

T.C.
TOROS ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



**YÖRESEL FAKTÖRLERİN YAPIM, YÖNETİM VE
ORGANİZASYONA ETKİSİ**

Onur ÖZKALE

TEZ DANIŞMANI:

Necati ŞEN, Prof. Dr. Müh. Mim.

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**MERSİN,
Ocak 2016**

ONAY SAYFASI

T.C

TOROS ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**YÖRESEL FAKTÖRLERİN YAPIM, YÖNETİM VE ORGANİZASYONA
ETKİSİ**

başlıklı bu çalışma jürimiz tarafından oy birliği ile Mimarlık Anabilim
Dalında **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Jüri Başkanı: Prof. Dr. Müh. Mim. Necati ŞEN (Tez Danışmanı)



Jüri Üyesi: Doç. Dr. Beril ÖZMEN



Jüri Üyesi: Prof. Dr. Erkin ERTEN



**Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim elemanlarına ait olduklarını
onaylarım.**

15./02/2016

Prof. Dr. Fügen ÖZCANARSLAN

Enstitü Müdürü V.



**Not: Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaktan yapılan bildirişlerin,
çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 Sayılı Fikir
ve Sanat Eserleri Kanunu'ndaki hükümlere tabidir.**

ETİK BEYAN

Toros Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

-Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,

-Tüm bilgi, belge ve değerlendirme sonuçlarını bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,

-Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,

-Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,

-Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.



Onur ÖZKALE

ÖNSÖZ

Tez çalışmasının her aşamasında engin bilgi ve deneyimleriyle bana yardımcı olan ve ışık tutan danışman hocam Sayın Prof. Dr. Müh. Mim. Necati ŞEN' e sabrından, değerli bilgilerinden ve desteğinden dolayı teşekkürlerimi ve sonsuz saygılarımı sunarım.

Bu çalışmaya birlikte başladığım Sayın Prof. Dr. Faruk Yalçın UĞURLU' ya katkılarından dolayı teşekkürlerimi ve sonsuz saygılarımı sunarım. Yüksek Lisans Eğitim dönemim boyunca ve tez çalışması sürecinde engin bilgi ve birikimlerini benden esirgemeyen Doç. Dr. Beril ÖZMEN' e teşekkürlerimi ve sonsuz saygılarımı sunarım.

Yüksek Lisans Eğitim dönemim boyunca bilgi ve birikimini benden esirgemeyen Yrd. Doç. Dr. Onur BOYACIGİL başta olmak üzere, Toros Üniversitesi Öğretim Görevlileri ile tüm çalışan kadroya sonsuz teşekkür ederim.

Tez çalışma kapsamında özveride ve yönlendirmelerde bulunan Adana Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanlığı'na saygı ve şükranlarımı sunarım.

Ayrıca, benim daima destekçim olan; yaşamım boyunca destek ile güvenlerini benden esirgemeyen aileme ve çok değerli dostlarıma, en derin sevgilerimi sunar, teşekkür ederim.



Onur ÖZKAİE

OCAK 2016

ÖZET

“YÖRESEL FAKTÖRLERİN YAPIM, YÖNETİM VE ORGANİZASYONA ETKİSİ”

Onur ÖZKALE

Yüksek Lisans Tezi, Mimarlık Fakültesi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Müh. Mim. Necati ŞEN

OCAK 2016

Türkiye’de hızla gelişen ve ekonomik bir değer olan yapım sektörü, güçlü ve dinamik yapısıyla büyük önem taşımaktadır. Türkiye’deki konut üretiminde “Yöresel Faktörlerin Yapım, Yönetim ve Organizasyona Etkisi” konusunun yapım ve proje yönetimi kapsamında ele alındığı bu çalışmada, konut üretiminin uygulama biçimleri kentsel ve kırsal olarak genel bir bakış açısıyla incelenmiş, yöresel faktörlerin konut üretim biçimlenmesinde ve uygulanmasında ne derece etkin kılındığı noktası ayrıntılıları açıklanılmaya çalışılmıştır. Daha geniş bir kapsamda, Türkiye’de gelişen ve modernleşen sürecin en kritik noktasında son derece etkin rol alan mimarların, tasarım sürecinden başlayarak karşılaştıkları her sorunsalın, kültürel kimlik ve kent kimliği üzerine etkisi, yapım sektöründe proje yönetim konusunun önemini artırmaktadır. Tüm bunlarla ilişkili olarak; yapım yönetiminin başarıya ve değişime organizasyon etkisi ile katkıda bulunduğunu göz ardı edilmemelidir. Özellikle; teknik şartnamelere uygun inşaat imalat süreci ile yapım yönetimi, etkili, süreklilik arz eden güçlü bir organizasyonu da beraberinde getirmektedir.

Tezde, yapım sektörünün endüstriyel boyut kazanmasıyla birlikte, proje yönetiminin organize olması, uygulanması, yapım yönetiminin sonuç odaklı çözüm üretme süreci için hazırlanan ortam, gerek ekonomik gerekse kent kimliği açısından irdelenmektedir.

***Anahtar Sözcükler;** Proje ve Yapım Yönetimi, Konut Üretimi*

SUMMARY

“REGIONAL FACTORS OF CONSTRUCTION, MANAGEMENT AND, ORGANISATION’S EFFECTS”

Onur ÖZKALE

MSc Thesis, Faculty of Architecture

Supervisor: Prof. Dr. Architect, Engineer Necati ŞEN

2016, January

Construction sector, which develops fast and involves great economically value, has great importance with its strong and dynamic structure on Turkey. Study is handled within the content of construction and project management where is Turkey’s construction producing of “Regional factors of Construction, Management and, Organisation’s Effects”, application style of housing construction was examined as both municipal and rural with a point view of wide angle, also how important point of local factors which are formation of dwelling production and, its applications were tried to be explained by details. In a large content, The architects whose takes a part of critical side of modernization periods of Turkey are faced with problems which are effects on cultural and city identity starts from design period, so this is increase the importance of project management on construction industry. Related with all these, its never be ignored that construction management contributes the success and changings with organisation effects. Especially, construction management and construction periods those are suitable for technical specifications bring a strong organization continuously.

Organization of Project Management applications, preparing a place for producing solutions oriented by production management are examined by the Thesis as both economically and city’s identities whose are considered as building sector gain new format together with industrial factors.

Key Words: Project and Construction Management, Dwelling Production

İÇİNDEKİLER

ONAY SAYFASI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
ETİK BEYAN.....	iii
ÖNSÖZ	iv
ÖZET.....	v
SUMMARY	vi
İÇİNDEKİLER	vii
ÇİZELGELER LİSTESİ	x
ŞEKİLLER LİSTESİ	xi
KISALTMALAR	xii
BİRİNCİ BÖLÜM	1
GİRİŞ	1
A. Araştırmanın Konusu ve İçeriği	2
B. Araştırmanın Amacı.....	3
C. Araştırmanın Ortaya Koyacağı Katkı	3
D. Araştırmanın Yöntemi	4
E. Araştırma İle İlgili Tanımlar	4
1.1. Konutta Proje Ve Yapım Yönetiminin Kısa Tarihçesi.....	5
1.1.1. Kavramsal Temeller.....	6
1.1.2. Proje	6
1.1.3. Yapım (İnşaat)	7
1.1.4. Yapım Yönetimi	8
İKİNCİ BÖLÜM.....	15
2. YAPIM İLE PROJELENDİRMEDE KURGU VE PLANLAMA	15
2.1. Yapım Sektöründe Yapılanma ve Planlamada Kriterler	15
2.1.1. Güvenilir Olma	16
2.1.2. Ölçmelerin Oran Seviyesi	16
2.1.3. Ölçme Duyarlılığı	17
2.1.4. Kullanma Kolaylığı.....	17
2.1.5. Nesnellik Özelliği (Objektivite).....	18
2.2. Yapım Yönetiminin Çok Katlı Yapılar Açısından İrdelenmesi	18
2.2.1. Çok Katlı Yapıların Fiziksel Çevre Etkileşimi	18
2.2.2. Çok Katlı Yapıların Kent Silüetine ve Kent İmajına Etkileri.....	19

2.2.3. Fiziksel Etkiler	21
2.2.4. Proje Yönetimi	23
2.2.4.1. Yapım Süreci	26
2.2.4.2. Kullanma ve Çalışma Aşamaları	26
2.3. Türk Ekonomisinde Konut Üretim Yeri	27
2.3.1. Türk Ekonomisinde Yapım Sektörünün Yeri ve Önemi	27
2.3.1.1. Milli Gelir ve Büyüme ile Yapım Sektörü İlişkisi	29
2.3.1.2. Yapım Sektöründe Maliyet Faktörleri	32
2.3.2. Yapım Sektörü Yapılanmasının Ekonomi ile İlişkisi	33
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	37
3.TÜRKİYE’DE YAPIM YÖNETİMİ PROJE, PLANLAMA VE PROGRAMLAMA	37
3.1. Yapımda SWOT Analizi	38
3.2. Türkiye’de Konut Üretim Biçim ve Kriterleri	40
3.2.1. Devlet Eliyle Konut Üretimi Modeli(Kentsel Dönüşüm).....	40
3.2.2. Kullanıcının Kendi Olanakları ile Konut Edinme Biçimi	42
3.2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Tarihsel Bakış	43
3.2.3.1. 1950-1980: Hızlı Kentleşme ve Gecekonudan Apartmana.....	45
3.2.3.2. 1980-2000: Kent İçi Ruhsatlı ve Ruhsatsız Yapılaşma	49
3.2.3.3. 2000 Sonrası: Kentsel Dönüşümün Yasallaşma Süreci	55
3.2.3.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Yönelik Planlama ve Uygulama Yaklaşımı	61
3.2.4. Gelecek Projeksiyonu	62
3.3. İlk Üç Bölüm Analizi	64
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM.....	66
4. ADANA İLİ’NDE KARŞILAŞTIRMALI ÖRNEKLEM ARAŞTIRMALARI ...	66
4.1. Adana İli Ceyhan İlçesine Bağlı Yeşilova Mahallesi’nin Konut Anlayışı ve Konut Tipolojisi ile ilgili Bilgi	67
4.1.1. Girdiler ve Yöntem	68
4.1.2. Araştırma Bulguları	68
4.1.3. Üçdutyemişilova Mahallesi’nin Özellikleri	69
4.1.4. Üçdutyemişilova Mahallesi Sonuç.....	74
4.2. Kentsel Dönüşüm Bağlamında Toki Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş Toki Örneği	75
4.2.1. Derlenen Veriler	76

4.2.2. Araştırmada İzlenen Yol.....	77
4.2.3. Araştırma Bulguları	78
4.2.4. Toplu Konut Kavramı ve Tanımı.....	78
4.2.5. Örneklemin Belirlenmesi.....	79
4.2.6. Aksantaş TOKİ Verileri.....	79
4.2.7. Aksantaş TOKİ İrdelemesi Sonucunda Varılan Sonuç.....	86
5.SONUÇ	88
6.KAYNAKLAR	93
ÖZGEÇMİŞ	102
7. EKLER.....	103
7.1. Üçdutyeşilova Mahallesi Konut Tipolojisi.....	103
Ek 7.1.1. Merkez (Göçmen Birimi) Konut Tipolojisi –Örnek Muhtar İsmail Tan Evi.....	104
Ek.7.1.2. Üçdut Birimi(Yerliler Bölgesi) Uydu Görüntüsü.....	105
Ek.7.1.3.Yörükler Birimi Uydu Görüntüsü,	106
EK .7.2.2. Y Tipi Konut Planları	108
EK.7.2.3. DG Tipi Konutların Planı (Yüreğir Belediyesi, 2014).....	109
EK.7.2.4. FG Tipi Konut Planları.....	110
Ek.7.2.5. Aksantaş TOKİ Konut Tipolojilerine Göre Yön ve Diğer Analizler	111
Ek.7.2.6. Aksantaş TOKİ Konut Tipolojisine Göre Çevre Analizi	113
Ek.7.2.7. Aksantaş TOKİ Konut Tipolojisine Göre İç ve Dış Ortak Mekânlar	114
Ek.7.3. Anket Soruları	115

ÇİZELGELER LİSTESİ

Çizelge 2.1. Yapım Projelerinin Hayat Döngüsü (S.W.Nunnally, 2001).	25
Çizelge.2.2. Yapı Sektörü'nün Yıllara Göre Gelişim Hızı	31
Çizelge 3.1. Yapımda SWOT Analizi (İntes, 2014).	39
Çizelge.4.1. Konut tipleri, kitle, kat adet, brüt konut alanı ve her bir kitlenin kapladığı toplam alan (Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı arşivi incelenerek dönüştürülmüştür.)	81
Çizelge.4.2. Konut tiplerinin kat- Kitle adetleri (İlgili belediye arşivleri incelenerek dönüştürülmüştür).	81
Çizelge.4.3. Diğer Kitle Birimleri ve Alanları	82
Çizelge 4.4. Yararlı Rüzgar ve Güneş Yönüne Göre Konut Tiplerinde Birimlerin Analizi	85

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1. İstanbul Kent Silüeti	23
Şekil.2.2. Konutun Fonksiyonları	29
Şekil.2.3.Konut Sektörünün Maliyet Faktörleri.....	33
Şekil. 4.1. Üçdutyemişilova Köyü Mesken Şekilleri	68
Şekil 4.2. Üçdutyemişilova Mahallesi/Ceyhan/ADANA Konumu.....	69
Şekil.4.3 . Merkez Birimi (Göçmen Bölgesi) Uydu Görüntüsü	70
Şekil.4.4. Üçdut Birimi (Yerliler Bölgesi) (Perspektif özgün oluşturulmuştur.).....	71
Şekil.4.5.Çatı Biçimleri	72
Şekil 4.6.Aksantaş TOKİ Projesi' Kent Silüetleri	76
Şekil 4.7. Aksantaş TOKİ Projesi Kitle Silüeti.....	76
Şekil.4.8. Aksantaş TOKİ Konutları-Kent İlişkisi.....	77
Şekil.4.8. Adana Yüreğir / Sinanpaşa Mahallesi Aksantaş Toplu Konut Proje Alanı (Google Earth, 2015).....	80
Şekil.4.9. Aksantaş TOKİ Vaziyet Planı(Rüzgar ve Güneş Analizi)	84

KISALTMALAR

AB:	Avrupa Birliği
AR-GE:	Araştırma Geliştirme
BOTAŐ:	Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Őirketi
CMAA:	Amerikan Yapım Yönetim Birliği (Construction Management Association of America)
DPT:	Devlet Planlama Teşkilatı
EGEV:	Ege Ekonomiyi Geliştirme Vakfı
EFQM:	Avrupa Kalite Yönetim Vakfı (European Foundation of Quality Management)
GSYİH:	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GSMH:	Gayri Safi Milli Hasıla
İ.K.O:	İşgücüne Katılım Oranı
İ.İ.N:	İşgücü İştirak Nispeti
İTÜ:	İstanbul Teknik Üniversitesi
Kalder:	Türkiye Kalite Derneği
KKTC:	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
OECD:	Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (Organisation for Economic Cooperation and Development)
SWOT:	Güçlü Yönler, Zayıf Yönler, Fırsatlar, Tehditler (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats)
Syf.:	Sayfa Numarası
TÜBİTAK:	Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
TOKİ:	Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı
TC:	Türkiye Cumhuriyeti
vb.:	Ve Benzeri, Ve Bunun Gibi

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

Yapım endüstrisinin küresel yapılanması, yapım sektörünün etkinliğinden yararlanmaktadır. Pozitif ivmeli rekabet ortamı ve sürekli gelişen teknoloji ile birlikte farklı yöntemler bulma zorunluluğu, çözümün sürekliliğini gerektirmektedir. Yaşamsal öneme sahip lokomotif sektörlerden biri olan yapım sektörüne özel önem verilmekte ve firmalar, “Toplam Kalite Yönetimi” çerçevesinde yapılanmaya teşvik edilmektedir. “Avrupa Kalite Yönetim Vakfı”(EFQM: European Foundation for Quality Management); AB süreci ile yapım sektöründe rekabete açık pazar şartlarında kaliteyi ve sektörel değişim dinamiklerini ciddi anlamda etkileyecek bir mükemmellik modeli önermektedir. (Benek; Ulucan, 2007).

Türkiye’yi genel olarak değerlendirdiğimizde özellikle 60’lı yılların ilk günlerinden itibaren pozitif ivme kazanan yapım sektörünü ve ekonomik kalkınma için atılan adımların yapım sektörüne yansımalarını görmekteyiz. Bu yansımaların tasarım boyutu ile etkileşimini gözlemlemek de yerinde olacaktır; yoğun rekabet alanında belirli bir kalitede tasarımlar üreten bir mimar olmaktan öte; tasarımın, oluşum sürecini takip edebilecek ve yönetebilecek donanıma sahip olma zorunluluğu da doğmuştur. Yeni bir kavram olan yapım yönetimi olgusu; proje yönetimi disiplini ile birlikte; yapım sektöründe varlık gösteren öncü firmalar tarafından benimsendiğini ve ilgili disiplinlerin kurulmasına neden olduğunu, etkin bir proje yönetimi ile yapım için gerekli tüm işlev ve hedeflerin süre ve bütçe hedefine uygunluğunu sağladığı gözlemlemekteyiz. Yapım Sektörü’ndeki bu gelişmeler düşünüldüğünde, tasarımcının hedefinin mimari açıdan ilgi uyandıracak iyi

tasarımları üretmekle birlikte, tasarımın varoluş sürecinden itibaren doğru disiplinler üzerine kurulmuş iyi bir proje ve yapım yönetim organizasyonunda varlığını sürdürmesi uzun yıllar boyunca yankılarını sürdürecektir. Projeler üretmenin yoludur diyebiliriz. Düşün gerçekliğe dönüşme sürecinde, mimarın özgünlüğünü ortaya koyması, projedeki üstünlüğünü gösterebilmesi adına kendisini tasarladığı projenin yaşam döngüsünün bir parçası olarak görmesi ve bu anlamda da geliştirmesi gerekmektedir.

Bu nedenle çalışmada Türkiye'deki konut üretiminin yapım ve proje yönetimi çerçevesinde, yöresel faktörlerin yapım, yönetim ve organizasyona etkisi Adana ili ölçeğinde bir karşılaştırma ve raporlama ile bu çalışma kapsamında geleneksel ve yöresel konut kavramları, kentsel dönüşüm ve toplu konut kavramları, amaçları, birbirleriyle bağıntıları, literatürdeki tanımlarıyla uygulamaları arasındaki tutarlılık ve tutarsızlıkları bağlamında iklim, planlama, ekonomik, sosyal, fiziksel koşullar açısından geniş bir perspektifle incelenmesi amaçlanmıştır.

A. Araştırmanın Konusu ve İçeriği

Bu araştırmanın konusu, “yöresel faktörlerin yapım, yönetim ve organizasyona etkisi” olarak belirlenmiştir. Yakın geçmişimizde yeni bir konut üretim anlayışı olarak kamuoyuna sunulan “kentsel dönüşüm modeli” gerçekte “yapımın dönüşümü” ya da “binanın fiziksel dönüşümü” anlamını taşımaktadır. Devlet eliyle konut üretim biçimi olan TOKİ- Kentsel Dönüşüm ilgisini tartışılır bir gerçekliktir. Uygulamalar kapsamında herhangi bir yapım projesinin; pratiklik, işlevsellik, çevre ve iklim koşullarına uygunluk, iç-dış mekân bağıntısı ile bütünleşik, strüktür ve görsellikte yalınlık kıstaslarını sunan yöresel etkenlerin yok varsayıldığından söz etmek de yerinde olacaktır. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm adı altında bize sunulan uygulamalar aslında yapıların kat adedinin artırılması ile varılan rant anlamını taşımaktadır denebilir. Türkiye'de konut üretiminde ortaya çıkan sorunların özellikle, yoğun ve çok sayıda/toplu konutun tasarlanarak uygulandığı sektörde yaşadığı problematik ele alınacaktır. Bu bağlamda, çalışmada konu kapsamında kentsel dönüşüm ve toplu konut kavramları, amaçları, birbirleriyle bağıntıları, tanımlarıyla

uygulamaları arasındaki tutarlılık ve tutarsızlıkları ile iklim, planlama, ekonomik, sosyal, fiziksel açılardan incelenmesi amaçlanmıştır.

B. Araştırmanın Amacı

Bu araştırmanın amacı üzerine örneklem araştırmaları yaparak konu ile ilgili etmenleri tespit etmek, proje ve yapım yönetimi organize olma etkisi ile bağıntısında izlenen politika ve yolları saptamaktır. Ek olarak, gerek karşılaştırmalarda gerekse incelenen örnekler ile ilgili değişkenler ve yaklaşımların farklılık gösterip göstermediği hakkında bilgi edinilmesi ve bazı önerilerde bulunulması hedeflenmiştir.

Çalışmada konut üretim biçimleri açısından biri kırsal, diğeri kentsel olmak üzere; iki ayrı uygulama örneği incelenmiş olup, proje ve yapım yönetimi çerçevesinde konut üretimine organize etkisi ile yöresel faktörlerin projeye, kente ve bölgeye nasıl olumlu etki sağlayacağı, gelecek vizyonu ve son olarak da tercih edilen yöntemler arasında farklılıkların olumlu-olumsuz yönleri ele alınacaktır.

C. Araştırmanın Ortaya Koyacağı Katkı

Bu çalışmada Türkiye'deki yapım sektörü geniş bir perspektifle değerlendirilerek; konut üretiminin proje ve yapım yönetiminin organize olma etkisi çerçevesinde bakılarak, bağıntısı ukdesi çözülerek uygulamalı bir araştırma yapmak ve bu suretle elde edilen verilerin Türkiye literatürüne katkıda bulunabilecek bir çalışma olmasından kaynaklanmaktadır.

Yapım sektörünün çok sayıda kişinin istihdamını sağlamasından, ülkemiz açısından önde gelen kalkınma araçlarının başında gelmesinden, kent ve bölge imajına dolayısıyla yaşam alanlarımıza doğrudan etkisi söz konusu olduğundan çalışmanın bulgularının, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından değerlendirilebileceği hususu çalışmanın önemini artıracak bir etkidir.

D. Araştırmanın Yöntemi

Bu araştırmada “karşılaştırmalı sonuç alma yöntemi” uygulanmıştır. İlk üç bölümde, konut ile bağıntılı kavramlara, yapım ile projelendirmede kurgu ve planlama ölçütlerine değinilerek, ülkemizdeki yapıların bu kavram ve kriterlere uygunluğu, yöresel faktörlerin konut üretimine etkisi, konut üretiminde proje ve yapım yönetim ilişkisini ve ilgili etmenleri tespit etmek, yapım yönetiminde izlenen politika ve yollarının incelenmesi, yapım yönetimi proje, planlama ve programlama esasları ele alınarak gerek karşılaştırmalarda, gerekse incelenen örneklerde konu ile ilgili değişkenler ve yaklaşımların farklılık gösterip göstermediği hakkında bilgi edinilmesi yoluyla bazı önerilerde bulunulması hedeflenmiştir.

Dördüncü bölümde ise raporlama ve Adana İli karşılaştırması yapılacaktır. Bu karşılaştırma ve raporlama ile konut üretiminin yapım ve proje yönetimi çerçevesine, proje ve yapım yönetim tanımlarına ve ilgili konulara değinilecektir. Dipnot olarak konut üretiminde toplu konutlar ile bağımsız yaşam alanlarının bireylere olumlu ve olumsuz etkilerini tespit etmek için tercih edilen yöntemler arasında farklılık olup olmadığı incelenecektir. Bu bağlamda; Adana ilinde seçilen iki örneklem ele alınacaktır; biri kentsel; devlet eliyle uygulama “Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş Toki Örneği”, diğeri ise kırsal; bireysel ve geleneksel yöntemlerle uygulama, “Ceyhan İlçesine Bağlı ÜçdutÜçdutyemişilova Mahallesi'nin Konut Anlayışı ve Konut Tipolojisi ile ilgili bilgiler” üzerine yapılan iki örnek yerleşimlerdir.

E. Araştırma İle İlgili Tanımlar

Yapım Yönetimiyle alakalı birbirinden farklı birçok tanım bulunmaktadır. Amerikan Yapım Yönetim Birliği (CMAA: Construction Management Association of America) bu kavramı, ‘Zaman, maliyet ve kaliteyi denetlemek amacıyla, bir yapım programının başlangıcından son aşamasına değin profesyonel yönetim metotları uygulanarak yürütülmesi’ olarak tanımlamaktadır (Washington DC: Construction Management Association of America, 1986).

Kerzner ise Proje Yönetimini, ‘Belli hedeflere ulaşabilmek için ortaya konulan nispeten kısa vadeli gayelere yönelik olarak, bir işletmenin kaynaklarının planlanması, organize edilmesi, yürütülmesi ve denetlenmesi’ şeklinde açıklamaktadır(New York: Van Nostrand Rheinhold, 1989).Yapay çevre ile doğa arasındaki etkileşim oldukça karmaşıktır. Bu karmaşa içerisinde yapılar, diğer birçok insan eliyle elde edilen üründen daha uzun süreli bir kullanım ömrüne sahiptir. Dahası, binaların programlama evresinden başlayıp, tasarım, yapım, kullanım, bakım ve yıkım/yeniden kullanım evreleri sürecinde doğa ile etkileşimi devamlılığı vardır. Örneğin; Avrupa’da, insanlar yaşamlarının %90’ını konutlarının içerisinde sürdürmekte ve bu nedenle de, yapımların insan sağlığı üzerinde önemli bir etkisi de tartışmasız bir gerçektir (Miljövarsberedningen, 2000; WGSC, 2004).

Bir yapımın doğru uygulanabilme gerekleri; projelerin ve eklerinin ayrıntılı incelenmesi, şartnamelerin ve eklerinin ayrıntılı incelenmesi, ülke ekonomik ölçütlerinin göz önüne alınması, yönetmelik ve izleklerin uygunluğunun incelenmesi, kaynak edinimi kolaylığının değerlendirilmesi, saha koşullarının yerinde incelenmesi, Fiziksel koşulların gözlenmesi, ulaşım şartlarının araştırılması, zemin koşullarının araştırılması, Tasarımların uygulanabilirliği tanımları yapılmıştır. Ek olarak, işgücü ve sosyal yapının araştırılması ve bölgesel arz-talep dengesinin incelenmesi gibi tanımlara yer verilmiştir.

1.1. Konutta Proje Ve Yapım Yönetiminin Kısa Tarihçesi

İhtiyaçlar Hiyerarşisi(Maslow Teorisi) düzeneğinde piramidin tabanında yer alan, insanın üç temel ihtiyacı: “Üreme”, “Beslenme”, “Barınma” olarak tanımlanmaktadır. Barınma bu üç önemli temel ihtiyacın konutsal dilidir. Ülkemizde özellikle 1930-1940 yılları arasından başlamak üzere ülke gereksinim ve yatırımlarının planlandığı beş yıllık kalkınma planlarında “Konut” yani “Barınma” en önemli sorun olarak ortaya çıkmıştır. Acil gereksinimlerden doğan gecekondular ve onlara karşı geliştirilen gecekondular önleme bölgeleri ve en son iki adım “Toplu Konutlar” ve “Kentsel Dönüşüm” olarak adlandırılan devlet eli ile konut edinme modeli konut üretiminde çözüm arayışlarıdır. Hızlı nüfus artışı sürekli konut

gereksinimini doğurmakta ve Türkiye'nin hemen her yerinde ekonominin lokomotif rolünü oynamaktadır. Özellikle, geri kalmış ve gelişmekte olan ülkelerin hızlı nüfus artışı beraberinde barınma ihtiyacıyla birlikte konut ihtiyacını pozitif tetiklemektedir. Son on yıllar öncesinde, yapım üretiminde endüstrileşme ve yapım üretiminde proje yönetimi dikkate alınmadan gelişmeye gidilir iken, günümüzde ürün, sermaye ve toprak faktörlerinin bütünü olan maliyet planlamalı proje ve yapım yönetimi devreye girmiştir. Bu çalışma dikkate değer bu noktayı da dile getirmekte ve bir yöntem arayışı ile sonuca varmayı hedeflemektedir.

Konut üretimi ve etki eden etkenler hakkında daha fazla fikir edinmek adına konuyu "Kavramsal ve Kuramsal Temeller" açısından ayrıca incelememiz gerekmektedir. Bu bağlamda "Kavramsal Temeller" başlığı altında konuyla ilgili bazı terim ve açıklamalarına yer verilecektir.

1.1.1. Kavramsal Temeller

Kavramsal temeller başlığı altında konut üretiminde yapım yönetimi ve proje yönetimini ilgilendiren bazı tanımları mercek altına almak gerekmektedir. Bunların başında; proje, yapım (inşaat), yapım/inşaat (projelerinin) yönetimi ve onun alt maddeleri, yapım yönetiminin tarihsel gelişimi ve yapım yönetimi ile ilgili bazı kavramlar ve aralarındaki ilişkinin incelenmesi yer almaktadır.

1.1.2. Proje

Bir defaya özgü olmak üzere gerçekleştirilen (unique), tekrar etmeyen (non repetitive), belirli bir başlangıcı ve bitişi olan, belirli bir bütçesi olan, üretime katılanların oluşturduğu örgütsel yapının üretimin bitimine dek süren bir üretim faaliyeti biçimi olarak tanımlanmaktadır. Proje çalışması merak ve gözlemlerle başlamaktadır. Çevrede yaşananları merak etmek ve bunun doğrultusunda merak edilen konulara ilişkin gözlem yaparak öngöründe bulunmak proje hazırlamada ilk adımı oluşturmaktadır. Yapılan çalışmanın bilimsel olması için uygulanması gereken bazı aşamalar aşağıdaki biçimde sıralayabiliriz;

- a: Projenin konusunu seçmek,
- b: Bilgi(veri) toplamak,

c: Projenin tanımlanması,

d: Projenin yürütülmesi,

e: Değerlendirme ve rapor yazımı,

Mimari Projeler yürütülür iken proje süresince belirli aralıklarla ve dahi proje sona erdikten sonra proje sonuçlarının ve etkisinin değerlendirilmesi yapılır. Uygulanılması düşünülen proje daha önce yapılan çalışmalarla karşılaştırılarak çalışmanın hedefine ne ölçüde ulaşıldığı belirtilir. Hazırlanılacak olan raporlarda proje çalışmalarında elde edilen sonuçlar yazılır. Bir projenin en önemli kısmı projenin en hazırlık aşamasıdır. Bir projede bulgular, yazılı ve görsel araçlarla ifade edilir. Her bir proje bilimsel bir çalışma olmalıdır. Projenin her aşamasında bilimsel çalışmanın bütün özelliklerinin görülmesi gerekir(www.projedersi.com, 2014).

Projelerin genelde tek bir amacı bulunmaktadır. Projenin amacı iyi tanımlanmadığında amaca yönelik hedefler ve etkinlikleri tanımlamada sorunlarla karşılaşılabilir. Varılacak Hedef birden fazla bile olsa tanımlanan amaca hizmet etmelidir. Hedeflere ulaşıp ulaşılmadığını belirleyebilmek için ölçülebilir hedefler belirlenmeli; proje çalışmaları sırasında izlenecek yol, yapılacak deney, nitel ve nicel gözlemler, veri toplama araçları, istatistiksel değerlendirmeler, grafiksel bulgu çizimleri ve hesaplamaların yöntemi belirleyen unsurlar olduğu unutulmamalıdır. Tüm bu aşamalar açık ve net bir biçimde sunulurken, proje çalışmaları esnasında gerçekleştirilecek etkinlikler her adımda tanımlanmalı ve her bir etkinlik için beklenen sonuçlar ortaya konulmalıdır.

1.1.3. Yapım (İnşaat)

Yapım üretim sürecinin aşamalarından birisidir. Daha geniş bir açıklama yapmak gerekirse; İnşaat, belli bir bölgedeki bina, altyapı, havaalanı, baraj gibi geniş anlamda yapım veya yapım çevresinin oluşturulma aşamasıdır. İnşaat aslında pek çok işin aynı anda yürütüldüğü bir süreçtir.

Öyle ki, yapılacak işlerin bütünü tasarım mühendisi, proje mimarı, inşaat mühendisi, mimar, peyzaj mimarı, iç mimar tarafından denetlenmekte ve yapılan tüm bu eylemler proje yöneticisi tarafından yönetilmektedir. Bir başka deyişle; inşaat,

her durumda bilinen anlamda bina yapımı anlamına gelmemektedir. Bina, yapım inşaatı sürecinin yalnızca bir alt üyesini ifade etmektedir.

Toplumların bireysel ve güncel ihtiyaçlarının karşılanmasının yanı sıra yine toplumsal ferahı sağlamak için birçok tesis ve tesisleştirme yapmak da inşaatın yapım evreni dâhilinde yer bulmaktadır. Barajlar, su depoları, kanallar, açık ve kapalı su hatları, kaldırım taşları, altyapı, çevre düzenlemeleri (Peyzaj Mimarlığı), karayolları, demiryolları, havaalanları, meydanlar, parklar, sosyal donatılar vb. gibi insanın yapay çevre ile bağıntısı olarak kullanılan bu tesisler süreli hizmet dönemlerinde inşa edilmektedir.

Mimarlık, İnşaat Mühendisliği, Peyzaj Mimarlığı, İç Mimarlık proje çalışmalarında kendi içerisindeki çeşitliliği ile inşaat(yapım) kayda değer bir yer tutmaktadır. Bu sektörün entelektüel sermayesi olan teknik kadronun varlığını sürdürdüğü yapım sektöründeki örnekleri biraz daha detaylandırmak gerekirse; yüksek katlı inşaatlar, endüstriyel inşaatlar, fabrikalar, rafineri, vb. gibi yapımları sıralanabilmektedir. Ayrıca Otoyol inşaatı diğer bir örnektir. İnşaat kavramı diğer meslekler için de zaman-zaman kullanılmaktadır. Örneğin; Makine Mühendisliği uygulamaları esnasında bir makinenin üretimi tamamlandıktan sonra o makinenin sanayi tesisine montajının yapılması gereklidir. Buradan yola çıkılarak bir makinenin kullanım aşamasına gelinceye kadarki süreci de bir inşaatır demek doğru olacaktır. (www.wikipedia.org, 2015).

1.1.4.Yapım Yönetimi

Yapım Yönetimi: Bir yapımın, yapım üretim sürecinin tüm evreleri tamamlanarak gerçekleştirilmesini öngören ürün ve üretim süreci bütünüdür. Proje ve yapım yönetiminde kullanılması gereken önemli yöntemler ve araçlar söz konusudur. Ayrıca, “Maliyet” ve “Konfor/Kalite” tek ve en önemli iki amaçtır. Yapım Yönetimi'nin ilk aşaması proje evresi ve bu projenin yönetilmesi evresidir.

Bu evre proje yönetimi evresidir. Projeyi belirli bir süre kısıtlaması olan, belirli yerde, başlangıç ve bitiş tarihleriyle sınırlandırılmış olan etkinliklerin bütünüdür şeklinde tanımlayabiliriz. Bir projeyi bitirebilmek için gerekli mühendislik

çizimlerinin ve hesaplarının tamamlanmış olması ve varsa ilgili diğer çizimlerin ve hesaplarında buna paralel olarak bitirilmiş olması gerekmektedir. Yapım işletmesinin uygulama alanı; verimliliği üst düzeye çıkararak kaliteli iş ortaya koymayı sağlamaktır. Kaliteli iş; istenilen zamanda, (Time, Cost, Quality) istenilen bütçede ve istenilen kalitede, işi tekrarsız ve cezasız olarak bitirebilmektir(www.wikipedia.org, 2015).

Yapım Yönetimi'nin baş aktörü de 'Mimar'dır. Mimarın, mimari projelere başlanmadan önce öngöründe bulunması gereken bütününe ilk inceleme denmektedir. Bu durumda mimar, yerinde inceleme yaparak:

- Arsanın çapa uygunluğunu,
- Arsanın yol şebekesi, kanalizasyon, elektrik ve bunlarla ilgili bağlantıları,
- Arsanın kuzey yönü ve manzara durumunu,
- Arsada varsa ağaçlar, kuyu, havuz, sarnıç vb. durumları kontrol etmelidir.

Tüm bunlarla beraber;

- Fiziki durumunu incelemeli,
- İmar durumunu çıkarmalı,
- Proje herhangi bir özellik arz ediyorsa (fabrika, üretim çiftliği vb gibi) uzman kişilerden gerekli bilgileri almalı,
- İklim koşullarını incelemeli,
- Mimar, bu veriler ışığında, mesleki bilgi ve yetisini kullanarak bir bağlantı şemasını ortaya çıkarmalıdır (www. al-yazici.com, 2013).

Yapım üretim sürecinin her aşamasının proje yönetimi disiplininin kapsamında yer alan yaklaşım, yöntem ve araçlar kullanılarak yönetilmesidir. Proje yönetiminde gösterilen temel çaba projenin hedef ve amaçlarına ulaşmaya çalışırken önceden belirlenmiş proje kısıtlarının da dışına taşmamaktadır. Tipik proje kısıtları kapsam, zaman ve bütçe olarak ifade edilebilmektedir.

Kökleşik bir yaklaşımla bir projenin tamamlanması için bitirilmesi gereken adımlar dizisi vardır. Bu kökleşik yaklaşımla projenin geliştirilmesi için gerekli beş bileşen aşağıdaki gibi sayılabilmektedir. Bileşenler sırasıyla;

- Proje başlatma aşaması;
- Proje planlama ve tasarım aşaması;
- Proje yürütme ve inşaat aşaması;
- Proje gözetleme ve denetme aşaması;
- Projenin bitimi, olarak sayılmaktadır.

-Proje yönetim evresi bir yapım üretim projesinin yalnızca yapım (inşaat) aşamasının yönetimidir.

Yapım yönetimi, başarıya iyi organizasyonun etkisi ile katkı sağlar. Teknik şartnamelere uygun inşaat imalatı, yapım yönetiminin etkin, sürdürülebilir ve sonuç odaklı çözüm üretme ve proje disiplini sağlayacak güçlü bir organizasyonla mümkündür(Benek; Ulucan, 2007). Tüm inşaat uygulamalarında örnekleme uygulanması tasarlanan tüm işlerin sıraya konması ve tasarı halindeki işin tamamlanması için yapılan tüm çalışmalar yapım işletmesinin alanına girmektedir. Kısaca belirleyecek olur isek bir projenin tanımlanmasıyla başlamaktadır. Bununla beraber; GANTT Şeması CPM ve PERT yöntemlerine değinmek gerekmektedir.

GANTT Şeması, en eski proje planlama ve kontrol tekniklerinden olup dünyaca kabul görmüş standart bir metottur.1915 yılında Amerikalı Henry Gantt tarafından bulunan GANTT diyagramı, bir projenin genel yapım programının yazım dili, yapım programına uygunluğu hakkında bilgi vermek ve organizasyon hakkında bilgi vermek hedefiyle tasarlanmış proje yönetim aracıdır.

Son derece yalın gösteriminin verdiği avantajla, günümüzde iş programlarının hazırlanmasında yaygın bir şekilde kullanılmaktadır.

GANTT diyagramı, proje yönetimi konusunda popüler bir anlayışı belirleyerek ortak bir dilde, süreç içerisindeki her bireyin algılayabileceği tarzda bir yöntemdir. Bu yöntemin kıymetli kılan ise kendine özgü sade yapısı ile önemli bilgileri açık ve özlü bir şekilde ortaya koyma becerisinden kaynaklanmaktadır(Dikbaş, 2001 s.20). GANTT diyagramı kullanarak başlanan bir projede etkinlikler arasındaki bağıntılar çok açık ve net bir biçimde gösterilmektedir ancak, zaman çizelgesinde hangi faaliyetin diğerinden önce uygulanacağını göstermekte ise de, bir gecikme olması

durumunda zaman kaybına neden olabilecek etkinlikleri kesin olarak belirtememektedir. İlave olarak etkinlikler arası bollukları teşhis etmemize yardımcı olamamaktadır (İlyasoğlu,1982, s. 65).

Kritik Yol Metodu olan CPM ve PERT yöntemleri geliştirilmeden önce yatırımların iş programları GANNT (çubuk) şemalarıyla yapılmaktaydı. Bu yöntem bazı durumlarda yarar sağlmasına rağmen etkinliklerin birbirlerine göre kronolojik bağlantılarını göstermekten yoksundur. Çok karışık olmayan projelerde bir etkinliğin bitmeden diğerinin başlayamayacağı, bazı etkinliklerin aynı zamanda devam edebileceği gibi bazı kurallar bu yöntemde de geçerli olmaktadır. Ancak, hangi etkinliklerin kesinlikle belirlenen süresinde bitmesi gerektiği, yatırımın toplam süresini hangilerinin daha çok etkilediği, en ekonomik sürenin nasıl bulunacağı ve yatırımın süresinin kısaltılmasıyla projenin maliyeti arasındaki ilişkinin nasıl değişeceği gibi konularda cevap alınamamaktaydı. İngiltere’de “Central Electricity Generating Board” un “Operations Research” kısmı 1957 yılında bir güç santralının yapımında kısaltılmayan en uzun süreli etkinlikler denilen yeni bir yöntem geliştirilmiştir. Bunu izleyen yıl, söz konusu yöntem daha da değiştirilerek başka bir güç santraline uygulanmış bu yöntem ile yatırım sürecinin %40 kısaltılması başarılmıştır.

1958 yılının başında Amerika Birleşik Devletlerinde “U.S. Navy Special Projects Office” adlı bir ofis kurularak planlama ve kontrol için yardımcı olabilecek çözümler araştırılmaya başlanmıştır. Bu grup çalışmalarını kısa adı PERT olan “Project Evaluation Research Task” adı ile yayımlamışlardır. 1958 Şubat’ında bu grubun matematikçi bir üyesi olan D.C.F Clark, ilk kez teorik çalışmalarını grafik gösterim haline getirerek “ok diyagramı” olarak adlandırılan “etkinlik şemasını” kurmuştur. Çalışmalar büyük gelişmeler kaydederek, 1958 Temmuzunda PERT yöntemi diye adlandırılan “Program Evaluation and Review Technique” yöntemi tamamlanmış ve 1958 yıllarında, A.B.D. de deniz balistik roketlerinin geliştirilmesinde kullanılmıştır.

Polaris Projesi denilen bu proje özel projeler dairesinin gerçekleştirilmesi gereken bir proje idi. Bu muazzam proje 3800 müteahhidin taahhüt ettiği 60.000

değişik operasyonu gerektiriyordu. İlk kez burada uygulanan PERT projesi ile Polaris Füzesi araştırmaları 15 yıl olarak öngörülen süreden iki yıl önce tamamlanmıştır. O günden bu güne değin ise çeşitli büyük askeri projelerde, büyük inşaat projelerinde, büyük teleskop yapımı gibi projelerde başarıyla uygulanmıştır(Baker, 2000 s:15).

Yapım Yönetimi Kavram ve Biçimleri

Yapı Yönetimiyle alakalı birbirinden farklı birçok tanım bulunmaktadır. Amerikan Yapım Yönetim Birliği (CMAA) bu kavramı, ‘Zaman, maliyet ve kaliteyi denetlemek amacıyla, bir yapım programının başlangıcından sonlanma anına kadar profesyonel yönetim metotlarını uygulayarak yürütülmesi’ olarak tanımlamaktadır (Washington DC: Construction Management Association of America, 1986).

Kerzner ise Proje Yönetimini, ‘Belli hedeflere ulaşabilmek için ortaya konulan nispeten kısa vadeli amaçlara yönelik olarak, bir işletmenin kaynaklarının planlanması, organize edilmesi, yürütülmesi ve denetlenmesi’ şeklinde açıklamaktadır(New York: Van Nostrand Rheinhold, 1989).

Yapım yönetimiyle ilgili tanımlar göz önüne alındığında, Yapım Yönetim Kavramını, bir projenin uygulamaya konulması kararıyla başlayan, planlama, organizasyon, koordinasyon, proje denetimi, piyasaya sunumu, tamamlanması ve hatta yıkımına kadar süren profesyonel yönetim olarak tanımlamak mümkündür. Gelişen ekonomi, teknolojik yenilikler ve sürekli yenilenen ihtiyaç değişkenlikleri süreç içerisinde yapım yönetimi tanımının da aynı oranda değişimini sağlayacaktır.

Literatürde Yapım Yönetimi

Türkiye inşaat(yapım) sektöründe, yapımı yönetecek teknik elemanlara gereksinimin fazla olmasına rağmen, bu elemanların yeterliliğini sağlayacak özel lisans eğitim ve öğrenim programları henüz başlatılamamıştır. Bu alandaki eğitim ve öğrenim açığı klasik Mimarlık ve İnşaat Müh. Lisans Programları ile verilmeye çalışılıp, konu ile ilgili derslerin sayısının oldukça sınırlı sayıda olduğu söylenebilir. Dolayısıyla ülkemizde yapımı yönetmek görevini üstlenen Mimar ve İnşaat Mühendisleri bu beceriyi formal eğitim programlarında yeterince kazanamadıkları için uygulama esnasında yani işin uygulanması kısmında kazanmak zorunda

kalmaktadırlar. Oysaki dünyadaki gelişim, yapımı yönetmenin de özel bir eğitim ve öğrenim ile olası kılınacağını açıkça göstermektedir(Kanoğlu & Berköz, Türkiye’de Yapım Yönetimi Eğitimi, sf: 332).Yapım yönetim olgusunun geçmişine baktığımızda, kısıtlı olanaklar doğrultusunda oluşturulan yapıların mimarlarının sadece proje planlaması yapmadığını aynı zamanda projenin yapım sürecini de yönettiklerini görebilmekteyiz. Bu yaklaşımla en bilinen örnek ise Mimar Sinan’dır. Uygulamalarda farklılık yaratan Koca Sinan bina, köprü, suyolları vb. tüm yapıtlarının sadece planlamasını değil yapım aşamasını da birebir yönetmiştir.

Yapım yönetimi ve organizasyonuna üresel olarak baktığımızda; Fransa’da, Napoleon’un 1795’te Ecole Polytechnique’i kurmasıyla birlikte gelişmeye başlayan inşaat mühendisliği çalışmaları karşısında mimarlık eğitimi pratik, teknik ve yönetsel becerilerden uzaklaşmış ve Fransız bina biçimine ve yapımına bina mühendisleri egemen olmuşlardır(Bennet, 182). Süreç içerisinde yaygın olarak, yapım yönetimi de mühendisler ve yapım aşamasını üstlenen yapımcı firmalara bırakılmıştır. Almanya’ da ise 1798’de Berlin’de Prusya İnşaat Akademisi kurulmuş mimarlık ve mühendislik eğitimi aynı akademi sınırlarında verildiğinden her iki meslek grubu da plan ve yönetim alanında başarı gösterebilmiştir. İngiltere’de mimarlar, tasarım aşamasından başlayarak yapım sürecini de dikkatle takip etmesine rağmen, 18 yüzyılda yapım yönetiminde görev alan Quantity Surveyor adı verilen yeni bir mesleki kol daha gelişmiştir. Bu alanda ciddi eğitimler verilmiş olsa da daha sonraki dönemde yaşanan gelişmeler ile yapım yöneticiliği ülkede başlı başına mesleki bir dal olarak ayrılmıştır. Japonya, Yapım sektörü alanında dünyada lider konumda sayılmaktadır zira en büyük yapım firmalarından en küçüğüne kadar yapım sürecinin her aşamasında en etkin şekilde bulunmaktadırlar. İyi bir eğitim sonrasında geniş yetki ve sorumluluklarla elde edilen tecrübelerle Japon İnşaat Bakanlığı’nın yapmış olduğu sınavları başarıyla tamamlayıp lisans alma zorunlulukları bulunmaktadır. Amerika’ da ise mimar ve mühendisler daha çok tasarım aşamasında görev alırken, yapım yönetimi yüklenici firmalar ya da yapım yönetimi konusunda eğitim almış yöneticiler tarafından üstlenilmektedir. Bunun sebebi ise ülkenin tüm sektörlerde olduğu gibi yapım sektöründe de özel girişimcilik ve rekabet anlayışını

benimsemiş olmasıdır. Verilen örnekler göz önüne alındığında, yapımı planlamak kadar yapım yönetim becerisinin de önemli olduğu, sürekli değişen küresel ihtiyaçlar doğrultusunda yapılaşmanın pazar payının büyüklüğü de düşünüldüğünde Türkiye mimari kimliğini ön saflarda tutmak hedeflenmelidir. Yapım yönetimin önemini kavramak ve bu doğrultuda temel eğitimden başlayarak bu olguyu destekleyecek yapılanmanın hız kesmeden tamamlanması gerektiğini görmekteyiz.

Yapım Yönetimi ile İlgili Bazı Kavramlar ve Aralarındaki İlişkinin İncelenmesi

Yönetimin tarifini yapacak olursak; basit bir ifade ile bir kuruluştaki hedefe ulaşma yolunda yapılan çalışmaların düzenlenmesidir. Başka bir deyişle; bir amaca ulaşmak için başkaları ile işbirliği yapmak, başkalarına iş yaptırma faaliyetidir. Bu açıklamalardan da anlaşılacağı gibi yönetim, amaçlara yönelmiş, beşeri ve psiko sosyal özellikte bir süreçtir(Ertürk, 1998).

- a. Proje Yönetimi (Project Management):** “Proje” niteliğindeki üretim faaliyetleri içeren tüm alanlarda uygulanabilecek yaklaşım, yöntem ve araçların tümünü kapsayan yönetimsel faaliyetler bütünüdür.
- b. Proje Yöneticisi:** Proje tipi üretimin söz konusu olduğu her alanda, mal sahibi adına üretim sürecinin başından sonuna kadar tüm yönetimsel faaliyetleri üstlenen kişi, grup ya da firma olarak ifade edilebilmektedir.

İKİNCİ BÖLÜM

2. YAPIM İLE PROJELENDİRMEDE KURGU VE PLANLAMA

Kuram, belirli bir konudaki düşünce ve görüşleri açıklayan ve bir bilime temel olan kurallar, yasalar bütünü şeklinde ifade edilebilmektedir. Bir mimar için kuram, almış olduğu teknik ve bilimsel eğitimin yanı sıra mimari yapılanmanın Dünya üzerindeki tarihi sürecine de egemen olarak düşünsel tasarımının sözcüklerle ifade edilmesi olarak açıklanabilir zira kuram bilindiği gibi pratiği yönlendirici, etkileyici bir düşünüş sistemidir. Ayrıca mimarlık mesleğine ve mimari uygulamalara yönelik bilinçlenmesinin bir etkinlik türüdür. (Seymen, 2011). Konut üretiminde yapım sektörü bağıntısı hakkında daha doğru saptamalar yapmak için “Kuramsal Temeller” olarak ayrıca incelememiz gereken bu bölümde ilk olarak, “Yapım Sektöründe Yapılanma ve Planlama” konularına ve bu konularla ilişkili bazı açıklamalara yer verilecektir.

2.1. Yapım Sektöründe Yapılanma ve Planlamada Kriterler

Yapım sektöründe yapılanma ve planlama kıstasları belirlemek ve uygulamaya koymak mimari projelerin organize edilmesi ile mimarın başarısının etkenlerindedir. Zamanımızın plancıları, mesleğin tohumlarını oluşturan ilk sosyal reform hareketleri kadar eski bir mirası: Gururlu bir hizmet geleneğini, eşitlikçi bir etnik’i ve iyileştirmeye faydacı bir yaklaşımı devralıyor. Saygıdeğer çevrelerde küçümsenerek uykuya daldığı uzun yıllar boyunca ilerleme düşüncesine hizmetçilik

yapan planıcı artık kentsel baloda ilgiyle karşılanan külkedisidir. Sosyal ilimler ile planlama mesleğinin mutlu sondaki izdivacı, yeni bir entelekt düzeyinin, günün sorun ve olanaklarını soylu amaçlarla birleştirilmiş olarak göğüsleyeceğini vaat etmektedir(Webber; M.Melvin, 1998).

2.1.1. Güvenilir Olma

Ölçmede güvenilir olma ihtimalini göz ardı etmek için, aynı koşullar altında iki farklı ölçme yapılarak sonuçlar arasındaki benzerlik ve farklılığın incelenmesi yararlı olmaktadır. Alınan sonuçlar, korelasyon katsayısı olarak adlandırılan ve kesin özdeşlik olması, hiçbir karşılıklı ilişki bulunmaması ve ilişkilerin birbirinin tam karşısı olarak tekrarlanması durumlarına karşılık gelen: +1. 0 ve -1 değerleri arasında değişen katsayılarla ifadelendirilmektedir. Karşılaştırmalar için kullanılan temel karşılıklı ilişki tipleri ve bunları belirten katsayılara: iç denge katsayısı, eşdeğerlik katsayısı ve sabit denge katsayısı adı verilmektedir.

2.1.2. Ölçmelerin Oran Seviyesi

Dört tür ölçme seviyesinden herhangi birine dayanan bir gösterge çizelgesi oluşturulabilmektedir. Çizelgeler aşağıda tanımlanmıştır;

-Nominal seviye; Sıralama yapmak mümkün değildir. Ölçümler niteliklerine göre isimlendirilir ya da sınıflandırılır. Sorulan sorunun ya da herhangi bir ifadenin cevabı net bellidir. Soruya verilen cevap bir kimlik işlevi görür (www.musaunalan.com, 2014).

-Sıralama seviyesi; Sırasal ölçek isimsel ölçeğin belirli biçimde ya da göre sıralandırılmasıdır. Bu sıralandırmayı yaparken dikkat edilmesi gereken bazı ölçütler vardır. Bunlar, ölçülebilen ve ölçülemeyen özellikler arasındaki, özellik ve sistem arasındaki, özellik ve belirli bir özellik arasındaki ve son olarak da özelliğin aynı miktarının iki örneği arasındaki ilişkilerdir. Sırasal ölçek, verilerin, büyüklük açısından birbirlerine göre sıralandığı (1., 2., 3., n-1., n.) bir ölçektir. Bu ölçek sadece bir değer diğerinden büyük veya küçük olduğunu gösterir, aralarındaki farkın büyüklüğünü göstermez ve gerçek sıfır noktasından yoksundur.

-Ara seviyesi; Eğer ölçek gerçek bir sıfır noktası, yani bir başlangıç noktasına göre bireylerin her birinin uzaklığına ait yorum olanağı vermiyor, fakat bireylerin ve cisimleri arasındaki farklılıkların miktarı ya da uzaklığı yönünde bir yorum olanağı kazandırıyor ise buna aralıksal ölçekler adı verilir. Aralıksal ölçekte her bir seviyeye çıktığımızda, ölçüler arasındaki mesafenin bir anlamı vardır. Aralık yorumlanabilir ve karşılaştırma yapılabilir (Atalay; Kumru Didem,2007).

-Oran seviyesi; Aralıksal ölçekteki mutlak sıfır noktası yerine gerçek sıfır noktası alınır ve başlangıç noktası sabit bir nokta olarak seçilirse, ortaya çıkan yeni ölçeğe oransal ölçek denir. Mutlak sıfır noktası, gerçekte tanımlanmış bir yokluğun olmadığını (termometrenin 0 dereceyi göstermesi) gerçek sıfır noktası ise, bilinen mutlak gerçek bir 0 noktasını ifade eder(elmanın 0 kg olması gerçekte hiç elma olmadığını). Oransal ölçeğin diğer ölçeklerden en önemli farkı da mutlak 0 noktasına başka bir deyişle yokluğa sahip olmasıdır(Babbie, 1998).

2.1.3. Ölçme Duyarlılığı

Bir ölçme aracının duyarlılığı, onun potansiyel yararı ve insanların bu ölçmeye dayanarak ileri sürecekleri düşüncelerin kesinliği açısından önemlidir. Burada, duyarlılığı arttırmak için skalayı genişletmek ya da aralık sayısını arttırmak gereksiz olacaktır. Örneğin; 10 puanlı bir skala üzerinde belirli tercihlerin değerlendirildiği bir ölçmede ortalama duyarlık mertebesi 2 puan civarında ise aralarında 4 puan fark bulunan iki kategori arasındaki puanların kesinliği şüpheye düşmekte ve bazı bilgiler gerekmektedir. Bunlar, skalanın ne şekilde kullanıldığının, onu kullanan kişilere özel sorular sorulması ve puan dağılımlarının incelenmesiyle yapılmaktadır.

2.1.4. Kullanma Kolaylığı

Uygulanacak test veya soru cetveli pratik olmalıdır. Cevaplandırılması uzun zamana ve büyük bir enerji sarfına ihtiyaç göstermemelidir. Ayrıca araştırmacının da puan hesaplarını ve çözümlmelerini yaparken fazla zaman ve enerji harcamaması gerekmektedir.

Metinler anlaşılır olmalı, nasıl kullanılacağı kolayca anlaşılabilir. İçeriği, testi yapmayı gerektiren sebeplerin öngördüğü ekonomi talebini aşan bir mertebeye varmamalıdır.

2.1.5. Nesnellik Özelliği(Objektivite)

Bu özellik, formun “explicite” olmasıyla ilgili bir sorundur. Araştırmacı onu nasıl kullanacağını ancak bu durumda bilebilir. Sorular, kişisel tereddüt ve tesadüfi değerlendirmelere böyle imkan tanımamış olurlar; ölçmeye dayanan değerlendirmeler standart bir merite içinde yapılabilir ve yüksek bir güvenilir olma özelliğinden de bahsetme imkanı bulunmuş olur.

Ayrıca formun ileride, düzeltilmesi ve geliştirilmesi de yine bu durumda mümkündür.

2.2. Yapım Yönetiminin Çok Katlı Yapılar Açısından İrdelenmesi

Çok katlı yüksek yapıların çevrelerine yaptıkları etkiler, yapısal, iklimsel, davranışsal, kültürel, kaynak düzenleyici olarak farklı kategorilerde incelenebilmektedir. Yüksek binaların, fiziksel ve sosyal çevreyi etkileyen bu özelliklerinin olumlu sonuç vermesi de ancak, yerleşim kararlarının planlı ve bilinçli bir şekilde alınması suretiyle sağlanabilecektir.

Buradan yola çıkarak çok katlı yapıların çevrelerine olan etkilerini tespit edebilmemiz açısından bina ve çevre ilişkisi, fiziksel, sosyal ve psikolojik etkiler, çevreye ve kent imajına etkileri konularını yakından incelememiz gerekmektedir.

2.2.1. Çok Katlı Yapıların Fiziksel Çevre Etkileşimi

Yapay çevre ile doğa arasındaki etkileşim oldukça karmaşıktır. Çünkü binalar, diğer birçok insan yapımı malzemedan daha uzun bir kullanım ömrüne sahiptir. Bunun yanında binaların programlama aşamasından başlayıp, tasarım, yapım, kullanım, bakım ve yıkım/yeniden kullanım aşamaları süresince doğa ile etkileşimi sürmektedir.

Ayrıca Avrupa’da, insanlar yaşamlarının %90’ını bina içlerinde geçirmektedir ve bu nedenle, binaların insan sağlığı üzerinde önemli bir etkisi de bulunmaktadır (Miljövarsberedningen, 2000; WGSC, 2004).

Bir yapıyı sadece kullanıcılarını, yakın çevresini etkilememekte ya da ortak kullanım alanlarının bir parçası değildir. Aynı zamanda toplumdaki her bireyi, uzun vadede ekolojik dengeleri, dolayısıyla da dünyadaki dengeleri de etkilemektedir. Ehrlich ve Holdren tarafından 1971 ve 1972 yıllarında yapılan çalışmalarda çevresel etkiler formüle edildiği gözlenmektedir.

Ehrlich ve Holdren’in formülüne göre,

$I = P \times A \times T$ dir. Burada, I = çevresel etkiyi, P = nüfusu, A = tüketimi ve T = tüketim başına düşen teknolojik etkileri simgelemektedir.

2.2.2. Çok Katlı Yapıların Kent Silüetine ve Kent İmajına Etkileri

Bilindiği üzere yüzyıllardır insan var olduğu andan itibaren, en temel ihtiyacı olan barınma ve korunma gereksinimi ile çeşitli yapılar oluşturmaya çalışmıştır. Endüstri devrimi dönemine kadar az katlı olarak gelişen yapıların, çeliğin üretilmesiyle, 19. yüzyıl sonlarından başlayarak düşey olarak gelişme gösterdiğini söylemek yerinde olacaktır.

Konut üretiminde düşey gelişmenin nedenlerine geniş açılarından bakmak ve bu etkenleri tetikleyen sosyal nedenler ve teknik gelişmelerden bahsetmemiz gerekmektedir. Örneğin; sosyal boyutlu gelişimler açısından ele alındığında, sanayi devrimiyle dünyada yaşanan köyden kente göç, hızlı kentleşmeye ve kentlerdeki nüfusun yoğunlaşmasına neden olduğu tariflenmektedir.

Özellikle, yüksek ederli arsa fiyatlarıyla ilintili olarak merkez iş alanlarının daha yoğun ve daha çok katlı yapılar için kullanılması durumu doğmuş ve bu durum kentlerdeki sınırlı yerleşim alanlarının yanı sıra, yapılarda yükseklik ile var olan kent alanlarının daha işlevsel kullanılması zorunluluğunu ortaya çıkarmıştır.

Örneğin, 1991 yılında İTÜ’de yapılmış olan “İstanbul’da Yüksek Binalar Ve Beşiktaş-Levent-Maslak Örneği” ismiyle anılan tezde yapılmış olan anket çalışmasında, çalışanların yukarıda adı geçen bölgelere ulaşım biçimlerindeki

oranları; Yaya: % 01; Toplu Taşın Araçları : %39; Servis : %38; Özel Araç : %22 şeklindedir(Erzene,1991). San Francisco örneğinde, finans bölgesi diye anılan çok katlı bina yerleşmelerinin yer aldığı bölgede çalışanların Metro'yu oldukça fazla kullandıkları gözlenmiştir. Çok katlı büro yapımlarının toplu taşıma verileri ile kullanım yoğunluğunu dikkate alacak biçimde koordinasyonu hedeflenmeli ve bu tür yapımların tasarımı kent ve yakın civar trafik ağı ile bağıntısı sağlanarak çözümlenmelidir.

-İklimsel Değişimler: Kent çeperindeki çok katlı yüksek binalar ve kent merkezindeki yüksek binalarda ise rüzgar etkisi dikkate alınmalı. Herbir kentin özgünlüğü olduğu kabullenilerek yöresel bazda konut üretimi sağlanmalıdır.

-Manzaranın Engellenmesi: Kent dışında ve merkezinde yeni yerleşim birimleri oluşturan çok katlı yüksek yapımların her biri birbirinin manzarasına ve görünüşüne engel teşkil etmeyecek formda ve şekilde tasarlanmalıdır. Örneklerini çoğaltabileceğimiz bu gibi durumlar çok katlı yüksek binaların kent dokusunda yanlış konumlandırılmalarına bağlı olarak gelişmektedir. Problem; yüksek yapımların kendilerinden çok konumlarına bağlı olarak yakın ve uzak çevrelerine olan etkileridir. Ek olarak,

-Yol genişliği/Bina ilişkisi: Yüksek binalar ile hızla artan nüfusun getirisi olan yüksek yoğunluklu çok katlı binaların yer seçimi ve yön olgusu doğrultusunda boyutları, imar planında kitle etüt koşullarına göre saptanmaktadır. İmar planı kararlarında, yol-bina ilişkisi ve sınırlandırmalar yer alır. Kentin yatayda veya düşeyde ne ölçüde gelişeceği kararları arasındaki çelişki ulaşım ve diğer alt yapı hizmetlerinde sorun yaratacaktır.

-Gölge Yaratma Sorunu: Yüksek binaların, yakın çevresindeki binalarla ilişkisini ve yol genişliğini belirleyen etken Güneş'in durumudur. Bu durum dikkate alınarak binaların birbirini gölgeleme riski çözümlenmelidir. Ülkemizde de, iklim koşullarında yaz, kış ve günün tüm saatleri için ortalama olarak, yatay düzlemle 45°'lik bir açı ile cisimlere geldiği kabul edilen güneş ışınlarının etkisi ile binalar, yükseklikleri oranında yapacağı gölgeleme ile yakın çevresine etki etmektedir.

Özellikle çok katlı yüksek yapıların, en yüksek olmasından çok mimari özellikleriyle buldukları kentin imajını etkileme ve kent silüetinin yaratıcıları olmalarında önemli bir etkisinin olduğunu söylememiz mümkündür. Öyle ki mimarlar tasarımlarıyla ya bir ucube ya da bir kent taşı yaratacaktır. Çok katlılığı mimari bir karakter haline gelen Uzakdoğu Ülkeleri'nde dünya sıralamasında en yükseklerde saf tutan birçok çok katlı yüksek yapı inşa edilmektedir. Her ne kadar bu yüksek binalar kentin tanıtılması için iyi bir reklam unsuru olup bölgeye turist çekmeyi başarsa da yüksek binaların daima modernizmi ve çağdaş mimariyi yansıttığını söylememiz yanlış olabilmektedir.

Sonuç olarak, doğru planlanmış yüksek binaların yakın ve uzak çevrelerini olumsuz yönde etkilemeleri engellenebilmektedir. Örneğin büro binalarının kent içindeki konumlarını belirlerken hem kütlesi hem ölçeğine kısaca geometrisine önem vermekle birlikte civar ile ticari ve kültürel alanlarla bütünleşen fonksiyonları planlama sürecine dâhil etmek gerekmektedir.

2.2.3. Fiziksel Etkiler

Yoğun insan kitlelerinin barınma ve çalışmaları için gereken konut ihtiyacı, sosyo-psikolojik bir ihtiyaç olan "Dominance" (üstünlük) gereksiniminin karşılanması, özellikle ekonomik ve teknolojik v.b. etkilerden yararlanılarak daha yükseklere ulaşan güç simgeleri oluşturma kaygısının artmasına neden olabilmektedir. Öte yandan kültürel etkenler açısından incelendiğinde; toplum için sürekli farklılık gösteren ve artan gereksinimler, giderek yapıların işlevlerine de yansımış ve farklı yapı teknikleri ve türlerinin ortaya çıktığını gözlemlememiz olasıdır.

Bina tipolojisi açısından gözlemlediğimizde çok katlı yapılara geçiş ile birlikte önceleri büro yapıları ile başlayan dikey gelişmenin I. ve II. Dünya Savaşları sonrasında toplu konut kavramını ortaya çıkarmış, bu da çok katlı yapıların gelişmesini hızlandırmıştır. Bunun yanında iş yaşamındaki hızlı gelişmeler dolaylı olarak firmaların hızla büyümesi çalışan insan sayısını ve yapım programını pozitif katkı sağlamıştır. Ayrıca zemin koşulları araştırma teknikleri ve

ana sistemlerdeki gelişimlerin de bu gereksinimlerin ortaya çıkmasına neden olan etmenler arasında sayılabilmektedir. Tüm bu yenilikler, yüksek bina yapım zorluklarının aşılmasına neden olmuş ve yapımların düzeyde yükselebilen olanaklarını arttırmıştır (Yünüak, 1996, s.4).

İnsanlar kentlerin renk, doku, boyut, boşluk doluluk oranı, gibi yapım kültürü birikiminden etkilenmektedir. Değişkenlerin etkisiyle birlikte kentlerin bir hiyerarşisinin olduğunu varsayarsak bu düzeneğin insan üzerindeki olumlu etkilerin veya oluşturulan çevrenin estetik normlara uydurulmaya çalışılması ile doğrudan ilişkili olduğunu söyleyebiliriz.

Tüm bu yerleşme ve yapımların yapım evreni ile bütünleşmeleri doğal koşullarda yapım kolaylığı sağlamaktadır. Aynı zamanda bu durumun uyumlu bir kentsel tasarım ve kentsel yaşam içerisinde gerekli olduğunu söylememiz olasıdır. Aynı zamanda kentlerin yapımsal tasarımı kentin karakterine yansıtılarak yer aldığı doğal yapımın genel özellikleri ile çağlar boyunca onun üzerinde oluşan yapılaşmaların özelliklerinin birikimi ile belirlenmektedir.

Yüksek yapılaşmanın özendirme yapıldığı bu tür bölgelerin, Nazım Plan içerisinde planlama kararları ile irdelenerek uygulanması Yeni yapım bölgelerine ait planların kontrolsüz ve sık değişime uğramadan uygulanabilmesi ve planı uygulayacak yetkili kurum ile plan kararında etkili olan kurumun tek bir kurum olması sağlanmalıdır. Bu kurumların başında belediyelerin geleceğini söylememiz olasıdır.

Örnekleme gerekirse, Türkiye’de özellikle Anakentler için uygulanmış yapımların çok katlı yapılaşma için ayrılan özel bölgelere ve kentlerin silüetine etkilerine yer vermemiz gerekmektedir.(Şekil.2.1.)

15 milyona yaklaşan nüfusu ile mega kent halini alan İstanbul'un özgün silüeti aralıksız yapılan dev yapımlar altında adeta ezilmeye başlamıştır. Çok katlı yapıların uygunsuz yerleşim biçimleri nedeniyle rüzgâr sirkülasyonu engeli, hava kirliliğinin çözümsüzleştiği söylenebilmektedir.



Şekil 2.1. İstanbul Kent Silüeti

15 milyona yaklaşan nüfusu ile mega kent halini alan İstanbul'un özgün silüeti aralıksız yapılan dev yapımlar altında adeta ezilmeye başlamıştır. Çok katlı yapıların uygunsuz yerleşim biçimleri nedeniyle rüzgâr sirkülasyonu engeli, hava kirliliğinin çözümsüzleştiği söylenebilmektedir.

Mimari tasarımlardan başlayarak uygulamaya geçiş, yapımın tamamlanması ve sorumluluk süreci olarak yapım sektöründe dolayısı ile konut üretiminde yapılanma ve planlama ile yakından ilişkili olan, proje çalışmalarının verimli bir şekilde gerçekleşebilmesi için profesyonel yönetim hizmetlerini tanımlamak ve organize etkiye değinmek yerinde olacağını söyleyebiliriz.

2.2.4. Proje Yönetimi

Profesyonel yönetim hizmetlerinin kapsamındaki kavramlar, sadece yapımın programlanması ile istenilen bütünlüğü sağlayamaz. Bunun yanı sıra yapım evreni ve bütününde proje sorumluluğunu da kapsar.

Bu yaklaşımın amacı; proje planlama, tasarım ve yapımı, yapım sistemi içinde birbiriyle ilişkilendirmesidir (Richard H. Clough ve diğ., 2000). Projenin tam zamanında ve belirlenen bütçe kapsamında tamamlanması (S.W.Nunnally, 2001)

amaçlanan sonuca ulaşılması olması gereken profesyonelliktir. Yapımda başarı, projenin zamanında ve bütçesinde tamamlanması ile birlikte çalışanların aktivasyon ve motivasyonu, karlılık, standartlara uygunluk, sistem yönetimi, toplumsal fayda ve ürettiği katma değerlerin etkisi ve sürdürülebilirliği, verimlilik ve yeni veya iyileştirilmiş ürün, hizmet veya üretim yöntemi geliştirme, yeni düşüncelerden doğan süreçler ve güçlü bir proje yaklaşımından beklenen pozitif sonuçların elde edilmesidir. Yapım yönetiminin kapsamı; yapım sözleşmeleri, yapım metodolojisi ve gereçleri, üretim, bütçe tahmini, bütçe kontrolü, kalite kontrolü ve güvenlidir (S.W.Nunnally, 2001).

Bir proje organizasyonunun proje yönetimi ile yapılandırılması, projelerin istenilen performans ve teknolojik düzeyde, zamanında bütçe sınırları içerisinde ve başarılı olarak tamamlanabilmesi için kaynakların etkili biçimde kullanılmasını sağlar. Proje yönetimi organizasyon yapısı, çok bölümlü organizasyon yapısının birçok özelliklerini içerir (Donald S.Barrie ve diğ., 1992).

Proje yönetiminin organizasyon etkisi, birden fazla özerk görünen projenin esnek bir biçimde proje amaçlarını dikkate alarak kaynakların entegrasyonunu sağlamaya çalışmaktadır. Projenin kapsamı ve karmaşıklığı, zamanlama, konumsal durum, sözleşme koşulları, finansal düzenlemeler proje yönetimi organizasyonunu etkileyen önemli unsurlardır(Keskinel F., 2000).

Yapım projelerini ve tasarımı, organizasyon yapısı yaklaşımı olarak düşündüğümüzde; başlıca kavramlar; tam fonksiyonel yapım, tam proje yapısı ve matris organizasyon yapısı olarak görülmektedir(Donald S.Barrie ve diğ., 1992). Organizasyon yapısı proje ile fonksiyonel ağırlıklı oluşumlara öncelik vermektedir. Devam eden süreçte, Proje yapısı, ürün/matris yapısı aşamalarından geçerek matris yapısı sonucuna ulaşmaktadır (Keskinel F., 2000).

Yetkilendirme sistemi ve etkinlik, liderlik etme başarısına bağlıdır. Burada göz önünde bulundurulması gereken başlıca noktalar şunlardır:

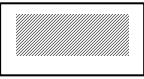
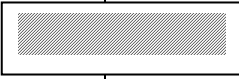


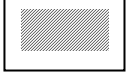

- a. Sözleşme koşulları,
- b. Proje boyutları ve süresi,
- c. Organizasyon tecrübesi.

- d. Kullanılabilir kaynaklar,
- e. Projenin özelliği,
- f. Finansal belirsizlikler,
- g. Alınabilecek proje sayısı,
- h. İstenilen maliyet ve zaman kontrolü (Keskinel F., 2000).

Görüldüğü gibi, yapım yönetiminde projeyi ele aldığımızda, başarıyı etkileyen birçok etken bulunmaktadır. Sözleşmeden önceliklerine göre projenin kapsamı, süresi ve özellikler ile kaynak kullanımında finansal yeterlilik, proje alabilme yeterliliği gibi birçok süreç, organizasyon yetkinliği ile olasıdır. Sıra yönetimi, verimlilik ve bütçe sınırlarında kalmak, yönetim sistemini etkin kılmaktadır.

Yapım sektöründe yapılanma ve planlama ile yakından ilişkili olan proje çalışmalarının verimli bir şekilde gerçekleşebilmesi için organizasyon etkisi büyük önem taşımaktadır. Aşağıda bu organizasyonun bazı aşamalarına yer verilmiştir:

Çizelge 2.1. Yapım Projelerinin Hayat Döngüsü (S.W.Nunnally, 2001).

	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4
Kavram ve Fizibilite Çalışmaları				
Mühendislik ve Tasarım				
Tedarik				
İnşaat				
Başlangıç ve Uygulama (Deneme)				
Çalıştırma veya Kullanım				

Tıpkı bir organizma gibi, yapım projelerinin de bir yaşam döngüsü vardır. Başlangıç-bitiş süreci arasında üretimin birbirini doğrudan etkileyen veya dolaylı biçimde birleştiren bütün sonuçları ile oluşan doğal bir döngü olarak değerlendirilebilir. Her defasında sürecin artan ve azalan ritmi ile alınan yol ve hız, birbirinin görevdeşi olmaktadır. Bu açıdan bakıldığı surette bir yapım projesinin oluşumu birbiri ile yakın ilişkili birçok aşamayı içerir. Her aşama birçok eylemden oluşur; bunların bir önceki aşamadan kısmen veya tamamen egemen olması durumunda, bu eylemle ilgili çalışmalar bir önceki aşama bitmeden de başlayabilmektedir (Donald S. Barrie ve diğ., 1992).(Çizelge.2.1.)

2.2.4.1. Yapım Süreci

Ürünlerin örneklem alanına taşınması ve depolanması aşaması yeterli bir noktaya ulaşıldıktan sonra geçilen inşaat aşaması, tasarım planları ve anlaşmaların fiziki yapılara ve etkinliklerine dönüştüğü süreçtir. Projenin tasarımcısının yani mimarın performans ve kalite ölçütlerine göre, belirlenmiş bir bütçe kıstasıyla ve proje programına uygun bir biçimde gerçekleştirilebilmesi için var olan tüm kaynakların eşgüdümü ve organizasyonunu kapsamaktadır.

2.2.4.2. Kullanma ve Çalışma Aşamaları

Çalışma alanlarının deneme aşaması geçildikten sonra kullanım aşaması başlar. Genellikle bütün projelerin belirli bir bakım süreci bulunmaktadır (Donald S.Barrie ve diğ., 1992).

Tüm bu aşamalardan yola çıkacak olursak sonuç olarak; yapım endüstrisi her geçen gün büyüyen ekonomik değer olarak karmaşık ve dinamik yapısıyla, proje yönetimi disiplini ile geliştirilmelidir. Ayrıca, projelerin etkin organizasyonu, bütün işlev ve amaçların süreç ile bütçe hedefine uygunluğu giderilmeli ve yapım proje yönetiminin, inşaatın yapım sözleşmeleri, yapım metotları, sistem önerilerine açık bir yenilikle uygulanmalıdır.

2.3. Türk Ekonomisinde Konut Üretim Yeri

İnşaat literatüründeki tanımıyla yapım; Belirli bir ihtiyacı karşılamak amacıyla; zemin içinde veya üzerinde, makine-ekipman yardımıyla, malzeme kullanılarak yapılan mühendislik çalışmasıdır (Kanıt R. 2005). Yapım organizasyonları, bütünleşik proje mantığının korunarak çeşitlilik arz eden, değişken, proje sahasında uygulanabilen, süre ve kaynak itibarıyla öngörülen hedefleri belirlenmiş süreçlerin entegrasyonu ve koordinasyonudur.

Yapım sektörü Türkiye’de birçok alt sektörü etkilemesi nedeniyle ekonominin temel itici gücünü oluşturmaktadır. Bu açıdan bakıldığında, günümüzde ederinin uygunluğundan konfor ve estetik kıstaslarıyla özdeşleşen bu sektöre yönelik; arsa, arazi, işgücü ve kullanılan yapım malzemesi gibi ekonomiyi etkileyen bu; maliyet faktörlerinin incelenmesi yerinde olacaktır.

Tüm bunlardan yola çıkarak, çalışmanın bu bölümünde yapım yönetimi kavramının tanımından hareketle sektörü etkileyen bazı maliyet faktörlerinden bahsetmek yerinde olacaktır.

2.3.1. Türk Ekonomisinde Yapım Sektörünün Yeri ve Önemi

Yapımların öncelikle çok sayıda işlevini ve sonrasında toplumda yaşayan gruplar arasındaki birçok anlamsal değeri bir kenara bırakarak mikro düzeyde insanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınmayı taşıması yönünden incelemek yerinde olacaktır. Nitekim konut, öncelikle bir barınak, meta, tüketim malı, kendisini enflasyona karşı koruyan tasarruf aracı ve kent rantından pay alma yolu olarak yorumlanabilmektedir. (Knox ve Pinch, 2000: 169’den alıntılan Çalışkan ve Sarış, 2008: 21).

Literatüre baktığımızda geçmiş zamanlarda, çevre dostu herhangi bir özelliğe sahip her yapım, içinde bulunduğu doğaya ve çevresine duyarlı olan olarak düşünülürken; günümüzde, mikro ölçekten makro ölçeğe kadar uzanan (yerel, bölgesel ve küresel çevreye etkileri v.b.) birçok unsur göz önüne alınmaktadır. Bunlara göre tasarlanan ve tasarım aşamasından uygulama aşamasına geçerek üretilen edilen konutlar sonuçta ortaya çıkan performansına göre yapıların ömrü ve

ekonomiye katkısı ile de yakından ilişkilidir.

Konut politikalarının karşılaştıkları en ciddi problemlerden biri mali problemler olduğundan konutun çok işlevli olma özelliği ile mekânsal, sosyolojik ve ekonomik etkileri konuyu oldukça karmaşık ve girift bir hale getirmektedir (Gibb, 2011: 357). Örneğin, Goodman ve Hoffman ev fiyatları, parasal değişkenler ve makroekonomi gibi parametreler arasında çok yönlü bir ilişkinin varlığından bahsetmektedir (Pryce and Sprigings, 2009: 146; Goodhart ve Hoofman, 2008: 180). Mekânsal bir tasarım olan konut salt bir barınak değil aynı zamanda insan yaşantısını etkileyen toplumsal etkileri olan bir araç olma özelliği de göstermektedir.

Yapım sektöründe artık geçmiş yıllardaki gibi tasarımın sadece çevresel boyutları değil, mikrodan makro boyuta birçok unsur ve küresel ekonomiye katkısı da hesaplanmalıdır. Ayrıca, dünya yapım sektöründe en yoğun bütçe payı olan sürdürülebilirlik kavramı doğru anlaşılmaya çalışılmalı ve bununla birlikte Avrupa'daki ve diğer gelişmiş ülkelerdeki sürdürülebilir konut üretim metot ve uygulamaları araştırılarak Türkiye'deki sürdürülebilir konut üretimi anlayışının da daha çok gelişmesi sağlanmalıdır.

Her ne kadar kentlerde, bu alana ilişkin problemlerin saptanması ve çözümünde kent planlamaları anahtar bir role sahip olsa da, konutlarla genişleyen ve genişleyen yerleşim alanları, esasen 'konut pazarı' olarak adlandırılan ve çok sayıda faktörün rol oynadığı, oldukça karmaşık bir süreç tarafından da yönlendirilmektedir (Çalışkan ve Sarış, 2008: 217). Beklentilere uygun tasarımların planlanıp inşaat sürecine dahil edilip, yapının tamamlanmasıyla ortaya çıkan fiziksel ve teknolojik temelli modern yapımlar (Donald S. Barrie ve diğ., 1992), günümüzde hayatımızın her alanını ve kesitini etkilemektedir. Çünkü (Şekil 2.2.) de görüldüğü üzere konut, artık sadece barınma amacı gütmekten öte geçmiştir.



Şekil.2.2. Konutun Fonksiyonları, **Kaynak:** Kellekçi ve Berköz, 2006: 168, 169.)

Konut pazarı mekânsal bir çıktı olarak değerlendirildiğinde ise konut fiyatları, konutlarda var olan nitelik değişiklikleri, konutların sahip olduğu sosyal alanlar, arazi kullanımları ve işgal örnekleri gibi sonuçlar oldukça önemlidir. Bu açıdan konut pazarı, gerek sahip olduğu temel faktörler, siyasi ve kurumsal ilişkiler sistematığı gerek mekânsal çıktılar yönüyle çok boyutlu bir sürecin parçalarıdır. Konut sektörünün ekonomik boyutu da ayrıca konut sektörünün büyüklüğüne yönelik oldukça önemli bilgiler verecektir.

2.3.1.1. Milli Gelir ve Büyüme ile Yapım Sektörü İlişkisi

Bilindiği üzere cumhuriyet tarihimizin en büyük ve ciddi krizi 2001 yılında yaşanmıştır. Bu nedenle inşaat sektörü diğer sektörlerle birlikte önemli bir krizin içine girmiştir. Ulusal gelirdeki %9.4 mertebesindeki küçülmenin yanında inşaat sektörü de %6 oranında küçülmüştür. GSMH 210 milyar dolardan 150 milyar dolar seviyesine gerilemiştir.

Birçok firma para ve idari yapımlarında değişiklik yapmak durumunda kalmış, işten çıkarılanların sayısı artmış, inşaat sektörü de kendisine düşen payı önemli ölçüde almıştır.

Yatırımların giderek azalması, var olan işsizlere yeni işsizler eklemiş, ülkemizi toplumsal düzeyde önemli bir maliyetle yüz yüze bırakmıştır. Dolayısıyla, 2002 yılında yapılan toplan yatırımların payı, işsizlik sorununu karşılamaktan oldukça uzak kalmıştır(Gökçe, 2002).

Ülkemiz OECD verilerine göre, 2017 yılında Türkiye, Çin ve Hindistan'dan sonra en yüksek büyüme oranına sahip üçüncü ülke olacağı öngörülmektedir.

Bu verilere göre; Türkiye'nin son dönemde büyüme performansını sürdürdüğü sonucunun çıkarılabileceği ekonomik yönden bazı gelişmeler aşağıdaki bazı tablolarda belirtilmektedir.

Sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hâsıla ve yapım sektörü gelişme hızları İktisadi faaliyet kollarına ve 1998 temel fiyatlarına göre veriler şöyledir:

2007 yılı Ağustos ayında ABD'deki mortgage krizi ile başlayan finansal kriz, 2008 yılı Eylül ayından itibaren daha da derinleşerek küresel ölçekte bir ekonomik krize dönüşmüştür. Ülkemizde de 2007 yılında başlayan durgunluk 2008 yılında ekonomide çarkların tersine dönmesine yol açmıştır. Küresel krizinden ve ekonomik daralmadan en çok etkilenen sektörlerin başında inşaat sektörü gelmiştir. 2008 yılını, inşaat sektörü yüzde 8,1 küçülme ile tamamlamıştır. 2009 yılına kriz beklentisi ile başlanması inşaat sektörünü negatif yönde etkilemiştir. Özel sektör yatırımlarının durma noktasına gelmesi ile sektör ilk çeyrekte 18,6, ikinci çeyrekte 21,1, üçüncü çeyrekte 18,3, dördüncü çeyrekte ise 6,6 oranında küçülmüştür. Böylece yıllık bazda 16,3 oranında küçülme görülmüştür. 2010 yılında ekonomide alınan önlemler ile bir önceki yılda görülen küçülmeye rağmen sektör yüksek oranlı büyüme performansı sergilemiştir. 2010 birinci çeyreğinde yüzde 8,3 büyüyen sektör, ikinci çeyrekte 20,4 oranında büyümüştür. Sektör son dönemde de büyüme ivmesini devam ettirerek yüzde 22,1 oranında büyüme performansı sergilemiştir.

Dördüncü dönemde 17,5 büyüyen inşaat sektörü 2010 yılını 18,3 oranında büyüme performansı ile kapamıştır. İnşaat sektörü 2011 yılının ilk altı ayında da yüksek oranlı büyümesini sürdürmüştür. Birinci çeyrekte 15,7, ikinci çeyrekte 13,5 oranında büyüme performansı göstermiştir. Üçüncü çeyrekte sonra büyüme oranlarında azalma olmuştur. İnşaat sektörü 2011 üçüncü çeyreğinde 10,7 oranında büyürken, 2011 dördüncü çeyreğinde 7,1 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. Kamu sektörü inşaat harcamalarındaki daralma ve özel sektör tüketim harcamalarının azalması inşaat sektörünün küçülmesinde etkili olmuştur. Bütün dünyada ekonomik krizin en yoğun hissedildiği ve siyasi

istikrarsızlığın yaşandığı 2012 yılında, inşaat sektörü de Türk ekonomisinde yaşanan bu daralmadan doğal olarak etkilenmiştir. Türk ekonomisinin lokomotif sektörü olan ve 2011 yılında %11,3 büyüyen inşaat sektörü, 2012 yılının 9 ayında %1 büyümüştür. Dokuz aylık dönemde konut satışlarında %2,35 düşüş yaşanmıştır. Sektördeki daralma ve artan maliyetler sektörün aktörlerini de olumsuz etkilemiştir. Aşağıda Çizelge.2.2.de yapım sektörünün yıllara göre gelişim hızı gözlemlenebilmektedir.

Çizelge.2.2. Yapı Sektörü'nün Yıllara Göre Gelişim Hızı

YILLAR	GSYİH GELİŞİM HIZI (%)	YAPI SEKTÖRÜNÜN GELİŞİM HIZI (%)
2005	8,4	9,3
2006	6,9	18,5
2007	4,7	5,7
2008	0,7	-8,1
2009	-4,8	-16,3
2010	9,2	18,3
2011 I. Çeyrek	12,4	15,7
2011 II. Çeyrek	9,3	13,5
2011 III. Çeyrek	8,7	10,7
2011 IV. Çeyrek	5,3	7,1
2011 Yıllık	8,8	11,5
2012 I. Çeyrek	3,3	2,5
2012 2. Çeyrek	2,9	-0,7
2012 3. Çeyrek	1,6	-0,8
2012 4. Çeyrek	1,4	1,5
2012 Yıllık	2,2	0,6
2013 1. Dönem	2,9	7,1
2013 2. Dönem	4,5	5,8
2013 3. Dönem	4,3	7,6
2013 4.Dönem	4,4	8,6
2013 Yıllık	4,0	7,1
2014 1. Dönem	4,7	5,1
2014 2. Dönem	2,1	2,6
2014 Altı Aylık	3,3	3,8

2011 yılında çok ciddi bir yükselişe imza atan inşaat sektörünün 2012 yılında gerçekleşen büyüme oranı %0,6 olabilmıştır. 2012 yılındaki durgunluğun ardından inşaat sektörü 2013 yılının ilk çeyreğinde yeniden atağa kalkmıştır. Sektör 2013 yılının başından itibaren hızla toparlanmış ve yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde Türkiye ortalamasının üzerinde büyümüştür. 2013 yılı dördüncü çeyreğinde inşaat sektörü %6,2 oranında büyürken yıllık büyüme oranı %7,1 oldu. Sektör birinci çeyrekte %5,8, ikinci çeyrekte %7,6, üçüncü çeyrekte %8,6 oranında büyüdü. Bu veriler ile sektörün Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla İçerisindeki payı 2013 yılında %6,0 olmuştur(İNTEs, 2014). Buna göre Türkiye Yapım Sektörü olarak her ne kadar 2011 de dünya genelindeki krizden etkilendiyse 2013'te ve sonrasında oldukça hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Bu büyümenin halen devam ettiğini söylememiz mümkündür.

2.3.1.2. Yapım Sektöründe Maliyet Faktörleri

Yapım sektöründe sorunların çözüme ulaştırılması gerektiğinden, daha önce belirlenmiş normatif bir çerçevenin gerekliliğinden bahsetmek yerinde olacaktır. Ancak bu normatif altyapının nasıl ve kim tarafından kurulacağı konusunu da netleştirmek gerekmektedir.

Konu ile ilgili “talep” ve “gereksinme” kavramları ortaya atılmakta, söz konusu “talep” kavramıyla piyasa düzeneğinde sürekli etkilenen ve bu düzeneği etkileyen konut talebi ya da ihtiyacı “gereksinme” kavramıyla vurgulanmak istenen ise ihtiyacın aksine “yetersiz ve aşırı konut tüketimi yapanları sergileme potansiyeli taşıyan, eleştiri yüklü bir kavram”dır. Eşgüdümlü olarak konut ihtiyacını ekonomik olarak değil ahlaki yönüyle ele alan kavramsal bir yaklaşımdır(Tekeli, 2010: 95).

Tüm bunlarla ilişkili olarak konut sektöründe maliyet faktörlerini (Şekil 2.3.) ile incelememiz mümkün olmaktadır.



Şekil.2.3.Konut Sektörünün Maliyet Faktörleri, **Kaynak:** Erdinç, 1990: 13.

Dolayısıyla konut talep ve gereksinmesini belirleyen ve şekil 2’de belirtilen konut sektörünün sahip olduğu ekonomik maliyet unsurları başta konut üretimi yapılacak arazi ve arsa, ikincisi konut sektöründe barındırılacak işgücü ve son olarak da konut üretiminde kullanılacak yapım malzemesinden oluşmaktadır. Konut piyasasının belirtilen bu maliyet unsurları bireylerin alım güçlerini de olumlu ya da olumsuz olarak etkilemektedir.

2.3.2. Yapım Sektörü Yapılanmasının Ekonomi ile İlişkisi

Yapım endüstrisi, her türlü bina inşaatını, bunların altyapılarını ve donanımlarını kapsayan bir faaliyet alanıdır. Devlet Planlama Teşkilatı, genelde tüm üretimi yatırım malı sayılan yapım endüstrisi olduğunu belirtir (DPT, Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 2001).

Yapım, özellikleri itibariyle, diğer endüstriyel sektörlerden farklılık gösteren bir nitelik taşımaktadır. Sermaye büyüklüğü, diğer yatırım alanlarına göre daha sınırlıyken özellikle petrol, maden ve enerji endüstrileri ile kıyaslandığında aradaki farkı daha net görmemiz mümkündür.

Çünkü yapım, hem imalat ve hem de hizmet endüstrilerinin her ikisinin de sahip olduğu ortak karakteristik özelliklere sahiptir. Diğer imalat endüstrilerinde fiziksel ürünler vardır ve büyüklük, maliyet ve karmaşıklık açısından ürkütücü boyutlardadır (Donald S. Barrie ve diğ., 1992).

Yapımın kendi sistematiği içinde endüstriyel dokulara sahipliği, beraberinde yeni öncelikler ve gereksinimlere gebe dir. İnşaatın bilgi tabanlı bir endüstri olduğunu göz önünde bulundurursak, özellikle küçük inşaat projelerinin bile birçok kaynaktan fikirlere, bilgiye ve deneyime ihtiyacı olduğu gerçeğini daha net görmemiz mümkün olabilmektedir.

Bu kaynaklar insanlardan, dokümanlardan ve elektronik medyadan oluşmaktadır. İnşaat endüstrisindeki projelerin özgünlüğünden dolayı burada edinilen bilgiler deneyimsel-tabanlı ve örtülü yken, bilgi ihtiyaçları ise dinamik tir. Yani Hepsi, yapılan faaliyete ve problemlerin çözümünde saklıdır (Manisalı E. ve diğ., 1993).

Yapım endüstrisinin bir başka farklılığı da; Ulusal ihtiyaçların baskısına yanıt verebilen yüksek oranda parçalanma ve bölünme özelliklerine sahiptir ve kaynaklarını çabuk mobilize eden birkaç endüstriden biri olduğu gerçeğidir.

Kümenin elemanlarının her biri; tasarımcılar, yükleniciler, düzenleyiciler, müşteriler, elde etme süreçlerini kendi alanlarında yüksek becerilere sahip olmakla sağlarlar ve bütün parçaların birbiriyle uyum bağıntısında genel bir perspektifleri söz konusudur. Gerçekte merkezi bir odak noktası bulunmamaktadır (Donald S. Barrie ve diğ., 1992).

TÜBİTAK tanımına göre yapım sektörü; emek yoğun, çok parçalı, dağınık bir sektördür (TUBİTAK-Vizyon 2023, 2003). Bunun yanı sıra, üretimin yapıldığı mahaldeki şartlar belirleyici olmaktadır. Birçok ürün projenin alanında kullanılmaktadır. Değişkenlikleri, sürecin içinde artmaktadır. Yapım sektörü, fonksiyonlara ve değişken parametrelere göre iç dinamikleri ve süreç yönetimi etkileşim içinde olan ve bileşenleri bir araya getirme yeteneği veren bir alan uygulamasıdır.

Yapım endüstrisine, sınırlayıcı bir tanımlama getirmek oldukça güçtür. Her faaliyet alanının içinde yer alırken, bazen tasarım ve malzeme elde etme düzeyinde olabilmektedir. İmalat şemalarında bütünleyici bir parçayken, endüstriden beklenen her çalışma, beraberinde yeni tarafları kazandırmaktadır. Düzenleyici kurumlar yapım hizmetlerini alırken; işgücü organizasyonları, güvenlik, sağlık ve ticari alanda rolü büyü mektedir (Donald S. Barrie ve diğ., 1992).

Yapım Sektörünün geleneksel bir özelliğe sahip olduğu ifade edilebilmektedir. Bu yönüyle köklü ve farklı görünmektedir. Diğer sektörlere oranla Ar-ge harcamaları daha az olmaktadır. Ayrıca, farklı ekonomik büyümelemlerle kıyaslandığında, zorluğu kaynak serbest dolaşımı eksikliğidir. Bu durum kritik ekonomileri doğrudan etkilenmektedir(Donald S. Barrie ve diğ., 1992).

Birbirinden çok farklı boyut ve özellik arz eden projelerin gerçekleştirilme zorunluluğu, çok farklı bilgi birikimi, teknoloji, işgücü ve parasal güce sahip aktörlerin oluşmasına yol açmıştır. Böylelikle otomasyona yönelmiş yerleşik bir sanayinin avantajlarından yoksundur (TUBİTAK, 2003).

Bu güne kadar sektörde belirleyici ana faktör olarak görülen teknik yeterlilik ve uygun fiyat verme olguları (DPT, Özel ihtisas Komisyonu Raporu, 2001) bundan sonrası için değişen şartlara paralel olarak öncelik değiştirmiştir. Serbest piyasa ekonomisi yeni aktörler belirlemektedir. Uluslar arası ticari işbirlikleri, siyasi konjonktürler, fayda temelli bağlantılar, kamunun teşvik ettiği alanlar ve proje yeterliliği, öncelikleri belirleyen konular olmaktadır.

Bugün, uluslararası üst düzey ilişkiler, ülkeler arası politik, ekonomik çıkarlar, teşvikler, proje finansman paketi ve etkin mühendislik-teknik müşavirlik hizmetleri gibi hususlar, sektörde daha aktif olmak için önemli ve öncelikli hususlar haline gelmiştir (DPT, Özel ihtisas Komisyonu Raporu, 2001). Küresel ekonomi içinde yapım sektörünün sahip olduğu pastaya göz attığımızda, sanayide sağladığı istihdam oranı oldukça yüksektir. Ayrıca Avrupa ağırlıklı GSMH içinde ürettiği değer %30'u bulmaktadır.

Yapım sektörünün dünyadaki toplam büyüklüğünün 3.5 trilyon dolar olduğu tahmin edilmektedir. Söz konusu rakam dünyanın GSMH' sının % 8'ine karşılık gelmektedir. Bu değer yaklaşık % 30'u Avrupa'da üretilmektedir. Dünya sınaî istihdamının da % 30'u bu sektörde çalışmaktadır (YEM, 2005). Ülkemiz açısından, yapım sektörünün dış pazarlardaki gücü sayesinde kazandırdığı döviz ve yerli sanayiye dayanması, sektörün ekonomik büyümeye katkısını belirleyici kılmaktadır. Bu yönüyle, yapım sektörü

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü sayılmaktadır (DPT, 2001). Türkiye ekonomisindeki yerini belirlemek açısından incelendiğinde, yapım sektörünün faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin de katkısıyla birlikte, GSMH içindeki payının % 33 olduğu değerlendirilmektedir (DPT, 2001).

Yatırımların toplamı temel alındığında, Toplam yatırımların % 50'sini yapım sektörü oluşturmaktadır. Yapım sektörünün ekonomik boyutu da ele alındığında proje yönetiminin önemi daha çok artmaktadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3.TÜRKİYE'DE YAPIM YÖNETİMİ PROJE, PLANLAMA VE PROGRAMLAMA

Yapım, genel tanımıyla bir oluşum olarak tanımlansa da, inşaat mühendisliğinde, bir inşaatın tasarım aşamasından üretiminin tamamlanmasına kadar geçen süreç içinde projelendirilen ve sonlandırılan bir üretimdir. Bu yapımların karakteristik özelliklerini ve amacını ortaya koyan projelerle, bunu yapımın her aşamasında bir proje koordinasyonu şeklinde yapım organizasyonu olarak görmek ayrı bir boyuttur.

Birincisi ilk bölümde incelediğimiz proje, tasarım, planlama olarak ortaya çıkarken, ikinci yönetim modeli; organizasyonu ve sürdürülebilirliği sağlayan disiplinler toplamıdır. Proje yönetiminin organizasyonunda liderlik edecek takımın, bir kurumsal liderliğin fonksiyonel uzman grupları ve proje organizasyon gruplarının işlerini koordine, entegre ve kontrol etmek için, bir proje yönetim yetki sistemine karar vermelidir(Keskinel F., 2000).

Yapım yönetimi, birçok anlam yüklenilen bir terimdir. Öncelikle anlaşılın; Sözleşmeden doğan düzenlemeler çerçevesinde, bir firmanın, işin sahibine yapım yönetim hizmetlerini vermesi şeklindedir. Bunun yanı sıra daha yaygın kullanım ise; Yapım süreçlerinin yönetimi eylemidir. Yapım yöneticisinin, yapımın temel kaynaklarını yönetmesidir. Bu kaynaklar; çalışanlar, alt yükleniciler, ekipman ve yapım alanı, malzeme, para (gelirler, giderler ve nakit akışı) ve zamandır

(S.W.Nunnally, 2001). Yapım yönetimi, başka bir literatürdeki tanımında, kavramsal olarak minimum maliyet ve yüksek kaliteyi hedefleyerek, yapım projesi sahibine profesyonel yönetim hizmetlerinin sağlanmasıdır(Richard H. Clough ve diğ., 2000).

Ülkemizde gerek kısa gerekse uzun vadede sürekli bir büyüme hedefinden bahsedilmektedir. Bilinmelidir ki; bahsi geçen büyüme hedefine ulaşabilmek, yapım sektörüne yapılacak yatırımlar ve düzenlemeler ile gerçekleştirilebilecektir. Önümüzdeki yıllarda yurtdışında firmalarımızın kurumsallaşması, AR-GE faaliyetlerine daha fazla pay ayrılması, yeni teknolojileri ön plana çıkartan projeler geliştirilmesi, böylece yurtdışında gelişmiş ülke pazarlarına da girilebilmesi hedeflenmektedir.

Bu amaçlarla Türk yüklenicilerinin yurt dışında üstlendikleri iş hacminin 2015 yılında 50 milyar dolara, 2023 yılında ise 100 milyar dolara çıkartılması ve uluslararası düzeyde en büyük 100 yüklenicilik firması arasında asgari 20 Türk firması ile yer almak hedeflenmektedir(İntes, 2014).

3.1. Yapımda SWOT Analizi

SWOT(Strenghts, Weaknesses, Opportunities, Threats) Analizi planlama alanında, Güçler, Zafiyetler, Fırsatlar ve Tehditler parametreleri ile yapılan bir analiz yöntemidir. Çizelge 1.3.' e göre aşağıda İNTES Firması tarafından 2014 yılında yapılan, "Türkiye'de Yapım Sektörü SWOT Analizi yer almaktadır.

Yapım Sektörü yapım sürecinin başlangıcından itibaren; kattığı artı değerler ve işgücü olanakları ile ülke ekonomisinin itici gücü rolünü üstlenmiş olarak büyük bir öneme sahiptir. Öyle ki günümüzde 'yapım', çevrenin oluşturulmasının yanında bakım, onarım ve işletilmesine artı değer katan etkinliklerin bütününe içerecek biçimde değerlendirilmektedir. Bu nedenle yapım üretiminin artık sadece yapının üretimi olarak algılanmadığını; çevreyle dost, sosyal sorumluluğu olan, sosyal yaşama, toplumsal yapıya doğrudan etki eden, saydam ve sürdürülebilir üretim anlamına da geldiğini söyleyebiliriz.

Çizelge 3.1. Yapımda SWOT Analizi (İntes, 2014).

S Sektörün Güçlü Yönleri	W Zayıf Yönleri
<ul style="list-style-type: none"> -Güçlü, güncel makine ve donanım parkı, -Deneyimli ve yetenekli teknik personel, -Teknolojik imkân ve bilgi birikimi, -Yeterli yerli makine ve malzeme yan sanayi, -Uluslararası ihale ve iş deneyimi, -Değişik iş dallarında deneyim ve uzmanlık, -Merkezi karar alma süreçleri ile bütçe odaklı etkinlik ve esneklik, -Hızlı iş yapabilme ve mobilizasyon yeteneği, -Yüksek risk alma potansiyeli, -Yatırım potansiyeli yüksek ülkelere coğrafi yakınlık ve lojistik üstünlük, -Maliyetlerin belirli limitlerin içinde tutulabilmesi, -Büyük sermayelere gereksinim duymadan ve hızlı şekilde hareket edebilme, -Yurtdışında yerel ihtiyaçların iyi tanınması ve yerel otoritenin işleyişini ve mekanizmalarının yabancılarla göre daha iyi bilinmesi, -Değişik şartlara hızlı uyum sağlayabilme yeteneği, -İnisiyatif alabilme yeteneği, -İş yapma ve aldığı işi bitirme kararlılığı olarak sıralanabilmektedir. 	<ul style="list-style-type: none"> -Sektöre giriş-çıkışın kolay olması nedeniyle yüklenici sayısının fazlalığı, -Yüklenici sayısının fazlalığının iş hacimlerinin daralmasına neden olması, -Bürokratik engellerin fazla olması, -İşçilik maliyetlerinin yüksek olması, -Sertifikalı işçi sayısının az olması, -Finansman altyapısının zayıf olması, -Ar-Ge faaliyetlerinin yetersiz olması, -Sektörün arkasında yer alacak özel ya da devlet kaynaklı finansman ve sigorta imkânlarının kısıtlılığı ve devlet desteği eksikliği, -Sözleşme ve risk yönetimi sorunları, -Yüklenici firmaların yeterli büyüklüğe ulaşmamış olması, -Özellikle yurt dışı işlerde Teminat Mektubu temininde güçlükler ile karşılaşılması, -Yurt dışı inşaat işlerinde gidilen ülkelerin mevzuatları konusunda bilgi eksiklikler, -Aşırı düşük fiyat tekliflerin kar paylarını düşürmesi ve sistemde büyük firmaların varlığının zayıf kalması olarak belirtilebilmektedir.
O Fırsatlar	T Tehditler
<ul style="list-style-type: none"> -“Gelişmekte olan ülke” sıfatıyla potansiyel alt ve üst yapı talebi, -Kuzey ve Ortadoğu bölgesindeki gelişmeler nedeniyle yüksek iş potansiyeli ve bölgede sahip olunan geçmiş tecrübeler, -Artan nüfus şehirleşme ile paralel konut ve altyapı talebi, -AB üyeliğine geçiş kapsamında bu ülkelerde yüklenici hizmetleri verme şansı. 	<ul style="list-style-type: none"> -İçinde bulunduğumuz dönemde dünya ekonomisindeki dalgalanmaların doğrudan doğruya ülkemiz ekonomisini etkilemesi nedeniyle geleceğe ilişkin öngörülerini olumsuz etkilemesi nedeniyle tüketim eğilimini azaltması, -Kamu İhale Mevzuatı ve uygulamalarının çözümleyemediği aşırı düşük tekliflerin sektör karlılığını dolayısıyla sermaye birikimini engellemesi, -Düşük fiyatların “iş ahlakı ve etik” de olumsuz etkilemesi ile inşaat kalitelerinin düşmesi, -Ülkede “yüklenici” kavramı ile ilgili bir tanımın ve sınırlamaların olmaması, -Emtia fiyatlarının artması olarak sıralanabilmektedir(İntes, 2014).

Örneğin; sektörün güçlü ve zayıf yönleri irdeler isek, yüksek risk alma potansiyeli’ sektörün güçlü yanlarından biri olmasına rağmen ‘sözleşme ve risk yönetimi sorunları’ zayıf yönlerinden biridir. Bu anlamda sözleşmelerin saydam ve sürdürülebilir olması ve risk yönetiminde alt yapının sağlam temellere oturtulması gerektiğini söylenebilmektedir.(Çizelge.3.1. S-W)

Çizelgenin ikinci kısmında ise, AB üyeliğine geçiş kapsamında bu ülkelerde yüklenici hizmetleri verme şansı fırsat olarak gözlemlenirken, ülkede “yüklenici” kavramı ile ilgili bir tanımın ve sınırlamaların olmaması sorun olarak tehditler kısmında gözlemlenebilmektedir.(Çizelge.3.1. O-T)

3.2. Türkiye’de Konut Üretim Biçim ve Kriterleri

Politik, sosyal ve ekonomik etkiler ile toplumsal ilişkiler, mimarların düştürn gerçeğe dönüştürdükleri ürünleri ve bu ürünlerin kentsel alanlarını. Fiziki alanlar insanoğlunun varoluşundan şu ana dek gereksinimler, eğilimler vb. etkenlerle değişim ve dönüşümlere uğramıştır. Değişim öncelikli olarak en temel barınma alanı olan konutta başlamıştır. Örneklem seçimi, çevresi, mimari tarzı, ölçeği, biçimi, iç ve dış konforu, teknolojisini de bu değişim ve dönüşüme ayak uydurmuştur. Bu nedenle günümüzde, kentlerin yapısal çevrelerinde çok farklı çeşitlilik ve konforda konut alanlarının oluşturulduğunu görmekteyiz. Bu çeşitliliği şu başlıklar altında sıralayabiliriz;

. Geleneksel ve yöresel malzeme ve yöntemleri ile yapımı tamamlanmış konut alanları,(Kullanıcının Kendi Olanakları ile Konut Edinme Biçimi)

. Hukuki ve resmi süreci olmayan ruhsatsız ruhsatlı gecekondular alanları,

. Çok katlı döneme geçişte oluşturulan orta ve yüksek yoğunluklardaki konut alanları, (Kooperatifçilik)

. Milenyum çağı ile birlikte oluşan az katlı ya da yüksek katlı toplu konut alanları, TOKİ, Devlet Eliyle Konut Üretimi Modeli(Kentsel Dönüşüm)

. Üst gelir gruplarının yaşam alanları olan kent çeperine eklenen çok katlı yüksek yapılar (Residence/Residans) olarak ifade edilebilir.

Bu bölümde, “Devlet Eliyle Konut Üretimi Modeli(Kentsel Dönüşüm) ve Kullanıcının Kendi Olanakları ile Konut Edinme Biçimi” irdelenecektir.

3.2.1. Devlet Eliyle Konut Üretimi Modeli(Kentsel Dönüşüm)

Yaşam Döngüsü içerisinde kent mekânları da, tıpkı bir canlı organizma gibi ilerleyen süreç içerisinde; nüfus artışı, doğal afetler, plansız ve çarpık yapılaşma vb.

değişkenler ve bu değişkenlere bağlı etkileşim ile ortaya çıkan çeşitli sorunlarla birlikte; dokuları bozulmaya, başıboş hale gelmeye başlamaktadırlar. Bu noktada, kentlerin bozulmaya yüz tutmuş yaşam standartlarını iyileştirmek amacıyla gerçekleştirilen projeler “Kentsel Dönüşüm Projeleri” dir. “Kentsel Dönüşüm” tanımı için; çağdaş kent ve kentli olma arayışının kent planlama ilkelerine ve planlama esaslarına bağlı kalarak, kentin yeniden yapılandırılması, başka bir deyişle; seri kentleşmenin negatif getirisi ile niteliksizleşen ve sağlıksızlaşan alanların yeniden yapılandırılmasını sağlamak gayesiyle proje ve yapım yönetimi organizasyonunu sağlamaktır diyebiliriz. Kaçak yapılaşma veya hazine arazilerinin işgal edilmesi yolu ile bozulan kent mekânları, bu alanların tespiti ve uygulama öncelikleri göz önüne alınarak kentsel dönüşüm projeleriyle tekrar kente kazandırılabilir. İlk adımda söz konusu alanların tespiti için gerekli süreç tamamlanmalıdır. Öncelikli olarak hazine arazilerinin yer tespitleri yapılmalı, mülkiyet durum tespiti belirlenmeli ve fiziki açıdan yapılaşmaya uygun olmayan alanların saptanması gereklidir. Yeniden canlandırılma, iyileştirilme yapılması gereken bir alanda, kentsel dönüşüm kararı verildiği takdirde ciddiyet ve hassasiyetle işlemesi gereken bir süreçten bahsedilmesi gerekmektedir. “Kentsel Dönüşüm” sadece konutları yenilemek, tüm kentleri prototipleştirmek, rant sağlamak amacı ile yüksek yoğunluklu yaşam alanları oluşturmak anlamına gelmemelidir. Kentsel dönüşüm yeni konutlar yapılarak orada mesken tutanların kendi yaşam alanlarından uzaklaştırılması da olmamalıdır.

Kentsel dönüşümlerde, söz konusu coğrafyadaki insanların ekonomik ve sosyal sorunları göze alınarak sosyal ve ekonomik kalkınmaya yönelik programlarla, yerel halkın ortak ihtiyaç ve özelliklerine uygun, bütüncül bir proje ile başlaması gereken bir süreçtir.

Ülkemizde her bir kentin özgünlüğü dikkate alınmalı, her bölgenin kendi sorunları ve bu sorunların çözümünde etkili olabilecek kaynaklarının olduğu unutulmamalı ancak, bölgesel kısıtlar ve kaynakların tespit edilmesi; bunlara bağlı yerel dönüşüm strateji ve politikalarının geliştirilmesi gereklidir.

Türkiye’de dönüşümün toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutları göz ardı edilmiş, dönüşüm sadece binaların dönüşümü olarak algılanmıştır. Oysaki fiziksel mekânın dönüşümü ile birlikte sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, çevreyle ilgili ve doğal dengenin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması ile kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alındığı takdirde kentsel dönüşüm başarıya ulaşmıştır diyebiliriz.

Türkiye’de kentsel dönüşüm Başbakanlık Toplu Konut İdaresi TOKİ’ nin kamu adına devreye girmesi marifeti ile yapılmaktadır.

Türkiye’deki kentsel dönüşüm kavramı sürecini inceleyen Ekinci (2005), kentlerimizde son 50 yıldır sürekli bir dönüşümün var olduğunu ancak, bu süreçte mimarlık ve şehircilik bilim alanlarının ilke ve yöntemlerinin olmadığını, sürece yön veren etkenlerin ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerin yönlendiriciliğinde olduğuna dikkat çekmiştir. Ülkemizde yapılan dönüşümün insan gereksinimlerine uygunluk, kentsel kimlik tutarlılığı açısından da incelenmesi zaruridir.

Bu çalışmada Adana İlinde gerçekleştirilen bir kentsel dönüşüm uygulaması incelenmiş olup örneklemin olumlu ve olumsuz yönleri irdelenerek, çeşitli sonuçlar ve öneriler elde edilmeye çalışılmıştır. Söz konusu kentsel dönüşüm projesinde, örneklem içerisinde yaşayan halkın sosyo-kültürel boyutu da dikkate alınmıştır. Bu bağlamda, projenin planlama ve uygulama aşamasında projeye katılımları ne ölçüde sağlanmış, beklentilerini ve isteklerini ne ölçüde belirtmiş, projenin tasarım ve uygulama aşamasında projelere katılımları ne ölçüde sağlanmıştır vb. sorularına, yapımı tamamlanmış bu proje irdelenerek yanıt aranmaya çalışılmıştır.

3.2.2. Kullanıcının Kendi Olanakları ile Konut Edinme Biçimi

Kökleşik, yöresel malzemeler veya en son teknolojik yapım ürünleri kullanılan yöntemlerle planlı veya plansız alanlarda ruhsatlı veya ruhsatsız olarak kullanıcıların kendi konutlarını yine kendi olanakları ile edinme biçimleridir.

3.2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Tarihsel Bakış

Türkiye’de anakentler için kentsel dönüşüm olgusu son elli yılda farklı dönemlerde farklı yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel dinamiklere bağlı olarak değişim göstermiştir. Yapılan uygulamalar buna paralel olarak gerçekleşmiştir. Yapılan dönüşüm yönelmeleri ve araçları gerek yerel bağlamsal koşullar gerekse küresel akımların etkisiyle belirlenmiştir. Bu yönelme biçimleri giderek alana sadece fiziksel yönelme yapmaktan daha kapsamlı sosyo-ekonomik boyutları içerecek biçimde çeşitlilik kazanmıştır. Yönelme biçimlerinin çeşitlilik kazanması Dünya’da değişen planlama yaklaşımları ve bunun Türkiye’ye yansımaları çerçevesinde olmuştur. Dönüşüm yönelmeleri daha katılımcı ve süreçsel yeni planlama yaklaşımı ile ele alma ihtiyacı doğmuştur.

Türkiye’de kentsel dönüşüm deneyimi, plan ve programların, politik yönelme biçimlerinin doğrudan sonucundan çok, ekonomik pazar koşullarına, toplumun “kendiliğinden” çözümlerine, merkezi ve yerel yönetimin karşılıklı etkileşimine dayanmaktadır. Tarihsel bir analiz yapmanın amacı ise kentsel dönüşüm süreç ve pratiğinde dışsal etmenlerin ulusal ve uluslararası rolünü belirlemektir. Elli yıllık bu dönem sonunda Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşüm, fiziksel yapının dönüşmesi olmakla beraber, toplumsal ve ekonomik dönüşümün de bir sonucudur.

Bu arada Türkiye’de kentler Gelişmiş Batı Ülkeleri örneklerinden çok daha hızlı dönüşmüşlerdir. Bu dönüşümü denetleyen kurumsal ve yasal düzenlemeler ve getirilen planlama yaklaşımları çoğu kez dönüşümün gerisinden gelmiştir. Kentsel dönüşüm izlemlerinin geliştirilmesine öncülük eden aktörler, öncelikli olarak kamu kurumları sonrasında ekonomik pazar ve özel birey ve kuruluşlardır. Ancak, planlar ve izlemler çoğu kez uygulamadan önce gelmek yerine, uygulamaları izlemiştir. 1980 sonrasında uluslararası ve küresel ilişkiler düzleminde Türkiye’de planlama ve denetleme pratikleri “yukarıdan aşağıya” merkezîyetçi niteliğini kaybetmeye başlamıştır.

Bu toplumu dışlamayan bir kent planlamasının yeniden kurumsallaşmasının gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bu çerçevede giderek demokratikleşme bağlamında değer kazanan ve vurgulanan ‘sürdürülebilirlik’, ‘çok boyutluluk’, ‘olanaklara eşit

erişim’, ‘katılım’ ve ‘ortaklık’ gibi kavramların toplumsal dönüşüm ilkelerini saptamada ve plan izlenimlerinin belirlenmesinde kaçınılmazlığı kabul edilmiştir (Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu, 1996).

Türkiye’de dönüşüm algısına ve buna paralel olarak da yasal düzenlemelere bakıldığında, kentsel dönüşümün ‘yenileme’ olarak tanımlandığı, ancak, zaman içerisindeki uygulamalarda kendi içerisinde farklılaştığı ve yeni boyutlar kazandığı gözlemlenmektedir. İlk dönemler dönüşüm müdahaleleri yıkıp yeniden yapma iken, daha sonra mevcut dokunun korunarak fiziksel özelliklerinin altyapı getirilerek sağlıklılaştırılması pratiğinin geldiği gözlemlenmektedir. Diğer yenileme müdahaleleri ise fiziksel, sosyal ve ekonomik dönüşümü öngören geliştirme yönelmeleridir.

Ayrıca tarihi, kültürel ve çevre değerlerinin bulunduğu yerleşkeler korunarak ve geliştirilerek dönüştürülmüştür. Bu bölümde, kentsel dönüşüm olgusu ve pratikleri 1950’lerden bu yana 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası içine alacak biçimde birbirinden farklılaşan üç dönemde tartışılmış ve aşağıdaki durumlar gözlenmiştir;

-1950’li yıllar; Yeniden İnşa

-1960’lı yıllar; Yeniden Canlandırma

-1970’li yıllar; Yenileme

-1980’li yıllar; Yeniden Geliştirme

-1990’lı yıllar; Yenilenme

-2000 ve sonrası olarak,

- Ekonomik büyüme ve göç her üç dönem için önemli bir olgudur.

- Her dönemde bunlara karşı geliştirilen politikalar ve uygulamalar değişmiştir.

-Bu üç dönemde işgücünün dönüşmesiyle oluşan konut ve işyeri alanları birbirine bağlı olarak kent parçalarının dönüşmesini etkilemiştir.

- Kentsel alandaki dönüşümlerin yönetsel boyutu ilk yıllarda daha merkeziyetçi iken seksenlere doğru yetkinin yerle kaydırılması şeklinde değişmiştir.

- Üç dönem boyunca anakentlerin gelişmesi önce azmanlaşan, sonra çok merkezli büyüyen ve giderek bölgesel bir olguya dönüşen biçimde olmuştur.

- Bu bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel değişimler ilk dönemde gecekondulu alanlarının oluşmasına neden olurken, son dönemlere doğru ruhsatsız konutların yanında ruhsatlı kentsel alanların dönüşümünü gerçekleştirmiştir.

Bu bölümde yapılan gözlemlerle birbirinden farklılaşan her dönem, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel dinamikler çerçevesinde ayrıntılı olarak tartışılmıştır.

Değişen bu dinamikleri ayrıntılı olarak incelemek kent makro-formundaki ve konut, sanayi, ulaşım ve merkezi alan gibi farklı kent parçalarındaki dönüşüme olan etkisi açısından önemlidir. Yapısal veya bağlamsal çerçevede, Türkiye'nin ekonomik politikaları ve demografik değişimleri ele alınmıştır. Sosyo-ekonomik çerçevede, Türkiye kentlerinde üretim alanları ve işgücü özellikleri, çalışan nüfusun sosyo-ekonomik düzeyi ve yaşam alanlarıyla yakından ilişkili olduğu için Türkiye anakentlerindeki konut sunum biçimi ve işgücü özellik ve yapısı ile bu durumların yaşam alanlarıyla ilişkisi irdelenmiştir. Yapım ve proje yönetimi açısından ise yetkilerin dağılımı, planlama uygulamaları ve yasal düzenlemeler süregelen zaman içerisinde değişim göstermiştir.

3.2.3.1. 1950-1980: Hızlı Kentleşme ve Gecekonudan Apartmana

1950 ve 1980 yılları arasında ekonomik büyüme ve sanayileşme politikası bir sanayi kenti oluşumunu ortaya çıkartırken, kırdan kente göçü ve hızlı bir kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Bu kent çevresindeki kırsal veya boş alanların kontrolsüz olarak konut alanlarına dönüşümü ile sonuçlanmıştır.

Kontrolsüz üretilen konut alanları altyapı yetersizliği nedeniyle kırdan göç eden nüfusun kendi konut ihtiyacını kent çeperinde hazine veya özel araziler üzerine konuşlanan gecekondulu olarak inşa edilen bu alanlar aynı zamanda kentlerin kontrolsüz büyümelerine de yol açmıştır. Bu dönemde, büyüme politikasının etkili ve etkin uygulanması bütüncül bir planlama anlayışını da beraberinde getirmiştir. Buna paralel olarak yerel yönetimler kentleşme sorunlarına duyarlılık göstermeye ve çözüm arayışında kısıtlı düzeyde rol almaya başlamıştır.

İkinci dünya savaşından sonra 1980’li yıllara kadar, Türkiye bağlamında ekonomide büyüme politikası izlenmiş ve kent nüfusu hızla artmıştır. Ekonomik büyüme ilk on yılda sanayileşmeyi, dış yardımları, liberal ekonomi modelini ve tarımsal modernleşmeyi beraberinde getirmiştir(Şenyapılı, 2007). İkinci on yılda planlı ekonomiye geçildikten sonra ithal ikame modeli uygulanmış, iç pazar genişletilmiş ve neo-klasik ekonomik yaklaşım benimsenmiştir. Bu dönemin son on yılı ekonomik krizlerin yaşandığı, işsizliğin arttığı, çocuk ve kadının işgücüne katılmaya başladığı ve inşaat sektörünün öne çıktığı yıllardır. Dönemi belirleyen yapısal değişimlerle beraber, büyük kentlere göç başlamıştır. Bu dönemde büyük kentler doğal nüfus artışlarının üç katı oranında göç olarak büyümüşlerdir. Kentsel nüfus 1950 ve 1960 yılları arasında toplam ülke nüfusuna oranla %80’e varan bir artış göstermiştir. (Güvenç, 2004).

1950 ve 1980 yılları arasında, Türkiye’de sanayileşmeye paralel olarak, kırdan kente göç olgusu baş göstermesi, kentlerde bazı sosyo-ekonomik değişimlere neden olmuştur. Konut stoku yetersiz kalmış, teknik ve sosyal altyapı eksiklikleri ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda, gecekondular dar gelirli nüfusun barınma ihtiyacına bulunan bir çözüm niteliği taşımaktadır. Fiziki eşiklere referansla organik olarak şekillenen gecekondular yerleşmeleri, ana yollara yakın kümeler halinde oluşmuştur. Zaman içinde bu kümelerin aralarındaki boş alanlar da dolmuş ve birbirleriyle bütünleşen yerleşimler giderek ilçeler oluşturmaya başlamışlardır(Şenyapılı, 1996). Anakentlerde bir yandan yeni iş alanları oluşurken, diğer yandan yeni konut biçimleri gelişmiştir. Hızlı göç, kent çeperlerinde özel veya kamu arazileri üzerinde gecekondulaşma ile birlikte, kent içinde de apartmanlaşmayı hızlandırmıştır. Bazı gecekondular, ‘yapsatçı’ girişimciler tarafından üretilen bireysel konutlara ve çok katlı apartmanlara, kooperatif aracılığı ile meslek kuruluşlarının veya bankaların desteği ile toplu konuta dönüşmüştür.

Konut alanlarının gelişimi kent nüfusunun ekonomik sektörlerdeki istihdam biçimi ile doğrudan ilişkilidir. Örneğin, 1950’lerden itibaren, Anakentlerde çalışan nüfus artan bir oranda enformel/kayıt dışı işlerde istihdam edilmekteydi (Özar, 1998). 1970’lere doğru ise kente göç eden nüfus kendine kentin tüm sektörlerinde

çalışma alanı yaratmış ve kent ekonomisinin yarı örgütlü bir kesimi haline gelmiştir (Osmaç, 1999, 143). Büyük oranda kent merkezinde ve kent merkezine yakın bölgelerde küçük sanayi ve hizmetlerde çalışan bu nüfus, önce yeni gelişen gecekondular mahallelerinde daha sonra gelirleri, işteki konumları ve ulaşım olanaklarına bağlı olarak apartmanlaşan gecekondular alanlarında veya büyük sanayi çeperinde oluşan konut alanlarında yaşamaya başlamışlardır.

1980'lerden sonra hem gecekondular hem de kent merkezindeki eski konut alanları apartmanlaşarak dönüşmüştür. Bu gelişmeler işgücünün örgütlenme biçimine göre çeşitlenmiştir. Kentte kalıcılık kazanan enformel- kayıt dışı işgücü, işyerlerine yakın mesafede ruhsatsız ancak kalıcı nitelikli çok katlı gecekondular alanlarında yerleşmiştir. Kent ekonomisi ile bütünleşmiş ve çeşitlenmiş işgücü ise ruhsatlı veya ruhsatsız yapıların bulunduğu yeni gelişen orta ve düşük gelir grubunun oluşturduğu mahallelerdeki konutlara geçmiştir.

Ekonomik büyüme ve göç ile dönüşen konut alanları merkezi otoriteye bağlı bir planlama yaklaşımı doğrultusunda olmuştur. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) bu dönemde (1960) kurulmuş, İmar ve İskân Bakanlığı'nın icracı kapasiteleri artırılmıştır. Planlama yetkisinin merkezde toplanması merkezi bir planlama anlayışını da beraberinde getirmiştir. Bu dönemde merkezi planlı kalkınma modeli uygulanmış ve bütüncül planlama yaklaşımı benimsenmiştir. 1973 ve 1977 yılları arasında ise ortaya çıkan yeni belediyeçilik hareketi ile yerel belediyeler kentleşme sorunlarına karşı merkezi otoriteden daha fazla duyarlılık göstermeye başlamıştır. Bu dönemde gecekondular alanlarının düzenli konut alanlarına dönüştürülmesi amacıyla yasal düzenlemeler yapılmıştır.

Gerçekleşen yasal düzenlemeler dönemin planlama anlayışını desteklemiş ve gecekonduların yasallaşmasını öngörmüştür. Bunlardan bazıları şunlardır: özellikle kent merkezindeki ruhsatlı az yoğun ve az katlı konut stokunun yıkılarak çok katlı apartmanlara dönüşmesine olanak veren (Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, 1996, 65) ve bireysel yapı birimlerine yönelik mülkiyet haklarının genişletilmesini destekleyen (Balıncık, 1975) 1965 tarihli '634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'; belediye başkanını halk tarafından doğrudan seçilmesini getiren ve gecekondular

sakinlerini politikacılar üzerinde baskı oluşturmaya imkân veren (Acar ve Adam, 1978) 1963 tarihli '307 sayılı Belediye Yasası'; ıslah-imar planları yoluyla gecekonduları yasallaştıran ve ticarileştiren 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Yasası (Tekeli, 2003, 5); konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesislerinin yapımında arsa ve arazi sağlamak için Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kurulmasına imkan veren 1969 tarihli '1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu' (Yavuz, 1980); ve 1972'deki metropoliten alanlarda metropoliten nazım planı yapma yetkisini İmar İskan Bakanlığı'na veren '6735 sayılı İmar Kanunu'dur. Bunların sonucunda büyük kentlerin fiziksel mekânında da değişim gerçekleşmiş; boş arsalar yapılaşmış, kente yeni büyük yapım alanları eklenmiş ve 'azman kentler' oluşmuştur (Tekeli, 1999, 17). Küçük ölçekli üreticiler bir yandan kent merkezinde yer seçerken; sayıları giderek artan küçük ölçekli sanayi siteleri devlet desteği ile kent dışında yer seçmiştir. Ayrıca, bu dönemde, kent dışında büyük sanayi de yer seçmeye başlamıştır.

1965 öncesi küçük üretim faaliyetleri tarihi kent merkezlerinde yoğunlaşmış, ancak, çevresini harap ederek gelişmiştir. Bunu, karayoluna önem verilmesi sonucu artan motorlu araç sayısı ve kent içinde yoğunlaşan trafik desteklemiştir. 1965 sonrası yıllarda, kimi küçük sanayi kuruluşlarının kent dışına çıkmasıyla kent merkezlerinde toptan ve perakende ticaretin payı artmıştır (Osman, 1999, 143). 1970'lerde ise büyük kentlerdeki genel eğilim yeni iş merkezlerinin gelişmeye başlamış olmasıdır. Bir yandan, kent içinde ruhsatlı konut stokunun daha çok katlı ve daha yoğun apartman konutlarına dönüşümü sürerken, öte yandan, bu dönemde af uygulamalarından cesaret alan 'yapsatçılar' ruhsatsız apartmanlar üretmeye başlamışlardır. Bu düşük standartlı yapımlar küçük yükleniciler tarafından, kamu ya da özel denetimlerden yoksun ve kentsel hizmetler açısından yetersiz olarak inşa edilmiştir (Balamir, 2002). Yasallaşan gecekondular kent makro formunda yasal alanlara dönüşmüştür (Şenyapılı, 1998, 311). Ülkedeki bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel gelişimler kentsel çevrede dört farklı dönüşüm süreci yaratmıştır.

Birincisi, merkeziyetçi bir yaklaşım ile gerçekleşen büyük kentsel dönüşüm projeleridir. Halk arasında Menderes İmarı olarak bilinen uygulamalar buna örnektir.

Tarihi dokuda önemli kayıplara neden olan bu uygulamada özellikle İstanbul'da eski kent dokusu yer-yer yıkılarak apartmanlaştırılmış ve taşıt trafiğine uygun geniş yollar açılmıştır (Şahin, 2003). Eskiye yıkarak yeniden yapılaşmaya giden bu uygulama ilk kentsel yenileme (urban renewal) örneği olarak kabul edilebilir. Diğer üç dönüşüm süreci, ruhsatsız konut alanlarına yönelik olmuştur.

Birinci süreçte, gecekonduluların mahallelerine altyapı hizmetleri götürülmüş ve yeni kurulacak gecekonduluların yerleşimleri için düzgün ve düşük yoğunluklu alanlar gecekonduluların ıslah alanı olarak planlanmıştır. Bu yapılanma mahalle ölçeğinde yapılan ilk sağlıklılaştırma (upgrading) uygulaması olarak tanımlanabilir. İkinci tür dönüşüm kent çeperindeki gecekonduluların kendi sınırlı olanaklarına dayanarak çok katlı binalar üretmesi ve taşınmasıyla oluşmuştur. Bu bir yeniden yapılandırma (redevelopment) süreci olarak tanımlanabilir. Üçüncü tür ise, büyüyen kentin çeperinde orta ve üst gelir grubuna konut üretim talebi doğrultusunda, mevcut gecekonduluların bedel ödenerek kentin diğer alanlarına gitmelerinin sağlanması ve bu yerleşim alanlarının örgütlü büyük inşaat şirketleri tarafından geliştirilmesiyle oluşmuştur. Bu tür gecekonduluların dönüşüm süreci özel sektör girişimiyle yapılan kentsel yenileme (urban renewal) olarak nitelendirilebilir. Son olarak, bu dönemde kent merkezinin geçiş ve çöküntü bölgelerine dönüşüm süreci yaşanmıştır. Mülkiyeti değişim gösteren bu alanlar ilk sahipleri tarafından bu alanlara göç eden kimselere gelir getirmesi amacıyla kiraya verilmiş veya terk edilmiştir. Bir sonraki dönemlere kadar bu alanlarda bir müdahale yapılamamıştır.

3.2.3.2. 1980-2000: Kent İçi Ruhsatlı ve Ruhsatsız Yapılaşma

1980'lerden sonra Türk ekonomisi dışa açılmış, böylece uluslararası pazarlara üretim yapan birimlerin sayısı ve bununla birlikte kaliteli işçi talebi artmıştır. Sanayi birimleri büyük ölçekli organize üretim birimlerine dönüşmeye başladıkça kent dışına çıkmış, küçük ölçekli üretim yerleri kent içinde tarihi merkezlerde yer seçmeye devam etmişlerdir. Organize sanayi kuruluşları ihtiyacı olan kaliteli işçi talebini çevresinde kurulan ve bir bölümü ruhsatsız konutlardan oluşan yeni yaşam alanlarından karşılarken, kent içindeki küçük üretim birimleri çöküntü alanlarında

yaşayan düşük kaliteli eğitimsiz nüfusu istihdam etmeye devam etmiştir.

Böylece, bir yandan kent dışında çalışma ve yaşam alanlarını içeren yeni yerleşmeler oluşurken, diğer yandan kent merkezi çevresindeki çalışma birimleri çöküntü alanlarında yaşayanlarla bir bağımlılık ilişkisi içerisine girmiştir. 1980'lerden sonra, dışarıya açılma politikasının benimsenmesiyle Türkiye bağlamında değişimler yaşanmaya başlanmıştır. Dışa açık ihracata yönelik kalkınma modeli uygulanmış; kentlerde sermaye piyasaları, serbest ticaret ve üretim, bankacılık alanlarında yeni kurumlar oluşmaya başlamış; altyapı politikalarında telekomünikasyon yatırımlarına öncelik verilmiş ve Türkiye'nin haberleşme kapasitesi artırılmıştır (Tekeli, 1999, 20). 1980'lerde, kırdan kente göç devam etmiş, ancak, niteliğinde bir değişiklik olmuştur. Doğu illerindeki siyasal karışıklıklar ve güvenlik kaygıları bazı köylerin boşaltılmasını gerektirmiş ve göçe neden olmuştur (Şenyapılı, 2006, 24).

İstanbul, Adana, Mersin, Antalya ve Diyarbakır gibi illerde nüfus artışı yaşanmıştır. Ancak kentsel nüfus oranındaki artışa rağmen, bir önceki döneme kıyasla doğurganlık oranı düşmüş; bu da kentsel nüfus artış hızını azaltmıştır. 1980 öncesi dönemde gecekonduların yasallaşmaya başlaması ve pazarlanabilmiş hale gelmiş olması, bu dönemin sosyo-ekonomik yapısını etkilemiştir. Gecekonduyunun organize bir şekilde üretilmesi temelini hazırlamış; gerek bireysel gerek yasadışı örgütlenmeler eliyle gecekondu üretiminde kiralık ve mülk sahipliliği artmıştır. Bunun yanında, kentteki gecekondular dört ve beş katlı binalara dönüşerek apartmanlaşmıştır.

Öte yandan 1980'li yıllarda farklı toplu konut uygulamaları yaygınlaşmıştır (Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, 1996, 65). Bunlar kooperatif ve kooperatif üst birlikleri örgütlenmeleri, Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) konut üretimi, yerel yönetim ve TOKİ işbirliği ile oluşan toplu konut alanlarının gelişimi ve özel girişimcilerin ve Türkiye Emlak Bankası'nın gerçekleştirdiği toplu konutlar gibi uygulamalardır. Bunlardan ilk üç uygulama dar ve orta gelir gruplarına, son uygulama yüksek gelir gruplarına yönelmiştir.

1980'lerden sonra küçük üretim kent içi ve kent dışında gelişmeye devam etmiştir. Kent içinde kalan küçük üretim biçimlerinde çalışan işgücü çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelir nüfusundan oluşmaktadır. Bu nüfus az eğitimlidir, kentsel deneyimi azdır, yeterli geliri yoktur, rahat çalışma ortamı ve statü sağlayamamıştır (Altaban ve Şenyapılı, 2002). Kent dışına örgütlenecek giden küçük üretim birimleri, çalıştırdığı işgücünü çevresindeki kent dışı yaşama alanlarından istihdam etmiştir. Kent makro formunu ve kentsel dönüşüm süreçlerini bu dönemde belirleyen üç önemli yasal düzenleme bulunmaktadır. Birincisi 1984 tarihli '3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu', ikincisi bir yıl sonra yürürlüğe konan '3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Belediye ve imar kanunları ile yetkiler belediyelere devredilmiş ve belediyelere aktarılan kaynaklar artırılmıştır. Bu sayede neredeyse bütün büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar çalışmaları başlatılmıştır.

Ancak, yerel yönetim yaklaşımı ulusal ölçekte tabandan yönetim ilkesiyle tutarlı olamamıştır. Kentteki dönüşümü etkileyen üçüncü yasal düzenleme kamulaştırma uygulamalarıyla ilgilidir. Ancak, kentsel dönüşüm uygulamalarında idari ve mali kısıtları bulunmaktadır (Özden, 2002, 186). Bu üç yasal düzenlemeye ek olarak konut, gecekondular, kültürel, tarihi ve doğal çevre gibi özel alanlardaki dönüşümü etkileyen diğer yasa ve yönetmelikler yürürlüğe girmiştir. Bunlardan dönüşüm açısından en belirleyici 1984 tarihli '2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'dur.

Bu yasal düzenleme, konut ihtiyacının giderilmesi için toplu konut projelerinin hayata geçirilmesini, eylem planı kapsamında gecekondular alanlarının dönüştürülmesini ve tarihi konut stokunun iyileştirilmesini öngörür. Ayrıca, belediyelerin konut üretimi alanına girmesini teşvik etmek için toplu konut fonundan yararlanma imkânları yaratılmıştır.

Bu yasanın uygulanması kent çeperinde yeni konut alanlarının oluşturulmasına, kırsal alanların yapılanmasına ve eski gecekondular mahallelerinin yıkılıp yeni organize konut alanları haline dönüşmesine imkân vermiştir. Ayrıca, ruhsatsız yapılaşma sorununa çözüm olarak 1983 ve 1988 yılları arasında birbiriyle ilişkili beş af yasası çıkarılmıştır (Şenyapılı, 1998, 312). Bunlar, her türlü yasa dışı

gelişmenin yasallaşmasını öngören 1983 tarihli ‘2805 sayılı yasa’; gecekondulara önce tapu tahsis belgesi verilmesini, sonra İmar-İslah Planı yapılmasını ve sonuçta gecekondulara tapu verilmesini öngören 1984 yılında çıkarılan ‘2981 sayılı yasası’. Konut ve konut dışı amaçlı kullanılan kaçak yapımların tümünü kapsayan ve gecekonduların dört kat yapılaşma hakkı veren 1986’da yürürlüğe giren ‘3290 sayılı yasası’. Boş alanlara plan yapılmasına izin veren ve tapu tahsis belgeli gecekonduların satışına olanak tanıyan 1987’de ‘3366 sayılı yasa’. Son olarak da, 775 sayılı gecekondular yasasının getirdiği bütün sınırlamaları ortadan kaldırmış ve tüm kaçak yapımları af kapsamına alan 1988 tarihli ‘3414 sayılı yasa’dır.

Bu yasa grubu, gecekonduların mülkiyet sorunlarını çözmeyi ve gecekonduların apartman türü konuta dönüşümünü amaçlamıştır. Ancak, dönüşümü piyasa koşullarına bırakarak yapmıştır. Bu yasal çerçeve ile dönüşüm, önce yasadışı konutu yasallaşması, sonra planlı gelişim alanları oluşturulması, konut kat sayısının artırılması, uygulamanın konut dışını kapsayacak biçimde genişletilmesi ve son olarak, boş alanların imara açılması yoluyla gerçekleşmiştir.

Kentlerdeki konut stokuyla ilgili yasalara ek olarak, dönüşümü etkileyen 1983 tarihli kültürel, tarihi, doğal çevre ve Boğaziçi yasaları da yürürlüğe girmiştir. Bunlar ‘2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’, ‘2872 sayılı Çevre Kanunu’ ve ‘2960 sayılı Boğaziçi Yasası’dır. Bu yasalar koruma bölgeleri için çıkarılmıştır. Ayrıca, ‘2873 sayılı Milli Parklar Yasası’ milli park niteliği taşıyan alanları, Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanlığı’nın ve Bakanlar Kurulu kararı ile ‘Milli Park’ olarak ilan edilmesini öngörmektedir (Ünsal, 2000). Ulusal düzeyde yürürlüğe giren yasal düzenlemelerin yanı sıra, yeterli konut ve yerleşim çevreleriyle ilgili uluslararası düzeyde geliştirilen yapılan anlaşmalar da bu dönemde etkili olmuştur. Bunlardan en önemlisi 1996’da Habitat II İstanbul Konferansı’nda geliştirilen Türkiye’nin Ulusal Raporu ve Eylem Planı kapsamındaki amaç ve ilkelerdir. Bu kapsamda, ‘insan merkezli’ ve sürdürülebilir gelişimi içeren bir dizi taahhütte bulunulmuştur (Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu: Hedef ve İlkeler, Taahhütler ve Küresel Eylem Planı, 1996). Ancak, her ne kadar katılımlı

planlama yaklaşımları taahhütlerde yer alsa da, 1990'lardaki uygulamalar bunların etkili biçimde yaşama geçirilemediğini göstermektedir. Bunun önemli bir nedeni, planlama sisteminin kurumsal ve yasal yapısından doğan sorunlardır. Karar alma, uygulama ve izleme-değerlendirme süreçlerinde rol alacak kurumların ve mali kaynakların açıkça yer almaması, genelde tek aktörlü bir sürecin yönetilmesi, etkilenen grupların katılım biçimlerinin belirsizliği, esnek ve sürdürülebilir yaklaşımların eksikliği ve yönetimde sürekliliğin sağlanmaması planlama süreçlerinde yaşanan diğer sorunlar arasında yer almaktadır.

Ülkenin ekonomik politikasına, demografik değişimlere, sanayi gelişimine ve sanayide çalışan işgücünün yaşam alanlarıyla ilişkisine bağlı olarak, 1980 sonrasında metropoliten kent makro formunda iki eğilim görülmüştür. Birinci tür eğilim merkezi iş alanlarının sayıca artmasıdır. İkinci eğilim kentsel gelişimin ana ulaşım ve çevre yolları boyunca merkez dışına yayılmasıdır (Osman, 1999, 147). Bunun yanında, kentsel makro form, 1980 öncesi, ağırlıklı olarak konut alanlarının yayılması iken, 1980 sonrasında, turizm, sanayi ve ticaret sektöründeki gelişmelerden etkilenerek biçimlenmiştir. Bu dönemde, kent bölgeleri içinde organize sanayi de-santralize olmuş (Tekeli, 1999, 21) ve yeni iş merkezleri gelişmeye devam etmiştir (Dökmeçi vd., 1993). İstanbul'daki yeni finans merkezi olarak gelişen Maslak bölgesi buna bir örnektir. Ek olarak, kent merkezlerinde ve tarihi kentte ekonominin yeniden yapılanmasından etkilenen küçük üretim birimlerinin sayıları artmıştır (Seymen, 1999). Esnek üretim ilişkileri temeline dayanan tekstil, hazır giyim, deri, deriden mamul eşya üretimi merkezde yer seçmiştir. Bu üretim birimlerinde çalışan konut sahibi olmayan düşük gelir grupları da eski kent konutlarında yaşamayı sürdürmüşlerdir (Güvenç ve Oğuz, 1997, 153).

Küçük üretimin ve düşük gelir nüfusunun eski kent merkezlerinde yer seçmesi bu alanların çöküntü alanı haline gelmesinde etkili olmuştur. Bunun üzerine, çöküntü alanlarında kalan tarihi yapıların veya konut alanlarının koruma altına alınması ve sağlıklılaştırılması gündeme gelmiştir. Bu tür sanayi ve merkez gelişimlerine paralel olarak, gecekondular çok katlı gecekondular, apart-kondular ve tek katlı konutlar şeklinde farklı biçimlerde dönüşmeye devam etmiştir.

Bunun yanında, kent içinde dönüşemeyen ruhsatlı ve ruhsatsız konut alanlarına da rastlamak mümkündür. Yerleşik alandaki kent parçalarındaki planlı dönüşüm uygulamaları, gerekçelerine göre iki türde gelişmiştir (Tekeli, 2003, 5). Birinci tür, mülk sahiplerinin bireysel olarak verdikleri kararlar sonucu ortaya çıkan dönüşümdür. İkinci tür, kent parçalarını planlayarak topyekün dönüştüren uygulamalardır (Şahin, 2003). Öte yandan kent yönetim yetkilerinin ilçe düzeyinde patronaj ilişkilerine inmesiyle büyük sermayeden pay alabilmek için belediyeler arasında oluşan rekabet sonucu yasadışı dönüşüm uygulamaları görülmektedir (Osmay, 1999, 153).

Bu dönemde gerek bireysel müdahale sonucu ortaya çıkan gerekse önemli bir otoritenin kararıyla oluşan bu dönüşüm uygulamalarını yapılan müdahale biçimine göre üç genel dönüşüm kategorisinde toplamak mümkün olabilir: 1. Kentsel yenileme; 2. İyileştirme; 3. Koruma ve soylulaştırma. Kentsel yenileme (urban renewal) radikal bir müdahale olarak eskiyi yıkıp yeniden inşa eden dönüşüm uygulamalarını içerir (Tekeli, 2003, 5). İstanbul'da 'Haliç Çevre Nazım İmar Planı' kentsel yenileme projesine örnek sayılabilir.

Bu en radikal dönüşüm tipidir. Bu tür dönüşüm, rantı ya da yaşam kalitesi çok düşmüş ve kullanımı riskli hale gelmiş bir alana yeni imar hakları verilerek rantın ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi için başvurulmuş bir çare olarak sayılabilir. İkinci dönüşüm müdahale biçimi bir alanın mevcut fiziksel, sosyal ve ekonomik dokusunun iyileştirilmesine yönelik dönüşüm uygulamalarını içerir. Mevcut dokuyu koruyarak getirilen dönüşüm müdahale türleri arasında sağlıklılaştırma (upgrading) ve ıslah-imar (improvement) planları sayılabilir (Tekeli, 2003, 5).

Sağlıklılaştırma alt yapısı yetersiz bir çevrenin sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirilmesidir. Bu tür dönüşüm müdahalesi genelde gecekondular ve ruhsatsız konut alanlarında uygulanmıştır. Islah imar uygulaması, yapılaşması yasal olmayan bir alanın yasal hale getirilmesi ve o alanda yapılaşma hakkı verilerek yaşayanlara güvence verilmesidir. Islah-imar planları gecekonduların düzenli konut stokuna dönüştürmeyi amaçlamaktadır (Şenyapılı, 1998, 312).

Bu süreçte, yerel yönetimler bizzat girişimci rolünü üstlenerek özel sektör işbirliği yaparak bu uygulamalara girmektedir. Ankara’da ‘Dikmen Vadisi Gecekondu Dönüşüm Projesi’ ve ‘Portakal Çiçeği Vadisi Projesi’ kapsamında yapılan uygulanan ilk kez yerel hak sahiplerinin karar alma sürecine katılımını benimsemiştir (Göksu, 2003). Bu projelerde kamulaştırma yerine, hak sahipliliğinin korunmasına, gecekondu sahipleri ile taşınmazları karşılığı proje içinde yapılacak konut sahibi olma anlaşmasına ve diğer ticari yatırımlar ile kaynak yaratma ilkelerine dayanan bir model oluşturulmuştur (2003, 273).

Üçüncü dönüşüm müdahale biçimi tarihi değeri olan bir alanın korunması (conservation) ve soylulaştırılması (gentrification) olarak ortaya çıkmıştır. Söz konusu koruma iki yolla yapılmaktadır. Birincisi, tarihi bir alana yeni bir işlev kazandırmaktır. Ankara ve Antalya kale içinde lüks lokantaların ve geleneksel satış birimlerinin yer seçmesi böyle bir korumaya örnek olabilir. İkincisi, tarihi alanın içinde yaşayan sosyal tabakayı değiştirerek ekonomik yaşayabilirliğini kazandırmaktır. İstanbul’da Cihangir ve Kuzguncuk’ta yaşanan dönüşüm bu türe örnek olarak gösterilebilir (Uzun, 2001). Bu yaşam alanlarında gelir düzeyi yükselmesi görülmektedir.

3.2.3.3. 2000 Sonrası: Kentsel Dönüşümün Yasallaşma Süreci

2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişme kentsel dönüşümün yasalarda yer almasıdır. Buna paralel olarak daha önce yerel girişimlerle uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşım ve katılım araçları kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır. Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır. Kentsel planlama gündemindeki ve dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamalarına yansiyacak olan katılımcı yaklaşımı küresel ve ulusal etkenler tetiklemiştir. Sürdürülebilirlik, eşitlik ve demokratikleşme gibi kavramları öne çıkartan küresel akımlar, AB’ye uyum müzakereleri ve uluslararası ortaklıklar kapsamındaki uygulamalar ve kamuda özelleşmenin yoğunluk kazanması bu etkenler arasındadır. Ayrıca hızla devam eden göç ve yerleşim alanlarına yansıyan sosyo-

ekonomik kutuplaşmalar kentsel dönüşümün gerekçelerini oluşturmuştur.

Bu gelişmeler ana ulaşım ağları boyunca kent sınırlarının dışına doğru büyümesi, kentin parçalar halinde yeniden gelişmesi, merkezde ve çeperde eskiyen mevcut kentsel dokunun yenilenmesi ve sağlıklılaştırılması gereğini doğurmuştur. 2000’li yıllarda Türkiye’nin ekonomik politikaları, Avrupa Birliği ve Gümrük Birliği uygulamalarına; kamu ve iktisadi kuruluşlarının hızla ve çok sayıda özelleştirilmesine yöneliktir.

Bu dönemde, özelleştirilmeye paralel olarak en fazla eğitim alanında olmak üzere kamu hizmetleri azalmıştır. Örneğin, eğitim hizmeti 1990’da tüm kamu hizmetleri içinde %18 iken 2003’de %10’a düşmüştür (TC Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Nüfus ve Kalkınma Göstergeleri, 2005). 2000 sonrası küreselleşmeyle birlikte gelir kutuplaşması artmıştır. 2003’de en düşük (birinci %20) gelir grubu toplam gelirin %6’sını, en yüksek (beşinci %20) gelir grubu toplam gelirin %48.3’üne sahiptir. En zengin ile en fakir arasındaki bu kutuplaşma İstanbul’da, 6.4 ve 50.5 ile çok daha belirgindir (TC Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Gelir Yoksulluk ve Tüketim Göstergeleri, 2005). Kente göç eden nüfus sayısı bu dönemde de hızlı artış göstermektedir. İstanbul, 2003’de ülke düzeyinde kentlere göç eden nüfus arasında en yüksek göç eden kişi sayısına sahip kenttir.

Ancak, 1980 öncesi dönemden farklı ve 1980’lerden sonraki eğilimle tutarlı olarak İstanbul’da toplam doğurganlık oranı 1.83 ile en düşük düzeyde kalmıştır. Bu iki erişkinine bir çocuk düştüğü anlamına gelmektedir (Güvenç, 2004). Bu kentsel dönüşüm uygulamalarında erişkinlerin hizmet talebinin artması açısından önemlidir.

2000’li yıllarda sosyo-ekonomik yapıda da değişimler yaşanmaktadır. Nitelikli işgücü talebi artarken, becerili, yarı becerili ve düşük eğitilmiş grup devingenliğini kaybetmiştir. İşsizlik ve yoksullaşma ile ilişkili olarak sosyal hizmetlere ulaşma ve eğitim sorunu artmış, bununla birlikte, kent içi çöküntü alanlarında suç oranları da artış göstermiştir. Bu dönemde konut talebinin çok üstünde konut üretimi gerçekleşmiştir. Resmi konut sunum fazlası rakamlarına kayıt dışı konut üretimi de eklendiğinde bu oranın gerçekleşen üretimin %30 - 50 üstünde olduğu anlaşılmaktadır (Balamir, 2004). 2000’lerde illere göre farklılaşmayla birlikte

tüm konut sunum biçimlerinde bir artış olduğunu söylemek mümkündür.

Bu öncelikle, belediyelerin oluşturdukları toplu konut kooperatiflerinin sayısındaki artışta görülmektedir. Bunun yanı sıra deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları ve yeni konutlar da üretilmiştir. Düşük nitelikli apartmanlarda daire sahipliği veya kiracılık yaygınlaşırken, özel sektör eliyle kent dışında lüks konut sitelerinin yapımı artmıştır. Kent merkezlerinde ise tarihi konut stoku yeni konut veya işyeri olarak kullanıma açılmaya devam etmiştir.

Ekonomik ilişkilerin yeniden yapılanması, ulaşım ve iletişim ağlarının güçlenmesi ile kentsel yönetim sınırları değişmiştir. Kentsel odaklar bölgesel bir etkileşim ağı içerisinde bölge-kent (city-region) olarak işlev kazanmaya başlamıştır. Bu gelişme birden fazla merkezin etkin olduğu ve yerel aktörlerin kentin karar verme süreçlerinde aktif rol aldığı bir kentsel yönetim (governance) gereksinimini doğurmuştur. Bu farklı iddia sahipleri arasındaki iletişimin önem kazanmasına neden olmuştur.

Buna yasal destek olarak, 2004 tarihli '5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu', 2005 tarihli '5393 sayılı Belediye Kanunu' ve 5301 sayılı 'İl Özel İdaresi Kanunu' yerel yönetimlerin yerel aktörlerin katılımıyla mekansal ve kurumsal stratejik planların üretmesini şart koşmuştur. Bu yeni yerel yönetim kanunları yerel yönetim süreçlerine katılım için bazı somut yaptırımlar öngörmektedir. Bunun en önemli göstergesi, yeni Belediye Kanunu'nun 76'ncı Maddesi kent vizyonu ve stratejilerinin oluşturulma sürecinde YG 21 altında oluşan Kent Konsey'leri ile işbirliğinin yapılmasını talep etmesidir.

Böylece, 2005'den önce yerel yönetimlerin inisiyatifine göre karar verme sürecine kısmen katılan YG 21, Belediye Kanunu ile tüm yerel yönetimler için zorunlu hale gelmiştir. Her ne kadar bu yasalar somut katılım yaptırımları içeriyorsa da tam katılım ile ilgili belirsiz ifadeler içermektedir. Karar verme süreçlerine mahalle muhtarları, il kamu kuruluşları, meslek kuruluşları, üniversiteler, Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, sendikalar, ve gündem konularıyla ilgili sivil

toplum kuruluşlarının katılımından bahsetse de bu katılım fikir verme aşamasında katılımıdan öteye gitmemekte, karar alma ve plan uygulamalarını denetlemede kapalı bir sistem öngörülmektedir.

Yasalar belediyenin karar organı belediye meclis toplantılarının herkese açık olmasını önermesine rağmen gündem Belediye Başkanı tarafından belirlenmektedir. Kentlinin kent yönetimini denetlemesine ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Bu doğrultuda, yerel girişimle Kocaeli, Rize ve İzmir’de ticaret ve sanayi odaları, İzmir’de EGEV ve Bursa’da Kalder gibi bazı sivil toplum örgütleri mekansal stratejik plan yapma girişimlerinde bulunmuşlardır (Ataöv, 2007). Kocaeli (Ataöv, 2004), Eskişehir (Arama Katılımlı Yönetim Danışmanlığı, 2000), İzmir (EGEV, 2001) ve Bursa (Ataöv, 2004) katılımlı mekânsal stratejik planlama çalışmaları uygulamıştır. Kent bütünüyle ilgili yasal düzenlemeler yanında kent parçalarının dönüşümüne ilişkin yasal düzenlemeler de üretilmiştir.

Sonradan başka bir isim altında değiştirilerek yasallaşan 27 Ocak 2004 tarihli ‘Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu’ tasarısında amaç, “Tüm yerleşim alanlarında sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda, sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri oluşturulması, afete duyarlı, kentsel standartlara uygun olarak kullanılmasına yönelik iyileştirme, tasfiye ve yenilenmesini sağlamak, ilgili idare (merkezi ve yerel) eliyle yeni yerleşim ve gelişim alanları açmak, ucuz yapım ve arsa üretmek üzere toplumsal katılıma dayalı, düzenleme ilke ve esasları ile bunlara ilişkin uygulama yöntemlerini belirlemek” olarak tanımlanmıştır(Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısı Taslağı, 2004,3).

Kuramsal olarak, planlama yaklaşımındaki katılımcı, çok boyutluluk ve eyleme dönüklük gibi ilkeleri benimseyen stratejik planlamaya doğru değişimlere paralel olarak üst ölçek kararları ile kent parçalarındaki müdahalelerin ilişkisi ve tutarlılığı açısından kentsel dönüşüm olgusunun yasallaşması olumlu bir gelişmedir.

Ancak, yasa tasarısı, kentsel dönüşüm olgusunun yeterince kapsamlı tanımlanmadığı, yenilenecek alanların belirlenmesinde, uygulamaların yürütülmesi konularında sivil toplum kuruluşlarının katılımının sağlanmamış olması ve denetim sürecinde çeşitli uzman aktörlerle işbirliğinin irdelenmemesi bakımından eksik

bulunduğu için eleştirilmiştir (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Tasarısı Alt Komisyon Raporu, 2005). Örneğin, iyileştirme uygulamaları altında yeniden canlandırma stratejisi bir alanın fiziksel olarak sağlıklılaştırılması ve yasallaştırılması yanında katılımlı bir uzlaşma süreci ile sosyal ve ekonomik faaliyetler açısından canlandırılmasını içermektedir. Bu tip temel dönüşüm boyutları tasarıda yer almamaktadır.

1 Mart 2005’de Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Tasarısı salt sit alanları ile sınırlı tutularak ‘5366 sayılı Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’ olarak çıkartılmıştır. Genel gerekçesi ve amaç maddesi, ‘...şehrin yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır’ olarak belirlenmiştir. Bu yasa kentsel dönüşümü iki birbiriyle çelişkili strateji altında tanımlamaktadır. Kentin tarihi ve kültürel dokusunun ‘yenilenerek korunması’ bir yandan yenileme öte yandan koruma stratejisini içerir. Bu ikisi aynı zamanda uygulanabilecek müdahale biçimleri değildir.

Yenilemenin ve korunmanın hangi şartlar altında olacağı yeterli bir şekilde tanımlanmamıştır. Aynı doğrultuda, yasanın amaç maddesinde tanımlanan ‘inşa ve restore etme’ kavramları inceltilmiş ayrıntılı uygulama kurguları gerektirmektedir. Ayrıca, ‘yıpranan kent dokuları’ tanımı kısa erimli ve tek taraflı çıkarlar doğrultusunda yorumlanmaya açıktır.

27 Temmuz 2004 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 5226 sayılı Kanun, ‘2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’ ve korumayla ilgili diğer bazı yasalarda çok önemli değişiklikler getirmiştir. Yasa, kültür ve tabiat varlıkların sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacı ile korunacak alanın çok boyutlu araştırılmasını, stratejik ilkelerinin saptanmasını ve koruma kararlarının uygulanmasını ve katılımcı alan yönetim şekillerini dikkate almasını öngörür. Bu yasayla ilgili 2005 tarihli ‘26006 Sayılı Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin

Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik' katılım ve katılımcıları tanımlayan planlama ve uygulama süreçleri için katılımcı bir yönetim planı çerçevesi kurmaktadır. Ulusal ekonomik politikalar, sosyo-ekonomik düzen, yasal düzenlemeler ve yönetim anlayışındaki değişimlerle, bu dönemde metropoliten kentlerin fiziksel yapısı bundan önceki dönemlerden farklı biçimde, büyük parçalar halinde ve dönüşerek büyümektedir (Tekeli, 2005).

Makroform yeni ulaşım arterleri, altyapı yatırımları ve küreselleşmeyle birlikte ulusal ve uluslararası talepler doğrultusunda piyasa ve planlama süreçleriyle biçimlenmektedir. Kent dışında gelişen fordist üretim biçimi kendi iş ve konut çevresini geliştirirken, kent içi esnek küçük üretim türleri kendi çevresindeki konut ve işgücünden destek alarak yoğunlaşmaktadır (Güvenç, 1992). 2000'li yıllar inşaat şirketlerinin uluslararası pazara açıldığı ve inşaat sanayiinin daha da geliştiği bir dönemdir.

Ayrıca, yeni teknolojiler sanayi üretimi ile de ilişkilendirilmektedir. Bu dönemde, yaşam alanlarının üç farklı biçimde dönüştüğü gözlenmektedir. Birinci en kapsamlı kentsel dönüşüm uygulamaları, kent çeperlerinde ana arterler boyunca gelişmiş alt gelir grubu gecekondulu mahallelerini veya sağlıklı ruhsatsız yapılaşmaları belediyeler tarafından yıkılarak büyük çapta bir yenileme (renewal) operasyonu olarak gerçekleştirilmektedir.

Ankara'yı Samsun ve Konya'ya bağlayan ana arterler üzerindeki yıkılan gecekondulu mahalleleri buna örnektir. İkincisi, orta ve alt orta gelir grubunun kentiçi apartmanlarda varolan 1960-70 stokunu mal sahipleri tarafından iyileştirerek (upgrading) yapılan uygulamalardır. Üçüncü dönüşüm üst ve orta gelir grubunun araba sahipliğinin artışı ile kent dışına çıkması ile gerçekleşmiştir. Bu kırsal ya da orman alanlarının yapılandırılarak (development) yeni siteler ve kapalı yerleşimler kurulmasıyla oluşmuştur. Metropoliten alanlarda araba sahipliğinin artışı ile, üst ve orta gelir grubu kent dışına çıkmakta, alt kentler ve siteler yaygınlaşmaktadır. İstanbul'da Bahçekent ve Kemer Country buna örnek gelişimlerdir.

Dördüncü dönüşüm biçimi üst gelir kesimin kent merkezindeki tarihi veya eskimeye yüz tutmuş konutları satın alarak ve restore ederek soylulaştırdığı

(gentrification) uygulamalarıdır. İstanbul'da Cihangir ve Kuzguncuk'ta bir önceki dönemde başlayan dönüşüm biçimi bu dönem de benzer mahallelerdeki gelişimlerle birlikte devam etmektedir. Bu dönemde, ayrıca, ulaşılabilirlik ve yeni iletişim teknolojisi ilişkisiyle çevre yolları boyunca yeni finans merkezlerinin oluşumuna rastlanmaktadır. İstanbul'da İkitelli böyle bir ticaret ve medya merkezi gelişimine örnektir. Buna karşılık, kentin eski ticaret merkezinde yüksek yoğunluğa doğru bir dönüşüm de devam etmektedir. Diğer yandan tarihi kent merkezleri - İstiklal caddesinde ve tarihi yarımada olduğu gibi turizm ağırlıklı işyerlerinin ve hizmetlerin yoğunlaştığı alanlara dönüşmektedir.

3.2.3.4. Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yönelik Planlama ve Uygulama Yaklaşımı

Türkiye'deki gelişime ve uygulamalardan alınan derslere bakıldığı zaman, yukarıda verilen kentsel dönüşüm tanımının Türkiye bağlamında da dikkate alınabileceği söylenebilir. Buna göre, bütüncül yaklaşım ihtiyacının, katılımlı süreç tasarımının, yerel ortaklığa dayalı dönüşüm modelinin ve fiziksel müdahale ve uygulama için yaklaşımların ele alınması gerekliliği doğmaktadır. Bundan sonraki bölüm, bu unsurların nasıl ele alınabileceğini anlatacaktır.

Bütüncül Yaklaşım Batı'da ve Türkiye'de kentsel dönüşümün tarihsel gelişimine ve kentlerdeki oluşuma bakıldığı zaman, kentsel dönüşümün mevcut fiziksel çevrenin başka bir fiziksel çevreye dönüştürülmesinden daha geniş kapsamlı olduğu açıktır. Ayrıca, Türkiye'nin uluslararası anlaşmalarla yerleşim bölgeleriyle ilgili taahhütleri de yaşam alanlarına sadece fiziksel çevreyle sınırlı bakmamayı öngörür (Hague, 2004, 30).

Bu yüzden, kentsel çevrenin dönüşümü sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, çevre koruma ve demokratik örgütlenme ile birlikte bütüncül bir yaklaşımla düşünülmelidir. Kentsel dönüşüm alanlarında fiziksel çevrenin değişimi yanında, farklı ekonomik sektörlerin ve istihdamın yaratılması, toplumsal hayatın geliştirilmesi, hayat standardının artırılması, kolektif faaliyetlerin ve buna imkân verecek mekanların oluşturulması ihtiyacı vardır (Balamir, 2004).

Bütüncül dönüşüm yaklaşımı, bir meydanın oluşturulması, bir bina cephesinin onarılması ya da mülkiyetin değişimi gibi parçacı müdahaleler yanında toplumsal ve çevresel bir olgu olarak ele alır. Dönüşüm, hayatın birçok alanında değişimi barındırır. Bu, aynı zamanda yeni ve daha üst düzey örgütlenme yapılarını içeren yeni bir sosyalleşme ve toplumsal değişim sürecidir.

Dönüşüm alanlarında, fiziksel değişim ile birlikte, alanın bağlamsal özelliklerine ve ihtiyaçlarına göre farklılaşan, sosyal ve ekonomik politikalar uygulanabilir. Örneğin, dönüşümün gerçekleştiği mahalledeki yerel halkın toplumsal değişimini gerçekleştirmek için bizzat katılımlarının sağlanması ve ihtiyaç tespit ve giderilmesine yönelik örgütlenmesiyle sağlanabilir.

Yerel girişimi destekleyecek eğitim, finansal ve yönetsel destekler verilebilir. Yerel halka yönelik, örgütlenme, ekonomik gelişim, sağlık ve/veya doğal risk konularında farkındalık arttırmak için eğitim programları ve mesleki seminerler hayata geçirilebilir. Her türlü cinsiyet ve çalışabilecek yaşta kişiler için yeni iş alanlarının teşviki yapılabilir.

Vasıfsız emeğin kalitesini arttırabilmek amacıyla, belirli konularda kısa ve uzun vadeli kurslar ve okullar açılabilir (Noon vd., 2000). Küçük işletme girişiminde bulunabilecek hane halklarına mikro finansman yardım paketleri sağlanabilir (Balamir, 2004). Belediyelerin ve yerel idareyi temsil edenlere yönelik kentsel dönüşüm süreç yöntemi ile ilgili bilgi ve becerilerin verildiği eğitim programları uygulanabilmelidir.

3.2.4. Gelecek Projeksiyonu

Yukarıdaki bölümlerde, Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları için vizyon geliştirmek, uygulama yöntemleri belirlemek ve yapısal (kurumsal ve mevzuat) değişiklikleri önerebilmek amacı ile 1950 ve 2000 sonrası dönem için özellikle metropollerin hangi dinamiklerle dönüştüklerini ve bu dinamiklerin bağlamsal niteliklerini özetlemeye çalıştık. Bugün Türkiye’de yukarıda saptanan tüm dönüşüm tipleri aynı anda yaşanmaktadır. Ancak hem gelişmiş Batı ülkelerinin hem de Türkiye’nin yeni planlama ve müdahale yaklaşımı, dönüşümün yapılacağı alanın

yerel özelliklerinin dikkate alınması, ilgili aktörlerin katılımı ve ortaklıkların kurulması unsurlarının altını çizmektedir.

Günümüzde Batı'da kabul edilen kentsel dönüşüm tanımı, "kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem"dir (Thomas, 2003). Bu anlamda kentsel dönüşümün başlıca üç ayırt edici özelliği vardır.

Birincisi, bir yerin doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan aktörleri sürece müdahil etmeyi amaçlamasıdır. İkincisi, bölgenin özel sorun ve potansiyellerine bağlı olarak, devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedef ve faaliyetleri içermesidir. Üçüncüsü ise, süreçle ilişkili kurumsal yapılar değişkenlik gösterse de, farklı ilgi grupları arasında işleyen ortaklıkların oluşturulmasını gerektirmektedir (Turok, 2004).

Bu yaklaşım müdahale alanının bağlamsal özelliklerini öğrenmeden ve tanımadan tepeden-inme müdahale etmeyi reddeder. Bu yazıda da bu yaklaşım benimsenmektedir.

Bu yüzden, kuramsal olarak dönüşüm alanına veya dönüşüm modeline özgü öneriler getirmek gerçekçi değildir. Bunun yerine, makalenin bu bölümü, dönüşüm olgusuna bakarken geçmiş uygulama deneyimlerini ve kuramsal tartışmaları dikkate alarak iki genel unsurun göz ardı edilmemesi gerektiğini vurgulayacaktır.

Birincisi kent ölçeği bütününde dönüşüm alanlarının saptanması konusudur. İkincisi kentsel dönüşüme yönelik planlama ve uygulama yaklaşımı ile ilgilidir. Türkiye' de, son elli yıl içinde, kentsel sorunların fiziksel boyutlarına yönelik çözümler getirilmeye çalışılmış; ancak sosyal, ekonomik ve çevresel koşullar için sürdürülebilir çözümler üretilmemiştir. Kentsel dönüşümün sosyal boyuttaki dönüşümü de beraberinde getirebilmesi için, yeni yaklaşımlara ve uygulama araçlarına gereksinim duyulmaktadır.

Bu bağlamda, öncelikle kent ölçeğinde dönüşüm alanlarının saptanması gereklidir. Bunun için temel alınacak güvenilir bilginin üretilmesi birincil önem taşımaktadır. Bu bilgi zaman aralıklarıyla mahalle ölçeğinde toplanması gerekli

sosyo-ekonomik değişim göstergelerinden oluşur.

Kent sosyo-ekonomik coğrafyasında nüfusun nasıl yer değiştirdiği, iş ve istihdam olanaklarının nasıl dönüştüğü, yaşam standartlarının ve mülkiyetin nasıl değiştirdiği hakkında genel bilgiler bize dönüşen alanları saptamamıza yardımcı olur.

Dönüşüm bilgilerinin mahalle ölçeğinde saptanması müdahale yaklaşımının belirlenmesi ve yönetilebilmesi açısından önemlidir. Kentsel dönüşüm alanları ister konut alanı, ister sanayi alanı, ister merkezde olsun mekânsal ve sosyo-ekonomik dönüşüm göstergelerine göre değerlendirildikten sonra belirlenmelidir. Buna örnek olarak, İstanbul özelinde kentsel dönüşüm uygulamalarına temel oluşturacak mahalle ölçeğinde kentsel sosyo-ekonomik coğrafi haritaları 1990 ve 2000 verileri temel alınarak hazırlanmıştır (Güvenç, 2005).

Bu haritalar, İstanbul'da yaşayan nüfusun doğum yeri, eğitim düzeyi, hane büyüklüğü, hane mülkiyeti, iktisadi faaliyet dalı ve meslek profilini içeren altı değişkene göre toplumsal profili temsil etmektedir.

Yapılan çalışma kentsel dönüşüm alanlarının on yıl arayla sosyo-ekonomik açıdan nasıl değiştirdiğini ortaya koymaktadır. İstanbul'da bu alanlara özgü yapılacak yenileme, sağlıklaştırma, canlandırma veya ıslah-imar müdahaleleri ancak bu aşamadan sonra daha ayrıntılı inceleme ve değerlendirmelerle belirlenebilmektedir.

3.3. İlk Üç Bölüm Analizi

Günümüzde yapım yönetimindeki projelerin artık geleneksel yöntemlerle yönetilemeyecek kadar kapsamlı ve karmaşık olduğunu söyleyebiliriz. Dolayısıyla Yapım Yönetiminde organizasyon kaynaklarının tek hedefe akılcı bir biçimde yönlendirilmesi gerekmektedir. Bir organizasyon şekli olarak yapım yönetiminde planlama ve proje yönetimi organizasyonu, projelerin istenilen performansta ve teknolojik düzeyde, zamanında, bütçe sınırları içinde başarılı olarak tamamlanabilmesi için kaynakların etkin kullanımını sağlamaktadır. Özellikle ikinci bölümde, Türkiye'de konut üretim modelleri genel olarak dönüşümü sadece fiziksel boyutuyla algılamaktadır. Türkiye'de kentsel dönüşüm deneyimi plan ve

programların, mevcut duruma özgü strateji ve müdahale biçimlerinin sonucu olarak değil küçük grupların çıkarlarına yönelik rant kaynağı olarak biçimlenmektedir. Oysa kentsel dönüşüm planlaması bütüncül bir yaklaşımdır. Ortaklık, katılım ilkeleri ve dönüşüm sürecinin tasarımıyla tutarlı olarak uygulanmasıyla başarılı sonuçlara ulaşabilmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinin sistematığının çok yönlü planlanması gerekmektedir. Dönüşüm kelime anlamı itibariyle değişimi öngörür. Değişim bir geceden sabaha oluşacak bir şey değildir. Değişimin aktörleri ile birlikte çok yönlü bir yaklaşımla yönetilmesi yaşamsal önem kazanmaktadır. Kentsel dönüşümün uzun süreli ve kapsamlı gelişiminin, kişiler, yer ve istihdam koşullarından oluşan üçlü bir sacayağı üzerine kurgulanması gerekmektedir(Turok, 2004). Kişilerin potansiyelleri saptanmalı, becerileri, kapasiteleri ve beklentileri onların refah düzeyine kavuşmalarını ve bunlardan yararlanabilmelerini sağlayacak şekilde güçlendirilmelidir. Yerel istihdam koşulları ve olanakları gelir yaratmak amacıyla yükseltilmelidir. Dönüşüm alanının cazibesini arttırmak için yatırımcı kişi ve firmalar bu alana çekilmeye çalışılmalıdır. Bu üçlü dengeye bağlı olarak dönüşüm uygulamaları“her duruma uygun” hazır çözümler yerine“duruma uygun” çözümlerin üretilmesine yönelik katılımcı bir planlama yaklaşımı ile farklı etaplandırmaları içerebilecek şekilde yönetilmelidir. Fiziksel, ekonomik ve sosyal dönüşüm arasındaki bağlantılar ve süreç dikkate alınmalı, tek boyutlu girişimlerden kaçınılmalıdır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. ADANA İLİ'NDE KARŞILAŞTIRMALI ÖRNEKLEM ARAŞTIRMALARI

Günümüz kentlerinde sosyo-ekonomik koşulların uygunsuzluğu, aşırı ve orantısız nüfus dağılımlarından kaynaklanan bilinçsiz ve kontrolsüz bir genişleme ve buna bağlı olarak hızlı bir çöküşün varlığından söz edilebilir. Olası bu durumun beraberinde çözüm önerileri araştırmaları getirdiği söylenebilir. Kentsel yenileme diğer anlamıyla kentsel dönüşüm bu çözümsüzlüklere karşı uygulanan projelerin başında gelmektedir. Kentlerin toplumsal yaşam alanları olarak düşünülüp, canlı bir organizmaya benzetilecek olursa, her canlı organizmanın süreç içerisinde yaşlandığı gibi kentlerin de bu süreçte yaşlanıp, yıprandığını ve yenilenmeye gereksinim duyduğu görülmektedir.

Türkiye kentlerinin birçoğu eski tarihlerde kurulmuştur, ek olarak buna hızlı kentleşme olgusu eklendiğinde, kentler içerisinde birçok bölgede kullanıma elverişsiz, çöküntü alanlarının oluştuğu görülmüştür. Kentsel dönüşüm uygulama projelerinde son yıllarda ülkemizin birçok bölgesinde Türkiye Toplu Konut İdaresi tarafından uygulanan TOKİ konutlarının, tartışılır bir konu olmasına rağmen, halen çözüm olarak görüldüğünü söyleyebiliriz. Dolayısı ile gelişmiş ülkeler üzerinde daha geniş bir araştırma kapsamında, uygulanmış kentsel dönüşüm modellerinin araştırılarak Türkiye kıstaslarına uygun hale getirilmesi sağlanabileceği söylenebilir.

Ülkemizde, kentsel tasarım ve dönüşüm süreci ile yok edilen sosyal, alansal ve kültürel değerler, gelişim adı altında, kent kullanıcısının beklentilerini

gözetmeksizin getirimsel düzenleme etkisi altında yok olmaktadır. Oysa sürdürülebilir ve yaşanabilir kent kavramı, çevrebilim ile ilgili mimariden insan yaşamının kolaylaştırılmasına, yerel değerlerinin korunmasına, yeniliklerin yaşama geçirilmesine, kentsel kalitenin arttırılmasına kadar birçok örnekleme kapsamaktadır (Uzun, Çolak, Berkman, Güneş 2009).

Bu bağlamda, Türkiye koşullarında konut üretimi kapsamında yapılan uygulamalarda göz ardı edilen noktaları saptamak ve yapım projelerinde bu konularla bağıntı kurmak hedefi ile Adana İli Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş TOKİ Örneği irdelenmiştir.

Karşılaştırma için ise Adana ili Ceyhan ilçesine bağlı bir yerleşke olan Üçdutyemişilova Mahallesi seçilmiştir. Üçdutyemişilova mahallesi merkez konumundaki yerleşme biriminde yaşayanlar çoğunlukla “muhacir” (Balkan Türkü) kökenlidir. Üçdut'ta “yerliler” , diğer birim Yörükler'de ise hayvan yetiştiriciliği ile uğraşan “yörükler” yaşamaktadır. Böylece bu araştırmada farklı sosyal yapıdaki üç yerleşme biriminde yaşayan ailelerin konut norm planları, aile yapısı ve yapım teknolojisi ve bu yapılardaki farklılıkların ortaya konulmasına çalışılmıştır. Araştırma sonucunda farklı birimlerde ve farklı sosyal gruplar içerisinde olsa da insanların birlikte yaşama ve geçen süreçte birbirinden etkilenme sonucunda yeni bir yaşam kültürü oluşturdukları (bütünleştikleri) saptanmıştır.(Şekil 4.2.)

4.1. Adana İli Ceyhan İlçesine Bağlı Yeşilova Mahallesi'nin Konut Anlayışı ve Konut Tipolojisi ile ilgili Bilgi

Yeşilova Adana ili Ceyhan ilçesine bağlı bir mahalle olup üç ayrı sosyal gruptan oluşmaktadır. Mahalledeki konutların norm planlaması, aile yapısı ve konut yapım teknolojisinin değişme ve gelişmesini yönlendiren etmenlerin saptanması yapılacak çalışmaların amacına ulaşmasını sağlayacaktır. Bu amaçla ülkemizde çeşitli bölgelerinde daha çok sayıda mahalle araştırmaları yapılmalıdır.

4.1.1. Girdiler ve Yöntem

Araştırmanın ana materyalini Yeşilova yerleşikleri ile yapılan bireysel ve grup tipi görüşmelerden sağlanan veriler ile yerinde yapılan gözlemlerle oluşturulmuş vaziyet planları, konut tipolojisi, resimler oluşturmaktadır. Öte yandan Üçdutyemişilova Mahallesi bilinen ve iyi tanınan bir yerleşke olması, mahalle merkezinde göçmenlerin yaşaması nedeniyle planlı kentleşme örneği olup gayeli olarak seçilmiştir.

Burada yaş, cinsiyet ve ailelerin gelir durumları dikkate alınarak ana kitleyi temsil edecek şekilde toplam 83 hane “rastgele örnekleme” yöntemi ile seçilmiştir. Seçilen konutların aile reisleri veya eşleriyle yüz yüze görüşmeler (mülâkat) ile anket formları raporlama yapılarak değerlendirilmiştir.

4.1.2. Araştırma Bulguları

Üçdutyemişilova Mahallesi, Adana ili Ceyhan ilçesine bağlı bir mahalledir. Adana’ya 55 km Ceyhan’a 27 km ve İmamoğlu İlçe merkezine de 9 km uzaklıktadır. Köyün arazilerinin bir kısmı Çukurova Tarım İşletmeleri Müdürlüğü (Mercimek Harası) toprakları sınırları içerisinde kalmaktadır. Tez kapsamında incelenen mahalle birimlerine ait vaziyet planı, konut tipolojisi, resimler gözlem, görüşme, örnekleme yapılan saptamaların sonuçları olarak araştırmanın materyalini oluşturmaktadır.

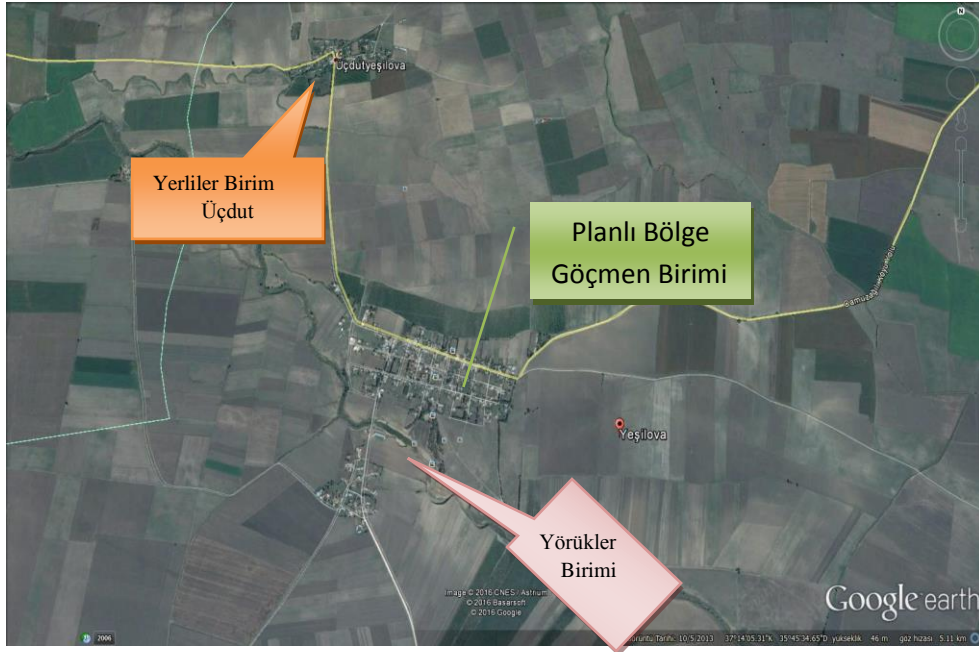


Şekil. 4.1. Üçdutyemişilova Köyü Mesken Şekilleri

4.1.3. Üçdutyemişilova Mahallesi'nin Özellikleri

Yerleşme ve örnek konut planları, mekân ve aile birey durumları açısından Dünya'nın en eski yerleşme biçimi toplu köylerdir. Fiziki çevreciler yerleşme biçimlerini, yerleşimin izlerine dayanarak belirlemektedirler. Bu bağlamda yerleşimler yaygın ve birleşik olabildikleri gibi, planlı ve plansız biçimde de kurulmuş olabilirler (Tunçdilek,1967; Denker, 1977).

Araştırma kapsamına alınan Üçdutyemişilova Mahallesi'nin merkez birimi; 1937 yılında Balkanlar'dan bölgeye göç edenler tarafından kurulmuştur. Göçmen Köyleri'nin özelliği olan planlı yerleşim biçimi burada da açıkça görülmektedir. Nitekim merkez biriminde birbirine paralel uzanan ve birbirlerini dik kesen geometrik formlu birim içi yol ağının bulunması, bu yerleşme biriminin planlı bir görünüm kazanmasına neden olmuştur. Göçmenlerin benzeri yerleşim biçimlerine Bursa (Denker, 1971), İç Anadolu (Hütteroth,1971) ve Adana (Soysal, 1976) yörelerinde de sahip oldukları görülmektedir. (.Şekil 4.3.)



Şekil 4.2. Üçdutyemişilova Mahallesi/Ceyhan/ADANA Konumu, **Kaynak:** Google Earth)

Merkez mahallede konutların her biri eşit büyüklükteki avlunun yol kenarına yapılmıştır. Avlu iki bölümlü olarak çözülmüştür. Dış avlunun çevresi kerpiç veya briket duvar ile çevrilmiştir. İç avlunun (ikametgâh) çeperi ise tel kafes ile çevrilerek hayvanların (kedi, köpek, kanatlı hayvanlar) avluya girmesi engellemiştir. Evin ön kısmındaki bu avluda ailenin gereksinimi olan sebze, meyve ve çeşitli çiçekler üretilmektedir. Evler çoğunlukla kerpiç gereklerle uygulanmış ancak, son yıllarda betonarme yapımların artmaya başladığı dikkati çekmektedir. Konutların çeperinin bir avlu duvarı ile donatılmasına Adana ili (Yüreğir ovası) sınırlarında da rastlanılmaktadır. Ancak, bu birimlerde iç avlu ve ekleri birbirinden ayrı düzenlenmiş olsa da, göçmenlerde iç avlu ve eklentileri aynı avlu içerisinde çözümlenmiştir (Soysal, 1976). Başka bir deyişle göçmenlerde kapalı avlulu tarım işletmeleri formunda bir düzenleme söz konusudur. Ülkemizde çoğunlukla göçmen evlerinin tek katlı olduğu gözlenmektedir (Tunçdilek, 1967; Denker, 1977 ; Soysal ve ark., 1994). Örnekte konutların çoğunlukla (% 91.6) tek katlı konutlar olarak düzenlenmiş olduğu dikkati çekmektedir. Diğer taraftan incelenen birimlerdeki konutların % 84.3 ünde çatı “beşik çatı” şeklindedir.



Şekil.4.3 . Merkez Birimi (Göçmen Bölgesi) Uydu Görüntüsü **Kaynak:** Google Earth

Birimdeki yerleşim biçimi tipolojik Göçmen Evleri biçimselliğine uygun kökleşikler, yöresel tabanlı veriler, uygulama kıstasları ve koşullarına bağlı kalarak biçimlendirilmiştir. Söz konusu oluşum ve biçimlenmede Göçmenlerin yaşam tarzının ve toplumsal yapısının etkileşimi (Ek.7.1.1) oldukça net olarak gözlemlenebilmektedir.

Bu bağlamda, konut planlamasında ve üretiminde; pratiklik, işlevsellik, çevre koşullarına uyum, öncelikli iç mekân bağıntısı çözülerek dış çevreye açılım, gelişim ve bütünleşmek v.b. özelliklerle dayalı bir planlamanın son derece etkin kılınması gerektiği söylenebilir. Öte yandan yerli halkın yaşadığı Üçdut, yerleşim biçimi nedeni ile yörenin en eski birimi olup Adana İli yerleşimlerinde çoğunlukla gözlemlendiğimiz gibi plansız birleşik konut yerleşimi görünümündedir. Yani burada herhangi bir birim içi yol ağı yoktur ve konutlar arasındaki boşluklar bu amaç doğrultusunda kullanılmaktadır.(Şekil.4.4.)

Öte yandan bu birimdeki örnek konut planı irdelendiğinde Göçmen Konutları ile etkileşiminin planlamaya yansımalarını gözlemleyebiliriz. Ancak, söz konusu konutlara ekler yapılarak özgün planlarda bozulma söz konudur. Ek.7.1.2.de birimsel etkileşim ve ek bölümler belirtilmiştir.



Şekil.4.4. Üçdut Birimi (Yerliler Bölgesi) (Perspektif özgün oluşturulmuştur.)

Aynı şekilde 1950’li yıllarda konar-göçer (hayvancı) bir grubun; önceleri çadırlarını kurdukları bölgeye; yerleşik yaşama geçişlerinin sonucunda ortaya çıkan Yörükler Birimi oluşmuştur. Yerleşim biçimi açısından diğer birimlere göre daha plansız görünümündedir. Ancak, söz konusu birimde de tıpkı Üçdut Birimi’nde olduğu gibi Göçmen Konutları ile etkileşim söz konusudur. Ek olarak, bu birimin konutlarında da ekler yapılarak biçimsel anlamda konut planlarında değişim gözlemlenmiştir. Ek.7.1.3 de birimsel etkileşim ve ek bölümler belirtilmiştir.



Şekil.4.5.Çatı Biçimleri

Örnekleme genel olarak, konutların çoğunlukla (% 91.6) tek katlı konutlar olarak düzenlenmiş olduğu dikkati çekmektedir. Diğer taraftan incelenen birimlerdeki konutların % 84.3’ünde çatı “beşik çatı” şeklindedir(Şekil.1.8.).

Aile durumlarını incelediğimizde, Türkiye İstatistik Kurumu’nun 2014 yılı verilerine bakarak, aynı çatı altında ortalama 3.6 kişi yaşamaktadır. Kırsal kesimde ise bu oran 7.7 kişiye kadar ulaşmaktadır. İncelenen Üçdutyemişilova Mahallesi’nde elde edilen sonuçlara göre ortalama aile genişliği 4.5 tir. Bir başka deyişle araştırma alanında saptanan aile büyüklüğü Türkiye kırsal kesim ortalamasının gerisinde kalmaktadır.

Araştırma alanında aileler çekirdek geniş ve parçalanmış aileler olmak üzere üç grupta incelenmiştir. Üçdutyemişilova Mahallesi’nde çekirdek aile tipi(çekirdek aile /yalın aile: sosyoloji ve antropolojide evlilik ve anne-babalık ya da evlatlık ilişkisiyle birbirine bağlı, bir kadın ve bir erkek ile onların toplumca kabul edilen çocuklarından oluşan bireyler grubu) % 67.5 oranla yoğunluk kazanmıştır. Çekirdek aileye en çok merkez mahallede % 73.2 oranında rastlanmıştır.

İncelenen Üçdutyemişlova Mahallesi'nde üç farklı sosyal grup (Göçmen, Yerli, Yörük) yaşamasına rağmen, köy halkı ve aileler arasında huzursuzluğa neden olacak herhangi bir önemli olay yaşanmamıştır. Birimler arasında belirli bir düzen ve huzur barınmaktadır.

Kapalı toplumdaki açık topluma geçişle birlikte ücret dışı ortak iş yapma (imece) azalmıştır. Mahallede daha önce cami ve köprü gibi ortak kullanım alanları yapımları imece yöntemiyle yapılabildiği halde, bugün ortaklaşa iş yapmanın zorlaştığı belirtilmiştir. Özellikle gençlerin bu konuda isteksiz davrandıkları gözlemlenmiştir. Yardımlaşma, dayanışma ve işbirliği halen sürmektedir.

Üçdutyemişlova Mahallesi'nin ekonomik girdisi tarım ve hayvancılıktır. Bu bağlamda araştırma kapsamına alınan 83 aileden 80' inin (% 96.4) öz mülk arazisi vardır. Arazi sahibi olmayan üç aile Yörükler biriminde yaşamakta olup, bunlar kiralama yöntemi ile arazilerini işlemektedir.

Söz konusu ailelerin 1996 -1997 sezonunda işledikleri toplam arazi genişliği 11.020 dekadır. Toprak yapısı, sulama olanakları, üretim alışkanlığı ve pazarlama kolaylığı nedeniyle ürün desenine buğday, pamuk ve mısır egemen durumdadır. Ekilen arazinin 6.715 dekarı (% 60.9) buğdaydır. Pamuk 2.565 dekar (% 23.3) ekilmiştir.

Mısır ekimi Merkez birimde tercih edilir tercih nedeni olması göçmenlerin (dalgiç-pompa kullanarak) yer altı sularından yararlanmalarına bağlanabilir. Üçdutyemişlova Mahallesi'nde ağırlıklı olarak tarımsal üretim yapılmaktadır.

Ancak süt sığırcılığının yanı sıra koyun yetiştiriciliği yapılmakta bu yol ile hem aileler için hem de hayvansal pazara yönelik gereksinim sağlanmaktadır. Köyün büyükbaş hayvan varlığının % 35.8'i, küçükbaş hayvanların da % 56.5'i Yörükler mahallesinde bulunmaktadır.(Ek.7.3.)

4.1.4. Üçdutyemişilova Mahallesi Sonuç

Örneklemede yapılan araştırma kapsamında Üçdutyemişilova Mahallesi Merkez, Üçdut ve Yörükler konut birimlerinden elde edilen sonuçlar aşağıdaki gibi sıralanabilmektedir:

-Merkez birimdeki göçmen konutları iç ve dış avlulu düzenlenmelerine karşın, Üçdut ve Yörükler de böyle bir düzenleme yoktur.

- Merkez birimdeki göçmenler kapalı avlulu işletmelere sahip olup, avluları dört yandan konut ve işletmeye ait yapımlarla çevrilidir. Böyle bir düzenleme biçimi göçmen işletmelerinin tipik özellikleridir.

-Her üç birimde de tek katlı ve beşik çatılı konut tipolojisi yaygındır.

- Birimler bölgesel olarak ayrı olsa da yerleşim biçimlerinde tipolojik Göçmen Evleri biçimselliğine uygun kökleşikler, yöresel tabanlı veriler, uygulama kıstasları ve koşullarına bağlı kalarak biçimlendirilmiştir. Söz konusu oluşumlarda ve biçimlenmede göçmenlerin yaşam tarzının ve toplumsal yapısının etkileşimi oldukça net olarak gözlemlenebilmektedir. Bu bağlamda, konut planlamasında ve üretiminde; pratiklik, işlevsellik, çevre koşullarına uyum, öncelikli iç mekân bağıntısı çözülerek dış çevreye açılım, gelişim ve bütünleşmek v.b. özelliklere dayalı bir planlamanın söz konusudur.

-Okur yazarlık oranı erkeklerde % 88.9 kadınlarda ise % 74.7 olarak bulunmuştur. Konu birimler bazında incelendiğinde, en yüksek okur-yazarlık oranına erkeklerde Üçdut'ta (% 90.6), kadınlarda ise göçmen (Merkez) biriminde (% 81.2) rastlanmıştır.

-Köyde ortalama aile genişliği 4.5 kişi olup Türkiye kırsal ortalamasının gerisindedir. Çekirdek aile oranı merkez birimde en fazla (% 73.0), yerli halkın yaşadığı Üçdut'ta en azdır (% 65.0). Öte yandan geniş aile oranı diğer birimlere göre en fazla (% 35.0) Yörükler'dedir.

-Muhtar köyde en çok sözü geçen kişidir. Ancak Yörükler Birimi'nde yaşlı erkeklerin de sözü geçmektedir.

-Mahallede üç ayrı kültürün varlığı söz konusu olmasına rağmen birimler arasında huzursuzluk nedeni olacak önemli olaylar yaşanmamıştır. Bu durumda birimler arası kültürel etkileşim ve uyum söz konusudur.

-Mahallenin ekonomik girdisi tarım ve hayvancılık ürünleridir. Buğday, pamuk ve mısırdan oluşan Üçdutyemişilova üretim deseni içerisinde buğday ve pamuk kurak hava koşullarında ekilmektedir. Merkez birimde ise bunlara ek olarak sulu koşullarda mısır yetiştirilmektedir. Yörükler hayvancılığa dayalı tarımsal faaliyetlerini az da olsa sürdürmektedirler.

-Eskiye oranla köyde ortaklaşa iş yapma (imece) azalmıştır.

-Merkez Biriminde konutlar tipolojik Göçmen Evleri biçimselliğine uygun kökleshikler, yöresel tabanlı veriler, uygulama kıstasları ve koşullarına bağlı kalarak biçimlendirilmiştir. Söz konusu oluşum ve biçimlenmede göçmenlerin yaşam tarzının ve toplumsal yapısının etkileşimin diğer birimlerin planlanmasına etkisi çok net olarak gözlemlenmektedir.

4.2. Kentsel Dönüşüm Bağlamında Toki Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş Toki Örneği

Bu araştırmanın amacı kentsel dönüşüm kavramının ve bu bağlamda uygulanan TOKİ projelerinin Adana Sinanpaşa Mahallesi ölçeğinde incelenmesidir. Adana Yüreğir İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Aksantaş Fabrikası ve çevresindeki yerleşim alanı için planlanan kentsel dönüşüm projesi TOKİ becerisi ile uygulanmış olup; çalışmada TOKİ uygulama kıstasları ile Aksantaş Konutları' nın konumu, yerleşimi ve planlaması iklimsel, fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla incelenmiştir.

Araştırma kapsamında incelenen projeye ait vaziyet planı, konut tipolojisi, resimler gözlem, görüşme, örnekleme yapılan saptamaların sonuçları olarak araştırmanın materyalini oluşturmaktadır. Elde edilen veriler ışığında bulgular sonuç bölümünde irdelenmiştir. Ayrıca bu çalışmanın yapılacak benzer çalışmalar için altyapı oluşturması amaçlanmıştır.



Şekil 4.6. Aksantaş TOKİ Projesi' Kent Silüetleri



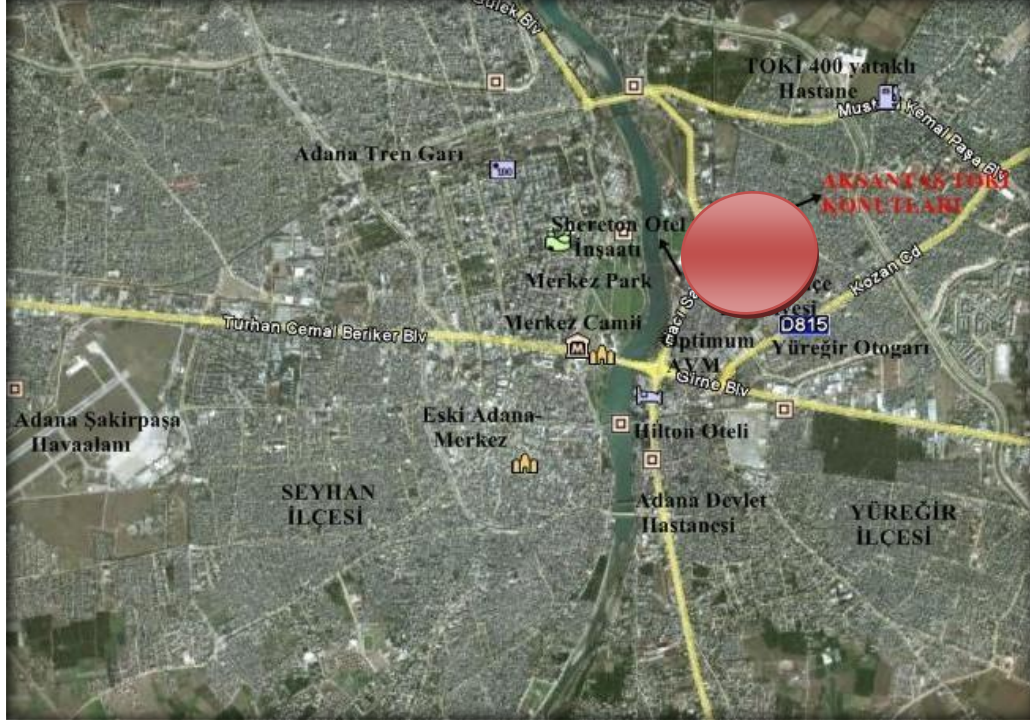
Şekil 4.7. Aksantaş TOKİ Projesi Kitle Silueti

4.2.1. Derlenen Veriler

Mevcut çalışmada araştırma materyalini Adana İli, Yüreğir İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi'nde uygulanan kentsel dönüşüm projesi bağlamında eski Aksantaş Fabrika binasının bulunduğu, Kışla Caddesi ile Kazım Başer Caddesi'nin arasında kalan arsa içerisinde inşa edilen Aksantaş TOKİ konutları oluşturmaktadır.

Çalışmada kullanılan planlar Adana Büyükşehir Belediyesi ve Yüreğir Belediyesi proje arşivinden ve yüklenici firmadan alınmıştır.

Araştırma kapsamında incelenen konut alanına ait vaziyet planı, bina planları, fotoğraflar ile proje alanında ve kentsel dönüşüm bölgesinde yapılan gözlem, görüşme, yerinde yapılan saptamaların sonuçları araştırmanın materyalini oluşturmaktadır.



Şekil.4.8. Aksantaş TOKİ Konutları-Kent İlişkisi

4.2.2. Araştırmada İzlenen Yol

Çalışmada, öncelikle konu ile ilgili teorik bilgiler derlemesi hedeflenmiş, derlenen veriler ışığında örneklem araştırması olarak belirlenen bölgede gözlem ve araştırma yöntemine dayalı olarak sorun/durum tespitinde ve olumlu/olumsuz özellikler üzerinde durulmuştur. Adana Yüreğir İlçe Belediyesi'nden temin edilen mimari proje ve ruhsatları üzerinde üretilen konutların konut tipolojisi ve anlayış tarzı verilerini derlemek için tespit ve analizler yapılmıştır. Bütün bunların yanında birçok üniversite kütüphanesinde literatür araştırması yapılmış ve ayrıca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Adana Büyükşehir Belediyesi ve Adana Yüreğir İlçe Belediyesi yetkili birimlerde ilgili arşiv ve dokümanlar taranmış, kentsel dönüşüm, TOKİ, Yüreğir İlçesi vb. konular ile ilgili web sitelerinden de gerekli kaynaklara ulaşılarak teorik bilgiler derlenmiş, elektronik kitaplar ve dergilere bilgisayar teknolojisi kullanılarak ulaşım sağlanıp konu ile ilgili yerli ve yabancı birçok fikir yazısına ulaşılmıştır.

4.2.3. Araştırma Bulguları

Kentsel yenileştirme, toplum veri tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılandırılmış tarihi çevrenin korunmasıdır.

Kentsel alanların çevresel etkinliklerinin ehilleştirilmesine ilişkin ölçütler ile kentsel yapılanmanın/gelişimin olumsuz etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık-tabanlı eylem programlarını uygulamayı amaçlayan, bütünleştirilmiş (integrated) kamu sektörü öncülüğünde yürütölen bir süreçtir(Kocabaş, 2006).

Kentsel dönüşümü; kentsel çöküntü alanlarında, ekonomik, sosyal, yönetsel, fiziksel ve çevresel boyutlar düşünölererek planlanan, kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik çalışmaların rantsal düzenlemelere fırsat tanımadan bölgenin iklimsel, coğrafi, kültörel özellikleri göz önünde bulundurularak sürdürölebilir, yaşanabilir projelerle kentsel kalitenin arttırılmaya çalışıldığı konut üretim süreci olarak tanımlayabiliriz.

4.2.4. Toplu Konut Kavramı ve Tanımı

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na (1984) göre, Toplu Konut Bölgesi, valiliklerce toplu konut yerleşim alanı olarak onaylanan ve belediyelerin ediniminde bulunan, içinde en az dört yüz konutun yer alabileceği, belediyelerce toplu konut üretimi yapmak amacıyla önerilen ve idare tarafından toplu konut bölgesi uygunluk belgesi verilen alan sınırlarıdır. Toplu Konut ise toplu konut bölgesinde konut üretimi biçimini adlandırmaktadır. Teknik altyapı ve sosyal donatı kapsamına giren çalışmaların bütünüdür şeklinde tanımlanmaktadır.

Toplu konut kavramı dilimizde, İngiliz ve Amerikan literatüründe yer alan 'mass housing' ya da 'public housing' kavramlarını tanımlasa da bazı yönleriyle içerik ve anlam olarak birebir uyuşmamaktadır. Dolayısıyla toplu konut kavramı, nicelik yönünün dışında, farklı kültürler için farklı sosyal anlamlar ifade edebilmektedirler (Kılıç, 2006). Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı ve kontrolsüz kentleşme nedeni ile oluşan konut üretimi ve kentleşme sorunlarının

çözülmesi ve konut üretiminin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Toplu konut kavram ve tanımından yola çıkılarak örneklemin belirlenme nedenleri açıklanarak ve örnekleme elde edilen veriler değerlendirilerek sonuca ulaşmaya çalışılmıştır.

4.2.5. Örneklemin Belirlenmesi

Adana İli'ne Doğu ve Güneydoğu Bölgeleri'nden sürekli göç dalgasının neden olduğu nüfus artışına bağlı olarak acil konut gereksinimi ile konut üretimi çarpık yapılaşmayı beraberinde getirmiştir. Aynı zamanda Adana İli Güneydoğu Anadolu Deprem Kuşağı sınırlarında, ikinci derece deprem kuşağında yer almaktadır(Güneydoğu Anadolu Deprem Kuşağı; Van Gölü çevresinden başlayarak Güneydoğu Toroslar'ı takip eder ve İskenderun Körfezi'ne kadar uzanır. Muş, Varto, Elazığ, Malatya, Elbistan, Kahramanmaraş, Adana, İskenderun bu kuşak üzerinde yer alır (http://www.cka.org.tr/dosyalar/ilce_raporu.pdf dönüştürülmüştür).

Ek olarak, ülkemizde sık aralıklarla yayımlanan imar aflarının da etkisi ile bölgedeki konut üretimi arttırmış bu durum gayri resmi konut üretimini beraberinde getirmiştir. Bu karmaşık yapılaşma sadece içinde yaşayan kullanıcıları değil tüm kenti olumsuz yönde etkilemektedir.

Bu anlamda, Adana İli sınırları içerisinde sürekli göç alan, gecekonduların yoğun olduğu, ortalama geliri alt sınırdaki ve düşük eğitim seviyesine sahip olan yurttaşların yaşadığı, az katlı yapıların yoğun olduğu yapı çevresi gayeli olarak seçilmiştir. Ek olarak, Yüreğir İlçesi/ Sinanpaşa Mahallesi'nde, Devlet Eli ile Konut Yapımı Modeli çözüm önerisi olarak planlanmış ve uygulanmış olan kentsel dönüşüm projesi olması nedeni ile örneklem araştırması kapsamına alınmıştır.

4.2.6. Aksantaş TOKİ Verileri

Adana Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili makamlarından alınan bilgiler doğrultusunda, Kamu İhale Kanunu çerçevesinde, Aksantaş TOKİ konutlarının açık ihale anahtar teslimi götürü Bedel Usulü ile 24.10.2005 tarihinde ihalesi yapılmıştır.

İşin süresi toplam 360 takvim günü olarak belirtilmiş; araştırma alanında altyapı, yerleşim ve mimari projelerin uygulamalarına 03.01.2006 tarihinde başlatılmıştır.



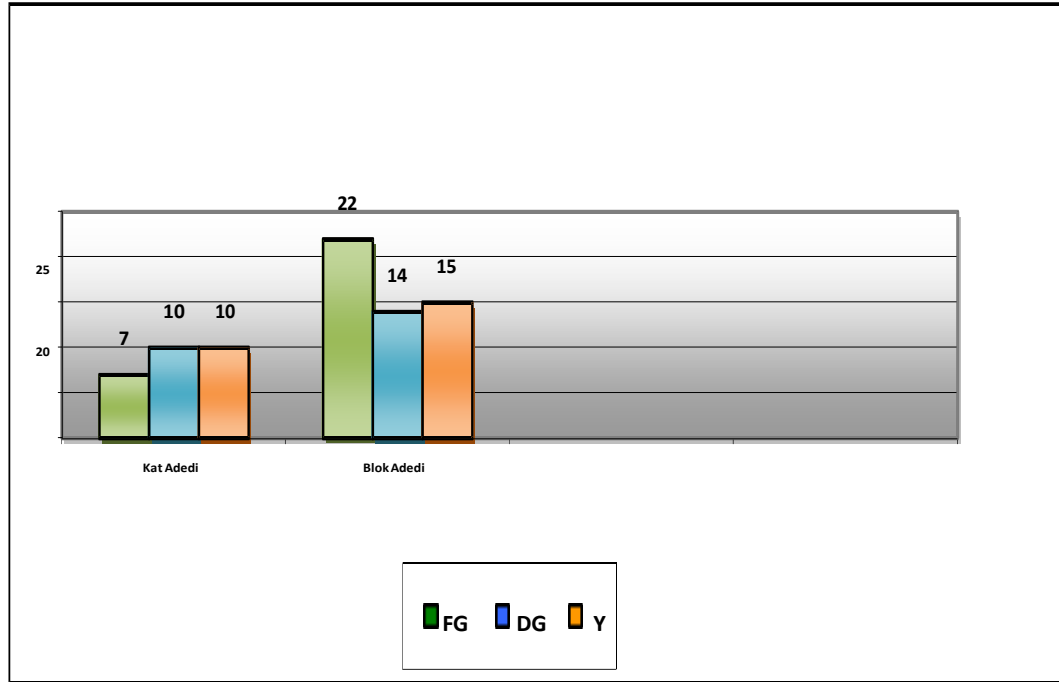
Şekil.4.8. Adana Yüreğir / Sinanpaşa Mahallesi Aksantaş Toplu Konut Proje Alanı
(Google Earth, 2015)

Yapım proje kapsamında aşağıda (Çizelge.4.1 ve 4.2.) de gözlemlenebilen DG Tipi 14 adet 10 katlı FG Tipi 22 adet 7 katlı ve Y Tipi 15 adet 10 katlı olmak üzere bütününde 51 kitleden oluşan 888 adet konut (308 adet konut alt gelir grubuna yönelik) bulunmaktadır. Her katı 2 daireden oluşan 40 adet kitle Güney-Kuzey yönlü, 11 adet kitle ise Güneydoğu-Kuzeybatı yönlü olacak biçimde planlanmıştır.

Çizelge.4.1. Konut tipleri, kitle, kat adet, brüt konut alanı ve her bir kitlenin kapladığı toplam alan (Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı arşivi incelenerek dönüştürülmüştür.)

KONUT TİPİ	KİTLE ADETİ	KAT ADETİ	KONUT M ² (BRÜT)	TOPLAM M ²
FG (2+1)	22	7	83	25564
DG (3+1)	14	10	143	40040
Y (3+1)	15	10	132	39600

Çizelge.4.2. Konut tiplerinin kat- Kitle adetleri (İlgili belediye arşivleri incelenerek dönüştürülmüştür).



Konut kitlelerinin dışında; örneklem içerisinde 1 adet Ticaret Merkezi, 1 adet Lise ve 1 adet Cami Kitesi bulunmaktadır. Yapım evreni 116.000 m² alan üzerine planlanmış olan alanda 51 adet kitlenin zemin oturum alanı; 15539 m² olarak hesap edilmiştir. Buna ek olarak, Ticaret Merkezi Kitesi oturum alanı 1968 m² dir. Lise kitesi oturum alanı 1971 m² dir. Cami oturum alanı da 738 m² olmak üzere tüm yapımların oturum alanı toplamı 20.000 m²; toplam yeşil alan yaklaşık 72.500 m² ve

toplam taşıt yolu, yaya yolu ve otopark alanı da yaklaşık 23.500 m² olarak tespit edilmiştir. Ayrıca, Otopark Alanı; 23500 M2, 20% sini, İnşaat Alanı; 20000 M2, 17%,Yeşil Alan; 72500 M2 olarak bütün alanın 63% ünü kapsamaktadır. Yapım alanında da yerinde gözlem yapılarak elde edilen veriler ile aşağıdaki çizelge oluşturulmuştur.(Çizelge 4.3.) ve Diğer iç-dış ortak alanlar için (Ek.7.2.7.)

Çizelge.4.3. Diğer Kitle Birimleri ve Alanları

KİTLE İSMİ	KİTLE OTURUM ALANI M2	TOPLAM OTURUM ALANI M2
TİCARET MERKEZİ	1968	
LİSE	1971	
CAMİ	738	
51 ADET KİTLE	15539	
YEŞİL ALAN	72500	
TAŞIT YAYA, OTOPARK	23500	
		116000

Örnekleme araştırmasında yapımı planlamada esin yönünün etkisi oldukça önem arz etmektedir. Bu bağlamda yapım evreninde konut üretimi planlama aşamasında esin yönü verileri analizi yapılmıştır.(Çizelge 4.4.).

Bu bağlamda, bölgenin iklim verileri, Çukurova'nın iklimi, Akdeniz Bölgesi İklim özelliklerini taşır; Yaz ayları çok sıcak ve kurak, Kış ayları ise ılıman ve yağmur yağundur.

Adana İli yılın 195.6 gününde Yaz yaşamaktadır. Ocak ayı yılın en soğuk, Ağustos ise en sıcak aylarıdır. Akdeniz İklimi'nin ve Çukurova topraklarında bulunduğu fiziksel konum etkisiyle ısınmaya başlayan hava, birikim nedeniyle ağırlaştığı için yükselemez ve doyma noktasına ulaşamaz.

Böylece Yaz aylarında yoğun nem yüklü sıcak bir hava dalgası gözlemlenir. Ortalama bağıntılı nem % 66 olmakla birlikte, yaz aylarında % 90'ın üzerine ulaşır.

Genel olarak 30. ve 40. enlemler arasında yer alan bölgelerde, ılıman iklim kuşağının 'Akdeniz iklim kuşağı' egemen olduğu bölgelerdir. Adana Kent

Planlaması yapılıır iken esin, ısı ve nem etkileri, konut konforunun giderilmesi açısından çok önemli olmasına rağmen, konut tasarımında yeteri kadar dikkate alınmamaktadır. Bu açıdan kentte güneşin yararlı ışın etkisinden olumsuz yönde etkilenen geniş yerleşim alanları oluşmaktadır.

Yanlış olarak planlanmış ve hali-hazırda planlanmakta olan bu bölgelerde, Yaz döneminde içsel konut konforu sağlamak amacı ile uygulanan iklimlendirme düzenekleri, önemli ölçüde enerji tüketimine neden olmaktadır. Adana İli sıcak ve nem oranı fazla iklimsel verilerinden dolayı içsel birimlerin soğutulması, ısıtılmasından çok daha fazla önem arz etmektedir. (Yüceer, 2010).

Etkin rüzgar yönü genellikle Kuzeydoğu, Güneydoğu ve Güneybatı' dır. Yaz döneminde bir alçak basınç merkezi olan Çukurova'ya denizden ve Toroslar' dan hava akımı olur (Şekil 4.9.). Böylece dinamik nedenli bir yüksek basınç merkezi oluşur(http://www.turkcebilgi.com/turkiye'deki_iklim_çesitleri/ansiklopedi, 2015).



Şekil.4.9. Aksantaş TOKİ Vaziyet Planı(Rüzgar ve Güneş Analizi)

Çizelge 4.4. Yararlı Rüzgar ve Güneş Yönüne Göre Konut Tiplerinde Birimlerin Analizi

	YARARLI RÜZGÂR YÖNLÜ BİRİMLER	YARARLI GÜNEŞ YÖNLÜ BİRİMLER	ARZU EDİLMİYEN RÜZGÂR YÖNLÜ BİRİMLER	YARARSIZ GÜNEŞ YÖNLÜ BİRİMLER
FG Tipi Konutlar	Salon	Salon	Oda 1	Oda 1
	Mutfak Balkon	Mutfak Balkon	Oda 2 Oda 3	Oda 2 Oda 3
	Merdiven Kovası	Merdiven Kovası		
	Asansör Boşluğu Yangın Merdiveni	Asansör Boşluğu Yangın Merdiveni		
DG Tipi Konutlar	Salon	Salon	Oda 1	Oda 1
	Mutfak Balkon Yangın Merdiveni	Mutfak Balkon Yangın Merdiveni	Oda 2 Oda 3 Merdiven Kovası	Oda 2 Oda 3 Merdiven Kovası
Y Tipi Konutlar	Salon	Salon	Oda 2	Oda 2
	Oda 1 Balkon	Oda 1 Balkon	Oda 3	Oda 3
	Merdiven Kovası Asansör Boşluğu	Merdiven Kovası Asansör boşluğu	Mutfak WC	Mutfak WC

4.2.7. Aksantaş TOKİ İrdelemesi Sonucunda Varılan Sonuç

Yapılan çalışmada Adana ili, Yüreğir İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, AKSANTAŞ TOKİ konutları incelenmiş olup, çalışmada elde edilen genel sonuçlar şöyledir; Mimari projelerinin tip projeler olarak hazırlandığı ve uygulandığı bölgenin iklimsel verilerinin, yerel mimari özelliklerinin göz önüne alınmayarak hazırlandığı görülmüştür.

Projelendirmeler tip projeler yerine, uygulanacak şehrin iklimsel ve yerel mimarisi göz önüne alınarak yapılırsa ortaya çok daha kullanışlı yapılar çıkacaktır. TOKİ uygulamasının az katlı gece kondu bölgesinde uygulandığı ve bu bölgede yoğunluk artırımına giderek bölgenin çok katlı yapılaştırıldığı görülmüştür. Düşük yoğunlukta, insan ölçeğinde uygulanacak olan projelerin, kullanıcıların altyapısı da göz önüne alındığında tercih edilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Proje alanı; Adana ili sınırları içinde gelişmekte olan, yeni ve büyük bir çok projeye yakın bir mesafede yer almaktadır. Ulaşım araçları metro, minibüs ve otobüslerdir. Yüreğir Otogarı proje alanına 1,5 km mesafede yer almaktadır. Ayrıca Yüreğir Belediyesi ile bitişik parsellerde yer alan TOKİ konutları; hastane, 5 yıldızlı oteller, Optimum Alışveriş Merkezi'ne çok yakın mesafelerde yer almaktadır. Bunun yanında 'Eski Adana' olarak nitelendirilen şehir merkezine de yaklaşık 4-5 km uzaklıktadır.

Konumun elverişliliği, ulaşım araçlarının fazlalığı özellikle çalışan kesimin açısından avantajlı bir durum sağlamaktadır. DG, FG, Y Tipi olmak üzere 3 farklı tip projeden oluşan Aksantaş TOKİ Konutları oluşturulan grafikler sonucunda planlama açısından incelenmiştir:

Planlamada Adana iklimi için elverişli olmayan kuzey, doğu cephelerine salon, yatak odaları gibi mekânların yerleştirildiği ve bu alanlarda güney, batı cepheleriyle neredeyse eşit oranda pencere ve balkonların yerleştirildiği görülmüştür. Bu da ısıtma ve soğutmada gereksiz enerji sarfiyatına sebep olmaktadır. Banyo, wc, koridor, antre gibi alanların ışık almadığı görülmüştür. Bunun sonucunda gereksiz elektrik sarfiyatı ve havalandırma boşluğu yapımına neden olmuştur. Projelerde sağır

cepheler yerine pencereler açılması gereksiz elektrik sarfiyatına ve hava boşluğu yapımına engel olacaktır.

Projelerde balkonlar küçük ve kalıp sistemine bağlı olarak yapılmıştır. Oysa yapılan araştırmalar sonucunda Adana gibi sıcak bölgelerde balkon kullanıcıların tercih ettiği yaşama alanlarının başında gelmektedir. Bu nedenle ortaya Adana iklimi için kullanıma elverişsiz mekanlar ortaya çıkmıştır.

Son yıllarda Adana’ da yapılan konutların birçoğunda yer almayan kaloriferli merkezi ısıtma sistemi TOKİ konutlarında yer almaktadır. Bu da kullanıcılar için ekonomik yönden ve sağlık yönünden avantaj sağlamaktadır.

Alan içerisinde kapalı otopark bulunmamaktadır, her konutun önünde kendine ait açık otoparkı mevcut olmakla birlikte; özellikle güneş ve yağmurdan koruyucu gölge elemanları da bulunmamaktadır. Proje alanı içerisinde lise, çocuk parkı, ticaret alanı, cami gibi konutlarda yaşayan kullanıcılara yönelik yapıların olması kullanıcılar açısından faydalı olmuştur. Ancak anaokulu ve ilköğretim binası proje alanı içinde bulunmamaktadır.

Çöp kutusu, sokak lambaları, banklar ve pergolalı oturma alanları kullanıma elverişli mekanlar oluşturmuştur. Ancak alan içerisinde açık ya da kapalı çok amaçlı bir alan oluşturulmamıştır. Çok amaçlı bir alanın uygulanması konut kullanıcılarının sosyal faaliyetleri açısından önem teşkil etmektedir. Spor aktivitelerine (basketbol, voleybol, futbol, tenis vs) yönelik alanlar ve bisiklet yolları bulunmamaktadır. Kullanıcıları teşvik ve özellikle çocuk- genç kullanıcıların boş zamanlarının faydalı değerlendirilmesi açısından spor alanları önem taşımaktadır.

5.SONUÇ

Konut üretimi; kentsel oluşum kavramının tanımından da anlaşılacağı üzere; modern Anakent modernize olma sürecinin ürettiği büyük dönüşümlerle birlikte, içinde yaşayan insanların yersiz yurtsuzluğu üzerine kurulmuştur. Modern öncesi toplumların veya kent yaşamının içerisinde yaşayan bireylerin yaşamın bütününe kapsayan mekânsal ritüel ve normlarının genel kabulünden farklı olarak, kendini bütünlüklü bir dünyanın parçalanması üzerine kurmaktadır.

Modern diye adlandırdığımız teknolojik konut üretiminin bu biçimi üzerine pek çok yaklaşımda bulunulmuştur. Örneğin; “Ev, bir daha geri gelmemek üzere geride kalmıştır” diyen Cacciari(1980) Aslında aynı zamanda kent yaşamını daha önce hiç olmadığı kadar üretken, yaratıcı ve dinamik kılmıştır. Ancak, günümüzün kent ve insan ilişkisi üzerine yapılan yorumlarına baktığımızda baskın olan durumun, özellikle küreselleşme, sermayenin ve hareketinin yeni organizasyonları ve çok farklı boyutlara sığrayan iletişim bilgileri, haberleşme ve ulaşım teknolojileri ile birlikte artık “ait olma hissinin” bütünüyle yitirildiği; yersizliğin, yönsüzlüğün egemen olduğu savunan görüşler üzerinden kurgulandığını görüyoruz. Örneğin Auge (1997), günümüz dünyasının ayırıcı karakteri “aşırı bolluk” olan süper-modernite kavramı ile tanımlıyor. “Anlamlı olay çokluğu”, “alan çokluğu” ve “bireyselleşen tepkileri bu yeni durumun temel özellikleri olarak sıralamaktadır.

Kent yaşamının kaosu ve ürettiği gerilimler sakin kırsal yaşam ile karşılaştırıldığında farklı biçimlerde, aynı kavramlar üzerinden tarif edilebilmektedir: Açıklık, Kapalılık ve Özgürlük, Rahatsızlık.Çalışmamızda tüm bölümleri irdelediğimizde ve literatürü analiz ettiğimizde Konut Üretimi'nin Yapım Yönetimi Organizasyonlarının profesyonel uygulamaları doğrultusunda gerçekleştirdikleri tüm

deneyimleri göz önüne alarak, aşağıdaki bazı önemli sonuçlar tespit etmemiz mümkündür:

-Yapı Yönetiminde modern planlama tekniklerinden hangilerini hangi oranlarda kullandıkları, yurtiçi ve yurtdışı çalışmalarda bu oranlarda herhangi bir değişim olup olmadığı ve planlama-kontrol çalışmalarının hangi yollarla gerçekleştirildiğinin belirlenmesi,

-Teklif aşamasında öncelikle değerlendirilen kıstaslar ve önem dereceleri, proje süresi belirlemede kullanılan tekniklerin hangileri olduğu, bütçe hesabı yapılırken kullanılan yöntemlerin kullanım oranları, bütçe ve süre hesaplamalarında öngörülemeyen dış faktörlerin nasıl değerlendirildiği ve maliyet oluştururken hangi değişkenlerin hangi sıklıklarda kullanıldığının belirlenmesi,

-Risk tutumları değerlendirilen yapım yönetimi firma ve kurumlarında; projelerin geç tamamlanması, düşük kaliteli üretim ve maliyet artırıcı gibi durumlarla karşılaşma sıklıklarının ve yapım uygulamaları esnasında karşılaşılan risk gruplarının sıklıklarının belirlenmesi,

-Yapı yönetimi firma ve kurumların yurtiçi ve yurtdışı etkinliklerinde, gerçekleştirdikleri yapım projelerinde sorumluluk ve risklerin; yüklenici, işveren ve taşeronlar arasında hangi oranlarda dağıldığının, hangi risklerin paylaşılabilindiğinin ve hangi konularda belirsizlikler yaşandığının belirlenmesi,

-Yurtiçi ve yurtdışı yapım projelerine öneri verilmeden önce, risk gruplarının etkilerini değerlendirmek için uygulanan işlemler ve kullanılma oranlarının tespit edilmesi büyük önem taşımaktadır.

Göz ardı edilmemesi gereken diğer bir önemli konu da tasarımdır:

-Planlamanın ilk adımlarını doğrudan ilgilendiren tasarım ve tasarım yanlışlarının tespiti, gerekli yasal izinlerin alınması, ödemelerdeki gecikmeler gibi en temel işveren kaynaklı konularda bile risklerin yarıya yakınının yükleniciye aktarıldığı düzenlemelerle, çok büyük bedelli yapım projelerine aday olmak için önemli bir etkidir.

-Projelerin ve eklerinin ayrıntılı incelenmesi, şartnamelerin ve eklerinin ayrıntılı incelenmesi,

-Yönetmelik ve izleklerin uygunluğunun incelenmesi,

-Kaynak temini kolaylığının değerlendirilmesi,

-Saha koşullarının yerinde incelenmesi ve fiziksel koşulların gözlenmesi,

-Ulaşım şartlarının araştırılması,

-Zemin koşullarının araştırılması,

-Tasarımların uygulanabilirliğinin kontrolü,

-Bölgesel işgücü ve sosyal yapının araştırılması,

-Bölgesel arz-talep dengesinin incelenmesidir.

-Her risk etkeninin sorumluluğunun detaylı değerlendirilmesi, planlama açısından oldukça önem taşımaktadır.

Ayrıca tüm olumsuz durumların gerçekleşme olasılıklarının ve gerçekleşme halindeki olası zararlarının boyutlarının belirlenmesi, bunların zamansal ve parasal karşılıklarının anlaşılması, doğru karar verme konusunda önemli katkılar sağlayarak sağlam bir organizasyon yapısını oluşturmaktadır.

Anlaşılacağı üzere yapım sektörü ülke açısından; uygarlık ve kültür göstergesidir. Bunun yanında; ekonomik kalkınmaya katkısı yadsınamaz bir gerçektir. Bu yüzden; yapım endüstrisi, karmaşık ve dinamik yapısıyla proje yönetimi disiplini ile sürdürülmelidir. Yönetim ve organizasyonda; yapım sözleşmeleri, yapım metotları ve sistem önerilerine açık bir yenilikle uygulanması sağlanarak, bütün işlev ve amaçların zaman ve maliyet hedefine ulaşması ve gelişmesi hedeflenmelidir.

Aynı zamanda günümüzde tüketim kalıplarını takip etmek çağdaşlaşmak ve değişmekle özdeşleştirilirken toplumlar üretmeden tüketmektedirler. Yaşamda kalmak, temel gereksinimleri karşılamak için üretim yapmak ve ortak kültürde bir araya gelmek en önemli amaçlar arasında sayılmalıdır.

Etik, adalet ve erdem kavramlarının temel taşlarının oturmadığı topluluklar oluşturmak kısaca kendi olanakları içerisinde ayakta durmak, toplumların gelecek

kaygısını minimum düzeye indirmek gerekmektedir. Değirmeye çalıştığımız; toplumsal evrim gerçeğinin baş aktörünün insan olduğu asla unutulmamalıdır. İnsanın yeryüzünü imar görevini başarabilmesinin ilk şartı onun gerektiği gibi beslenebilmesidir. Beslenme; fiziksel, ruhsal ve bedensel bir deneyimdir. Karnı doymadan insanların ekonomik ve kültürel değerler üretmesi olanaksızdır. Bu çalışmadan sonra,

-Ülkemizde hala devam eden kimlik karmaşası ve modernleşme sıkıntıları tespitleri aracılığıyla, konut üretim projesi kapsamında, yapım yönetiminde planlama esasları, aile yapısı, konut yapım teknolojisi kısacası konut yapım anlayışına etken durumlar dikkate alınarak muhakkak bir ön çalışma yapılması önerilebilmektedir.

- Cumhuriyet'in kurucularının modern mimarlıkla aralarında kuvvetli bir manevi ortaklık bulduğu gerçeğini göz önünde bulundurduğumuzda, çalışmadaki kıstaslarla yeni bir konut anlayışı geliştirilmesi doktorada çalışılabilecek önemli bir konudur. Bir sonraki çalışmalar için daha kapsamlı irdelenmesi önerilen çalışmada;

-“Kültürel altyapı eşliğinde bireylerin uyum içerisinde ve daha kaliteli bir yaşamı simgeleyen konutlar nasıl olmalıdır?” sorusuna yanıt aranmalıdır. Bu konuda örneklem araştırması yapılarak yeni bir ölçek geliştirilmelidir.

Yeni yaşama alanları oluşturma anlayışı modeli haline gelen, belirleyiciliği olan yüksek katlı konut üretimi ve yapım evreninde oluşturulan açık ve kapalı alanlar üzerine kurgulanan site tarzı yaşam koşulları, fiziksel açıdan kullanıcıları tatmin eden mekânsal tasarımlar olmasına karşın, sosyal açıdan ortaya çıkardığı sonuçların yeterli düzeyde tartışılmaması bu çalışmayı güdeleyen temel unsur olmuştur. Konu ile ilgili çalışmalarda ağırlıklı olarak fiziksel yapıdaki değişimlerin analiz edilmesi ve bunların niceliksel sonuçlarının ortaya konması önemli bir eksiklik olarak değerlendirilmiştir. Bu anlamda, yarı kamusal mekânların niteliği üzerinde ortaya çıkan köklü değişimin sadece fiziksel boyutu ile değil, komşuluk ilişkileri ve sosyal davranışlar açısından da irdelenmesi önem taşımaktadır.

Tüm bunlardan yola çıkarak doğru bir konut üretimi, yapım ve proje yönetimi çerçevesinde planlamada tasarım boyutundan itibaren, bölge sakinlerinin konut anlayışı, konut tipolojisi, ailelerin sosyo-ekonomik yapısı, fiziksel, yapımsal, sosyal

ve iklimsel koşullar dikkate alınarak uygulanmalıdır.Bu döngüler arasındaki bağıntılar ve süreç göz ardı edilmemeli,çok boyutlu girişler ile proje ve yapım yönetimi olgusu profesyonelce uygulanmalıdır.İyi organize olmuş proje ve yapım yönetiminin sağlandığı konut üretim modeli insan ölçeğinde, yapım evreninin iç ve dış çeperinde tüm gereksinimlerine yanıt vermekte yeterli olacaktır.

6.KAYNAKLAR

- Aydın, S. (2003), *Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları*, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Kent ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara.
- Atalay, K. D. (2007), *İstatistiksel Araştırmalarda Ölçme Yöntemleri ve Ölçek Türleri*.
- Anonymous, (1993), *Türk Aile Yapısı Araştırması*, Devlet Planlama Teşkilatı Sosyal Planlama Genel Müdürlüğü, Araştırma Dairesi, Yay., No: 2313-SPGM: 421, Ankara.
- Atkinson, R. (2004), *Kentsel Dönüşüm, Ortaklıklar ve Yerel Katılım: İngiltere Deneyimi*, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: İstanbul 2004, İstanbul.
- Akyıldız, H. (2006), *Türkiye’de İstihdamın Analitik Dinamiği*, Alter Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara.
- Akyıldız, H. (2011), *Çalışma Ekonomisi*, İkinci Baskı, Alter Yayıncılık, Ankara.
- Açıkalın, S.; Gül, E. ve Yaşar, E. (2006), “Ücretler ve Büyüme ile Doğrudan Yabancı Yatırımlar Arasındaki İlişkinin Ekonometrik Analizi”, *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 16, ss. 271-282.
- Acar, E., Adam, M. (1978), *Kapitalistleşme Sürecinde Gecekondu*, Mimarlık (156) 32-34.
- Altaban, Ö., Şenyapılı, T. (2002), *Konut Politikası Geliştirme Çalışması: Ruhsatsız Yapılaşmanın Dönüşüm ve İyileştirme Sorunları, Bulguları, Öneriler*, Konut Kurultayı, TMMOB, Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 303-316.

- Ataöv, A. (2004), *Kocaeli'nin Katılımlı Stratejik Planlaması: Büyük Ölçekli Sistemlerde Eylem Araştırması*, 28. Şehircilik Günü Kolokiyumu, Ankara Şehir Plancıları Odası, Ankara.
- Ataöv, A. (2004), *Bursa'nın Gelecek Tasarımı Arama Konferansı Sonuçları*, Bursa'nın Kalite ve Başarı Sempozyumu (KalDer ve Arama Katılımlı Yönetim Danışmanlığı ile birlikte uygulanan katılımlı stratejik planlama projesi sonuçlarının sunuşu), KalDer, Bursa.
- Ataöv, A. (2007), *Constructing Co-generative Search Processes: Rethinking Urban Planning / Making Urban Plans Actionable*, *European Planning Studies* (basım sürecinde).
- Ataöv, A. (2007), *Yerel Yönetim ve Planlamada Yerel Paydaşların Birlikte Çalışma Becerilerini Geliştirme Eğitim Kılavuzu* (yayınlanmamış).
- Babbie, E.: *The Practice of Social Research*, Wadsworth, CA; 1998.
- Balamir, M. (1975), *Kat Mülkiyeti ve Kentleşmemiz*, ODTÜ, Mimarlık Fakültesi Dergisi (1:2) 295-318.
- Balamir, M. (2002), *Türkiye'de Kentsel İyileştirme Girişimlerinin Gündeme Alınması ve Planlama Sisteminde Gereken Değişiklikler*, *Yapı* (253) 66-70.
- Balamir, M. (2004), *Aspects of Urban Regeneration in Turkey: The Zeytinburnu Project*, The UK-Turkey Urban Regeneration Symposium, Ankara.
- Benek, İ.; Ulucan, Z. Ç. (2007), *Yapı Yönetimi ve Organizasyon*, Elazığ: Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları.
- Bektaş, C. (1989), *Yüksek Yapılar ve Mersin Gökdeleni*, *Yapı Dergisi* (89), İstanbul: YEM Yayınları, 46-47.
- Berköz, S.; Kanoğlu, A., *Türkiye'de Yapım Yönetimi Eğitimi*.
- Begeç, H. (1999), *Çok Katlı Büro Binalarının Gelişiminin Biçimlenme Özellikleri Açısından Değerlendirilmesi*, DEÜ: Yüksek Lisans Tezi.
- Bonatz, P., *Sergi Evi'nden Opera'ya dönüşüm*, Ankara 1948 // Batur 1994.

- Chen, S. ve Ravallion, M. (2003), “*Absolute Poverty Measures for The Developing World, 1981-2004*”, Proceedings of The National Academy of Sciences of The United States of America, ss. 16757-16762.
- Construction Management Association of America, *Manual of Standards of Practice* (Washington, D.C : Construction Management Association of America, 1986), 4.
- Çalışkan, V.; Sarış, F. (2008), “*Çanakkale Şehrinde Üniversite ve Konut İlişkisi*”, Eastern Geographical Review, 13(20), ss. 215-238.
- Donald S. Barrie, Boyd C. Paulson, *Professional Construction Management*, McGraw-Hill, Inc., 1992.
- Demirel, Z.; Açlar, A.; Demir, H.; Gür, M.; Kurt, V. ve Çağdaş, V. (2003), “*Toprak Düzenlemelerinde Yeni Gelişmeler ve Yapılanmalar*”, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, ss. 145-170.
- Denker, B. (1977), *Yerleşme Coğrafyası*, İstanbul Üniversitesi, Yayın No: 2275, İstanbul.
- Demir, Ö. ; Acar, M. (1993), *Sosyal Bilimler Sözlüğü*, Ağaç yayınları, s. 26, İstanbul.
- DPT (2001), *İnşaat, Müteahhitlik, Mühendislik ve Müşavirlik Hizmetleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu*, Ankara.
- Dökmeci, V. vd. (1993), *İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu ve Büro Binaları*, Literatür Yayınları, İstanbul.
- Erzene, I.Ş., (1991), *İstanbul Yerleşme Alanı İçinde Görülen Arazi Kullanım Kararları ve Yüksek Yapılarla İlgili Alan Tahsislerinin Değerlendirilmesi*, İTÜ: Yüksek Lisans Tezi.
- Erdinç, M. H.(1990), *Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Analizi (1979-1988)*, Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

- Ercan, F. ve Özar, Ş. (2000), “*Emek Piyasası Teorileri ve Türkiye’de Emek Piyasası Çalışmalarına Eleştirel Bir Bakış*”, Toplum ve Bilim, ss. 22-71.
- Ege Bölgesi Gelişim Projesi Çalışmaları (2001) Proje Raporu, EGEV (Ege Ekonomisini Geliştirme Vakfı), İzmir.
- Gökçe, C. (2002), *İnşaat Sektörünün Dünyü Bugünü Yarını*, İstanbul: yapirehberi.net
- Gibb, K. (2011), “*Delivering NewAffordable Housing In the Age of Austerity: Housing Policy in Scotland*”, International Journal of Housing Markets and Analysis, 4(4), ss. 357-368.
- Goodhart, C. ve Hoofmann, B. (2008), “*House Prices, Money, Credit, and the Macro Economy*”, Oxford Review of Economic Policy, 24(1), ss. 180-205.
- Güvenç, M. (2004) *Turkey’s Demography and Economic Geography, SudostEuropa Mitteilungen* (6:44) 30-43.
- Güvenç, M., Oğuz, I. (1997), *İstanbul’u Okumak II: Mahalle Düzeyinde Konut Mülkiyeti-Statü Farklılaşmasına İlişkin Bulgular Nasıl Genellenebilir?* Toplum ve Bilim (72: Bahar) 153-164.
- Güvenç, M. (2005), *İstanbul Projesi Toplumsal Profil Çözümlemeleri*, BİMTAŞ, İstanbul.
- Güvenç, M. (1992), General Industrial Geography of Greater İstanbul Metropolitan Area: An Exploratory Study, Development of İstanbul Metropolitan Area and Low-Cost Housing der. İ. Tekeli, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, IULA-EMME, İstanbul; 112-160.
- Göksu, F. (2003), *Kentsel Dönüşüm Projelerine Yenilikçi Yaklaşımlar*, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul; 270-279.
- H. Kerzner, *Project Management – A System Approach to Planning, Scheduling and Controlling*, (New York: Van Nostrand Rheinhold, 1989).

- Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu: *Hedef ve İlkeler, Taahhütler ve Küresel Eylem Planı* (1996) B.M. İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II, İstanbul.
- Hague, C. (2004), *Konut Alanlarında Dönüşüm ve Konut Alanları Yenileme Projelerinin Başarılması*, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: İstanbul 2004, İstanbul.
- Hall, K.B., Porterfield, G.A. (2001), *Community by Design: New Urbanism for Suburbs and Small Communities*, McGraw-Hill, New York.
- Hutteroth, W, D. (1971), *İç Anadolu'da Sosyal Yapının Arazi Bölünmesine ve İskan Üzerindeki Etkileri*, Türkiye Coğrafi ve Sosyal Araşt. s. 55-86, İstanbul.
- İçduygu, A., Sirkeci, İ. (1999), *Cumhuriyet Dönemi Türkiye'sinde Göç Hareketleri*, 75 yılda Köylerden Şehirlere, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.
- İNTES (2014)
- J. Bennett, *International Construction Project Management – General Theory and Practice*, (Oxford: Butterworth- Heinemann, 1991), 182.
- Kanıt, R. (2005), *İnşaat Sektöründe Kalite Yönetim Sistemi Uygulamaları*, Ankara: Gazi Kitabevi, s.3
- Keskinel, F. (2000), *Şebeke Bazlı Bilgisayar Destekli Proje Yönetimi*, İstanbul: Birsen Yayınevi.
- Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısı Taslağı (2004), T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Tasarısı Alt Komisyon Raporu (2005), Türkiye Büyük Millet Meclisi İçişleri Komisyonu, 3.05.2005, Esas No: 1/984, Karar No: 2.
- Keleş, R. (2010), *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 11. Baskı, Ankara.
- Kocabaş, A. (2006), *Kentsel Dönüşüm (Yenileştirme)*, İstanbul.
- Kılıç, A. (2006), *Toplu Konut Projelerinin Çevrelerine Olan Rant Etkisi : Ataşehir Örneği* Yüksek Lisans Tezi, 117s, İstanbul.

- Knox, P. ve Pinch, S. (2000), *Residential Mobility and Neighbourhood Change, Urban Social Geography*, Prentice Hall.
- Miljövarsberedningen. (2000), Tank Nytt, Tank Hallbart!- Att Bygga Och Föralta För Framtiden. Stockholm: Ministry of Environment.
- Noon, D. vd. (2000), Chapter 4: Economic Regeneration and Funding, Urban Regeneration der. P. ROBERTS, H. SYKES, Sage, London, Thousand Oaks, New Delhi.
- Osmay, S. (1999), *1923'ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü, 75 yılda Köylerden Şehirlere*, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.
- Öztürk, N. ve Doğan, A. (2010), “Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri”, *Bütçe Dünyası Dergisi*, 33, ss. 139-154.
- Ökmen, M. ve Yurtsever, H. (2010), “Kentsel Planlama Sürecinden Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi”, *Maliye Dergisi*, 158, Ocak Haziran 2010, ss. 58-74.
- Özar, Ş. (1998) *Enformal Kesimin İstihdam Açısından Değerlendirilmesi, İstihdam ve Eğitim Projesi İşgücü Piyasası Bilgisi: Enformal Kesim III içinde*, der. T. Bulutay, T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Ankara; 181-207.
- Özden, P.P. (2002) *Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği*, yayınlanmamış doktora tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Özesmi, U., Özesmi, S. (2004), Ecological Models Based on People's Knowledge: A Multi-step Fuzzy Cognitive Mapping Approach, *Ecological Modelling* (176:1-2) 43-64.
- Pryce, Gwilym ve Springings, Nigel (2009), “Outlook For UK Housing and The Implications For Policy Are We Repeating What We Have Sown?”, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2(2), ss. 145-166.
- Richard H. Clough, Glen A. Sears, *Construction Contracting*, John Willey&Sons Inc., US, 1994.

- S.W.Nunnally, Construction Methods and Management, Prentice-Hall, Inc, US, 2001.
- Seymen, Ü.B. (1999), *Tarihi Kent Merkezi ve Geçiş Alanlarında Küçük Ölçekli Üretim*, Toplum ve Bilim (Bahar) 48-49.
- Soysal, M. (1976), *Die Siedlungs- u. Landschaftsentwicklung der Çukurova*. Erl. Geogr. Arb. Sonderband 4, Erlangen.
- Şahin, Z. (2003), *İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği*, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu içinde, der. P.P. Özden vd., İstanbul; 89-101.
- Şenyapılı, T. (2006), *Gecekondu Olgusuna Dönemsel Yaklaşımlar, Değişen Mekan: Mekansal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış 1923-2003 içinde*, der. A. Eraydın, Dost Kitabevi, Ankara; 84-122.
- Şenyapılı, T. (2007), *Charting the "Voyage" of Squatter Housing in Urban Spatial "Quadruped"*, *European Journal of Turkish Studies*, www.ejts.org (2 Mayıs 2007)
- Şenyapılı, T. (1996), *Ankara Kentinde Gecekondu Oluşum Süreci, Ankara'da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu (1-55)* der. T. Şenyapılı, A. Türel, Batıbirlik Yayınları, Ankara.
- Şenyapılı, T. (1998) *Cumhuriyet'in 75. yılı Gecekondu'nun 50. yılı, 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, Tarih Vakfı, İstanbul.
- T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Nüfus ve Kalkınma Göstergeleri (2005) <http://nkg.die.gov.tr/goster.asp?aile=5>
- T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Gelir Yoksulluk ve Tüketim Göstergeleri (2005) http://www.die.gov.tr/yillik/24_Gelir.pdf
- Tekeli, İ. (2003), *Kentleri Dönüşümü Mekan Olarak Düşünmek*, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Tekeli, İ. (1999), *Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 yılda Köylerden Şehirlere*, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.

- Tekeli, İ. (2005), An Exploratory Approach to Urban Historiography Through a New Paradigm: The Case of Turkey (yayınlanmamış bildiri), Harvard Üniversitesi, Boston.
- Tekeli, İ. (2010), *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı (1996) B.M. İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II, İstanbul.
- TÜBİTAK-Vizyon 2023, *İnşaat ve Altyapı Paneli*, 2003
- Turok, I. (2004), Cities, Regions, and Competitiveness, *Regional Studies* (38:9) 1061-1075.
- Tunçdilek, N. (1967), *Türkiye İskan Coğrafyası*, İstanbul Üniversitesi, Yayın No: 1283, İstanbul.
- Thomas, S. (2003), A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Yerel Ekonomik Strateji Merkezi, Manchester.
- Tosun, K. E. (2008), “Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı”, *PARADOKS Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (E-Dergi)*, 4(2), ss. 1-16.
- Tokay, E.; Tayman, İ., Emek İşhanı, Ankara 1959 // ODTÜ dia arşivi.
- Uzun, C.N. (2001), Gentrification in İstanbul: A diagnostic study, *Nederlandse Geografische Studies* 285, Utrecht.
- Ünsal, F. (2000), *Türkiye’de Planlamaya Kentsel Siyaset Çerçevesinde Bir Yaklaşım*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu–2005*, İstanbul, s.16
- Yavuz, F. (1980), *Kentsel Topraklar: Ülkemizde ve Başka Ülkelerde* (452), Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.
- Yıldırak, N. (1990), *Toplumsal Ekonomik Durumları ve Sorunlarıyla Türkiye’de Köy Çocukları*, Ayyıldız Matbaası, Ankara.
- Yıldırak, N. (1992), *Köy Kadınlarının Sosyo-Ekonomik ve Kültürel Konumları*, Friedrich Ebert Vakfı, İstanbul.

- Zaim, S. (1997), *Çalışma Ekonomisi Yenilenmiş ve Genişletilmiş*, 10. Baskı, Filiz Kitabevi İstanbul.
- WGSC, 2004 Working Group for Sustainable Construction [WGSC]. (2004), Working Group Sustainable Construction Methods And Techniques Final Report. WGSC

İnternet Kaynakları

- www.projedersi.com (2014) , *Proje Nedir- Proje Nasıl Hazırlanmalıdır*, Erişim tarihi: 15.04.2015.
- www.wikipedia.org (2015), *İnşaat*, Erişim tarihi: 01.05.2015.
- www.wikipedia.org (2015), *Yapı İşletmesi Anabilim Dalı*, Erişim tarihi: 28.08.2015.
- www.musaunalan.com (2014), *Araştırma Yöntemlerinde Kullanılan Dört Temel Ölçüm Seviyesi*, Erişim tarihi: 11.08.2015.
- www.al-yazici.com (2013), Erişim tarihi: 20.09.2014.
- www.emlakhaberleri.com (2014), Erişim tarihi: 11.10.2014.

ÖZGEÇMİŞ

1970 Yılında Ceyhan/ADANA' da doğdu. İlk, orta ve lise eğitim-öğrenimini Adana'da tamamladı.1993 yılında S.Ü.M.M.F. Mimarlık Bölümü'nden mezun oldu.1993-2005 yılları arasında Mimari Proje ve Dekorasyon işlerinde ofis deneyimi oldu.Yine aynı yıllar arasında İstikbal Mobilya Güney Güneydoğu Bölge Mimarlığı deneyimini edindi.2005-2008 tarihleri arasında Acıbadem Proje Yönetimi' de Acıbadem Adana Hastanesi yapımında Proje Müdürü olarak uygulamayı tamamladı.2008-2010 yılları arasında ADANA/İncirlik Hava Üssü'nde Kalite Kontrol Yönetimi'nde (QCM) Mimar (QCA) olarak Amerikan Askerleri'nin mesken gereksinimlerine yanıt veren Yapım Yönetim Organizasyonu'nun içerisinde yer aldı.2010-2015 tarihleri arasında Adana Büyükşehir Belediyesi İmar, Ruhsat Birimleri ve İtfaiye Daire Başkanlığı'nda KUDEB Uzmanı Mimar olarak görev yaptı.2015 Ekim'den bugüne kadar Payas /ANTAKYA Belediyesi Başkan Yardımcılığı Kadrosu'nda deneyimini sürdürmektedir.

7. EKLER

7.1. Üçdutyeşilova Mahallesi Konut Tipolojisi

7.1.1. Merkez (Göçmen Birimi) Konut Tipolojisi

7.1.2. Üçdüt Birimi (Yerliler Bölgesi) Uydu Görüntüsü ve Örnek Konut Tipolojisi

7.1.3. Yörükler Birimi Uydu Görüntüsü, Kaynak: Google Earth) Konut Tipolojisi ve Perspektif

7.2. Aksantaş TOKİ Planları

7.2.1. Vaziyet Planı

7.2.2. Y Tipi Konut Planları

7.2.3. DG Tipi Konutların Planı (Yüreğir Belediyesi, 2014)

7.2.4. FG Tipi Konut Planları

7.2.5. Aksantaş TOKİ Konut Tipolojilerine Göre Yön ve Diğer Analizler

7.2.6. Aksantaş TOKİ Konut Tipolojisine Göre Çevre Analizi

7.2.7. Aksantaş TOKİ Konut Tipolojisine Göre İç ve Dış Ortak Mekânlar

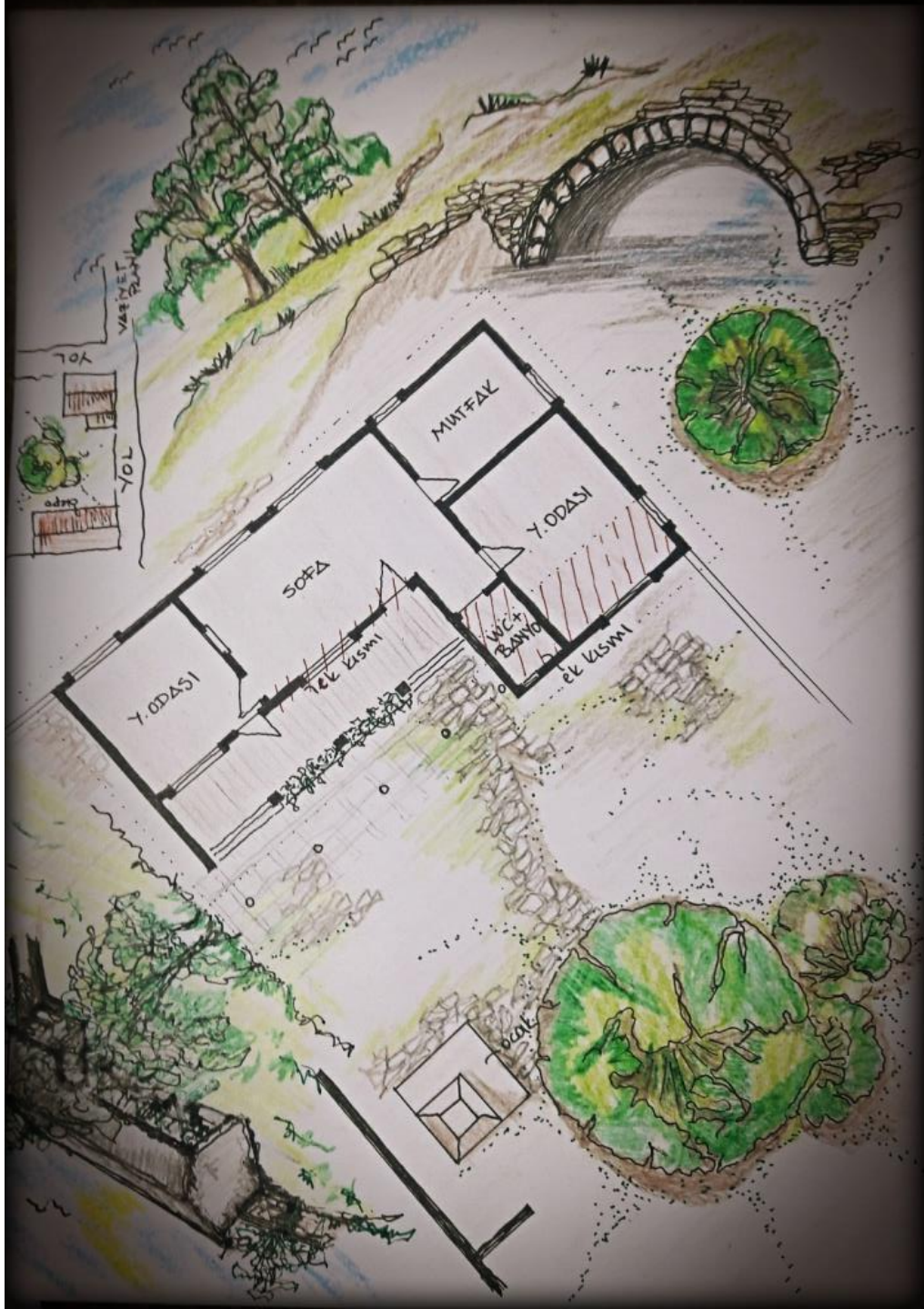
7.2.7. Aksantaş TOKİ Konut Tipolojisine Göre İç ve Dış Ortak Mekânlar

Ek 7.1.1. Merkez (Göçmen Birimi) Konut Tipolojisi –Örnek Muhtar İsmail Tan Evi



Ek.7.1.2. Üçdüt Birimi(Yerliler Bölgesi) Uydu Görüntüsü

Kaynak: Google Earth; Örnek Konut Tipolojisi Mustafa Yücesoy Evi



Ek.7.1.3.Yörükler Birimi Uydu Görüntüsü,

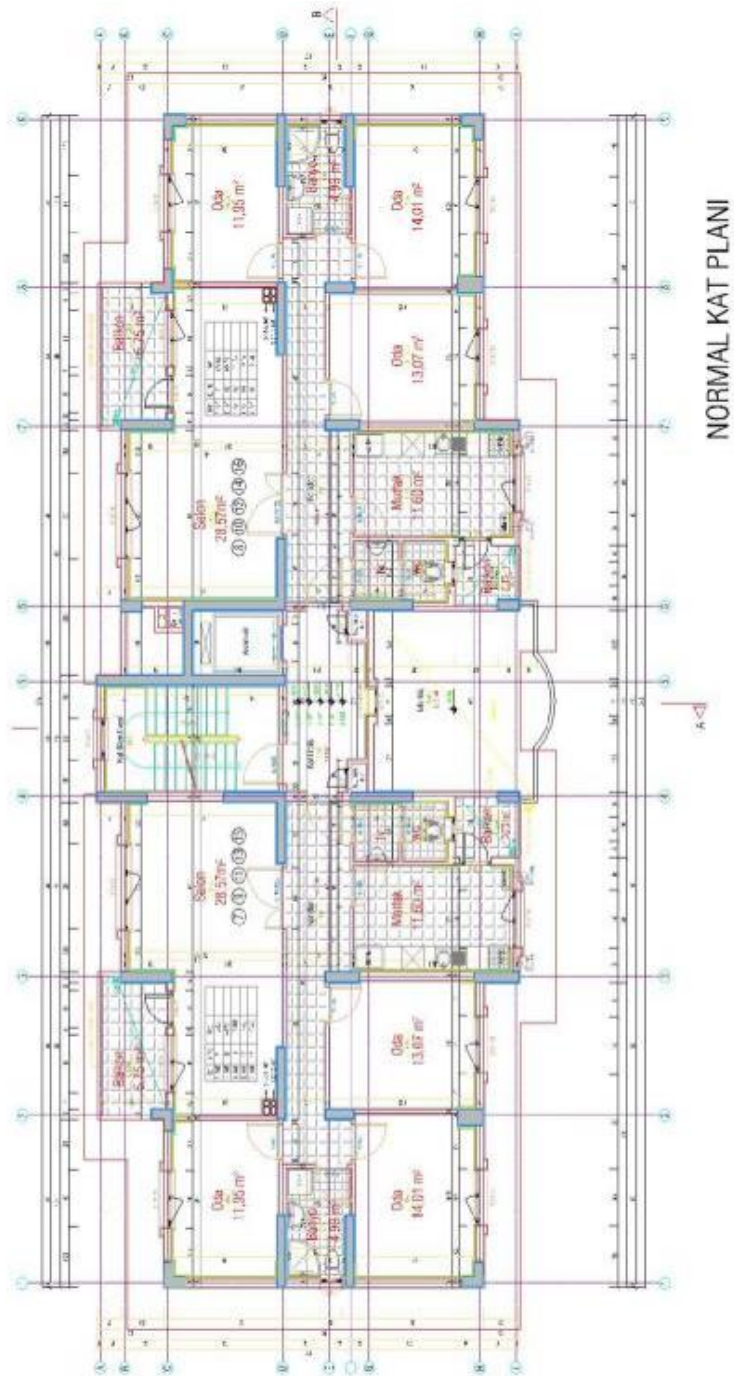
Kaynak:Google Earth Örnek Konut Tipolojisi Mehmet Asıcı Evi



Ek.7.2.1. Vaziyet Planı



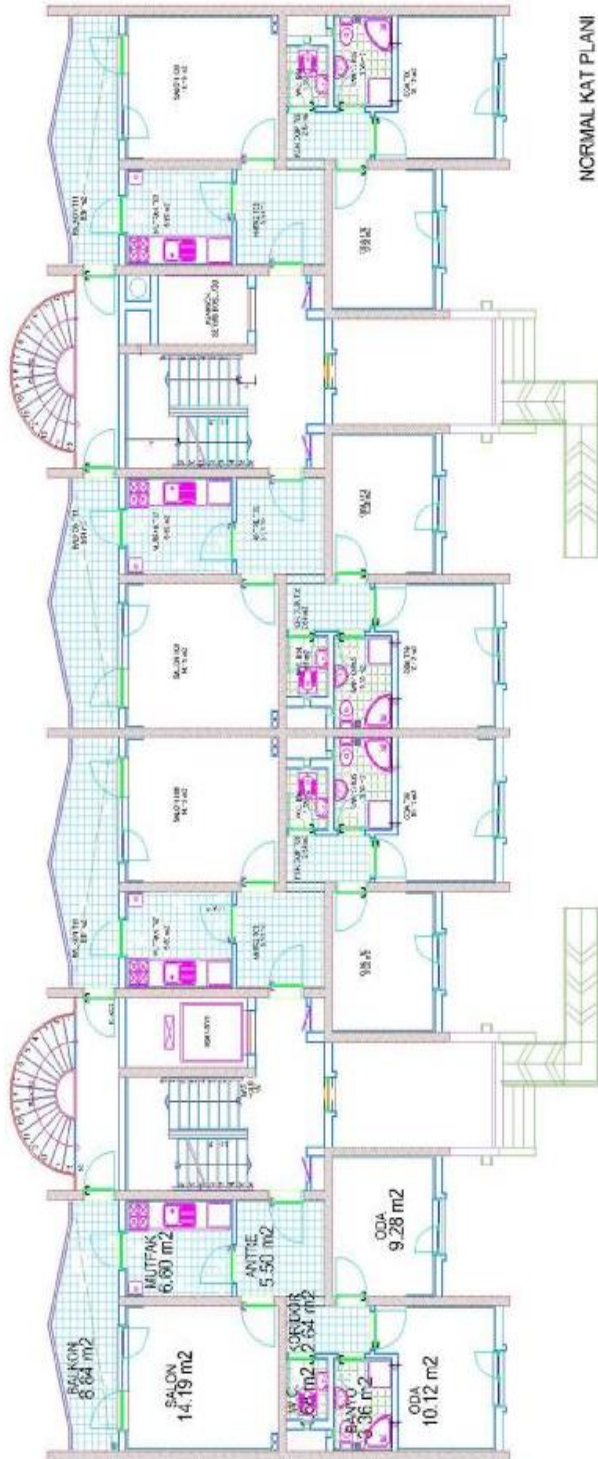
EK .7.2.2. Y Tipi Konut Planları



EK.7.2.3. DG Tipi Konutların Planı (Yüreğir Belediyesi, 2014)



EK.7.2.4. FG Tipi Konut Planları



Ek.7.2.5. Aksantaş TOKİ Konut Tipolojilerine Göre Yön ve Diğer Analizler

DG Tipi	m2	Yön analizi				Işık Almayan Mekanlar	Diğer Analizler	
		Güney	Kuzey	Doğu	Batı		Doluluk Boşluk Oranları	Sirkülasyon Alanı Oranı
Salon	28,72	•			•		G %50	
Mutfak	11,60	•					G %50	
Oda 1	14,05		•		•		K %50	
Oda 2	11,76		•		•		K %50	
Oda 3	11,62		•				K %50	10,50 %
Antre	7,53					•		
Banyo	4,56					•		
Koridor	4,12					•		
Wc	2,64					•		
Balkon	14,28	•						

FG Tipi	m2	Yön analizi				Işık Almayan	Diğer Analizler	
		Güney Batı	Kuzey Doğu	Kuzey Batı	Batı		Doluluk Boşluk	Sirkülasyon Alanı Oranı
Salon	14,19	•			•		GB %75	13,09%
Mutfak	6,60	•					GB %40	
Oda 1	10,12		•		•		KD %35	
Oda 2	9,28		•				KD %35	
Antre	5,50					•		
Banyo	3,36				•	•		
Koridor	2,64					•		
Wc	1,68				•	•		
Balkon	8,84	•						

Y Tipi	m2	Yön analizi				Işık Almayan Mekanlar	Diğer Analizler	
		Güney Batı	Kuzey Doğu	Güney Doğu	Batı		Doluluk Boşluk Oranları	Sirkülasyon Alanı Oranı
Salon	28,57	•					GB %75	
Mutfak	11,60		•				KD %50	
Oda 1	14,01		•	•			KD %40	
Oda 2	13,07		•				KD %50	
Oda 3	11,95	•		•			GB %50	9,83%
Banyo	4,93			•		•	GD %35	
Koridor	10,60					•		
Wc	4,00		•				KD %35	
Balkon	5,57	•						
Balkon	3,50		•					

DG TIPI-ÇEVRE ANALIZI	ADET	ERİŞEBİLİRLİK ORTALAMA	YAPIYA GÖRE YÖN ANALIZI			
			Güney	Kuzey	Doğu	Batı
Otopark	K. B. 1	5-20 m		•		
Çocuk parkı	3	50-250 m				•
Cami	1	40-900 m	•			
Alışveriş merk.	1	90-950 m	•			
Yeşil alan	3	50-350 m				•
Okul	1	75-900 m	•			•

Ek.7.2.6. Aksantaş TOKİ Konut Tipolojisine Göre Çevre Analizi

FG	TIPI- ÇEVRE A.	ADET	ERİŞEBİLİR LIK ORTALAMA	YAPIYA GÖRE YÖN ANALIZI			
				GÜNEY	KUZEY	DOĞ	BATI
	Otopark	K. B. 1	5-20 M	•	•		
	Çocuk parkı	3	50-200 m	•	•		•
	Cami	1	150-750 m	•			
	Alışveriş Merkezi	1	200-800 m	•			
	Yeşil alan	3	50-200 m	•	•		•
	Okul	1	50-800 m	•			•

Y TIPI- ÇEVRE A.	ADET	ERİŞEBİLİRLİ K ORTALAMA	YAPIYA GÖRE YÖN ANALIZI			
			Güney	Kuzey	Doğu	Batı
Otopark	K. B. 1	5-20 m		•		
Çocuk parkı	3	30-150 m	•	•	•	•
Cami	1	250-1300 m	•			
Alışveriş merk.	1	300-1350 m	•			
Yeşil alan	3	30-150 m	•	•	•	•
Okul	1	90-900 m	•			

Ek.7.2.7. Aksantaş TOKİ Konut Tipolojisine Göre İç ve Dış Ortak Mekânlar

ORTAK	DG TİPİ	Y TİPİ	FG TİPİ
Yangın Merdiveni	•	•	•
Sığınak	•	•	•
Asansör	•	•	•
Kömürlük	•	•	•
Giriş Holü	•	•	•
Bekçi Odası	-	-	-
Toplantı Odası	-	-	-
Kapalı Otopark	-	-	-

ORTAK	DG TİPİ	Y TİPİ	FG TİPİ
Açık Otopark	•	•	•
Çocuk Oyun Alanı	•	•	•
Yeşil Alan	•	•	•
Yürüyüş Yolu	•	•	•
Spor Alanı	-	-	-
Bisiklet Yolu	-	-	-

Ek.7.3. Anket Soruları

Üçdutyemişlova Mahallesi Yerleşim Birimlerinde İkamet Edenlerin Sosyo-Ekonomik Durumları ve Konut Üretim Biçimlerinin Değerlendirilmesi İçin Uygulanmış Anket Formu

(Bu anket Toros Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim dalı Yüksek Lisans Tezi'nde Kullanılmak Üzere Uygulanmaktadır. Alınan Yanıtlar Sadece Bu Çalışmada Kullanılacaktır.)

Anketin Yapıldığı Tarih:

Sıra No:

Birim Adı:

Kapı No:

A- HANE HALKI SOSYO-EKONOMİK DURUMU ve KONUT ÜRETİM BİÇİMİ BEKLENTİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER:

Aile Bireyleri	Yaş	Cinsiyet	Meslek	Eğitim Durumu	Çalıştığı Yer	Aylık Gelir

1. Kaç yıldır bu mahallede yaşamaktasınız?

2. Herhangi bir sosyal güvenlik sisteminden yararlanıyor musunuz?

Evet()

Hayır()

Evet ise SGK()

Bağkur()

Emekli Sandığı()

Diğer()

3. İkamet ettiğiniz başka eviniz var mı?

Evet() Hayır()

Evet ise; Nerede?.....

4.Binek Aracınız var mı?

Evet() Hayır()

Evet ise Otomobil() Kamyonet() Traktör() Diğer()

5. Ekip biçtiğiniz toprağınız var mı?

Evet() Hayır()

6. Geçiminizi ne ile sağlıyorsunuz?

Çiftçilik() Hayvancılık () Arıcılık () El Sanatları ()
İşçilik()

7. Konutunuzun bulunduğu alan kaç m2.dir?

75-100 () 100-300() 300-500 () 500-1000() 1000 ve üstü ()

8.Konutunuzun yapı türü nedir?

Ahşap () Kerpiç() Taş () Tuğla() Betonarme ()

9. Konutunuzun büyüklüğü(m2.)

50-70 () 70-90() 90-120 () 120-150() 150 ve üzeri ()

10. Konutunuzun kat adedi nedir?

1 () 2() 3 () 4() Diğer () Belirtiniz

11.Konutunuzda hangi alanlar mevcuttur?

Mutfak () Kiler() WC-Banyo () Tandır Damı() Tulumba-Çeşme(
) Ahır()

Ahır () Samanlık() Kümes () Odunluk() Gübrelik () Avlu(
) Sofa()

12. Hayvancılıkla geçim sağlıyorsanız konut-ahır ilişki durumu nasıldır?

Konuta bitişik() Konutun altında() Konuttan ayrı()

13.Konutunuzu şu an kullanıyor musunuz?

Evet() Hayır()

14.Konutunuzda değişiklik yapmak istiyor musunuz?

Evet() Hayır()

15. Konutunuzun bulunduğu yerden hoşnut musunuz?

Evet() Hayır()

Hayır ise neden?.....

16. Komşuluk ilişkileriniz nasıldır?

Çok iyi () İyi() Kötü () Çok Kötü() Fark etmez ()

17.Mahallede eksik bulduğunuz ve olmasını istediğiniz şey nedir?

.....

18. Yeniden konut üretimi yapacak olsanız hangi yöntemle yapmayı seçerdiniz?

TOKİ Marifeti ile () İmece Usulü() Kendim yapardım()

19.Nasıl bir konutta yaşamak isterdiniz? Düşlediğiniz konutu ve bahçeyi tanımlar mısınız?

.....

20. Düşünüzün gerçekleşmesi için ne tür bir katkı talep ederdiniz?

Proje desteği?.....Kimden?

Malzeme Desteği.....

İşgücü Desteği.....

Maddi destek.....

21.Düşlediğiniz evde kesinlikle yapmak istediğiniz, şu mekan da olmalı dediğiniz şey nedir?

.....