Türkiye'yi kapsayacak şekilde genişleten bu yasa, arsa yardımı alanların, konut kredisinden de yararlanabilmeleri Türkiye Emlâk Kredi Bankasının gereksinme sahiplerine, yapı maliyetinin % 75'ine kadar % 5 faizle kredi verme, arsa alan ailelere bu arsalar üzerinde en geç iki yıl içinde yapı yapma zorunluluğunu getirme gibi hükümleri içermektedir.

5218 sayılı yasanın, özellikle affa ilişkin hükümlerinin çok kısa bir süre sonra geçerliliğini yitirmesi, taşınmazlara tecavüzlerin ve imar plânlarına aykırı davranışların devam etmesi ile büyük kentlerimizde kaçak, ruhsatsız bina inşasının daha da hızlanması, büyük bir sorunu çözmek amacı ile parasal kaynak sağlayacak önlemleri de kapsayan bu iki yasanın etkili olamaması sonucunu doğurmuş ve yeni önlemler alma gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu gereklilik sonucunda 5431 sayılı "Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılmasına ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 13. maddesinin Değiştirilmesine Dair" yasa 1949 yılında yürürlüğe girmiştir. [26] Bu yasa, 1950 yılına doğru büyük kentlerde gecekondulara paralel olarak varlıklı kimse ve zümreler tarafından ruhsatsız ve kontrolsüz yapılan yapılara ilişkin olmakla birlikte, bazı maddeleri gecekondularla ilgilidir. Yasanın geçici maddesinde belirtilen ifadeye göre, yasanın yürürlüğe girdiği tarihe kadar kendilerine ait olmayan arsalar üzerinde yapılan yapılara 5218 sayılı yasa, daha sonraki tarihlerde yapılanlara 5431 sayılı yasa hükümleri uygulanacaktır. 5218 sayılı yasanın devamı niteliğinde olan bu yasa ile, yapı izni olmadan ya da izne aykırı olarak yapılan yapıların yıkılması hükmüne bağlanarak yapı sahipleri, bu yapıların sorumlusu olan fen ve meslek adamları, görevini kötüye kullanan kamu görevlileri cezalandırılma yoluna gidilmiştir. Ancak, bu uygulama, yasanın yürürlüğe girdiği tarihte başlayacak, bu tarihten önce yapılan yapılar 5218 sayılı yasanın koşulları uyarınca olabildiğince yasallaştırılacaktır.

1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı "Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkındaki Kanun" hızla değişen ve artan demografik duruma çare aramakta, bunalımı hafifletmeye çalışmaktadır. Yasanın 6. maddesinde getirilen bir hükümlerle belediyeler, ucuz ve basit konut inşasına yetkili kılınmış, konutların tahsisinde gecekonduların ön plânda tutulması kararlaştırılmıştır. Yasa ayrıca, belediyeler elindeki veya türlü yollarla belediyelerin edinecekleri arsaları, konut yaptırmak amacıyla gereksinme duyan ailelere tahsis ederek, konut bunalımını gidermeyi amaçlamış, arsa tapularının gecekonduların sahiplerine verilmesine olanak tanıyarak, 1953 yılına kadar yaptırılmış bulunan gecekonduları yasallaştırmış, o tarihten sonra gecekonduların yapılmamasını yasaklamıştır. Yürürlükte kaldığı 15 yıla yakın süre (1953-1966) içinde ne konut arzının artırılmasında, ne de gecekonduların önlenmesinde, büyük bir başarı sağlama olanağı elde edilememiştir. [1]

21.7.1959'da kabul edilen 7367 sayılı yasada da, belediye sınırları içinde olduğu gibi, belediye sınırları dışında kalan kent ve kasabaların ilerideki gelişmesi bakımından belediye sınırları içine alınması kararlaştırılacak alanlardaki hazine arsalarının da gecekonduların yapımını azaltmak üzere belediyelerin mülkiyetine geçeceği belirtilmiştir. [11]

Plânlı döneme gelinceye değin uygulanan politikaların;

- . Belediyelerin, hazineden, çeşitli kamu kuruluşlarından, ucuz ya da karşılıksız arsa alarak, bunları konutsuz gereksinme sahiplerine devretmek ve bu yoldan gecekonduların yapımını önlemeye çalışmak,
- . Gecekonduların yapımını yasalarla önlemek,
- . Daha önceki tarihlerde yapılmış bulunan gecekonduların yasallaştırmak üzere başlıca üç özelliklerinin olduğu ve yasaların konut hareketlerini yalnızca taşınmaz mülkiyetine tecavüz yönünden ele aldığı, olayın toplumsal ve ekonomik yönüne dikkat çekmediği görülmektedir.

2.2.2. Kalkınma Plânları Dönemi Politikaları (1960-1989)

Kalkınma Plânları Dönemi, gecekonduların sorunlarına biraz daha geniş bir açıdan bakmaya olanak vermiş, 5 yıllık Kalkınma Plânlarında çeşitli hedefler belirlenerek ilke ve tedbirlerle beraber soruna çözüm önerileri geliştirilmeye çalışılmıştır.

Bu dönemin başlarında, İmar ve İskân Bakanlığı, gecekonduların sorunlarını, yerel yönetimlerin bir sorunu olarak görmüş, bu konuda sorumluluk yüklenmek istememiştir. Ancak, ilk plân döneminin sonuna doğru, gecekonduların sorunlarının çözümünün yalnızca belediyelere bırakılamayacağı, devletin de bu yönetimlerin yanında yer alması gerektiği görüşü önem kazanmıştır. [1]

2.2.2.1. 1. Beş Yıllık Kalkınma Plan Dönemi (1963-1967)

1. Beş Yıllık Kalkınma Plânında, [27] gecekondularda yaşayanların, konut gereksinimleri karşılanmadan yıkılmamaları ilkesi benimsenerek,

- . O tarihe kadar yapılmış olan gecekonduların hem mülkiyet sorunlarını çözmek, hem de kamu hizmeti gereksinmelerini karşılayarak durumlarını düzeltmek,
- . Yeniden gecekonduların yapılmasını önlemek,
- . Çok kötü durumda bulunan gecekonduların tasfiye etmek amacıyla yönelinmiştir.

Plânda, yeniden gecekonduların yapılmasının önlenmesi hususunda çözüm yolu olarak;

- Kentlere olan göçün kentlerde yaratılacak iş olanaklarıyla orantılı olmasını sağlayacak ekonomik ve sosyal önlemlerin alınması,
- Toplu konut arzını artırarak yeni gecekonduların talebinin düşürülmesini, dolaylı olarak önlenmesi önerileri getirilmiştir.

İlk defa gecekonduların tanımını yapan ve gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekonduların yapılmasının önlenmesi amacıyla belediyelere arsa sağlanmasını öngören 775 sayılı "Gecekondular Kanunu" bu dönem de yürürlüğe girmiştir. (20.7.1966) Belediyeler, bu yasada yazılı amaçlara tahsis edilmek üzere devir aldıkları arazi ve arsaları belirtilen amaçlar dışında kullanamayacaklar, yasanın belirlediği hizmetlerin yürütülebilmesi için çeşitli kaynaklardan sağlanacak gelirler, belediyelerin adına açılacak özel hesaplarda toplanarak bir fon oluşturulacaktır. Yasa; "..... bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan gecekondulardan.....korunması mümkün olanlar..... sahipleri tarafından imar ve ıslah edilir" hükmü ile ve belli koşullara bağlı olarak çok kapsamlı bir bağışlama getirmiş olmaktadır. Yasanın geçişi 5. maddesi ise, "..... belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arsa ve araziler üzerinde..... bulunan gecekondulardan olduğu gibi veya değiştirilerek korunması gerekenlere bedeli mukabilinde tapuları verilir." hükmünü getirmektedir. [28]

Yasada yer alan yıkım hükmünün izinsiz yapılaşmaları durduracağı varsayımından hareketle, yine yasaya göre saptanacak gecekonduların önleme, ıslah ve tasfiye bölgelerinin seçiminin, haritalarının alınmasının, imar ve ıslah plânlarının düzenlenmesinin, İmar ve İskân Bakanlığının

denetiminde, ilgili belediyece yapılacağı yada yaptırılacağı, yasanın 19. maddesinde yer almaktadır. Yine bu dönemde yürürlüğe giren 5.9.1963 tarih ve 327 sayılı "6785 sayılı İmar Kanununa Geçici Bir Madde Eklenmesi Hakkında" yasayla, belediyelerce gecekondular bölgesi olarak kabul edilen yerlerle "İmar Kanunu" nun 18. maddesinde belirtilen izinsiz yapıların belediye hizmetlerinden yararlanabilmeleri mümkün kılınmıştır.

2.2.2.2. II.Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972)

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, I. plândan pek farklı olmamasına rağmen amaçlar ve araçlar daha sistemli bir biçimde ele alınmıştır. Kendi evini yapmaya çalışanların emeğinden yararlanılması, önlemeye öncelik verilmesi, gecekonduların arsâ mülkiyeti sorunlarının, kentlerin gelecekteki gelişmesini zorlaştırıcı olmaktan çıkarılması [29]

II. Beş Yıllık Kalkınma Planının belli başlı amaçları arasındadır. Plânda, gecekondular sorununun çözümünde, "kendi evini yapma gücünden" yararlanılacağı belirtilmiş [29] ancak, kent konutları yapımında, özellikle gecekondular bölgelerinde, konut sahibinin emeğinden nasıl yararlanacağına yöntemi geliştirilmemiştir.

2.2.2.3. III.Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977)

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Planında yer almış olmalarına karşın birçok hedeflerin hemen hemen hiç yada ancak kısmen gerçekleştirilebilmiş olması nedeniyle III. Beş Yıllık Kalkınma Planındaki ilkeler diğerlerine benzemektedir. Plânda, altyapı hizmetleri kamu tarafından tamamlanmamış alanlarda gecekondular yapılmasına izin verilmemesi, 1972 yılı sonunda 700.000'e ulaştığı tahmin edilen gecekonduların onda birinin 5 yıl içinde yenilenmesi gerektiği, gecekondular uygulamaları için 1.1 milyar lira ayrılması, mülk konutların yanısıra özellikle düşük gelirli gruplar için kiralık konut yapımının özendirilmesi, bu alandaki engelleri ortadan kaldıracı örgüt, yönetim ve finansman önlemlerinin geliştirilmesinin gerekliliği [30] üzerinde durulmuştur.

1973 yılında Cumhuriyet'in 50.yıldönümü nedeniyle yapılan bağışlamalarla birlikte gecekonduların da bağışlanması öngörülmüş ve 15.5.1976 tarihinde 1990 sayılı "Gecekonduların Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Yasa" yürürlüğe girmiştir. 775 sayılı Gecekondular Yasasının 20.7.1966 tarihinden başlayarak öngördüğü imar affının, 1.3.1976 tarihine kadar uzatılması ile yine aynı yasanın 12-c bendi gereğince belediye bütçesinden intikal eden ödenekten henüz harcanmamış olanların Belediye Meclisi kararıyla belediyenin diğer hizmetlerinde kullanılmak üzere fondan geri alınabileceği yasanın amir hükümleridir.

2.2.2.4. IV.Beş Yıllık Kalkınma Plânı Dönemi (1979-1983)

IV.Beş Yıllık Kalkınma Plânında, kırsal alandan kentsel alana göç edenlerin sayısının çokluğu ve bunların gelirlerinin düşüklüğünün, özellikle kentlerin çevresinde kolay inşa edilen, düşük kaliteli konut yapımını ve kentin düzensiz büyümesine neden olan, belediye hizmetlerini artıran gecekondular sorununu giderek büyük ve karmaşık bir sorun biçimine getirmesinden söz edilerek, sorunun ortadan kaldırılması için onu oluşturan değişkenlerin yani sanayileşme ve onun sonucu olarak düzensiz kentleşme ile gelir dağılımındaki adaletsizliğin ortadan kalkması zorunluluğu [31] üzerinde durulmaktadır. Plânda ayrıca, İmar ve Gecekondular Yasalarının yeniden düzenlenerek, yalnızca belediye sınırları içinde değil, tüm kent ölçeğinde uygulanacağı ve özellikle kamu arazileri üzerinde yapılan kaçak yapılar hakkında etkinliği ve ivediliği sağlayacak prosedür hükümlerinin yasalarda yer almasının sağlanacağı, kamuya ait taşınmaz mallar üzerinde devlet veya izni ile kamu tüzel kişilerinin yapılacak işgaller ve tahsis işlemleri dışında "zilyetlik", "kazandırıcı zaman aşımı", "imar", "ihraz" ve "işgal" yoluyla mülkiyet hakkı edinilemeyeceği ilkesinin sürdürülmesi amacıyla yasalarda zorunlu önlemler alınacağı [31] belirtilmektedir.

Yine bu plânda, gecekondular bölgelerinde, yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi alt yapı ve hizmetlerin hızlandırılacağı, gecekondular iyileştirme bölgelerindeki kamu arsaları üzerinde gecekondular bulunan kişilere uzun süreli kullanım hakkı tanınacağı, hızlı kentleşme sürecinin en büyük kentlerde yarattığı konut sorununun gelişen ve büyüyen diğer kentlerde ortaya çıkmaması için büyüme aday kentlerin arsalarının

kısa zamanda kamunun ve yerel yöneticilerin denetimine alınacağı [31] vurgulanmaktadır.

Bu dönemde amacı; yürürlüğe giriş tarihinden önce imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere ilişkin başvuru, tesbit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını, ilgili diğer hususları belirlemek olan 16.3.1983 tarih ve 2805 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Yasasının Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmiştir. Yasa, kapsamına aldığı yapıları iki kümede toplamıştır. Korunacak ve ıslah edilerek korunacak yapılar birinci kümeyi, yıkılacak yapılar ise ikinci kümeyi oluşturmaktadır.

Üzerinde gecekondu bulunan ve mülkiyeti Hazine; İl Özel İdaresi ile devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arsa ve arazilerden, belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunanların belediyelere, bu sınırlar dışında bulunanların ise İl Özel İdarelerinin mülkiyetine geçmesi sözkonusu yasa ile hükme bağlanmıştır. (Madde 16-f) Öte yandan, yapı sahiplerinden alınacak harçlar, cezalar, arsa bedelleri, düzenleme ortaklık payları gibi ödentilerin bir fonda toplanması, toplanan paralarla valilik ve belediyelerin yasaya ilişkin çeşitli hizmetleri yapması (madde 21-c) öngörülmüştür.

Özetle yasa; büyük çoğunlukla imar plânları dışında imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapıları ve yapı bölgelerini plânlamayı ve bu plânları uygulamayı, başvuru tesbit ve değerlendirme işlemlerinin belediye ve valiliklerce yapılmasını, bu idarelerin sözkonusu hizmetler için örgütlenmesini öngörmüş, hazine ile devletin hüküm ve tasarrufundaki arsa ve arazilerin, belediye ve il özel idarelerinin mülkiyetine geçmesini hükme bağlayarak, kamu arazilerinin, üzerine yapı yapanların kullanımına verilmesine olanak sağlamıştır.

2805 sayılı yasanın geçici 1. maddesinde İstanbul Boğazının her iki yakası için özel bir yasanın yürürlüğe konacağı belirtilmiş ve Boğaziçi alanını korumak, bu alanda uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemek amacını güden 2960 sayılı "Boğaziçi Kanunu" 22.11.1983 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

1983 genel seçimlerinden hemen sonra 2805 sayılı yasa tekrar ele alınmış ve 8.3.1984 tarihinde 2981 sayılı ile "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler Hakkında Kanun" adlı yeni bir yasa çıkarılmıştır. Yasa, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan tüm yapılara uygulanacak işlemleri düzenleme amacı gütmektedir. Bu yasada, başvuru, tesbit ve değerlendirme işlemleri 2805 sayılı yasaya göre sadeleştirilmiş, tesbit ve değerlendirme formlarının doldurulmasında görev yapmak üzere "Yeminli Özel Teknik Büro" larının kurulması öngörülmüş, yasanın yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak yurt içinde bulunanların 6 ay, yurt dışında bulunanların ise 12 ay içinde ilgili idareye başvurabilecekleri belirtilmiştir. Belirtilen hükümler dışında yasanın özellikleri için bir genelleme yapılacak olursa;

- . Hem gecekondu, hem imarlı alanlardaki yapıları affeden hükümler taşıdığı,
- . Tapu alacaklara önemli akçalı yükümlülükler getirdiği,
- . Hisseli parselasyonların tesciline olanak sağladığı,
- . İmarlı bölgeler için öngörülen af işlemlerinin oldukça kolaylaştırıldığı görülecektir.

27.11.1984 tarihinde yürürlüğe giren "Kıyı Kanunu"da bağışlama hükümleri getirmiştir. Bu yasa uyarınca, 1 Ekim 1983 tarihinden önce, kıyı ve sahil şeridinde hazineye ait arsa ve araziler ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde gerçek ve tüzel kişiler tarafından inşa edilen, kıyıda bulunması zorunlu tesisler ile sanayi ve turizm tesislerinden ilgili Bakanlıklarca uygun görülenleri affedilmiştir. [32]

2.2.2.5. V.Beş Yıllık Kalkınma Plânı Dönemi (1985-1989)

Kamu kaynaklarının, planlama, altyapı götürme ve arsa temininde kullanılmasının sağlanması, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak işlemleri düzenleyen 2981 sayılı yasanın uygulama prensipleri de dikkate alınarak, mevcut ruhsatsız yapılara ve gecekondu altyapı götürülmesine ve bunların ıslahına öncelik verilmesi, Toplu Konut Fonundan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme

alanlarının açılması, bu alanlarda kredili arsa tahsisi yapılması, ruhsatsız konut inşaatlarını ruhsatlı hale çevirebilmek için önlemler alınması [33] amaçlanmıştır. Hedeflenen konular arasında, 8 Mart 1984 tarihinde yürürlüğe giren İmar Affı Yasasının getirdiği hükümlerin hızlı bir şekilde işletilmesinin sağlanması ve aftan yararlanan gecekonduların bölgelerine altyapı hizmetlerinin öncelikle götürülmesine önem verilmesi de [33] bulunmaktadır.

2.2.3. Yasal Olmayan Konutlara İlişkin Yeni Bir Uygulama Politikası Aranması.

Ülkemizde, kentleşme süreci içinde gecekondular olgusu, ilişkin yasal durumlar ve sonuçlar, bu konunun kesinlikle değişik bir biçim, içerik ve yöntemle ele alınması gerekliliğini önemle ortaya koymaktadır. Yerleşme ilkeleri, uygulama, örgütlenme ve yapılaşmanın denetlenmesinde olması gereken yerleşme düzenini sağlayacak bir süreç geliştirilmesi gereklidir. Kentleşme süreci içinde bireysel ölçekte gelişmiş olan yapılaşma, kentlerimizde plân dışı yerleşme alanlarında, gecekondulaşmayı getirmiştir. Ancak, sanayileşme-kentleşme sürecinde, ülkemiz mekânının organizasyonu için gecekondular biçiminde yapılaşma, asla uygun ve etkili bir çözüm değildir. Yeni bir çözüm yolu geliştirilmelidir. 20.yy.ın önemli bir karakteristiği olan kentleşmede bütün ülkeler sosyo-ekonomik koşulları içinde fiziksel mekânın organizasyonunda hızla büyüyen kentlerin ekonomik ve sosyal bakımlardan yaratmaya başladıkları sorunları çözebilmek amacıyla "Yeni Kent"leri etkili bir uygulama aracı olarak kullanmaktadır. Bu nedenle, konunun gelişimi için ikinci bölümde de "Yeni Kent"lerin kuruluş amaçları, gelişimi ve uygulamaların değerlendirilmesi üzerinde durulacaktır. Zira, hızlı kentleşme sürecinde, kent sel büyüme ve yayılmanın birçok sorunlar yarattığı büyük kentlerimizin daha fazla büyümesini önlemek, sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli yayılmasını sağlamak ve yeni çekim merkezleri yaratarak bölgelerarası farklılığı en aza indirmek üzere yeni yerleşme yerlerini "Yeni Kent"lerde çözüme kavuşturmak kentleşme sorunlarının çözümünde uygun bir yöntem olacaktır.

BÖLÜM 3. YENİ KENT POLİTİKASI

3.1. Yeni Kent olgusu

19.yüzyılda teknik alandaki gelişmelere paralel olarak kentlerarası kara ve demiryolları boyunca yaşama alanları ve işyerleri kurulmuştur. Bunlar, genellikle kendine yeterlik özelliği bilinmeyen, ekonomik ve sosyal gereksinmelerinin giderilmesi açısından bağlı buldukları büyük kente dayanan ve uydu kent, yatakhane kent adı verilen topluluklardır. Hem uydu kentlerin yarattığı düzensiz büyümeyi önleme, hem de çok büyüyen kentlerin ekonomik ve sosyal bakımlardan yaratmaya başladıkları sorunları çözebilmek amacı ile 19. yüzyıl sonlarında sanayi işçilerinin gereksinimlerini karşılamak üzere başarılı iskân birimleri plânlanmıştır. Bu alanda, ilk başarılı hareket, İngiliz şehircisi Ebenezer Howard tarafından "Bahçe Kent" fikri ile başlatılmıştır. [34] Ebenezer Howard'ın 1899'da kurduğu, "Bahçe Kentler ve Kent Plânlama Derneği" 1919 yılında "Bahçe Kent"i şu şekilde tanımlamıştır. "Bahçe kent, sağlıklı yaşam ve sanayi için tasarlanmıştır. Toplumsal yaşantıyı tam olarak doyuracak kadar büyük ama daha büyük değildir. Kırsal bir yaşayış düzeniyle çevrelenir. Bütün arazi, kamu veya toplum adına, bir vakfın mülkiyetinde toplanmıştır." [35]

Büyük ölçüde bahçe kent ilkesine dayanan yeni kent kavramı, İngiltere'de 1945 yılında kurulan bir komisyona incelettirilmiş ve "sıkışık ve kalabalık yerlerin yükünü hafifletmek için plânlı bir şekilde uygulanacak olan gayri merkezileşme politikası gereğince kurulacak olan yeni kentlerle ilgili, kuruluş, gelişme, örgüt ve yönetim sorunlarını genel olarak incelemek, bu kentlerin çalışma ve yaşama koşulları bakımından dengeli ve kendine yeterli topluluk birimleri haline getirilmesi için gerekli olan yol gösterici ilkeleri tavsiye ve önermek" bu komisyona görev olarak verilmiştir. Yeni kentler kurmak yanında, varolan kasabalardan bazılarının geliştirilmesine çalışılması, nüfusun 50.000'in üstüne çıkarılmaması, çeşitli meslek ve sınıflara mensup ailelerin bulunması, aynı gelir grubuna mensup ailelerin birarada toplanması

sonucunu doğuracak Őekildeki b6l6mlerden sakınılması, kuruluş yerleri seğıilirken 6lke 6lę6s6ndeki politik, sosyal, ekonomik ve stratejik iliŐkilerde dikkat edilmesi komitenin 1946 yılında yayınlanan raporunda yer alan 6nerilerden bazılarıdır.

Yeni kentlerin kendine yeterli birimler haline gelmeleri için hemen herşey d6Ő6n6lm6Ő ve 1946 yılında ęıkarılan "New Towns Act" adlı yasa da yer almıştır. [36]

Bu b6l6mde, 6ncelikle yeni kent kavramıyla ne anlatılmak istendiği ağıklığa kavuŐturulacak daha sonra ęeŐitli 6lkelerin yeni kent deneyimleri ve bu uygulamaların değerlendirilmesi yapılacaktır.

3.1.1. Yeni Kent Tanımları

Yeni kentleri tanımlamak için bahęe kent, uydu kent, yatakhane kent, yeni toplumlar, kent-içi yeni kent gibi ęok sayıda kavram kullanılmaktadır. Ancak ęeŐitli 6lkelerdeki yeni kent uygulama deneyimlerini de g6z6n6nde bulundurarak yapılan tanımlamalar Şu Şekilde sıralanabilir.

Yeni kent, kendi başına bir kentsel yaŐantı yaratabilecek 6lęekte, b6lgesel yerleşme dokusu ile b6t6nleŐen ve biręok halde de varolan bir yerleŐmeyi hızla b6y6tmek Şeklinde ele alınmaktadır. [12]

"Yeni kent, en az 15.000 kiŐiyi barındıracak biçimde, bir plânlama-uygulama kurumu tarafından yapısal b6t6nl6k ve s6reklilik ilkesine ve geniş kapsamlı plânlama anlayıŐına uyularak plânlanmış ve inşa edilmiş, gerekli t6m teknik ve sosyal altyapılar ile donatılmıŐ, b6y6k kent y6resinde veya başka bir y6rede, varolan bir yerleşme birimine bitişik olarak veya açık arazide kurulmuş, sanayi kuruluşlarına sahip olan ya da olmayan değişik alanlı ve değişik n6fuslu (15.000 +) yerleşme birimidir." [37]

"Yeni kentler, uydu kentlere bir reaksiyon olarak ortaya ęıkan cazibe merkezleridir." [38]

"Yeni kent uygulamaları, hangi ekonomik sistem içinde olursa olsun,

Ülkelerin, lke mekânında dengeli bir yerleşme siyasetini oluşturmak, sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli yayılmasını sağlamak, yeni bir çekim merkezi yaratmak ve böylece bölgelerarası farklılığın şiddetini azaltmak, metropoliten kentlerin yığılma haline geçişini önlemek, kentsel büyüme olayı içinde kent içi ve çevresindeki tarihsel ve doğal değerleri korumak, açık alanların tahrip edilerek kaybolmasını önlemek üzere tercih edilen bir şehircilik uygulama politikasıdır." [39]

Birçok araştırmacı ise, yeni kentleri kendi kendine yeten ve oturanlardan çoğunun aynı yerde çalıştığı yerleşmeler olarak tanımlamaktadır.[40]

3.2. Yeni Kentlerin Kuruluş Amaçları

Yeni kentlerin belli başlı kuruluş amaçları, bir noktada toplanmanın sosyal, ekonomik ve stratejik sakıncaları yönünden büyük kentlerin büyüme sürecinde yığılmaya geçişini önlemek, yoğunlukları azaltmak, kentlerin sığramalı büyümesini önlemek, büyük kentlerin çevresinde engel kentler veya depo kentler oluşturmak, doğal kaynakları işletmek, geri kalmış bölgeleri kalkındırmak ve canlandırmak, sanayi, sağlık, turizm veya dinlenme merkezleri kurmak, üniversiteleri ve bilimsel araştırma kurumlarını barındıracak merkezler oluşturmak, köyleri toplulaştırmak, doğal yıkımlardan zarar görenleri yerleştirmek ve yönetim merkezleri kurmak biçiminde ifade edilebilir.

3.2.1. Büyük Kentlerin Büyümesini Sınırlamak ve Yoğunluklarını Azaltmak İçin Kurulan Yeni Kentler.

Büyük kentlerin özellikle merkezi kesimlerinde yoğun olarak yerleşmiş bulunan işyerlerini ve nüfusu çevrede kurulacak yeni kentlere kaydırarak yoğunluğun azaltılması ve bu kentlerin göçler ve doğal nüfus artışı yoluyla büyümesini sınırlamak amacıyla kurulan yeni kentler bu gruba girmektedir.

3.2.2. Kentlerin Sıçramalı Büyümesini Önlemek Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.

Gelişmiş ülkelerdeki büyük kentler, banliyölerle sıçramalı olarak büyürken, gecekondu ve toplu konut girişimleri geliştirmekte olan ülkelerin büyük kentlerinde sıçramalı büyümeye yol açmaktadır. Kentin süreklilik ve bütünlüğünü yitirmesi, kentsel altyapı hizmetlerinin sıçramayla oluşan kentsel gelişme süreçlerine ulaştırılmasının gereksiz maliyet artışına yol açması ve arada kullanılmadan boş duran, spekülasyon konusu yapılan arsaların kalmasına neden olması sıçramalı büyümenin, kent gelişmesi açısından yarattığı sakıncalardır. Bu sakıncaları gidermek ve yeni kentsel gelişmelerin, önceden saptanmış olan yeni kent alanlarına kaymasını sağlamak amacıyla özellikle Paris, Londra ve Amsterdam kentleri çevresinde çok sayıda yeni kent oluşturulmuştur.

3.2.3. Doğal Kaynakları İşlemek Amacıyla Kurulan Yeni Kentler

Çeşitli nedenlerle henüz yerleşime açılmamış, doğal kaynak yönünden zengin bölgelerdeki demir, bakır, petrol, kömür, orman v.b. kaynakları işletmek amacıyla çeşitli ülkelerde bağımsız yeni kentler kurulmuştur. [41]

İngiltere'de Corby (çelik endüstrisi için), Ealington bölgesindeki madenciler için kurulan Peterlee, Sovyetler Birliği'nde çok sayıda yeni kent, ABD'deki şirket kentleri (Company Towns), Kanada'da Kitimat, Hindistan'da Shilal ve Libya'daki Marsa El Braga kentleri bu gruba girmektedir.

3.2.4. Sanayinin Dengeli Dağılımı ve Geliştirilmesi Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.

Sanayi kuruluşlarının ve diğer ekonomik faaliyetlerin ülkenin çeşitli bölgelerine dengeli dağılımını sağlamak, önemli hammadde kaynaklarının bulunduğu bölgelerle, ulaşım aksları boyunca kurulacak yeni kentler aracılığıyla ağır sanayi başta olmak üzere sanayinin hızlı bir şekilde geliştirilmesi, yeni sanayi odaklarının yaratılmasına katkıda

bulunulması amacıyla da yeni kentler kurulmuştur. Sovyetler Birliği'nde Novokuznetsk, Mognitoğorsk, Temirtau, Novomoscouk, Chelmy, Bratsk, Yust-Ilmsk, Polonya'da Thchy, Nowa Huta, Macaristan'de Dunauj Varos, Konlo, Kazinc Barcika, Orosz Lany bu amaçla kurulan yeni kentlere örnek gösterilebilir.

3.2.5. Geri Kalmış Bölgeleri Kalkındırmak ve Canlandırmak Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.

ABD'nin Appalachian, İtalya'nın güney, Brezilya'nın kuzey ve iç, Sovyetler Birliği'nin doğu bölgeleri ve Sibirya gibi görece olarak geri kalmış bölgeleri kalkındırmak ve canlandırmak amacıyla büyüme odağı olarak işlev görecek yeni kentler kurulmuştur. Bu grubun en tipik örneklerini, Sovyetler Birliği'nin Ural'ların doğusunda kurduğu kentler oluşturur. [42]

3.2.6. Yönetim Merkezleri Oluşturmak Amacıyla Kurulan Yeni Kentler

ABD'de Washington, Brezilya'da Brasilia, Pakistan'da İslamabad, Hindistan Pencap'ta Chandigarh, Avustralya'da Camberra ve Türkiye'de Ankara gibi, ülkelerin, ulusal birliği temsil eden bir merkeze kavuşma istekleri sonucu ve ulusal düzeyde veya eyalet düzeyinde tüm yönetim kurumlarını barındıran bir kent oluşturmak amacıyla kurulan kentlerdir.

3.2.7. Sağlık, Turizm veya Dinlenme Merkezleri Oluşturmak Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.

Bazı ülkelerin iklim yönünden uygun, doğal güzellikleri ve tarihi zenginlikleri olan bölgelerinde ve ılıca, kaplıca gibi sağlık için gerekli kaynaklara sahip yörelerinde sağlık, turizm veya dinlenme merkezleri oluşturmak amacıyla kurdukları yeni kentler bu gruba girmektedir.

Sovyetler Birliği'nin Kırım Yarımadasında ve Karadeniz kıyısında kur-

3.2.8. Üniversite ve Bilimsel Araştırma Kurumları İçin Kurulan Yeni Kentler.

Kendilerine özgü bir fiziksel-sosyal çevrede bulunma gereği duyan üniversite ve bilimsel araştırma kurumlarını barındırmak amacıyla büyük kent yakınında kurulabileceği gibi geri kalmış yöreler de dahil olmak üzere başka yörelerde de kurulabilen bu kentlere, Tsukuba Academic City, ABD'nin California eyaletindeki Irvine, Buffalo-Amherst, Sovyetler Birliği'nde Akademgorodok, Sestroresk ve Dubna ile Belçika'da Louvain-La-Neuve örnek olarak gösterilebilir. [43]

3.2.9. Doğal Afetlerden Zarar Görenleri Yerleştirmek Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.

Japonya'da örnekleri bulunan bu gruptaki kentler, baraj inşaatları nedeniyle açıkta kalanlar, sel ve depremden zarar görenler v.b. yerleştirme amacı taşımaktadır. Managua (deprem), Kuneitra (savaş), Mısır ve Sudan'da Nasır gölünün yapımı için yerlerinden çıkarılan nüfusu yerleştirmek için kurulan yeni kentler bu gruba örnek olarak gösterilebilir.

3.2.10. Köyleri Toplulaştırmak Amacıyla Kurulan Yeni Kentler.

Özellikle kamu hizmetlerinin köylere götürülmesinin zor olduğu dağınık kırsal yerleşme yapısına sahip ülkelerde, bu köylere daha iyi hizmet sunmak ve uzun vadede onları bir yerde toplamak amacıyla uygun yerlerde yeni kentler kurulmaktadır. Sovyetler Birliği'nde bu amaçla kurulmuş başarılı yeni kent örnekleri bulunmaktadır. Türkiye'de Kalkınma Plânlarındaki köykent önerisinin kaynağında da bu amaç yatmaktadır.

3.3. Yeni Kentlerin Plânlama İlkeleri.

Son yıllarda inşa edilen yeni kentlerin sayısında büyük ölçüde azalma kaydedilmesine karşın 1947-1977 yılları arasında tasarım yöntemlerinin gelişmesinde büyük ölçüde aşama kaydedilmiştir. Tasarımcıları tarafından, gelecekteki tasarım ve plânlama politikaları için katalizör olarak

görülen yeni kentlerin plânlama tekniklerinin, 25 yıllık evriminden sonra, 1960'ların sonlarında tasarlanan son grup yeni kentlerin plânlama teknikleri büyük ölçüde karmaşıklaşmıştır. [44]

3.3.1. İngiltere'de Yeni Kentler

İngiltere'de İkinci Dünya Savaşının sona ermesinden sonra inşa edilmiş veya plânlanmış yeni kentleri plânlama ilkeleri açısından 3 döneme ayırmakta yarar bulunmaktadır. [36] Minimum 20.000, maksimum 60.000 nüfuslu olmaları plânlanan ve 1950'ye kadar tamamının inşasına başlanan 1. dönem yeni kentler genellikle işinsal bir plân içinde, bir ilkokulu besleyecek nüfus büyüklüğünü esas alarak 1000-7500 kişilik komşuluk birimleri ile oluşacak biçimde plânlanmıştır. İlkokul, yerel alışveriş merkezi ve küçük bir toplantı salonunu kapsayan bu ünitelerde, işyerine yapılan seyahatlerin minimum düzeyde tutulması, farklı arazi kullanışlarının birbirinden ayrılmasına ağırlık verilmesi, üzerinde durulan planlama ilkeleridir. Bu üniteler, bir sağlık merkezi, ortaokul, daha ayrıntılı alışveriş alanlarını kapsayan 15.000-20.000 kişilik ortaokul üniteleri şeklinde gruplandırılmış, konut alanlarında % 15'i apartmanlarda yaşamak üzere ortalama 30 ki/ha., sanayi alanlarında ise 125 işçi/ha. yoğunluk önerilmiştir. Açık alan standartları maksimum düzeyde tutulurken, araba sahipliği 10 kişiye 1 araç olarak düşünülmüştür. Trafiğin yoğun olduğu saatlerde büyük ölçüde kamu taşımacılığına ağırlık verilmesi, yayalarla araç trafiğinin ayrılmasından çok, bisikletlerle taşıtların ayrılması hedeflenmiştir. Özel araba sahipliğine olan ilginin artması ve kamu taşımacılığının yetersizliği de bazı sorunlar yaratmıştır.

İlk dönem yeni kentlerdeki yeşil alanlarla ayrılmış düşük yoğunluktaki mahalleler şeklinde özetlenebilecek plânlama ilkesi ikinci dönem kentlerde değişmiş, yoğunluklar artırılarak 50 ki./ha. olması düşünülmüştür. Glasgow'dan 15 km. uzaklıkta bir tepede 1965 yılında inşa edilen Cumbernauld, II. dönem yeni kentlere örnektir. [45] I. dönem kentlerin başarısızlıklarına çözüm bulmak amacıyla 70.000 kişilik nüfus için plânlanmış cesur bir girişimdir. Özel araçların yoğun kullanımı düşünülen bu kentde, 10 dakikalık yürüme mesafesi içinde 50.000 kişinin bir tepede etrafında yerleşmesi ve birçok bölge ölçeğindeki fonksiyonları kapsayan kent merkezinin bu tepede yerleştirilmesi plânlanmıştır. Komşuluk ünitesi yaklaşımı terk edilerek daha kompakt bir plânlama yapılmış

yaya sistemi taşıt trafiğinden; tamamiyle ayrılmış, dağıtıcı ring yollarının anayollardan beslenmesi sağlanmıştır. Oldukça yüksek bir yoğunluğa sahip olan kentde ortalama yoğunluk 190 ki./ha'dır. Bunun anlamı, nüfusun yaklaşık 1/2'sinin apartmanlarda, % 55'inin bahçeli konutlarda oturmasıdır. Yolların ekonomik bir şekilde kullanımı için işyerine yapılan seyahatlerin dağılması gerekirken, Cumbernauld'da sanayi büyük ölçüde bir yerde toplanmıştır. Bu nedenle kent, hâlâ büyümenin yarattığı sorunlardan zarar görmektedir. [46] 1961'den sonra oluşan III.dönem kentler, hükümet tarafından ciddi bölgesel çalışmalar ile hızla artan nüfus hakkında tahminler ve ekonomik büyümeyi sağlamak için bir dizi çalışmalar yapılmasından sonra geliştirilmiştir. Ayrıca, mevcut yığılmaların nüfusunu yeni merkezler oluşturarak azaltmak amacıyla, mevcut merkezlerden daha büyük ve aktif yeni merkezler yaratılması plânlanmıştır. III.dönem kentlerde, büyüme oranı ve kentlerin nüfusları da büyük ölçüde artırılarak 100.000 - 200.000 kişi olarak düşünülmüş, İngiltere'nin iç kısımları ve kuzeyinde yer alan bu kentler coğrafik alan olarak da daha geniş yer kaplamıştır. Bu kentler, daha gelişmiş ulaşım sistemleri ve daha kuvvetle beliren kent merkezleri ile geleneksel kentsel merkezlere daha çok benzer bir karakter göstermektedir. [12] İngiliz deneyiminin günümüzdeki son grup örnekleri, ölçek ve fonksiyonlar yönünden büyük farklılıklar göstermektedir. Bu grup yeni kentler, kendi kendine yeterli ve bölge veya metropoliten dokuyu biçimlendiren kentler olarak görülmeye başlanmıştır. Daha büyük ölçeklerin, gelişme ve istihdam yaratıcı güçleri farkedilerek Milton Keynes gibi 250.000 nüfuslu yeni kentler plânlanmıştır. Bu kentde, toplu ulaşım sistemine büyük ağırlık verilmiş, toplu ulaşım hattının omurgasını oluşturduğu doğrusal bir plân organizasyonu düşünülmüştür. Bu omurgaya bağlı mahalle birimleri yoğun kentsel karakter göstermektedir. [12]

İngiltere'de yeni kentlerin çeyrek yüzyıllık gelişimi belirli yönlerde bir değişim göstermiştir. Bu değişimler şu şekilde özetlenebilir. [12]

- . Planlandıkları nüfus bakımından küçükten büyüğe doğru,
- . Kente karşı kırsal bir yerleşme alternatifinden, metropoliten alanda yeni bir kentsel alternatif olmaya doğru,
- . Nüfus ve yapı bakımlarından az yoğunundan çok yoğununa doğru,

- . Kent fiziksel plânı ve görünümü bakımından kırsal bir karakterden kentsel bir karaktere doğru, bir değişim göstermektedir.

3.3.2. Fransa'da Yeni Kentler

Fransa'da her soruna çözüm getirmesi beklenmeyen ancak çok büyük ve kalabalık kentsel yoğunluk bölgelerinin sorunlarını çözecek bir araç olarak bakılan yeni kentler, gözlenen iki olay sonunda ortaya çıkmıştır.

- 1) Paris bölgesinin tek merkezli olması nedeniyle istihdamın coğrafik dengesinin altüst olması, işyeri ile konut arasındaki hareketlerin sıklık yaratması, banliyölerde bir kentsel yaşantının eksikliğinin yeni kentsel merkezlerin yaratılması gereğini ortaya çıkarması,
- 2) Paris bölgesinde her yıl 90.000 -- 100.000 konut (her yıl Bordeaux kenti büyüklüğünde, 6 ayda bir de Toulouse büyüklüğünde bir kent) inşa edilmesi gereğinin konut alanları darlığı nedeniyle aşırı yoğunlaşmaya neden olması ve bu yolla yeşil kuşakların yutulması, geçici çözümlere başvurulması sonucunu doğurmasıdır. [47]

Batı dünyasının en kalabalık metropolü olan Paris'in büyümesinin kontrol altına alınması ve yeni kentlerin inşası için 1965'e kadar ciddi öneriler yapılmamış, 1962'de Stockholm'ün yarısı kadar büyüklükteki bir (10 500 ha.) alanda yaklaşık 3 milyon kişinin yaşadığı, ortalama brüt yoğunluğun Londra'nın 2 katı kadar ve yer yer 1000 ki./ha.a ulaştığı Paris'te; savaştan sonra desentralizasyon tartışmalarının başlamasına rağmen, bütün kaynaklar öncelikle konut krizine yöneltilmiştir. 1958 yılında ZUP (Zones a Urbaniser en Priorite) Yasası ile yüzlerce bölge öncelikli gelişme için planlanmış, Paris'in yanındaki Creteil 60.000, Toulouse Le Mirail 100.000 nüfus için plânlanan, yeni kentten çok büyük ölçekli konut projeleri olmuştur. Amacı denge noktaları niteliğinde 8 taşra kenti oluşturarak Paris'in fiziksel büyümesini durdurmak olan Paris bölgesinin ilk Nazım Plânı (PADO 6) 1960 yılında yürürlüğe girmiştir. Paris bölgesinin çekiciliğini arttıracak varsayımıyla yeni kentler yaratma olasılığını reddeden PADOG'un yanılıgısı ortaya çıkmış ve 1965'te bölge nüfusu 9 milyonu aştığı için yeni bir master plân hazırlanmıştır. Plânlama süreci boyunca diğer Fransız kentlerindeki büyüme 2-3 katına çıkarken, 2000 yılındaki nüfusu 14 milyon tahmin edilen

Paris çevresinde, 2 milyon yeni iş olanağı ile 5 milyon ilave nüfusun alana dağıtılması ve 500.000 nüfuslu 5 yeni kent kurulması tavsiye edilmiştir. 1962'den beri yapılan bölgesel çalışmalar ve 1966-1970 döneminde hükümet kararlarının yaygınlaştırılması sonucunda Fransa'da 9 yeni kent inşa edilmiş, yüzyılın sonuna kadar herbiri 100.000'den (Lille-Est, Le Vaudreuil) 800.000'e (Rives de l'Etang de Berre) kadar ve alan olarak değişik büyüklükteki kentler inşa edilmesi plânlanmıştır. [48]

Bu durum, esas yönünden PADOG'tan ve onun yeni kentleri reddetme görüşünden vazgeçme girişimi olmuştur. Bu 9 kentten Evry, kuzeyde Melun Senart, kuzeybatıda St.Quentin-en Yvelines, doğuda Marne-la-Vallee, Paris'in kuzeybatısında Cergy-Pontoise olmak üzere 5 tanesi, Sovyetler Birliği'nin uygun denge alanları yaratma fikrine paralel olarak, bölgenin gelecekteki nüfusunun yarısının yani 2,5 milyonunun Yukarı Seine ve Marne'nin iki yanında lineer bir biçimde geliştirilecek yeni kentlerde yerleştirilmesinin kararlaştırılması sonucunda inşa edilmiştir. Merkez kent dışında iş olanağı yaratarak gidiş gelişleri ve mevcut trafik yoğunluğunu azaltma, Paris'in tek merkezliliğini yoketme amacıyla olan bu kentler Paris'ten 20-30 km. uzaklıkta ne uydu, ne de tam bağımsız (otonom) fakat ikincil, ne yoğun ne de dağınık fakat metropoliten alanda bir kutup oluşturacak bir kent niteliğinde olacaktı. Her bir kente farklı bir profil kazandırmak amacıyla herbiri için farklı işyerlerinin belirlenmesi, sıkıca büyük merkezler yerine, yaşayan merkezlerin geliştirilmesi ve boş zamanları değerlendirme alanlarına ağırlık verilmesi bu kentlerin temel hedefleri arasındaydı. 300.000 ve 1 milyon arasında nüfusa hizmet etmek için tasarlanacak ve güçlü kutuplar çevresinde organize edilecek merkezlerde yer alacak fonksiyonlar;

- . Fakülteler veya diğer yüksek öğrenim kuruluşları,
- . Bölgesel karakterde kültürel ve sportif faaliyetler,
- . Büyük alışveriş kompleksleri,

• Bölgesel ölçekte kamu hizmetleridir. [38]

İngiliz deneyimi, sanayinin yeni kentlere kolaylıkla çekilebildiğini fakat hizmet fonksiyonlarının bu yerleşmelere götürülmesinin oldukça zor olduğunu ispatladığından Fransız yeni kentleri kendilerine gelişen

aktiviteler ve gittikçe güçlenen 3.sektör faaliyetlerini hedeflemişler, çevrelerini değiştirme, ait oldukları metropoliten alanlardaki denge ve güçlerin tamamını etkileme yolları aramışlardır. Kentin zonlara ayrılması fikrinin benimsenmemesi nedeniyle bu kentlerin hemen hemen tamamında, farklı tipteki konutları mümkün olduğu kadar karıştırarak, büro-atölye gibi birbirleriyle uyumlu olmayan aktiviteleri birleştirerek, okul, spor alanları ve alışveriş yerlerini bütünleştirerek yeni yöntemler ve yapım biçimleri bulma amacı bulunmaktadır. Hepsinin hız yollarıyla Paris'e bağlandığı bu kentlerde özel araçlarla kamu taşıtları bile birbirinden ayrılmıştır.

3.3.3. A.B.D.'de Yeni Kentler.

Modern anlamda "Yeni Kent" kavramının yeni olduğu A.B.D.'de, tarihçilerin görüşüne göre birçok kentin orijini yeni kent niteliğindedir. Yapılan projeksiyonlar sonucunda, yüzyılın sonuna kadar 75-100 milyon kişinin mevcut nüfusa ekleneceği ve bu artışın büyük ölçüde yoğun metropoliten alanlara yöneleceği ortaya çıkınca, 1960'ların ikinci yarısından itibaren kamunun dikkati yeni kentlere yönelmiştir. Plânlamanın bütün biçimlerine karşı önyargı ve teorik yaklaşımlardan çok pragmatik yaklaşımların tercih edilmesi yeni kentlerin geç başlamasının en önemli nedenidir. İdeolojik tartışmalar ve kapsamlı yasalarla yeni kent inşasının öncelik kazandığı Avrupa'nın aksine A.B.D. yeni kent hareketi özel girişimin hamlelerinden sonra gecikmeyle ortaya çıkmıştır. III.sektör faaliyetlerinin ağırlık kazandığı Amerikan modelinde kentleri 4 gruba ayırmak mümkündür. [49]

- . Baş zamanları değerlendirme orijinli yeni kentler
- . Büyük alışveriş alanlarının yer aldığı tüketim merkezleri
- . Büyük üniversiteleriyle eğitim ve araştırmanın ağırlık kazandığı yeni kentler
- . Disney-Land gibi kumar ve eğlence merkezleri

1968'de yürürlüğe giren Konut ve Kentsel Gelişme Yasası ise yeni kentleri; genişletilmiş kent (expanded towns), kendine yeterli kentler (self contained new towns), uydu kentler (satellites) ve büyük ölçekli kent yenileme projeleri olan kent içi yeni kentler (new towns in town) olmak üzere 4 grupta toplamıştır. [50]

A.B.D'de savaş sonrası konut darlığı büyük ölçekli bölgesel gelişmelerle karşılanmaya çalışılmış, araba sahipliğinin de artmasıyla bu yeni hareketlilik kentsel yayılmayı hızlandırmıştır. Orta sınıf, yaşamının yeni yolunu banliyölerde bulmuş, bunu takiben perakende ticaret ve sanayi de banliyö alanlarında yer seçmiştir. Alışveriş merkezlerinin büyümesi, bürolar, eğlence merkezleri, moteller v.b. fonksiyonlar için bu alanların cazip hale gelmesine yol açmıştır. Merkez çevresinde arazi fiyatlarının artması nedeniyle ortaya çıkan asalak yerleşmelere engel olmak amacıyla alışveriş merkezindeki girişimcilerin çevrede merkez için gerekenden daha fazla arazi satın almaları bu alanlarda plânlamayı kaçınılmaz kılmıştır. 1961 yılında 2000 yılı hedeflenerek Washington D.C. için yapılan bölge plânında uygun alanlar yeni kentler için ayrılmış ve ilk olarak Reston ve Columbia gerçekleştirilmiştir. [51]

Reston, 2000 yılı için hazırlanan bölge plânında önerilen gelişme aksamlarından bir tanesinin üzerinde bulunmakta, 7000 acre büyüklüğünde alana sahip olan kentte yaklaşık 30.000 kişi yaşamaktadır. [52]

1966 yılında Jim Rouse tarafından başlatılan Columbia; Washington ve Baltimor'un yarı uzaklığında, bölgenin en hızlı büyüyen kent koridorunda kurulmuş, 1962 yılında 110.000 hedef nüfus için plânlanan kent bu hedefe 15 yılda ulaşmış, kentte 250.000 müşteriye hizmet edecek bölgesel ölçekte bir merkez bulunması kararlaştırılmıştır. Daha sonra kent, sanayi için cazip hale gelmesine rağmen bu eğilim Columbia'ya tüketim kenti imajı vermiştir.

California Üniversitesi'ne yeni bir kampüs gerekliliğinden ortaya çıkan Irvine, 3. tip Amerikan yeni kentlerine örnek oluşturmaktadır. Özel mülkiyete konu, 33.200 ha. büyüklüğünde bir gelişmemiş alanın seçildiği yerleşmenin nazım plânı, hedef nüfusu 250.000 -750.000 olarak belirlerken, 134.000 sanayi ve 150.000 beyaz yakalı istihdam önermiştir.

Reston, Columbia ve Irvine, düşük yoğunluklar, otomobille aşırı uyum, beyaz yaka istihdamına ağırlık verilmesi, boş zamanları değerlendirme kolaylıkları, nüfusun üst orta gelir grubunda olması gibi Avrupa yeni kentlerinden oldukça farklı özelliklere sahipti. Bu kentlerde, ortak kullanıma açık yeşil alanların yer aldığı konut birimleri, komşuluk birimleri şeklinde gruplandırılmış bu birimlerde eczane, supermarket,

berber, giyim yerleri v.b. 30 dükkânın bulunduğu yerel merkezler yer almıştır. Bunun yanında, bu kentler 150'den fazla dükkânın bulunduğu bölgesel ölçekte alışveriş merkezlerini de kapsamaktadır. Kentlerin birçoğunda araç ve yaya trafiği birbirinden ayrılmış, yapılan nüfus projeksiyonlarında nüfusun 17.000 ile 400.000 arasında değişmesi öngörülmüştür. [49]

3.3.4. İsrail'de Kurulan Yeni Kentler

1948 yılında bağımsızlığına kavuşan İsrail bu yıllarda çok fazla göçle karşılaşmış ve bu göç nüfusunun organizasyonu için, ülkenin kalkındırılmasında gerekli bölgelerde sağlam ve sağlıklı bir temel oluşturacağı, ulusal hasılaya düzenli bir ilave getireceği düşüncesiyle birçok yeni kent kurulmuştur.

Lineer, sanayiye bağlı ve konut biriminden bölgesel ölçüğe kadar giden bir yerleşme sistemi içinde 250 apartmanlık (1000 kişi) 4 ünite biraraya getirilerek, temel yerleşme birimi olarak 4000 kişilik bir ilköğretim birimi oluşturulmuş, 12 ilköğretim biriminin birleşmesinden 40-50 bin, bunların 5 veya 6 tanesi de biraraya getirilerek 250-300 bin nüfuslu bölgesel kentler aşaması kurulmuştur. [53]

İmalat sanayiinin ağırlıklı olduğu bu sistemin 1. aşamasındaki üniteye çocuk oyun alanı, çocuk bahçesi, park ve dinlenme alanı yer almakta, yaya ulaşımının esas olduğu 2. aşamada anne denetimi altındaki çocuklar, gençler ve büyükler için birer oyun yeri bulunmaktadır. Ulaşımın kent içi otobüslerle sağlanacağını düşünlüğü 3. aşamada 50.000 kişi optimum nüfus olarak kabul edilmiştir. Radburn plânlama sistemine dayanan ve Prof.Clarence S.Stain, Henry Wright tarafından plânlanan bu ünitelerde; konutların yol veya otopark alanlarına olan maksimum uzaklığı 60-70 m. arasında düşünölmüş, iç bölgelerde 1 veya 2 katlı tek aile konutlarının, dış kısımlarda ise 4 katlı teras evlerin yapılması plânlanmıştı. [54]

3.3.5. Sovyetler Birliği ve Diğer Kollektivist Ülkelerde Kurulan Yeni Kentler

Kapitalist sistemde olduğu kadar, kollektivist sistemde de yeni kent, ÷lke mekânında dengeli yerleşme politikasında kullanılan bir uygulama aracıdır.

Sovyet Sosyalist Cumhuriyetleri Birliği'nde Moskova'nın büyümesi ilk zamanlarda "goroda sputniki", uydu kentler yoluyla yaygınlaştırılmaya çalışılmış ancak özellikle İkinci Dünya Savaşından sonra yeni kentler önemli bir uygulama aracı olmuştur. 1935 Moskova Genel Plânı, gelecekteki nüfusu 5 milyon kişiyle sınırlamış ve kente göçü sıkı bir kontrol altına almıştır. Bununla birlikte, 1959'a kadar hedeflenen nüfus aşılarak, 1960'da banliyö alanlarının katılması Moskova nüfusunu 6 milyon yapmıştır. Hem Moskova nüfusunu kontrol altına almak, hem de savaşta 1710 kentin yıkılması, 6 milyon konutun % 50 oranında tahrib olması, 25 milyon nüfusun evsiz kalması, savaştan sonra "Yeni Kent" yönteminin izlenmesine yol açmıştır. [55]

SSCB, İngiliz deneyiminde, Londra çevresindeki yeni kentlerin metropol nüfusunu çekmede yetersiz kaldığını ileri sürerek, Moskova için hazırlanan 1956 bölge plânında merkez kentin 1/5'i büyüklükte yani 1 milyon nüfuslu 20 yeni kent önermişlerdir. Sovyetler Birliği'ndeki yeni kentler 4 grupta toplanabilir;

- . Sanayiye dayalı yeni kentler; Novokuznetsk, Magnitogorsk, Temirtau metalurji, Novomoskovsk, Angarsk, Nizhnekamsk, Novopolotsk kimya ve petrokimya, Mogliatti, Naberezhnye Chelmy otomobil sanayi , Bratsk, Yust-Ilmsk hidrolik mühendisliğine dayanan kentlerdir,
- . Bilim merkezi olan kentler; Academgorodok, Obrinsk
- . Dinlenme ve sağlık merkezlerinde kurulan yeni kentler,
- . Uydu kentler.

Savaştan önce ekonomisi tarıma dayalı bir ÷lke olan Macaristan'da İkinci Dünya Savaşından sonra sanayi ağırlıklı bir ekonominin oluşturulmasına karar verilmesiyle birlikte yeni kentlerin inşası başlamıştır. 1. Beş Yıllık Plânda, ağır sanayi başta olmak üzere sanayinin geliştirilmesi hedeflenmiş, önemli ham madde kaynaklarının bulunduğu bölgeler ile

ulaşım aksları boyunca kurulacak yeni kentler yoluyla sanayinin hızlı bir şekilde geliştirilmesi plânlanmıştır. İlk yeni kentlerin plânlaması ve inşası büyük ölçüde kömür madenleri çevresinde ve bu madenin nakledilmesine uygun su yolları boyunca olmuş, 1960'larda kömürün öneminin azalmasıyla birlikte petrol yataklarının bulunduğu bölgelere ağırlık verilmiştir. Genellikle, plânlanmış veya tamamlanmış petrol borularının keşişme noktalarında yeni kentler kurulmaya başlamış, diğer ülkelerde olduğu gibi kalabalık aglomerasyonların nüfusunu azaltma bu kentlerin kurulmasında önemli bir rol oynamıştır. Bu dönemde 9 yeni kent inşa edilmiş, 1950 ve 1970 yılları arasında bu kentlerdeki nüfus artışı mevcut kentlerin 3 katı kadar olmuştur. En önemli iki yeni kent olan Tatabanya ve Dunaujvaros'un nüfusu 20 yılda 15 kat artmıştır. Hedef nüfusları 20.000 - 50.000 arasında belirlenen yeni kentlerde fabrikalar diğer kullanışlarla karışık bir şekilde yerleştirilmiştir. III.sektör faaliyetlerinin sanayi alanlarıyla birlikte geliştirilmesi sonucu üniversite mezunu eleman bulmakta güçlük çekildiğinden bu kentler uzun yıllar kent merkezine bağımlı kalmıştır.

1971-2000 yılları arasında kurulması plânlanan 2.dönem kentler, genelde kırsal yerleşmeleri (köyleri) kent düzeyine çıkarmak amacıyla kurulmuştur. 1971 yılında hükümetin kararıyla 24 büyük köy geliştirilmiş, 44 köyün de 2000 yılına kadar geliştirilmesi plânlanmıştır. [56]

Ana amacı kentsel düzeyde bir merkez yaratmak olan ve nüfusları 8.000-30.000 arasında değişecek olan bu kentlerin diğer amaçları ise kentsel kamu hizmetleri, ulaşım ağı, ticari kuruluşların yer alması, III.sektör iş olanaklarının yaratılması ve yeni fabrikaların kurulmasıdır. [56]

Bölge plânlamasının öngörüşüyle sanayi bölgelerinin kurulması, yeni sanayi komplekslerinin gelişimine ve yeni sanayi odaklarının yaratılmasına katkıda bulunulması amacıyla kurulan Polonya yeni kentleri büyük aglomerasyonların içine konmuştur. Donatım alanlarında bazı sınırlamaların sözkonusu olduğu bu kentler, orta büyüklükteki kentlerin, yeni kent siyaseti doğrultusunda büyütülmesi yoluyla kurulmuştur. [55] Polonya yeni kentlerinin en önemli özelliklerinden biri, evlerin deneysel olarak o günün koşulları içine adapte edilebilmesidir.

3.3..6 Gelişmekte Olan Ülkelerde Yeni Kentler.

İşyerlerinin dengeli dağılımı, nüfusun ve ekonomik aktivitelerin kent- sel aglomerasyonlardan desantralize edilmesi, bölgesel dengesizliklerin ve farklılıkların giderilmesi, yeni büyüme odaklarının yaratılması v.b. kentsel büyüme hedeflerinin belirlendiği gelişmekte olan ülkele- rin birçoğunda bu hedeflere ulaşabilmenin yolu yeni kentlerde görülmüş ve birçok yeni kent kurulmuştur. Ülkelere göre bazı farklılıklar gös- termekle birlikte, yeni kentlerin kuruluş amaçları şu şekilde sırala- nabilir;

- . Özel amaçlar için inşa edilen yeni kentler; Gana'da liman kenti Tema, Hindistan'da inşa edilen çelik kentleri (steel cities)
- . Ülke ve devlet sembolleri olarak inşa edilen yeni kentler; Chandigarh, İslamabad, Brasilia, Minna, Owerri, Akure gibi yönetim merkezleri,
- . Yeni gelişen tarımsal alanlarda pazar kentleri ve hizmet merkezleri yaratmak amacıyla kurulan yeni kentler.Pencap'taki Mandi yeni kenti bu kategoriye sokulabilir.
- . İngiltere'deki çeşitli yeni kentler gibi, büyük metropoliten alanla- rın büyümelerini sınırlandırarak, kent strüktürünü yeniden organize etmek amacıyla kurulan yeni kentler. Bu gruptaki kentler, gelişen ülkelerin kentleşme sorunlarını çözüme kavuşturmada en önemli rolü oynamıştır.

Kentsel nüfusun, toplam nüfus içindeki oranının % 23.70 olduğu ve nüfu- sun önemli bir bölümünün büyük kentlerde yaşadığı [57] Hindistan'da . III. Beş Yıllık Plân (1961-1967) kentleşmenin, ekonomik ve sosyal ge- lişmenin en önemli yönü olduğunu vurgulayarak önemli kentlerin "Master Plân"larının yapım programına başlamış, IV. Plân Metropoliten kentle- rin sınırsız büyümesini önleme ve ekonomik aktivitelerin ülke düzeyine dağıtılarak dengesizliğin giderilmesi gereği üzerinde durmuş, V.Plân kentleşmenin büyüyen bir fenomen olmasının, gelişen bir ekonomi için kaçınılmaz olduğunu vurgulayarak, kentsel merkezlerde hizmetlerin arttı- rılması, metropoliten kentlerin sorunlarının merkezi hükümet yardımla- rıyla çözümlenmesi küçük ve orta büyüklükteki kentlerin geliştirilme- sini hedeflemiş, tüm bu politika ve programlar sonucunda, çeşitli eya- letlerde kent ve ülke plânlama örgütleri kurularak 100 civarında yeni kent inşa edilmiştir. Birkaçının, büyük sanayi komplekslerine hizmet

amacı taşıdığı, diğerlerinin ise kentsel ve endüstriyel büyümenin en önemli aracı olarak kabul edildiği bu kentlerin başlıcaları, Rourkela, Durgapur, Bhilai ve Bokaro'dur. [57]

Suudi Arabistan'da, ülke ekonomisinin büyük ölçüde sanayiye dayandırılması, Jeddah, Riyadh ve Dammam/Dhahran gibi 3 büyük merkez dışında dengeli bölgesel büyüme merkezleri oluşturmak, nüfusun desantralizasyonu- nu sağlamak, ham petrol kaynaklarını değerlendirmek için petrokimya sanayini geliştirmek, sanayiye mümkün olduğu kadar geliştirerek milli refahı artırmak amacıyla birtakım politikalar saptanmıştır. Bu amaçla inşa edilen yeni kentlerden en önemli ikisi, 250.000 kişi için kurulan Jubail ve 150.000 kişi için 30 yılda gerçekleştirilen Yanbu'dur.(1984'de tamamlandı) Bu kentlerin plânlanmasında, güneş ışınlarının etkisini minimuma indirecek bir yol sistemi düzenlemek, sanayi alanları ile kent merkezi arasındaki iş seyahatlerini dengeleme amaçlanarak 1400 m. aralıklı ızgara yol sistemi önerilmiş, yoğunluğun en fazla olduğu kent merkezinde büyük çapta bir alan rekreasyon ve açık alana tahsis edilmiştir. Konutlar 5 katlı ve orta büyüklükte bloklar halinde düşünülmüş, spor olanakları, liman, 5 milyar dolarlık petro kimya tesisleri ve yerel sanayi merkezleri için de alan ayrılmıştır. Kent Merkezi ise zamanında inşa edilememiştir. [57]

Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda olduğu gibi aşırı kentsel büyümenin çok fazla sorun yarattığı Venezuela'da Ciudad Guayana, Ciudad Locada'da 1,5 km. aralıklarla (ızgara sistem) geçirilen ana yolların içinde yaklaşık 5000 kişiden oluşan 4 ünitenin bulunduğu 20.000 kişilik topluluklar yer alacaktır. Herbir ünitenin yerel merkezi bulunmakta, üniteler yalnızca otobüs yollarıyla birbirine bağlanmakta, araç yolları ise 20.000 kişilik yerleşmenin çevresinden geçmektedir. İki topluluğu birbirine geniş çaplı alışveriş ve diğer sosyal donatıların yer aldığı bölgesel merkezler bağlamaktadır. Yoğunluğun 100 ki./ha. olduğu kentte hafif sanayi üniteleri sistem bütününde dağıtılırken, yerel istihdam olanakları yürüme mesafesi içinde bulunmaktadır. [57]

Kolombiya'da inşa edilen yeni kentlerde ise hedef nüfus 300.000-500.000 olarak belirlenmiş, yeni kent mevcut kente ekspres yollarla bağlanmıştır. Herbir yeni merkez, eğitim rekreasyon, kültürel fonksiyonlar kadar alışveriş ve işyeri olanaklarına sahip kılınmıştır.

Mısır'da, yoğunluğu 1927 yılında 7000 ki /km² iken 1980 yılında 26.000 ki/km² ye çıkan, toplam konut stoğunun % 62'sinin altyapı olanaklarından yoksun, yol ağının yetersiz gecekonduların yayıldığı ve 2000 yılındaki nüfusunun 16.5 milyon olmasının beklendiği Kahire Bölgesinde ortaya çıkan kentsel sorunları çözmek amacıyla yeni ve uydu kentler kurulmuştur.

Bu uydu kentlerden 15th of May 150.000, 6th October 500.000 nüfuslu olacak biçimde plânlanmıştır. Yeni kent olarak düşünülen diğer 4 kent, Sedat City içinde olmak üzere herbiri 2000 yılı için 250.000 nüfus olarak düzenlenmiştir. Uydu kentler ve Yeni Kentlerde yerleşme birimi komşuluk ünitesidir. 6 Komşuluk ünitesi bir bölge oluşturmakta, donatılar bu esasa göre dağıtılmaktadır. [57]



BÖLÜM 4. YENİ KENT POLİTİKASININ UYGULANABİLİRLİĞİNİN ESKİŞEHİR ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ.

Ülkemizde görülen hızlı nüfus artışı, ülkenin her yerinde dengeli ve düzenli olmamakta, nüfus özellikle bazı bölgelerde yoğunlaşmaktadır. Hızlı kentleşmenin bir sonucu olarak bir yandan kentsel merkezlerde nüfus artarken, diğer taraftan da nüfusun yoğunlaştığı kentsel yoğunluk bölgeleri oluşmaktadır. Toplam kent nüfusu içinde en büyük payı alan büyük kentlerde, sanayi kesiminde çalışma olanakları yeterince yaratılmadığı için, iktisaden etkin nüfus, hizmetler kesiminde ve özellikle iyi tanımlanamayan hizmetler grubunda yığılmaktadır. Türkiye'deki kentleşme olayının en önemli sonucu olan yerleşme, sanayi, hizmet ilişkileri eksikliği; arsa spekülasyonu, büyük nüfus yağılmaları, gecekondu olarak adlandırılan plandıışı konut alanlarının artması, çevre kirliliği, düşük nitelikteki kamu hizmetleri gibi sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Çünkü, kamu hizmetlerinin sağlanabilmesi, toplumdaki tüm kesimlerin katkısına dayandığından sanayileşememe, kamu hizmetlerinin niteliklerini yükseltmek için gerekli gelirin sağlanamamasına yol açmaktadır. [6] Genelde, pek çok ülke kentler bazında gelişmenin ve bu gelişme sonunda kentlerin nüfusça büyümesi ve alanca yayılmasının getireceği sosyo-ekonomik ve stratejik sakıncalar görüş açısından çözüm yolunu "Yeni Kent" yaratılmasında bulmuştur. Özellikle, mevcut büyük kentlerimizde durumun daha kötüye gitmesi ve böylesine bir büyüme ile bölgelerarası farklılığın artırılmaması için mekânın organizasyonunun "Yeni Kentler" içinde aranması gerekli ve zorunludur. [39]

Kalkınma Plânlarımız da, kentleşme, sanayileşme ve tarımda modernleşmeyi kalkınmanın birbirinden ayrı düşünülmemeyen öğeler olarak kabul etmiş, kentleşmenin kalkınmada bir araç olarak kullanılması düşüncesi benimsenmiştir. Ülkemizde, parasal kaynakların kısıtlılığının, yurdun her yerleşme merkezinin aynı zamanda ve aynı ölçüde geliştirilmesini olanaksız kılması nedeniyle, yatırımların bölgesel gelişme merkezlerinden sonra, kentsel kademelenme çalışmalarıyla belirlenen öncelikli kentlere yöneltilmesinin hedeflenmesi [58] bölgesel kalkınma politikasında

servetin ve gelişmenin ülkenin her yanına dengeli dağılmasının amaçlanması, bunun belli başlı bölgesel merkezlerde temel sanayilerin kurulmasıyla gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır. [59] Bu durumda, 1975 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre yapılan bir çalışmada, [60] 8 bölge ve Erzurum, Diyarbakır, Elazığ, Malatya, Sivas, Kayseri, Antalya gibi büyük kentlerle birlikte kentsel yoğunluk bölgesi olarak saptanan ve Başkent Ankara ile Birincil Metropolitan Kent İstanbul'a yaklaşık aynı uzaklıkta demiryolu ve karayolu bağlantısı olan Eskişehir'in kamu hizmeti yatırımlarından önemli bir pay alacağı ortaya çıkmaktadır. Ayrıca; İlk İktisadi Teşebbüsler ile Kamu İktisadi Teşekküllerinin yer alması, sanayi yatırımlarının artması ve sanayiye paralel olarak gelişen bir hizmet arzının sözkonusu olması nedeniyle İç Anadolu Bölgesinde Bilecik ve Kütahya'nın III. Bölge Merkezi olan Eskişehir'in kırsal ve kent nüfus artışları incelendiğinde, sanayileşme ve kentleşme olayında diğer illerden önde yer aldığı gözlenmektedir. Bu nüfus büyüklüğü sıralamalarına bakılarak Eskişehir kent merkezinin tüm il sınırları içindeki yerleşim yerlerinden daha hızlı büyüyeceği, üretimin toplama ve dağıtımının eşgüdümleneceği, hizmetlerin artacağı ve farklılaşacağı, kentte nüfusun yoğunlaşacağı sonucu çıkarılabilir. [61]

Bölge merkezi yapıları incelendiğinde, Eskişehir bölge merkezinin sanayi gelişmesinin bölge ölçeğini aşmakta ve pek çok kesimde, özellikle imalat sanayinin bazı kesimlerinde milli boyuta erişmekte olduğu ve sanayi gelişimine paralel bir hizmet arzının sözkonusu olduğu görülmektedir. [62] Prof. Ernest Egli tarafından bazı Türk kentleri üzerinde özel fonksiyonlarını ortaya çıkarmak amacı ile düzenlenen ve kentlerin sahip oldukları çeşitli fonksiyonları belirlemek amacıyla yapılan araştırmada o dönemde Eskişehir'de sanayinin ağırlıklı olduğu ortaya çıkmıştır. [63]

TABLO 4.1:Türkiye'de Mevcut Karakteristik Kentler

Kentler	Ticaret	Sanayi	Küçük Sanatlar	İdare	Maden Ocakları	Ziraat	Kaplıca	Turistik
İstanbul	+++	++	++	+	-	-	-	+++
Ankara	++	++	+	+++	-	-	-	+
İzmir	+++	++	++	+	-	++	-	++
Eskişehir	++	+++	++	+	-	-	-	-
Bursa	+	+	+	+	+	++	+++	+++
Bergama	+	-	-	-	-	++	-	+++
Balıkesir	+	+	+	+	-	++	-	-
Zonguldak	+++	++	+	+	+++	+	-	-
Burdur	+	+	-	+	++	++	-	+
Antalya	+	-	-	+	-	+	-	+++

Kaynak: E.Egri; Şehirciliğin ve Menleket Planlamasının Esasları, Yazar Matbaası,
Ankara, 1957.

5 Nisan 1988 sayılı ve 19776 Mükerrer Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan kararnameye göre Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinin "İkinci Derecede Kalkınmada Öncelikli Yöre" teşviklerinden yararlanacağı, bir başka deyişle yatırımlara uygulanacak yatırım indirimi oranının % 60 olacağı belirtilmektedir. Belli bir sanayi ve altyapı düzeyinin mevcudiyetini ortaya koyan bu teşviklere bağlı olarak Eskişehir'e yapılacak olan yatırım miktarının artacağı söylenebilir. İmalat sanayiinde çalışanların sayısındaki oransal artış bakımından 42. sıraya yerleşen Eskişehir'in arka sıralarda olmasının nedeni kullanılan değerlerin oransal artışlar olmasından kaynaklanmaktadır. Sınai faaliyetin esasen yoğun olduğu Eskişehir'de mutlak değer olarak önemli artışlar, oransal olarak küçük artışları vermektedir.

1980 yılında DPT tarafından yayınlanan "İller İçin Bir Gelişmişlik Göstergesi ve Sıralama" adlı araştırma sonuçlarına göre Eskişehir 9. sırada yer alırken diğer gelişim odaklarının sıralamadaki yeri şu şekildedir. [64]

8. Konya	0.320
9. Eskişehir	0.291
11. Kayseri	0.161
13. Gaziantep	0.110
46. Denizli	-0.346

Türkiye eğitim endeksinde benzer bölgelerin çok üzerinde 6. sırada yer alan Eskişehir'in en eski yüksek öğretim kurumu olan E.İ.T.İ. Akademisi, etkinliklerine 1958 yılında Yüksek İktisat Okulu adı altında başlamış, 1959 yılında çıkarılan 7334 sayılı yasa ile İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi haline dönüşmüştür. Hastaş bünyesinde yer alan Kimya Mühendisliği ve Eczacılık Bölümlerine 1970-1971 yılında Makine ve İnşaat Mühendisliği Bölümleri de eklenmiştir. 1981-1982 akademik yılında etkinliklerine başlayan Anadolu Üniversitesinde; Fen-Edebiyat, İktisadi-İdari Bilimler, Açıköğretim, Tıp Eczacılık, Mühendislik-Mimarlık ve Eğitim Fakülteleri ile Uygulamalı Güzel Sanatlar, Afyon, Bilecik, Bolvadin, Kütahya Meslek Yüksek Okulları bulunmaktadır.

Yeni kent uygulamaları, ülke kent mekânında dengeli bir yerleşme politikasını oluşturma, sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli yayılmasını sağlama amacı taşımaktadır. Türkiye'deki yeni kentlerin tayin edicisi de sanayileşme ve kentleşme süreci içinde sanayileşme olmalıdır. [55] Bu durum ve yukarıda belirtilen tüm özellikleri; sanayileşme ve kentleşme olayında bölge içindeki illerden önde yer alan Eskişehir kentinin Türkiye'de Yeni Kent Politikasının uygulanabilirliğinin incelenmesi amacıyla örnek olarak seçilmesinde etkili olmuştur. Toplu Konut Yasasından önce SSK konut kredisinden yararlanabilen işçilerin çoğunlukla sendikalar aracılığıyla kooperatif kurdukları ve bahçeli ev tiplerinden (Tepebaşı, Şeker Mah.), blok apartmanlara (Ankara girişinde Terzi Evleri) kadar değişik tiplerde konut yapımına geçildiği gözlemlenmektedir. Kentte SSK kredisinden yararlanarak faaliyet gösteren kooperatif sayısı 1982 yılı itibariyle Adana, Bursa, İçel, Antalya v.b. kentlerdeki kooperatif miktarından fazladır. [65] 18.5.1984 tarihine kadar, 8477 ortağı bulunan 168 adet yapı kooperatifi faaliyet göstermiştir. [66] Konut kooperatiflerinin sayısının çokluğu ve başarıları son yıllarda konut sahibi olmak isteyen Eskişehir'lileri etkilemiş ve konut sahibi olmanın çözümü kooperatifleşme olarak belirince de her tabakadan kişiler birleşerek konut gereksinmelerini kooperatifleşme aracılığıyla karşılama yoluna gitmişlerdir. Bu durum da, yeni kent politikasının Eskişehir'de uygulanabilirliği açısından uygun bir faktördür.

Eskişehir'de 1970'lerden sonra sanayileşme sürecinin özel kesim yatırımlarıyla büyük ölçüde hızlanmasının da etkisiyle tüm gelişme alanları, hisseli satışlara sahne olmuş ve bu durum kaçak yapılaşmanın hızlanmasına

yol. açmıştır. Yerel yönetimin denetlemekte güçsüz kalması da 1970'lere değin diğer kentlerde görülen türden bir kaçak yapılaşmanın yaygın olmadığı kentte gelişme alanlarının kısa sürede imar mevzuatına aykırı yapılarla dolmasına neden olmuştur. Ancak, kentlerin çevresini saran büyük tarımsal alanların kentleşme baskısı sonucunda parçalanması, pazara altyapısız, plânsız olarak ve büyük miktarlarda arzedilen bu arsaların göreceli olarak ucuz olması ve alt gelir gruplarınca ulaşılabilmesi nedeniyle Eskişehir'de 775 ve 2981 sayılı yasaların tanımladığı türde gecekondular çok sınırlı olup, hisseli parseller üzerine yapılan yapılar çoğunluktadır. 23717 adedi 2805, 2305 adedi 2981 sayılı yasa uyarınca olmak üzere toplam 26022 adet imar mevzuatına aykırı yapı (imarlı alanlarda kaçak olarak yapılmış yapılar da dahil) başvurusu yapılmış, 1336 adet gecekondular başvurusu ile toplam sayı 27358 olarak saptanmıştır. İmar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapıların bu kadar fazla olması Eskişehir'de mevcut yapılaşma istek ve potansiyelini ortaya çıkarmaktadır. Bu talebin kanallara kanalize edilmesi ve toplu gerçekleştirme ile "Yeni Kent" uygulama örneği oluşturacak kooperatif-toplu konut uygulamasını itici bir güç olarak değerlendirme amacı da Eskişehir örneğinin seçilmesinde etkili olmuştur. Çünkü ülkemizin içinde bulunduğu kentleşme-sanayileşme sürecinde bugüne kadar beliren ve yerleşen plân dışı yerleşmelerle büyüme gösteren kentlerimizde, plânsız arazi kullanımının önlenmesi, arazi israfının önüne geçilmesi gerekli ve zorunludur. Plânlı gelişmeleri sağlayacak şehircilik uygulama araçlarından yararlanılması yerleşme sistemi sorunlarına sağlıklı, olumlu, yararlı bir çözüm sağlayacaktır. [39] Hisseli parseller üzerine yapılan yapıların çoğunlukta olduğu Eskişehir'deki mülkiyet biçiminden de bu durum için yararlanılabilecektir. Çünkü, kentteki gelişme alanlarının büyük bir bölümü henüz imar parseline dönüştürülmediğinden parçalanmamış, tarla niteliğindeki taşınmazlardır. Konut gelişme bölgesinin bölünmüş mülkiyetle oluşumunun, uygulamanın hızını düşürebileceği ve bu durumun bir sakınca olarak görülebileceği gözönünde bulundurulduğunda Eskişehir'deki mülkiyet yapısının da "Yeni Kent Uygulaması" açısından uygun bir faktör olacağı ortaya çıkmaktadır.

Tüm bu faktörler gözönünde bulundurularak, Türkiye'de Yeni Kent Politikasının uygulanabilirliğinin incelenmesi amacıyla örnek olarak seçilen Eskişehir kentindeki kaçak yapılaşmanın yoğun olarak bulunduğu mahallelerde yapılan anket araştırmalarının değerlendirilmelerine geçmeden önce,

inşa edilecek yeni kentlerin büyüklükleri ve planlama ilkeleri konusunda getirilen öneriler üzerinde durulacak, daha sonra konunun gelişimine yardımcı olmak amacıyla Eskişehir kentinin demografik özellikleri, mekânsal yapısı ve sanayinin gelişmesine özetle yer verilecektir.

Uluslararası yeni kent deneyimi, yeni kentlerin büyüklüğünün yalnızca bir ülkeden diğerine değil, aynı ülke içinde de değiştiğini göstermiştir. Mevcut ülkesel ve yerel koşullar ile yeni kentin kuruluş amacı bir yeni kentin büyüklüğünü belirleyecektir. Metropolitan alanlarda kurulacak yeni kentlerin büyüklükleri, büyüme kutupları ve kırsal alanların integrasyonu, eğitim-bilimsel merkezler yaratılması gibi amaçlarla kurulacak yeni kentlerden daha fazla olacaktır. [67]

Türkiye'de büyüme kutuplarında inşa edilecek yeni kentlerin nüfus büyüklüğü 60.000 veya daha fazla olacaktır. Çünkü, kendine yeterlik ancak böyle bir büyüklükte sağlanmakta ve ekonomik, sosyal itici etkilerin çevredeki bölgelere yayılması temin edilmektedir. [67]

Ülke yüzeyi üzerinde dengeli dağılımı sağlamak ve kentleşmeyi belirli yönlere sevk etmek için yerleşmelerin optimum nüfus büyüklüklerinin saptanması gerekmektedir. Ebenezer Howard, kentin belli bir büyüklüğü aştığı zaman fiziksel yönden dengenin bozulacağına işaret ederek bu sınırın 30.000, Christaller 50.000-60.000, Baurer 50.000 kişi olması gerekliliği üzerinde durmuşlardır. Unwin (ekonomik, sosyal, kültürel, politik faktörler yönünden) Lilibridge (konut, açık alan, sağlık, emniyet, eğlence ve aile hayatı) Ludlow (belediye harcamaları) yönünden 50.000 sınırının en uygun büyüklük olduğunu ileri sürmüşlerdir. Bu durumda, ekonomik, sosyal faktörler dikkate alınarak, hizmet alanları ve donatım hizmetlerinin yeterlik ve devamlılığı için nüfus sınırının 50.000-60.000 civarında olmasının uygunluğu ortaya çıkmaktadır. [68]

Bütün bu veriler ışığında, Türkiye'de ve dolayısıyla Eskişehir'de inşa edilecek yeni kentlerin büyüklüğünün 50.000 civarında olması yerinde olacaktır. Bu kentler orta ve yüksek gelir gruplarının yaşama ve çalışma alanları olmaktan çokdar ve sınırlı gelir gruplarına hitab edecektir.

Konut alanlarının komşuluk birimleri şeklinde plânlanması Eskişehir'de

de uygulanabilecek bir yaklaşımdır. Zira, Eskişehir'deki plân dışı yerleşmelerinin nüfusu genelde 5000 kişi civarındadır ve (Bkz. Ek. A.) hemen hemen tamamında 1 ilkokul ve dini tesis bulunmaktadır. Ayrıca bu mahallelerin 5 veya 6 tanesi bir grup oluşturacak şekilde birarada bulunmaktadır. (Bkz. Harita 3) Ancak, Türkiye üzerinde de mekâna dayanan yerleşme sistemleri ve bu sistemler içinde yer alacak plânlama ünitelerinin tayin edilmesinin, bu ünitelerde bölgesel gereksinim, özellik, karakter ve eğilimlere göre alınacak donatım tesislerinin, merkezi ve yerel fonksiyonlarla belirlenecek kabullerle saptanmasının düzenleme ilkeleri yönünden gerekli olduğu da [68] gözden uzak tutulmamalıdır. Bu nedenle, plânlama ünitelerinin büyüklükleri ve kapsayacakları donatımlarla ilgili öneri getirirken yerel koşulların mutlaka gözönünde bulundurulması ve bu konuda kapsamlı araştırmalar yapılması zorunludur.

Bu çalışmada yapılan araştırma ve gözlemler sonucunda, plânlama birimlerinin 5000 kişilik ilkokul üniteleri bunların 3 tanesinin biraraya gelmesinden 15000 kişilik ortaokul üniteleri ve yine 3 ortaokul ünitesinin oluşturduğu 45.000-50.000 nüfuslu yerleşmelerin Eskişehir'de inşa edilebileceği görüşü oluşmuştur. Yukarıda da belirtildiği gibi çoğunluğu 5.000 diğerleri de 10.000-15.000 nüfus arasında yoğunlaşan ve sınırları birbirlerine bitişik olarak gelişen Eskişehir'deki plân dışı yerleşme alanları da bu savımızı doğrular niteliktedir. Bu öneri 3194 sayılı imar yasası hükümleri doğrultusunda hazırlanan İmar Yönetmeliğinin Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı standartlarına ilişkin hükümlerde 0-15.000, 15.000-45.000, 45.000-100.000, 100.000- + nüfus ölçütünün alınması ile de paralellik göstermektedir. Ancak bizim savımız, donatım alanlarının tüm kentlerde aynı olması doğrultusunda olmayıp, her kentin yerel koşullarına göre farklılıklar göstermesi gerektiği doğrultusundadır. Bunun için de kapsamlı araştırmalar yapılması ve standartların bu araştırmalar doğrultusunda geliştirilmesi en doğru yol olacaktır.

Yeni kentlerin inşası ve organizasyonu için öncelikle Türkiye'de yeni kentlerin inşa edilebilmesine olanak tanıyacak şekilde yeni yasaların düzenlenmesi veya mevcut yasalarda birtakım değişiklikler yapılması yoluna gidilmesi gerekecektir. Kanımızca, ülke çapındaki hedeflerin DPT'ca Beş Yıllık Kalkınma Planlarında belirlenmesi, bu hedeflerin gerçekleştirilmesinde ilgili bakanlığın (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı) ve

merkezi yönetimin diğer kuruluşlarının rol alması yararlı olacaktır. Üzel sektöre de bu hedeflerin gerçekleştirilmesine yardımcı olacak çeşitli görevler verilmesi ve bu yönde teşvik edici önlemlerin alınması uygulamada kolaylıklar sağlayacak, Kalkınma Plânları dönemlerine bağlı olarak 5 yıllık yeni kent programlarının ve yeni kent plânlarının hazırlanması Kalkınma Plânlarında kentleşme-sanayileşmede ilke ve politikaların uygulanmasına yardımcı olacaktır.

4.1. Eskişehir'in Coğrafi Konumu ve Doğal Yapısı

4.1.1. Eskişehir'in Tarihçesi

Eskişehir Anadolu'daki kentleşme sürecinin ikinci devresinde kurulmuş bir yerleşmedir. Bugünkü, Eskişehir, kurulduğu devirden Bizans'luların elinde olduğu devre kadar Dorylain ismi ile tanınmış bir kentin yerini almıştır. Kent hakkında yapılan araştırmalar; yörenin Hitit egemenliği zamanında meskûn olduğunu ve yerleşmenin Frigya'lılar tarafından kurulduğunu, Bizans döneminde kaplıcaları ile ünlü bir eğlenme ve dinlenme merkezi olduğunu ortaya çıkarmıştır. Çeşitli kaynaklarda; eski Dorylain kentinin konumu, kentin şimdiki yerinde yada kuzeydoğusunda ova ortasındaki Şarhöyük'te veya güneybatıda Karacaşehir yöresinde gösterilmektedir. XII. yy.da Selçuk egemenliğine geçen kent, saldırılar sırasında harap olması nedeniyle başka bir konumda yeniden yapılmış ve Dorylain harabelerinin bulunması sonucu Eskişehir adını almıştır. Selçuklu İmparatorluğu'nun çekirdeğini oluşturan Ertuğrul Beyliği sınırları içinde kalan Eskişehir, bu beylikle birlikte büyümüş ve ilk genişleme sırasıyla Sultanüyüğü - Sultanönü - Odunpazarı olarak isimlendirilen yörede olmuştur. Evliya ve Kâtip Çelebilerin tanımlarına göre çarşı ve hanlar ortada, kaplıcalar çevresinde olup, konut bölgeleri güneyde yamaç eteğinde bulunmaktadır. XIX.yy. sonlarında ovanın güneyindeki tepenin yamacında müslüman mahallesi, Porsuk çayına doğru etekte Hıristiyan mahalleleri yer almaktadır. Kurtuluş Savaşının büyük bir kısmının toprakları üzerinde yapıldığı Eskişehir, savaştan yarı yarıya bir halde çıkmış ve 1925 yılından itibaren il merkezi olarak Cumhuriyet döneminin hızla gelişen merkezlerinden biri olmuştur. [69]

4.1.2. Eskişehir'in Coğrafi Konumu

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, 29° 58' ve 32° 04' doğu boylamları ile 39° 06' ve 40° 09' kuzey enlemleri arasında yer almakta, kuzeyinde Karadeniz, kuzeybatısında Marmara, batı ve güneybatısında ise Ege bölgeleri bulunmaktadır.

Kuzeyden Bozdağ-Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Sakarya Vadisi, batıdan Türkmen Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı yaklaşık olarak 13.653 km² dir. Bu alanıyla Türkiye topraklarının % 1.8'ini kaplayan il merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m. dir.

Eskişehir ili, güneyden Afyonkarahisar'ın Emirdağ ve İhsaniye, güneydoğudan Konya'nın Yunak; doğudan Ankara'nın Polatlı, Nallıhan ve Beypazarı; kuzeybatıdan Bolu'nun Göynük; batıdan Bilecik'in Gölpazarı, Söğüt, Bozüyük ve Kütahya Merkez ilçeleriyle çevrelenmiş durumdadır. [70]

4.1.3. Eskişehir'in Demografik Özellikleri

4.1.3.1. Nüfus Artışı

1985'de, il nüfusunun ülke toplam nüfusu içindeki payı % 0.11'e ulaşan, bir başka deyişle, ülkemizde her 100 kişiden birinin yaşadığı Eskişehir nüfus varlığı açısından Türkiye'nin önemli illeri arasında yer almaktadır. Nüfus büyüklüğü yönünden yapılan sıralamada il nüfusu açısından 33., kent merkez nüfusu açısından da 9. sırada yer almaktadır.

TABLO 4.2:Eskişehir İl Nüfusunun Gelişimi, Türkiye'de ve Eskişehir'de Nüfus Artış Hızları. (1927-1985)

Yıllar	Nüfus	Eskişehir'de Ortalama Nüfus Artış Hızları	Türkiye'de Ortalama Nüfus Artış Hızları
1927	154.332		
1935	183.205		
1940	206.794	24.2	17.0
1945	244.251	33.6	10.6
1950	276.164	22.4	21.7
1955	323.511	29.5	27.8
1960	368.827	26,2	28.5
1965	415.101	16.9	24.6
1970	459.367	18.9	25.2
1975	495.097	15.0	25.0
1980	543.802	18,6	20.7
1985	597.397	18.64	27.85

Kaynak:DİE, Genel Nüfus Sayımı, DİE Matbaası, Ankara, 12.10.1980.

1950'ye değin Eskişehir nüfusunun yıllık ortalama artış hızı, bu dönemdeki iki yönetsel değişiklikle sağlanan nüfus kazançlarına bağlı olarak ülke ortalamasının hayli üzerindeydi. Örneğin; 1935-1940 döneminde, Eskişehir'de nüfus artış hızı (% 24) ülke ortalamasından (% 17) fazla olmasına karşın, nüfus yoğunluğundaki gelişme, ülke genelindekinden daha düşüktür.Bu durum, il nüfusundaki büyümenin daha çok, yeni yerleşim birimlerini Eskişehir'e bağlayan yönetsel değişikliklerin sonucu olduğunu vurgulamaktadır. [70]

Nüfus artış hızında; önemli bir sıçrama, 1950-1955 döneminde görülmekte ve bu dönemdeki yıllık ortalama artış hızı % 29.5 ile ülke ortalamasını (% 27.8) aşmaktadır. Bu durum, 1950'lerde il nüfusunun belirli bir gelişme dinamiği kazandığını ve Eskişehir'in bu yıllarda ülke genelinde gözlenen nüfus patlaması olayının dışında kalmadığını göstermekle birlikte bu gelişmede de yönetsel değişikliklerin sağladığı nüfus kazançlarının payı bulunmaktadır. Zira, 1954 yılında Afyonkarahisar'ın bazı köyleri Eskişehir'e bağlanmış, kent aynı dönemde özellikle Bulgaristan'dan gelen ve sayı olarak çok önemli boyutlara ulaşan bir göçmen yerleşimine konu olmuştur.

1955-1960 yılları arasında Türkiye bütünü için nüfus artış hızındaki yükselme devam ederken Eskişehir'de oldukça önemli bir ölçüde gerileme görülmüştür. (% 29.5'tan % 26.2'ye)

Nüfus artış hızındaki gerileme, 1970'lerin ortasına değin sürmüştür, 1975-1980 döneminde ise, ülke bütününde önemli ölçüde gerileme gösteren nüfus artış hızı, Eskişehir'de yeniden yükselme eğilimi kazanmıştır. Bununla birlikte, il nüfusunun yıllık ortalama artış hızı (% 18.6) Türkiye ortalamasınının (% 20.7) gerisinde kalmıştır.

Eskişehir'in önemli nüfus varlığına karşın, nüfusun gelişmesi açısından cılız kalması başlıca 3 temel etmene bağlanmaktadır.

İl ekonomisinde sanayi kesiminin ağırlıklı bir yeri bulunmakta, aynı zamanda nüfusun kır-kent bileşiminde de, kentsel alanını ülke genelini çok aşan bir ağırlığı bulunduğu görülmektedir. 100.000 sınırını daha 1950'lerde aşan kentde, kentsel nüfusun % 90'ı merkezde yaşamaktadır. Sanayi kesiminin egemen olduğu gerçek kentler ise, yarattıkları yeni değer yargıları ve yaşam biçimleri ile doğurganlık eğilimini zayıflatmaktadır. Bizim yeni kentlerimizde tayin edicisinin sanayileşme ve kentleşme süreci içinde sanayileşme olması gerekliliği gözönünde bulundurulduğunda, bu durumun olumlu bir faktör olduğu ortaya çıkmaktadır. Doğurganlığı olumsuz yönde etkileyen bir başka etmen de, Eskişehir'in konu olduğu göç olgusudur. Kent 1950'lerin ilk yarısında toplu bir nitelik alan ve 1960 sonrasında da önemi süren bir göç olmuş, göç eden nüfusun düşük bir doğurganlık eğilimi taşıması, genel doğurganlık düzeyini olumsuz yönde etkilemiştir. Gerçekten, (0-14) yaş grubu görelî payının ülke ortalamasınının çok altında olması, düşük doğurganlık düzeyinin bir sonucudur. 1980'de Türkiye genelinde her 100 kişinin 40'ı, bu yaş grubunda yer alırken, Eskişehir için sözkonusu oran 35'ti. Ayrıca (0-14) yaş grubu görelî ağırlığının 1960 sonrasında gerilemiş olması da (1960'da % 38) ilde doğurganlık düzeyinin son yıllarda giderek düştüğünü göstermektedir. Buna karşılık, (15-64) yaş grubu görelî payı, bütün dönemlerde, Türkiye ortalamasınının (1980'de % 56) üzerinde olduğu gibi, son yıllarda ülke genelinin tersine büyümüştür. (1980'de % 60, 1985'de % 64) Bu durum, ilin aldığı göçün öneminin sürdüğünü ve ayrıca aile ölçeğinde göçler yanında, çalışma çağındaki nüfusun geçici (kısa mesafeli) göçünün de önem kazandığını göstermektedir. 1965-1970

döneminde % 13.9 olan kaba ölüm hızı da ülke ortalamasından yüksektir. (% 15.7) [70]

4.1.3.2. Kırsal ve Kentsel Nüfus

Eskişehir, nüfusun kır-kent bileşimi açısından, kentsel merkezler payının ağırlıklı olduğu illerdendir. 1985 yılında, 597.397 olan il nüfusunun 404.236'sı yani ilde yaşayan her 100 kişiden 67'si kentsel alanda oturmaktadır. [71]

TABLO 4.3 :Eskişehir İlinde Kentsel ve Kırsal Nüfus (1927-1985)

Yıl		1927	1950	1960	1970	1980	1985
Toplam		154.332	276.164	368.827	459.367	543.802	597.397
Eskişehir ili	Kent	41.327	100.724	176.360	245.905	343.928	404.236
	Kır	112.868	175.440	192.467	213.462	199.879	193.161
Merkez ilçe	Kent	32.103	89.879	153.096	216.373	309.431	366.765
	Kır	49.453	85.228	55.950	67.727	64.557	63.905
Çifteler	Kent	-	-	4.655	7.090	9.809	10.806
	Kır	-	-	13.838	17.477	15.840	15.149
Mahmutiye	Kent	-	-	3.708	4.985	5.298	5.574
	Kır	-	-	8.229	7.936	6.747	6.087
Mihalıççık	Kent	1.512	2.190	3.289	3.871	4.102	4.403
	Kır	22.027	29.772	37.017	37.404	33.089	31.435
Sarıcakaya	Kent	-	-	1.849	2.601	2.832	3.005
	Kır	-	-	10.204	11.545	11.445	11.436
Seyitgazi	Kent	1.723	2.040	2.577	2.556	2.910	3.600
	Kır	15.881	22.774	24.027	23.436	21.781	22.057
Sivrihisar	Kent	5.989	6.615	7.186	8.429	9.541	10.083
	Kır	25.507	37.666	43.202	47.937	46.420	43.092

Kaynak: DİE, Genel Nüfus Sayımı Sonuçları.

Eskişehir'de özellikle kamu kesiminin öncülük ettiği sanayileşme süreci daha 1950'lerin başında oldukça ileri bir aşamaya ulaşmış, ulaşım olanaklarının iyi düzeyde olması ve özellikle demiryolu ulaşımı açısından kentin bir ana kavşak noktası olmasının hızlandırdığı bu süreç

nüfusun kır-kent bileşiminde kentsel alan payının 1950'lerden başlayarak ağırlık kazanmasını sağlamıştır. Ayrıca, Eskişehir'in ötedenberi konu olduğu göçmen akımının esas olarak kentsel alana yönelmesi de bu payı yükselten bir başka etmen olmuştur. Nitekim 1950'de Türkiye genelinde kırsal nüfusun ağırlığı çok büyük iken ve her 4 kişiden 1'i kentlerde oturmaktayken Eskişehir'de bu oran üçte birin üzerine çıkmıştır. 1950-1960 döneminde Eskişehir'in kentsel nüfusundaki büyüme (% 75), ülke ortalamasının (% 69) üzerindeydi ancak, 1960'ların ortasından başlayarak, kentleşme hızının giderek düşmesi son 30 yıldaki toplam gelişme açısından Eskişehir'in Türkiye genelinin gerisinde kalmasına neden olmuştur. 1950-1980 arasında kentsel nüfus ülke bütününde % 275 artarak 4 katına yaklaşırken Eskişehir'de bu büyüme (% 242) ülke ortalamasının altında kalmıştır. Eskişehir'de kentleşme olgusu 1950-1980 döneminde Türkiye geneline benzer bir dalgalanma geçirmiştir. İlde kırdan kente en önemli göç hareketleri, ülke bütünü ile eş zamanlı olarak 1950-1955 ve 1965-1970 döneminde gerçekleşmiştir. 1950'lerin ikinci yarısında kentsel nüfus artış hızı, Türkiye genelinde (% 056'dan % 049'a) düşerken, Eskişehir'de (% 063'ten % 049'a) daha önemli bir düşüş söz konusudur. 1960'ların ilk yarısında Eskişehir'de kentsel nüfus artış hızı, 1955-1960 dönemindeki yaklaşık yarısı düzeyine gerilemiştir. (% 025)

1965-1970 döneminde % 048 olan Türkiye kentleşme hızı, 1970-1975 arasında % 43'e, 1975'ten sonra ise % 37'ye gerilerken Eskişehir'de 1965-1970 döneminde % 041 olan kentsel nüfus artış hızı, 1970-1975 arasında % 034'e , 1975 sonrasında ise % 033'e düşmüştür. Kırsal alan nüfusunda ise, 1950 sonrasında son derece sınırlı bir gelişme söz konusudur. İlin kırsal alan nüfusu 1950-1965 döneminde % 23 civarında artarak 175.000'den 215.000'e yükselmiş bu yılları izleyen dönemlerde ise kırsal alan sürekli olarak nüfus kaybetmeye başlamıştır. Bu nedenle kent merkezleri nüfusunun % 242'lik bir artışla 3.5 katına yaklaştığı 1950-1980 döneminde Türkiye genelindeki artışı % 60'lara ulaşan kırsal alan nüfusunda Eskişehir'de yalnızca, % 14 oranında bir büyüme gerçekleşebilmiştir. 1950-1985 döneminde, kırsal nüfus artış hızının göçten önemli ölçüde etkilendiği iki alt dönem bulunmaktadır. 1950'lerin ilk yarısında kırdan kente önemli bir göç hareketi başlamış, bu nedenle kırsal nüfus artış hızı % 1 düzeyinde kalmıştır. Bu göçün de etkisiyle, 1950-1955 arasında Eskişehir'de kentleşme olgusu

tek merkez temelinde gerçekleşmiş, 1985 yılında ildeki bütün kentli nüfusun % 90'ı merkez ilçede yaşar hale gelmiştir. Tablo 4.3'de görüleceği gibi 1927'de 32.000 olan kent merkezi nüfusu, 1955'te 100.000 sınırını aşmış, 1985'de ise 366.000'e ulaşmıştır. Buna karşılık diğer bütün ilçelerin kent merkezleri 10.000'den az nüfus barındırmaktadır. Bunlardan yalnızca Sivrihisar ve Çifteler 1985 yılında 10.000, Mahmu-diye 5.000 sınırını aşmış diğerlerinin kent nüfus varlığı 5.000'in altında kalmıştır.

Eskişehir nüfusunun böylesine ağırlıklı bölümünün il merkezinde toplanmış olması, 10.000 + nüfus ölçütüne göre kentsel nüfus oranının Türkiye ortalamasının üzerinde olduğunu ifade etmektedir. 1980'de kentleşme oranı Eskişehir'de (% 57 ile) ülke bütünündekinden (% 44) daha büyüktü. [70]

4.1.3.3. Nüfus Yoğunluğu

Ülke, Orta Anadolu Bölgesi ve Eskişehir alt bölgesinin yıllara göre nüfus yoğunlukları incelendiğinde, Eskişehir alt bölgesinin ülke ve Orta Anadolu Bölgesi global yoğunluklarına göre düşük değer aldığı izlenmektedir. Eskişehir Alt Bölgesini oluşturan, Eskişehir, Kütahya, Afyon illeri arasında il ortalama nüfus yoğunluğu en fazla olan Afyon ilidir. Afyon ilini hemen Kütahya izlemekte, Eskişehir ili global il ortalama yoğunluğu ise hem Afyon ilininkine hem de Kütahya ilininkine göreli farklı bir şekilde düşüktür. Eskişehir alt bölgesinde bulunan illerin üçünde merkez ilçelerinin nüfus yoğunluğu kendi il sınırı içindeki ilçe merkezleri global nüfus yoğunluklarından yüksektir. Bu durumda kentün gelişmesi açısından merkez ilçe en önemli yerleşme birimi olarak belirmektedir.

TABLO 4.4:Türkiye ve Eskişehir'de Nüfus Yoğunlukları

Yıllar	Türkiye	Eskişehir
1927	18	12
1935	21	14
1940	23	15
1945	24	18
1950	27	20
1955	31	25
1960	36	28
1965	41	30
1970	45	33
1975	52	36
1980	58	40
1985	66	44

Kaynak: DİE, Genel Nüfus Sayım Sonuçları.

4.2. Eskişehir'in Ekonomik Yapısı

4.2.1. Eskişehir Sanayiinin Gelişimi ve Yapısı

Orta Anadolu'nun batıya açılış kapısı olarak tanımlanan Eskişehir, elverişli ulaşım ve enerji olanakları, sağlam tarımsal yapısı ve zengin maden kaynaklarının yanısıra, sanayiide gelişmiş olan illerimizdendir. Ülkenin her yönüne kolaylıkla bağlantı kurabilen bir konumda olması, 1976 yılında kurulan Organize Sanayi Bölgesinin sanayi yatırımlarının gerektirdiği alt yapıyı sağlaması, çeşitli doğal kaynakları işleyen sanayi kuruluşları için zengin yataklara sahip bulunması ve makina sanayiinin 94 yıllık bir geçmişe sahip olması v.b. nedenler Eskişehir'i sanayi yatırımları açısından cazip hale getirmektedir.

Eskişehir ekonomisi Cumhuriyet dönemine kadar tümü ile tarıma dayalıdır. Cumhuriyet'ten önce Eskişehir'de en önemlive tek sanayi kuruluşu Almanlar tarafından Berlin-Bağdat demiryolunun yapımıyla ilgili olarak, buharlı lokomotif ve vagon tamirlerini yapmak amacıyla 1894

yılında kurulan ve 24 Mayıs 1924'de TCDD işletmesine devredilen Lokomotif ve Vagon Tamir Atölyesidir. [72] Aynı şekilde, il sanayii içinde günümüzde hala önem taşıyan Kurt Kiremit ve Tuğla ile Yasin Çakır Un Fabrikası gibi fabrikaların kuruluş yılları da 1920'lerin başlarıdır. Görüldüğü gibi, diğer birçok ilden farklı olarak Eskişehir sanayii doğrudan tarımsal üretime dayalı olarak kurulmamış, kentin ulaşım ağındaki kavşak olma konumu ile ilişkili olarak ulaşım araçları üretimi ilde, taş toprağa dayalı imalat, gıda sanayii kadar erken gelişmiştir. Eskişehir'de sanayileşme sürecinin bir özelliği de, büyük fabrikaların devletin öncülüğünde kurulmasıdır.

Faal nüfusun iş kollarına göre bölünüşünde tarımın payı bütün dönemlerde, Türkiye ortalamasından küçük, sanayiinin ve özellikle imalat sanayi alt kesiminin görece ağırlığı ise, ülke genelindekinden daha fazladır. (Tablo 4.5) Kentte katılma oranının Türkiye ortalamasından düşük oluşu, ilde öteden beri tarım yanında sanayi, hizmetler ve ulaştırma gibi tarım dışı kesimlerinde önemli olduğu bir ekonomik yapının göstergesidir. [70]

Kentlerin yarattığı gayrisafi yurtiçi hasılanın, Türkiye gayrisafi yurtiçi hasılası içindeki yeri ve önem sırası incelendiğinde 15. sırada yer aldığı ve benzer illerden yalnızca Gaziantep'in 13. sırada bulunduğu görülmektedir. (Tablo 4.6) Ancak nüfus büyüklüğünün bu sıralamayı büyük ölçüde etkilediği de unutulmamalıdır. Nitekim, kişi başına düşen GSYİH bakımından Eskişehir, Türkiye ortalamasının % 20 daha üzerindeyken, Gaziantep, Kayseri ve Denizli ülke ortalamasının % 19.3-12.5 daha altındadır. (Tablo 4.7)

TABLO 4.5:Türkiye ve Eskişehir'de Faal Nüfusun İşkollarına Göre Dağılımı. (%)

İşkolları	1955		1965		1975		1985	
	Türkiye	Eskişehir	Türkiye	Eskişehir	Türkiye	Eskişehir	Türkiye	Eskişehir
Tarım Ormancılık Avcılık Balıkçılık	77.4	68.5	71.9	63.8	64.1	63.2	59.9	48.04
Maden Çıkarma	0.5	0.4	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	1.4
İnşaat Sanayii	6.0	9.4	7.1	11.0	7.6	8.6	10.6	15.4
İnşaat Sanayii	1.6	2.2	2.6	3.7	2.7	3.1	4.1	4.08
Elektrik Gaz,Su	0.1	0.2	0.2	0.3	0.1	*	0.1	0.2
Ticaret,Lokanta otel,Mali kurum lar sigorta vb.	2.8	3.6	2.9	3.4	6.1	6.1	7.4	10.1
Ulaştırma,ha- berleşme,de- polama	1.5	3.0	2.1	3.2	3.1	4.8	2.8	4.12
Toplum hizmetle- ri,Kişisel hiz- metler	4.1	5.3	6.2	7.3	11.4	12.6	13.0	16.2
İyi tanımlanma- mış faaliyet- ler	6.0	7.4	6.4	6.6	4.2	0.9	0.9	0.3
Toplam	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

* % 0.05'ten küçüktür.

Kaynak:DİE, Genel Nüfus Sayımı, İlgili Yıllar.

DİE, Türkiye İstatistik Yıllığı, İlgili Yıllar.

TABLO 4.6: Eskişehir'in Türkiye GSYİH'sı İçindeki Yeri ve Önem Sırası (1978)

İl	İllerin GSYİH'larının Türkiye GSYİH'sı içindeki yeri ve önem sırası	%
İstanbul	1	21.3
Ankara	2	7.36
İzmir	3	6.18
Adana	4	3.52
Gaziantep	13	1.59
Eskişehir	15	1.42
Kayseri	18	1.35
Denizli	19	1.18
Çorum	26	0.95

Kaynak: BİAR A.Ş., Eskişehir Sanayii-Dün, Bugün-Yarın- Ankara Mayıs 1987.

TABLO 4.7: Eskişehir'de Kişi Başına Düşen GSYİH'nın Türkiye GSYİH'na Göre Büyüklüğü ve Önem Sırası.

İl	%
Türkiye Ortalaması	100
İstanbul	205.9
Ankara	108.2
İzmir	147.4
Adana	111.1
Bursa	128.7
Eskişehir	120.0
Gaziantep	87.5
Denizli	87.2
Kayseri	80.7
Çorum	71.9

Kaynak: BİAR A.Ş., Eskişehir Sanayii -Dün, Bugün, Yarın, Ankara, Mayıs 1987.

DPT'nin Bölge Merkezlerinin Sanayi Yapısı Araştırmasının sonuçlarına göre Eskişehir il merkezinde yer alan imalat sanayii firmalarının % 52.1'i tüm Türkiye'ye yönelik olarak üretim yapmaktadırlar. Eskişehir bölgesine mamül üreten firmalar % 33.3, il ölçeğinde üretim yapan firmalar % 12.5 il merkezi ölçeğinde üretim yapan firmalar ise yalnızca % 2.1 dolayındadır. Eskişehir imalat sanayiince üretilen mamüllerin miktar olarak % 60'ı değer olarak % 17'si Eskişehir il içinde satılmaktadır. Diğer illere satış yapan başlıca sektörler özel endüstri makina ve teçhizatı üretenlerdir. İmalat sanayiinin girdilerinin miktar olarak % 24.9'u, değer olarak % 54.2'si Eskişehir ilinden sağlanırken, makina imalatı sektörünün girdileri Bursa, İstanbul ve Demir-Çelik ham madde kaynaklarından karşılanmaktadır. [64] Makina teçhizat sektörü taş ve toprağa dayalı sanayi kolları, un ve unlu mamüller üretiminin yaygın olduğu kentte sanayiinin gelişimi dönemler halinde kısaca ele alınacak olursa şu tablo ortaya çıkacaktır.

4.2.1.1. 1923-1950 Dönemi

Cumhuriyetin ilk yıllarında, Türkiye'de olduğu gibi Eskişehir'de de bugünkü anlamda bir sanayi mevcut değildi. Genellikle küçük işyerleri ve imalathanelerin faaliyette bulunduğu bu dönemde, dokuma, diğer bitkisel maddeler ve ağaç sanayi, bina inşaat sanayi, makina sanayi, kağıt karton sanayi ve karma sanayi belli başlı sanayi türleridir.

1927 sanayi sayımı sonuçlarına göre toplam işyeri sayısı, yalnızca 30'u büyük işyeri (10'dan fazla işçi istihdam edilen işyerleri) olmak üzere 846 olup, toplam işçi sayısı 2744 kişidir. İmalat sanayi işletmelerinin sayısı 756, işgücü sayısı ise 2141'dir. İmalat sanayinin toplam sanayideki payı işyeri bakımından % 89, işgücü bakımından % 78 olarak belirtilmektedir. Diğer sanayi dalları arasında en önemli yeri, işyeri payı % 6.3, işgücü payı ise % 14.7 olan maden sanayii tutmaktadır. [73]

1927 Sanayi Sayımı sonuçlarından elde edilen yukarıdaki bilgilerden sonra 1950 yılına kadar Eskişehir'de sözedilebilecek en önemli sanayi, devlet eliyle kurulmuş sanayidir. Bunlar, 1926 yılında "Tayyare Bakım Atölyesi" olarak kurulan ve 1930 yılında bağımsız bir kuruluş haline gelen şimdiki "Hava İkmâl Bakım Merkezi" ile 1933 yılında Eskişehir

Şeker Fabrikasının yedek parça ihtiyacını karşılamak için kurulan dökümhane, marangozhane, demirhane ve tamirhane topluluğudur. 1956- 1969, 1974-1977 yılları arasında yapılan ek yatırımlarla "Eskişehir Şeker Makina Fabrikası" olarak örgütlenen bu atölyeler kamuya ait şeker çimento ve ispirto fabrikalarını kurmaktadır. [64] 1933 yılına gelindiğinde Eskişehir'de yer alan sanayi kuruluşları; Un fabrikaları, tahin-helva fabrikası, dibağat (deri, küsele, meşin) fabrikası, dökümhaneler, kereste fabrikaları, tuğla ve kiremit fabrikası, doğrama ve mobilya fabrikaları; araba imalathaneleri ve şarap fabrikasıdır. [74]

4.2.1.2. 1950-1960 Dönemi

Küçük sanayi kollarının arttığı ve özel kesim tarafından pekçok kuruluşun oluşturulmaya başlandığı bu dönemde, Eskişehir İmalat Sanayii, gıda, taş-toprak ve nakil araçları olmak üzere başlıca 3 grup altında toplanabilir. Bu üç imalat kolu, bütün imalat kıymetinin ve yaratılan katma değerinin % 94-95'ini oluşturmaktaydı. [75]

Eskişehir'de küçük işletmeler grubuna giren imalat sanayii daha çok 1950-1960 yılları arasında kurulmuştur. 1950'yi izleyen yıllarda karayolu ağının genişlemesi, motorlu taşıt araçları sayısının hızla artması, 1953'den sonraki yıllarda dışalım güçlükleri ve küçük sanayinin gelir vergisi kapsamı dışında bırakılması, büro eşyası, mobilya ve döküm imalathaneleri gibi özel küçük imalat sanayiinin gelişmesine yardımcı olan etmenlerdir. [72]

1960 yılında, nakil vasıtaları, madeni eşya-makina, taş-toprak gibi sanayi kolları Eskişehir sanayiini oluşturmaktadır. [75] 1950 yılında 9985 olan çalışan sayısı, 1960'da 17734'e yükselmiştir.

1950 yılında, % 31.4'ü imalat sanayiine ait olmak üzere Eskişehir gelirinin % 33'ünü oluşturan sanayi kesiminin 1960 yılında Eskişehir gelirine katkısı % 40 oranında olmuştur. Bu oranın % 39 gibi büyük bir bölümünü imalat sanayii oluştururken, tarım kesiminin gerilediği ve Eskişehir gelirindeki payının % 40'dan % 23.5'a düştüğü gözlenmektedir. [73]

Bu dönemde devlet kesiminde, 1954 yılında Eskişehir Çimento fabrikası ile 1956 yılında Sümerbank Basma fabrikası kurulmuş, Hava İkmal Merkezi-nde 1956 yılında F-84 G, F-86 ve T-33 bakım atölyeleri kurularak tesisler genişletilmiştir. [76]

1950'den sonra dış yardımlarla tarım kesimine yapılan yatırımlar ve daha sonraki dış ödemeler sıkıntısı kamu kuruluşlarında yetişmiş ustaların tarım makineleri ve gereçlerinin üretimini gerçekleştirmelerine neden olmuştur. Her yeni üretilen araç beraberinde kendisine girdileri sağlayacak ilgili sanayilerin de gelişmesini sağlamıştır. Jant sanayi bu şekilde gelişmiş, daha sonra pik ve çelik dökümhaneleri makina sanayinin gereksinimi olan parçaları üretmeye başlamıştır. 1950'de Eskişehir'e yerleştirilen göçmenler beraberlerinde kuzine ve soba üretimi teknolojilerini de getirmiş, bu mamüllerin döküm gereksinimini karşılamak üzere dökümhaneler kurulmuştur. [64]

4.2.1.3. 1960-1970 Dönemi

1960-1970 döneminin Eskişehir sanayii için en olumlu adımların atıldığı dönemi, 1968-1970 yılları arasındadır. Bu dönemin en önemli girişimi, kurulması yolundaki çalışmaların Şubat 1969'da başlatıldığı Organize Sanayi Bölgesidir. [76] Eskişehir-Ankara karayolunun üzerinde, Alpu ovası ve Porsuk vadisi içinde, Eskişehir'den 10 km. uzaklıkta kurulması plânlanan bölgenin altyapı çalışmaları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı kredi desteği ile 1975 yılında tamamlanmış olup alanı 1.011.514 m².dir. Tamamen dolmuş durumda bulunan bu bölgede faaliyet gösteren 39 kuruluş bulunmaktadır. Bölgenin tamamıyla dolmuş olması gözönünde bulundurularak OSB'nin geliştirilmesi için 1979 yılında ilk girişimler yapılmış, 1982 yılında da Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın kredi desteği ile 2.003.444 m².lik 1. gelişme alanı altyapı tesislerine başlanmıştır. [77]

1960 yılında 17.734 olan sanayi kesiminde çalışan sayısı, 1970 yılında 57.300'e ulaşırken, 1960 yılında 332.599 bir İL. olan katma değer miktarı 1969 yılında 327.654 bin İL. olmuştur. [76] 1960-1970 döneminde de Eskişehir Sanayi gelirleri artarken, tarım gelirlerinde azalma kaydedilmiştir. [72]

1968 yılında kurulan Eskişehir Sanayi Odasınının 1970 yılında düzenlediği bir ankete göre Eskişehir'deki imalat sanayi alt kolları; gıda maddeleri sanayii, kağıt ve kağıttan yapılma eşya üretimi, kimya sanayii, madeni eşya sanayii, makina üretimi, elektrik cihazları üretimi, çeşitli üretim, oto tamir ve diğer tamir işleridir.

4.2.1.4. 1970-1985 Dönemi

Özel kesiminin sanayide atılım yılları olarak tanımlanan bu dönemde, Eskişehir'de gerek çalışanlar gerekse çalışanlara ödenen ücretler bakımından en büyük kesimi yine gıda, tuğla-kiremit, tekstil kesimleri oluşturmaktadır. Girdi-çıkıtı açısından birinci, ikinci ve üçüncü sırayı alan gıda, makina ve tekstil içinde üç büyük devlet kuruluşunun varlığından söz etmek gerekir.

Özellikle 1970'lerden itibaren gelişen çok çeşitli makina üretimi (maden öğütme ve eleme makinaları, kereste, asfalt ve inşaat makinaları vb.) giderek daha ileri düzeyde yatırımları ortaya çıkarmıştır. Makina imalat sanayiinde bilgi birikiminin ve deneyimin çok önemli bir faktör olması zaman içinde daha ileri teknolojilerin Eskişehir'e gelmesine yardımcı olmuştur. TÜLOMSAŞ'ın lokomotif üretimi, kamyon ve diesel motor üretimi sanayii, kompresör sanayii ve makina sanayii gelişmesine farklı boyutlar getirecek bir kuruluş olan TUSAŞ Uçak fabrikası gibi. 1985 yılında Eskişehir küçük, orta ve büyük sanayi kesiminin çalışan personeli, tezgah ve fabrika sayısı açısından durumu Tablo 4.8'de gösterilmiştir.

TABLO 4.8: Eskişehir Sanayiinin Çalışan Personel, Tezgah ve İşyeri Sayısı Açısından Durumu. (1985)

	İşyeri Sayısı	Personel Sayısı	Tezgah Sayısı
Küçük Sanayi	6917	19770	8158
Orta ve Büyük Sanayi			
Makina Sanayi	45	6735	2156
Büro ve Ev Aletleri Sanayii	12	1745	1172
Un Sanayii	8	338	169
Diğer Gıda Sanayi	16	3634	366
Toprak Sanayii	14	2614	859
Oman Ürünleri Sanayi	10	539	174
Tekstil ve Giyim Sanayi	4	1779	1207
Maden Sanayii	13	2065	545
Kimya Sanayii	9	72	3151
Ambalaj Sanayii	4	149	45
Diğerleri	-	7500	200
Toplam	7052	46937	18202

Kaynak: BİAR A.Ş. Eskişehir Sanayii Dün, Bugün, Yarın, Ankara, Mayıs 1987.

4,3, Eskişehir'de Mekânsal Örgüt ve Yapı

4.3.1. Toprak Mülkiyeti

Eskişehir'deki kentsel toprak düzeni diğer kentlerimizden pek farklı olmamakla birlikte, yeni kent uygulamaları için uygun bir faktör olan kamu kuruluşlarının mülkiyetindeki arazilerin büyüklük ve konumları ile kentin hızla büyümesi nedeniyle kent çevresinde oluşan konut alanlarındaki özel parselasyon düzeni bazı farklılıklar yaratmaktadır. Kentte, kamunun elinde büyük toprak parçaları bulunmaktadır. Bunların en

önemlileri, doğudaki şeker fabrikası ve hava alanı, kuzeyde ve güneyde yer alan askeri alanlar, Sümerbank ve DDY'nın Eskişehir'deki işletme ve fabrikalarının kurulduğu alanlar batıda Anadolu Üniversitesi alanı ve hastane alanlarıdır. Eskişehir'de Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde dışla bütünleşme politikasının bir sonucu olarak, Bağdat demiryolunun bir durağı niteliğinde yapılan istasyon, kentin bugünkü formunu almasında, bir başka deyişle ovaya inmesinde ana çekici eleman olmasına rağmen, bu hat günümüzde kenti ikiye bölmekte, DDY'nın mülkiyetindeki arazinin Kütahya-Bursa çıkışları yönündeki kısmı da bu yönde büyümeyi önlemektedir. Kentin gelişmesine paralel olarak birbiri ardına hizmete giren kuruluşlardan, TMO (Topraksu), YSE (Köy Hizmetleri), DSİ, Emniyet Müdürlüğü, Karayolları, Ticaret Borsası v.b. kuruluşlar, arazi mülkiyet durumu dengesini bozmuş ve bu alanların başka kentsel kullanımlara dönüşmesi olanağı ortadan kalkmıştır. Kentte özel parselasyon düzeni çok gelişmiş ve kent çevresi tamamiyle bu tür arsalar üzerine yapılmış konutlarla çevrelenmiştir.

TABLO 4.9: Belediye Mülkiyetinde Bulunan Gayrimenkuller

1. sahife yekûnu	26.407.75 m ²
2. " "	20.308.09 m ²
3. " "	448.198 m ²
4. " "	770.103.50 m ²
5. " "	84.772.95 m ²
6. " "	175.806.14 m ²
7. " "	214.596.48 m ²
8. " "	324.195.90 m ²
9. " "	52.909.69 m ²
10. " "	128.365.50 m ²
11. " "	2.088 m ²
Toplam	2.247.752 m²

Kaynak: Eskişehir Tapu Sicil Muhafızlığı Kayıtları

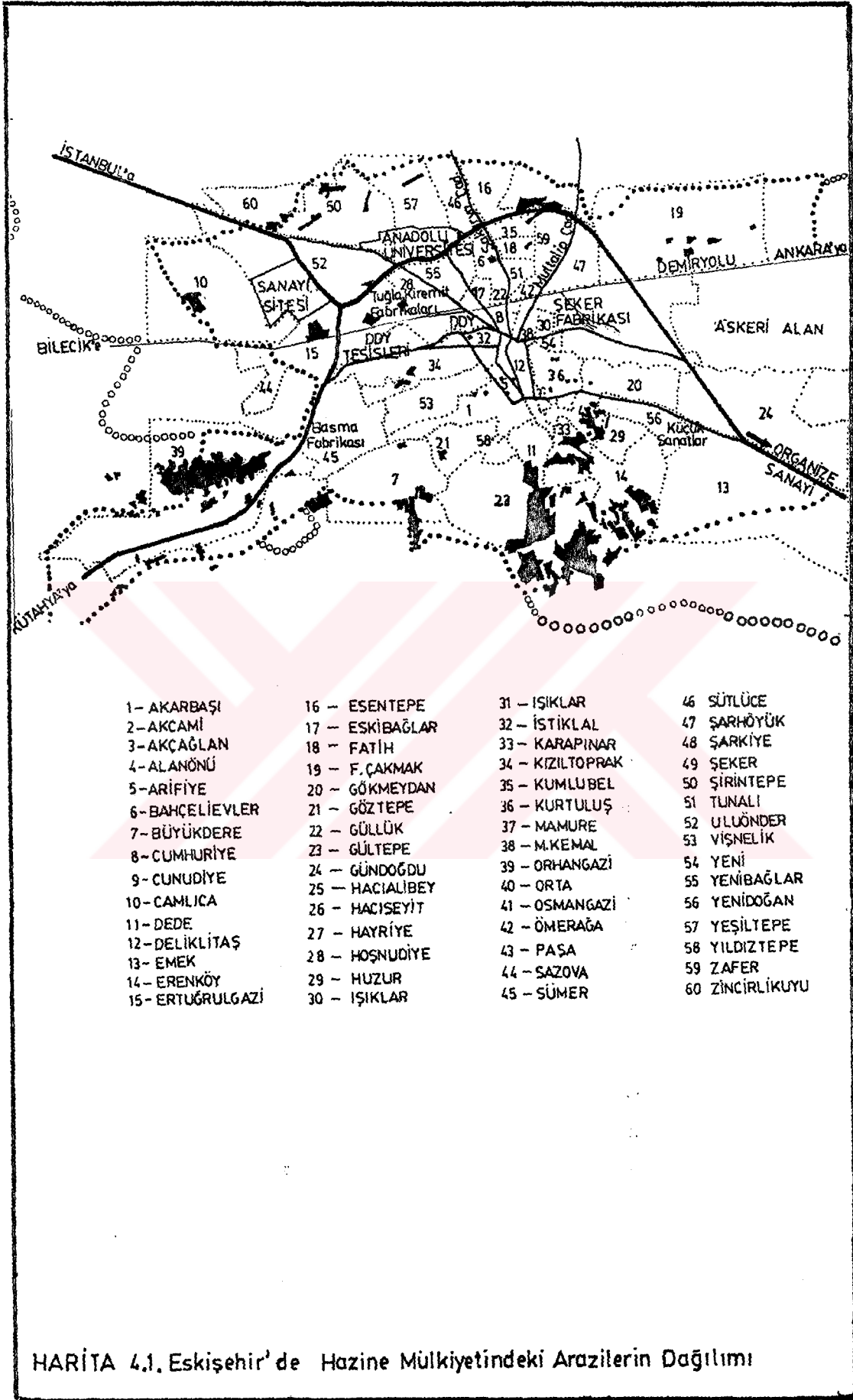
TABLO 4.10: Hazine Mülkiyetinde Bulunan Gayrimenkuller

İLİMAHALLE	ARAZİ BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
Akarbaşı	66.993.00 m ²
Akçağlan	66.149.00 m ²
Alanönü	14.437.00 m ²
Arifiye	20.053.75 m ²
Cunudiye	1.284.987.00 m ²
Dede-İsmet Paşa	181.00 m ²
Esentepe	74.496.00 m ²
Eskibağlar	159.258.00 m ²
Güllük	438.00 m ²
Hoşnudiye	215.00 m ²
İstiklâl	8.759.40 m ²
Karacaşehir	2.383.715.00 m ²
Karapınar	73.383.715.00 m ²
Kızıltoprak	169.005.02 m ²
Osmangazi	36.022.00 m ²
Ümerağa	1.391.00 m ²
Sazova	27.979.00 m ²
Şarhöyük	33.253.00 m ²
Tepebaşı	88.714.00 m ²
Tunalı	11.151.50 m ²
Yenidoğan	708.761.50 m ²
Yıldıztepe	328.181.50 m ²
TOPLAM	5.557.587.17 m ²

Kaynak: Eskişehir Tapu Sicil Muhafızlıkları Kayıtları.

4.3.2. Konut Alanlarının Dağılımı ve Tabakalaşma.

Eskişehir'de konut alanlarının dağılışı toplumsal yapıdaki farklılaşmaları oldukça açık bir biçimde yansıtmakla birlikte, ülkenin birçok kentine kıyasla daha az çarpıcı niteliktedir. Kentte ötedenberi ücretlilerin ve orta gelir grubunun yaygın, kooperatifleşmenin ülke geneline kıyasla fazla olması bunun başlıca nedenleridir. Gecekondu olgusunun kentte ancak 1970'lerden sonra belli bir ağırlık kazanması ve



bugün bile hâlâ Eskişehir'e özgü bazı örtülü biçimlerde oluşması, toplumsal yapının mekâna yansımada gözlenen yerel özelliklerden birisidir.

1970'lerdeki gelişmeler sonucunda ortaya çıkan mekânsal yapıda, konut alanları üst, orta ve alt gelir gruplarının yaşadığı mahalleler olarak ayrılabilir. Bu sosyal ayrışmaya karşılık olan fiziksel birimler ise yüksek katlı apartmanlar, göçmen evleri ve kooperatifler aracılığıyla üretilen konutlar ve çoğunlukla hisseli tapu alanları üstünde kurulan plân dışı ve ruhsatsız gecekondular şeklinde sıralanabilir. Bu konut alanlarının kent içindeki dağılımları ise, merkez çevresinde yüksek gelir grupları, ana yollar boyunca üst ve orta gelir grupları, kentin enadış mahallelerinde ise alt gelir grupları şeklindedir.

Konut alanlarına ilişkin mekânsal hareketlilik, gelir düzeyi ve toplumsal tabakalaşmadaki konumla bire bir bağlantılıdır. [78] Mekansal hareketlilik düzeyinin çok düşük olduğu alt gelir grupları genelde mahalle değiştirmemekte ancak nadiren aynı mahalle içinde ev değiştirmektedir. Artmakta olan dış göçü çevredeki mahalleler alırken, mekânsal mobilite hem doğal olarak üst gelir grubunda izlenmekte, hem de orta gelir grubunun gösterişçi tüketim normlarına uygun olarak görülmektedir. [78]

4.3.2.1. Konut Kooperatifleri ve Bunların Kurulduğu Alanlar

Eskişehir'de konut kooperatif alanları, kendi içlerinde farklılaşmalar göstermektedir. 1930 ve 1940'larda kentte kurulan fabrikaların yakınlardaki alanlarda, bu kuruluşlarca finanse edilen, genellikle bir ya da iki katlı bahçe içinde işçi ve memur kooperatif konutları yapılmıştır. Daha sonraki yıllarda, kentin bir işçi merkezi olması nedeniyle SSK konut kredisinden yararlanabilen işçiler, çoğunlukla sendikalar aracılığıyla değişik tiplerde konutlar yaptırmışlardır.

SSK, 1953'lerden başlayarak, konut yapımında etkin bir rol oynamış, kurumun Emlak Kredi Bankası ile yaptığı ortak çalışmalar sonunda, 1953-1961 yılları arasında 14 yapı kooperatifi kurulmuştur. 1961 yılında ortak sayısı 475 iken, 1961-1971 yılları arasında kurulan 81 kooperatifin ise 2218 ortağı bulunmaktaydı. 1981 yılı sonunda 58 SSK yapı kooperatifi

olan kentte, konut kredisi alan ve 479 ortağı bulunan 12 yapı kooperatifi SSK tarafından açılan toplam konut kredilerinin % 3'lük payını almışlardır. [70]

18.5.1984 tarihine kadar, 8477 ortağı bulunan 168 adet yapı kooperatifi faaliyet göstermiştir. 2487 sayılı Toplu Konut Yasasının 1. maddesi ve 2985 sayılı "Toplu Konut Yasası ve Uygulama Yönetmeliği" uyarınca kredi alan kooperatif sayısı ise 44 ve 46 olmak üzere toplam 90 adettir. % 65'i 0-40, % 22'si 41-80, % 4'ü 81-120, % 1'i 121-150, % 3'ü 151-200, % 2'si 201-300 konut üretmeyi amaçlayan bu kooperatiflerde biten konut sayısı 3891, devam eden konut sayısı 3248 olmak üzere toplam 7139 adet konut inşa edilecektir. Bu sayıya Yenikent Yapı Kooperatifinin inşaatları devam eden, 2. 3. ve 4. etap 1040 konutu da dahildir. [66] Verilen yüzdelerden de anlaşılacağı gibi kurulan kooperatiflerin yaptıkları uygulamalar, toplu konut uygulamasından ziyade küçük çaplı girişimlerdir. Kentte faaliyet gösteren ve toplu konut uygulaması sayılabilecek girişimler ise;

Yenikent Yapı Kooperatifi; Eskişehir'deki en büyük toplu konut girişimlerinden bir tanesi olup, 122 hektar alan üzerine 3000 konutun yapımı plânlanmıştır.

Kentteki en büyük toplu konut girişimi SSK kanalıyla gerçekleştirilen 3800 konutluk Uluönder Mahallesi'dir. Bu uygulamada SSK; üyeleriyle kooperatif aracılığıyla değil, doğrudan bağ kurmuştur. Bu konutlardan birinde hak sahibi olabilmek için uygulama tarihinde Eskişehir'de oturuyor olmak özel koşulu bulunan ve 1976 yılında 8 bölüm halinde yapılması planlanan bu girişime 7800 sigortalı başvurmuş, 1978'de maliyetlerdeki artış nedeniyle, kurumla müteahhitler arasında çıkan anlaşmazlık sonucu, inşaatlar durmuştur. Yapımına ancak 1980 yılında yeniden başlanan konutlar 14 Kasım 1981'de tamamlanarak 1982'de sahiplerine teslim edilmiştir. 3800 konutun 140'ı, lojman olarak SSK çalışanlarına 500'ü yurt dışında çalışan işçilere ayrılmış 2 ayrı büyüklükte yapılan konutlar 5 katlı ve her katta 4'er daire olmak üzere 190 blok-tan oluşmuştur.

Yukarıda sözü edilen kooperatiflerden başka, faaliyetlerine yeni başlayan Devlet Demiryolları işçilerinin kurduğu 875 konutluk Raykent,

ilk aşamada 320 konutluk kısmı gerçekleştirilecek, daha sonra 1000 konuta tamamlanacak olan Emlâk Kredi Bankası konutları ile, ilk etapta 1000 konut daha sonra 2000 konut üretmeyi amaçlayan Anadolu Üniversitesi çalışanlarının kurduğu Üniversiteliler Yapı Kooperatifi kentte büyük çapta konut üretmeyi amaçlayan kooperatiflerdir.

Konut kooperatifleri yoluyla inşa edilen konut alanları genelde, Ankara Yolu, İstanbul Yolu, Seyitgazi Yolu, Şeker, Gökmeşdan ve Vişnelik Mahallelerinde yoğunlaşmıştır.

4.3.2.2. Yıkılıp Yeniden Yapılan Konut Alanları:

Eskişehir'de üst gelir gruplarının yerleştikleri, kat mülkiyeti esasına dayanılarak yapılan apartmanlar, yoğunlukla kullanım ömürleri henüz dolmamış eski yapılar yıkılarak bitişik düzende ve çok katlı olarak yapılmaktadır. Bu durum, ekonomik açıdan bir savurganlık olduğu kadar, Eskişehir için çevresel ve görsel nitelikler açısından da bir kayıptır. Bu gelişmenin en yaygın olduğu mahalleler Deliklitaş, Akarbaşı, Arifiye, İstiklâl, Kurtuluş ve Hoşnudiye'dir. Kentin güneybatısında, Kütahya çıkışı üzerinde yer alan ve Vişnelik bölgesi olarak adlandırılan mahallede de son yıllarda üst gelir gruplarının konut talebi yoğunlaşmıştır.

4.3.2.3. İmar Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılar

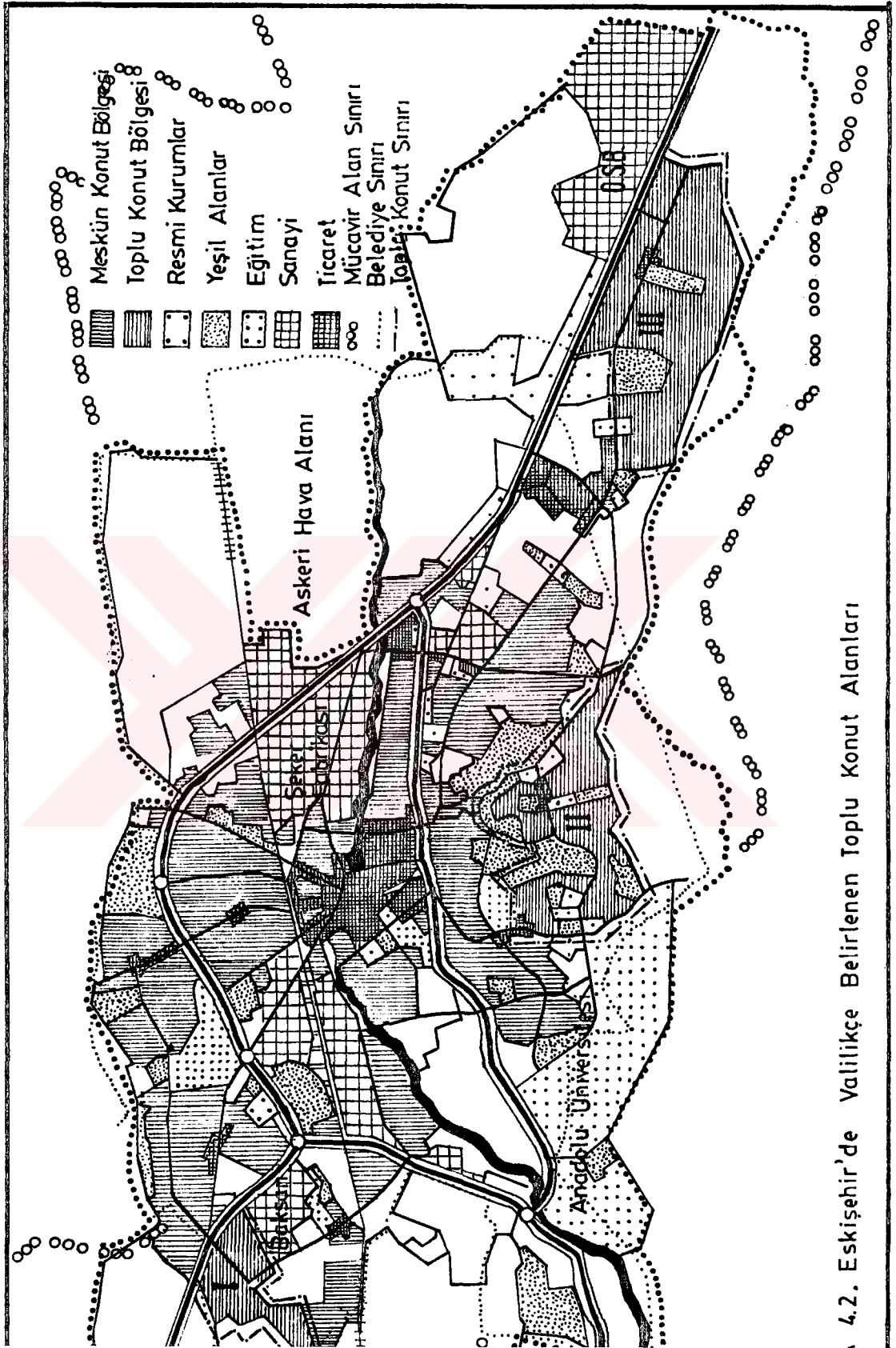
Bilindiği gibi belediyelerin, imar plânlarını hazırlamada elastikiyete kavuşmaları, sosyal konut yapımı için gerekliliklerin ayrılabilmesi, sanayi ve turizm tesisleri ile kamusal hizmetlere ait projelerin gerçekleştirilmesi toprak stoku temeline dayanan aktif şehircilik politikası ile mümkün olmaktadır. Ancak Eskişehir'de, 1970'lerden sonra sanayileşme sürecinin özel kesim yatırımlarıyla büyük ölçüde hızlanmasının da etkisiyle tüm gelişme alanları hisseli satışlara sahne olmuş ve kaçak yapılaşma büyük ölçüde hızlanmıştır. Yerel yönetimin denetlemekte güçsüz kalması da, 1970'lere değin diğer kentlerde görülen türden bir kaçak yapılaşmanın yaygın olmadığı Eskişehir'de gelişme alanlarının kısa sürede imar mevzuatına aykırı yapılarla dolmasına neden olmuştur. Ancak, kentlerin çevresini saran büyük tarımsal alanların

kentleşme baskısı sonucunda parçalanması, pazara altyapısız, plânsız olarak ve büyük miktarlarda arz edilen bu arsaların göreceli olarak ucuz olması ve alt gelir gruplarının ulaşılabilmesi nedeniyle Eskişehir'de, 775 ve 2981 sayılı yasaların tanımladığı türde gecekondular çok kısıtlı olup, plân dışı alanlarda arazilerin hisseli olarak satılması, arazinin hisseli maliki olan kişilerin özel parselasyonlar sonucunda kendilerine verilen arsalar üzerinde inşa ettikleri konutlar çoğunluktadır. 2305 adedi 2981, 23717 adedi 2805 sayılı yasa uyarınca olmak üzere toplamı 26022 adet imar mevzuatına aykırı yapı başvurusu (plânlı alanlarda kaçak olarak yapılmış yapılar da dahil) yapılmış, 1336 adet gecekondular başvurusu ile toplam sayı 27358 olarak saptanmıştır. Gecekondular ve hisseli parseller üzerine yapılan kaçak yapıların yoğun olarak yer aldığı mahallere ilişkin ayrıntılı bilgi, anket sonuçlarının değerlendirildiği bölümde verilmiştir.

4.3.2.4. Eskişehir'de Valilikçe Belirlenen Toplu Konut Alanları

Eskişehir'de 2985 sayılı Toplu Konut Yasası, Uygulama Yönetmeliğinin 3. maddesindeki "Toplu Konut İskân Sahaları konut yapımcılarının talepleri de değerlendirilerek Valiliklerce tesbit edilir." hükmüne dayanarak 20.2.1985 tarihinde Valilikçe 3 bölge Toplu Konut Alanı olarak saptanmıştır. (Bkz. Harita 4.2) 1. bölge, Baksan Küçük Sanayi Sitesi bitişinde yaklaşık 8 hektar hazine arazisi olmak üzere 90 ha. büyüklüğünde ve yaklaşık 13.500-15.000 nüfus, 3.000-3.500 konut, yapılabileceği öngörülen bir alandır.

Yenikent Yapı Kooperatifi alanı ile tamamı hazine arazisi olan 3 Nolu Gecekondular Ünlene Bölgesi ve bu alanın devamını da kapsayan alan saptanan 2. Bölgedir. 122 hektar Yenikent, 194.8 hektar hazine mülkiyetinde olan bu alanda 10.000 konut yapılabileceği düşünülmüştür. 3. bölge ise Organize Sanayi Bölgesinin karşısında tamamı özel mülkiyette bulunan 450 hektar büyüklüğünde bir alan olup 20.000-25.000 konut yapılabileceği 100.000-120.000 nüfusun barınabileceği öngörülmüştür. Bunun dışında Valiliğe başvuran konut kooperatiflerinden uygun görülenlerin arsaları da Toplu Konut Alanı olarak belirlenmektedir.



4.2. Eskişehir'de Valilikçe Belirlenen Toplu Konut Alanları

4.3.3. Konutların Niteliksel Özellikleri

Eskişehir'de, Akarbaşı, Arifiye, Çamlıca, Deliklitaş, Erenköy, Ertuğrulgazi, Esentepe, Eskibağlar, Gökmeşdan, Göztepe, Gündoğdu, İstiklâl, Kırmızıtoprak, Kumlubel, Kurtuluş, Orhangazi, Osmangazi, Sümer, Şirintepe, Tepebeşi, Vişnelik ve Yeşiltepe mahallelerinde, yapıların % 50'den fazlası yeni ve az onarım gerektiren nitelikte, diğer mahallelerde ise yarıdan çoğu eski ve çok onarım gerektiren niteliktedir. Görüldüğü gibi yeni yapıların çoğunlukta olduğu mahalleler arasında hem Arifiye, Akarbaşı, Deliklitaş gibi yüksek gelir gruplarının konutlarının bulunduğu mahalleler, hem de imar mevzuatına aykırı yapıların çoğunlukta olduğu Göztepe, Gündoğdu, Yeşiltepe, Şirintepe gibi mahalleler bulunmaktadır. Tüm Eskişehir için bir genelleme yapılıncaya yapıların % 54.16'sının onarım gerektiren, % 45.48'inin de yeni ya da az onarım gerektiren durumda oldukları ortaya çıkmaktadır. [78]

Konut donanımı açısından da Eskişehir, Türkiye geneline göre iyi durumdadır. Eskişehir'deki konutların büyük bir çoğunluğunda ayrı mutfak mevcut olup, ayrı mutfak olmayan konutların çoğunlukta olduğu mahalleler ya yemek odası, mutfak ayrımı yapılmayan en eski mahalleler ya da gelişen gecekondu alanlarıdır.

Kentte ayrı banyolu evlerin yüzdesi, Akarbaşı, Akçeğlan, Arifiye, Bahçelievler, Cumhuriye, Çunudiye, Deliklitaş, Ertuğrulgazi, Gökmeşdan, Hacıalibey, Hacıaeyit, Hoşnudiye, Huzur, İstiklâl, Kırmızıtoprak, Kurtuluş, Mustafakemalpaşa, Osmangazi, Paşa, Sümer, Şarkıye, Şirintepe, Vişnelik, Yenidoğan mahallelerinde 50'nin üzerindedir.

Tuvaletin ortak olarak kullanıldığı konutlar genelde Tunalı ve Yeni-beğlar mahallelerinde yoğunlaşırken, orta ve üst gelir grubunun oturdukları veya yeni gelişen mahallelerde tuvalet çoğunlukla konutların içinde yer almaktadır. [78]

1975 yılında hanehalklarının % 67.8'i özel, % 7.9'u ortak mutfaktan, % 83.3'ü özel, % 13.4'ü ortak tuvaletten yararlanırken bu oran ülke genelinde sırasıyla % 62.1, % 10.6 ve % 71.4, % 13.4'tü. İldeki hanehalklarının banyodan yararlanma oranı ise ülke ortalamasından geri durumdadır. Hanehalklarının % 52.8'i özel, % 5.1'i ortak banyodan yararlanırken

Türkiye genelinde bu oranlar % 55 ve % 8.5'tur. Elektrik hizmetleri açısından Eskişehir, ülke geneline göre hayli iyi, şehir suyu hizmetleri açısından da ülke ortalamasına koşut durumdadır. Hanhalklarının % 72.8'i elektrikten, % 48.3'ü şehir suyundan yararlanırken, Türkiye geneli için bu oranlar sırasıyla % 58 ve % 49'du. [70]

Kentteki konutların büyük bir çoğunluğunda soba ile ısınılmakta ve sobalarda genellikle linyit yada Kütahya kömürü yakılmaktadır.

Mahallelere göre kişi, oda, konut m² ve benzeri standartların bugünkü durumları, mahallelerin konumları ve sakinlerinin sosyo-ekonomik tabakalaşmalarıyla tam bir paralellik göstermektedir. Kentte, konut ortalamasının mahallelere dağılımı şu şekildedir.

TABLO 4.11: Eskişehir'de Konut Büyüklüğünün Mahallelere Dağılımı.

Konut Ortalaması (m ²)	Mahalleler
50 m ² .nin altında	Karapınar
50 -60 m ²	Yenibağlar
60 - 70 m ²	Bahçelievler, Büyükdere, Erenköy, Güllük, Hayriye, Işıklar, Orhangazi, Ömeriçe, Şarkıye, Tepebaşı.
70 - 80 m ²	Dunudiye, Dede, Fatih, Göztepe, Hacıseyid, Huzur, Kırmızıtoprak, Mustafa Kemal Paşa, Sazova, Sümer, Sütülice, Şartöyük, Şeker, Tunalı, Yıldıztepe.
80 - 90 m ²	Çamlıca, Ertuğrulgezi, Esentepe, Gökneydan, Hacıalibey, İhsaniye, Orta, Yeni, Yeşiltepe.
90 -100 m ²	Akarbaşı, Akcamı, Akçoçlan, Cumhuriye, Kınlubel, Memure, Orhangazi.
100 -110 m ²	Arifiye, Gündoğru, Hoşnudiye, Kurtuluş, Şirintepe, Vişnelik
110 -120 m ²	Paşa, Zafer.
120 m ² .nin üzerinde	Deliklitaş, İstiklâl.

Kaynak: Eskişehir Şehri Gelişme Merkezi Nazım Plân Şeması Araştırması

Kentte kişi başına 10 m².den daha az konut alanına hemen hemen rastlanmamaktadır.

Kentte, konutlardaki ortalama oda sayısının 2'den az olduğu mahalle bulunmamakta,

. Akcamı ve Bahçelievler mahallelerinde 2 - 2,5 oda.

- . Büyükdere, Deliklitaş, Eskibağlar, Göztepe, Hoşnudiye, İstiklal, Kumlubele, Mamure, Sümer ve Şirintepe mahallelerinde 3,5 oda düşmektedir. Kent ortalaması 3.13 odadır.

Oda başına düşen kişi sayısının mahallelere dağılımı ise;

- . Bahçelievler, Tepebaşı 2 kişi.
- . Akarbaşı, Akcamı, Akçağlan, Alanönü, Arifiye, Cumhuriye, Dede, Deliklitaş, Ertuğrulgezi, Esentepe, Eskibağlar, Güllük, Hacıalibey, Hacıseyid, Hoşnudiye, İhsaniye, İstiklâl, Kerapınar, Kırmızıtoprak, Kumlubele, Kurtuluş, Mamure, Mustafa Kemal Paşa, Orta, Osmangazi, Ömerağa, Paşa, Sümer, Şarkıye, Şirintepe, Tunalı, Vişnelik, Yenidoğan 1,5'tan az şeklindedir. [78]

Kentte oda başına ortalama 1.46 kişi düşmekte olup bu sayı Türkiye ve kent ortalamasının çok altındadır. Bu durum, kişi ve ailelerin sosyo-ekonomik düzeylerini yansıtmaları bakımından da ilginçtir.

Mevcut TAKS, KAKS ve yoğunluk dağılımları kentin henüz büyük ölçüde ana merkezin belirleyiciliği altında ve bu merkeze bağlı bir gelişme süreci izlediğini göstermektedir. TAKS, KAKS ve yoğunluk değerleriyle kentsel arazi fiyatlarının en yüksek değerlere merkez ve merkezi çevreleyen kesimlerde ulaşması kuşkusuz ki aynı bir tablonun birbirini tamamlayan öğeleridir.

4.4 Eskişehir Kent Merkez Nüfusu, Kentsel Alan, Konut Alanı, Sanayi Alanı, Sanayi İşgücü ve Katma Değer İlişkileri.

Eskişehir'de kentsel nüfus, ekonomik ve mekansal yapıya ilişkin veriler incelendiğinde, nüfus arttıkça konut alanlarının ve özellikle gecekondularının arttığı, kentin yayıldığı gözlenmektedir. Bunun yanında, sanayi işgücü, sanayi alanı ve katma değerde de nüfus artışına paralel olarak artışlar görülmektedir. Ancak, iki veri kümesi arasında ilişki bulunup bulunmadığını bir başka deyişle karşılaştırmaların gerçekten istatistiksel olarak anlamlı olup olmadıklarını belirlemek

amacıyla, kent merkez nüfusu, sanayi alanı, konut alanı, işyeri alanı, toplam alan, katma değer ve girdi/çıkıtı arasında korelasyon katsayıları bulunarak karşılaştırmalar yapılmıştır.

Alan verileri, Eskişehir haritalarından ve imar planlarından elde edilmiştir. 1930 yılındaki alan verileri 1/25000 ölçekli 1932 yılı arazi kullanımı haritasından, 1960 yılındaki alan verileri 1/25000 ölçekli 1956 imar plânından, 1980 yılındaki alan verileri 1978 yılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar plânından hesaplanarak, eksik veriler interpolasyon yöntemiyle belirlenmiştir. (Ek 3,4,5) [79]

İkili ilişkiler tablosundan da (Tablo 4.13) izlenebileceği gibi Eskişehir kent merkez nüfusu ile konut, işyeri, sanayi ve toplam alan arasında yüksek derecede bir ilişki bulunmaktadır. Bir başka deyişle, nüfus artışına bağlı olarak sanayi, işyeri ve konut alanı artmakta, kent yayılmaktadır. Sanayi alanlarının artması kente olan göçü artırarak bir yandan nüfus artışına neden olurken, diğer yandan da sanayi büyümesine paralel olarak toplam alanda da önemli artışlar olmaktadır.

Sanayi nüfusu, büyük ölçüde kentsel nüfusa bağlı olarak artarken, katma değer miktarı da sanayi nüfusuna göre artmaktadır. Bir başka deyişle, kentsel nüfus, sanayi nüfusu ve katma değer arasında yüksek derecede ve pozitif bir ilişki bulunmaktadır. Girdi/çıkıtı oranı ile diğer veriler arasında ise daha düşük derecede ve negatif bir ilişki olduğu gözlenmektedir.

Tüm bu karşılaştırmalardan da anlaşılacağı gibi, zaman içerisinde kent nüfusu, sanayi işgücü, sanayi alanı ve buna bağlı olarak da kent çevresindeki plan dışı alanların artacağı ve kentin yayılacağı söylenebilir. Bu durum da, gecekonduların alanlarına ilişkin yeni politikalar geliştirilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

TABLE 4.12: Eskişehir'in Nüfus, Alan ve Ekonomik, verileri 1930 -- 1980 (Kent Merkez Ölçeğinde)

NÜFUS	1930	1940	1950	1960	1970	1980
Kent Merkez Nüfusu	43613	60742	89679	153096	216373	305431
ALANLAR (ha)						
Konut Alanı	228.700	336.844	444.987	553.130	1059.78	1566.43
İşyeri Alanı (MİA)	16.75	28.915	41.080	53.250	65.000	76.75
Sanayi Alanı	43.75	103.853	163.956	224.060	424.655	625.250
Toplam Alan	653.57	1129.54	1605.5	2081.44	3351.000	4620.56
EKONOMİK VERİLER						
Sanayi İşçisi	6442	9305	9585	17734	20172	24471
Girdi/Çıktı	0.73	0.70	0.67	0.64	0.64	0.62
Katma Değer	13246	26492	52565	332559	327654	386467

Kaynaklar: DİE, Genel Nüfus Sayımları.

DİE, Sanayi Sayımları.

Eskişehir 1. Hava Üssü 1/25000 Haritaları.

Eskişehir 1/5000 Nazım İmar Planı, 1978.

:Çoklu Regresyon Analizinde İkili İlişkiler Tablosu.

KEMENU	KONUTA	İŞYERA	SANAYA	TOPLAM	SANAYİ	GİRCİK	KATMAD
1.00000							
0.98279	1.00000						
0.96503	0.93066	1.00000					
0.95138	0.99699	0.95482	1.00000				
0.99422	0.99260	0.96942	0.99961	1.00000			
0.97868	0.93091	0.98219	0.95084	0.96230	1.00000		
0.76494	-0.70532	-0.83242	-0.73682	-0.77545	-0.80425	1.00000	
0.91484	0.83204	0.92997	0.85936	0.87662	0.97346	-0.78342	1.00000

Kent Merkez Nüfusu:

Konut Alanı

İşyeri Alanı

Sanayi Alanı

TOPLAM : Toplam Alan

SANAYİ : Sanayi İşgücü

GİRCİK : Girdi/Çıktı

KATMAD : Katma Değer

4.5. Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi

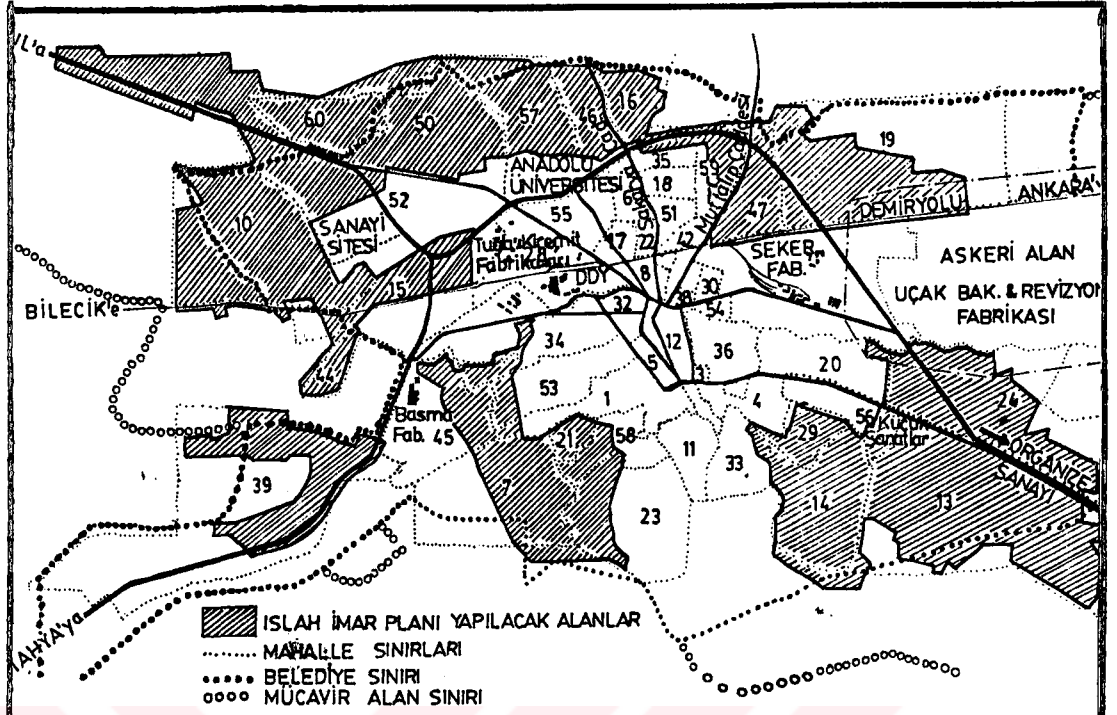
Ülkemizde, İkinci Dünya Savaşından sonra kent nüfusu hızla artmış, bu artış bütün dünyadaki eğilimlere uygun olarak köylerden ve küçük kentlerden büyük kentlere doğru olmuştur. 30-35 yıllık kısa bir dönem içinde ülke nüfusunun önemli bir bölümü kentlere toplanmış, 1980'lerin başında nüfusun yarısı kentlerde oturmaya başlamıştır. [80] Bu süreçte kent mekânları büyümüş, gelişmiş ve değişmiş, kent çevrelerinde gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Bu oluşum, büyük çoğunlukla kent mekanını ve bu mekânın oluşumunu sağlayan yapılaşmaya ilişkin kuralları dışlamış, bir başka deyişle, imar planlarına ve ilgili kurallara göre gelişen kent bölümlerinin yanında, bu kuralların dışında çok hızla gelişen ve planlı kesimlerden daha büyük alanları kapsayan plan dışı kesimler oluşmuştur. İkili yapının bir yanı olan gecekondu; eksik altyapıları, düzensiz gelişmeleri ile önemli sorunlar yaratmışlardır. [81] Gecekondu sorununun çözümü, herşeyden önce, bu bölgelerde her konuda yapılacak araştırmalar sonucunda gecekondu yapısının tümüyle tanınması ile olacaktır. Ulusal çıkarılara uygun, ekonomik ve en etkin plânlamalar ise bilimsel açıdan yapılacak araştırmalarla gerçekleştirilecektir. Bu nedenle, kentlerin şehircilik ve toplum yapısı bakımından sorun olan bu bölgelerinin yerine daha plânlı ve toplum yapısına en uygun bir düzeyde konutlara kavuşması, aynı zamanda kentlerdeki konut sorununun çözümü bakımından neler yapılabileceği hususunda gerekli görülen bu çalışmada, Eskişehir'in gecekondu mahallelerinde yeralan konutların nitelikleri, mülkiyet durumu, hanehalkı yapısı, imara ilişkin bağışlamalara başvuru düzeyi, bu alanlarda oturanların sosyal donatı yönünden istedikleri, imar mevzuatına ve şehircilik yerleşme ilkelerine uygun bür konut sahibi olabilmek için tercihleri v.b. araştırılmıştır.

4.5.1. Eskişehir'de İmar Mevzuatına Aykırı Olarak İnşa Edilmiş Konut Alanları

1970'lere gelinceye değin, Eskişehir'de diğer kentlerde görülen türde bir gecekondu olgusu yaygın değildi. [82] Ancak 1970'lerden sonra sanayileşme sürecinin özel kesim yatırımlarıyla da büyük ölçüde hızlanması sonucunda mevcut konutlar yetersiz kalmaya ve diğer büyük kentlerde

görülen boyutta olmasada gecekonduların kent çevresinde yayılmaya ve Eskişehir'in mekânsal yapısında ağırlık kazanmaya başlamıştır. Kentte eskiden beri tuğla ve kiremit sanayiinin gelişmiş olması ve bu gereçlerin bol ve ucuz olarak sağlanabilmesi nedeniyle, Eskişehir'de gecekonduların diğer kentlere oranla daha nitelikli gereçlerle yapıldığı görülmektedir. [70] Eskişehir gecekondularınının bir başka özelliği de diğer kentlerde görülen, yapıların zaman içinde eklentiler yapılarak geliştirilmesi olgusunun yaygınlaşmaması ve konutların bir kerede inşa edilmesidir. Bu farklılıklara karşın, kentte gecekonduların konumu diğer kentlerle benzer özellikler göstermekte, gecekonduların mahalleleri genellikle kentin en dış cephesini oluşturan ve merkeze en uzak alanlarda bulunmaktadır. (Harita 4.3) Bir başka deyişle gecekondular küçük ve büyük sanayi kuruluşlarının çevresinde ve kent merkezine ulaşan ana bağlantılar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Bu özelliklere uygun olarak Eskişehir'de gecekonduların yoğunlaştığı bölgeler, İstanbul-Ankara karayolunun kuzeyi, Anadolu Üniversitesinin çevresiyle, İstanbul ve Ankara çıkışlarında yer alan sanayi kuruluşlarının çevresidir. Harita 4.3'de görüldüğü üzere, 1965 yılından sonra yapımı hızlanan ve 3000 civarında olduğu saptanan [83] kamu ve özel şahıs arazisi üzerine izinsiz yapılan gecekonduların Huzur, Erenköy, Kerapınar, Büyükdere ve Orhangazi mahallelerinde yoğunlaştığı saptanmıştır. Hisseli parseller üzerinde yapılan yaklaşık 20.000 civarındaki kaçak yapıların bulunduğu semtler ise; Erenköy, Şarhöyük, Fevzi Çakmak, Zafer, Kumlubel, Güztepe, Büyükdere, Gültepe, Şirintepe, Zincirlikuyu, Yeşiltepe, Sümer, Sezova, Ömür, Orhangazi ve Çemlice'dir.

Yukarıda da belirtildiği gibi, bitmiş ve standardı daha yüksek durumda bulunan Eskişehir gecekondularının da nitelik yönünden pek sorun çıkmamakta ancak birbirinden habersiz ve belli bir plân gözönünde bulundurulmadan yapılan özel parselasyonlar sonucu ortaya çıkan çıkmaz sokaklar kentsel ulaşım ağını çözümlenmesi zor, bir duruma getirirken, binalar arasında kalan alanların bütünleşememesi sonucunda ortak kullanışlar gelişmemekte, işe yaramaz ufak mekânlar doğmakta kısaca bu şekilde oluşan konut alanları, altyapı ve kentsel donatım alanlarının yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Spekülasyon ve özel mülkiyet sonucunda ortaya çıkan ve ayrı ayrı yapı yapma düzeni getiren bu tür parsellerde para, malzeme ve teknik gücün kullanılması irrasyonel koşullar altında olmakta, parselasyona bağlı olarak uygulanan yol ve



- | | | | |
|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1- AKARBAŞI | 16- ESENTEPE | 31- İHSANİYE | 46- SÜTLÜCE |
| 2- AKCAMI | 17- ESKİBAĞLAR | 32- İSTİKLAL | 47- ŞARHÖYÜK |
| 3- AKÇAĞLAN | 18- FATİH | 33- KARAPINAR | 48- SARKIYE |
| 4- ALANÖNÜ | 19- F. ÇAKMAK | 34- KIZILTOPRAK | 49- ŞEKER |
| 5- ARIFIYE | 20- GÖKMEYDAN | 35- KUMLUBEL | 50- ŞİRİNTEPE |
| 6- BAHÇELİEVLER | 21- GÖZTEPE | 36- KURTULUŞ | 51- TUNALI |
| 7- BÜYÜKDERE | 22- GÜLLÜK | 37- MAMURE | 52- ULUÖNDER |
| 8- CUMHURİYE | 23- GÜLTEPE | 38- M. KEMAL | 53- VIŞNELİK |
| 9- CUNUDİYE | 24- GÜNDOĞDU | 39- ORHANGAZİ | 54- YENİ |
| 10- ÇAMLICA | 25- HACIALİBEY | 40- ORTA | 55- YENİBAĞLAR |
| 11- DEDE | 26- HACİSEYİT | 41- OSMANGAZİ | 56- YENİDOĞAN |
| 12- DELİKLİTAŞ | 27- HAYRİYE | 42- ÖMERAĞA | 57- YEŞİLTEPE |
| 13- EMEK | 28- HOŞNUDİYE | 43- PAŞA | 58- YILDIZTEPE |
| 14- ERENKOY | 29- HUZUR | 44- SAZOVA | 59- ZAFER |
| 15- ERTUĞRULGAZİ | 30- IŞIKLAR | 45- SÜMER | 60- ZİNCİRLİKUYU |

HARİTA 4.3. Eskişehir İslah İmar Planı Sınırları

yeraltı tesisatı şebekeleri bu desene göre götürüldüğünden yatırım açısından ekonomik olmayan bir sonuç doğurmaktadır.

4.5.2. Fizik Mekân Dokusu

4.5.2.1. Konutların Özellikleri

19 mahallede 489 gecekonduda yapılan araştırmada, konutların

- . % 82.2'sinin.....tek katlı
- . % 14.9'unun.....iki katlı
- . % 2.7'sinin.....üç katlı
- . % 0.2'sinin ise.....daha fazla katlı olduğu

tesbit edilmiştir. Bir başka deyişle, 489 gecekondudan;

- . 402 adedi.....tek katlı
- . 73 adedi.....iki katlı
- . 13 adedi.....üç katlı
- . 1 adedi ise.....daha fazla katlıdır. Yapı mal-

zemesi açısından konutların;

- . % 0.6'sı.....ahşap
- . % 12.1'i.....kerpiç
- . % 30.5'ü.....briket
- . % 53.6'sı.....tuğla
- . % 3.3'ü de.....taş'tır. Türkiye'de il merkez

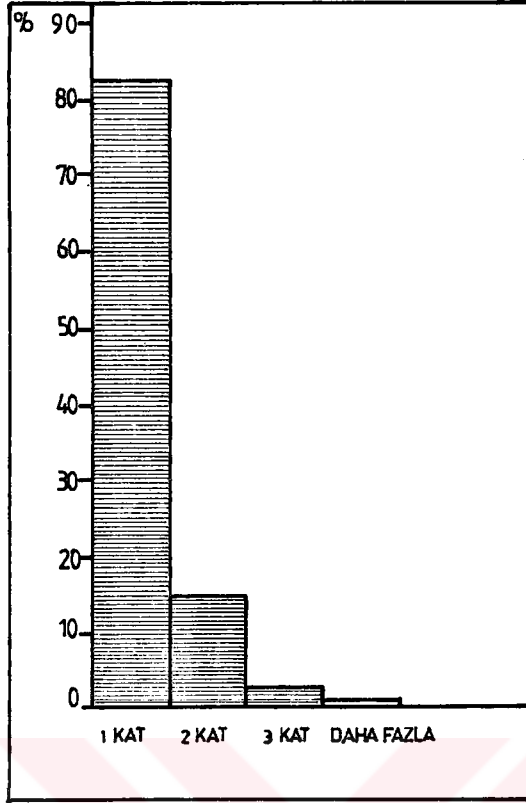
belediyeleri genelinde;

- . % 4.6'sı.....ahşap konutlar
- . % 21.3'übriket konutlar
- . % 31'i.....tuğla konutlar
- . % 10.15'i.....taş konutlar
- . % 7.9'u da.....kerpiç konutlar kaplamaktadır.

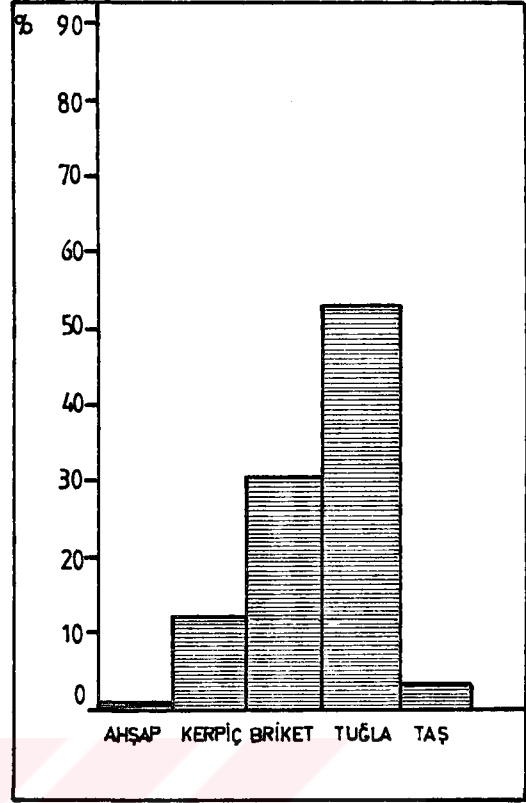
Eskişehir merkez ilçesinde ise bu oranlar;

- . % 1.4'üahşap konutlar
- . %20.06'sı.....briket konutlar
- . % 53.14'ünü.....tuğla konutlar
- . % 1.4'ü.....taş konutlar
- . % 17.8'ini de.....kerpiç konutlar şeklindedir. [84]

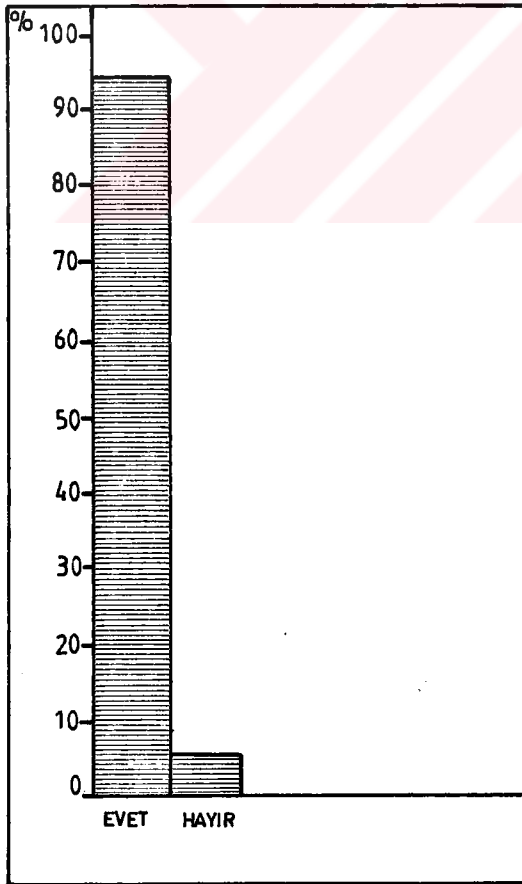
Verilerden de anlaşılacağı gibi Eskişehir'de tuğla ve kiremit sanayiinin



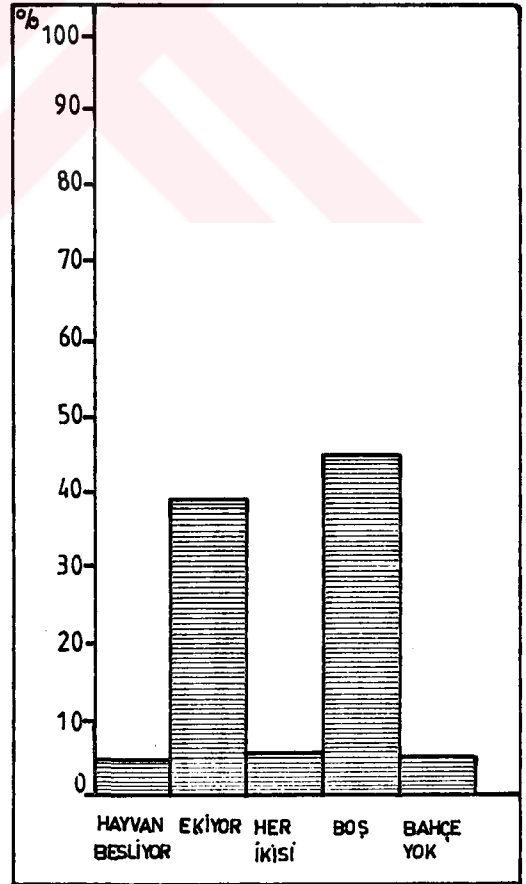
4.1 Konutların Kat Yüksekliği



4.2 Konutların Yapı Malzemesi



4.3 Bahçe Sahipliği Oranı



4.4 Bahçelerin Kullanım Şekli

gelişmiş olması nedeniyle hem Eskişehir genelinde, hem de gecekondu mahallelerinde tuğla yapı oranı Türkiye geneline göre oldukça yüksektir. % 94.7 oranında bahçeye sahip konutun bulunduğu bölgede, ekim, hayvan yetiştirmek ve diğer nedenlerle bahçesini kullanan hanehalkı oranı % 49.5, bahçesini boş tutanların oranı ise % 45.2'dir. Geriye kalan % 5.3'ünün ise bahçesi bulunmamaktadır. Araştırma bulgularından çıkan sonuca göre Eskişehir'deki gecekondu mahallelerinde konutlar genelde tek katlı, tuğla ve küçük alanlı bir düzeni oluşturmaktadır. Arsa ve konut yüzölçümleri ile oda sayıları da bu savı doğrular niteliktedir. Nitekim, arsaların;

- . % 5.5'u.....100 m² ve daha küçük
- . % 44.8'i.....101-150 m²
- . % 30.5'u.....151-200 m²
- . % 10.2'si.....201-250 m²
- . % 7.4'ü.....251 m².den büyük iken konutla-

rin;

- . % 2.7'si.....50 m² ve daha küçük
- . % 24.9'u..... 51-75 m²
- . % 58.3'ü.....76-100 m²
- . % 10'u.....101-125 m²

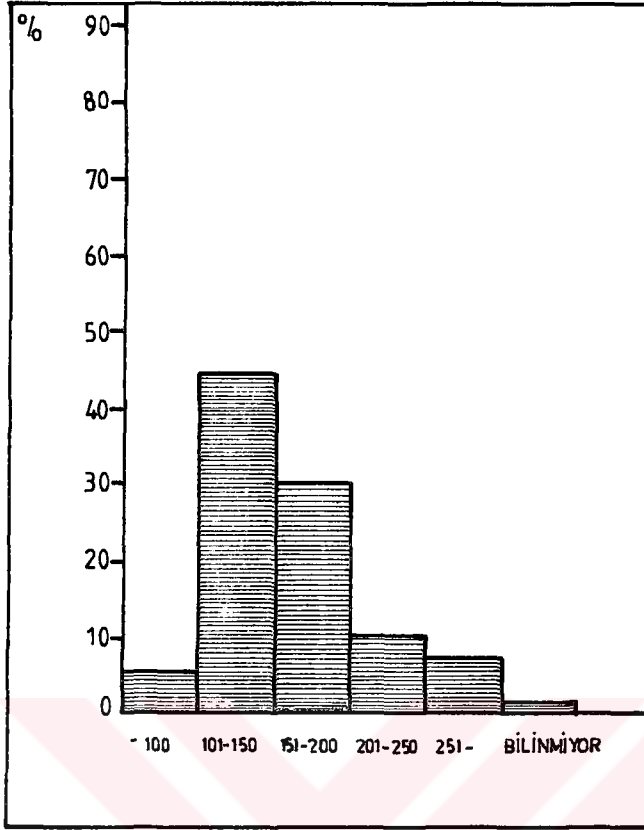
. % 2.5'u ise.....126 m².den büyüktür. % 1.6 oranında hanehalkı ise konut ve arsa büyüklüğü hakkında bilgi verememişlerdir. Türkiye, il merkez belediyeleri genelinde; içinde konut bulunan binaların arsa üzerinde kapladığı inşaat alanları dağılımı;

- . % 6.75'i.....49 m²
- . % 28.6'sı.....50-74 m²
- . % 36.2'si.....75-99 m²
- . % 20.8'i.....100-149 m²
- . % 7.65'i.....150 m².den büyük iken, Eski-

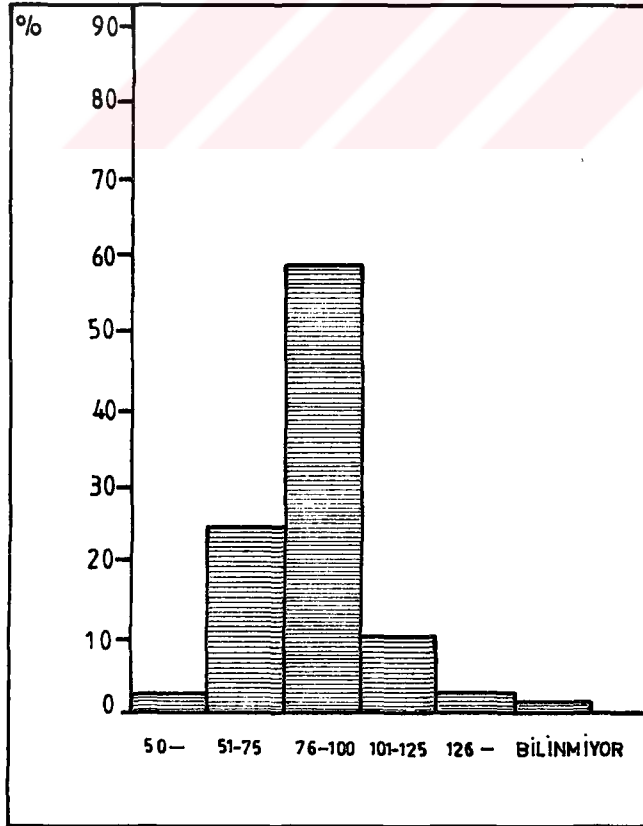
şehir merkez ilçesinde bu oranlar;

- . % 8.6'sı.....49 m²
- . % 37.3'ü.....50-74 m²
- . % 33.9'u.....75-99m²
- . % 13.4'ü.....100-149 m²
- . % 6.8'i.....150 m²'den büyüktür.Görüldüğü

gibi Eskişehir'deki gecekondu alanlarında;49-74 m² büyüklüğündeki konutların oranı hem Türkiye genelinden, hem de Eskişehir merkez



4.5 Arsa Yüzölçümleri



4.6 Konut Yüzölçümleri

ilçesinden daha az iken konutların çoğunluğu, 75-99 m² grubunda toplanmaktadır.

Bölgede araştırılan 489 konuttan;

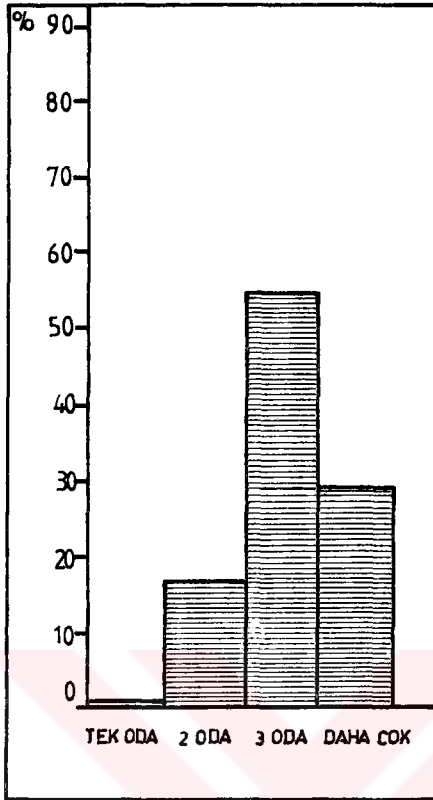
- . 1 adedi.....tek odalı
- . 81 adedi.....2 odalı
- . 265 adedi.....3 odalı ve nihayet
- . 142 adedi de.....daha fazla sayıda odalıdır. Bir

başka deyişle araştırmaya konu yapıların;

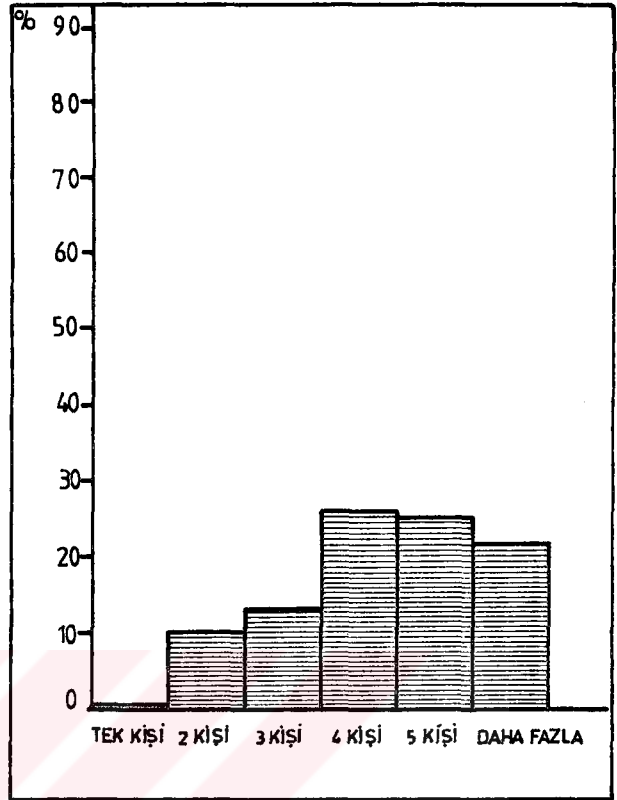
- . % 0.2'si.....tek oda
- . % 16.6'sı.....2 oda
- . % 54.2'si.....3 oda
- . % 29'u ise.....daha fazla sayıda odaya sahiptir.

4.5.2.2. Konutların Konfor Durumu.

Gecekonuda yaşayanların konfor durumu ile, konuttaki oda sayısından başlayarak, mutfak, banyo, WC durumu ile elektrik, su kanalizasyon v.b. olanakları kastedilmektedir. Ailedeki kişi sayısı kıyaslandığında Es-kişehir'deki gecekondu alanlarında kişi başına oda sayısının oldukça yüksek veya oda başına düşen nüfusun oldukça düşük olduğu ortaya çıkmaktadır. Çocuk sahipliğine ilişkin örüntünün kentsel nitelik gösterdiği sözkonusu herhalklarının % 0.2'si 1 kişi, % 10.8'i 2 kişi, %13.5'u 3 kişi, % 26.8'i 4 kişi, % 26'sı 5 kişi, % 22.7'si ise daha fazla kişiden oluşmaktadır. Bu durumda, oda başına düşen nüfus yaklaşık olarak 1.4 kişidir. Oda sayısına göre konut dağılımı incelendiğinde yukarıda da belirtildiği gibi konutların % 54.2'sinin 3 odalı olduğu görülmektedir. Bu dağılıma göre, ortalama olarak bir konuta düşen oda sayısı 3.1 oda/konut olmaktadır. Ankara, İstanbul ve İzmir gecekonduaları ile karşılaştırıldığında bu sayının oldukça yüksek olduğu görülmektedir. İbrahim Yasa'nın Ankara gecekondualarında yaptığı araştırmaya göre; bu konutların % 44'ünün iki, 1/3'ünün (% 28) bir, % 13'ünün üç, % 7'sinin ise dört ve daha fazla odalı konutlardan oluştuğu saptanmıştır. Ortalama olarak bir konuta iki oda (1.47) oda başına da (2.7) üç kişi düşmektedir. [11] İstanbul Zeytinburnu gecekondualarında konut başına 1.58 oda, oda başına 2.90 kişi düşerken [15] İzmir Gültepe'de altı mahallede



4.7 Konutlarda Oda Sayısı



4.8 Konutlarda Yaşayanların Sayısı



4.9 Konutlarda Konfor Durumu

yapılar bir araştırmada bu sayı 1.79 olarak bulunmuştur. [85]

(Tablo 4.14) Tüm bu veriler ve Türkiye genelinde oda başına 2.1 kişi, aile başına 2.6 öde [86] ve köy konutlarında oda başına 2.70 kişinin düştüğü gözönünde bulundurulduğunda, Eskişehir gecekondularında oda başına düşen nüfusun ne kadar düşük olduğu ortaya çıkmaktadır.

Mutfağı olan gecekondular toplam olarak % 92'dir. % 8'inin mutfak olarak ayrı bir odası mevcut değildir. Bunlar, mevcut odalardan birinin bir köşesinde yemeklerini pişirmektedirler. Genellikle, köylerde ayrı bir mutfak mahallinin bulunmadığı ve odanın ocağında veya evluda yemek pişirildiği gözönünde tutulursa, Eskişehir gecekondularındaki yaşantının kırsal yaşantının bir tezahürü olmadığı ortaya çıkmaktadır. Konutların % 100'ünde WC bulunmaktadır. Bunların % 60.1'i konutun içinde, % 39.9'u ise bahçededir. Eskişehir'de kanalizasyon şebekesinin bulunmaması nedeniyle WC'lerin tamamı fosseptiğe bağlıdır. Konutlardaki yıkanma yeri (banyo) durumuna gelince % 77.9'unda banyo bulunduğu, % 22.1'inde ise banyonun bulunmadığı görülmektedir. Banyo bulunmayan konutlarda yıkanma yeri olarak gusülhane denilen ve dışarıda suyun ısıtılarak yıkanıldığı yerler bulunmakla birlikte büyük bir bölümü umumi banyolara giderek bu gereksinimlerini gidermektedir. Türkiye genelinde 1975 yılı itibarıyla bağımsız mutfağı olan konutların oranı % 60.6 iken bağımsız tuvaleti ve banyosu olan konutlar sırasıyla % 67.1 ve % 45.1'dir. [86]

Eskişehir'de gecekondular alanlarında tesisat olarak herşey hanehalklarının olanakları nisbetinde mevcuttur. Konutların % 99.2'sinde elektrik, % 86.5'unda akar su bulunduğu dikkate alınırsa, kamu hizmetlerinin Eskişehir'de iyi çalıştığı sonucu ortaya çıkar. Konutlarında akar su bulunmayan % 13.5 nisbetindeki hanehalkı, sularını mahalle veya sokak çeşmelerinden sağlamaktadır. Türkiye il merkez belediyeleri genelinde; borulu su tesisatı bulunan binalar % 87.02, bulunmayan binalar % 12.5, elektrik bulunan binalar % 97.3, elektrik bulunmayan binalar % 1.0 civarında iken Eskişehir merkez ilçesinde bu oranlar sırasıyla % 88.3, % 14.7, % 98.8 ve % 0.9'udur. Konutların % 76.1'inde ebeveynler için ayrı yatak odası mevcut iken % 34.2'sinde ayrıca çocuklar için de bulunmaktadır. Konutların iç düzeninin, kentteki ruhsatlı (apartman tipi) yapıların alışılmış düzeninde kurulduğu konutların % 34.2'sinde olsun çocuklara ayrı yatak odası verilmesi ve odaların dışında bir holün

TABLO 4.14:Bazı gecekondü araştırmalarına göre mekansal yapı özellikleri.

Araştırmayı Yapan	Yılı	Yeri	Konut Sahibi %	Miracı %	Konut Başına nüfus	Oda Başına nüfus	Konut Başına Oda
İ.Öğretmen	1956	SBF Arkası	44.10	55.90	4.24	2.55	1.66
G.Tankut	1961	Akdere	80.00	20.00	4.90	2.80	-
G.H.Sewell	1962	Akdere	78.00	12.00	5.12	3.08	1.66
İ.Yasa	1962	Ankara çeşitli	59.00	31.00	5.50	2.70	1.47
İ.İ.B.	1962	Gilveren Çiğin Bağları Topraklık	60.31	39.68	4.83	2.38	2.02
İ.İ.B,	1963 1964	Esat Çankaya Dikmen	-	-	5.43	-	-
B.Aktuluğ İ.Özbay S.Özgökmen	1965 1966	Yemek	61.00	39.00	4.80	1.93	2.51
B.Gökçe	1971	Ankara çeşitli	80.30	19.60	6.20	2.20	2.73
E.Kongar	1971	Altındağ	57.30	42.10	5.02	-	-
Z.Erdogñuř	1973	Kıbrıs Bayraktar İlkokul Bölgesi	68.62	31.37	-	-	-
Drakakis-Smith	1974	Dikmen Etlik	78.20	18.90	5.90	1.80	3.20
W.B.Fisher		Altındağ	48.90	45.20	4.90	1.90	2.60
F.Eke	1975	Altındağ Gilveren Aktepe Pamuklar	68.00	32.00	5.20	-	-
G.Payne	1975	Ankara çeşitli	74.00	22.00	4.89	-	3.20
S.Aktüne	1976	Ankara çeşitli	51.00	49.00	5.31	-	-
K.Karpat	1977	Çankırı köyleri. 1976 sonuna dek gelenler	-	-	7.20	-	-
T.Şenyapılı	1977	Akdere Tuzluçayır Yıldız	70.00	28.00	4.90	1.72	2.85
C.W.M.Hart	1962	Zeytinburnu	56.20	43.70	4.60	2.90	1.58
İ.İ.B.	1964	Bursa Diyarbakır Erzincan, İzmir Samsun, İstanbul	60.79	34.03	6.14	2.11	2.89
T.Şenyapılı	1976	İst.,Göltepe,Zeytin- rek,Emirniü,İstinye	46.00	52.00	4.83	1.79	2.66

Keynak: T.Şenyapılı, Ankara Kentinde Gecekondü Gelişimi (1923-1960), Özgün
Matbaacılık Sanayii, Ankara,1985.

bulunmasından anlaşılmaktadır.

4.5.2.3. Konut Mülkiyet Durumu

Araştırmada konut sahibi ve kiracı özellikleri de araştırılmıştır. Bulgulara göre konutların % 83'ü mülk, % 17'si de kiracıdır. İbrahim Yasa'nın Ankara gecekondularında yaptığı araştırmada, mülk konut oranı 3/5, kiralık konut oranı 2/5, İmar ve İskân Bakanlığı'nın Ankara gecekondularında yaptığı araştırmada kiralık konut oranı 1/4, Prof.Gönül Tankut'un Akdere gecekondusu semtinde yapmış olduğu küçük ölçüdeki araştırmaya göre ise kiralık konut % 20, mülk konut % 80'dir. Mesut Ayan'ın İzmir Gültepe'de yaptığı araştırmada ev sahibi oranı % 78.5, kiracı oranı 21.5 iken Tansı Şenyapılı'nın İstanbul Gültepe'de yaptığı araştırmada bu oranlar her iki kesimde de % 49'dur. [87] Türkiye genelinde (kentsel alanda) ev sahipleri ile kiracıların oranları sırasıyla % 64.1 ve % 35.9'dur. [86]

Mülkiyet oranınının, Türkiye geneli, Ankara, İstanbul ve İzmir gecekondularından daha yüksek olduğu Eskişehir gecekondusu alanlarında, mülkiyet durumunun mahallelere göre dağılımı Tablo 4.15'de gösterilmiştir.

TABLO 4.15:Mülkiyet Durumunun Mahallelere Dağılımı

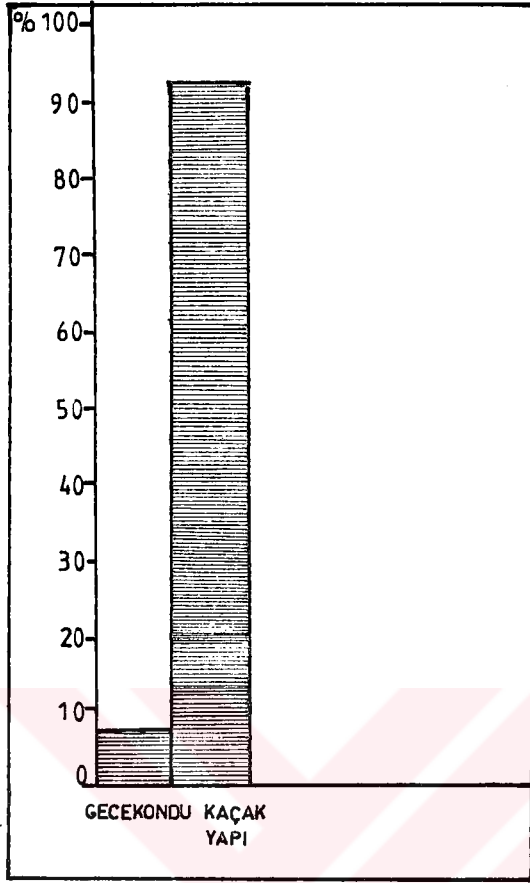
Mahalle / Mülkiyet Durumu	Kira	Mülk	Kira Ödemeden Oturuyor
Büyükdere	6 30.0	13 69.0	1 5.0
Çamlıca	3 7.3	38 92.7	0 0.0
Emek	23 31.9	49 68.1	0 0,0
Erenköy	5 20.0	20 80.0	0 0.0
Esentepe	6 21.4	22 78.57	0 0.0
Fevzi Çakmak	4 16.0	21 84.0	0 0.0
Gültepe	0 0.0	18 100.0	0 0.0
Gündoğdu	7 25.0	21 75.0	0 0.0
Huzur	0 0.0	15 100.0	0 0.0
Karapınar	0 0.0	17 100.0	0 0.0
Orhangazi	0 0.0	10 100.0	0 0.0
Sazova	1 10.0	9 90.0	0 0.0
Sütlüce	4 30.8	9 69.2	0 0.0
Şarhöyük	4 16.0	21 84.0	0 0.0
Şirintepe	9 17.6	42 82.4	0 0.0
Yeşiltepe	7 15.6	38 84.4	0 0.0
Yıldıztepe	1 6.6	14 93.4	0 0.0
Zafer	4 20.0	16 80.0	0 0.0
Zincirlikuyu	0 0.0	10 100.0	0 0.0
Toplam	84	404	1

Eskişehir'de kamu veya şahıs arazileri üzerine kaçak olarak yapılan gecekonduların yoğun olarak bulunduğu Hızır, Karapınar ve Zincirlikuyu Mahallelerinde mülk konut oranının % 100 olması gecekonduların simsarıllığına Eskişehir'de rağbet bulmadığını ortaya koymaktadır. Böyle bir genellemeye giderken yasa da (775,2981) tanımlanan nitelikte gecekondular sayısının çok düşük miktarda olmasının etkisini de yadsımamak gerekmektedir. Nitekim, Eskişehir'de konutların % 92.8'i hisseli parseller üzerine, % 7.2'si ise kamu veya şahıs arazisi üzerine kaçak olarak yapılmıştır. Eskişehir'de gecekonduların parasını ödeyerek arsasına sahip olmayı arzu ettiği söylenebilir.

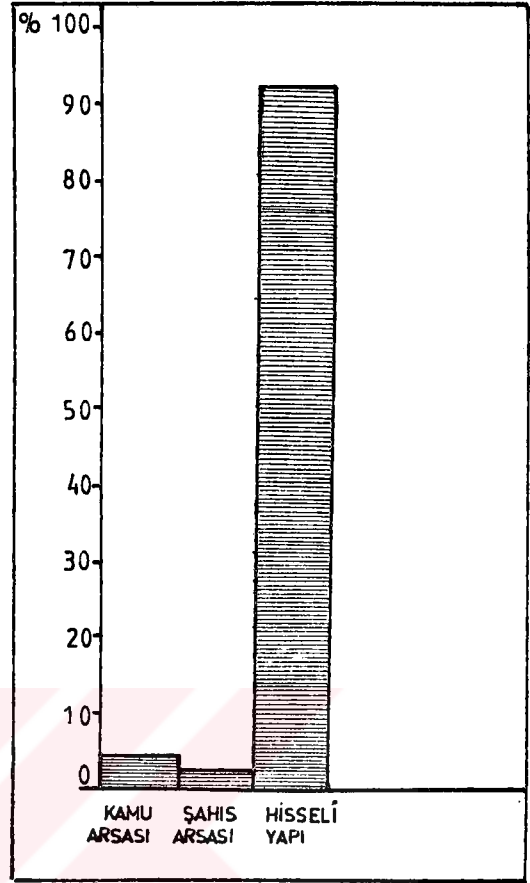
Gecekondular ve hisseli parseller üzerine yapılan konutlar ile mülkiyeti kanıtlayıcı belgelerin mahallelere dağılımı Tablo 4.16'da gösterilmiştir. Gecekondulardan % 65.7'si kamu, % 34.28'i şahıs arazisi üzerine yapılırken, konut sahiplerinin % 83.33'ünün hisseli tapu ve, % 5.3'ünün noter senedi, % 3.43'ünün özel satış belgesi, %6.5'unun ise mülkiyeti kanıtlayıcı herhangi bir belgeleri bulunmamaktadır.

Bilindiği gibi uzun süreler gecekonduların kente gelmesi için birtakım önlemler düşünülmüş daha sonra gecekonduların yıkılmanın en etkili yolları aranmıştır. En son olarak da tapu verme ve bu konutları yasallaştırma amacıyla bir dizi yasa çıkarılmıştır. En son olarak yürürlüğe giren ve imar affı olarak adlandırılan 2805 ve 2981 sayılı yasalar uyarınca başvuran hanhalkı oranı Eskişehir'de % 67.9'dadır. Bu oran, gecekondular alanlarında yaşayan nüfusun fizik mekândeki statülerini zaman içerisinde yasallandırmak istediğini ortaya koymaktadır. İmar affına başvuranların 2805 ve 2981 sayılı yasalara göre dağılımı ise sırasıyla % 21.9 ve % 46'dır. Hanhalklarının % 15.1'ü herhangi bir başvuruda bulunmamış, % 17.0'i ise kiracı olmaları nedeniyle bu soruyu yanıtlamamıştır.

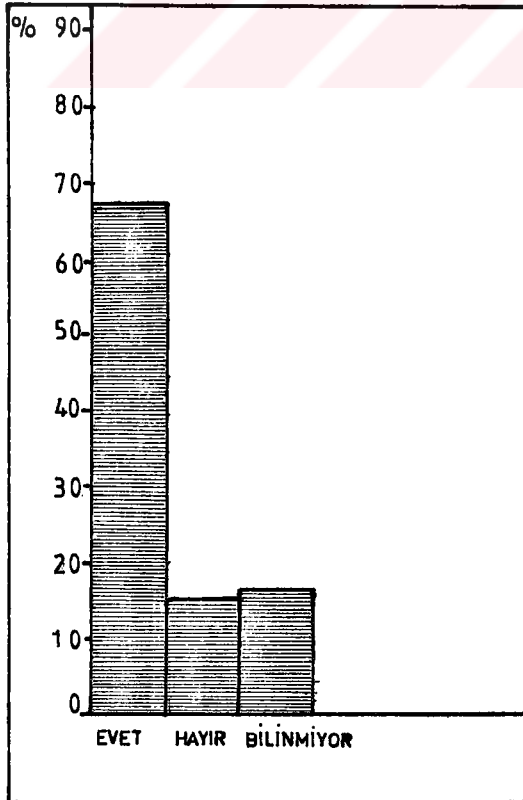
İmar affına bağlı olarak oluşturulmuş "Yeminli Özel Teknik Büro"lara başvuranların oranı % 46.6, başvurmamışlar % 36.4, kiracı olmaları nedeniyle yeminli özel teknik bürolara başvurulup, başvurulmadığını bilmeyenlerin oranı ise % 17.0'dir. Yeminli Özel Teknik Büroya başvurmayanların nedenleri incelendiğinde, bürolara güvenilmesinin %31.65'inin, büroların çok fazla ücret istemesinin % 35.60, başvurma süresinin uzun olduğunun sanılmasının % 24.85, diğer nedenlerin % 7.90 oranında olduğu görülmektedir.



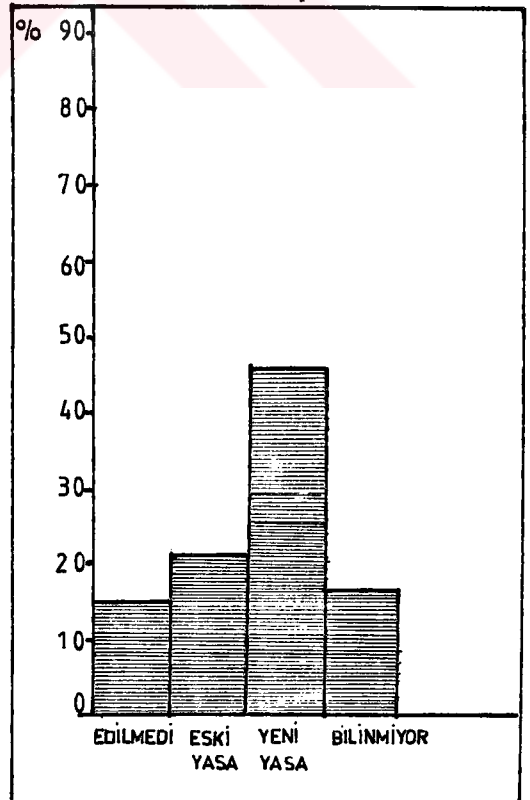
4.10 Konutların Niteliği



4.11 Arazi Mülkiyet Durumu



4.12 İmar Affına Başvuru Oranı



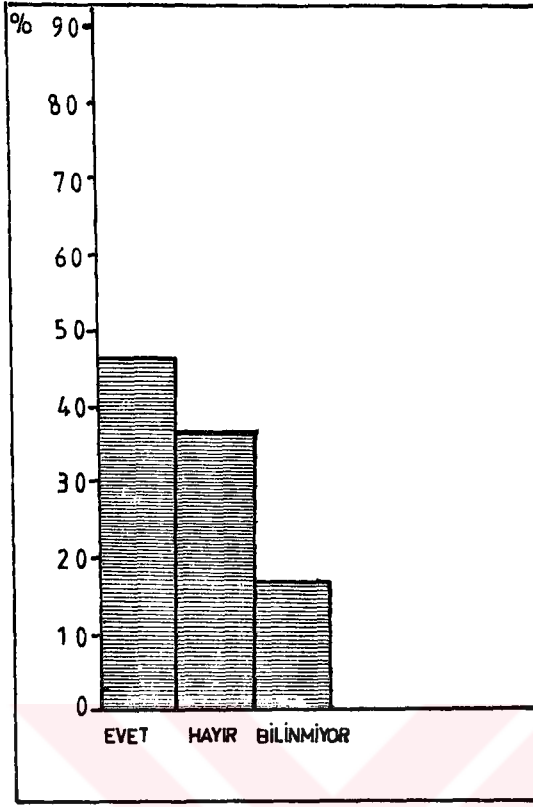
4.13 Başvurulan Yasa

TABLO 4.16 Mülkiyeti Kanıtlayıcı Belgelerin Mahallelere Dağılımı

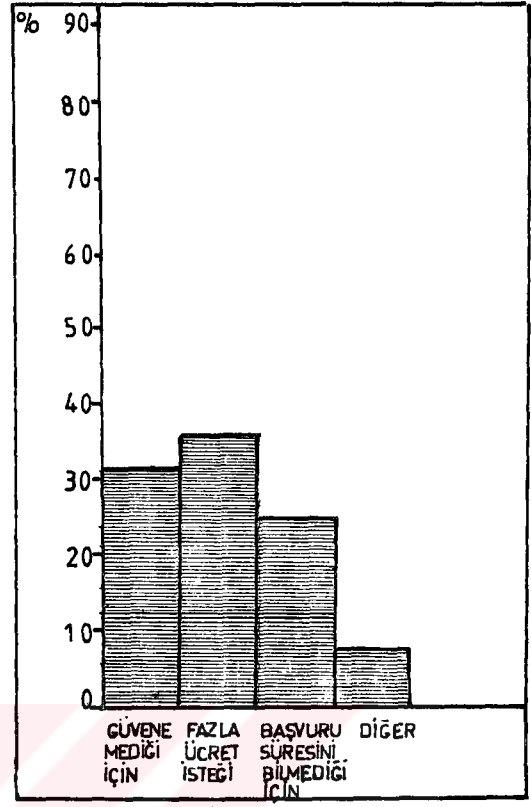
Mahalle Belge	Gecekondu	Hisseli	Hisseli Tapu	Noter Senedi	Özel Satış Belgesi	Hıçbiri	Kiracı
Büyükdere	1 (1) 0.0 (2)	14 100.0	10 71.43	0 0.0	1 7.14	3 21.43	6
Çamlıca	1 2.63	37 97.36	34 89.47	1 2.63	1 2.63	2 5.26	3
Emek	1 2.08	47 97.92	41 85.41	0 0.0	4 8.33	3 6.25	23
Erenköy	6 30.0	14 70.0	14 70.0	0 0.0	0 0.0	6 30.0	5
Esentepe	2 9.09	20 90.91	19 86.36	0 0.0	0 0.0	3 13.63	6
Fevzi Çakırak	0 0.0	21 100.0	20 95.24	0 0.0	0 0.0	1 4.76	4
Gültepe	0 0.0	18 100.0	17 94.44	0 0.0	1 5.56	0 0.0	0
Gündoğdu	1 4.76	20 95.23	16 76.19	0 0.0	3 14.28	2 9.52	7
Huzur	4 26.67	11 73.33	11 73.33	0 0.0	0 0.0	4 26.67	0
Kerapınar	14 82.35	3 17.65	12 60.0	0 0.0	1 5.0	4 20.0	0
Orhangazi	1 10.0	9 50.0	8 40.0	0 0.0	0 0.0	2 10.0	0
Sazova	0 0.0	9 100.0	6 66.67	0 0.0	2 22.22	1 11.11	1
Sütlüce	0 0.0	9 100.0	9 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	4
Şarhöyük	1 4.76	20 95.24	21 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	4
Şirintepe	2 4.16	40 95.83	31 73.81	0 0.0	9 21.43	2 4.76	9
Yeşiltepe	0 0.0	38 100.0	35 92.11	1 2.63	2 5.26	0 0.0	7
Yıldıztepe	0 0.0	14 100.0	14 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1
Zafer	0 0.0	17 100.0	16 94.12	0 0.0	1 5.88	0 0.0	3
Zincirlikuyu	3 30.0	7 70.0	5 50.0	0 0.0	2 20.0	3 30.0	0

(1) Sayı

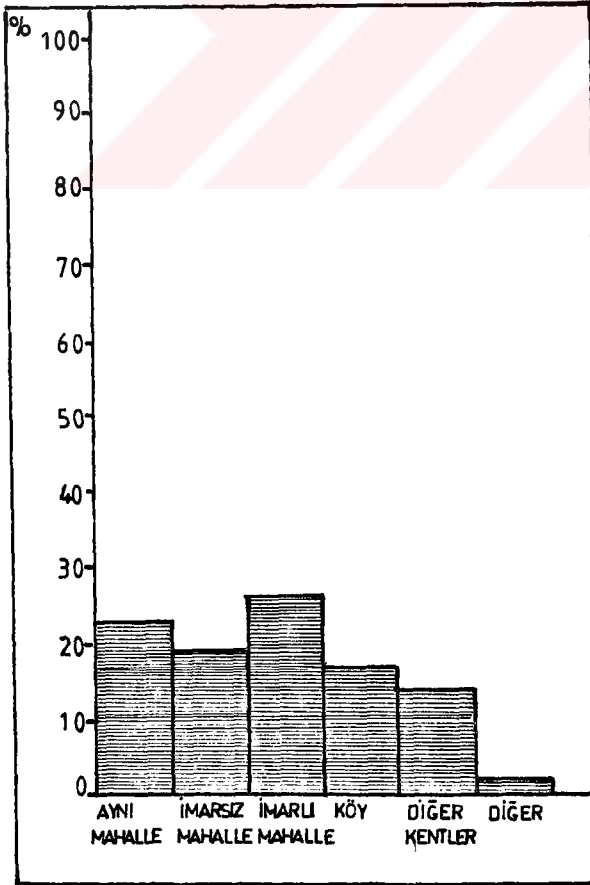
(2) Sıra yüzdesi



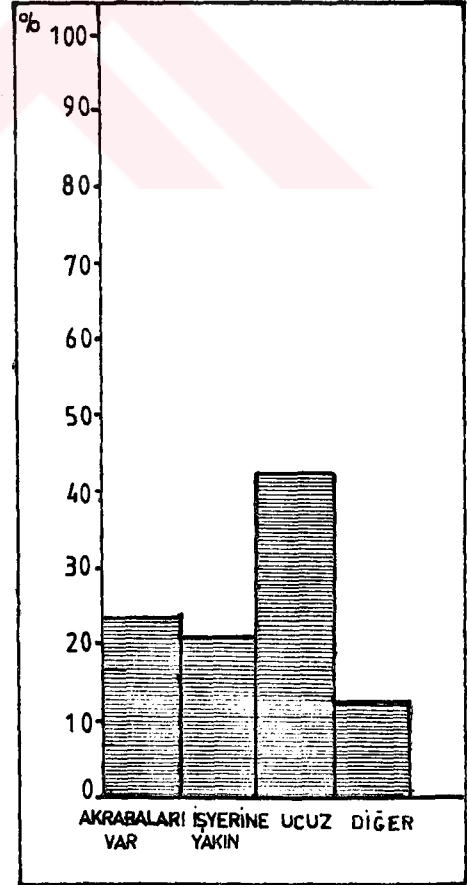
4.14 Yeminli Bürolara Başvuru Oranı



4.15 Yeminli Bürolara Başvurmama Nedeni



4.16 Daha Önce İkamet Edilen Yer



4.17 Halen Oturulan Mahalleye Taşınma Nedeni

Genelde gecekondulunun işi oluruna bıraktığı, konutunun yıkılmayacağı düşüncesiyle para harcamadığı veya harcayacak parayı bulamadığı anlaşılmaktadır. Verilerin ortaya çıkardığı bir diğer sonuç da, sürekli duyurulara, yetkililerin demeçlerine karşın başvuruların düşük düzeyde kalmasına, Yeminli Özel, Teknik Büroların müşteri bulma yöntemleri, ücret tarifesi ve ödeme biçimleri ile bu bürolar yoluyla bir tür bankerlik faciâsının yineleneyeceği kuşkusunun yaygın olması neden olmaktadır.

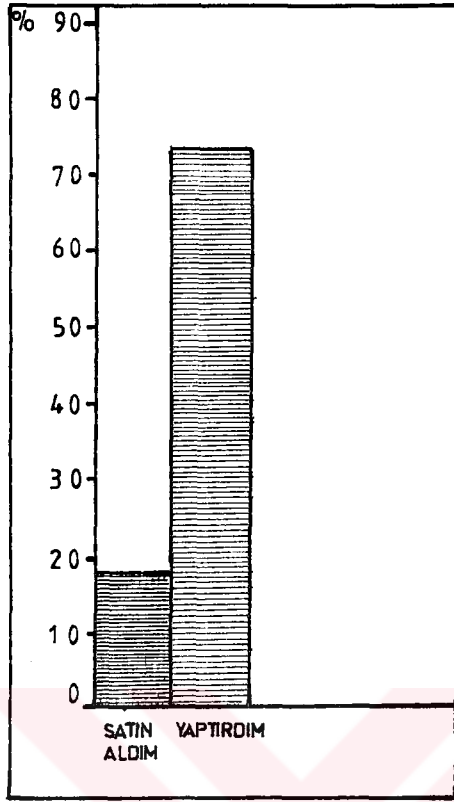
4.5.2.4. Konuta Sahip Olma Şekli.

Bir gecekondu yerleşiminde beklenen özellik uyarınca, konut sahiplerinin % 82.7'si konutunu kendisi yaptırmış, % 17.3'ü satın almıştır. Konutunu kendisi yaptıran hanehalklarının % 73.5'u kendi olanaklarıyla, % 15.5'u para yardımı alarak, % 1 malzeme yardımı alarak, % 9.6'sı gayrimenkul satarak konut veya arsa için gerekli parayı temin etmişlerdir. İbrahim Yasa'nın Ankara gecekondularında yaptığı araştırmada, gecekonduda oturanların % 33.55'inin evlerini satın aldığı, yaklaşık olarak % 31.35'inin konutlarını kendilerinin yaptırdığı, % 26.6'sının ise konutlarını kendilerinin yaptığı sonucu çıkmıştır. Sadece 27 aile yardımlaşarak yapmak suretiyle ev sahibi olmuşlardır. [11] İmar ve İskân Bakanlığının araştırmasında aynı sorulara verilen yanıtlarda ailelerin 1/3'ünden çoğunun evlerini satın aldıkları, % 57'sinin kendilerinin yaptığı, yaptıranların oranının da yalnızca % 6.5 olduğu anlaşılmaktadır. [88]

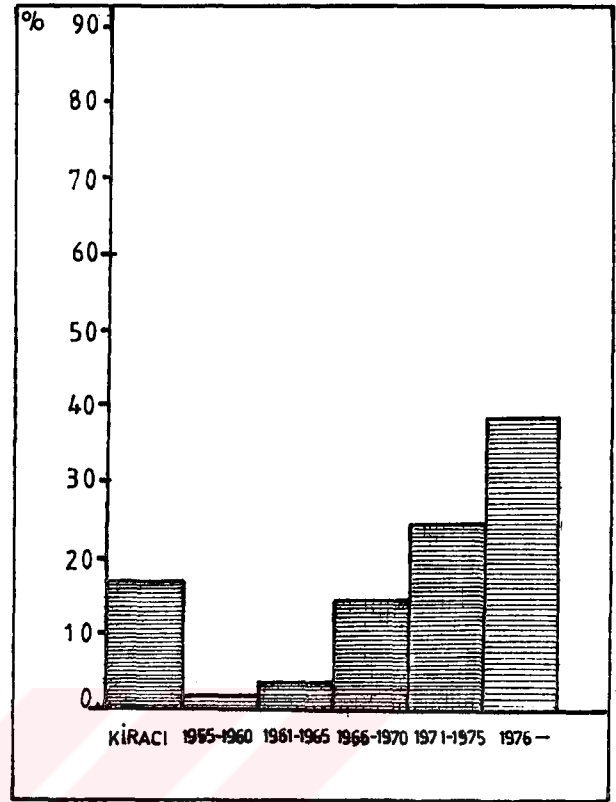
Eskişehir'deki gecekondu alanlarındaki konut sahiplerinden, konutlarını kendileri yaptıranlarla, satın alanların oranlarının bu denli farklı olması gecekondu yapım ve satımını bir iş-güç haline getirme olayının pek yaygın olmadığına bir kanıtı olmaktadır. Ayrıca, konutlarını kendileri yaptıran ailelerin oranının oldukça fazla olması, bir örgüte başvurmaksızın ailelerin kendi girişimleri ile bir konuta sahip olabileceklerini göstermektedir.

4.5.2.5. Konutun Yaşı

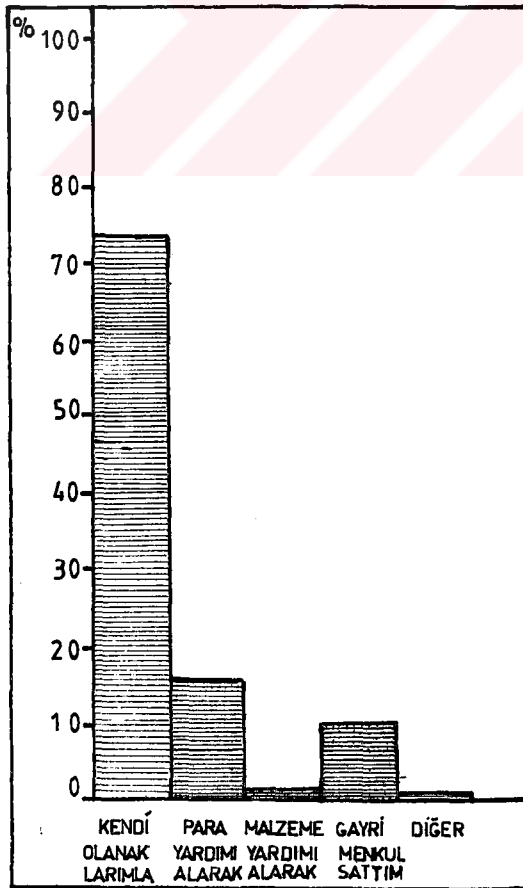
Daha önce de değinildiği gibi Eskişehir'de nüfus artış hızındaki



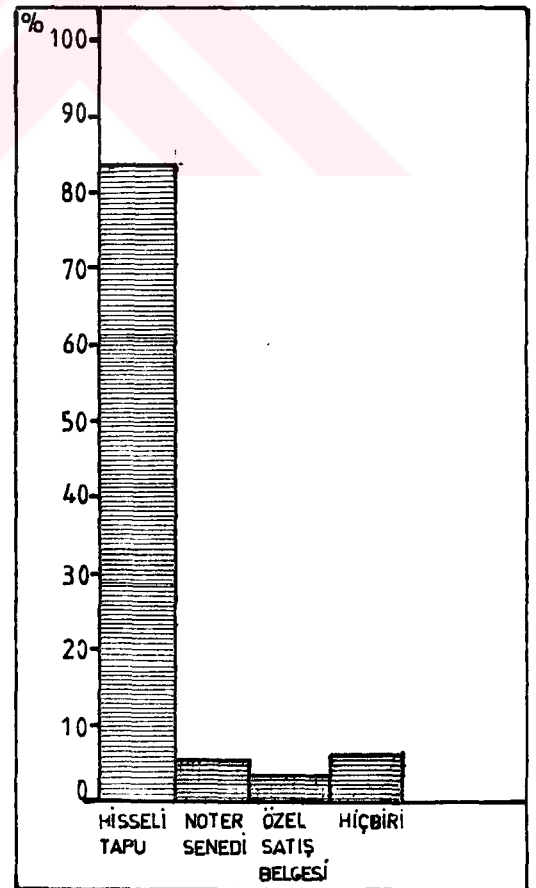
4.18 Konuta Sahip Olma Şekli



4.19 Konutların Yapım Tarihleri



4.20 Konutun Ne Şekilde Yapıldığı



4.21 Mülkiyeti Kanıtlayan Belgelerin Dağılımı

gerileme, 1970'lerin ortalarına değin sürmüş, 1975-1980 döneminde ise, ülke bütününde önemli ölçüde gerileme gösteren nüfus artış hızı, kentte yeniden yükselme eğilimi kazanmıştır. Araştırma sonuçları incelendiğinde konutların yapım tarihlerinin de 1970'lerden sonraki dönemde hızlandığı gözlenmektedir. Söz konusu konutların;

- | | |
|-------------------------|-------------|
| . 1955 - 1960 döneminde | % 1.6'sının |
| . 1961 - 1965 döneminde | % 3.5'unun |
| . 1966 - 1970 döneminde | % 14.5'unun |
| . 1971 - 1975 döneminde | % 24.9'unun |
| . 1976 yılından sonra | % 14.5'unun |

yapıldığı belirlenmiştir. % 17 oranında ailenin kiracı olması nedeniyle konutun yapıldığı tarih hususunda bilgi alınamamıştır.

Dönemlere göre yapılan konutların Mahallelere dağılımı Tablo 4.17'de gösterilmiştir.

TABLO 4.17:Dönemlere Göre Yapılan Konutların Mahallelere Dağılımı

Mahalle Konutların Yapıldığı Yıl	Kiracı	1955-1960	1961-1965	1966-1970	1971-1975	1976-
Büyükdere	6 30.0	0 0.0	0 0.0	3 15.0	0 0.0	11 55.0
Çamlıca	3 7.3	0 0.0	0 0.0	2 4.9	14 34.1	22 53.7
Ereğ	22 30.6	0 0.0	0 0.0	3 4.2	26 36.1	21 29.2
Erenköy	5 20.0	0 0.0	1 4.0	8 32.0	5 20.0	6 24.0
Esentepe	6 21.4	0 0.0	0 0.0	5 17.9	8 28.6	9 32.1
Fevzi Çakmak	4 16.0	0 0.0	1 4.0	1 4.0	3 12.0	16 64.0
Gültepe	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3 15.8	9 47.4	7 36.8
Gündoğdu	7 25.0	0 0.0	0 0.0	1 3.6	0 0.0	20 71.4
Huzur	0 0.0	0 0.0	4 26.7	1 6.7	3 20.0	7 46.7
Karapınar	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 5.9	1 5.9	15 88.2
Orhangazi	0 0.0	0 0.0	1 10.0	5 50.0	1 10.0	3 30.0
Sazova	1 10.0	1 10.0	1 10.0	1 10.0	1 10.0	5 50.0
Sitliçe	3 23.1	0 0.0	1 7.7	2 15.4	3 23.1	4 30.8
Şarhöyük	4 16.0	0 0.0	0 0.0	9 36.0	10 40.0	2 8.0
Şirintepe	9 17.6	1 2.0	2 3.9	6 11.8	14 27.5	19 37.3
Yeşiltepe	7 15.6	1 2.2	3 6.7	11 24.4	13 28.9	10 22.2
Yıldıztepe	1 7.1	0 0.0	1 7.1	4 28.6	4 28.6	4 28.6
Zafer	4 20.0	4 20.0	1 5.0	4 20.0	4 20.0	3 15.0
Zincirlikuyu	0 0.0	1 10.0	1 10.0	1 10.0	3 30.0	4 40.0
Toplam	83 17.0	8 1.6	17 3.5	71 14.5	122 24.9	188 38.5

Verilerden de anlaşılacağı üzere, Büyükdere, Çamlıca, Emek, Fevzi Çakmak, Gündoğdu, Karapınar, Şirintepe ve Zincirlikuyu mahallelerinde 1955- 1970 döneminde inşa edilen konut oranı en düşük düzeydeyken, en yeni konutların yer aldığı mahalleler, Karapınar, Çamlıca, Gültepe, Fevzi Çakmak ve Zincirlikuyu mahalleleridir. Ancak bütün mahallelerde gözlenen konutların yaş ortalamasınının 15 - 20 yılı geçmemekte olduğudur.

4.5.2.6. Mahalleye Taşınma Nedenleri

Nüfusun sözkonusu mahallelere yerleşme nedenleri içerisinde eşit ağırlık alanlar, iş yerine yakın olması ile akraba ve tanıdıkların bulunmasıdır. Buldukları mahallede oturma nedenleri % 23.7 akraba ve tanıdıkları bulunması,% 21.1 işyerine yakın olması, % 42.9 arsa fiyatlarının ucuz, % 12.3 ise hem akraba ve tanıdıkların bulunması hem de ucuz olmasıdır. İkamet edilen mahalleye gelmeden önce oturulan bölgeleri araştıran soruya verilen yanıtlara göre % 22.9 oranında hamehalkının aynı mahallede oturduğu saptanmıştır. Eskişehir'in imarlı ve imarsız mahallelerinde oturanlar sırasıyla % 26 ve % 19, Eskişehir'e bağlı köylerde ikamet edenler % 16.4, Eskişehir dışındaki kentlerde oturanlar % 13.9, yurt dışında oturanlar ise % 1.8'dir. Daha önce oturulan konutların % 55.8'i kira, % 43.6'sı mülk, % 0.2'si lojman, % 0.4'ü para verilmeden oturulan konut iken, % 10.8'i apartman, % 58.1'i müstakil, % 7.4'ü gecekondü, % 23.7'si de hisseli parseller üzerine inşa edilen konut niteliğindedir.

Oturulan mahalle ile mahalleye taşınma nedeni arasındaki ilişkiyi belirlemek amacıyla yapılan çapraz tabloda çıkan sonuçlar ise Tablo 4.18' de belirtilmiştir.

Genelde tüm mahallelerde, yerleşme nedeni olarak arazi fiyatlarının ucuzluğu etkili olurken, organize sanayi bölgesine yakın olan Emek mahallesi ile, İtuğla kiremit fabrikaları, DDY v.b. fabrikalara yakın olan Orhangazi ve Sazova mahallelerinde işyerine yakınlık da önemli bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır. Akraba ve tanıdıklarının bulunması nedeniyle oturdukları mahalleye taşınan ailelerin oranınınında gözardı edilemeyecek derecede olduğu gözönünde bulundurulduğunda, hanehalklarının

T. C.

**Yükseköğretim Kurulu
Dokümantasyon Merkezi**

TABLO 4.18:Mahalleye Taşınma Nedeninin Mahallelere Dağılımı

Mahalle Taşınma Nedeni	Akrabaları Olduğu İçin	İşyerine yakın Olduğu İçin	Ucuz Olduğu İçin	Akrabaları ve ucuz olduğu için
Büyükdere	4 20.0	4 20.0	10 50.0	2 10.0
Çamlıca	10 24.4	12 29.3	19 46.3	0 0.0
Emek	10 13.9	25 34.7	23 31.9	14 19.4
Erenköy	10 40.0	7 28.0	8 32.0	0 0.0
Esentepe	2 7.1	2 7.1	12 42.9	12 42.9
Fevzi Çakmak	8 32.0	1 4.0	15 60.0	1 4.0
Gültepe	6 31.6	0 0.0	8 42.1	5 26.3
Gündoğdu	5 17.9	7 25.0	15 53.6	1 3.6
Huzur	3 20.0	3 20.0	7 46.7	2 13.3
Karapınar	10 58.8	1 5.9	3 17.6	3 17.6
Orhangazi	1 10.0	4 40.0	4 40.0	1 10.0
Sazova	1 10.0	4 40.0	5 50.0	0 0.0
Sütlüce	4 30.8	1 7.7	4 30.8	4 30.8
Şarhöyük	13 52.0	5 20.0	7 28.0	0 0.0
Şirintepe	2 3.9	15 29.4	30 58.8	4 7.8
Yeşiltepe	15 33.3	6 13.3	22 48.9	2 4.4
Yıldıztepe	3 21.4	0 0.0	8 57.1	3 21.4
Zafer	7 35.0	5 25.0	5 25.0	3 15.0
Zincirlikuyu	1 10.0	1 10.0	5 50.0	3 30.0
Toplam	115 23.5	104 21.3	210 42.9	60 12.3

taşındıkları mahalleye yabancı olmadıkları ve o yöre hakkında önceden fikir sahibi oldukları ortaya çıkmaktadır.

Araştırmada alınan yanıtlardan çıkan ilginç bir sonuç; bu mahallelere gelenlerin % 16.4'ünün daha önce Eskişehir'e bağlı köylerden, % 13.9'unun Eskişehir dışındaki kentlerden direkt olarak oturdukları mahalleye gelmesi, % 22.9 oranında hanehalklarının ise yine aynı mahallede oturuyor olması, Eskişehir'deki gecekondulunun fazla devingen bir niteliğe sahip olmadığını ortaya koymaktadır. Ayrıca köyden direkt olarak gelip, halen oturdukları mahallede ikâmet edenlerin çok düşük bir düzeyde bulunması, bu mahallelerde oturanların kente uyum sorunlarının bulunmadığını ve bu ailelerin kentleşme sürecinin oldukça hızlı olduğunu göstermektedir.

Köydeki toplumsal yapı ilişkileri kişiye bazı güvenceler sağlarken, kente gelen gecekondulu bu tür güvenlik öğelerinden yoksun kalmaktadır. Bu nedenle gecekondulu eski güvenlik dengesine kavuşmak amacıyla sürekli bir iş bulma ve konut sahibi olma endişesi taşımaktadır. Eskişehir gecekondularındaki bulgular da bu savı kanıtlar niteliktedir. Zira, daha önce de belirtildiği gibi halen oturulan konutlarda bu oran % 17'dir. Bu durum da bize Eskişehir gecekondulusunun da bir an önce konut sahibi olma endişesi taşıdığını göstermektedir.

4.5.3. Nüfus Yapısı ve Özellikleri

4.5.3.1. Aile Büyüklüğü

Araştırma yapılan alanlarda oturan ailelerin;

- . % 0.2'sini.....1 kişilik
- . % 10.8'ini.....2 kişilik
- . % 13.5'unu.....3 kişilik
- . % 26.8'ini.....4 kişilik
- . % 26'sını.....5 kişilik
- . % 22.7'sini.....daha fazla sayıdaki ailelerin oluşturduğu gözlenmiştir. Bu durumda, Eskişehir gecekondulu alanlarında ortalama aile büyüklüğü yaklaşık olarak 4.35 kişi olmaktadır. Bu bulgu, Eskişehir

gecekondualarında büyük hane düzeninden kurtulma ve aile küçülmesi bakım-
larından bir kentleşmenin sözkonusu olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Çin-
çin Bağları, Gülveren ve Topraklık semtlerinde hane başına ortalama nü-
fus rakamları 1962-1963 yılları için sırasıyla; 4.95, 4.87 ve 4.40,
Küçükcesat, Çankaya ve Dikmen gecekonduları içinse 4.61'dir. [11] İzmir
Gültepe'de bu oran 5.0 [85] İstanbul Gültepe'de ise 4.3 kişidir [87]
1980 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre bu büyüklüğün Türkiye genelini-
de 5.08 olduğu [89] gözönünde bulundurulduğunda Eskişehir gecekondu
alanlarında aile büyüklüğünün oldukça düşük bir düzeyde olduğu açık-
lıkla görülebilir.

4.5.3.2. Hane Reislerinin Çalıştığı İşkolu.

Devingenlik eğrisinin varlığına ilişkin kanıt ve biçime ilişkin bil-
gileri toplayabilmek amacıyla, gecekondu oturan hane reislerine, Es-
kişehir'de bir önceki ve halen çalıştıkları işleri sorulmuştur. İki aşā-
madaki dağılımlar karşılaştırıldığında açık seçik ortaya çıkan bir ol-
gu, örgütsüz işlerde (marjinal kesim, inşaat kesimi v.b.) ve tarım ke-
siminde çalışanlar oranı sonraki aşamada gittikçe azalırken, örgütlü
işlerde (fabrika işçiliği, memurluk v.b.) çalışanlar oranı gittikçe
yükselmektedir. Bir diğer dikkati çeken olgu da, sınıf dağıtım işā-
reti sayılabilecek büyük girişim ya da serbest mesleklere geçişin gö-
rülmeşi, emekli sayısında da oldukça belirgin bir artışın gözlenmesi-
dir. Eski işkolu ile yeni işkolunu gösteren çapraz tablo işkolları a-
rasındaki geçişleri göstermekte ancak bu genel geçiş doğrultusundaki
devinimleri ortaya koymamaktadır.

TABLO 4.19:Hane Reislerinin Çalıştığı İşkolu.

YENİ İŞKOLU					
SAYI SÜTUN YÜZDESİ KOLON YÜZDESİ TOPLAM YÜZDE	SANAYİ	HİZMETLER	TARIM	DİĞER	SÜTUN TOPLAMI
	103	17	1	48	169
SANAYİ	60.7	10.1	0.6	28.6	
	66.7	8.9	7.7	55.2	34.6
	21.1	3.5	0.2	9.8	
	22	131	2	53	208
HİZMETLER	10.6	63.0	1.0	25.5	
	14.4	68.2	15.4	75.7	42.5
	4.5	26.8	0.4	10.8	
TARIM	26	39	10	26	101
	25.7	38.6	9.9	25.8	
DİĞER	17.0	20.3	76.9	59.5	20.7
	5.3	8.0	2.0	5.3	
	3	5	0	3	11
	27.3	45.5	0.0	27.3	
	2.0	2.6	0.0	9.7	2.2
	0.6	1.0	0.0	0.6	
KOLON TOPLAMI	154	192	13	130	489
	31.5	39.3	2.7	26.5	100.0

Tablodan da anlaşılacağı gibi daha önce sanayide çalışanların %60.7'si sanayi, % 10.1'i hizmetler % 0.6'sı tarım, % 28.6'sı ise diğer işkol- larında çalışmaktadır. Hizmetler sektöründe çalışıp da sanayi kesimine geçenlerin oranı % 10.6, yine hizmetler sektöründe çalışanlar % 63, tarımda çalışanlar % 1.0, diğer iş kollarına geçenler % 25.5'i tarım sektöründen sanayiye geçenler % 25.7, hizmetler sektöründe çalışanlar % 38.6, tarımda çalışanlar % 9.9, diğer % 25.8'dir.

Aile reislerinin % 31.2'si sanayi, % 39.3'ü hizmetler, % 2.7'si tarım, % 26.8'i ise emekli, işsiz, yurt dışında v.b. dir. Daha önce çalışı- lan işkollarının dağılımı iş % 34.6 sanayi, % 42.5 hizmetler, % 20.7 tarım, % 2.2 diğer şeklindedir. Görüldüğü gibi tarım sektöründen diğer

işkollarına önemli ölçüde bir geçiş sözkonusudur. Ancak bölgede oturanların çoğunluğu iş değiştirmemiş ya da değiştirdiği iş toplumsal hareketlilik açısından önemli olmamıştır. Araştırmada elde edilen sonuçlara göre sanayi sektöründe çalışanların büyük bir bölümü D.D.Y. (Tülomsaş) Kiremit ve Tuğla fabrikaları, Sümerbank Dokuma Fabrikası, Organize Sanayi Bölgesi (özellikle Arçelik) Şeker Fabrikası, Eti ve Hava İkmâl Merkezinde işçi olarak çalışmaktadır. Hizmetler sektöründe çalışanların çoğunluğunu ise inşaat işçileri, pazarcı, seyyar satıcı, aşçı, terzi, bakkal, nakliyecisi, mobilyacı v.b. oluşturmaktadır. Küçük bir bölüm de DSİ, YSE, PTT ve belediye gibi kamu hizmetlerinde çalışmaktadır. İşsiz, emekli, yurt dışında çalışanlar ise diğer dediğimiz gruba girmektedir. Bu grupta emeklilerin oranı oldukça fazladır. Çalışılan iş kolunun mahallelere dağılımı Tablo 4.20'de gösterilmiştir.

Çalışılan işkolunun mahallelere dağılımında ilgi çeken bir durum, Fevzi Çakmak Mahallesiinde çalışanların büyük bir bölümünün inşaat işçisi, pazarcı, at arabacısı olarak, Sazova ve Orhangazi mahallesiinde sanayi sektöründe çalışanların Dokuma Fabrikası (Sümerbank) ve Kılıcoğlu Kiremit Fabrikasında, Şarhöyük Mahallesiinde büyük bir çoğunluğun Şeker Fabrikasında sezonluk işçi, Yeşiltepe'de DDY, Gündoğdu, Erenköy ve Emek mahallesiindeki aile reislerinden sanayi sektöründe çalışanların Organize Sanayi Bölgesi, Küçük Sanatlar ve Eston Beton Direk Fabrikasında çalışıyor olmalarıdır. Karapınar mahallesiinde belediyede çalışanların oranı oldukça yüksektir. Adı geçen mahallelerle, belirtilen kuruluşların birbirleriyle oldukça yakın bir mesafede bulunmaları (bkz. Harita 4.3) gecekonduyunun oturmayı seçtiği yerin kentte iş olanaklarının bulunduğu bölgelere de bağımlı olduğu, sürekli ve güvenilir bir iş bulunduğu konutu ile işi arasındaki uzaklığı azaltmaya çalıştığı fikrini vermektedir.

Eskişehir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plânının hazırlanması amacıyla yapılan analitik etüd çalışmasında elde edilen veriler de bu sonucu doğrular niteliktedir. Bu verilere göre, Devlet Demiryolları Sitesi ve Toprak Sanayi Kuruluşlarının bulunduğu Hoşnudiye mahallesiine gelen işgücü akımlarının toplamı yüz sayıldığında önemli akım veren mahallelerin aldıkları yüzdelerin dağılımı şu şekildedir.

TABLO 4.20 Çalışılan İşkolunun Mahallelere Dağılımı

Mahalleler	Çalışan İşkolu	Sanayi	Hizmetler	Tarım	Diğer
Büyükdere	4	14	0	2	
	20.0	70.0	0.0	10.0	
Çamlıca	22	8	0	11	
	53.6	19.5	0.0	26.82	
Ereğ	27	32	1	12	
	37.5	44.4	1.4	16.6	
Erenköy	10	12	0	1	
	40.0	48.0	0.0	4.0	
Esentepe	13	8	3	4	
	46.4	28.6	10.7	14.2	
Fevzi Çakmak	4	14	2	5	
	16.0	56.0	8.0	20.0	
Gültepe	3	9	0	7	
	15.8	47.4	0.0	36.9	
Gündoğdu	11	14	0	3	
	39.3	50.0	0.0	10.7	
Huzur	5	6	0	4	
	33.3	40.0	0.0	26.7	
Karapınar	4	7	0	6	
	23.5	41.2	0.0	35.3	
Orhangazi	1	3	0	6	
	10.0	30.0	0.0	60.0	
Sazova	4	4	0	2	
	40.0	40.0	0.0	20.0	
Sütlüce	5	4	3	1	
	38.5	30.8	23.1	7.7	
Şarhöyük	4	13	2	6	
	16.0	52.0	8.0	24.0	
Şirintepe	15	16	0	20	
	29.4	31.4	0.0	39.2	
Yeşiltepe	11	15	0	19	
	24.4	33.3	0.0	42.3	
Yıldıztepe	2	3	0	9	
	14.3	21.4	0.0	64.3	
Zafer	4	8	2	6	
	20.0	40.0	10.0	30.0	
Zincirlikuyu	4	2	0	4	
	40.0	20.0	0.0	40.0	
Toplam	154	192	13	130	
	31.5	39.3	2.7	26.5	

TABLO 4.21: Hoşnudiye Mahallesi'nin Aldığı İşgücünün Mahallelere Dağılımı

Hoşnudiye mahallesine işgücü Akımı Veren Mahalleler	Hoşnudiye Mahallesi'nin Aldığı İşgücü Akımı: 100 (%)
Esentepe	7.54
K.Toprak	6.53
Yeşiltepe	5.53
Eskibağlar	4.52
Fatih	4.52
Güllük	3.52
İstiklâl	3.52
Sütlüce	3.52
Bahçelievler	3.02
Ertuğrulgazi	3.02
Osmangazi	3.02
Şirintepe	3.02
Tepebaşı	2.83
Ümerağa	2.51
Yenibağlar	2.51

Kaynak: Eskişehir Şehri Gelişme Merkezi Nazım Plan Şeması Araştırması

Şeker fabrikasının bulunduğu Şeker mahallesi ile küçük sanayi sitesi, Eston v.b. sanayi kuruluşlarının bulunduğu Yenidoğan mahallesi'nin çektiği konut-işyeri akınlarının mahallelere göre yüzde dağılımı ise aşağıda belirtildiği şekilde olmaktadır.

TABLO 4.22:Yenidoğan ve Şeker Mahallesi'nin Aldığı İşgücünün Mahallelere Dağılımı.

Şeker Mahallesi'ne Akım Veren Mahalleler.	Toplam Akım %'sinden aldığı Pay.	Yenidoğan Mahallesi'ne Akım Veren Mahalleler	Yenidoğan Mahallesi'nin Aldığı Tüm Akım:100
İstiklâl	8.12	Akarbaşı	10.60
Zafer	6.31	Erenköy	10.60
Gökmeydan	5.41	Esentepe	5.30
Şarhöyük	4.51	Kurtuluş	5.30
Yeşiltepe	4.51	Zafer	3.97
Arifiye	3.61	Vişnelik	3.97
Işıklar	3.61	Alanönü	3.97
Karapınar	3.61	Bahçelievler	2.65
Sütlüce	3.61	Işıklar	2.65
Güllük	3.61	İstiklâl	2.65
Mamure	2.71	M.Kemâl Paşa	2.65
Y.Bağlar	2.71	Şirintepe	2.65
Deliklitaş	2.61	Yıldıztepe	2.65
Akçoğlan	2.37	Huzur	2.48

Kaynak: Eskişehir Şehri Gelişme Merkezi Nazım Plan Şeması Araştırması.

Bu çalışma sonucunda da, büyük iş alanlarının yakın çevreden işgücü akımı aldığı, kentin kuzeydoğusunda bulunan ve gelişme yönünü oluşturan mahallelerden kentin güneydoğusuna Yenidoğan mahalleleri ve çevresine akım yoğunluğu görülmüştür. Ticari eylemlerin yoğun olduğu Arifiye, Şeker Fabrikasının bulunduğu Şeker, Tuğla-Kiremit ve DDY'nın yer aldığı Hoşnudiye, Sümerbank Basma Fabrikasının bulunduğu Sümer mahallesi'nin yakın çevredeki konut alanlarından işgücü aldığı da bu çalışma sonucunda saptanmıştır.

Gecekondu alanlarında çalışanların büyük bir bölümü sosyal güvenlik kurumlarından herhangi bir tanesine üyedir. Ancak büyük bir orana sahip olan ve yalnızca inşaat sezonunda çalışan inşaat işçilerinin, çeşitli kuruluş ve fabrikalarda sezonluk işçi olarak çalışanların SSK'ya kayıtlı olduklarını da gözardı etmemek gerekmektedir. Çalışanların %60.1'i SSK, % 18.6'sı Bağ-Kur, % 8.6'sı Emekli Sandığına kayıtlıyken, hiçbir sosyal güvenlik kurumuna kayıtlı olmayanların oranı % 12.7'dir. Kirada oturanların büyük bir bölümünün sezonluk işçi, kompresörcü,

kaynakçı, damperci gibi küçük sanatlarda işçi olarak çalışanlar, işsizler ile düzenli bir geliri bulunmayan nakliyeciler (şoför), serbest olarak çalışan küçük esnaf olduğu gözönünde bulundurulduğunda ekonomik mekâna çökmeyenlerin fizik mekânda da yerleşik duruma gelemedikleri sonucu çıkmaktadır. Kiracıların % 17.7'si hiçbir sosyal güvenlik kurumuna kayıtlı değilken, % 10.9'u emekli sandığı, % 13.4'ü Bağ-Kur, % 58.5'i ise SSK'ya kayıtlıdır.

4.5.3.3. İşyerine Gitme Süresi

Araştırmaya konu 489 aile reisinden 131 adedi, bir başka deyişle %28.8'i emekli, işsiz v.b. olması nedeniyle işe gitmemektedir.

. 5-10 dakikada işyerine erişebilen hanehalkı oranı	% 10.4
. 11-20 dakikada gidenler	% 23.1
. 21-30 dakikayı bulanlar	% 24.7
. Daha fazla sürede işyerine gidenler	% 15

nisbetindedir. Ancak işyerine gidilen aracın niteliğinin de gözönünde bulundurulması gerekir.

Nitekim işyerine gidilen aracın cinsi incelendiğinde;

. Yaya olarak gidenler	% 19.4
. Servis ile gidenler	% 11.7
. Otobüs ile gidenler	% 18.4
. Dolmuş ile gidenler	% 5.1
. Hem otobüs hem dolmuşu kullananlar	% 6.5
. Bazen otobüs, bazen yaya gidenler	% 0.8
. Bisiklet, motosiklet, özel araba vb. araçlarla gidenler	% 11.2

nisbetinde olduğu gözlenmektedir. Mahallelere göre dağılım incelendiğinde ortaya çıkan durum Tablo 4.22'de gösterilmiştir.

TABLO 4.23:İşyerine Gidilen Aracın Mahallelere Dağılımı

Mahalle / İşyerine gittiği araç	İşe gitmiyor	Servis	Otobüs	Dolmuş	Yaya	Otobüs & Dolmuş	Otobüs & Yaya	Diğer
Büyükdere	2 (1) 10.0(2)	2 10.0	4 20.0	1 5.0	1 5.0	5 25.0	0 0.0	5 25.0
Çamlıca	11 26.82	3 7.3	12 29.2	6 14.63	2 4.8	3 7.3	1 2.4	3 7.3
Emek	13 18.05	10 13.8	14 19.44	8 11.11	17 23.61	7 9.72	0 0.0	3 4.1
Erenköy	3 12.0	4 16.0	4 16.0	2 8.0	9 36.0	2 8.0	0 0.0	1 4.0
Esentepe	2 7.14	2 7.14	6 21.42	1 3.57	8 28.5	1 3.57	0 0.0	8 28.57
Fevzi Çakmak	6 24.0	2 8.0	5 20.0	2 8.0	2 8.0	0 0.0	0 0.0	8 32.0
Gültepe	5 27.72	1 5.5	5 27.77	0 0.0	2 11.11	2 11.11	3 16.66	0 0.0
Gündoğdu	3 10.71	6 21.42	2 7.14	2 7.14	14 50.0	1 3.5	0 0.0	0 0.0
Huzur	4 26.64	2 13.33	1 6.66	1 6.66	7 46.66	0 0.0	0 0.0	0 0.0
Karapınar	6 35.29	2 11.76	7 41.17	0 0.0	2 11.76	0 0.0	0 0.0	0 0.0
Orhangazi	6 60.0	1 10.0	0 0.0	0 20.0	2 20.0	0 0.0	0 0.0	1 10.0
Sazova	2 20.0	0 0.0	6 60.0	0 0.0	0 0.0	1 10.0	0 0.0	1 10.0
Sütlüce	4 30.76	1 7.6	4 30.76	0 0.0	2 15.38	0 0.0	0 0.0	2 15.38
Şarhöyük	8 32.0	1 4.0	4 16.0	0 0.0	2 8.0	0 0.0	0 0.0	10 40.0
Şirintepe	18 34.61	9 17.30	8 15.38	2 3.8	7 13.46	2 3.8	0 0.0	5 9.6
Yeşiltepe	18 40.0	3 6.66	2 4.44	3 6.66	5 11.11	4 8.88	0 0.0	10 22.22
Yıldıztepe	7 46.66	2 13.33	1 6.66	0 0.0	5 33.33	0 0.0	0 0.0	0 0.0
Zafer	7 35.0	5 25.0	2 10.0	0 0.0	6 30.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
Zincirlikuyu	4 40.0	1 10.0	1 10.0	0 0.0	1 10.0	3 30.0	0 0.0	0 0.0
Toplam								

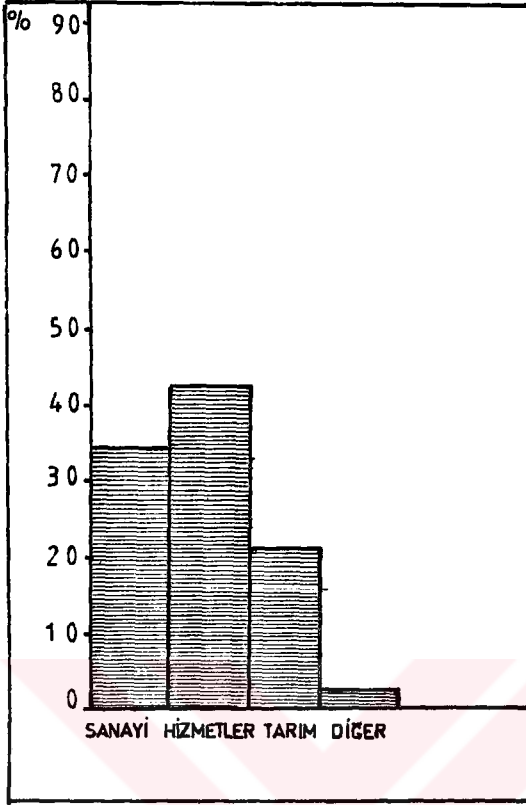
(1) Sayı (2) Sıra yüzdesi

TABLO 4.24: Mahalle-İşyerine Gitme Süresi

Mahalleler / İşyerine gitme süresi	İşe gitmiyor	5-10 Dakika	11-20 Dakika	21-30 Dakika	Daha Fazla
Büyükdere	2 (1) 10.0 (2)	1 5.0	3 15.0	10 50.0	4 20.0
Çamlıca	11 28.8	2 4.9	11 26.8	14 34.1	3 7.3
Emek	13 18.1	13 18.1	25 34.7	12 16.7	9 12.5
Erenköy	3 12.0	9 36.0	6 24.0	5 20.0	2 8.0
Esentepe	2 7.1	2 7.1	4 14.3	12 42.9	8 28.5
Fevzi Çakmak	6 24.0	2 8.0	2 8.0	2 8.0	13 52.0
Gültepe	5 26.3	1 5.3	4 21.1	6 31.6	3 15.8
Gündoğdu	3 10.7	9 32.1	10 35.7	3 10.7	3 10.7
Huzur	4 26.7	3 20.0	4 26.7	3 20.0	1 6.7
Karapınar	6 35.3	0 0.0	3 17.6	6 35.3	2 11.8
Orhangazi	6 60.0	1 10.0	2 20.0	1 10.0	0 0.0
Sazova	2 20.0	0 0.0	1 10.0	5 50.0	2 20.0
Sütlüce	4 30.8	1 7.7	1 7.7	4 30.8	3 23.1
Şarhöyük	8 32.0	1 4.4	8 32.0	1 4.0	7 28.0
Şirintepe	18 35.3	2 3.9	10 19.6	16 31.4	5 9.8
Yeşiltepe	19 42.2	1 2.2	10 22.2	12 26.7	3 6.6
Yıldıztepe	7 50.0	0 0.0	0 0.0	6 42.9	1 7.1
Zafer	7 35.0	2 10.0	6 30.0	2 10.0	3 15.0
Zincirlikuyu	4 40.0	1 10.0	3 30.0	1 10.0	1 10.0
Toplam	131 26.8	51 10.4	113 23.1	121 24.7	73 15.0

(1) Sayı

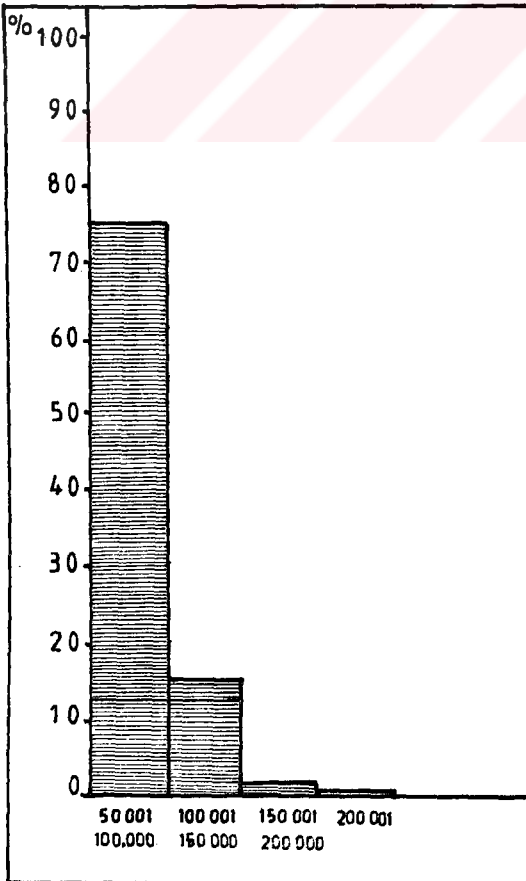
(2) sıra yüzdesi



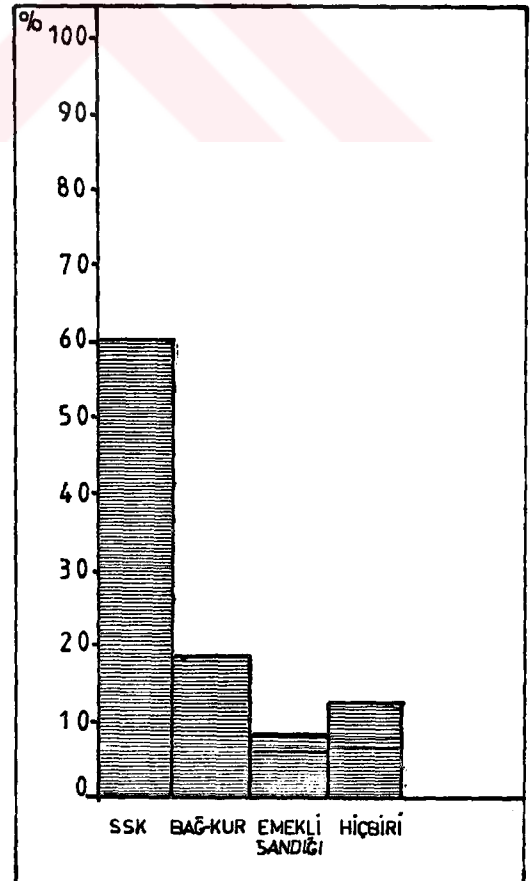
4.22 Aile Reisinin Çalıştığı Eski İşkolu



4.23 Aile Reisinin Halen Çalıştığı İşkolu



4.24 Aile Reisinin Gelir Durumu



4.25 Sosyal Güvenlik Kurumuna Kayıtlı Aile Reisi Dağılımı

Tablo 4.23-4.24'de görülebileceği gibi, işyerine gidilen araç ve sürelerin mahallelere göre dağılımı incelendiğinde bir önceki bölümde belirtilen " gecekondulunun oturmayı seçtiği yerin kentte iş olanaklarının bulunduğu bölgelere de bağımlı olduğu " savı kanıtlanmaktadır.

4.5.3.4. Hanehalklarının Gelir Durumu.

Aileler hakkında öğrenilmek istenen konulardan bir diğeri de aylık gelir tutarıydı. Bu soruya alınan yanıtların doğruluk ve güvenliğinde kuşku uyandıran birkaç noktaya kısaca değinmekte yarar görülmektedir. Bunlardan biri, aile reislerinin bir bölümünün sürekli işlerinin bulunmaması nedeniyle, bir yıl içinde kazandıklarını, yaklaşık bir şekilde 12 aya bölerek yanıtlamakta zorluk çekmeleridir.

İkinci bir nokta, ekonomik durumlarının iyi olmadığını anlatmak amacıyla aile reislerinin kazançlarını olduğundan az gösterme eğiliminde olmalarıdır.

Ailelerin aylık kazanç tutarlarının hesaplanmasında üçüncü bir zorluk bazı ailelerde, aile reislerinin dışında çalışan bazı üyelerin kazançlarının saklanması veya küçümsendiği için yanıtlanmamasıdır.

Ailelerin kazançlarını hesaplarken yukarıdaki zorluklar gözönünde tutulduğu takdirde, aylık gelirler hakkında vereceğimiz sayıların salt gerçekleri ifade edemeyeceği kendiliğinden anlaşılacaktır.

Aylık gelirleri 0 - 50.000 ₺. arasında değişenler genel toplamın % 6.95'ini,

. 51.000 - 100.000 ₺. kazananlar	% 75.46
.101.000 - 150.000 ₺. geliri olanlar	% 15.33
.151.000 - 200.000 ₺. " "	% 1.63
.200.000'den fazla gelire sahip olanlar ise % 0.06'sını oluşturmaktadır.	

150.000 ₺.nın üzerinde gelire sahip olanları genelde yurt dışında çalışanlar ve serbest meslek sahipleri oluştururken, ilk gelir dilimindeki-leri, işsizler, inşaat işçileri, seyyar satıcılar, at arabacıları v.b. meydana getirmektedir.

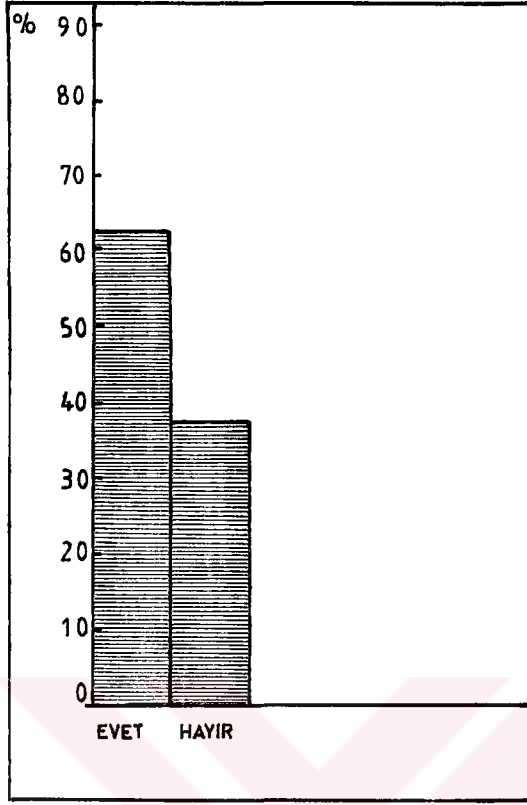
Ailenin her ay konut için ayırabilecekleri miktara ilişkin soruyu;

. % 33.53 oranında aile reisi	0 - 25.000
. % 17.99'u	25.001 - 50.000
. % 3.88'i	50.001 - 75.000
. % 1.8'i	75.001 - 100.000
. % 1.43'ü	100.000 TL'dan daha fazla ayırabi-

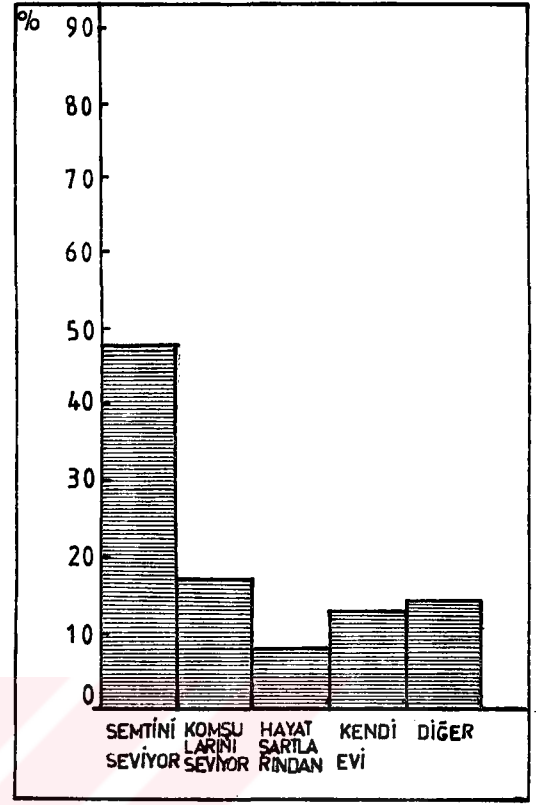
lirim diye yanıtlarken % 41.30 oranında aile reisi de konut için para ayıramayacakları doğrultusunda yanıtlar vermişlerdir. Kirada oturanlar, düzenli bir işi olmayanlar ile çok çocuklu aileler konut için para ayırmalarının mümkün olmadığını belirtirken, yurt dışında çalışanlar, emekli ikramiyesi olanlar ve satacak bir gayrimenkulü veya köyde tarlası olanlar konut sahibi olabilmek için her türlü maddi olanağı sağlayabileceklerini belirtmişlerdir. Ancak günümüz koşullarında konut maliyeti ile ailelerin yapabilecekleri katkı karşılaştırıldığında büyük ölçüde devlet desteği ve diğer kaynaklara gereksinim olduğu ortaya çıkmaktadır.

4.5.3.5. Konut Durumu İle İlgili Beklentiler.

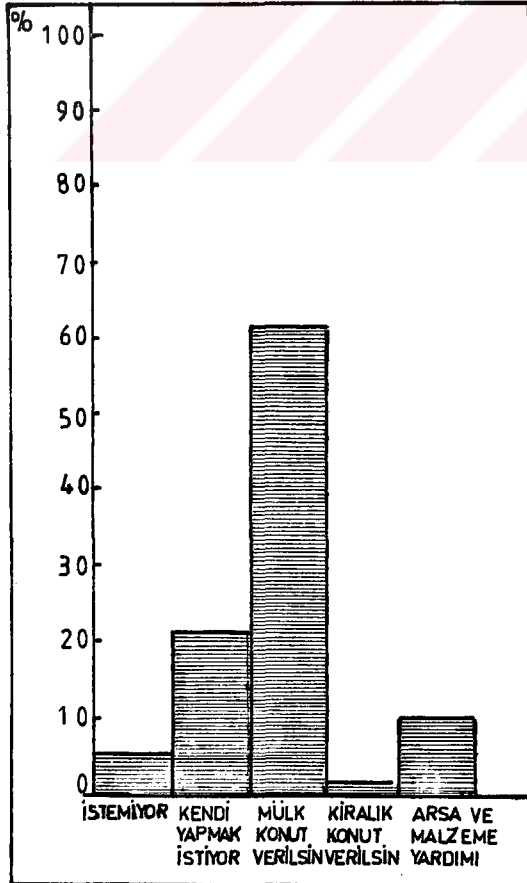
Araştırma sonuçları, Eskişehir gecekondulu mahallelerinde oturanların % 62.2'sinin oturdukları evden bir başka yere taşınmayı düşündüğünü, % 37.8'inin ise taşınmak istemediklerini ortaya koymuştur. Taşınmak isteyenlerin çoğu, gecekondulu bölgesi dışında bir yeri arzulamaktadır. Bu arzunun, bir yerde, bölgede oturanların buradan ayrılmakla belki de kentle tam bir bütünleşmeye girmek istediklerini gösterdiği söylenebilir. Taşınmak istemeyenlerin % 48.10'u semtlerini sevdikleri, % 16.75'i komşularını bırakamayacağı, % 8.1'i hayat şartlarının buna imkân veremeyeceği, % 12.97'si kendi evleri olduğu için, % 14.05'i ise diğer nedenlerle taşınmak istemediklerini belirtmişlerdir. Taşınmayı düşünmeyenlerin arzulardan daha çok maddi olanaksızlıklar nedeniyle bunu istemedikleri bir başka deyişle bugünkü koşullarda ev sahibi olamayacaklarını bildikleri ve gerçekçi olarak soruları yanıtladıkları bir başka soruda ortaya çıkmaktadır. Zira, olanak tanındığı takdirde nasıl konut sahibi olmak isterdiniz şeklindeki bir soruya ancak % 5.7 oranındaki hanehalkı kesinlikle istemediklerini, % 21.7'si arsa verildiği takdirde konutunu kendisinin yapacağını, % 61.6'sı mülk toplu konut, % 1.4 kiralık toplu konut, % 9.6'sı arsa ve malzeme yardımı yapılmasını istediklerini



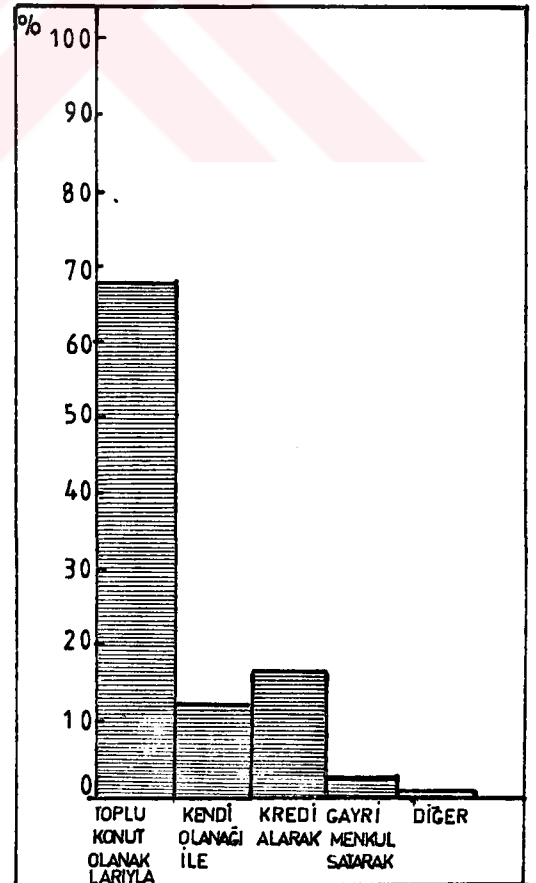
4.26 Hanehalkının Başka Bir Semte Taşınmayı Düşünüp Düşünmediği



4.27 Başka Bir Semte Taşınmayı İstememe Nedeni



4.28 Ne Şekilde Konut Sahibi Olmak İstendiği



4.29 Konut Maliyetinin Ne Şekilde Karşılanaacağı

belirtmişlerdir. Konut maliyetini karşılama hususunda aile reislerinin verdiği yanıtlar % 67.9 devlet toplu konut yapsın, % 12.5 kendi olanaklarıyla karşılayabilirim, % 16.2 kredi alarak konut sahibi olabilirim, % 2.9 gayrimenkul satarım, % 0.6 diğer şeklinde belirmiştir.

Toplu konuta olan talebin bu derece yüksek olması bugüne değin bireysel ölçek ve girişimlerle karşılanmaya çalışılan dar ve sınırlı gelirli lilerin barınma gereksiniminin kentleşme-sanayileşme süreci içinde toplu yapılaştırmaya dönüştürülmesinin ve dengeli bir yerleşmenin temelinin atılması eğiliminin Eskişehir'de mevcut olduğunu göstermektedir. Ancak buna olanak tanınması amacıyla Toplu Konut Fonu kullanım şekli ile mevcut yasa, yönetmelik ve tüzüklerde gerekli değişikliğin yapılması gerekmektedir.

4.5.4. Eskişehir Gecekondu Alanlarında Eksikliği Görülen Donatımlar.

Çevrede eksikliği görülen donatımların belirlenmesi amacıyla sorulan soruda,hanehalklarından öncelik sırasına göre tercihlerini söylemeleri istenmiştir. 489 hanehalkının % 36.53'ü sağlık tesisi, % 19.79'u çocuk bahçesi, % 16.83'ü yol, pazaryeri v.b. belediye hizmetleri, % 11.22'si park, % 7.55'i ortaokulun eksikliğini öncelikle hissettiklerini belirtmişlerdir. İlk tercihte kreş, ilkököl, dini tesis ve oyun alanının eksikliğini hissedenlerinin sayısının oldukça az olduğu dikkati çekmektedir.2. tercih yapan 453 hanehalkından % 22.51'i çocuk bahçesi, % 22.07'si park, % 20.52'si sağlık tesisi, % 12.14'ü oyun alanı, % 4.63'ü ortaokul,% 4.6'sı ilkököl, % 2.86'sı dini tesis, diğerleri sırasıyla kreş ve belediye hizmetlerinin eksikliğini hissettiklerini belirtirken, 3. tercihte bu sıralama % 27.97 çocuk bahçesi,%19.43 park, % 19.17 oyun alanı, % 11.91 sağlık tesisi, % 9.32 ortaokul,%4.92 kreş, % 3.88 dini tesis, % 1.81 ilkököl ve % 1.55 belediye hizmetleri şeklindedir.4. ve 5. tercihte ilk sırayı oyun alanı alırken bunu sırasıyla park, kreş,ortaokul, sağlık tesisi, dini tesis, ilkököl izlemektedir. 6.tercihte öncelik sırası kreşe aitken bunu, oyun alanı, ilkököl, ortaokul,park,çocuk bahçesi, dini tesis, sağlık ve belediye hizmetleri takip etmektedir. Elde edilen verilerden çıkarılan sonuç, gecekondu alanlarında en çok eksikliği hissedilen donatı alanlarının sağlık tesisi, park ve çocuk bahçesi olduğu, hemen her mahallede

ilkokul ve cami bulunması nedeniyle bu fonksiyonların ancak erişme uzaklığı dışında oturanlarca tercih edildiği, kreşin hiçbir mahallede bulunmamasına karşın bu mahallelerde çoğunluğun ev hanımı olması sonucunda ancak 5. tercihten sonra kreş isteyenlerin ağırlık kazandığı şeklindedir. Her mahalleye otobüs seferlerinin bulunması, elektrik, su gibi belediye hizmetlerinin götürülmüş olması, belediye hizmetleri açısından bir isteğin yapılmamasına yol açmaktadır. Bu konuda en fazla istek, pazaryeri, yolların asfaltlanması v.b.dir. Ancak bunlar da toplam tercih sayısı içinde pek fazla ağırlık taşımamaktadır.

Bu soruda bir başka sıralamayı şu şekilde yapmak mümkündür. Sağlık tesislerinin eksikliğini duyduğunu belirten 341 hanehalkından % 52.49'u ilk, % 27.27'si ikinci, % 13.48'i üçüncü, % 4.10'u dördüncü, çocuk bahçesi bulunmadığını belirten 370 kişiden % 26.21'i ilk, % 27.56'sı ikinci, % 29.18'i üçüncü, park istediklerini söyleyen 334 kişiden % 16.46'sı ilk, % 29.94'ü ikinci, % 22.45'i üçüncü, % 19.46'sı dördüncü, soruya oyun alanı bulunmadığı şeklinde yanıt veren 268 kişinin % 4.85'i ilk, % 20.52'si ikinci, % 27.61'i üçüncü, % 24.62'si dördüncü, ortaokulun olmadığını söyleyen 151 kişiden % 24.5'u ilk, % 35.09'u ikinci, % 23.84'ü üçüncü tercihlerinde bu donatım alanlarınınin eksik olduğunu belirtmişlerdir. Görüldüğü gibi sağlık, çocuk bahçesi, park, ortaokul gereksinimi ilk ve ikinci tercihlerde ağırlık kazanırken, diğer kullanışların tercih edilmesi daha alt sıralarda yer almaktadır. Bu sorudan çıkarılan bir diğer sonuç da, Eskişehir genelinde hissedilen yeşil alan eksikliğinin bu mahallelerde geçerli olduğu şeklindedir.

Donatıma bağlı olarak yerleşme hiyerarşisinin Türkiye koşullarına göre açılımı yapıldığında, kenti oluşturan elemanlar sırasıyla konut, konut grupları, küçük komşuluk, komşuluk, ilkokul yerleşme birimi, semt ve kentsel birimdir. [68] Araştırma yapılan mahallelerde yer alan aile sayıları ve nüfuslara göre en az bir ilkokul yerleşme birimi büyüklüğünde olan bu bölgelerde bulunması gereken donatım alanları; ilkokul, anaokulu, yuva, çocuk oyun bahçesi, sosyal merkez, toplantı salonu, gençlik evi, medico-sosyal merkez servisleri, 15-20 dükkândan oluşan ticari tesisler, itfaiye, polis, PTT v.b. idari tesisler ile oyun sahaları ve park yerleridir. [68] Bu durumda, Eskişehir'deki gecekondu alanlarınınin sosyal ve teknik altyapı yönünden yetersizliği ortaya çıkmaktadır. Mevcut donatı alanları, "İmar Plânı Yapılması ve Değiştirilmesi"

Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik" in 28. maddesinde yer alan kentsel, sosyal ve Teknik Altyapı Standartlarının da çok altındadır. Ancak yapılan araştırma sonuçlarına göre kamu servislerinin standardı düşük de olsa zamanla gecekondü bölgelerine götürüldüğü ortaya çıkmaktadır.



SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Ülkemiz; 1950'li yıllardan başlayarak, tarımda makineleşme, tarımsal toprakların küçük ve verimsiz bir bölünme ile parçalanması, hızlı nüfus artışı, kırın itimi, kentin çekimi, ulaşım ve haberleşme olanaklarının gelişimi ile hızlı bir kentleşme olayı içine girmiş ve bu süreç içinde, özellikle büyük kentler nüfusça büyümüş, alanca yayılmıştır.

Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında, sürekli olarak, bölgelerarası sosyo-ekonomik gelişmişlik farkının en aza indirilmesi, nüfusun ve ekonomik etkinliklerin uzun dönem içinde ve ülke yüzeyinde dengeli dağılımı, küçük ve orta büyüklükteki kentlerde gelişimin desteklenmesi, büyük kentlerde nüfus akımlarının özendirilmemesi, kırsal nüfusun, tarım toprak reformu, kooperatifleşme ve kırsal sanayilerin geliştirilmesi yöntemleriyle yerinde tutulması, az gelişmiş yörelerde çekici merkezler yaratılması hedef alınmışsa da; ülkemizin içinde bulunduğu bu hızlı kentleşme ve sanayileşme sürecinde, özellikle büyük kentlerde nüfusun katlanarak büyümesi? sanayi ve sanayi nüfusunun ülke yüzeyinde dengeli dağılımı sağlanamamış ve bu süreç içinde, doğal, tarihsel ve insan eliyle inşa edilmiş çevrelerin sahip oldukları taşınmaz kültür ve doğa varlıklarının, ortak mirasımızın, kaybı engellenememiştir.

5. Beş Yıllık Kalkınma Planında; sanayileşmenin kalkınmanın temel unsuru olarak kabul edilmesi, kentleşmenin mekânda dengeli dağılımını sağlamak amacıyla ekonomik potansiyele sahip orta büyüklükteki kentlere ekonomik faaliyetlerin yöneltilmesinin desteklenerek kendi kendine yeterli orta büyüklükteki kentleri geliştirmenin teşvik edilmesi, bunu temin için mali ve fiziki teşvik önlemlerinin nüfusu 50.000 - 500.000 arasında bulunan kentlere yöneltilerek buraların ekonomik faaliyetler açısından canlandırılmalarının sağlanması, büyük kentlerde ise caydırıcı önlemler yoluyla ekonomik faaliyetlerin mümkün olduğu kadar küçük illere yayılmalarının temini, sanayinin yurt yüzeyine yaygınlaştırılması ilkesine uygun olarak geri kalmış bölgelerde de kentsel büyüme merkezleri geliştirme politikası ifade edilmektedir. Bu

hedeflere ulaşım, ülke mekânı içinde sanayi ve iskânın uyumlu organizasyonu ve geniş kapsamlı bir kentleşme politikasının uygulanmasını gerektirir.

Sosyo-ekonomik yönden bir değerlendirme ile kent; tarımsal olmayan üretimin yapıldığı ve tüm üretimin denetlendiği, dağıtımının koordine edildiği, belirli teknolojinin beraberinde getirdiği, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine ulaşmış yerleşme türü olarak tanımlandığına göre bu olgudaki ekonomik faaliyetler sanayi ve hizmetlerde toplanmaktadır. Bu nedenle, kentleşme politikasında mekâna yansıyan organizasyon bozukluklarını gidermek için iskân, sanayi ve hizmetlerin organizasyonu gerekmektedir. Bu organizasyonun gerçekleşmemesi halinde ise kentlere göç eden bu genç nüfusun Zoning kuralları ve yerleşme stratejisi içinde, plânlı yerleşme alanlarına değil, plân dışı alanlara yerleşmesi ve konut gereksiniminin geçekonu alanlarında karşılanmasının devamı kaçınılmaz bir gerçektir. Nitekim, iskân için geliştirilen politikaların yetersizliği ve sanayinin bireysel yararlar gözetilerek ve kısa vadeli düşüncelerle yer seçimi nedeniyle iskân ve sanayi ilişkisi kurulamamakta, yapılaşma bireysel ölçekte kalmakta ve sonuç olarak kentlerimizde geçekonu ile yapılaşma giderek artmaktadır. Bu nedenle, özellikle büyük kentlerde ve kentleşmeye yeni açılan alanlarda, toplum yararına daha uygun yerleşme modellerinin uygulanma olanaklarının aranması gerekliliği gündeme gelmektedir.

Bu duruma karşı çözüm; geniş kapsamlı bir plânlama arayışı içinde, daha verimli bir kentsel biçim ve uygulama yöntemi bulmak amacıyla "YENİ KENT" politikası içinde aranmalıdır.

Ülkemizde, "YENİ KENT" modeli pahalı bir çözüm olarak görülmüş ve rağbet bulmamıştır. Oysa ki belediyelerin, plan dışı yerleşme alanlarındaki bireysel tasarruflarla, yayılan kent hizmetlerini karşılaması da pahalı bir çözümdür. 1985 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre kentlerde yaşayam nüfusun % 53.6'ya ulaştığı ve 5. Beş Yıllık Kalkınma Plânında, 1989 yılında Türkiye'nin nüfusunun 54 milyonu ve kentli nüfusun 28 milyonu bulacağı tahminine dayanarak, giderek daha çok kentsel alana gereksinim olacağı açık bir gerçektir. Kentlerde nüfusun artımı ve kentsel alanın yayılmasında, sosyal maliyetlerin kamu tarafından

yüklenilmesi, önceden planlanmış bir yatırımlar dizisi niteliğinde değil, daha çok olup bittiler karşısında bir fon bulma çabası özelliğindedir. Önceden kontrol edilemeyen ve tasarlanmamış bir gelişmenin sonradan zorunlu kıldığı kentsel altyapı ve servis maliyetleri bugünkü büyük kentlerdeki büyümeyi kontrol etme amacının gerekçelerinden biri olarak öne sürülmüştür. Kontrolsüz gelişme yalnızca gecekondular alanlarına özgü değildir. Kentlerimizde, yüksek ve orta gelirli grupların yaşadığı semtlerde de plân sınırı içinde dahi aşırı yoğunlukların ortaya çıkması, belediyelerin mali, teknik olanaklarını aşan altyapı ve kentsel hizmet yatırımlarını gerektirmektedir. O halde, ülkemizde de özellikle mevcut büyük kentlerimizde durumun daha kötüye gitmemesi ve böylesine bir büyüme ile bölgelerarası farklılığın arttırılmaması için mekânın organizasyonunun "YENİ KENTLER" içinde aranması gerekli ve yararlı olacaktır.

Bölgesel merkezlerin büyümesinin teşvik edilmesi veya belirli bölgelerin kalkındırılması yoluyla ülkenin büyük kentlerinin daha fazla büyümesinin önlenmesi amacıyla bu merkezlerde sanayinin desteklenmesi, organize sanayi bölgelerinin bölgeye çekmesi muhtemel yan sanayilerle birlikte teşvik edilmesi ve bu alanlarda toplu konutun yönlendirilmesi yoluyla; kentlerimizin gelişmesi, sanayi yerleşme alanları ve barınma alanları, plânlı, sosyal ve teknik altyapısı ile birlikte oluşacak ve bizim "YENİ KENTLERİMİZ" yaratılmış olacaktır.

Eskişehir kentinde yapılan incelemelerin bütün bu koşulların büyük ölçüde sağlanabileceğini ortaya koyması "YENİ KENT POLİTİKASI" nın Türkiye'de uygulanabilirliğini göstermektedir. Şöyle ki;

- . Eskişehir, ülkenin 6. kademe merkezleri olan 3 büyük metropol kent arasında ve bu merkezlerin 5. kademe işlevlere bağlı etkilerinin azaldığı bir konumda yer almaktadır. Bu durum, Eskişehir'in giderek daha güçlü bir bölgesel çekim merkezi olma şansını arttırmaktadır. Ayrıca kentin ülkenin nüfus potansiyel değerlerinin en yüksek olduğu çevresindeki metropol merkezlerine güçlü ulaşım ağlarıyla bağlı olması ve bu kanalların kavşak noktasında yer alması, konum olarak üstünlüğünü arttıran önemli bir etkidir.
- . Ülkenin nüfus, yoğunluk ve gelir dağılımlarıyla ilgili medyan ve

modal merkezleri arasındaki İstanbul-Ankara arası bölgede yer alması nedeniyle ülke genelinde avantajlı bir yer üstünlüğüne sahip olan Eskişehir, ayrıca ülke genelindeki nüfus potansiyel yüzeylerinin tepe noktalarından birisidir. 1985 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre kent nüfusunun 366.765 olması, ülke mekanında kentsel yığılmaların neden olduğu sakıncaları gidermek amacıyla 5. Beş Yıllık Kalkınma Plânında belirlenmiş olan; ekonomik faaliyetlerin orta büyüklükteki kentler, gelişmekte olan bölgeler ve kalkınmada öncelikli yörelere yöneltilmesi ilkesine de uygundur.

- . Eskişehir'in Cumhuriyet Döneminden itibaren büyük iktisadi devlet kuruluşları öncülüğünde gelişmiş sanayiye mekân sağlayan bir kent olması, sanayi sektörünün ülke ortalamasına kıyasla çok daha fazla ağırlık taşıması ve 1970'lerden sonra gelişen Organize Sanayi Bölgesinin ikinci derecede kalkınmada öncelikli yöre teşviklerinden yararlanma kararının alınması kentte belli bir sanayi ve alt yapı düzeyinin mevcudiyetini ortaya koymaktadır. Yeni kent gelişiminde fiziki yapılarla birlikte ekonomik tabanı oluşturmanın da önemli bir öge olması, metropoliten üstünlüğün esas itibarıyla ticaret ve bankacılığa ilişkin hizmetler sektöründen gelmesine karşın, sanayinin orta büyüklükteki kentlerde ağırlık kazanması, bizim yeni kentlerimizin tayin edicisinin sanayileşme ve kentleşme sürecinde sanayi olması gerekliliği de dikkate alındığında, toplu konut kredilerinin yeni kent politikası anlayışı içinde sanayinin özendirildiği, organize sanayi bölgelerinin kurulduğu kentlere yöneltilmesi halinde sanayi ve iskânın uyumlu organizasyonu amacı taşıyan "Yeni Kent Politikası"nın ülkemizde uygulanabilirliği de artacaktır.
- . V. kademe kentler kapsamına giren Eskişehir'in Konya, Sivas ve Kayseri gibi aynı kademede yer alan kentlerden ayrıcalığı V. kademe merkezlerin tüm özelliklerinin yanısıra sanayi kenti olmasıdır. Ayrıca, son yıllarda eğitim kurumlarının artması da kenti üstün konuma getirmektedir.
- . Eskişehir'de olduğu gibi kent merkezindeki sanayi alanı ile konut alanı, toplam alan, sanayi işgücü ve katma değer arasında yüksek derecede bir ilişki bulunmaktadır. Ayrıca, sanayi işgücüne bağlı olarak sanayi alanı büyümektedir. Sanayi nüfusu, kentsel nüfusa büyük ölçüde bağlı olarak artarken, katma değer miktarı da sanayi

nüfusuna göre artmaktadır. Bu durumda, zaman içerisinde kent nüfusu, sanayi işgücü, sanayi alanı ve buna bağlı olarak da kent çevresindeki plan dışı alanların artacağı ve kentin yayılacağı söylenebilir.

- . Eskişehir kentsel nüfusu içinde organize kuruluşlarda çalışan ücretli oranının alışılmışın üzerinde olmasına bağlı olarak, konut kredisi kullanan kooperatifler aracılığıyla konut sahibi olanların önemli bir oran oluşturması, toplu konutun yönlendirilmesi açısından önemlidir. Eskişehir'de imar mevzuatına aykırı konut alanlarında yaşayanların da toplu konut olanaklarından yararlanarak konut sahibi olma eğilimleri bulunmaktadır. Gecekondu alanlarında toplu konuta olan talebin oldukça yüksek olması, bugüne değin bireysel ölçek ve girişimlerle karşılanmaya çalışılan dar gelirli bireylerin barınma gereksiniminin kentleşme-sanayileşme süreci içinde toplu yapılaştırmaya dönüştürülmesinin ve dengeli yerleşmenin temelinin atılması eğiliminin mevcut olduğunu vurgulamaktadır.
- . Yeni Kent Politikasınınca benimsenen uygulama araçlarının varlığını gösteren saptamalardan birisi de mülkiyet durumudur. Eskişehir'de kamunun elinde büyük toprak parçalarının bulunması, kentteki gelişme alanlarının büyük bir bölümünün henüz imar parseline dönüştürülmemiş, parçalanmamış tarla niteliğindeki taşınmazlar olması, konut gelişme bölgesinin bölünmüş mülkiyetle oluşumunun uygulanmanın hızını düşürebileceği ve bu durumun bir sakınca olarak görülebileceği gözönünde bulundurulduğunda, kamu elindeki geniş arazi sahipliliği uygulama açısından uygun bir faktör olmaktadır.
- . Arsa büyüklüklerinin genelde 100-200 m² arasında değişmesi ve bahçeye sahip hanehalklarının bahçelerini çoğunlukla tarımsal üretim ve fayda için değil, sadece çiçek yetiştirme amacıyla kullanması, imar mevzuatına aykırı olarak yapılmış konutlarda oturanların kirdaki yaşantılarını kentte büyük ölçüde terkettiğini göstermekte ve kentte organize konut alanlarına uyum sağlamalarının zor olacağını ortaya koymaktadır. Konut başına oda ve oda başına düşen kişi sayısının kent merkeziyle benzer eğilim göstermesi de bu alanlarda yaşayan ailelerin sosyo-ekonomik düzeyini yansıtmaları, büyük hane düzeninden kurtulma ve aile küçülmesi bakımlarından bir kentleşmenin sözkonusu olması da belirtilen savı desteklemesi açısından ilginçtir. Hanehalklarının büyük bir bölümünün daha önce

de aynı mahallede oturuyor olması veya direkt olarak oturduğu mahalleye gelmesi de kentle bütünleşme gibi bir sorunlarının olmayacağını ortaya koymaktadır.

- . Daha önce ikâmet edilen konutlarda % 55.8 olan kira oranının halen oturulan konutlarda % 17'ye düşmesi konut sahibi olma eğiliminin oldukça fazla olduğunun kanıtıdır. Ülke genelinde de gözlenen bu talebin bireysel olarak çözümlenmesi yerine toplum yararına daha uygun olan toplu konut yoluyla karşılanmasının mekanın uyumlu organizasyonu açısından gerekliliği açıktır. Ayrıca bu bölgelere taşınma nedeni olarak arsa fiyatlarının ucuzluğunu gösterenlerin oldukça yüksek bir oranda olması, mali güçlerine uygun konut ve arsa temin edildiğinde organize konut alanlarının tercih edileceğini göstermektedir.
- . Mülkiyet durumunu kanıtlayan belge sahibi olanlarla imar affına başvuranların sayısının fazla olması, ülkede bu yöndeki eğilim de dikkate alındığında gecekonduların alanlarında yaşayan nüfusun fizik mekândaki statülerini zaman içerisinde yasallaştırma arzusunda olduğunu ortaya koymaktadır.
- . Gecekonduların yer seçimi nedenlerini etkileyen en önemli etmenlerden biri işyerine yakınlık, dolayısıyla ulaşım yapılan harcamaların en aza indirilmesidir. Birçok işyerinin yürüme uzaklığında olması, bunun yanında sosyal güvencesi olan işlerin tercih edilmesi de çalışma alanlarını da içeren kendi kendine yeterli yerleşmelerde, gelirlerine uygun konut sahibi olma olanağı verildiğinde hanehalklarının bu alanları tercih edeceklerini göstermekte, gelecekte toplu konut alanlarında oturma isteğinin fazlalığı da bu savı desteklemektedir.
- . Aile reislerinin gelir durumlarına göre dağılımı ve aylık gelirlerinden konut için ayırabilecekleri pay incelendiğinde, Eskişehir'de saptanmış olduğu gibi, dar ve orta gelir grubunun konut gereksinmelerinin karşılanmasında büyük ölçüde sübvansiyona ihtiyaç olduğu gerçeği ülke ölçeğinde genellenebilir.
- . Ülkemizde, gecekonduların yapım tarihleriyle sanayi yatırımlarının arttığı dönem arasında bir benzerlik görülmesi sanayi ve iskânın uyumlu organizasyonunu amaçlayan, böylece çalışma alanlarını da bünyesinde barındıran kendine yeterli mekanlar yaratılmasının gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Bu araştırma ve inceleme sonuçlarına bağlı olarak; kentleşme sürecinde kentlerin nüfusça giderek büyümesi ve alanca yayılmasının önlenmesi, ülke mekânının uyumlu organizasyonunun sağlanması, kentlere göç eden nüfusun zoning kuralları ve yerleşme stratejisi içinde planlı yerleşme alanlarına değil de plan dışı yerleşme, gecekonduların alanlarına yerleşmesinin önlenmesi için gerekli olan sanayi, iskân ve hizmetlerin organizasyonunun ancak, Megalopolis'e karşıt bir çözüm olan "YENİ KENT" politikasıyla gerçekleştirilebileceği ve "YENİ KENT POLİTİKASI" nın kentleşme-sanayileşme sürecinde olan ülkemizde, ülke mekânının uyumlu organizasyonu için uygun ve önemli bir uygulama aracı olduğu açık bir gerçek olarak kabul edilmelidir. Bu amaçla;

- . Ülkemizde yeni kentlerin inşası ve oganizasyonu için "YENİ KENT YASASI" hazırlanmalıdır.
- . Ülke çapında "YENİ KENTLER" ile ilgili genel hedefler DPT'ca 5 Yıllık Kalkınma Plânlarında belirlenmeli, bu hedeflerin gerçekleştirilmesinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile merkezi kuruluşlar yanısıra özendirmelemler ile özel sektör de rol almalıdır.
- . Sanayileşme hedefine bağlı olarak, sanayi-iskân beraberliği özendirilmeli, bu yolla ulaşım giderleri ve zaman kaybı önlenmelidir.
- . Ülke genelinde toplu konut talebinin çok fazla olması ve konut gereksinimi olan kesimin toplu konutu tercihi, Toplu Konut'un güven duyulan etkili bir uygulama aracı olarak değerlendirildiğini göstermektedir. Bu değerlendirmeye bağlı olarak Toplu Konut, bizim "YENİ KENT" lerimizin kurulmasında etkili bir uygulama aracı olarak kullanılmalı ve hedef sosyal grubun kullanıcı istekleri belirlenmelidir.
- . Kamu elindeki geniş arazilerin "YENİ KENT" uygulamasında yararı büyüktür. Bu nedenle, bu araziler elden çıkarılmamalı ve Toplu Konut' lar bu alanlara yönlendirilmelidir.
- . Toplu Konut, ülke mekanında kentsel yığılmaların sakıncalarını gidermek amacıyla 5. Beş Yıllık Kalkınma Plânı ilkelerinde de belirtildiği gibi, orta büyüklükteki kentlere ve kalkınmada öncelikli yörelere ekonomik faaliyetlerin yöneltilmesi, büyük kentlerde ise yığılmaya doğru giden büyümelerin önlenmesi politikasının mekânsal uygulama aracı olarak değerlendirilmelidir.
- . Toplu Konut Kredileri, sanayinin özendirildiği kalkınma öncelikli

yörelere ve organize sanayi bölgelerinin kurulduğu kentlere yöneltilmeli ve böylece iskân ve sanayinin ülke içinde mekânsal bütünleşmesi sağlanmalıdır.

- . Toplu Konut Kredilerinin konut talebini karşılamada çok yetersiz kaldığı gözönünde bulundurulduğunda yalnızca kamu desteğinin yeterli olmadığı, yeni kaynaklar oluşturma yanında özel girişimin de bu alanda yatırım yapması amacıyla teşvik önlemlerinin tanınması kaçınılmaz hale gelmektedir. Bu durumda "YENİ KENT POLİTİKASI" nda oluşturulan Yeni Kent Şirketleri modeli değerlendirilmeli ve yeni düzenlemelere gidilmelidir.
- . Gelirlerinden pay ayıramayacak aile reislerinin varlığı da gözönünde bulundurularak, "YENİ KENT" lerde konut gereksiniminin karşılanmasında hem mülk, hem de kiralık konut alternatifinin düşünülmesi gerekliliği kabul edilmelidir.
- . Bugüne değin, gecekondunun yasalarla önlenemediği ve İmar Kanunu'na aykırı bina yapımının af yasaları ile yasallaştırıldığı ve bu durumların gecekondulaşma sürecini özendirdiği gerçeği karşısında, plân dışı yerleşme alanları olan gecekonduların "YENİ KENT" düzeni içinde ıslah edilmelidir.
- . "YENİ KENT" düzeni, aşamalı bir kent yerleşme sistemi içinde geliştirilmeli, ilkokul yerleşme birimi olarak yerel koşullara göre bir ilkokul varlığını gerektirecek 5.000 veya 2x3.500 kişilik nüfus büyüklüğü, temel yerleşme birimi olarak "YENİ KENT" oluşturulmalı, bu aşamalı sistemin gelişiminde eğitim ve giderek ortaokul, meslek ortaokulu, lise, meslek lisesi, kentsel mekanın organizasyonunda yardımcı kurumlar olarak değerlendirilmelidir.
- . "YENİ KENT" lerde sosyal ve teknik altyapı olarak gerekli donatım ve hizmetler aşamalı bir yerleşme sistemi içinde nüfus büyüklüğüne bağlı olarak ve yerel koşullara göre yapılacak geniş kapsamlı araştırmalar sonucunda saptanmalıdır.
- . Arazinin temini, altyapının bu bölgelere götürülmesi ve konut inşaatlarının büyük bir bölümü özel girişim olarak "YENİ KENT" şirketlerince yerine getirilmeli, gecekonduların ıslahı amacıyla inşa edilecek konutların arsa temini Toplu Konut İdaresince sağlanmalı, ilgili yerel yönetimler, Bankalar, Sosyal Güvenlik Kurumları, İşçi ve İşveren Sendikaları akçalı kaynakların,

kredilerin temininde etkin rol oynamalı, konut kooperatifleri desteklenmeli ve özendirilmeli, ülkemizde konut yapımında büyük bir potansiyelin mevcudiyeti gözönünde bulundurularak kendi evini yapana teknik ve mali yardım politikasına da ayrıca yer verilmelidir.

- Konutların satılmasından, ticari ünitelerin, sanayi tesislerinin ve konutların kiralarından elde edilen gelirler yatırım maliyetlerini karşılama ve uygulamanın devamını sağlamada kullanılmalıdır.



KAYNAKLAR

- [1] KELEŞ, R., 100 Soruda Türkiye'de Kentleşme Konut ve Gecekondu, Geliştirilmiş İkinci Baskı, Gerçek Yayınevi, İstanbul, 1978.
- [2] TMMOB, Türkiye'de Kentleşme, GİM Güzel İstanbul Matbaası, Ankara 1971.
- [3] AYAN, M., Sanayinin Kentleşmeye Etkisi, 8.Dünya Şehircilik Günü 1,2,3, Kasım 1984, Kemal Matbaası A.Ş., Adana, s.124, 1985.
- [4] United Nations, Human Settlements in Europe, Post War Trends and Policies, United Nations Publication, New York, 1976.
- [5] YAVUZ, F., KELEŞ, R., GERAY, C., Şehircilik Sorunlar Uygulama ve Politika, A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No:415, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1978.
- [6] İMAR İSKÂN BAKANLIĞI, 50 Yılda İmar ve Yerleşme (1923-1973), Ankara, 1973.
- [7] KELEŞ, R., Kentleşme ve Konut Politikası, A.Ü. S.B.F. ve Basın Yayın Yüksek Okulu Basımevi, Ankara, 1984.
- [8] KONGAR, E., İmparatorluktan Günümüze Türkiye'nin Toplumsal Yapısı, Üçüncü Basım, Bilgi Yayınevi, Ankara, 1979.
- [9] SUHER, H., Hızlı Şehirleşmenin Şehircilik Uygulamaları Açısından Yarattığı Sorunlar, Siyasal ve Sosyal Araştırmalar Vakfı, İstanbul, sa. 10-11, 10-11 Ocak 1986.
- [10] TEKELİ, İ., Türkiye'de Kentleşme Yazıları, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar: 3, Turhan Kitabevi, Ankara, 1982.
- [11] YASA, İ., Ankara'da Gecekondu Aileleri, S.S.Y.B. Sosyal Hizmetler Genel Müdürlüğü Yayınları Sayı: 46, Akım Matbaası, Ankara, 1966.
- [12] TEKELİ, İ., OKYAY, T., GÜLÖKSÜZ, Y., Gecekondu Dolmuşlu İşportalı Şehir, Cem Yayınevi, İstanbul, 1976.
- [13] KELEŞ, R., Eski Ankara'da Bir Şehir Tipolojisi, SBF Yayını No:314, Ankara, 1971.
- [14] ACAROĞLU, İ., Türkiye'deki Kentlerde Gecekondu Önleme Bölgeleri İçin Yerleşimi Ölçütleri, TÜBİTAK, Ankara, 1973.
- [15] ŞENYAPILI, T., Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi (1923-1960), Özgün Matbaacılık Sanayii, Ankara, 1985.

- [16] DPT, Konut Sektör Raporu- Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Hazırlık Çalışmaları, DPT Sosyal Planlama Başkanlığı Planlama Dairesi, Yayın No:DPT: 1870, SPB: 365, Ankara, 1982.
- [17] ÜNAL, Y., Kent Plânlaması ve Hisseli Gayrimenkul Satışları, Mimarlık Dergisi, Sayı.7, s. 9, Temmuz 1974.
- [18] DİE, Genel Nüfus Sayımı 20.10.1985 Telgrafla Alınan Geçici Sonuçlar, DİE Matbaası, Ankara, 1985.
- [19] UZEL, A., İmara İlişkin Bağışlamaların Gelişimi ve Değerlendirilmesi, Konut 85, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, Özgün Matbaacılık Sanayii, Ankara, Ek.11, 1987
- [20] T.EMLAK KREDİ BANKASI, Türkiye Cumhuriyetinin 50. Yılında T.E.K.B., Pan Matbaacılık, Ankara, 1973.
- [21] AKSOYLU, S., Türkiye'de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 1983.
- [22] ERONAT, A.İ., Türkiye'de Konut Sorunu ve Politikası, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayın No:111, Kalite Matbaası, Ankara, 1978.
- [23] BULUTAY, T., TİMUR, S., ERSEL, H., Türkiye'de Gelir Dağılımı, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayını, Ankara, 1971.
- [24] TOKMAN, Y., Konut Politikaları Uygulamalarında Özel Bir Örnek: Yenimahalle, Kent-Koop Yayınları: 45, Araştırma Dizisi:3, Ankara, 1985.
- [25] ÖZSOY, A., Gecekondu Biçimlenme Süreci ve Etkenlerinin Analizi, Doktora Tezi, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1983.
- [26] AKPUL, N., Gecekondu Sorununun İlgili Yasal Kaynaklar Yönünden Değerlendirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Şubat 1981.
- [27] DPT, 1.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963-1967, Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara, 1963.
- [28] KARAGÖZÖĞLU, H.F., MUMBUÇ, M.İ., Açıklamalı İçtihatlı İmar Kanunu Uygulaması ve Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları, Olgaz Matbaası, Ankara, 1981.
- [29] DPT, 2.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972, Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara, 1968.
- [30] DPT, 3.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1979, Yayın No:DPT: 1272, Ankara, 1973.
- [31] DPT, 4.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979-1983, Yayın No:DPT: 1664, Ankara, 1979.
- [32] BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI, 3194 Sayılı İmar Kanunu 3086 Sayılı Kıyı Kanunu ve Yönetmelikleri, Teknik Araş. ve Uyg.Gn. Md.lüğü Yayın:1, Ankara, 1985.

- [33] DPT, 5.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989, Yayın No:DPT 1974, Ankara, 1985.
- [34] HOWARD, E., Garden Cities of Tomorrow, Faber, London, 1945.
- [35] OSBORN, F.J., WHITTICK, A., The New Towns: The Answer To Megalopolis, Leonard Hill, London, 1969.
- [36] RATCLIFFE, J., Town and Country Planning, Hutchinson and Co. Publishers Ltd. London, 1981.
- [37] KARTAL, K., Kapitalist ve Sosyalist Ülkelerde Yeni Kent Uygulamaları, Amme İdaresi Dergisi Cilt. 12, Sayı:4, Sevinç Matbaası, Ankara, sa.6, 1980.
- [38] ZUBLENA, A., Urban Centers In French New Towns, Ministère De L'e quipement Direction De L'aménagement Foncier Et De L'urbanisme, Paris, 1972.
- [39] SUHER, H., Türkiye'de Konut Sorunu ve Toplu Konut Olayı, İstanbul, 29-30 Ocak 1987.
- [40] GOODALL, B., The Economics of Urban Areas, Pergamon Press, Oxford, 1972.
- [41] ROBINSON- A.J., Economics and New Towns: A Comparative Study of The United States, the United Kingdom and Australia, Praeger, New York, 1975.
- [42] CONALLY, V., Beyond the Urals, Oxford University Press, London, 1967.
- [43] CLAPP, J.A., New Towns and Urban Policy: Planning Metropolitan Growth, Dunellen, New York, 1971.
- [44] GOSLIN, D., New Towns Design, New Towns World Wide, IFHP International Federation For Housing and Planning, The Hague, pp.43, 1985.
- [45] THOMAS, W., Britain's New Towns, New Towns World Wide, IFHP International Federation For Housig and Planning, The Hague, pp. 89-93, 1985.
- [46] Town and Country Planning, New Town Statistics, pa. 284, October, 1985.
- [47] ROULLIER, J.E., Administrative and Financial Problems of Creating New Towns in the Paris Area, Techniques et Architecture, November, 1970.
- [48] ROULLIER, J.E., French New Towns and Innovation, Paris, 1973.
- [49] GALANTY, E.Y., New Towns: Antiquity to to Present, G. Braziller, New York, 1975.

- [50] GIBSON, J .E., Designing The New City A Systematic Approach, A Wiley Interscience Publication, USA, 1977.
- [51] EVANS, H., RODWIN, L., An Evaluation of the U.S.New Communities, New Towns in National Development, IFHP, The Hague, pa.63-74, 1980.
- [52] CAMPBEL, C.C., New Towns Another Way to Live, Reston Pub.Co., Reston, 1976.
- [53] STATE of ISRAEL, Israel Builds, Ministry of Housing Division of Physical Planning.
- [54] SPIEGEL, E., New Towns in Israel: Urban and Regional Planning and Development, Praeger, New York, 1967.
- [55] SUHER, H., Yeni Şehir Siyaseti Ders Notları, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1984.
- [56] PERCZEL, K., The Planning and Building of New Towns in Hungary in the Framework of the Socialist Planned Economy, New Towns in National Development, IFHP, The Hague, pa.81, 1980.
- [57] LEAKER, D.R., New Towns World Wide, IFHP International Federation for Housing and Planning, The Hague, pa.252, 1985.
- [58] İ.İ.B., Ayrıntılı Çalışma Programı, 1971.
- [59] KELEŞ, R., Şehirciliğin Kuramsal Temelleri, A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No: 332, Ankara, 1972.
- [60] GÜÇER, O., Ülke Plânlama İlkeleri, İTÜ Mimarlık Fakültesi, MMLS Şehircilik Dalı Ders Notları, İstanbul, 1978.
- [61] İNANKUL, Ş., Türkiye'de Kentleşme Sanayileşme Süresinde Kent Merkezinin Gelişme Süreci-Örnekleme Eskişehir Kent Merkezi, İTÜ Doktora Tezi, İstanbul, 1985.
- [62] ERAYDIN, A., Bölgesel Gelişme-Durum Politikalar Uygulama-Sektör Raporu, DPT: 1854 SPB:360, Ankara, 1982.
- [63] EGLI, E., Şehirciliğin ve Memleket Planlamasının Esasları, Yazar Matbaası, Ankara, 1957.
- [64] DİA Dünya İktisadi Araştırmalar A.Ş., Eskişehir'de Makina İmalat ve Yan Sanayileri, İstanbul, Mayıs.1987.
- [65] SSK Kurumu Genel Müdürlüğü
- [66] Eskişehir Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü
- [67] KARTAL, K., New Towns for Turkey, Doctor of Philosophy, New York University, Graduate School of Arts and Science Development of Public Administration, New York, June 1982.
- [68] ÇETİNER, A., Şehircilik Çalışmalarında Donatım İlkeleri, İTÜ Matbaası, İstanbul, 1972.

- [69] SÖNMEZ, N., Eskişehir'de Odunpazarı Tarihi Yerleşiminin Fiziksel Gelişimi ve Geleneksel Konut Dokusunda Dizgisel Çözümler, Doktora Tezi, İTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 1984.
- [70] ANADOLU YAVINCILIK A.Ş., Yurt Ansiklopedisi, Türkiye İl İl:Dünü, Bugünü, Yarını, İstanbul, Sayı 51, 1982.
- [71] DİE, Genel Nüfus Sayımı 1985, Eskişehir İli, DİE Matbaası, Ankara Eylül 1987.
- [72] Cumhuriyet'in 50. Yılında Eskişehir 1973 İl Yıllığı, Uğur Matbaası, Eskişehir, 1973.
- [73] TONGUÇ, A.H., Eskişehir Sanayinin Son 40 Yıllık (1927-1967) Durumuna Kısa Bir Bakış, ESO Dergisi, Eskişehir, s.17-21, 1970.
- [74] ETO Eskişehir Tic. ve San. Od., Onuncu Yıl, Yıldız Matbaası, Eskişehir, 1933.
- [75] FURGAÇ, H., Eskişehir İlinin İktisadi Bünyesi ve İmalat Sanayinin Gelişme İmkanları, Türkiye Ticaret Odaları Sanayi Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği Matbaası, Ankara, 1964.
- [76] ETO, Sosyal ve Ekonomik Yönüyle Eskişehir, Ülkü Matbaası, Eskişehir, 1973.
- [77] BİAR A.Ş., Eskişehir Sanayii-Dün, Bugün, Yarın, Ankara, Mayıs 1987.
- [78] Eskişehir Şehri Gelişme Merkezi Nazım Plan Şeması Araştırması,
- [79] ÇÖMLEKÇİ, N., İstatistik, Kalite Matbaası, Ankara, 1979.
- [80] DANIELSON, M.N., KELEŞ, R., Urbanization and Income Distribution in Turkey, Princeton University, Türkiye Gelir Araştırması Projesi, Temmuz 1978.
- [81] ŞENYAPILI, Ö., Kentleşemeyen Ülke Kentlileşen Ülkeler, ODTÜ, Ankara, 1981.
- [82] HARDWICK, G., Squatter Settlements in Turkey: Analysis of a Social, Political and Economic Problem, Massachusetts Institute of Technology, Degree of Doctor of Philosophy, 1964.
- [83] Eskişehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Kayıtları
- [84] DİE, Binalar Sayımı 1984, DİE Matbaası, Ankara, Mayıs 1986.
- [85] AYAN, M., İzmir'de Gecekondu Problemi ve Gültepe Gecekondualarında Sosyo-Ekonomik Bir Araştırma, Doktora Tezi, İzmir, 1973.
- [86] İ.İ.B., Sayın Devlet Başkanı ve Konsey Üyelerine Sunulan İmar ve İskan Bakanlığı Brifingi, Ankara, Nisan 1982.
- [87] ŞENYAPILI, T., Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Yayın No: 27, Ankara, 1978.

- [88] İ.İ.B., Ankara, Gölveren, Çiğcin Bağları ve Topraklık Gecekonduları, İ.İ.B. Mesken Genel Müdürlüğü Gecekonduların On Çalışmaları Sayı:5, Ankara, 1964.
- [89] DİE, Türkiye İstatistik Yıllığı 1987, DİE Matbaası Yayın No:1250, Ankara, Ocak 1988.

EK: A

ESKİŞEHİR GECEKONDU MAHALLELERİNDE UYGULANAN ANKET ÖRNEĞİ

ANKETÇİ TARAFINDAN CEVAPLANDIRILACAK SORULAR

Anket yapan kişinin

Adı:.....

Soyadı:.....

Anket yapılan evin

Mahallesi:.....

Sokağı:.....

Numarası:.....

Sonuçlar:

Anket Yapıldı:.....

Reddetti:.....

Boş yada ikametgâh değil:.....

Evde kimse yok(3.ziyaret):.....

Hane reisi yok(3.ziyaret):.....

ANKETÇİ TARAFINDAN CEVAPLANDIRILACAK SORULAR

Evin özellikleri:

Ev kaç katlı?

Tek katlı.... İki katlı.... Üç katlı.... Daha fazla....

Evin yapı malzemesi

Ahşap.... Kerpiç.... Briket.... Tuğla.... Taş....

Evin bahçesi var mı?

Var..... Yok.....

Bahçe varsa kullanılıyor mu?

Hayvan yetiştiriyor.....

Ekiyor.....

Boş.....

HANE REİSİ İLE MÜLAKAT

- 1) Arsanın yüzölçümü ne kadardır?
-100 m²..... 101-150 m²..... 151-200 m².....201-250 m².....251 m².....
- 2) Evin yüzölçümü ne kadardır?
-50 m²..... 51-75 m²..... 76-100 m²..... 101-125 m²..... 126 m².....
- 3) Ev kaç odalıdır?
1 odalı..... 2 odalı..... 3 odalı..... Daha fazla.....
- 4) Evde aşağıdaki kullanışlardan hangileri vardır?
Elektrik..... Akar su..... İçerideWC..... Ayrı mutfak.....
Ayrı banyo..... Ayrı yatak odası..... Çocuklara ayrı oda.....
- 5) Evi yaptırdınız mı, satın mı aldınız?
Yaptırdım..... Satın aldım.....
- 6) Evi hangi tarihte aldınız veya yaptırdınız?
1955-1960..... 1961-1965..... 1966-1970..... 1971-1975.....1976.....,
- 7) Ev alır veya yaptırırken herhangi bir yerden yardım aldınız mı?
Kendi olanaklarımla yaptırdım.....
Yakınlarımdan para yardımı aldım.....
Yakınlarımdan malzeme yardımı aldım.....
Gayrimenkul sattım.....
- 8) Bu evin sahibi misiniz, yoksa kiracı mısınız?
Ev sahibi..... Kiracı.....
- 9) Eviniz;
Gecekondu..... Hisseli parsel üzerinde yapılmış kaçak yapı.....
- 10) Gecekondu ise;
Kamu arsası üzerin inşa edilmiş.....
Şahıs üzerin inşa edilmiş.....
- 11) Evin yada arsanın size ait olduğunu gösteren aşağıdaki belgelerden hangisi bulunmaktadır?
Tapı..... Noter senedi..... Özel satış belgesi.....Hiçbiri.....
- 12) İmar Affına müracaat ettiniz mi?
Evet..... Hayır.....
- 13) İmar Affına hangi yasaya göre müracaat ettiniz?
Eski yasaya göre (2805)..... Yeni yasaya göre (2981).....

- 14) Yeminli Özel Teknik Büroya müracaat ettiniz mi?
Evet..... Hayır.....
- 15) Etmediyseniz, nedeni?
Güvenmediği için..... Çok fazla ücret istedikleri için.....
Başvuru süresinin çok olduğunu düşünerek..... . Diğer.....
- 16) Bu eve taşınmadan önce nerede oturuyordunuz?
.....
- 17) Daha önce oturduğunuz eviniz kendi mülkiyetinizde miydi, kira mıydı?
Kira..... Mülk.....
- 18) Daha önce oturduğunuz eviniz;
Apartman..... Müstakil..... Hisseli..... Gecekondu.....
- 19) Neden bu semte taşındınız?
Akrabalarım olduğu için..... İşyerime yakın olduğu için.....
Ucuz olduğu için..... Diğer.....
- 20) Konutta oturan kişi sayısı;
1 kişi.... 2 kişi.... 3 kişi.... 4 kişi.... 5 kişi....Daha fazla....
- 21) Şu anda hangi işkolunda çalışıyorsunuz?
Sanayi..... Hizmetler..... Tarım..... Diğer.....
- 22) Daha önce hangi işkolunda çalışıyordunuz?
Sanayi..... Hizmetler,.... Tarım..... Diğer.....
- 23) Aylık geliriniz ne kadardır?
0-25.000..... 25.001-500.000..... 50.001-75.000.....
75.001-100.000..... 100.001-125.000..... 125.001-150.000.....
150.001-175.000.....
- 24) İşyerinize nasıl gidip geliyorsunuz?
Servis..... Otobüs..... Dolmuş..... Yaya..... Diğer.....
- 25) Evinizden işyerinize ne kadar zamanda gidiyorsunuz?
5-10 dak. 11-20 dak. 21-30 dak. Daha fazla.....
- 26) Aşağıdaki sosyal güvenlik kurumlarından hangisine üyesiniz?
SSK.....Bağ-Kur..... Emekli Sandığı..... Hiçbiri.....
- 27) İmkânınız olsa başka bir semte taşınmayı düşünür müsünüz?
Evet..... Hayır.....

28) Taşınmayı düşünmüyorsanız, nedeni?

.....

29) Size imar mevzuatına uygun ve altyapısı (yol, kanalizasyon, su, elektrik) tamamlanmış arsa verilmesini mi, yoksa konutunuzun komu kuruluşlarınca yaptırılıp dđıtılmasını mı tercih edersiniz?

Arsa verilsin konutumu kendim yaparım.....

Toplu konut alanlarında mülk konut yapılsın.....

Toplu konut alanlarında kiralık konut yapılsın.....

Arsa ve malzeme yardımı yapılsın.....

30) Konutunuzu kendiniz yapacaksanız, konut maliyetini nasıl karşılamayı düşünöyorsunuz?

.....

31) Çevrenizde eksikliğini gördüğünüz donatımlar nelerdir? (Tercih sırasına göre yazınız)

Kreş..... Ortaokul..... Çocuk Bahçesi..... Sağlık Tesisi.....

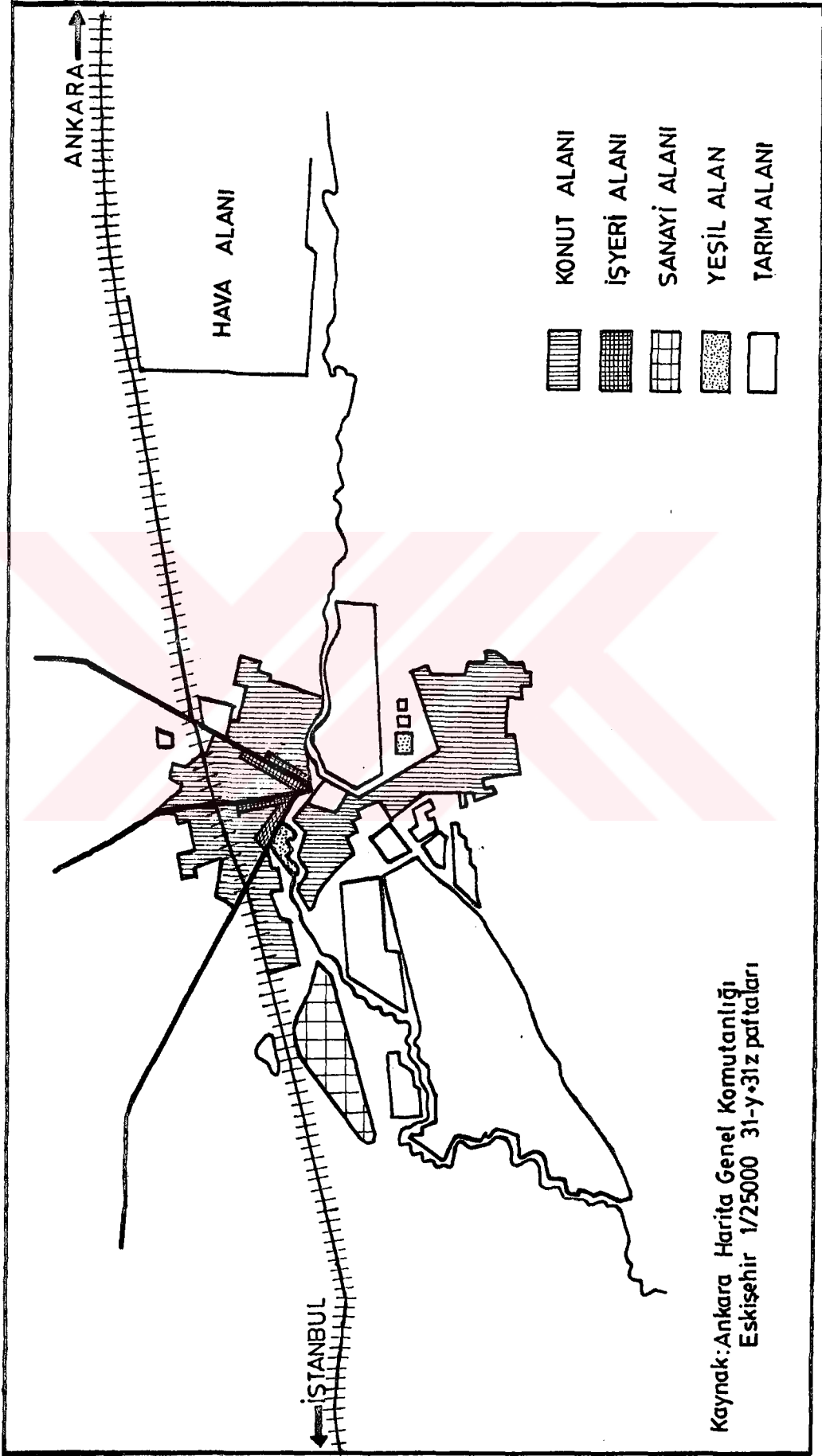
İlkokul..... Park..... Oyun Alanı..... Dini Tesis.....

EK:8

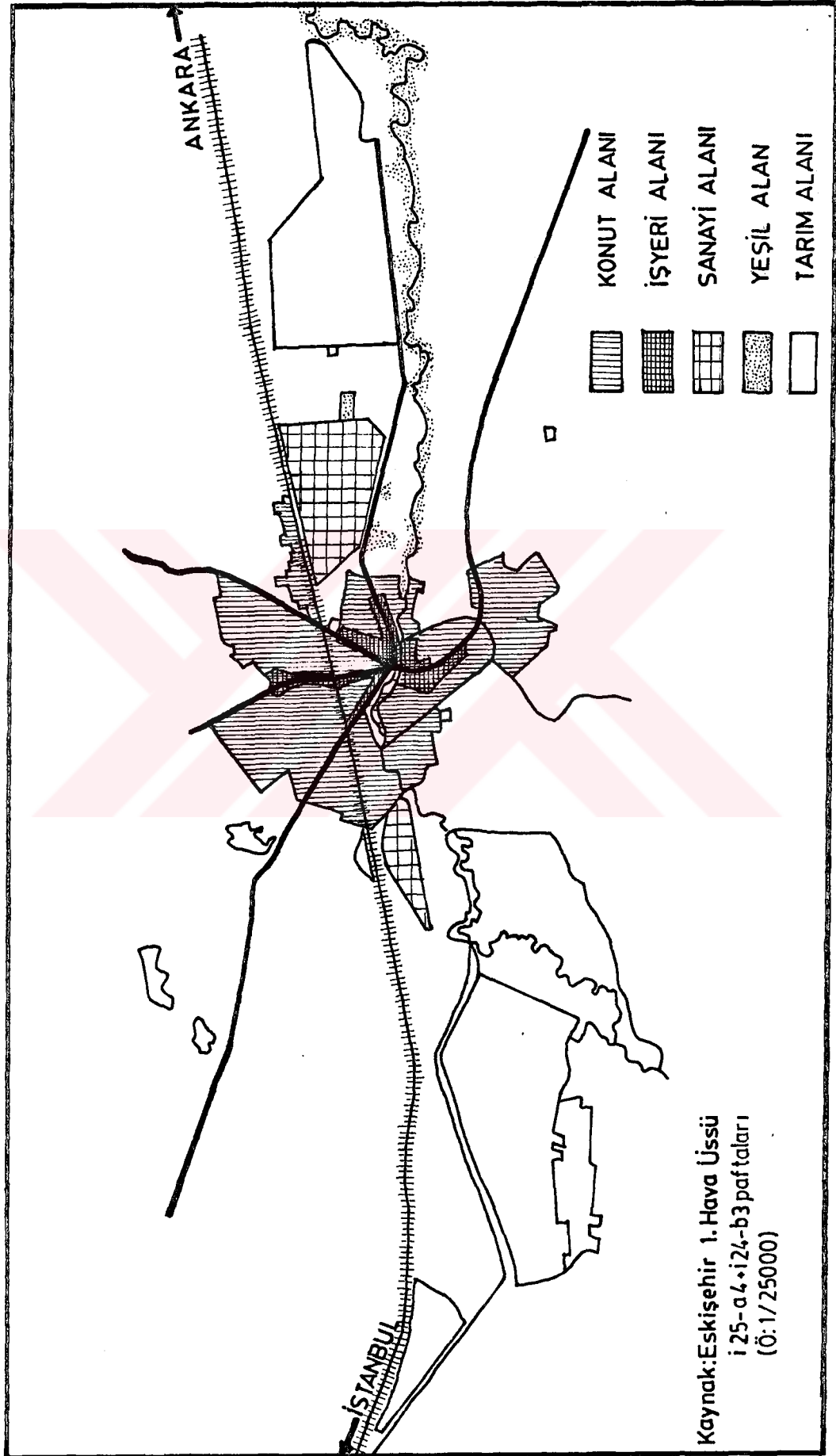
ESKİŞEHİR MAHALLE NÜFUSLARI (ÖZEL SAYIM)

Akarbaşı Mahallesi	8980	İstiklal Mahallesi	6252
Akcamı "	1103	Karapınar "	3137
Akçağlan "	2124	Kırmızıtoprak "	12055
Alanönü "	5502	Kumlubel "	4509
Arifiye "	5860	Kurtuluş "	11783
Bahçelievler "	5286	Mamure "	1793
Büyükdere "	6385	M.Kemâlpaşa "	1611
Cumhuriye "	3318	Orhangazi "	6075
Cunudiye "	1696	Orta "	1210
Çamlıca "	10163	Osmangazi "	7052
Dede "	2425	Ömerağa "	4524
Deliklitaş "	7498	Paşa "	1023
Emek "	17830	Sazova "	1838
Erenköy "	11915	Sümer "	2110
Ertuğrulgazi "	7611	Sütlüce "	8444
Esentepe "	11272	Şarhöyük "	7914
Eskibağlar "	3375	Şarkıye "	1160
Fatih "	5195	Şeker "	2664
Fevzi Çakmak "	7344	Şirintepe "	17421
Gökmeydan "	9384	Tunalı "	4431
Göztepe "	1754	Uluönder "	17236
Gündoğdu "	7006	Vişnelik "	10399
Hacıalibey "	2377	Yeni "	2978
Güllük "	3082	Yenibağlar "	5149
Gültepe "	5787	Yenidoğan "	2975
Hacıseyit "	2438	Yeşiltepe "	13644
Hayriye "	1064	Yıldıztepe "	9537
Hoşnudiye "	5253	Zafer "	9833
Huzur "	5924	Zincirlikuyu "	2076
Işıklar "	3435		
İhsaniye "	958		

Kaynak: Eskişehir Belediyesi



EK. C1 Eskişehir Kent Merkezi 1932 Yılı Arazi Kullanımı



EK: C.3

KONUT ALANI: Hesaplar eğri ikiye bölünerek yapılmıştır.

Yıllar	x	y	xy	x ²
1930	1	228.700	228.700	1
1940	2			
1950	3			
1960	4	553.13	2212.52	16
Σ	5	781.83	2441.22	17

$$n = 2$$

$$\Sigma y = na + b\Sigma x$$

$$\Sigma xy = a\Sigma x + b\Sigma x^2$$

$$781.83 = 2a + 5b$$

$$2441.22 = 5a + 17b$$

$$a = 120.558$$

$$b = 108.143$$

$$y = a + bx$$

$$y = 120.558 + 108.143 \cdot (2)$$

$$y = 336.844 \quad \text{1940 Yılı Konut Alanı}$$

$$y = 120.558 + 108.143 \cdot (3)$$

$$y = 444.987 \quad \text{1950 Yılı Konut Alanı}$$

Yıllar	x	y	xy	x ²
1960	1	553.13	553.13	1
1970	2			
1980	3	1566.43	4699.29	9
Σ	4	2119.56	2552.42	10

$$n = 2$$

$$\Sigma y = na + b\Sigma x$$

$$\Sigma xy = a\Sigma x + b\Sigma x^2$$

$$2119.56 = 2a + 4b$$

$$5252.42 = 4a + 10b$$

$$a = 46.48$$

$$b = 506.65$$

$$y = a + bx$$

$$y = 46.48 + 506.65 \cdot (2)$$

$$y = 1059.78 \quad \text{1970 Yılı Konut Alanı}$$

EK: C.4

İŞYERİ ALANI: Hesaplar, eğri ikiye bölünerek yapılmıştır

Yıllar	x	y	xy	x ²
1930	1	16.75	16.75	1
1940	2			
1950	3			
1960	4	53.25	213.0	16
Σ	5	70.0	229.75	17

$$n = 2$$

$$\Sigma y = na + b\Sigma x$$

$$\Sigma xy = a\Sigma x + b\Sigma x^2$$

$$70.0 = 2a + 5b$$

$$229.75 = 5a + 17b$$

$$a = 4.575$$

$$b = 12.17$$

$$y = a + bx$$

$$y = 4.575 + 12.17 (2)$$

$$y = 28.915 \quad \text{1940 Yılı İşyeri Alanı}$$

$$y = 41.575 + 12.17 (3)$$

$$y = 41.08 \quad \text{1950 Yılı İşyeri Alanı}$$

Yıllar	x	y	xy	x ²
1960	1	53.25	53.25	1
1970	2			
1980	3	76.75	230.25	9
Σ	4	130.0	283.50	10

$$n = 2$$

$$\Sigma y = na + b\Sigma x$$

$$\Sigma xy = a\Sigma x + b\Sigma x^2$$

$$130.0 = 2a + 4b$$

$$283.50 = 4a + 10b$$

$$a = 41.5$$

$$b = 11.75$$

$$y = a + bx$$

$$y = 41.5 + 11.75 (2)$$

$$y = 65.000 \quad \text{1970 Yılı İşyeri Alanı}$$

EK:C.5

SANAYİ ALANI: Hesaplar eğri ikiye bölünerek yapılmıştır.

Yıllar	x	y	xy	x ²
1930	1	43.75	43.75	1
1940	2			
1950	3			
1960	4	224.06	896.24	16
\sum	5	267.81	939.99	17

$$n = 2$$

$$\sum \bar{y} = na + b\sum x$$

$$\sum xy = a\sum x + b\sum x^2$$

$$267.81 = 2a + 5b$$

$$939.99 = 5a + 17b$$

$$a = -16.353$$

$$b = 60.103$$

$$y = a + bx$$

$$y = -16.353 + 60.103 (2)$$

$$y = 103.853 \quad 1940 \text{ Yılı Sanayi Alanı}$$

$$y = -16.353 + 60.103 (3)$$

$$y = 163.956 \quad 1950 \text{ Yılı Sanayi Alanı}$$

Yıllar	x	y	xy	x ²
1960	1	224.06	224.06	1
1970	2			
1980	3	625.250	1875.75	9
\sum	4	849.31	2099.81	10

$$n = 2$$

$$\sum \bar{y} = na + b\sum x$$

$$\sum xy = a\sum x + b\sum x^2$$

$$849.31 = 2a + 4b$$

$$2099.81 = 4a + 10b$$

$$a = 23.465$$

$$b = 200.595$$

$$y = a + bx$$

$$y = 23.465 + 200.595 (2)$$

$$y = 424.655$$

EK: C.6

TOPLAM ALAN : Hesaplar eğri ikiye bölünerek yapılmıştır.

Yıllar	x	y	xy	x ²
1930	1	653.57	653.57	1
1940	2			
1950	3			
1960	4	2081.44	8325.76	16
Σ	5	2735.01	8979.33	17

$$n = 2$$

$$\Sigma y = na + b \Sigma x$$

$$\Sigma xy = a \Sigma x + b \Sigma x^2$$

$$2735.01 = 2a + 5b$$

$$8979.33 = 5a + 17b$$

$$a = 177.62$$

$$b = 475.96$$

$$y = a + bx$$

$$y = 177.62 + 475.96 (2)$$

$$y = 1129.54 \text{ ha. 1940 Yılı Toplam Alanı}$$

$$y = 177.62 + 475.96 (3)$$

$$y = 1605.5 \text{ ha. 1950 Yılı Toplam Alanı}$$

Yıllar	x	y	xy	x ²
1960	1	2081.44	2081.44	1
1970	2			
1980	3	4620.56	13861.68	9
Σ	4	6702.0	15943.12	10

$$n = 2$$

$$\Sigma y = na + b \Sigma x$$

$$\Sigma xy = a \Sigma x + b \Sigma x^2$$

$$6702.0 = 2a + 4b$$

$$15943.12 = 4a + 10b$$

$$a = 811.88$$

$$b = 1269.56$$

$$y = a + bx$$

$$y = 811.88 + 1269.56 (2)$$

$$y = 3351.0 \text{ ha. 1970 Yılı Toplam Alanı}$$

ÖZGEÇMİŞ

Sevin Aksoylu, 1955 yılında Eskişehir'de doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Eskişehir'de tamamladıktan sonra, 1974-1975 öğretim yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nin Şehir ve Bölge Planlama Bölümüne girerek, 1979 yılında buradan mezun oldu.

1980-1981 yılları arasında Eskişehir İl İmar Müdürlüğü'nde uzman şehir plancısı olarak çalıştı. 1981-1982 öğretim yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde başladığı Yüksek Lisans Eğitimini 1983 yılında tamamladı. 1983-1984 Bahar yarıyılında Doktora Eğitimine başladı. 1985 yılından beri Anadolu Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümünde çalışmaktadır.

Çalışmaları;

- 1) Türkiye'de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, İstanbul, 1983.
- 2) Kent Merkez ve İl Ölçeğinde Kullanılabilecek Nüfus Tahmin Yöntemleri: Eskişehir Örneği, Anadolu Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi, Cilt II, Sayı 2, Eskişehir, 1985. (Şule İNANKUL ile birlikte)
- 3) Kentsel Gelişmenin Eskişehir'de Yarattığı Planlama ve Uygulama Sorunları, 9. Dünya Şehircilik Günü'ne Sunulan Bildiri, Eskişehir 6-7-8 Kasım, 1985. (Güler KOCA ile birlikte)
- 4) Eskişehir'de 2981 Sayılı Yasanın Uygulanmasına İlişkin İşlemler ve Karşılaşılan Sorunlar, İskân ve Şehircilik Konferansına Sunulan Bildiri, Trabzon, 29-30 Mayıs, 1986. (Güler KOCA ile birlikte)
- 5) Türkiye'de ve Eskişehir'de Konut Yatırımları, Konut Üretimi ve Konut Açığı, Anadolu Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Yayınları No:36, Cilt II, Eskişehir, 1986.
- 6) Eskişehir Orman Fidanlığı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı.
- 7) 1000 Konutluk Üniversiteliler Yapı Kooperatifi Yerleşim Planı.

T. C.

Yükseköğretim Kurulu
Dokümantasyon Merkezi