

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**KONUT ÜRETİMİNDE BİR YÖNETİŞİM MODELİ
OLARAK TOKİ**

(Yüksek Lisans Tezi)

Tezi Hazırlayan: **Zübeyde RUŞEN**

İSTANBUL, 2013

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**KONUT ÜRETİMİNDE BİR YÖNETİŞİM MODELİ
OLARAK TOKİ**

(Yüksek Lisans Tezi)

Tezi Hazırlayan:

Zübeyde RUŞEN

Öğrenci No:

090807005

Danışman:

Prof. Dr. Şengül Öymen GÜR

İSTANBUL,2013

YEMİN METNİ

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum “Konut Üretiminde Bir Yönetişim Modeli Olarak TOKİ” başlıklı bu çalışmanın, bilimsel ahlak ve geleneklere uygun şekilde tarafımdan yazıldığını, yararlandığım eserlerin tamamının kaynaklarda gösterildiğini çalışmanın içinde kullandıklarına ve her yerde bunlara atıf yapıldığını belirtir ve bunu onurumla doğrularım. 18/07/2013

Zübeyde RUŞEN

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZ SAVUNMA SINAVI SONUÇ TUTANAĞI

Beykent Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Aşağıda tez adı belirtilen yüksek lisans öğrencisi 090807005no'lu Zübeyde Ruşen'in 15/07/2013 tarihinde yapılan tez savunma sınavı sonucunda 90 dakika süreyle sunduğu ve savunduğu tezi hakkında oybirliğiyle, başarılı.kararı verilmiştir.


Bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

Anabilim Dalı : MİMARLIK
Programı : MİMARLIK
Tez Başlığı : KONUT ÜRETİMİNDE BİR YÖNETİŞİM MODELİ OLARAK
TOKİ

Tez Sınav Jürisi **Öğretim Üyesi**

Danışman : Prof. Dr. Şengül Öymen GÜR
Üye : Doç. Dr. A. Nilay EVCİL
Üye : Yrd. Doç. Dr. M. Orkun ÖZÜER

İmza



ÖNSÖZ

'BAŞLAMAK İÇİN EN UYGUN ZAMANI BEKLERSEN HİÇ BAŞLAMAYABİLİRSİN; ŞİMDİ BAŞLA, ŞU ANDA BULUNDUĞUN YERDEN, ELİNDEKİLERLE BAŞLA'

Aldous Leonard HUXLEY

Bu çalışma beş bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın birinci bölümünde, Ülkemizdeki konut sorunu, nedenleri, hükümetin konut sorunu konusundaki duruşu, konutun dünya ve Türkiye ölçeğinde incelemesi yapılarak konutun evrimi, göç, gecekondu, kent ve kentli olma durumu açıklanmıştır. Çalışmanın biramacı da aslında bu etkenlerin tahlilidir.

İkinci bölümde TOKİ'nin tanımı yapılarak işleyişi, TOKİ'yi oluşturan kanunlar vekanonlardaki değişiklikler, uyguladığı politikalar, bünyesindeki iştirakler, Toki'nin konut programı ve amacı, yapılan yanlışlar, kayıp ve kazançlar açıklanarak, bu sürece dahil olan kuruluş ve firmaların durumu, konut edindirme uygulamalarındaki hatalar, eksikler, konut konusundaki arz ve talep irdelenmiştir. Üçüncü bölümde, “yönetişim” kavramının, tanımı ve kavramın kökeni açıklanmıştır. Dördüncü bölümde, konut ve kamu yönetiminde yeni bir yapılanma modeli önerisi yapılarak iyi yönetim nasıl olmalıdırın tanımı ve ilkeleri belirlenmiştir. Beşinci ve son bölümde ise mümkün olduğunca istismarı olanaksız olan konut edindirme planı ve modeli sunularak, ideal örgüt ve işletme yapısı, kalite ve etkinliğin artırılmasına yönelik düzenlemeler, planlama, denetim, vatandaş/müşteri odaklı hizmet dönüşümü, konut üretiminin amacına daha iyi hizmet edebileceği konusunda görüşler, bölge ve şehre uygun halkın istek ve talepleri tespit edilerek ele alınmıştır.

Bu çalışmada, yoğun çalışma programı arasında bana zaman ayırarak yardımlarını esirgemeyen değerli danışman hocam Prof. Dr. Şengül Öymen GÜR'e, Bahri BİLALOĞLU'na ve diğer hocalarıma, bana maddi ve manevi yardımlarını esirgemeyen değerli anneme ve cennette olan canım babama saygılarımı sunarım.

Zübeyde RUŞEN

ÖZET

Bu tez çalışmasının amacı, ülkemizde konut konusunda bir yönetim modeli olan TOKİ uygulamalarının sonucu ortaya çıkan sorunların irdelenmesi ve mümkün olduğunca istismarı olanaksız çözüm önerilerinin getirilmesidir.

Bu tez kapsamında, dünya ve Türkiye ölçeğinde konut sorunu ve nedenleri, hükümetin konut sorunundaki yeri, kent ve kentli olma, göç, gecekondu sorunu, TOKİ'nin hedefleri, girişimcilik yasaları, yetkileri, rant sağladığı kısım ve kuruluşlar, eksiklikler, dengesizlikler, konut üretimindeki yanlışlar, doğrular, nedenleri, bu konuda devletin gücü, uygulanan politikalar, üretilen piyasalar, toplumun gelenekleri ve yapısı incelenmiştir. Ülkemizdeki konut eksikliğinin ve plansız kentleşmenin nedenleri, bu durumu bir pazara dönüştürüp, bundan rant elde etmek için oluşmuş olan firmalar ve durumları açıklanmıştır. Ayrıca, TOKİ'nin oluşturduğu konut modellerinin yanlış yönleri, mevcut konutların dar gelirli aileler için uygun olmadığı, TOKİ tüccar gözüyle ihtiyaçtan fazla lüks konut ürettiği ve piyasaya arz ettiği de ele alınmaktadır. TOKİ'nin ihtiyaca sayı olarak cevap vermediği sonucundan hareketle dar gelirli kesim için uygun biçimde ve sayıda konut modeli önerisi olmadığı ve lüks konut arzının inşaat sektörüne getirdiği olumsuzlukları, halkla paylaşılmayan ve insanın temel gereksinmelerine duyarlı olmayan bir yönetim şekli de belirtilmektedir. Ayrıca, TOKİ ile ilgili kanunların ve yönetmeliklerin ve bunlara bağlı olarak uygulamalarının incelemesi yapılmıştır.

TOKİ kavramı, TOKİ'nin kurumsal yapısı ve işleyişi, yasalar, bünyesindeki firmaların durumları tartışmalı ve karşılaştırmalı bir şekilde belgeler üzerinden değerlendirilmiştir. TOKİ'nin sektöre fayda ve zararları tüm yönleriyle tespit edilmeye çalışılmış, kentsel dönüşüm adı altında yapılan işlemlerin doğru ve yanlışlarının araştırılmasının sonuçları gösterilmiştir. Türkiye'de yapılan en yaygın yolsuzluk türü olan siyasal rant açısından durum, kamu ihalelerinin daha kolay yapılabilmesi için değiştirilen kanunlar, ihalelerin nasıl yapıldığı, kimlere ve neden verildiği, iktidara yakınlıkları, kamu kurum ve kuruluşların (Kiptaş gibi) özel sektörün bu oluşuma sağladıkları katkı, kendi içindeki faydalanma, büyüme, sektörün aldığı yaralar, ihtiyaç sahiplerinin ne denli istifade ettiklerinin araştırılması, hata ve eksiklerin belirlenmesi, alt, orta ve yüksek gelirli bireylere yapılan ve /veya

yapılacak konut ihtiyacı için doğru modellerin oluşturulması, doğru yönetişimin adımlarının belirlenmesi, bu doğrultuda yeni ve uygun modellerin geliştirilmesi açıklanmıştır.

Sonuç olarak, yukarıda sıralanan nedenlerin yanlışlarının irdelenerek doğru öneriler getirilmesi, kentsel dönüşüm adı altında yapılan işlemlerin fayda ve zarar, doğru ve yanlışlarının araştırılması yapılarak mümkün olduğunca istismarı olanaksız görünen bir konut modeli ile insan memnuniyeti odaklı bir yönetişim ve yaklaşım önerisi ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Yönetişim, TOKİ, Kanun, Vatandaş, Kent, Konut, Göç, Gecekondu.

ABSTRACT

The aim of this study is to examine the problems which is caused by the implementations of TOKİ as a governance model about dwelling in our country and to put forward solutions which cannot result in exploitation as far as possible.

Dwelling problems and its causes in Turkey and all around the world, the role of the government in the dwelling problem, the state of being the urban and urban dweller, immigration, illegal housing problems, the purposes of TOKİ, entrepreneurship regulations, its authorisation, sections and institutions from which it gets unearned income, deficiencies, instabilities, errors in dwelling production, its proper aspects, its causes, the sanction power of the government about it, implemented policies, generated markets, the structure and traditions of the population are studied throughout this study. The causes of dwelling deficiencies and uncoordinated urbanization in our country and also the conditions of the companies which were formed in order to make use of this case in the form of a market and to get unearned income out of it are searched. In addition to that the wrong aspects of the dwelling models which TOKİ has formed, the fact that the available dwellings are not appropriate for families with low-income, that TOKİ has produced luxurious dwellings more than necessary and launched to the market are also dealt. Starting from the point that TOKİ cannot meet the requirements in quantity, the fact that there are not enough and appropriate proposals of dwelling models for low-income population, the supply of luxurious dwelling have caused in negative aspects in building construction sector and that the governance model which cannot be shared with the public is not sensitive about the people's essential requirements. Besides the regulations and legislations concerning TOKİ and applications based on them are also studied.

The concept of TOKİ is interpreted disputatiously and comparatively based on the documents through the institutional structure and process of it, regulations, the state of the companies within the scope of it. The advantages and disadvantages that TOKİ has caused to the sector is determined with all aspects and the results of the studies of what is bad or good about the implementations of urban transformation is

also demonstrated. The case of the most common grafting type in Turkey as a political gain, the regulations which are completely changed in order to enable public procurement easily, how these procurements are made, to whom and why they are assured, their relations with the government, public institutions and organisations (Kiptaş), the contribution of some private sector compaies to that case, the benefits they have, their growth, the problems the sector faced, to what extend the people who are in need benefited from that, determination of the errors and deficiencies, the formation of the accurate models for the dwelling requirements that are aimed at low, middle and high income people, determination of appropriate governance stages, formation of new and proper models related to this are also explained.

Consequently, a dwelling model which cannot result in exploitation as far as possible together with a governance and approach proposal which is human satisfaction oriented have been studied through examining bad sides of the causes which have been dealt above and making proper suggestions, studying the advantages and disadvantages and the pros and cons of the implementations concerning urban transformation.

Key Words: Governance, TOKİ, Regulation, Citizen, Urban, Dwelling, Immigration, Illegal Housing.

İÇİNDEKİLER

ÖZET	ii
ABSTRACT	iv
TABLolar LİSTESİ	viii
ŞEKİLLER LİSTESİ	ix
KISALTMALAR	x
1. GİRİŞ	1
2.KONUT VE KENTİN EVRİMİ	2
2.1. Ülkemizdeki Konut Sorunu ve Nedenlerinin İrdelenmesi	5
2.1.1. Hükümetin Konut Sorunundaki Yeri	6
2.1.2. Dünyada Konut Sorunu	6
2.1.3. Türkiye’de Konut Sorunu ve Devletin Gücü	8
2.1.4. Türkiye’de Konut Sektörü Durum Değerlendirme Özeti	9
2.2. Göç, Gecekondu, Konut, Kent ve Kentli Olma	15
2.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Görev ve Yetkileri	21
2.4. Kentsel Dönüşüm	22
3.TOKİ	26
3.1.TOKİ İşleyişi	27
3.1.1.TOKİ’yi Yaratan Kanunlar ve Değişiklikler	29
3.1.2. Uygulanan Politikalar ve Bünyesindeki İştirakler	32
3.2.TOKİ Konut Programı ve Amacı	34
3.2.1. Sosyal Nitelikli Konut Üretimi, Alt Gelir Grubu ve Yoksul Konutları Programı.....	35
3.2.2. Uydu Kent Uygulamaları.....	36
3.2.3. Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	37
3.2.4. Afet Konutları	38
3.2.5.Tarımköy Uygulamaları.....	39
3.2.6. Göçmen Konutları.....	40
3.2.7. Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşımı Projeleri.....	41
3.2.8.Konut Programı Kapsamında Yapılan Sosyal Donatı Uygulamaları	42
3.2.9. Çevre Düzenlemeleri ve Ağaçlandırma	43
3.2.10. Kamuya Yönelik Uygulamalar	44
3.2.11. Arsa Üretimi	45

3.3. Yönetişimde Yapılan Yanlışlar Kayıp ve Kazançlar.....	48
3.3.1. Sürece Dahil Olan Kuruluş ve Firmaların Durumu	50
3.3.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış ve Çözüm Önerileri.....	52
3.3.3. Konut Edindirme ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Hatalar Eksikler	58
4. YÖNETİŞİM VE KONUTLANDIRMADA YENİ BİR YAPILANDIRMA MODELİ.....	71
4.1. Konutlandırmada Yeni Bir Yapılanma Modeli Olarak Yönetişim.....	74
4.1.1. Şeffaflık	75
4.1.2. Hesap Verebilirlik.....	77
4.1.3. Katılımcılık	79
4.1.4. Cevap Verebilirlik.....	80
4.1.5. Hukukun Üstünlüğü.....	81
4.1.6. İnsan Memnuniyeti, Etkinlik ve Eşitlik	82
4.1.7. Coğrafi Konum Durum ve Kültür.....	84
4.1.8. Ulaşım.....	85
4.1.9. Gelenek ve Görenekler	87
4.1.10. Konut Konusundaki Arz Talep ve İhtiyaçlar	88
4.1.11. Kentsel Kimlik.....	88
5. İYİLEŞTİRİLMİŞ VE GÜVENİLİR BİR KONUT EDİNDİRME MODELİ	89
5.1. İdeal Örgüt ve İşletme Yapısı.....	90
5.1.1. Kalite ve Etkinliğin Artırılmasına Yönelik Düzenlemeler	90
5.1.2. Konut Yapımında Planlama ve Denetim	92
5.1.3. Vatandaş/Müşteri Odaklı Hizmet Dönüşümü.....	93
5.1.4. Bütçe Uygunluğu	94
6.SONUÇ.....	107
KAYNAKÇA	112

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1. Dönemlere göre TOKİ Politikaları, Konut Üretimindeki Payı ve Bütçe Verimliliği.....	32
Tablo 2. Anahtar Denklemler: Başlıca Etkilerin Özeti	97

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Türkiye’de Konut Sektörü Durumu.....	10
Şekil 2. TOKİ’nin İnşa Ettiği Konut Sayısının Durumu	11
Şekil 3. Konut Satış Adetleri	12
Şekil 4. Büyüme Oranları	13
Şekil 5.Yapı Ruhsatları	13
Şekil 6. Bina İnşaat Maliyeti.....	14
Şekil 7. İnşaat Maliyeti Değişim Grafiği	14
Şekil 8. Yeni Konut Fiyat Endeksi	15
Şekil 9. Etiyopya’da Gecekondular	16
Şekil 10. Çad’daki Kamış Evler.....	17
Şekil 11. Afganistan’dan Bir Görünüm	17
Şekil 12. Türkiye’deki Plansız Kentleşme.....	18
Şekil 13. Londra’dan Muhtelif Dönüşüm Alanları-Projeleri.....	22
Şekil 14. Doğanbey Konutları.....	62
Şekil 15. TOKİ-Tilmerç Konutları	64
Şekil 16. Şimdiden Sahibinden Satılık.....	64
Şekil 17. TOKİ’nin Afet Gibi Afet Konutları.....	65
Şekil 18. Berlin’de Bir Taşınabilir Katılım/Enformasyon Binası.....	65
Şekil 19. TOKİ’nin Konut Dağılımı	66
Şekil 20. Yönetişim.....	71
Şekil 21. Şeffaflılık	76
Şekil 22. Hesap Verebilirlik.....	77
Şekil 23. Katılımcılık	79
Şekil 24. Coğrafi Konum Durum ve Kültür	85
Şekil 25. Kooperatifçilik.....	89
Şekil 26. Marjinal Konut Maliyeti Modeli	96

KISALTMALAR

AB	Avrupa Birliği - European Union
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AR-GE	Araştırma Geliştirme
BM	Birleşmiş Milletler - United Nations
der.	Derleyen
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
KİPTAŞ	Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
OECD	Organization for Economic Cooperation and Development
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
vb.	Ve benzeri
vd.	Ve diğerleri

1. GİRİŞ

Küresel değişim dinamiklerinin zorlamasıyla yeniden yapılanma arayışına giren kamu kesiminin yaklaşımlardan birisi yönetim yaklaşımıdır. Küreselleşme ile birlikte hız kazanan çok yönlü değişim dinamikleri tüm toplumların sosyo-ekonomik ve kültürel hayatta önemli dönüşümlere yol açmakta, yönetişime ilişkin kavram ve değerler de bu dinamiklerden yakından etkilenmektedir. Ortaya çıkan bu çok yönlü değişim dinamikleri sonucu, toplumun daha etkili ve kaliteli hizmet taleplerinin artması, kamu kurum ve kuruluşlarının bu talepleri karşılamada yetersiz kalması, kamu hizmetlerinin vatandaşların gözünde yavaş, kalitesiz, pahalı ve ulaşılması zor olarak görülmesi, devlete biçilen yeni roller, kamu yönetiminin ve yönetişiminin değişmesi yönünde ve bunun toplumsal yaşama girmesi, katılımcı ve paylaşımcı bir anlayışa sahip olan ve geleceğe yönelik bir bakışa sahip yönetim anlayışını ifade eden, sonuç ve hedef odaklı olaylara yönelmiş, vatandaşa hizmeti esas alan, katılımcı, şeffaf, hesap verebilir, çağdaş bir yönetim biçimine imkan veren yaklaşım olan bu kavram mevzuatta; “saydamlık, katılımcılık, çalışma uyumu, yerli yerindelik ve etkenlik gibi kriterlere dayanan çok aktörlü ve toplumsal ortaklara dayalı yönetim anlayışı” olarak tanımlanmaktadır.

Öyleyse yönetim yaklaşımının benimsendiği bir sistemde kamu hizmetlerinin daha etkin ve etkili bir biçimde görülmesinin sağlanabileceği kabul edilmekle mümkün olacak bir durumdur. Ülkemizde konut konusunda yeniden yapılanma süreci sonunda ortaya çıkan kanun ve yönetim ilkeleri çerçevesinde kamu hizmet sunumunda meydana gelen dönüşümleri doğru bir şekilde ortaya koymalı ve uygulamanın gerekleri iyileştirmeli olarak belirlenmelidir.

2.KONUT VE KENTİN EVRİMİ

İnsanların tehlikelerden korunmak amacıyla yaptıkları doğal ya da yapay konutların görüntüsü ve konutların yapılmasında kullanılan malzeme araç ve gereçlerin türü, coğrafi konuma ve iklim şartlarına göre farklılaşmaktadır. Örneğin yontma taş devrinde mağara insanların yaşadığı köyler kurulmuştur ve bu köyler ilkel yaşamda ilk konutlar olarak nitelendirilmektedir. Günümüze kadar gelen süreç incelendiğinde insanlar doğal mağaralarda yaşarken ilkel kulübelere oradan bitkiden yapılmış kulübelere ve çadırlara sonra ev denen konutlara geçmişlerdir (<http://sanattarihi.net/forum/index.php?topic=1036.0>, 2013).

Tarihsel süreçte incelendiğinde konut kavramı, iletişim, etkileşim, yer/zaman ve anlamın organize olmuş birleşimidir. Bir taraftan mensubu olduğu grubun özelliklerini, hayat tarzını, davranış şekillerini, çevresel tercihlerini, imgelerini, zaman/mekan sınıflamalarını gösterirken, öte taraftan kullanıcısının benliğiyle ilgili imgelerini, kendini ispat etme ve anlatma durumunu, bireyin kişiliğini ve farkındalığını yansıtmaktadır (Gür, 2000).

Konutun şeklini ve tasarımını çevresel, kültürel, toplumsal ve kişisel faktörler belirlemektedir. Fakat, geleneksel konutların örgütlenme ilkeleri şahıslardan ziyade alt kültürel tercihleri ifade eder. Bir konutun işlevi doğrudan fayda ve dolaylı anlamşeklinde en az ikiçesittir. Buna bağlı olarak konutun şekli, bir yandan bir kültürün dünyaya bakışını, kültürel değer ve kurallarını, yaşam tarzını yansıtır. Rapoport (1977) kültürün konut biçimini etkilemesinde en kapsamlısı kültüre özel dünya felsefesi olmak üzere yukarıdan aşağıya doğru bir değer, imge/şema, yaşam şekli etkinlik/eylemler topluluğunu savunmaktadır. Ona göre kültürel gruba üye olanların aralarında paylaştığı zihinsel şema o kültürde gözle görülen kültür kalıplarının ve düzenin ortaya çıkmasına sebep olur (Rapoport 1969,1977,1980; Lawrence 1990). Konut bu düzeni sergiler. Bir başka deyişle, kültür izleri meydana getirir, malzeme duvar olur. Bu perspektifte konut, kültürlerin kozmik ve dini inanışlarına kadar uzanan derin bir ayna tutar. Rapoport'tan bu yana yapılan çalışmalar kültürün belirleyici rolünün evrensel bir olgu olduğunu, ve fakat belirleyicilere bağlı olarak ortaya çıkan biçimlerin bölgesel olduğunu ortaya koymuştur. Diğer yandan Altman (1977), kültürel normları bireysel alanda

tartışırken, mahremiyet, kişisel mekan, egemenlik alanı ve kalabalıklaşma gibi davranış mekanizmalarının evrensel olduğunu; buna karşın davranışlarda kullanılan sözlü ve sözsüz anlatımların kültüre özgü olduğunu; ve kültürlerin bu tepkilerin şiddet ve derecelerinde farklılaştığını savunur (Gür, 2000). Otantik veya arkeolojik konut araştırmalarında bir kısım araştırmacı kültürlerin sık yinelenen etkinlik dizgesini tanımlarlar; önce tek tek etkinlikler belirlenir, etkinliğin nerede ve nasıl yapıldığı saptanır, söz konusu etkinliğe ek ya da koşul olarak ortaya konan diğer etkinlikler saptanır, etkinliğin anlamı ve simgesel yanları belirlenir.

Bir kültür grubunun konutlarında gerçekleştirdikleri etkinliklerin sıklıklarının ölçülmesi,

- Farklı kültürde konutun kullanılması konusundaki farkı ortaya koyabilir
- Hangi mekanların hangi etkinliklere ayrıldığını ve anlamını ortaya koyabilir.
- Bir toplumun gelişmişlik konusunda vardığı noktayı ortaya koyabilir.
- Mimarlık mesleğinin uygulanmasında, yönetmeliklerle belirlenen iç ve dış mekan standartlarını saptamasında kullanılabilir (Gür ve Geçkin, 1996).

Ancak, etkinlik ve konumlar anlamsal olarak bağımlı olduğundan davranış konumu yaklaşımı geleneksel konut incelemelerinde tercih edilmelidir. Konumlar yazılmamış metinler gibidir. Konumlardaki ipuçları fark edilip anlaşıldığında mnemoniks (en küçük anlamsal yönerge) rolü oynarlar ve konuma katılan kişilerde aynı ya da benzer davranışlara yol açarlar. Konutlar, en az fiziksel ipucu ile en çok şey anlatan olağanüstü simgesel düzenlerden, en fazla fiziksel ipucu taşıyan, en belirgin işlevleri olan ve bu işlevlerin de birbiriyle örtüşmediği düzenlere doğru sıralanırlar. Konut insan hayatıyla bütünleşmiş bir kavramdır. Dünyadaki kültür sayısı kadar otantik konut çeşidi bulunmaktadır. Konutun insanları ya da faaliyetleri birbirinden ‘ayırma’ ve/veya ‘birleştirme’ şekli farklılık göstermektedir. Genellikle antik-otantik konutlar en az fiziksel ipucu ve en az bölücü barındıran, buna karşı kullanıma yönelik çok katı kuralları olan, çok amaçlı olan ve kullanıcı bireyleri bir araya getiren ‘birleştirici’ çözümlerdir. Yakın tarihli spekülatif konutlar ise işlevlerin birbirinden kesin sınırlarla ayrıldığı, çok sayıda bölücü ve fiziksel ipucu barındıran, bireyci ‘ayırıcı’ konutlardır (Gür, 2005).

Kentlere gelince, Sjoberg tarafından geliştirilen kavramsal çerçevede kentlerin doğuşu için üç şartın gerekli olduğu ifade edilmektedir.

- **Uygun ekolojik taban:** Ekolojik uygunluk sorgulandığında dünyanın ilk kentlerinin iklim şartları ve toprağın bitki ve hayvan hayatının uygun olduğu yerlerde olduğu görülmektedir.
- **Kent öncesi yerleşme biçimlerine göreli olarak gelişmiş teknoloji:** Gelişmiş teknolojiler, sanayileşme, kentleşmeyi ve kent yaşamını ortaya çıkarmıştır.
- **Sosyal örgütlenme ve gelişmiş bir erk yapısı:** Kentlerin oluşması ile ilgili diğer bir husus gelişmiş sosyal örgütlenme biçimidir. Sjoberg'in kuramsal teorisinde, kentsel yapı bağımlı değişken, teknoloji bağımsız değişken olarak incelenmiştir. Kentler toplumun genel yapısı ile ilişkili olarak analize tabi tutulmaktadır. Sjoberg kentleri, sanayi öncesi kentler, geçiş sürecindeki kentler ve sanayi kentleri şeklinde sınıflara ayırmaktadır.

Bu üç kentten birincisi sanayi öncesi toplumun, ikincisi gelişmekte olan toplumun, üçüncüsü ise sanayileşmiş toplumun kentleri olarak ifade edilmektedir.

- **Sanayi Öncesi Kent:** Kentsel mekanda konut yerleşimlerinde aynı sokak üzerinde yer seçiminde, mekanda uzmanlaşmış sokak ve mahalleler meydana gelmektedir. Bu yer seçimi işlemi kentteki ulaşım ve haberleşmeyi kolaylaştıran bir fonksiyona sahiptir. Toplumdaki alt tabakalar ve istenmeyen unsurlar kentin dış mahallelerinde toplanmıştır.
- **Geçiş Dönemi Kenti:** Türkiye'deki köyden kente göçle ilgili ve kentleşmeye ilişkin çalışmalar yapılmıştır. Burada üzerinde durulması gereken husus kentleşmenin Batı ülkelerinde nüfusun belli yoğunluğun ve büyüklüğün üstünde yerleşim birimlerinde ortaya çıkmasıdır. Türk toplumunda kentleşmeye ilave olarak kentlileşme adı verilen kavram da ortaya çıkmıştır. Sjoberg'in kuramsal yaklaşımında önemli bir husus da geleneksel yapının nasıl değişim gösterdiği'dir. Geçiş dönemi kentinde modern tabakanın gösterdiği gelişme hızının, kırsal bölgelerden kente göç eden kişilerin iş

taleplerini karşılayacak düzeyde olmaması neticesinde marjinal kesim oluşmaktadır.

- **Sanayi Kenti:** Sanayi dönemi öncesindeki kentin mekansal dokusundan ayrı şekilde üst ve orta gelir seviyesi kent çevresinde oluşmuş, merkez ve konut alanları arasındaki bölgede alt tabaka ve istenmeyen unsurlar yer almıştır. Sanayi kentinde iktisadi yaşam çok ilerlemiştir. Kişiler arasında anonim insan ilişkileri hakimdir. Etkili bir örgütlenme biçim söz konusudur (Aslanoğlu, 1998).

Bu durumda, kırsal yerler önemli sayılacak derecede göçe neden olurken, kendi içindedeki kentleşmeye başladığı bir gerçektir. Köy mecraları ise kasabalaşmaya, kasabalar da kentleşmeye, kentlerde büyük mega kentlere dönüşmeye başlamışlardır. Durum böyle olunca, ciddi bir göç sorunsalı ortaya çıkmaktadır. Bu durumda yer olma ve aidiyetlik karmaşası yaşanmaya başlanmış olur.

2.1. Ülkemizdeki Konut Sorunu ve Nedenlerinin İrdelenmesi

Konutlar değişen ve dönüşen zamana göre yeniden yapılanmak zorundadır. Küreselleşen kentlerde alışveriş merkezi, iş merkezi gibi alanlara yatırım yapılırken, düşük gelir seviyesindeki insanların barındığı kentsel ve metropoliten bölgeler kaynak sıkıntısı içinde bulunmaktadır. İş sektöründe uzmanlık isteyen işlerde çalışanların yıllık gelir düzeyi üst seviyelerde iken düşük veya orta beceriye sahip çalışanların ücretleri alt seviyelerdedir. Kentlerde oluşan bu dönüşümün neticesi olarak konut, bir yandan üst gelir grubuna hitap eden lüks konutlara dönüşürken bir taraftan da standartlarındaki evlerde maddi koşullar sebebiyle yaşamak zorunda kalan işçi nüfusunun yaşadığı mekan konumundadır. Ülkemizde iç göçler ve dış göçlerle sanayileşen kentlerde gelişen üretici gücü konut problemi varlığını sürdürmektedir (Gür, 2012).

Sorun net olarak belirlendikten sonra gelişmekte olan ülkelerde bu konuya bakış açısı acil olarak plansız ve keyfi olmaktan çıkarılmalı; ciddi planlamalar neticesi konut inşaa etmenin yeri, alanı, sayısı, büyüklüğü ve tasarım gibi unsurları dikkate alınarak konut ihtiyacı ve talebi tespit edilmelidir. Yaş, evlilik durumu, cinsiyet gibi unsurlara bağlı olarak hesap edilen hane halkı artışları ve yenilenmesi

gereken konut stoğu gibi özellikler dikkate alınarak konut planlaması yapılmalıdır. Konut ihtiyacı ve talebi ekonomik ve kurumsal yeniden oluşumlar, halkın satın alma gücü, kentsel yaşam koşulları dikkate alınarak, konut açığı ve fazlası hesaplanarak konut açığının giderilmesinde fiyat planlaması yapılarak, konut tipolojileri arasındaki farklılıkların oluşturduğu konut kalitesi dengesizlikleri göz ardı edilmeden konut edindirme modellenmesi yapılmalıdır (Gür, 2012).

2.1.1. Hükümetin Konut Sorunundaki Yeri

Türkiye’de konut açığının çok ciddi bir problem olması konut niteliğinin ikinci plana atılmasına sebep olmuş, yakın dönemlere kadar konutta nitelik sorunu araştırmacıların dahi üzerinde çok az durduğu bir konu olmuştur. Türkiye’deki konut sorununun başlıca sebepleri hızlı nüfus artışı ve kentleşmedir. 1980’den sonra konut kooperatifçiliği hızla gelişerek dar gelirli ailelerin konu sahibi olması sağlanmıştır (Kutlu, 2004). Diğer taraftan gelişen zaman içinde toplumun konut konusundaki beklentileri de artmıştır. Toplum beklenti olarak yirmi yıl öncesinin kanaatkar toplumu değildir ve beklentileri her geçen gün artmıştır (Uluğ, 2004). Günümüzde hakim olan kamu yönetimi anlayışında devletin hizmet üretirken devletin en temel görev alanlarına çekilerek bunun dışındaki alanları özel sektöre devretmesidir. Türkiye’de devletteki hantal yapı sebebiyle kamu hizmetlerinin etkin ve verimli olarak sürdürülmesi mümkün görünmemektedir (Sezer, 2008). ‘1980’ler boyunca kentsel politikanın belirleyicileri: küçülen devlet büyüyen özel sektör’ olmuştur. Bu bağlamda ülkemizde, son yıllarda dünyada yaşanan bu değişime uygun olarak genelde kamu yönetimi anlayışı, özelde yönetim sorgulanmakta ve yeniden yapılanma ihtiyacının boyutlarını iyice belirginleştirmiştir (Özdemir, 2010).

2.1.2. Dünyada Konut Sorunu

“Aşırı kentleşme’yi arz değil, yoksulluğun yeniden üretim şekli yönlendirmektedir. Neoliberal bir dünya sisteminin geleceği yönlendirmek için başvurduğu beklenmedik yollardan biridir bu” (Davis, 2006: 1).

“Su katılmamış kapitalizm yüzüne bakılmayacak kadar kötü bir şeyse,zenginler lehine hareket eden yoz bir devlet ondanda kötüdür. Böyle durumlarda sistemi ıslah etmeye çalışmak bile kar etmez” (Davis, 2006: 5).

1980’li yıllardan başlayarak dünyada çok boyutlu bir dönüşüm gerçekleşmektedir. Bu dönüşüm sürecinde bireyle devlet arasındaki ilişkinin biçimi de farklılaşmış; yönetim (government) kavramının yerine yönetişim (governance) kavramı kullanılmıştır (DPT, 2000).

Diğer yandan Dünya’daki resmi rakamlara göre konut sektörü yeni konut stoğunun ancak yüzde 20’sinden biraz fazlasına cevap vermektedir. Bu sebeple de insanlar zorunda kaldıkları için gecekondu inşaa etmekte, arazileri kaldırımları gasp etmektedirler. BM verilerine göre son 30-40 yıl içinde pek çok kentin konut stoğuna ek olarak konut arazilerinin büyük kısmını yasadışı veya kayıt dışı arazi sektörü karşılamaktadır (Davis, 2006: 6).

Dünyada gözlenen yapısal değişimin şekillendirdiği bir perspektiften bakıldığında 1976 yılında Kanada'nın Vancouver kentinde “Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı - HABİTAT I” toplantısı düzenlenmiştir. Bu toplantıda özellikle kalkınma sürecindeki ülkelerin karşı karşıya kaldıkları kentleşme ve konutla ilgili problemlerin çözümüne katkı sağlamak yerleşme/iskan konularında uluslararası düzeyde işbirliği yapabilmek için Birleşmiş Milletler Örgütünün içinde uzmanlaşmış bir merkez meydana getirilmesi fikrinin gelişmesi sonucunda BM Genel Kurulunun 19 Aralık 1977 tarih ve 32/167 sayılı kararı ile "Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Merkezi (Habitat)" ve "Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Komisyonu (UNCHS)" kurulmuştur. 1996 Habitat II insan yerleşimleri dünya Konferansı, kentsel ve kırsal yerleşimlerin sürdürülebilirliğini ve yeterli konut sorunu ve diğer konut sorunlarını dünya genelinde sorgulayarak, ülkelerin bu problemlerle başedebilmesi için yönetsel, toplumsal ve ekonomik politika ve reforma katılarak "Herkes Yeterli Konut" ve "Sürdürülebilir İnsan Yerleşimleri"ni ana amaç olarak kabul etmiştir. Bu amaçlara varabilmek için de Habitat felsefesi olarak "Kentine Sahip Çıkmak", "Çözümde Ortaklık", ve "Aktif Katılım" ilkelerini kabul etmiştir (<http://www.toki.gov.tr/habitat/habitat/index.html>, 2013).

Siyasetin konut sorununa yaklaşımı özellikle son 10 yılda genellikle ticari olmuş dolayısıyla çözüm dar gelirli yerine genelde yatırımcının ve üst gelir grubunun lehine gelişmiştir.

2.1.3. Türkiye’de Konut Sorunu ve Devletin Gücü

Türkiyede konut probleminin başlıca sebepleri nüfustaki hızlı artış, kırsaldan kente oluşan yoğun göç hareketi yoksulluk, işsizlik ve kentleşmedir. İnsanların hayatlarında kendilerini güvende hissetmeleri için konut probleminin çözülmesi gerekmektedir. Bu sebeple de konut hakkı temel insan haklarından biri olarak kabul edilmektedir. İnsanların yaşam kalitesinin artırılmasında konut ve çevre kalitesinin yükseltilmesinde katkısı çok fazla olmaktadır. Türkiye’de lokomotif bir sektör olan inşaat sektörü içinde işlem hacmi olarak en büyük kısmı konut inşaatı meydana getirmektedir.

Türkiye’de konut arzı büyük oranda piyasa talebinde oluşmaktadır. Orta ve üst gelir seviyesindeki toplum tabakalarının konut talepleri lüks tüketim isteklerine göre belirlenmektedir (Tekeli, 2012).

Devlet ve gücü konusu ise kent sosyologları ve ekonomistlerince çok az Araştırılan konular arasında gelmektedir. Devletin kendi görevleri kapsamındaki ekonomik faaliyetleri örgütleme ve denetleme işlevinden ve yeterliliğinden yoksun olduğunu ileri araştırmalar bulunmaktadır (Appadurai, 1996; Ruggie, 1993). Diğer taraftan devlet kurumlarına olan inançlarını kaybetmeyen araştırmacılar (örneğin, Mann 1997) devletin bunu niteliksel değişikliğe hiç gitmeden durağan bir coğrafi sınır içinde başarabileceği görüşünü savunmaktadır. Brenner (ibid) devlet kurumları da yerelden evrensel oluşturulan entegresayonla kentlerin yeniden yapılanmasında ve biçimlenmesinde çok önemli roller oynayabileceğini belirtmektedir. 1960’ların yönetsel kuramları 1970’ler ve 80’lerde girişimci kuramlara doğru yönelmesiyle kamu ile özel girişim arasındaki ortaklık küçük firmalara destek verilmesi şeklinde olmuştur. ABD’de yeni kentsel girişimcilik kentsel politikalar ve kentsel büyüme stratejilerinin merkezine alınması ile ilgili çok önemli yol katedilmiştir (Peterson 1981; Judd ve Ready 1986). Kentsel yönetim alanında gerçekleşen değişikliklerin

makro-ekonomik seviyede çok önemli etkilerinin olduğu da ifade edilmektedir (Harvey, 1989).

Ülkemizde ise konutla ilgili devletin tek yetkili kurumu olan TOKİ'nin kanunlar ve yönetmelikler çerçevesindeki çalışmaları neticesinde, konut sorunu için yaptığı çalışmalar, verilen ve yerine getirilemeyen vaatlerin ortaya çıkardığı durumlar birer sorun olarak görülmektedir. Düşük gelire sahip olanların konut ihtiyaçları karşılanamadığı için standartların altındaki evlerde insanlar yaşamak durumunda kalmaktadır. TOKİ'nin oluşturduğu konut modellerinin düşük gelirli ailelere hitap etmediği, TOKİ'nin tüccar zihniyetiyle ihtiyaçtan daha fazla lüks konut ürettiği ve piyasaya sürdüğü konutların, düşük gelirli aillerin konut ihtiyacını karşılamada yetersiz bir model olduğu görülmektedir. Son yıllarda TOKİ konutlarını, kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde üretmekte ve bu konuda diğer bazı konut firmasıyla lüks konut üretimine yönelmektedir. TOKİ kanunlarla konut üretme yetkisini kendisinde toplamıştır. TOKİ ile ilgili kanunların ve yönetmeliklerin ve bunlara bağlı olarak uygulamalarının incelenmesi ve TOKİ'nin ürettiği projelerle ilgili kullanıcı memnuniyetinin araştırılması, konutların kalitesinin incelenmesi gerekmektedir. Türkiye'de insanların en temel gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını gidermek üzere faaliyete başlayan TOKİ'nin misyonu halkımıza ucuz, çağdaş, iklime ve yöre halkının kullanımına uygun, dayanıklı konutlar üretmektir. Fakat oy avcısı ve rant peşinde olan partiler sermaye birikimini hızlandırmak, ekonomik buhranlarla halkın kafasını karıştıran, kapitalist sermayeyle gelir dağılımı ve ekonominin gayet iyi, ülkenin refah bir şekilde yaşadığını gösterme niyetindedirler. Ancak durumun aslında böyle olmadığı ortadadır (Gür, 2012).

2.1.4. Türkiye'de Konut Sektörü Durum Değerlendirme Özeti

2008'e kadar önemli ölçüde büyüme trendi gösteren inşaat sektörü 2008 yılından başlayarak yaşanan küresel krizden büyük ölçüde etkilenmiştir. Krizin 2008 yılı sonunda % 8,1 olarak gerçekleşen küçülme, 2009 yılında daha da yükselerek %16,1'e çıkmıştır. 2010 yılının ilk çeyreğinde iktisadi gelişmelere paralel olarak inşaat sektöründe de gelişmeler 2010 yılı ilk çeyreğinde % 8,3, ikinci çeyreğinde %21,9, üçüncü çeyreğinde % 24,6 büyümüştür. Sektörün 2010'un ilk dokuz ay

sonunda büyüme hızı %18,4, cari fiyatlarla değeri ise 33,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Şekil 1. Türkiye’de Konut Sektörü Durumu

2010 yılının ilk dokuz ayı sonunda. %118,4 ile en fazla büyüme gösteren sektör inşaat sektörü olmuştur. 2010 yılının ilk çeyreğinde % 19,7, ikinci çeyreğinde % 22,9, üçüncü çeyreğinde ise %26,8 olarak gerçekleşen özel sektör inşaat yatırımları Ocak-Eylül döneminde % 23,1’lik büyüme göstermiştir (Türk Yapı Endüstri Merkezi Yapı Sektörü Raporu, 2010).

TÜİK verilerine göre Türkiye’de 15 milyon civarında konut stoğu vardır. Eldeki 15 milyon stoğun % 55’inin ruhsatsız ve kaçak şekilde olduğu, %60’ının 20 yaş üzeri konutlardan oluştuğu, % 40’ının depreme karşı güçlendirilmesi ihtiyacı bulunmaktadır (Yapı Endüstri Merkezi Türk Yapı Sektörü Raporu, 2010).

Yapı ruhsatına göre konutların gelişimi incelendiğinde, konut ruhsatları sayısının sürekli, artış göstermesi beklenirken, 1998 yılından itibaren dalgalı bir gelişme gösterdiği, 2006 yılında, konut ruhsatlarında önceki iki yılda %60’lar düzeyinde görülen yükselişin % 9,6’ya kadar düştüğü görülmektedir. 2007’den sonra ise kabuledilen konut ruhsatlarının sayısında azalma görülmüştür. 2008’de bu düşüş % 13,8 seviyesindedir (Yapı Endüstri Merkezi Türk Yapı Sektörü Raporu, 2010).

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2010 yılında yüzölçümü bir önceki yıla göre % 59.7 yükseliş göstermiş Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen konutların yüzölçümü % 14.16 azalmıştır (www.tuik.gov.tr, 2013).

2009 yılında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 79.021 olurken, 2010 yılında konut bina sayısı % 39.3 yükselerek 110.092 olarak bulunmuştur. Konut yüzölçümleri ise 2009 yılının on iki ayında 77,912,168,00 metrekare iken % 60.9 yükselerek 2010 yılının on iki ayında 125,345,494,00 metrekare olduğu görülmüştür (tuik.gov.tr).

Yapı ruhsatı almış yapıların büyük bir kısmı Toplu Konut İdaresi'nin 2003 yılında başlattığı 'Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği' kapsamında, 2003-2010 döneminde 81 il ve 800 ilçede, 1.844 şantiyede 470,442 konut rakamına ulaşılmıştır. Konutların 390.063 adedinin sosyal konut niteliğinde olduğu belirtilmektedir (Yapı Endüstri Merkezi Türk Yapı Sektörü Raporu, 2010).

Özetle, yapı sektörü; 2008 küresel krizinden etkilenmiş ama sonrasında büyüme göstermiştir. Büyüme eğilimi ulusal veya yerel ölçekte iktisadi politikalar, planlama, kentsel tasarım, şehircilik, mimarlık, mühendislik politikasızlıkları, eğitim, istihdam, rekabet şartları perspektifinde çözüm bekleyen; özellikle özdenetimle ilgili çok önemli problemler ile içiçe bulunmaktadır.

TOKİ Faaliyet Özeti 2003-2010 (11 Kasım 2010):

81 il 800 ilçe, 1820 şantiyede toplam 460.387 konut yapılmıştır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 18 şehir demektir (TMMOB, 2011).

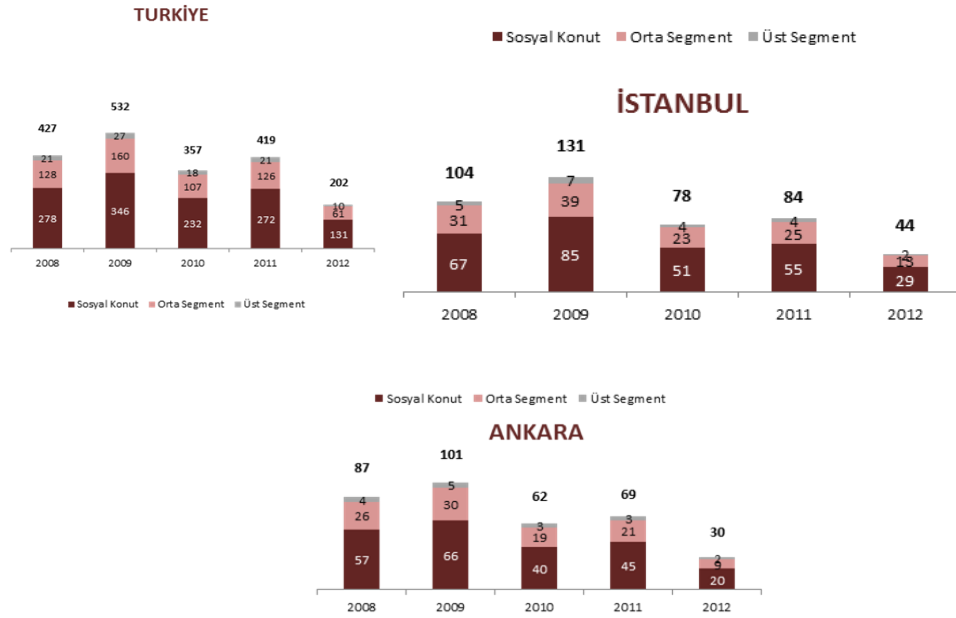


Şekil 2. Kamu İhale Kurumu'na (KİK) Bildirilen İhalelerin Durumu

2005-2010 yılları arasında Kamu İhale Kurumu'na (KİK) bildirilen ihalelerin toplam tutarının 18.565.783.818 TL olduğu görülmektedir. TOKİ 2003-2010 yılları arasında 1.466 proje kapsamında toplam 37.658.956.330 TL tutarında ihale gerçekleştirmiştir.

Şekil 1'de konut satış adetleri, şekil 2'de büyüme oranları, şekil 3'de yapı ruhsatları, şekil 4'de bina inşaat maliyeti, şekil 5'de inşaat maliyeti değişim grafiği, şekil 6'da yeni konut fiyat endeksi değerleri gösterilmektedir.

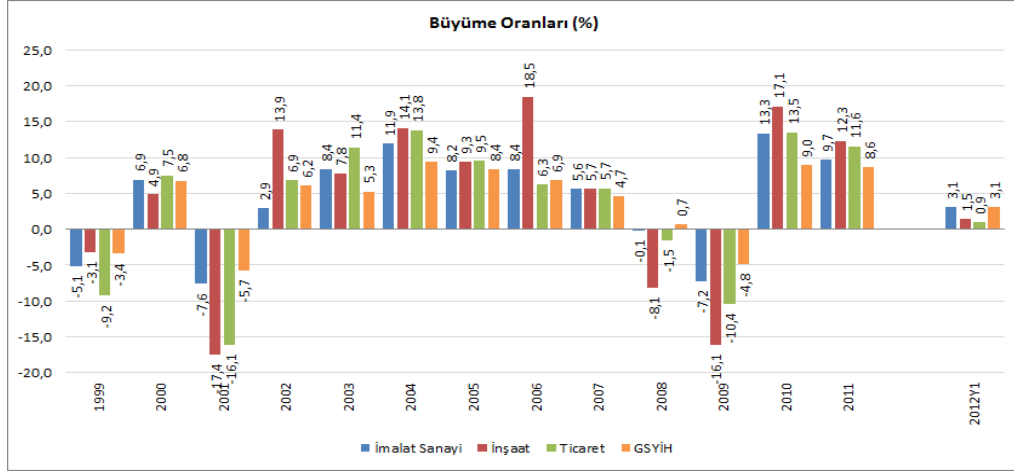
Konut Satış Adetleri('000 Adet)



Şekil 3. Konut Satış Adetleri

Kaynak: Konut-der

Büyüme Oranları (%)

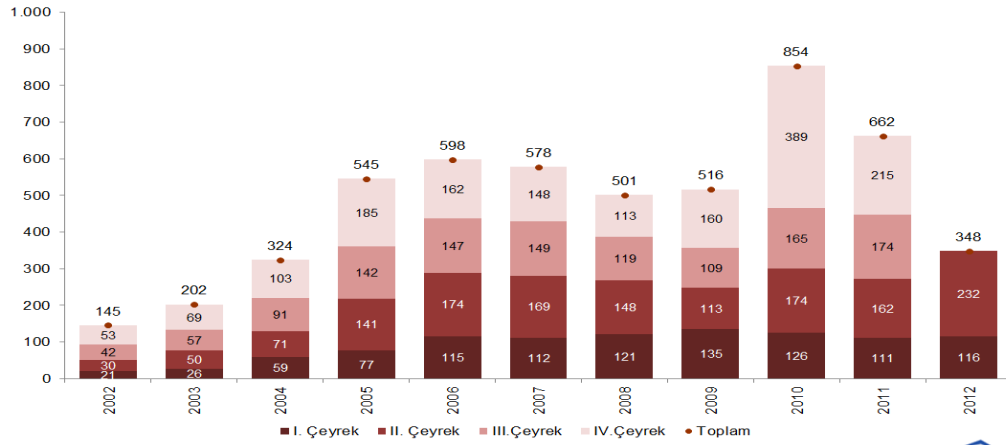


konutder
konut geliştirici ve yatırım kuruluşu

Şekil 4. Büyüme Oranları

Kaynak: Konut-der

Yapı Ruhsatları (İkamet Amaçlı Daireler)

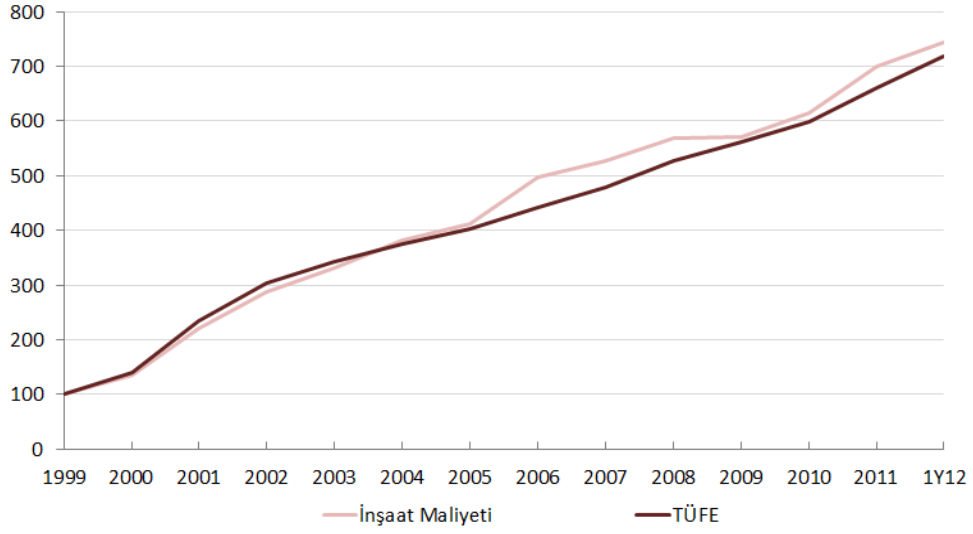


konutder
konut geliştirici ve yatırım kuruluşu

Şekil 5. Yapı Ruhsatları

Kaynak: Konut-der

Bina İnşaat Maliyeti

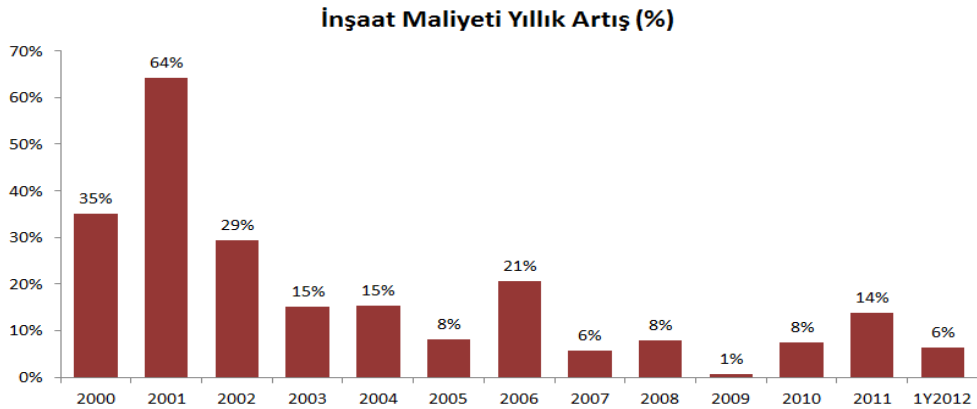


konutder
konut geliştirici ve yöneticileri derneği

Şekil 6. Bina İnşaat Maliyeti

Kaynak: Konut-der

Bina İnşaat Maliyeti (Bir Önceki Yıla Göre Değişim)

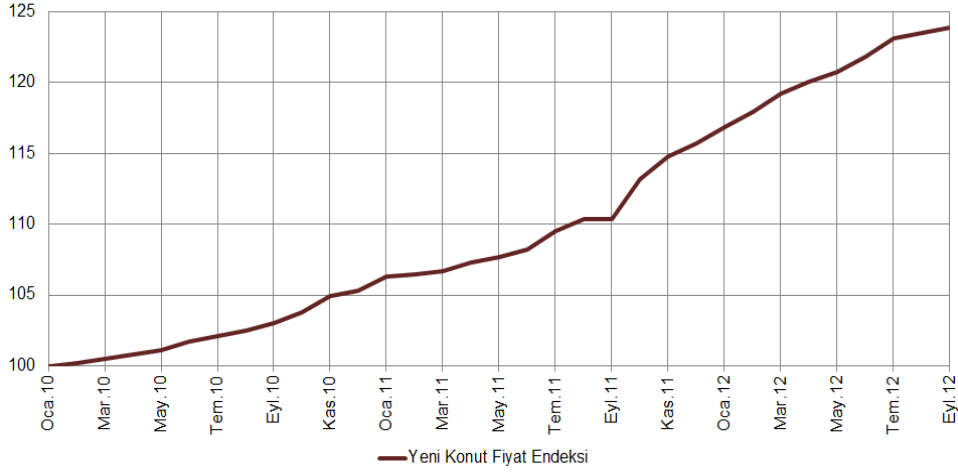


konutder
konut geliştirici ve yöneticileri derneği

Şekil 7. İnşaat Maliyeti Değişim Grafiği

Kaynak: Konut-der

Yeni Konut Fiyat Endeksi



Şekil 8. Yeni Konut Fiyat Endeksi

Kaynak: Konut-der

2.2. Göç,Gecekondu, Konut, Kent ve Kentli Olma

'Kent çağında yaşıyoruz.Kent bizim için her şey demektir-O bizi tüketiyor,biz de bu yüzden Onu yüceltiyoruz.'(Davis, 2006: 10)

Yeryüzü, Roma Kulübü'nün 1972'de yayımladığı *Limits to Growth* (Büyümenin Sınırları) adlı raporunda tahmin edildiğinden çok daha hızlı bir şekilde kentleşmiştir. 1950'de dünya genelinde, nüfusu bir milyondan fazla 86 kent vardı; bugün 400 kent var, 2015'te ise bu sayı en az 550 olacaktır (BM, 2002; Davis, 2006: 10).

Fakat bu yoğun kalabalığın kentlerin kaliteli, ucuz ve yaşanılabilir kentler haline getirmesi gerekirken; sağlıkla ilgili en aşırı problemler göç ve gecekondu bölgelerinde fark edilmektedir. Çünkü kalitesiz bir hayat onları beklemektedir. Salgın hastalıklar, yetersiz gıdanın olduğu bir yaşam, işsizlik, terör gibi sebeplerle hayatta zorluklar yaşamaktadırlar. Ev kiralari arasındaki dengesiz farklar ise aynı

şekildedir. Yani tüm yaşananların kentlerle köyler arasında değil, kentte yaşayan orta sınıf ile kentli yoksul arasında yaşandığı görülmektedir. Bu nedenden dolayı 'Gecekondulaşmanın temel nedeni kentlerdeki yoksulluk değil, zenginlik gibi görünüyor.' (Verma, 2006: 30).

Kentsel ayrımcılık donmuş bir statüko olmamakla birlikte devletin "ilerleme", "güzelleştirme", ayrıca "yoksullara toplumsal adalet sağlama" adına düzenli müdahalelerde bulunması sonucunda müteahhitlere, yabancı yatırımcılara, seçkin kesime mensup ev sahiplerine ve işe daha rahat gidip gelmek isteyen çalışan orta sınıfa yeniden mekansal sınırlar çizdiği bitmek bilmeyen bir toplumsal savaş olarak nitelendirilmektedir. Zaten yeryüzünde ilk konutlaşma gecekondu ile başlamıştır (Davis, 2006: 11).

Sanayileşmiş ülkelerde gecekonduların, sanayi kapitali açısından işlevsel olduğunu söylemek mümkündür. Kentleşmeyi ucuzlatarak, sanayiye akacak kapitali artırmasıyla birlikte kentte büyük miktarda yedek emek ordusunun tutularak ücretlerin düşük kalmasına imkan sağlamaktadır. Bunların haricinde gecekondu, düşük standartlı bir yaşam çerçevesi oluşturmasıyla birlikte yaşamı ve emeğin yeniden üretimini ucuzlatmaktadır (Tekeli, 2012).

BM-HABITAT dünyadaki gecekondu nüfusunun en yüksek olduğu yerleri Etiyopya (kent nüfusunun yüzde 99,4'ü gibi şaşırtıcı bir oran), Çad (yine yüzde 99,4), Afganistan (yüzde 98,5) ve Npal (yüzde 92) olarak sıralamıştır. Türkiye'de ise bu oran yüzde 45,6'dır. Bu değerler gelişmemiş ya da az gelişmiş, eğitim seviyeleri düşük ülkelerde görülen değerlerdir. Fakat bu oran ABD'de (yüzde 5,8) dir. Aslında, korsan kentleşme, gecekonduculuğun özelleştirilmesi anlamına gelmektedir.



Şekil 9. Etiyopya'da Gecekondu

Kaynak: <http://kendingez.com/PageDetail.aspx?PageID=22593>, 2013.

Etiyopya’da gecekondular ve arka planda Luanda şehir merkezindeki yüksek yapılar ile, teneke avlulu gecekondular



Şekil 10. Çad’daki Kamış Evler

Kaynak: http://www.emlaktasondakika.com/haber/Yurtdisi/Afrika_Kitasindaki_Cadda_kamis_evler_bolge_halkinin_gokdeleni_oldu/30907.aspx, 2013; <http://www.dunyabulteni.net/index.php?aType=haberArchive&ArticleID=97319>, 2013.

Çad'da insanlar günümüzde hala kamış evlerde yaşamaktadır. Aslında gecekondular Sosyolog Asef Bayat dediği gibi *'sıradan insanın sessiz istilası'* gibi tanımlamak yerinde bir tanımlama olacaktır.



Şekil 11. Afganistan’dan Bir Görünüm



Şekil 12. Türkiye’deki Plansız Kentleşme

‘Yarı gecekondu, yarı cennet şehre bakarken zihnini düşüncelere kaptırdı. Bir yer nasıl olurda böyle hem çirkin ve vahşi, hem de güzel olabilirdi.’ (Abani, 2004; Davis, 2006: 15)

Tarihte ilk kez yeryüzünde kentlerin nüfusunun, kırsal nüfusu geçmesi beklenmektedir. Hatta bütün bir çağı etkileyecek bu dönüşümün gerçekleşmiş olması da mümkündür. Eğer kentler bu şekilde yayılmaya sonraki yüzyılda da devam ederlerse, kentin evrim tarihi içinde fiziksel ve demografik sınırlara dayanmasına neden olabilir (Davis, 2006: 15).

Kentleşme ve göç günümüzde özellikle gelişmekte olan ülkelerin en önemli sosyal politika sorunları arasında yer almaktadır. Kente göçle gelen insanların kent hayatına uyum sağlayamamaları çeşitli problemlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Ortaya çıkan bu problemlerin çözümü bilinçli bir halk, kararlı bir yönetimin birleşmesiyle oluşacaktır. Bu birlikteliğin sağlanması problemleri çözecek kurum veya kuruluşlar için öncelikli amaç olarak belirlenmelidir. Eğer kent yöneticileri ve planlayıcıları, toplumun ekonomik, sosyal ve kültürel değerlerini göz önünde bulundurmada kentlerin gelişimlerini planlamaya kalktıklarında sorunlar kendiliğinden ortaya çıkmaktadır.

Dünya üzerindeki hızlı nüfus artışı ve buna paralel olarak ortaya çıkan kentleşme olgusu beraberinde çeşitli sorunların meydana gelmesine neden olmaktadır. Bu

sorunlardan biri de kentleşmeye bağlı olarak ortaya çıkan çevre sorunlarıdır. Bu sorunların kaynaklandığı etmenler ise;

1. Nüfusun merkezlerde yoğunlaşması
2. Dikey yapılaşma
3. Göçler
4. Yanlış ve plansız yapılaşma
5. Çevre koruyucu ve geliştirici tedbir noksanlığı
6. Kentleşme politikalarındaki ekolojik değer noksanlığıdır

Göç, çok yönlü karaktere sahip olmakla birlikte toplumun, toplumsal, kültürel ve ekonomik yapısıyla alakalıdır. Günümüz Türkiye'sinde iç göçler önemli bir olgu olmakla birlikte bu olgu iç göçler içinde kırsal yerlerden kente yapılan göç, kültürel, toplumsal ve ekonomik olarak değişmeyi hızlandıran ve neticeleri itibariyle olumlu ve olumsuz sonuçlara sebep olan bir olgudur. Bu göç serbest iradeyle gerçekleşen bir göç değil, aksine güdümlü bir göçtür. Çünkü güdümlü göçün oluşmasını sağlayan etmenler devletin çeşitli sosyal, ekonomik, güvenlik vb. konularda aldıkları kararların tatbikatı sonucunda nüfusta meydana getirdikleri mobilitedir (Es ve Ateş, 2004).

Çevre problemlerinin doğuşundaki en büyük etkiyi insanın teknolojiyi ve zekasını kullanarak çevreyi denetim altına alma arzusu yatmaktadır (<http://ulucam.uludag.edu.tr/kent1.html>, 2013).

Türkiye'de kentleşme sorunlarının kentleşme hareketinin yanlışlığından kaynaklanan sorunlar olduğunu söylemek mümkündür. Türkiye'de kentleşme gelişmeyi yeterli ölçüde sağlamamaktadır. Kırsal kesimden kente göç eden insanlar, genellikle işsiz kişiler olup, bu durum gizli işsizi bol kentlerin meydana gelmesine yol açmaktadır. Ülkemizde kentleşme ile meydana gelen sorunları iki ana başlık altında toplamak mümkündür:

- 1) Ekonomik Sorunlar,
- 2) Sosyal Sorunlar,

Ülkemiz açısından düzenleme yapıldığı zaman bu ana başlıklar şu alt başlıkları içermektedir:

- **Ekonomik Sorunlar;** İşsizlik, sektörler arası dengesizlik, bölgeler arası kentleşme dengesizliği, altyapı hizmetlerinde tıkanma, konut problemidir.
- **Sosyal Sorunlar;** Çevreye zarar verme, fiziki plansızlık ve yerleşim dağınıklığı, gelir dağılımındaki adaletsizlik, sosyal tabakalaşmanın veya sınıflaşmanın çoğalması, kültürel yozlaşma, toplumsal hayata uyum sağlayamama gibi sorunlardır. Bunlara bir de planlama ve yönetim sorunları eklenebilir (Es ve Ateş, 2004).

Türkiye'deki kentlerde konut sorununun boyutlarının oldukça büyüdüğü görülmektedir. Kentlerdeki konut açıklarının giderek büyümesiyle birlikte insanlar barınma ihtiyaçlarını gidermek adına kent merkezlerinin etrafında gecekondu olarak adlandırılan mahalleler meydana getirmektedir. Bu yerleşim alanlarının hiçbir altyapı olanağına sağlıklı olarak sahip olmamakla birlikte bu yerleşim alanlarının giderek büyümesi barınma imkanlarında gün geçtikçe kötüleşmesine yol açmaktadır. 2005 yılında Türkiye nüfusunun 70 milyonu geçeceği ve bu nüfusun 2/3'nün kentlerde yaşayacağı öne sürülmekteydi ve bu şu anda gerçekleşmiş bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır. Dolayısıyla oluşacak konut açığının sonlandırılabilmesi için yılda 500 bin konut yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak ülkemizdeki kullanım izni verilmiş konut yüzdesine baktığımızda rakamların bu ihtiyacın çok uzağında olduğunu görmek mümkündür. Çünkü ülkemizde 1000 kişi başına konut üretimi rakamı 1980 yılında yalnız 3.13 idi. Fakat bu rakam Finlandiya'da 11.8, ABD'de 7.6, Almanya ve İsveç'te 7 civarındadır. Konut ihtiyacının normal üretimle karşılanamayacağı gerçeği dar gelirli geniş kitleleri bu işi kendilerinin görmesi yoluna itmiştir. Bu da konut açığının hemen hemen tümünün gecekondu olarak adlandırılan yasal olmayan yapılarla kapatılması anlamına gelmektedir (Tekeli, 2012).

Post-Fordist kentleşme içerisinde kapitalin daha geniş coğrafi alanlara yayılma arzusu, tren yolları, sürat yolları, limanlar, kanallar, hava alanları, hatta kablolu metro gibi birçok icatları ortaya çıkarmaktadır (Blanco ve Kobayashi, 2009).

Kentleşme üzerine yazanlar bu yapılanmalara ‘100 millik kentler’ (Sudjic 1993), ‘exopolis’ (Soja 1992), ‘küresel birikim mekanı’ (Friedmann 1995), ‘küresel ağların yeni-Marshall düğümleri’ (Amin ve Thrift 1992), ‘küresel ekonominin bölgesel motorları’ (Scott 1996) gibi yeni isimler bulmaya çalışmaktadır. Kentleri, hem yeni enformasyon endüstrilerinin ürettiği çıktılarının dolaşım alanı, seçkin yetenekler, üst düzey uzmanlar, saygınlık ve statü beklentileri olan insanların yeri olarak hem de, bunların yaslandığı üretim süreçleri, alt yapılar, uzmanlık istemeyen işlerde çok düşük ücretlerle çalışan insanların yeri olarak kavramak mümkündür (Castells 1989; Graham ve Marvin 1996; Sassen 1998).

Sınai merkezlere dönüşen büyük kentler bir yandan kırsal işçi yığınlarını hızla kendine çekmekte diğer yandan da, bu eski kentlerin yapı düzenlemeleri yeni geniş-ölçekli sanayi koşullarına ve buna karşılık gelen trafiğe uymamakta; sokaklar genişlememekte, yenileri açılmamakta ve bazen kentlerin ortasından demiryolları geçirilmektedir (Gür, 2000).

Kırsal ile kentsel arasında meydana gelen bu çarpışmanın neticesinde ortaya hermafrodit bir arazi, Guldin’in ‘insanın yerleşim stilinde ve gelişiminde yeni, önemli bir yol... ne kırsal ne de kentsel, bu ikisinin birleşimi olan bir biçim, büyük kent çekirdeklerinin yoğun bir etkileşim ağıyla çevrelerindeki yerlere bağlandığı bir yerleşim biçimi olabilir’ dediği gibi kısmen kentleşmiş kırsal bir yapının ortaya çıktığı görülmektedir (Davis, 2006: 20).

2.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Görev ve Yetkileri

Çalışmalarını ‘Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’ adı altında yürüten Bakanlık, 29.06.2011 tarihinde kabul edilen ve 04.07.2011 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile ‘Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ adını alarak teşkilat yapısı, görev ve yetkileri yeniden düzenlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın temel misyonu yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya ilişkin imar, çevre, yapı ve yapım mevzuatını hazırlamak, uygulamaları izlemek ve kontrol etmek, mesleki hizmetlerin norm ve standartlarını hazırlamak, geliştirmek ve uygulanmasını sağlamak olarak bilinmektedir. Buna paralel olarak çevrenin korunması, iyileştirilmesi ve çevre kirliliğinin engellenmesi için ilke ve politikalar belirlemek; her türlü ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke,

strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak; mekansal strateji planlarını hazırlamak ve mahalli idarelerin plan kararlarının bu stratejilere uygunluğunu denetlemek; istek olduğunda kamu kurum ve kuruluşlarına ait bina ve tesislerin ihtiyaç programlarını hazırlamak, proje yapmak, inşa etmek ve onarmak; yapı denetimi sistemini oluşturmak; yapılarda enerji verimliliğini artıran düzenlemeleri yapmak; yapı malzemelerinin denetimine ve uygunluk değerlendirmesine ilişkin iş ve işlemlerini yapmak; konut sektörüne ilişkin strateji geliştirme ve programlama iş ve işlemlerini yürütmek, Bakanlığın görev alanına giren konularda mahalli idarelerin idari ve teknik kapasitesinin geliştirilmesi için çalışmalarda bulunmak ve bunlara teknik destek sağlamak Bakanlığın diğer görevleri arasında yer almaktadır (TMMOB, 2011).

2.4. Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm ilk olarak 1950'li yıllarda Amerika'da ortaya çıkmış ve daha sonra kentsel dönüşüm İngiltere tarafından taklit edilerek diğer ülkelere ihraç edilmiştir(<http://v3.arkitera.com/spotlight.php?action=displaySpotlight&ID=67&year=&aID=794>, 2013).

İngiltere'de Londra'nın Kuzey Doğusunda, The City'de Canary Wharf'da önerilen bütün dönüşüm projeleri Association of Architects'in binasında devasa bir masa üzerinde sürekli sergide katılımcının beğenisine sunulmuştur. Yarışma sonucu elde edilen projeler, sınırlı yarışmalarla ve komisyonlarla elde edilen projeler bir bütün halinde herkesin gözleri önündedir (Şekil 13).



Şekil 13. Londra'dan Muhtelif Dönüşüm Alanları-Projeleri

Kentsel dönüşümün Türkiye'deki süreci değerlendirilecek olursa İstanbul, İzmir ve Ankara gibi kentler, 1950'li yıllarda ülkemizde sanayileşmenin gelişmesiyle birlikte yoğun göç alarak beraber kontrolsüz bir biçimde büyüdü. Bu kontrolsüz büyümenin karşısında mevcut barınma olanaklarının yetersiz kalması gecekondulaşmanın ortaya çıkmasına neden oldu. 1970'lerde ise kentleşme hızla devam ederken uydu kentler oluşmaya başladı. 1980'lerde kentleşmenin hızla azalmasının yanı sıra kent merkezleri ve gecekondulu bölgelerinde kentsel gelişmenin sosyal, ekonomik ve mekansal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu bölgelerin sağlıklı ve yaşanabilir duruma dönüştürülmesi için yıkıp yeniden inşa etme, canlandırma, sağlıklılaştırma veya yeniden yapılandırma için proje üretilmesi ve uygulama yapılması anlamına gelen dönüşüm kavramı gündeme geldi. Kısacası kentsel dönüşüm, bir kentin dokusunu bozan sorunlara çözüm üretilerek onların giderilmesi anlamına gelmektedir. Gecekondulu kentsel dönüşüm projelerinde kent içinde kaçak yapılaşma alanları ile ekonomik ömrünü doldurmuş bulunan harabe alanların gerekli tüm kentsel ve sosyal donatı hizmetleri getirilerek olası tüm doğal afet riskleri de yok edilecek şekilde yeniden fenni ve sıhhi standartlara uygun bir şekilde yapılandırılmasını hedeflemektedir. Kentlerdeki plansız yapılaşmanın yarattığı sorunların çağdaş şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak yeniden yapılandırılmasını sağlamak amacı ile kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmiştir. Bu hususta 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5436 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda düzenlemeler yer aldığı görülmektedir.

En son olarak ise 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile Türkiyede ki kensel dönüşüm hareketleri başlamış bulunmaktadır

(http://sehirplanlama.org/index.php?option=com_kunena&func=view&catid=9&id=37&Itemid=36, 2013).

Son yılların en büyük projelerinden biri olarak nitelendirilen kentsel dönüşümle beraber hayatımıza birçok yeni kavramın da girmiş olduğunu söylemek mümkündür. Riskli alan, riskli yapı, rezerv alan, yerinde dönüşüm, bina güçlendirme

ve daha bir çoğu bu kavramlara örnek olarak gösterilebilir. 6306 sayılı Afet Riskli Alanlardaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un bugüne kadar yapılan kanunlardan farkı ve amacın ve mal kaybının meydana geldiği doğal afetler gerçekleşmeden önce gerekli önlemlerin alınması, zararın oluşmadan önlenmesi ayrıca vatandaşların sağlıklı ve güvenli bölgelerde ve binalarda yaşamasını olanak sağlamaktır. Daha önce çıkan kanunlar afetlerden oluşan zararları gidermeye ve yaraları sarma amacı ile hazırlanmıştı. Ancak 6306 sayılı Kanun'da öncelikle vatandaşların can güvenliği esas alınmıştır. Riskli yapısı yıkılmış olan hak sahiplerine kredi, konut ve işyeri tahsisi, konut sertifikası gibi desteklerin verilmesi mümkün olduğu gibi kentsel dönüşümün etkili bir şekilde hayata geçirilmesi için yerel yönetimler de etkin bir biçimde yetkilendirilmişlerdir.

Kanun kapsamında Bakanlığın, idarenin ve TOKİ'nin yetkileri:

6306 sayılı Kanun uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkileri şöyledir (6306 Sayılı Kanun):

- Riskli yapı tespiti yapacak kurum ve kuruluşlara lisans vermek,
- Hazırlayacağı bir yönetmelik ile usul ve esaslarını belirleyerek riskli yapıların tespitini talep etmek, yapı malikleri veya kanuni temsilcileri talep edilen riskli yapı tespitini yaptırmazlar ise, riskli yapı tespiti yaptırmak,
- Rezerv alanı belirlemek, riskli alan belirlemek,
- Rezerv alan ve/veya riskli alan konusunda maliklerden belediye ve il özel idarelerinden gelen teklifleri değerlendirmek,
- Riskli yapı tespitine karşı yapılacak olan itirazları inceleyecek olan “teknik heyet”i oluşturmak,
- 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılacak maliklerle ve kiracılarla yapılacak anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemek,
- Riskli alan ve yapılarda tahliye ve yıktırma işlemlerini yaptırmak,
- Kanunun 3'üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu kararıyla veya Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar da dâhil olmak üzere, uygulama alanında bulunan bütün taşınmazlar üzerinde her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme

işlemleri ile toplulaştırma yapmak; bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmak, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmak; aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmek; kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamak, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmak veya yaptırmak, arsa paylarını belirlemek; 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşmak, payları ayırmak veya birleştirmek ve Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmek,

6306 sayılı Kanun uyarınca İdarenin (belediyeler ve il özel idarelerinin) yetkileri ise;

- Bakanlıktan rezerv alanı belirlenmesi veya riskli alanın tespiti talebinde bulunmak,
- Riskli yapı tespiti yapacak kurum ve kuruluşlara lisans vermek,
- Bakanlıkça süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden istenen riskli yapı tespitinin verilen süre içinde yaptırılmaması halinde, riskli yapı tespiti yaptırmak,
- Riskli yapı tespitinin hak sahiplerine bildirilmesi ile verilen 60 günlük süre içerisinde yıktırılmayan yapının yaktırılmasını sağlamak,
- Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından yapılacak kira yardımlarını onaylamak,
- Riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurmak.

6306 sayılı Kanun uyarınca TOKİ'nin yetkileri de;

- Bakanlıktan rezerv alanı belirlenmesi veya riskli alanın tespiti talebinde bulunmak,
- Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından yapılacak kira yardımlarını onaylamak,
- Riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı

- alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurmak.

3.TOKİ

Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı 1984 yılında kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için kaynak yaratılmıştır. 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonu Genel Bütçe kapsamına alınmıştır. Toplu Konut Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla tamamen yürürlükten kaldırılmış ve varlıkların tek elde toplanmasının yolu açılmıştır (<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=2>, 2013)

Ülkemizde 1980'lerden sonra göç eğiliminde hem niceliksel hem de niteliksel bir değişim yaşandığı gözlenmiştir. Gelir seviyesi oldukça düşük, eğitimsiz ve uyum yeteneği düşük bireylerin göçü şehirlerin yeni göç edenleri içine alma kapasitesindeki gerilemeyle birleşerek kentlerde varoşların oluşumunu hızlandırmıştır. Konut eksikliği, kentlerin yoksul mahallelerinde yoksulluğundaha fazla yaşanmasına neden olmuş ve böylece kent yoksulluğunu da artmıştır. Bu sorunlar yerli yersiz plansız kentleşmeye, engellenemez bir göçe ve bu durumu bir pazara dönüştürüp, bundan çıkar elde etmek için oluşmuş olan, firmaları adeta yarış haline sokmuştur. Bunu izleyen dört yıl boyunca TOKİ'nin kurumsal yapısı geliştirilerek yetkileri yasal düzenlemelerle genişletilmiştir. TOKİ'nin arsa portföyü genişletilmiş aynı zamanda İdare'nin kendi kaynaklarını kullanarak projeler geliştirilebilmesi hedeflenmiştir. TOKİ'nin doğrudan Başbakanlık'a bağlı özerk bir idare haline getirilmesiyle uygulama ile birlikte karar mekanizmalarında esneklik sağlandığı görülmüştür. Ülkemizde konut açığının çok ciddi bir sorun olması konut açığı ve niteliğinin ihmal edilmesine neden olmuş ve böylece çok yakın yıllarakadar konutta nitelik konusu araştırmacılar tarafından pek fazla ilgi görmemiştir. Devletin bu konuda herhangi bir çalışmasının olmadığını söylemek mümkündür. Kentler yeni gelenlere uygun sosyal ve ekonomik koşullarda konut sunamamış vekente göçenler

kendi çözümleri olan gecekonduları üretmek zorunda kalmıştır. Böylelikle kentlerin çevresi, bazı durumlarda da merkezler (Kuloğlu 1994) gecekondularına dönüşmüştür.

Dolayısıyla gecekondulaşma dediğimiz kayıt dışı ve kaçak bölgeler oluşmaya devam etmektedir. Terörün, yasadışı işlerin, salgın hastalıkların, eğitimsizliğin, yoksulluğun, virane ev ve barakaların oluşturduğu aşırı kalabalık, ahlaksızlığın hat safhada olduğu, suça meyilli insanların yaşadığı, tehlikeli arka sokaklardan oluşan, kentin içinde kaybolmuş gibi duran ama durağan olmayan sürekli devinim halinde olan gecekondular mahalleleridir. Buralar iktidar yarışında oy uğruna kullanılan insanların yaşadıkları yerlerdir.

Devlete ait olan TOKİ adında, bir kurum zaten vardı. Bu konuda hali hazırda bir otorite olan ve öyle hareket eden, kanunları esnek hale getirmiş ve hatta içinden çıkılmaz bir hal almış, tüm yetkileri ele geçirmiş, Başbakanlığa bağlı tek söz sahibi olan, konut konusunda özerk bir idare olan TOKİ'nin oluşumu, değişimi ve geldiği nokta, sözlük anlamı, kuruluş tarihi, kuruluş amacı ve işleyiş mekanizması şu şekilde gelişmiştir.

3.1.TOKİ İşleyişi

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kısa adıyla TOKİ, Türkiye Cumhuriyeti Başbakanlığı'na bağlı, özellikle sosyal konut üretimi için kurulmuş olan kamu kuruluşudur. 1984 yılında, ilk olarak Ankara'da genel idare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı idaresi Başkanlığı kurulmuştur. Sonraki yıllarda hem ismi, hem de faaliyet alanlarında değişiklikler olmuştur. Kurumun amacı dar ve orta gelirli vatandaşların nitelikli konut ihtiyacını karşılamak olmuş ve bu konuyla alakalı planlar geliştirerek dar gelirli ailelere konut sağlanacak, diğer bir yandan da kentsel düzenlemelerle ülke daha yaşanılır, daha düzenli hale getirilecektir (<http://www.nedirne.com/toki-nedir-kimdir-hakkında-bilgi16294.html>, 2013).

Türkiye'de alt ve orta gelirli vatandaşların konut gereksiniminin karşılanmasına yönelik olarak 10.07.1981 tarihinde 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle bu konuda yasal düzenlemeler getirilmeye başlanmıştır. Bu yasa kapsamında yapılan uygulamalarla konut problemine köklü bir

çözüm bulamamış, artan konut açığını ortadan kaldırmak için ve finansman problemini çözümlmek için örgütlerin talebini karşılayabilmek maksadıyla 17.03.1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır (Karaca, 2008).

Toplu Konut Kanunuyla amaçlanan ilkeler aşağıda sıralanmaktadır (Bayraktar, 2007):

- Alt ve orta gelir grubundaki konut sahibi olamayan insanların ev sahibi olmasını sağlamak,
- Gecekondu bölgelerinin tasfiye ve dönüşümüyle altyapı hizmetlerinin sağlanacağı yeni iskan alanlarının yaratılması hususlarında alternatifler geliştirmek,
- Konut inşaatları için gereksinim duyulan finansmanı temin etmek,
- Konut üretimi ve kentleşmeye ayrılacak varolan kamu kaynaklarının düzensizliğinin sonlandırılarak bir bütünlük içerisinde etkin kullanımını sağlamak,
- Yeni kaynaklar sağlanarak konuta ayrılan bütün kaynakların harekete geçirilmesini sağlamak.

TOKİ'nin temel görevlerine bakıldığında konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak; konut inşaatı ile ilgili sanayiye desteklemek; gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerini yaptırmak; ferdi ve toplu konut kredisi vermek; gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek; idareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projeler uygulamak ve doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları inşa etmek olduğu görülmektedir (TMMOB, 2011).

TOKİ aynı zamanda ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme ile birlikte oluşankonut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin de azaltılmasının sağlanmasını da amaçları arasına almıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi, Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilmesiyle birlikte hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamaktadır. Aynı zamanda 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına

özerk ve esnek bir şekilde hareket etme olanağı sağlamıştır. Ayrıca, Genel Bütçe haricindeki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeteri kadar kaynağa sahip olmuştur. 1990 yılından itibaren 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olmak üzere örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren ise de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamı içerisinde alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdare'nin konut üretiminden uzaklaşmasına neden olmuş ve idare son yıllarda az sayıda konutun üretimine destek olabilmıştır. Bu durum dar ve orta gelirli insanların nitelikli konut gereksinimi tam olarak karşılanamamasına sebep olmuştur. 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da Toplu Konut Fonu, tamamen yürürlükten kaldırılmış ve bu durum Toplu Konut İdaresi kaynaklarının büyük ölçüde azalmasına neden olmuştur. Kaynakları azalan Toplu Konut İdaresi bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı olarak ayakta kalmaya çalışmıştır. Toplu Konut İdaresi gelirlerini gayrimenkul satış ve kira gelirleri, kredi geri dönüşleri, faiz gelirleri ve bütçe ödenekleri içermektedir. Kurulduğu tarihten itibaren Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı olanaklarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasın açısından en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, ayrıca kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır (www.toki.gov.tr, 2013).

3.1.1.TOKİ' yi Yaratan Kanunlar ve Değişiklikler

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı' nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır (www.toki.gov.tr, 2013):

- a) Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- b) Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi' nce kullanma alanlarında yararlanmaküzere kredi almaya karar vermek;
- c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;

- d)** Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;
- e)** Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;
- f)** Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;
- g)** Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Bu çerçevede, 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir.

Bu görevler şunlardır;

- a)** Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- b)** Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;
- c)** Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
- d)** İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- e)** Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Aynı zamanda Toplu Konut İdaresi, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerekli olduğunda bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevli istihdam etme yetkisine sahiptir. Budoğrultuda Toplu Konut İdaresi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Makam onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı aldığı görülmektedir. Aynı zamanda yine yapılan yasal düzenlemelerle birlikte İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla herhangi bir ücret karşılığı olmadan devralma yetkisine sahip olmuştur. TOKİ faaliyetlerindeki genişleme ve İdareye devredilen kurumların portföylerindeki

şirketlerinden kaynaklı olarak çalışmalarını yedi iştirak ve bağlı birimiyle yürütmektedir. Bunlar şu şekildedir;

2002 senesinde çıkartılan “Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik” ile TOKİ’ nin, görev alanları turizmden tutun küçük sanayi işletmelerine kadar, eğitimden tutun sağlığa kadar genişletilmiştir. Toplu Konut Fonu’nun tamamen kaldırılması da TOKİ’nin kaynak geliştirme projelerine yönelmesinin zeminini hazırlamıştır. 6 Ağustos 2003 tarih, 4966 sayılı kanunla TOKİ “konut sektörüyle ilgili firmalar kurmak veya firmalara ortak olmak, yurtiçi veya yurtdışında direkt veya iştirakleri vasıtasıyla konut uygulamaları yapmak ve kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projeler geliştirmek” hakkını almışlardır. Böylelikle yöneticinin yetkileri daha da arttırılmıştır. 2004 senesinde çıkarılan 5273 sayılı kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün görev ve yetkilerinin de TOKİ’ ye aktarılması üzerine yöneticinin arsa stoku iki yıl içinde 16,5 milyon m² den 194 milyon m²ye çıkarılmıştır. Yine 2004 senesinde 5162 sayılı kanunla “gecekondu dönüşümü uygulamalarında kamulaştırma, imar planı yapma” yetkilerine sahip olmuştur. 2005 yılında 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile kentsel dönüşüm uygulamaları yapma hakkını sağlamışlardır. 2007 yılında 775 sayılı Gecekonu Kanunu’nda farklılık yapılmış ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın gecekondu alanlarındaki bütün yetkileri TOKİ’ye devredilmiştir. 2008 yılındaysa “Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu” ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmündeki Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı” ile bütün hazine arazileri TOKİ’nin planlama alanı haline getirilmiş ve planlama yetkileri yoğun bir şekilde arttırılmıştır (Gülten, 2008).

3.1.2. Uygulanan Politikalar ve Bünyesindeki İştirakler

Tablo 1. Dönemlere göre TOKİ Politikaları, Konut Üretimindeki Payı ve Bütçe Verimliliği

Dönemler	Ana Politika	Konut Üretiminde TOKİ'nin Payı (%)	Bütçe Verimliliği
1984-1992	Konut ve Arsa Teminine Dayalı	25	Verimli Bütçe
1993-2002	Arsa Temini Konut Temini ve Kentsel Dönüşüm	8	1999'a kadar sınırlı bütçe 1999-2001 çok sınırlı bütçe 2001 Toplu Konut Fonu'nun İptali
2003-2007	Konut Seferberliği "Yaşanabilir Çevreler İçin Elverişli Barınaklar"	14	Kar Paylaşımına Dayalı

Kaynak: Çamur, 2007.

Kamu hizmetlerinin devamlı ve düzenli işleminin yanında aynı zamanda toplumun gereksinimlerine ve sosyal hayattaki değişimlere elverişli olarak hizmet vermesi gerekmektedir. Kişilerin ve toplumların o konudaki ihtiyaçlarını en iyi ve en uygun biçimde karşılaması amacı bir faaliyetin kamu hizmeti haline getirilmesi sürecinde ortaya çıkmaktadır. Bu nedenden dolayı idare her zaman hizmetin gerektirdiği düzenleyici ve yürütücü önlemleri alarak kamu hizmetinin teşkilatlanması ve işleyişinde yeni yöntemlere, araç ve gereçlere oldukça hızlı bir şekilde yer vermesi gerekmektedir.

Toki'nin uyguladığı politikası yukarıdaki durumla çelişmekte ve tüm bunlar dikkate alındığında Toki ve iştirakleri yukarıda yapılan tanımlamanın ifadesi dışında bir ticari kuruluş gibi kar amaçlı hizmet sunduğu görülmektedir.

1- EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

14.12.2001 tarihli protokol ile İdare'ye devredilen şirketlerdendir. Emlak Konut A.Ş. olarak devralınan şirket GYO statüsüne dönüştürülerek Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak İdarenin iştiraki haline gelmiştir. Şirket'in Ana Sözleşmesinde şirketin başlıca amaç ve faaliyet konuları; yurt içinde ve dışında her türlü inşaat, inşaatlar için taşeronluk, müteahhitlik ve mühendislik hizmetlerini yürütmek, her türlü yapı ve yapı malzemesi ile ilgili sanayi ve tesislerini

kurmak, inşaat malzemelerini alıp, satmak ve ticaretini yapmak şeklinde belirlenmiştir.

2-VAKIF İNŞAAT RESTORASYON VE TİCARET A.Ş.

Site yönetimi konusunda faaliyet gösteren Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.'nin %51 hissesinin TOKİ' ye devredilmesi ile Şirket İdarenin iştiraki haline gelmiştir.Bu çerçevede İdare, taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı, restorasyonu ve gerekli diğer hususlara ilişkin çalışmalar yapmak üzere, TOKİ, Vakıflar Genel Müdürlüğü iştiraki olan Vakıf İnşaat, Restorasyon ve Ticaret A.Ş. kurulmuştur

3-EMLAK PAZARLAMA, İNŞAAT, PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.

Şirket Bakanlar Kurulu'nun 2001/2202 sayılı Kararı uyarınca T.Emlak Bankasından devralınmıştır. Bahçeşehir projesinin proje yönetimi ve kontrollük, pazarlama ve servis ile konutların yönetimi ve satış öncesi ve sonrası bakım faaliyetlerini yürütmektedir. Bununla birlikte, her türlü, yönetim ve kontrolörlük müşavirlik hizmetleri, faaliyet alanına giren her türlü konuda planlama, projelendirme ve mühendislik hizmetleri, her türlü gayrimenkulun pazarlama faaliyetleri, işletmecilik hizmetleri, ticari hizmetler ve servis ve yönetim hizmetleri de görev alanına girmektedir.

4-VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kaldırılarak görev ve yetkilerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmesine ilişkin 14/12/2004 tarih ve 5273 sayılı Kanun ile; Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün hissedarı olduğu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İdare iştirakleri arasında yer almıştır.

5-GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Şirket, her türlü Gayrimenkul (arsa, bina, tesis ve kira değerleri) ile menkul (makina, gemi vb. taşınır hareketli malların değerleri) mallarında yerinde tetkiki ile değerlendirme ve ekspertizini, 1998 yılından itibaren “SPK Lisanslı Olarak” yapmaktadır.

6-(TOBAŞ)TOPLU KONUT - BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İNŞAAT EMLAK VE PROJE A.Ş

5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’nun 6.maddesi gereğince, projenin müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yerine getirilmesi amacıyla, Ankara Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ tarafından kurulan “TOBAŞ Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş.”, 09.12.2004 tarih ve 6194 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmak suretiyle tescil edilmiştir. Şirket aynı zamanda bölgede yapımı gerçekleştirilecek konutların ada içi ve genel altyapı ile çevre düzenleme inşaat işleri, inşaat aşaması ve inşaat sonrası her türlü danışmanlık hizmetleri ile görevlendirilmiştir.

7-BOĞAZIÇI KONUT HİZMET YÖNETİM İŞLETMECİLİĞİ VE TİC. A.Ş.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki KİPTAŞ tarafından kurulmuş ve site yönetimi konusunda faaliyet göstermektedir. Kendi yapısını yukarıda belirttiğimiz iştiraklerle güçlendirip uygulamasını geçerli kılmak için bu firmaları bünyesinde toplamıştır. Yukarıda sıraladığımız bu kuruluşlar tamamen ticari ve kar amaçlı kuruluşlar olup TOKİ’nin yukarıda izah ettiğimiz şekliyle olmasını istediğimiz modelin dışında rant peşinde hizmet verebilmek amacıyla yapıları değiştirilmiş kuruluşlar haline getirilmiştir. Bu durumun izahı kuruluşların hissedar ve ortaklarına bakılarak daha kolay anlaşılacaktır.

3.2.TOKİ Konut Programı ve Amacı

TOKİ’nin konut programı ve amacı şöyle sıralanabilir:

- Alternatif, yenilikçi uygulamalarla birlikte konut üretiminin belli bir model içerisinde gerçekleşmesini sağlayarak, konut piyasasını kontrol altında tutmak
- Kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi konulara dikkat ederek spekülâtif oluşumlara engel olmak;
- Ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına yardımcı olacak temel amaçları ile birlikte Türkiye'nin dört bir yanında faaliyetlerini kararlı bir şekilde sürdürmektedir (www.toki.gov.tr/, 2013)

Bu amaçla ve konut programıyla, 2002 yılı Kasım ayında yapılan genel seçimlerde tek başına iktidara gelen AKP ilk olarak gündemine konut sorununu almış ve böylece dar gelirli ailelerin kira öder gibi taksitlerle ev sahibi olabilmesini amaçlamıştır. Bu program dahilinde yerel ve özel kurum ve kuruluşlarla iş birliği yapılarak şimdiki kentsel dönüşüm adı altında yapılan ve yapılacak olan eylem projesi ile deprem yönetmeliğine uygun, sosyal olanaklarla çevrelenmiş, modern, güvenli kentler kurup uygar ve gelişmiş yaşam mekanlarının oluşmasını amaçlanmıştır. Hedef ise 10 yılda 500 bin konutun bu söylenenler ve vaatler kapsamı doğrultusunda yapılmasıydı ve hükümet bu konuda oldukça kararlı gözüküyordu. Bu hedefin gerçekleştirilmesi için oldukça büyük ve sınırları geniş bir kaynağın olması gerekiyordu ve bu kaynak TOKİ idi. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yani EGYO bir TOKİ iştiraki olmakla birlikte TOKİ' nin ve EGYO' nun elinde oldukça değerli arazilerin olması önemli bir kaynak olarak düşünülüyordu ve bu arsaların satılmalarıyla birlikte hasılat paylaşımı modelinin de hayata geçirilmesi planlanıyordu. Bu yöntem sayesinde alt, orta ve üst gelir sahiplerine hitap eden konutlar ülke genelinde özel teşebbüslerle birlikte devlet güvencesinde inşaa edilecek ve satışı sağlanacaktı. TOKİ, bu hedefler doğrultusunda aşağıdaki gibi çalışmalara başladı.

3.2.1. Sosyal Nitelikli Konut Üretimi, Alt Gelir Grubu ve Yoksul Konutları Programı

Dar ve orta gelirin alabileceği konutlarda da genel başvuru şartları geçerlidir. Bu grup için üretilen konutlar 87m² ve daha büyük konutlardır. %10-25 peşinatla az

miktarlarda taksitler ile 10 seneye kadar vadeli olarak satış için değerlendirilmektedir (Karaca, 2008).

TOKİ'nin uzun vadeli stratejisi, alt ve orta gelir grubuna yönelik olarak sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimlerini altyapılarını da tamamlanmış bir şekilde sunmaktır. TOKİ, ülke genelinde, konut ihtiyacının en acil çözüm beklediği alanları belirlemek üzere araştırma yöntemleri uygulayarak toplu konut yatırımları için uzun vadeli bir eylem planı geliştirmiştir. Bu doğrultuda son yedi yıllık dönem içerisinde özellikle yoksulluğun da etkisine bağlı olarak özel sektör yatırımlarının azaldığı Doğu ve Güney Doğu Anadolu bölgelerine odaklanılmıştır. Daha sonraki yıllarda ise İstanbul, İzmir, Ankara, Diyarbakır ve Adana gibi, ülkenin kırsal bölgelerden büyük oranda göç alan büyük şehirlere daha fazla yoğunlaştığı görülmüştür. Bugün gelinen noktaya bakıldığında modern kentleşmenin tüm öğelerini içeren bir anlayış doğrultusunda hizmet sunulmakta, sosyal devlet felsefesinin güçlenmesine, üretimdeki engellerin azaltılmasına, yoksul insanlara hizmet eden, adalet ve anlayışla yaklaşan bir devlet yapısının oluşmasına, yasalara saygılı olan kişilerin devlete olan güveninin artırılmasını temin etmek TOKİ'nin amaçları arasında yer almaktadır. TOKİ 'Piyasa şartlarında konut edinme olanağı bulunmayan alt gelir grubu ve yoksulların ciddi konut ihtiyacı ile şehirlerin kentsel dönüşüm gereksinimi dikkate alındığında "sosyal devlet" olmanın bir gereği olarak konut üretimine var gücümüzle devam edeceğiz.' gibi bir söylem yayınlamış böylece yenilenme ve dönüşüm adı altında hızla sosyal nitelikli konutları üretimine geçmiştir.

3.2.2. Uydu Kent Uygulamaları

Devlet Planlama Teşkilatı ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre; Türkiye'nin yenileme, dönüşüm ve nitelikli konut üretimi dahil olmak üzere 3 milyon civarında acil konut gereksinimi olduğu belirlenmiştir. 2013 yılına kadar her yıl yaklaşık olarak 600 bin yeni konut inşasına ihtiyaç duyulmaktadır. Konut üretiminin yanında, kalite, sağlam olması, ekonomiklik gibi konulara dikkat çekerek konut piyasasını disiplin altına almak ve spekülasyonun yükselmeleri engellemek de TOKİ'nin ana görevleri arasındadır. TOKİ ülkenin dört bir yanında sürdürdüğü çalışmaların ardından, TOKİ yakın gelecekte göç alan büyük kentsel alanlarda daha fazla konut üretmeye odaklanmıştır. TOKİ Ocak 2008'den itibaren büyük kentlerde hayat pahalılığı karşısında mücadele veren düşük ve orta gelir gruplarına yönelik

uygulamalarını da artırmıştır. Büyük kentlerde yüksek nüfus yoğunluğu, kentlerin mevcut sınırları içerisinde yapım faaliyetlerini gitgide daha da olanaksız kılmaktadır.

TOKİ, bu durumdan hareketle İstanbul, Ankara, İzmir, Adana ve Diyarbakır gibi büyük şehirlerde bir dizi “uydu kent” inşa etme kararı almıştır. TOKİ vizyoner bir yaklaşımla hayata geçirdiği uydu kent uygulamaları ile kentlerimizin tarihi dokusunu ve kimliğini bozmayacak çözümler sunacak ve bu programdan özellikle Trakya bölgesinde, İstanbul’a coğrafi yakınlığı bulunan Çorlu, Silivri, Lüleburgaz ve Kilyos, gibi ilçeler yararlanacaktır. Ekonomide kilit bir rol oynayan bu sanayi merkezlerindeki uydu kentler, çalışanlara konut olanağı sunarken ekonomik büyümeyi sürdürecektir altyapı ve sosyal donatılar sağlayacaktır. Uydu kent uygulamalarını çevre odaklı, sürdürülebilir yerleşimlerin kurulması için de bir fırsat olarak gören TOKİ, İstanbul Kayabaşı’nda gerçekleştirdiği 60.000 konutluk projesiyle bu alanda da büyük bir adım atmıştır. Yoğuşmalı tip kazanlar, güneş kolektörleri, fotovoltaiik piller kullanılması, yağmur suyu depolama sistemiyle bahçe ulaması, daire girişlerinde kalorimetre kullanılması gibi uygulamalarla enerji verimliliği sağlayan projede, kişi başına düşen yeşil alan 36 metrekare olarak planlanmıştır.

3.2.3. Kentsel Dönüşüm Projeleri

TOKİ, 2003 yılında gerçekleştirilen yasal düzenlemeler çerçevesinde, kentsel dönüşüm projelerinde de faaliyet göstermek üzere yetkilendirilmiştir. Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik kapsamında, TOKİ “gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesi ve iyileştirilmesi amacıyla finansman sağlama”yı da yönetim kaynaklarının kullanılacağı alanlar arasına katmıştır. TOKİ 2003’ten bu yana belediyelerle işbirliği içinde yaşam alanları planlamaya ve çağdaş kentleşmeye yönelik kapsamlı bir politika izlemektedir. Belediyeler ile işbirliğine gidilerek kentsel yenileme projeleri başlatılmıştır.

TOKİ, Türkiye’de hemen her kentte karşımıza çıkan gecekondu semtlerinin sakinlerine yaşanabilir koşullar sunmaya yönelik projeler için kaynak aktarmaya da devam etmektedir. TOKİ’nin bu alandaki faaliyetlerini geliştirme çabalarının arkasında yatan temel neden, hızlı kentleşmeye ve bunun olumsuz etkilerine maruz kalan kentlerde yaşam standartlarını geliştirme arzusu olmuştur. Çağdaş bir planlama

yaklaşımıyla, büyük çaplı bir imar süreci başlatılmış ve eldeki tüm kaynaklar, kent planlaması ve plansız yapılaşmayı yenileme çalışmaları için kullanılmıştır.

Kentsel dönüşüm projeleri bugün artık bir devlet politikası haline gelmiştir. TOKİ'nin uygulamaları, yerel yönetimler ve konut sektörünün diğer aktörleri için de bir model oluşturmaktadır. Hızla artan konut talebine şehirlerin, normal gelişme hızında yanıt verememesi, uzun yıllardır kentlerimizin kimliğini tehdit edecek bir ölçüde sağlıklı biçimde yapılaşmasına sebep olmaktadır. Gecekondu ve kaçak yapıların yanında, ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut konut stoku da, özellikle deprem riskinin yüksek olduğu kentlerimizde ciddi bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Uygun olmayan araziler üzerinde, kalitesiz malzemelerle, temel mühendislik ve yapım tekniklerinden yoksun, plan gözetilmeksizin inşa edilmiş konutlar, hem içinde yaşayanların sağlığını hem de şehirlerimizin dokusunu tehdit eder hale gelmiştir.

Bu sorunun çözümü yönündeki en büyük engel ise konut alım gücü bulunmayan dar gelirli kesime yönelik sosyal konut politikalarının yakın bir tarihe kadar hayata geçirilmemiş olmasıdır. TOKİ bir yandan gecekondu ve kaçak yapı alanlarını dönüştürürken, bir yandan da dar gelirli kesimler için ürettiği konutlarla yeni gecekondu bölgelerinin oluşmasına engel olmaya çalışmaktadır.

3.2.4. Afet Konutları

TOKİ, hükümetin doğal afetlerden zarar gören bölgelerde konut, altyapı ve kamu hizmetleri planlama, inşa etme ve yenileme çalışmalarında öncü bir rol almaktadır. İdare'nin afet yönetimi ve yeniden yapılandırma alanındaki faaliyetleri 1992'de TOKİ önce Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile işbirliği içinde, şimdi ise Bölge ve Şehircilik Bakanlığı ile afetlerden etkilenen bölgelere teknik yardım sağlamayı sürdürmektedir. İdare, gerekli araziye Hazine'den bedelsiz olarak almakta ve konut, işyeri ve kooperatif inşaatı için kredi sağlamaktadır. TOKİ aynı zamanda, binaların deprem gibi doğal bir afete dayanıklı olmasını gerektirdiği alanlarda, projelendirme ve uygulamaların kendi yüksek standartları doğrultusunda yapılmasını sağlamaktadır. Afet durumunda ihtiyaç sahiplerinin yardımına koşan TOKİ, 1 Mayıs 2003'teki Bingöl depremi sonrasında toplam tutarı 110 milyon TL'yi bulan 19

projeyi hayata geçirmiştir. Proje çevresinde 2.857 konut, bir ilkokul ve bir lise, belediye için çok amaçlı bir salon, atıksu artıma tesisi, cami ve karakol inşaatı yapılmıştır.

3.2.5.Tarımköy Uygulamaları

Tarımköy uygulamalarının amacı, kırdan kente göçün engellenmesiyle nüfusun coğrafya üzerindeki dengeli dağılımının sağlanması, köy mimarisinin gelişmesi, köylülerin yerinde iskanıyla sağlıklı ve yaşanabilir konut ve tarımın gerektirdiği diğer sosyal imkanlara kavuşturulmasıdır. 1000-1500m²lik parseller üzerinde müstakil konutla firmalar şeklinde ve sosyal donatılarla beraber projelendirilmektedir (TOKİ Araştırma Dizisi-2, 2006).

Kırsal alanlardaki olanaksızlıklar karşısında 1980'lerden bu yana Türkiye nüfusunun neredeyse %18'i kentsel alanlara göç etmiştir. TOKİ'nin kentsel alanlara yönelik çalışmalarının odağında, bu nüfus hareketinin yol açtığı kriz yer almaktadır. Bu akışa son vermek amacıyla TOKİ, kültürel dokuyu bozacak bir soruna yol açmaksızın, kent merkezlerinde bulunan cazip altyapı olanağını ve sosyal tesisleri köylere götürmektedir. Gayrisafi yurtiçi hasılanın (GSYH) büyük bir ölçüde tarım ve hayvancılık sektörüne dayandığı Türkiye'de TOKİ, kırsal yerleşimlerin süregiden nüfus kaybı sorununa karşı, bölge sakinleri için çağdaş alternatifler sunmak çabası içine girmiştir.

TOKİ tarafından geliştirilen Tarımköy Projelerinde köylerde ve kırsal alanlarda yaşayan insanların geçim kaynaklarının geliştirilmesi, yerel halkın iş görmede örgütlenmesi, ülke içinde ve dışında pazarlanabilir nitelikte tarımsal ürünlerin üretilmesi, işlenmesi, değerlendirilmesi, depolanması, bozulmadan saklanması, oluşturulacak şirket veya kooperatifler aracılığı ile pazarlanması, üretim ve verimliliği geliştirici bilgi ve yüksek teknoloji yaratılmasına yönelik üreten köylüler oluşturulması ve atıl duran veya verimli kullanılmayan köy topraklarının ve kaynaklarının devletin yönlendirmesi ve kamu imkanları çerçevesinde desteklenerek işler hale getirilmesi, buna paralel sosyal yaşamlarının iyileştirilmesi ve köy mimarisinin geliştirilmesi, yöresel mimarinin korunup yenilenmesi, halkın yerinde iskanı, sağlıklı yaşanabilir konutlara kavuşturulmasına yönelik projeler oluşturularak şehre göçün önlenmesini sağlamak; kurum ve kuruluşlarının mevcut

imkanlarını bir araya getirmek, iş birliğini geliştirip güçlendirmek, mevcut kaynaklarının verimli kullanılması amaçlanmaktadır. TOKİ ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün işbirliği sonucu baraj ya da benzeri altyapı projelerinin inşası için arazileri istimlak edilmiş olan köylüler için yeni yerleşim alanları yaratılmaktadır. Köylülerin daha önce uyguladıkları tarım ve hayvancılık faaliyetlerine uyumlu bir alana yerleştirilmelerine özel olarak özen gösterilmektedir. Ayrıca, talep örgütlenmesine dayalı projelendirme çalışmaları biçiminde de uygulamalar mevcuttur.

Bu modelde bir ilin belediye ya da valilikler düzeyindeki yetkili mercileri, sakinlerinin geçim kaynaklarını ve olanaklarını iyileştirmek üzere başvuruda bulunabilmektedir. Başvurular öncelikle ekonomik ihtiyaçlara ve bölgenin yakın gelecekte bir doğal afetten etkilenmesi riski gibi faktörlerden oluşan kriterlere bakılarak değerlendirilmektedir. Konut satın almak için başvuruda bulunanların sayısı satış kriterleri çerçevesinde yeterli olursa TOKİ, inşaat sürecini başlatmaktadır.

3.2.6. Göçmen Konutları

23 Mayıs 2003 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe giren 4864 sayılı “Doğal Afetlerle İlgili Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”da TOKİ'nin afet bölgelerinde oluşan konut açığının ivedilikle giderebilmesine olanak sağlayan düzenlemeler yapılmıştır (Bayraktar, 2006). Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü ile eşgüdümlü olarak yapılan uygulamalar sonucu konutlar uzun vadeli ve faizsiz ödeme koşulları ile teslim edilmektedir. Afet bölgesindeki inşaat kalitesinin yükseltilmesine önem verilerek hazırlanan projeler, 8-12 ay arasında inşa edilmektedir (TOKİ Araştırma Dizisi-2, 2006).

Gerekli durumlarda, TOKİ siyasi nedenlerle ülkeye sığınan göçmenler için de konut sağlamaktadır. 1989 yılında, Bulgaristan'dan ülkemize sığınmak üzere gelen 300.000'i aşkın Türk soylu ailenin barınmaları ve iskânı amacıyla, Yüksek Planlama Kurulu'nun 1990 yılında aldığı kararla Göçmen Konutları Koordinatörlüğü kurulmuştur. Bu görevi yürütmek üzere 13 Ağustos 2004'ten itibaren Toplu Konut İdaresi görevlendirilmiştir (Bayraktar, 2007). Ailelerin acil konut ihtiyacına yanıt verebilmek üzere, Türkiye'nin 17 ilinde, toplam 23 yerleşim merkezinde göçmen

konutları inşa edilmesi kararlaştırılmıştır. TOKİ, bu kapsamda toplam 23.495 konutluk projelerin koordinasyonunu üstlenmiştir. Bu plan doğrultusunda, konut inşaatında kullanılmak üzere Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası'ndan iki dilim halinde toplam 376,7 milyon ABD doları, alt yapı projelerinde kullanılmak üzere ise İslam Kalkınma Bankası'ndan 10 milyon ABD doları olmak üzere toplam 386,7 milyon ABD doları, geri dönüşümlü kredi kullanılmıştır. Ayrıca İslam Kalkınma Bankası'ndan sosyal hizmet yapıları için 5 milyon ABD doları da hibe kredisi temin edilmiştir. Konutların yanı sıra, TOKİ göçmenler için 6 su arıtma tesisi, 6 atık toplama hattı, 6 okul, 7 sağlık ocağı ve 6 cami inşa etmiştir. Buna ek olarak 3975 göçmene de 27 kooperatif eliyle arsalar da sağlanmıştır.

3.2.7. Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşımı Projeleri

TOKİ, Türkiye'nin konut ve kentleşme sorunları karşısında, dar ve orta gelirli vatandaşlara yönelik düşük maliyetli çözümler üreterek Türkiye'deki konut sorununu gidermeye yönelik kapsamlı bir yaklaşım geliştirmiştir. İdare, faaliyette yıllar boyunca birçok kez köklü değişikliklerle karşı karşıya kalmış olsa da, bu süreçler TOKİ'nin sorunlar karşısında çözüm odaklı yaklaşımlar geliştirme kabiliyetini güçlendirmiştir. Özellikle son yedi yıllık dönemde daha da belirginleşen bu dönüşüm çerçevesinde, toplu konut alanında kapsamlı mevzuat değişiklikleri yürürlüğe girmiş, böylece İdare'nin amaçlarını gerçekleştirebilmek için gerekli finansmanı yaratacak kaynaklara ulaşabilmesinin önü açılmıştır.

Arsa karşılığı yapılan Gelir Paylaşımı Projeleri, TOKİ'nin sosyal nitelikli konut projelerinin finansmanı açısından çok büyük bir önem taşımaktadır. Türkiye'deki konut sorununu aşmak üzere faaliyetlerine olağanüstü bir hızla devam eden TOKİ, bu modelini kısa vadeli sermaye giderleri ile uzun vadeli alacakları arasındaki boşluğu kapatmak üzere geliştirmiştir.

Kendi portföyünden arsa kullanan TOKİ, özel sektörle işbirliği yaparak projenin gelirinden proje yüklenicisi firmaya belli bir oran dahilinde aktarım yapmaktadır. Bu projelerde kullanılan arsaların TOKİ portföyünde bulunması, dolayısıyla TOKİ mülkiyetinde olması, projenin mülkiyet edinim sürecinden kaynaklanabilecek süre kayıpları olmaksızın, hızlı bir biçimde inşa edilebilmesine

olanak tanımaktadır. Bu modelde TOKİ, arsanın geliştirilmesi sürecini yükleniciye bırakmaktadır. Yatırımın tüm finansmanını karşılamak da yükleniciye düştüğünden, TOKİ proje için finansman arayışlarının dışında kalmış olmaktadır. Sorumlu taraf olarak, arsanın inşaata hazır hale getirilmesi ile ilgili tüm fiziksel ve yasal işlemleri tamamlamak ve en kısa sürede inşaata başlayıp bitirmek yüklenici firma için de önemlidir. Büyük ölçekli gelir paylaşım projeleri, halen İstanbul ve Ankara gibi büyük metropollerde yürütülmektedir. Ödemelerin büyük bölümünü tahsil etmiş olan TOKİ, gelir paylaşımı projelerinin sağladığı getirisinin büyük bir bölümünü sosyal nitelikli konut projelerinde kullanmaktadır.

3.2.8.Konut Programı Kapsamında Yapılan Sosyal Donatı Uygulamaları

Bugün konut ihtiyacını irdelediğimizde;

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

Bu inançla TOKİ sadece konut değil "yaşam merkezleri" ürettiyor olmanın bilinci ile konutların yanında aynı zamanda okullar, kreşler, sağlık ocakları, ticaret merkezleri, camiler ve kültürel tesisler de inşa etmektedir.

TOKİ, kentsel açık alanların insanların kent kimliğini benimsemesinde ve sosyal bütünleşmede büyük rolü olduğunun bilinciyle, projelerinde bu alanların düzenlenmesine büyük özen gösterdiğini iddaa etmektedir (<http://www.toki.gov.tr>, 2013).

TOKİ, uyguladığı toplu konut alanlarındaki kullanıcıların memnuniyetini ölçmeye, onların istek ve beklentilerini belirlemek ve projeler uygulamaya yönelik 5 il kapsamında (Diyarbakır, Ankara, Nevşehir, Sakarya ve Kars) toplam 1029 müşterinin fikrinin alındığı anket uygulaması yapılmıştır. Yapılan bu anket çalışmasında çevresel düzenlemelerden duyulan memnuniyete yönelik

sorular da bulunmaktadır. Buna göre toplu konut alanlarında çevresel düzenlemeler kapsamında şu kategoriler sorgulanmıştır:

- Eğitim tesisleri-okullar
- Bisiklet yollar.
- Spor alanları-koşu yollar. vb.
- Yeşil alanlar-parklar-çocuk oyun alanlar.
- Alışveriş merkezleri (market, manav vb.)
- İbadet yerleri
- Otoparklar
- Güvenlik-güvenlik duvarı/kapısı vb.

Bu anket çalışmasıyla da, toplu konut kullanıcılarının çevrelerinden beklentileri, konutların kendilerinden beklentilerinden daha yüksek bulunmuştur. Çevre şartları hakkındaki memnuniyetsizliğin nedeni de beklentilerin yüksek tutulmasıdır. TOKİ, alt-orta sınıf için, şehirlerin kendilerine yakıştırmadıkları ortamlardan kaçıp, daha yüksek sınıfların yaşam standartlarını andıran ortamlara geçiş olanağı sağlaması gereken kurumdur. Bunun anlamı TOKİ müşterilerinin büyük bölümü kurumdan yalnızca bir konut değil, bir yaşam standardı satın almaktadır. Konutları bu beklentilere yanıt verse bile, konutların çevresi vermemektedir. Kullanıcılar daha çok çevresel düzenlemelerin, dış mekandaki ortak kullanım alanlarının ve kentsel tasarımın başarılı olduğu toplu konut alanları beklemektedirler (TOKİ Araştırma Dizisi-3, 2006).

3.2.9. Çevre Düzenlemeleri ve Ağaçlandırma

TOKİ, projelerinin çevre düzenlemeleri için standartlar oluşturmuştur. Yerleşim projesinde yaşayan herkes için yeterli, erişilebilir, konforlu açık alan düzenlemelerinin varlığı, TOKİ projelerinde yaşam kalitesini artırmakta ve memnuniyet yaratmaktadır. Her projede yürüyüş yolları, oturma birimleri, gazebo ve pergolelerle donatılmış parklar bulunmakta; parklara açık mini futbol veya mini basketbol/voleybol/açık tenis sahalarından en az bir adet yapılmaktadır. Konut alanlarında, yüz konuta kadar olan projelerde bir adet, yüz konutun üzerindeki projelerde ise her yüz yetmiş beş konuta kadar ilave bir adet çocuk oyun alanı

yapılmaktadır. Çocuk oyun alanlarının üç ve üçten fazla olması durumunda bir tanesi “engelsiz oyun grubu” ile donatılmaktadır. Proje sahasında mutlaka %6 - %8 eğimli olacak şekilde engelli rampaları yapılmaktadır.

Ayrıca, tüm projelerde atık toplama alanları da ayrıntılı bir biçimde planlanmaktadır. Konut üretim alanlarını kıraç bölgelerden seçerek, bölgenin ağaçlandırılması da sağlanmakta, çevre düzenlemeleri kapsamında milyonlarca ağaç dikimi ve çalı peyzajı yapılmaktadır.

3.2.10. Kamuya Yönelik Uygulamalar

Kamu Kurumları için yapılan;

- Tesis ve Binalar
- Hastaneler ve Sağlık Ocakları
- Okullar,
- Yurt ve Pansiyonlar, Spor Salonları
- Sevgi Evleri, Engelsiz Yaşam Merkezleri, Huzur Evleri
- Askeri Tesis ve Karakollar
- Diğer Kamu Kurumlarıyla Yapılan Ortak Projeleri

Planlama, ihale ve inşaat konusundaki deneyimlerinden güç alan TOKİ, ülkemizin diğer devlet kurumları ile işbirliği içinde vatandaşlar için çeşitli sosyo-ekonomik fırsatlar yaratmaktadır. TOKİ, gerçekleştirilen farklı protokoller çerçevesinde birçok farklı kamu kurumu için binalar inşa etmektedir. TOKİ, konut projeleri kapsamında yapılan okulların ve sağlık tesislerinin yanı sıra, bakanlıklar ve diğer kamu kuruluşları ile yapılan protokoller kapsamında, ihtiyaç bölgelerinde sağlık, eğitim, spor tesisleri, sevgi evleri ve yurtlar gibi birçok sosyal amaçlı tesisin yapımını da üstlenmektedir. İdare, yapımını tamamladığı bu tesisleri ilgili kurumlara bedelsiz olarak devretmektedir.

TOKİ, uzmanlığının ihtiyaç duyulduğu her yere hizmet götürme ülküsüyle Milli Eğitim Bakanlığı ile okul ve ek binalarının yapımı konusunda ortak bir çalışma yürütmektedir.

TOKİ, terk edilmiş ve olanaksızlık içindeki çocuklara sevgi dolu ve üretken bir yaşam sürdürebilmeleri için daha iyi fırsatlar sağlama amacıyla, Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu ile de işbirliğine gitmiş olup; çocuklarımızın sevgi dolu, ailevi bir ortamda bakımı için, küçük ve bağımsız binalardan oluşan sevgi evleri inşa etmektedir. Ayrıca, bedensel engelli çocukların özel ihtiyaçlarına yönelik olarak, tekerlekli sandalyelerle erişilebilir engelsiz yaşam merkezleri ve rehabilitasyon merkezlerinin planlama ve yapım çalışmaları da devam etmektedir. Bunların yanı sıra, ihtiyaç olan bölgelerde huzurevleri, emekli evleri ve çocuk yuvaları da inşa edilmektedir.

3.2.11. Arsa Üretimi

2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5273 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun” ile 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş ve Kanundaki görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir.

Konut, eğitim, sağlık ve turizm, sanayi yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma, devir, satınalma yolu vb. biçimlerde arazi ve arsa sağlama, tanzim satışları yapma, arsa stoku ve sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen bütün hale getirerek veya getirilmesini sağlayarak ihtiyaç sahiplerine satma, irtifak hakkı tesis etme, trampa etme, kiralama, kamu kurum ve kuruluşları aracılığıyla pazarlama ve satma, eğitim, sanayi, konut, sağlık ve turizm yatırımlarıyla kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için verilen fonlardan kaynak sağlama, konut, sağlık, eğitim, sanayi ve turizm yatırımlarıyla kamu tesisleri için gerçek ve tüzel şahıslara ait arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan muhdesatı kamulaştırma, Hazine, Belediye, Özel İdare ve Vakıflar İdaresinin satışa çıkaracakları arazi ve arsaları satış muamelesine tevessül etmeden önce kanun gereği Toplu Konut İdaresine bildirilen yerler ile ilgili olarak fikir verme, konut, eğitim, sağlık ve turizm, sanayi yatırımları ve kamu tesisleri için planlandığı ve tahdidini

gerçekleştirerek ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu alanlardaki arsa ve arazinin satışlarında şufa hakkını kullanma, sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin maksadına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış koşullarına uygun alt yapı veya tesis gerçekleştirilmedikçe üçüncü şahıslara satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği konusunda şerhler koyma ve/veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapma, konut, sanayi ve turizm bölgeleri, konut veya sanayi siteleri veya diğer kamu tesisleri oluşturmak isteyen kamu tüzel kişiliğe sahip olan işletmeler, kamu kurumları ve özel hukuk tüzel şahıslarla araştırma, inceleme ve proje hazırlama hususlarında teknik işbirliği yapma, gerekli görüldüğü yerlerde Maliye Bakanlığının muvafakatini almak maksadıyla, bu kanunun uygulanması için belediyeler ile ortaklıklar kurma, hususlara idare yetkilendirilmiştir.

Kamu hizmetlerinin etkin ve verimli yapılabilmesi için görev sorumluluklarının ve yetki karmaşasının engellenmesi bakımından önemli bir adım atılmış ve böylelikle ülke genelinde konut, sağlık, turizm, eğitim, sanayi yatırımları ve kamu sektörlerinde arsa üretim faaliyetlerinin bilhassa ucuz arsa ve konut üretiminin sağlanması için gayretlerin tek bir elden sağlanması, ucuz arsa üretimiyle konut maliyetinin düşürülmesi, dar gelirli insanların konut almasının kolay hale getirilmesi ve atıl durumdaki kamu arazilerinin değerlendirilerek ülke ekonomisine kazandırılması yönünde faaliyetler hız kazanmıştır.

TOKİ'nin uygun satış ortamlarında, her türlü teknik ve sosyal altyapısı ile planlanmış, yaşanabilir çevrelerde konut üretimi vizyonunun hızlı bir biçimde yaşama geçirilmesindeki önemli faktörlerden biri, arsa ediniminde İdare'ye sağlanmış olan imkanlardır. TOKİ, gereksinim olan bireylere düşük maliyetli olarak konut sahibi edebilmek için konut üretimine elverişli yerlerdeki hazine arazilerini bedelsiz olarak sağlamaktadır. Bu durum TOKİ'nin aşırı fiyat artışlarının da engellenmesini sağlamaktadır.

Yasal çerçevede 15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5273 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun" ile 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve

Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş ve Kanundaki görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Buna göre TOKİ;

- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma devir, satınalma yolu ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlama,
- Arsa Stoku ve tanzim satışları yapma,
- Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satma, kiralama, trampa etme, irtifak hakkı tesis etme, kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlama ve satma,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme
- alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlama,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan muhdesatı kamulaştırma,
- Sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerhler koyma ve /veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapma,
- Konut, sanayi ve turizm bölgeleri, konut veya sanayi siteleri veya diğer kamu tesisleri meydana getirmek isteyen kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar, kamu kurumları ve özel hukuk tüzel kişileri ile araştırma, inceleme ve proje hazırlama konularında teknik işbirliği yapma, lüzum gördüğü yerlerde Maliye Bakanlığının muvafakatini almak şartıyla, bu kanunun uygulanması için belediyelerle ortaklıklar kurma, konularında yetkilidir (www.toki.gov.tr, 2013).

TOKİ' nin yukarıda kendi web sayfasından alınmış olan uygulama alanlarından afet konutlarında, alt yapı ve sosyal donatıları yetersiz ve kalitesiz olduğu STK'lar tarafından izlenmekte ve halk tarafından ifade edilmektedir. Yine STK'lar tarafından Tarım köy uygulamalarının ise hiç yapılmamakta olduğu belirtilmektedir. Göçmen konutları ise eski bir uygulama olup bugün TOKİ'nin bu

uygulamalara yönelik her hangi bir çalışmasına rastlanamamıştır. Çevre düzenlemesi ve ağaçlandırma çalışmaları yetersiz olup anlatıldığı gibi olmadığı gözlemlenmiştir. Arsa üretimi ise TOKİ'nin en önemli işlevlerinden biri olması gerekirken özel sektöre arsa üretmekte, kendisi ve kuruluşları için arsa üretimini yapmaktadır. TOKİ'nin en fazla faaliyet gösterdiği uygulama alanlarından biri olan sosyal nitelikli konut, alt gelir ve yoksul konutları yetersizdir (Kendi sitesinde de görüldüğü ve anlaşıldığı üzere bu konuda yeterli rakamsal konut sayısına ulaşılamamaktadır). Uydu kent programında ise genelde büyük şehirlerimizde yapılmakta olup özellikle İstanbulda uygulama alanlarında bölgeler rant projelerine dönüşmektedir (Kayabaşı konutlarında bulunan ticari alanların satışları televizyonlarda bol bol izlenmektedir). Kentsel dönüşüm uygulaması ise tüm söylemlere rağmen özellikle İstanbul'da hala doğru bir şekilde başlayamamış olup vatandaşla TOKİ arasında anlaşmalar şaibeli bir durumda olduğu gözlenmektedir. Konut programı kapsamında yapılan sosyal donatı uygulamaları ihtiyacı irdelendiğinde istenilen sonuca ulaşmadığı da görülmektedir. Kamuya yönelik uygulamalarda kamu kurumları için yapılan tesis ve binalar o kurumlarda bedeli karşılığında yapılmaktadır. TOKİ'nin en başarılı olduğu uygulama alanı kaynak geliştirme ve gelir paylaşımı projeleri olup, başarının ise sadece para kazanmak olup kentin rantı en yüksek olduğu yerlerde ve şehrin nefes almasını sağlayacak alanlar büyük park ve bahçe alanlarının yapılması gerekli yerlerde gelir paylaşımı modeli ile yatırımcıya, yüksek gelir grubuna ve müteahhitine yüksek miktarda para kazandıran uygulamalar yapıldığı söylenmektedir (Mecidiyeköy Ali Samiyen Stadi, Ataşehir, Maslak, Ataköy projeleri bunlara birer örnek teşkil ettiği belirtilmektedir). İşte bunların, halk tarafından gerçek rant sağlayan uygulamalarına en güzel örnek olduğu düşünülmektedir.

3.3. Yönetişimde Yapılan Yanlıklar Kayıp ve Kazançlar

Mekansal uygulamaların doğal olarak cinsiyet, ırk ve bürokratik-idari içeriklerinin olmasının yanı sıra sınıf ayrımına dayalı olan kapitalist sistemlerde kentlerin planlama ve uygulamalarında dikkat etmesi gereken en önemli etmen, farklı amaçları ve hedefleri olan değişik aktörlerin türlü programlarla bir bütün olarak hareket ettiği sosyal süreçlerdir. Bu doğrultuda ileri kapitalizm içerisinde kentsel yönetim de yerel yönetim kavramından çok farklı olacaktır. Eğitim ve din kurumları, yönetimin farklı kolları, yerel işçi örgütleri, siyasi partiler, sivil toplum

kuruluşları ve çeşitli yerel yönetim araçları farklı amaçlarla da olsa yerel ruh (boosterism) oyunu içerisinde yer alabilirler. Öncelikle yönetim kamusal ve özel ortaklığına dayanmakla birlikte rasyonel bir tavır olmak yerine girişimci bir tavrıdır ve bütün spekülative etkinliklerde olduğu gibi zorluk ve tehlike barındırmaktadır. Yerel yönetsel girişimcilik geniş coğrafi sınırlardan çok yere odaklanır. Bu nedenden dolayı barınma ve eğitim sorunları ilgilendiği başlıca sorunlar kabul edilmektedir. Başlıca 3 strateji olduğu ifade edilmiştir (Harvey,1989):

- Emeğin uluslar arası bölünmesi içindeki yarış, eşya ve hizmetlerin üretilmesi için belli avantajların değerlendirilmesi ve kullanılması anlamına gelir.
- Tüketime mekansal bölünmesi konusunda da yarışmacı durumunu iyileştirmek, daha iyi bir rekabet çıkarmak ister.
- Kentsel girişimcilik, yüksek finans, yönetim veya bilgi toplama ve süreçlendirme gibi konularda denetim ve kararları elinde bulundurma uğraşı verir.

Merkezi hükümetlerin eskisi kadar artı değeri eşit dağıtmadıkları, hatta hiç dağıtmadıkları miti karşısında artı değerin yeniden dağıtılması ve kendi payına düşeni almak konusunda da ciddi rekabet savaşları verir. Bu nedenlerden dolayı eşya, insan, para ve bilgi akışını hızlandırmak ve çevreye dağıtabilmek adına her türlü ulaşım ve iletişim sisteminin inşa edilmesi, artırılması gibi konularda hızlı bir evrim yaşanmakla birlikte kentler arası verilen ciddi mücadeleler devam etmektedir. Diğer yandan, kamu sektörünün risk emilimi ve iletişimin hızlanması ile ilgili olarak yaptığı alt yapı yatırımları uluslararası sermayenin konum değiştirmekten kaynaklı masraflarını azaltarak işini kolaylaştırmakta, mobilitesini arttırmakta ve sermayeyi daha esnek hale getirmektedir. Bu durumun gelir dağılımı içerisinde kötü sonuçları olmakla beraber yerel kaynakların olanakları kısıtlı vatandaşların gereksinme ve hizmetlerine aktarılmasında engel oluşturmaktadır. Barınma bu engellenen hizmetlerin başında yer almaktadır (Gür, 2012)

TOKİ ekonomiyi canlı tutmak uğruna görev ve yetkilerini gereksiz bir şekilde genişletmiş ve hantal bir yapıya dönüşmüştür. Dolayısıyla, dışarıdan bakıldığında kendinin kontrol ve denetimini zorlaştırmak için kanun ve yönetmelikler çıkartarak

yetkili ama sorumsuz bir kurum haline dönüştüğü düşünülmektedir. Örneğin, imar yetkisi, vergi ve harçlardan muafiyet, ruhsat gibi...

3.3.1. Sürece Dahil Olan Kuruluş ve Firmaların Durumu

TOKİ'nin inşaat yapım süreçlerine dahil olan firmalar genellikle lüks konut ve benzeri inşaat uygulamalarına yönelmiş dolayısıyla ihtiyaç sahiplerine değil, yatırımcı müşteri odaklı olduğu için bu firmalar büyük kazançlar sağlamışlardır. Bu iştah açıcı durum ekonomisi güçlü başka sektördeki firmalarında inşaat sektörüne kaymasına neden olmuş bu durumdada ileride çok sayıda lüks konutun boş kalmasıyla ekonomimiz Avrupa ve Amerika'da olduğu gibi büyük bir ekonomik krizle karşı karşıya kalacağı düşünülmektedir.

Türkiye'de yolsuzlukların en yaygın türü olan siyasal kayırmacılık ve rant kollama açısından durum ne olduğuna dair kamu ihalelerine bakmak bu konuda bir fikir edinilmesine yardımcı olabilir. Bu açıdan özel konumu nedeniyle Toplu Konut idaresi'nin (TOKİ) yaptığı ihaleler ayrı bir önem taşımaktadır. Yolsuzluk olduğunu söylebilmek için, sadece rüşvet, irtikap, zimmet gibi birtakım ağır cezalı suçların işlenmiş olması değil siyasal kayırmacılık veya siyasal kollamacılık, adam kayırmacılık, eş dost kayırma, patronaj ve hizmetsiz memuriyet (bir partinin iktidar olunca yakın bürokratları üst düzey görevlere ataması), hizmet kayırmacılığı (bir partinin yeniden iktidar olmak için bütçe kaynaklarını kullanması), oy ticareti (oy avcılığı) ve rant kollama (ekonomik faaliyetlerin devlet tarafından düzenlenmesiyle ortaya çıkan rantı ele geçirme) gibi siyasal yozlaşmalar da yolsuzluk türü olarak nitelendirilmektedir (Aktan, 1994).

AKP'nin, 2002 yılı Kasımı'nda yapılan seçimlerde tek başına iktidar olmasının ardından gündemine ilk olarak konut sorununu almıştır. İdarenin ucuz arsa üretebilmesi, gecekondü dönüşüm projelerini uygulanabilmesi için yasal düzenlemelerle birlikte kuruma büyük yetkiler verilecekti. Ancak kamu kuruluşlarının ödeneği olmadan ve kesin projeleri tamamlanmadan bir yapım ihalesine çıkması imkansızdı. Yasalar bunu gerektirmesine rağmen TOKİ'ye hızla konut üretimine girmesi için ödeneği olmadan, kesin projeleri hazırlanmadan, çevresel etki değerlendirme (ÇED) raporu düzenlenmeden ihale yapma yetkisi

verilecek ve böylece TOKİ, konut yapacağı arsanın tapusunu almadan, kamulaştırma yapmadan, imar planı bile olmadan ihaleye çıkabilecekti. Hükümet plansız kentleşmenin önlenmesi ve ortadan kaldırılması için önemli bir başlangıç yapmış olsa da imar planı olmayan konutlar dikilmesi için ihaleye çıkılmasına; yani plansız konutlar yapılmasına izin veriyordu. TOKİ tarafından yapılacak olan bu konutların ileride ortaya çıkaracağı susuzluk, trafik sıkışıklığı, gürültü, kirlilik, yol, su, kanalizasyon gibi altyapı ve çevre sorunlarının hiçbiri hesaba katılmayacaktı. TOKİ'ye verilen bu yetkilerin yanı sıra TOKİ'nin alacağı kararlara herhangi bir engelin çıkmaması için konut müsteşarlığı ve arsa ofisi genel müdürlüğü kapatılacaktı. Böylece olabilecek her türlü bürokratik engel ortadan kaldırılmış, karar alma ve uygulama konusunda TOKİ'ye tek başına hareket etme imkanı vermiştir. Aynı zamanda TOKİ arsa üretimini de kendisi yapabilme yetkisine de sahipti. Böylece arsa ihtiyacı için bir başka kurumundan yardım istemek zorunda da kalmayacaktı. Bütün kamu kurumları ihale düzenlemek için Kamu İhale Kurumundan (KİK) dosya numarası almak ve ihale sonuçlarında KİK'e bildirmek zorunda olmasına rağmen TOKİ, mevzuat kapsamının dışında olduğunu ileri sürecek ve böylece sonuçları KİK'e bildirmeyecekti. TOKİ'nin dayandığı yasa maddesi Kamu İhale Kanunu'nun şu hükmüydü: *474 Kanununun 3. Maddesi (g) bendindeki istisna hükümlerinden yararlanan kuruluşların sözleşme altında yüklenici oldukları yapım işi alımları da 10 yıl süreyle aynı bentte ön görülen istisna hükümlerine tabidir.*

Kamu ihale yasasına 4964 sayılı yasa ile eklenen ve yasaya işlenmeyen geçici 1.maddeyle getirilen düzenleme KİT'ler ile alakalı bir düzenleme olmasının yanı sıra KİT'lerin yapım işlerini 10 yıl süreyle kapsam dışına çıkmasını sağlıyordu. Fakat TOKİ, bu düzenlemedeki 'yapım işleri' ifadesini kendilerini de ilgilendirdiğini ve böylece onların kapsam dışında olduklarını ileri sürüyorlardı. TOKİ'nin içerisinde bulundurduğu yer devletin mali anayasası niteliğinde olan, harcama ve muhasebe kayıtlarına ilişkin kuralları düzenleyen; genel bütçeli kuruluşlar, özel bütçeli kuruluşlar, düzenleyici (özerk) kuruluşlar ve sosyal güvenlik kuruluşları ayrımını yapan ve hangi kuruluşun hangi kapsama girdiğini tek tek ortaya koyan kamu mali yönetimi kanunu'nda, özel bütçeli kurumlar listesi idi. Ancak yasada 2005 yılında yapılan değişiklik esnasında özel bütçeli kuruluşlar listesinden TOKİ'nin adı çıkarılacak ve ayrıca diğer listelerde de kurumun adına yer verilmeyecekti. Böylece

TOKİ, statüsüz tek kamu kuruluşu haline getirilmesi amaçlanmıştır. Kanunun uygulanmasından sorumlu kurum olan muhasebat genel müdürlüğünün bütçe gerçekleştirmelerine yönelik olarak yayımladığı kurum bazındaki istatistikler içerisinde de TOKİ'nin adının geçmediği görülmektedir.

3.3.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış ve Çözüm Önerileri

Kentsel dönüşüm kavramı, genel küresel dönüşümler neticesi kentlerde yaşanan olumsuz değişimlere verilen bir yanıt olarak bilinmektedir (http://v3.arkitera.com/haber_23053_turkiye-de-kentsel-donusumun-tanimi-nedir.html, 2013)

Kentsel dönüşüm; başlangıçta hızlı ve problemlili sanayileşme sürecinin oluşturduğu kentsel mekân problemleri ile Dünya Savaşları sonrasında gerçekleşen mekânsal yıkımın bir çözümü şeklinde kent planlamada kullanılmış, küreselleşme neticesinde daha da gelişerek, kentsel yenilenme çabalarının ve çeşitlenen kentsel problemlerin çözümü şeklinde görülmüştür. Bu perspektiften hareketle, Türkiye'de pek çok yasal düzenleme ile kentsel dönüşüme imkan tanınmış, kolaylaştırıcı yönetsel düzenlemeler (5393, 5998, 5162, 5366 ve 5069 sayılı yasalar) yapılmıştır. Özellikle son yıllarda Toplu Konut İdaresinin planlamanın önemli bir aktörü olarak yerel yönetimlerle yaptığı çalışmalar ile yetki paylaşımı düzenlenmiştir. Başbakanlığa bağlı olan TOKİ'nin yerel yönetimlerle işbirliği içinde olması sahip olduğu yetkiler sebebiyle kentsel dönüşüm projelerinde önemli rol üstlenmektedir.

Konut ve kentsel dönüşüm projelerine dönük hedefleri olan TOKİ, bu alanda yüksek miktarlarda kaynak aktarımı sağlamaktadır. 2011 Konut Kurultayı çalışmalarında da yer aldığı üzere, TOKİ Türkiye'deki kentsel dönüşüm alanındaki çalışmaların en önemli unsuru durumuna gelmiştir (Gür, 2012).

Kentsel dönüşüm, bozulan ve çöken kentsel bölgenin iktisadi, toplumsal, fiziksel ve çevresel şartlarının kapsamlı ve bütünlük anlayışla iyileştirilmesine dönük olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü ifade etmektedir. Bu yöntem ve stratejilerin mevcut kentin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerine etki

etmektedir. Bu sebeple, bütün planlama faaliyetlerinde, sosyologlar, ekonomistler, mühendisler, mimarlar, plancılar ve peyzaj mimarları gibi farklı bilim insanlarının birlikte çalışması gerekmektedir. Geçmişten günümüze, kentin, sosyal ve iktisadi yapısının değişimine paralel şekilde pek çok dönüşüm yöntemi ve stratejisi ortaya konmuştur. Belediyelerin internet siteleri incelendiğinde, her kentte bir kentsel dönüşüm projesinin bulunduğu görülmektedir. Bu projelerin büyük bir kısmı bilgi olarak yalnızca adları ile yer almaktadır. Bir tarafta konuyla ilgili uzmanlar, kavramsal olarak oldukça kapsamlı araştırmalarına çeşitli yayınlarda yer verirken, diğer taraftan istisnai durumlar dışında pek çok proje kentsel dönüşüm adı altında, herhangi bir ayrıntılı bilgi verilmeden uygulanıyor.

1984 yılında, 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun”, gecekondu dönüşüm sürecinde önemli rol oynamıştır. Söz konusu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planları yapma olanağı doğsa da, sonuçta yapılan kentsel dönüşümler, fiziksel dönüşümün ötesine geçememiştir. 1980’lerin sonunda, ıslah imar planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri de belediyelerin gündeminde yer almaya başlamıştır. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, gecekondu yerleşim yerleri için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi örneği olmuştur. Son yıllarda gerçekleştirilen yeni yasal düzenlemelerden birincisi, 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”dur. Bu kanunun amacı, Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi kapsamında fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni elde edilmesi ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi olarak tanımlanmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi, kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ile ilgilidir. Çok net hükümleri içermeyen kanunda, “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje ile ilgili yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu benimsenmiştir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi çerçevesinde bulunan mülk sahiplerince açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülüp ve karara bağlanır.” ifadesi yer almaktadır. Yine oldukça tartışılan ve 2005 senesinde yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’un amacı “Büyükşehir

Belediyeleri, Büyükşehir Belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenecek korunması ve yaşatılarak kullanılması” olarak belirlenmiş. Kanun, belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsıyor.

Avrupa ve Amerika’da geliştirilen pek çok müdahale biçiminden farklı olarak Türkiye’de kentsel dönüşüm deyince akıllara gecekodu bölgelerinin dönüşümü gelmektedir. Kentsel dönüşümün doğasına aykırı olarak, kentlerin farklı problemlerine karşı genellikle tek ve aynı çözümler uygulanmaktadır. Dönüşüm sorunları, fiziksel mekanın dönüşümüne indirgenirken, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlar genellikle dikkate alınmamaktadır.

Sulukule örneğinde de olduğu gibi kentlerimizde yapılan uygulamalar, konuyla ilgili uzmanlar ve yerel halk tarafından tepkiyle karşılanmaktadır. Bu tepkilerin tamamı, katılımcı ve sürdürülebilir uygulamaların eksikliğinden kaynaklanmaktadır. Basın bültenlerinde ve demeçlerde, “dünyanın en sosyal projesi”, “Çocuk parkında oynayan çocuğunuzu evinizde televizyonunuzda AV kanalından izleyebileceğiniz kamera sistemi ile huzurunuzu maksimum, endişelerinizi minimuma indiriyoruz...” gibi sloganlarla, kentsel dönüşüm kavramı, kentin boş çeperlerinde gerçekleştirilen toplu konutların reklamlarına benzer bir biçimde paylaşılmaktadır (http://v3.arkitera.com/haber_23053_turkiye-de-kentsel-donusumun-tanimi-nedir.html, 2013)

Konut tipleri insan psikolojisini ve toplumsal yaşamı şekillendirmede önemli rol oynamaktadır. Evlerin güneş ışığını uygun şekilde almaları, insan sağlığına uygun

bir ısınma sistemi, ferahlık, evi farklı bölmelere ayıran ve girişi kontrol eden kapılar gibi unsurlar insan hayatına şekil veren önemli faktörlerdir. Bununla birlikte, birçok sosyal bilimciye göre yaşanan yerin insan hayatındaki asıl belirleyiciliği, kişilerin konut seçerken gelir seviyeleri ve sosyal statülerine göre farklı muhitlere dağılımları, Sosyo-ekonomik açıdan daha donanımlı olan; şehir hayatında geçerli bir mesleği, yeterli eğitimi, gerekli bilgi ve becerisi olan profesyoneller daha bakımlı ve şehir planlaması az ya da çok oturmuş mahallelere yerleşirken yeterli donanımı olmayan kişiler ancak maddi güçlerinin elverdiği konutlarda yaşayabilmeleri, geçimini daha ziyade enformel ve sosyal güvencesi olmayan işlerde ya da ekonomik getirisi daha düşük mesleklerde çalışarak kazanan kişiler, kiraları veya fiyatları daha ucuz evlere, dolayısıyla daha diğerlerinden daha farklı mahallelere yönelmektedir. Bu durum ise farklı sosyal-ekonomik imkânların sınırlarını çizdiği farklı mahalleler yani farklı şehir katmanlara oluşturmaktadır.

Şehir hayatında sosyo-ekonomik farklılıkların sınırlarını çizdiği bu katmanlar, insan psikolojisini olumsuz etkileyebilmekte, şehir içinde birbirine son derece yabancı, hatta karşıt tabakalar oluşmasına ve en uç örneklerde son derece ciddi öfke patlamalarını beraberinde getirerek ciddi güvenlik problemlerine neden olabilmektedir. Esasen, üç temel kriminoloji okulundan biri olan Shaw ve McKay'ın Chicago okulunun temeli, imkânların dayattığı bu mekânsal farklılaşma üzerine bina edilmiştir. Bütün bunlarla birlikte, günümüz dünyasında artık etkili trend, şehirler ve şehirleşmeden ziyade metropoller ve metropolleşmedir. Kürselleşmenin etkisini giderek arttırdığı ve sosyal, ekonomik, siyasal ve kültürel gücün belli merkezlerde toplandığı çağımızda artık şehirlerden değil; aslında birçok farklı şehirler merkezini bir bünyede toplayan metropollerden, yani şehirlerin şehirlerinden bahsetmekteyiz. Bu bağlamda, yerleşim yerlerinin büyümesi ile birlikte aradaki eşitsizliklerin ve kaosun da büyümekte ve mesele eskinden çok daha karmaşık bir boyuta taşınmaktadır. Farklı mesleklerde çalışan dolayısıyla da farklı gelir grubundan kesimlerin varlığı modern hayatın temel unsurlarından biridir. Ülkemizde de şehirleşmenin yanı sıra kürselleşmenin de etkileri artarak yaşandıkça bu tarz farklılıklar daha belirgin hale gelecektir. Ancak burada altı çizilmesi gereken nokta, en alt seviyede olan kesimlere de sağlıklı yaşama, çalışma ve eğitim imkânları açısından asgari standartların sağlanması gereğidir.

Bu bağlamda; kentsel dönüşüm projeleri, doğru yürütüldükleri takdirde sağlıklı koşullarda yaşamanın ve planlı şehirleşmenin sağladığı sayısız fırsatın yanı sıra gerek sosyal dışlanmıslığı önlemede gerekse daha önceleri elverişsiz koşullarda bulunan kişilerin kendi algılamalarını şekillendirirken daha saygın bir kimlik fırsatı sunmak konusunda son derece faydalıdır. Ülkemizde de, büyük ölçüde Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) başını çektiği bu dönüşüm süreci, doğru idare edildiği takdirde gerçekten de şehirlerin merkezi bölgelerinde insanın psikolojik ve bedensel sağlığına uygun yapılanmalar oluşturmanın yanı sıra kentlerdeki plansızlığın da önüne geçmek için büyük bir fırsattır.

Kentsel dönüşümün bütün bu olumlu etkileri ile neden olduğu hızlı dönüşüm ve yıkım nedeniyle tıpkı uygulandığı diğer bütün ülkelerdeki gibi ülkemizde de son derece sert tartışmalara yol açmaktadır. Kentsel dönüşüm ile ilgili var olan tartışmalara baktığımızda ise, tarafların birbirlerinin sıkıntılarını anlamaya veya kendi problemlerini net bir şekilde ifade etmeye çalışmak yerine diyalog kanallarını kesmekte olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüm her şeyden önce, bir zamanlar şehir merkezinin dışında kalmakla birlikte zaman içinde şehrin gelişmesine paralel olarak son derece değerli araziler haline gelen bölgelerde gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşümün uygulandığı pek çok bölgede konutların yanında veya konutların yerine iş merkezlerinin yapılmasını, dolayısıyla hayli büyük miktarlarda meblağların devreye girmesini beraberinde getirmektedir. Büyük meblağların yer aldığı projelerin içinde ise sansasyonlar ve büyük çıkar hesapları yer almaktadır. Bu durum, başta yıkılan bölgelerde yaşayan insanlar olmak üzere pek çok kişiyi sürece karşı giderek daha şüpheli bir hale getirmektedir. Bu nedenle, kentsel dönüşüm projeleri her şeyden önce şeffaflığı ve hesap verilebilirliği ilke edinmesi gereken, ancak bu sayede meşruiyeti olabilecek ve kamuoyu kabulü alabilecek gelişim süreçleridir.

Diğer taraftan kentsel dönüşüm, her ne kadar yenilenmeyi ve gelişmeyi hedeflese de öncelikle bir yıkım sürecini içermektedir. Plansız da olsa var olan bir yapıyı yıkıp yerine başka bir düzen inşa edildiğinde zaman zaman büyük tepkiler oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri her ne kadar insanları plansız ve sağlıksız yaşam alanlarından çok daha 'insanca' koşullarda yaşamaya olanak sağlayan gelişim projeleri de olsalar bu süreçler aynı zamanda insanları yerlerinden, eski alışkanlıklarından ve komşuluk bağlarından kopartan süreçlerdir. Bu nedenlerden

dolayı kentsel dönüşüm, sadece ülkemizde değil, 1940’larda ilk ortaya çıkışından günümüze kadar uygulandığı bütün ülkelerde son derece ciddi muhalefet ile karşılaşmış bir uygulama. Bu sebeple, kentsel dönüşüm projelerinin içine yerel halkın aktif katılımı sağlanarak, karar alma süreçlerinde hep birlikte hareket edilmesi büyük önem taşımaktadır. Türk kamu oyununda kentsel dönüşüme karşı en büyük çıkışlardan biri olan ‘Sulu Kule Yıkılmasın Platformunun’ dahi söylemlerine bakıldığında esasen kentsel dönüşüme karşı olmadıkları, kentsel dönüşüme bu denli karşı duruş sergilemelerinin temel sebebinin aslında kedilerine bu süreçte söz hakkı verilmemesi olduğu anlaşılmaktadır.

Kentsel dönüşüm, eski binaların yıkılıp yerlerine yeni ve modern binaların yapılmasından çok daha geniş bir değişim sürecidir. Kentsel dönüşüme gidilen yol üzerinde geniş nüfus hareketleri, son derece önemli sosyal dönüşümler ve şehir hayatının her alanında büyük sonuçlar yaşanmaktadır. Bütün bu nedenlerden ötürü kentsel dönüşümün daha sağlıklı işleyebilmesi için inşa sürecinin yanı sıra, siyasi, ekonomik, kültürel ve özellikle de sosyal sonuçları göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin konut inşa etme, çevre dizaynı ve insanları yeni konutlarına yerleştirmekle sınırlı kalmaması gerekmektedir. Bu noktada ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinin en sakıncalı yanlarından bir tanesi; bu sürecin yıllar içerisinde oluşmuş komşuluk ilişkilerinin, yani sosyal dayanışmanın ve sosyal kontrol mekanizmalarının, hesaba katılmamasıdır. Geçmiş yıllardaki deneyimlere, özellikle de ekonomik kriz dönemlerine baktığımızda ülkemiz insanının bu süreci diğer ülkelere göre çok daha sorunsuz atlattığını görülmektedir. Yine, gecekondulu mahallelerdeki bütün olumsuz koşullara rağmen büyük şehirlerimizde kriminal olayların sayısı ve yoğunluğu benzerlerine göre hayli aşağı düzeydedir. Diğer bir ifade ile şehirlerimizdeki, hatta metropollerimizdeki bütün kalabalığa rağmen bireyselliğin ve anonimitenin sınırlı kaldığını söylemek mümkündür. Türk toplumu her ne kadar şehirleşse de komşuluk, özellikle de hemşerilik bağları ile şekillenen bir kentleşme hüküm sürmekte ve bu durum insanların birbirine yabancılaşmadan yaşamalarını sağlamaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri içinde gecekondulu sahiplerine yönelik yeni konut sağlama imkanları verilse dahi bu projeler çoğu zaman ‘fakirin fakirinin’, yani bu mahallelerde kiracı olarak oturan kişilere mülkiyet hakkı değil, küçük ölçekli bir

tazminat sunmaktadır (http://www.peyzaj.org/haberdetay.asp?HABER_ID=1265&haber=10, 2013).

Araştırmalar arasında marjinal konut maliyeti ve sürdürülebilirlik kapsamında yapılmış hiçbir ciddi araştırma yoktur. Bir başka deyişle, TOKİ'ye yol gösterebilecek nesnel çalışmalar ve araştırma bulgusu yoktur (Gür, 2012).

Sonuç olarak kentsel dönüşüm, ülkemizde özellikle 1980'lerden itibaren köylerden kentlere yaşanan plansız kentleşme ile birlikte gelen plansız şehirleşmeden ve bu plansızlığın getirdiği yüzlerce olumsuz etkiden 'kurtulmak' için önemli bir fırsat penceresidir. İyi analiz edilmiş, dikkatli planlanmış ve sonuçları hesap edilerek uygulanan kentsel dönüşüm projeleri şehirlerimizi plansız yapıdan kurtaracak, refahı arttıracak, insanımıza daha sağlıklı koşullarda yaşama fırsatı sunacak, toplumdaki ayrışmayı ortadan kaldırmada önemli rol oynayacak ve vatandaşımıza daha saygın bir benlik algısı sağlayacaktır. Bütün bunlarla birlikte, sürecin istenilen sonuçlara ulaşabilmesi için Őeffaflıđa, hesap verilebilirliğe, yerel temsilcilerin katılımına, sosyal dayanışma ve sosyal kontrol bağlarının korunmasına ve süreçten mağdur olabilecek insanların korunmasına özen gösterilmesi gerekmektedir (<http://www.usak.org.tr/makale.asp?id=735>, 2013; http://www.peyzaj.org/haberdetay.asp?HABER_ID=1265&haber=10, 2013).

3.3.3. Konut Edindirme ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Hatalar Eksikler

Türkiye'de konut edindirme ile ilgili tüm yaşananlar kentsel dönüşüm adı altında TOKİ tarafından gerçekeştirildiği görölmektedir. Dönüşüm projelerinin çözümlerini topluma böyle sunulması beklenmesinin yanı sıra dönüşüm sözcüğu etrafında toplumu ümitlendirme ve yanıltma olasılığı bulunmaktadır. Dolayısıyla, Türkiye, sosyal bilimler alanında önemli bir araştırma konusu olabilecek bu kampanyanın hesaplanamayan neticeleriyle karşı karşıya olabilir. Bu durumda uygulamadaki hatalar ve eksiklere dair bazı bulgular Gür (2012) tarafından belirtilmiş ve aşağıda maddeler halinde ifade edilmiştir:

- TOKİ konut yapımı konusunda sorumsuz bir kurum haline dönüşmüştür.
- TOKİ konut yapımında çeşit üretmemektedir.

- TOKİ keyfi yapılaşma kararlarına olanak sağlayan yetkilere sahiptir.
- Kamuya (hazineye) ait arazilerininin, emlak pazarına açılmaları ve pazarlamaya dönük arsa yaratılması sonucunu doğurmaktadır.
- TOKİ'nin konut yapımıyla ilgili hasılat paylaşımı modeli anlaşılammamaktadır.
- TOKİ, kentsel dönüşüm projelerinin niteliği konusunda duyarsızdır.
- TOKİ'nin her ilimize yatırım yapma stratejisi yanlıştır.
- TOKİ kentsel dönüşümün tüm dünyada önemli kavramlarından birisi olan “sürdürülebilirlik” kavramından habersizdir.
- TOKİ sınırdış yerleşmelere karşı duyarsızdır.
- TOKİ afetlere karşı savunduğu kadar duyarlı değildir.
- Toki'nin Araştırma-Geliştirme (Ar-Ge) Faaliyetleri Eksiktir.
- TOKİ Gecekondu dönüşüm projeleri kapsamında yaptığı konutları maliyetinin altında satabilmektedir.
- Yüksek Planlama Kurulu yetkileri TOKİ başkanına verilmiştir.
- Kooperatiflere yeniden kredi açmayan TOKİ parasal kaynaklarını diğer projeler için harcamaktadır.
- Ucuz ve altyapılı arsa sağlama görevini kooperatiflere karşı yerine getirmeyen TOKİ, toprak rantının yüksek olduğu arsaları büyük holdinglerin gayrimenkul yatırım ortaklıklarına “hasılat paylaşımı” adı altında yapsatçıya devretmektedir.
- Her ne kadar “kira öder gibi” gibi dar gelirliilere küçük konutlar üretildiği ağızdan düşürülmemesine karşın, güdülen konut yöneltisi ve uygulamalar toplumsal amaç ve içerikten yoksundur.
- Devlet bir tür yap-satçılık yapmaktadır.
- TOKİ tarafından yapılmış olan bu konutların ortaya çıkardığı susuzluk, trafik sıkışıklığı, gürültü, kirlilik, yol, su, kanalizasyon gibi altyapı ve çevre sorunlarının hiçbiri hesaba katılmamıştır.
- TOKİ'ye çevresel etki değerlendirme (ÇED) raporu düzenlenmeden ihale yapma yetkisi verilmektedir.
- TOKİ'nin kar hedefiyle kentin akciğerlerinin kaybı sonucunda oluşacak çevresel zararın telafisi için yapılması gerekenleri de hesap etmemektedir.

- TOKİ'nin adında konut olmasına rağmen, konut dışında askeri kışlalardan, sağlık yapılarına, camilerden, okullara varıncaya kadar bir sürü yapıyı kamu ihale yarasındaki muafiyetlerine dayanarak yapmaktadır.
- **TOKİ konut yapımı konusunda sorumsuz bir kurum haline dönüşmüştür**

TOKİ, ekonomiyi canlı tutmak uğruna, görev ve yetkilerini gereksiz bir şekilde genişletmiş ve hantal bir yapıya dönüşmüştür. Dolayısıyla, dışarıdan bakıldığında kendinin kontrol ve denetimini zorlaştırmak için kanun ve yönetmelikler çıkartarak yetkili ama sorumsuz bir kurum haline dönüştüğü aşikardır.

- **TOKİ konut yapımında çeşit üretememektedir.**

TOKİ, sayı olarak çok büyük sayılarda konut inşa etmekte ama buna mukabil çeşit üretememekte, yerine yabancı, bir üretim yapmaktadır. TOKİ projelerinde yerel ve bölgesel sivil mimarinin çağdaş tasarımlarada esin kaynağı olması yönünde hiçbir çaba, niyet ve örnek gözlenmemektedir.

- **TOKİ keyfi yapılaşma kararlarına olanak sağlayan yetkilere sahiptir.**

TOKİ'ye devredilen yasal imar yetkileri, kent ve çevre ile uyumsuz, genel planlama, mimarlık ve şehircilik ilkelerini gözetmeyen; imar hukuku, kültürü ve bilinci açısından kabul edilemez, keyfi yapılaşma kararlarına olanak sağlayan yetkilere sahip yapılaşma kararları uygulamaktadır.

- **Kamuya (hazineye) ait arazilerin, emlak pazarına açılmalar ve pazarlamaya dönük arsa yaratılması sonucunu doğurmaktadır.**

Kamuya (hazineye) ait arazilerin, ülkenin sağlıklı kentleşmesi, planlı yapılaşması, toplumsal amaçlı kullanımlara alan yaratılması, korunması gerekli doğal ve kültürel dokuların yaşatılması vb. kamusal amaçlarla değerlendirilmesi gerekirken, bu arazilerin ranta dönük projeler için TOKİ'ye devredilmesi, emlak pazarına açılmalar ve pazarlamaya dönük arsa yaratılması sonucunu doğurmaktadır (Sulukule, Kayabaşı konutları gibi...kentsel sürgün uygulamaları).

- **Konut yapımıyla ilgili hasılat anlaşılammaktadır.**

Konut yapımıyla ilgili hasılat paylaşımı adı altında özel sektörle özel bir şirket gibi hareket ederek ortaklık içersine girmiştir. Türkiye’de alt gelir grubu için konut açığı görülürken, TOKİ’nin büyük oranda orta-üst ve üst gelir grubu için konut üretmesi çelişki yaratmaktadır ve bunu özel sektörle hasılat paylaşımı adı altında iş birliği içinde çapraz finans yaparak gerçekleştirmektedir.

- **TOKİ, kentsel dönüşüm projelerinin niteliği konusunda duyarsızdır.**

TOKİ’nin Belediye yasalarıyla yerel yönetimlere verilen kentsel dönüşüm projelerine girişme yetkisi vardır. TOKİ yaptırdığı kentsel dönüşüm projelerinin niteliği konusunda duyarsız olup danışmanlık kuruluşlarından yararlanmamaktadır. Rant kokan bu çalışmalarında, kaygan hukuksal zemine oturtulmuş bir şekilde ve gelişigüzel uygulamalarla her geçen gün hızlandırmaktadır.

- **TOKİ’nin her ilimize yatırım yapma stratejisi yanlıştır.**

Saskia Sassen (2001) küreselleşmeyi çok fazla sayıda ve üst üste coğrafyasal ölçeklere dağılan sosyo-ekonomik ve siyasal-kurumsal ortamların yeniden tespit edildiği bir süreç olarak görür. Bu bilinçle kentlere bakmak küresel ölçekte stratejik önemi olan yerlerin yani, iktisadi küreselleşmeyle birbirine entegre yerlerin coğrafyasını tespit etmemizi sağlar. TOKİ’nin bakış açısını genişleterek yatırımda bulunacağı çerçeveyi daha detaylı stratejik metotlarla saptaması gerekmektedir. Bu sayede bir taraftan gelecek için umut verici yerler ve küçülmeye meyilli yerler arasındaki önemli fark ortaya konmuş olurken, diğer taraftan daha güçlü bir yatırım stratejisi oluşur ve ilerde boş kalmaolasılığı olan yerlere yapılan hatalı yatırımların önüne geçilmiş olur.

Gecekondulaşmış alanların ortadan kaldırılarak arsaya çevrilmesi ve TOKİ yatırım alanı olarak işlem görmesi her zaman ve her şartta doğrugörülmemelidir. Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Prçerçevesinde Trabzon Belediye Başkanı Dr. Orhan Fevzi Gümrükçüoğlu ‘zamanında uygulanan popülist politikalar sonucu

bugün kentsel dönüşümlerin yapılması gereğini ortaya çıkardığını ifade ederek , “Maalesef bugün büyük paralar harcanarak kentsel dönüşümler yapılıyor. Ülkemizin kıt kaynaklarını zamanında yapılan yanlışları düzeltmek için harcamaktayız” demiştir (<http://haber.trabzonemlak.com/haber/zagnos-vadisi>, 2013).

Oysa ki bu vadi, Trabzon için 1937 tarihinde Fransız Lambert tarafından yapılan ilk imar planında kentin akciğerleri olarak ifade edilmiştir ve yerleşime kapalı olan, asma bahçelerinin, dutların ve karayemişlerin bulunduğu doğal alan olarak yer almaktadır. TOKİ'nin kar hedefiyle kentin akciğerlerinin kaybı sonucunda oluşacak çevresel zararın telafisi için yapılması gerekenleri de hesap etmelidir.

TOKİ'nin tarihe yaklaşımı çeşmeler türbeler gibi eserlerle sınırlıdır. Bunların yanında kentlerin tarihi kenti oluşturan sosyo-ekonomik ve mekânsal örgütlenmelerin tümünü kapsamaktadır. Bursa 1335 yılında Osmanlı'ya ilk başkent olmuştur. Edirne'nin 1362'de fethinden sonra bile değerinden hiçbir şey kaybetmemiştir. Bursa tamamıyla tarihi bir yerleşim yeridir. Tarihsel önemi büyük olan Bursa şehri saygıyı hak etmektedir. Doğanbey kentsel dönüşüm projesi bu tarihsel dokuyu inkar etmektedir.



Şekil 14.Doğanbey Konutları

Kaynak: <http://www.tokitoplukonut.com/toki-bir-ilk-yapti-doganbeyde-yuzde-30-indirim-yapti>, 2013.

- TOKİ kentsel dönüşümün tüm dünyada önemli kavramlarından birisi olan “sürdürülebilirlik” kavramından habersizdir.

Batı dünyası Yerleşmeler tarihini adım adım gerçekleştiren pekâlâ uydu kentler kentin dokusuna uyum sağlayamaz. Bu bakımdan kentsel dönüşüm çerçevesinde sürdürülebilirlik yukarıda belirtildiği gibi ‘onların dünyasında’; *“kendinden iyi bahsedilmeyen, sadece dar ve çok dar gelirlilerin yaşadığı bölgelere yeni konutların yapılması veya köhnemiş tarihi konut bölgelerinin kurtarılması arzudur. Uygulamada, buna benzer semtlerin içinde veya hemen yakınlarında karma kullanımlı yeni konutların ve/veya tesislerin yapılması anlamına gelir. Sürdürülebilirlik bu bağlamda insanın bu gün ve gelecekte yaşamaktan memnun olacağı konut gruplarının üretimidir; olumlu ilişkilerin gerek yaratılması ve gerekse zamanın akışına dayanması amacı taşıdığından dayanıklı bir sosyal kapital oluşturulması hedefi taşır.”*

Oysa TOKİ'nin kentsel dönüşüm uygulamaları TOKİ'nin sürdürmekten yana değil sürdürmemekten yana olduğunu göstermektedir. 2005'te başlayıp, 2010'da biten Sulukule yıkımını konu alan dört belgesel film olan Sulukule (Melis ve diğ., 2009), Sulukule (Pınar 2009), Canım Sulukule (Osseiran 2010) ve Selahattin'in İstanbul'u (Türkmen 2010) filmleri Sulukule yıkımının hafızalarda nasıl bir yıkıcı etki oluşturduğunu Romanların belleklerinde neleri nasıl değiştirdiğini onların sözleri, görüntüleri üzerinden anlatmakta, fiziksel yıkma ve yapılanma resmi öykülerinin dışında kalan insanların hayatlarında neler değiştiğini göstermektedir. “Dağ başında zengin sosyete hayatı yaşıyoruz” diye bitiyor Pınar'ın belgeseli (http://www.fatihpınar.com/m_sulukule.asp, 2013).

Bunun yanında Sulukule deneyimi küçük rakamlarla Romanlardan satın alınan evlerin yerine inşa edilen konutlara Romanların maddi gücü yetmediğinden romanlar İstanbul'un dört bir yanına dağılmak zorunda kalmıştır.

- **TOKİ sınırdış yerleşmelere karşı duyarsızdır.**

“Eğer yer seçimi yapılırken arsaya bitişik yerleşmelerin de arzu edilebilir yaşam alanları olmasına dikkat edilirse yeni konutlara talep artacak, dolayısıyla marjinal konut maliyeti de düzelmeye gösterecektir” (Monk 2007). Toki konutlarının pek çoğu kent merkezinden uzakta “hiçbir yerin ortası” konumunda olan yerlerdir.

Toki konutlarının pekçoğu kişiler tarafından yatırım amaçlı olarak satın alınıp ya mülk konut olarak satışa sunulmakta ya da kiralık olarak kullanılmaktadır.



Şekil 15. TOKİ-Tilmerç Konutları Şekil 16. Şimdiden Sahibinden Satılık

- **TOKİ afetlere karşı savunduğu kadar duyarlı değildir.**

Trabzon afet konutları üzerine yapılan araştırmalardan görülmektedir ki afet konutlarında mülk malikleri değil, genellikle kiracı pozisyonunda dar gelirli ve öğrenciler oturmaktadır (Atasoy 1990). TOKİ'nin yaptığı evlerin geleceği bu manada koruma altında değildir. Rize afet konutları yapım süreci afeti olarak görülebilir: "Trabzon'un Of ilçesi Tavşanlı köyünde 1997 ve 2005 yılları arasında meydana gelen heyelanda evleri zarar gören ve kullanılmaz hale gelerek rapor verilen vatandaşlar afet konutlarının bitmesini beklemektedir. Köyde iki defa büyük heyelan olduğunu ifade eden Muhtar Mehmet İbrahimoglu, 1997 yılında 13, 2005 yılındaki heyelanda ise 23 ailenin evlerinin kullanılamaz duruma geldiğini belirtmiştir. imoglu, "*Yaşanan 2005 heyelanından sonra Afet işleri Genel Müdürlüğü tarafından köydeki 36 haneye oturulamaz raporu verildi. 2006 yılında köyün küçük Cos mevkiinde hazineye ait arazide 40 konut, altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı TOKİ tarafından ihale edildi. 2008 Aralık ayında teslim edilmesi gereken konutlar TOKİ'den ihaleyi alan yüklenici inşaat firması tarafından teslim edilemeyince, TOKİ ihaleyi alan firmaya 2009 Mayıs ayına kadar ek bir süre verdi. Yol, elektrik, su, altyapı, pencere kapı camları ve iç donanımdaki eksiklikler hala giderilemedi. Üç aydır inşaata uğrayan yok. Odalara döşenen parkeler şimdiden kalktı, duvarlardaki boyalar kabardı, konutlar kullanıma hazır değil. Mağdur vatandaşlarımız hepten mağdur oldu.*" dedi (<http://www.gazetegercek.com/toki-afet-konutlari-bilmeceye-dondu.html>, 2013).



Şekil 17. TOKİ'nin Afet Gibi Afet Konutları

Toki'de katılım ilkesi uygulamamakta, uzmanların konutları kullananların görüşünü almadan detaylı projeleri eleştiriye kapalı olarak geliştirmekte, çağdaş planlamaya uygun davranılmamaktadır.

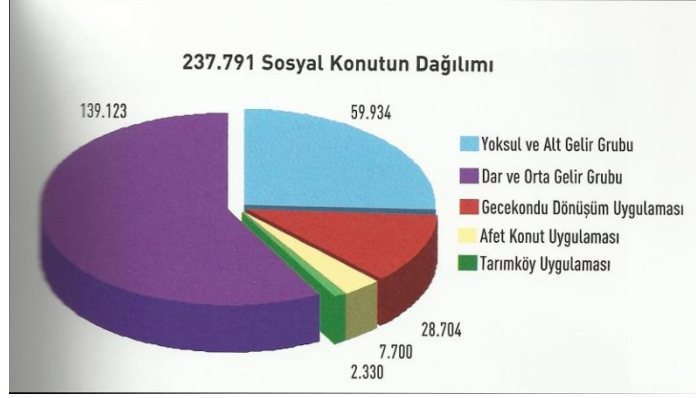
Bu tutum zevk düzeyi, örgütlenme düzeyi, kentsel tasarım düzeyi düşük konutların yapılmasına sebep olmaktadır. Katılım artık çağdaş planlamanın önemli bir ögesidir. Batı'da projeler yapılırken ve tanıtım sürecinde muhakkak halk görüşü alınmaktadır. Bu işlem için özel olarak tasarlanmış 'info-box' lar bulunmaktadır. Berlin'deki Potsdamer Platz'ın tasarımında faydalanılan info-box daha sonra Berlin'in diğer bölgelerine götürülerek halka bilginin verildiği tepkilerinin ölçüldüğü bir merkez olmuştur.



Şekil 18. Berlin'de Bir Taşınabilir Katılım/Enformasyon Binası

- TOKİ *Ayrımcı (segregative)* konut tipolojisinin şekillendirdiği konut bloklarını yurdun coğrafi ve kültürel açıdan farklı her bölgesinde aynı şekilde üretmektedir.
- TOKİ'nin Sosyal Konut dağılımı şeması kanıtlanamamaktadır.

Bu şemaya göre 237.791 konutun dağılımı aşağıdaki gibidir:



Şekil 19. TOKİ'nin Konut Dağılımı

Kaynak: Bayraktar 2007: 123.

- Örneğin, yoksullara yapıldığı belirtilen 59.394 adet konutla ilgili tanıtımda “eşi vefat etmiş 30 yaşın üstünde dullar” ve “babası vefat etmiş 25 yaşını aşmamış bekâr kadınların” başvurabileceği söylenmektedir. Kişilerin gerçek geliri sorgulanmamaktadır. Başvuru sahibi Yeşil Kart sahibi olabilir, asgari ücretten maaş alıyor görülebilir. Aldığı maaşla taksitleri ödemede sıkıntılar yaşayabilir (Gür, 2012). Bu saptamalar TOKİ'nin araştırma-geliştirme (Ar-Ge) faaliyetlerinin eksik olduğunu işaret etmektedir.

- **Toki'nin Araştırma-Geliştirme (Ar-Ge) Faaliyetleri Eksiktir.**

TOKİ, konut sunumuna yönelik ülke genelinde sürdürdüğü faaliyetlerine paralel olarak, uygulamalarında yeni fikir ve proje geliştirmek, tasarım yapmak, süreçleri iyileştirmek ve kaliteyi arttırmak üzere araştırma ve geliştirme (ar-ge) faaliyetlerine de ağırlık vermesi gerekmekte ve üniversiteler arası mimari - fikir projesi yarışmaları düzenlemeli ve bu yarışma sonuçlarını kamu oyu yoklamasına sunarak derecelendirip uygulamaya koymalıdır.

Bir ülkenin bilimsel ve teknolojik ar-ge sistemini, üniversiteler, kamu kuruluşları ve özel sektörün ilgili birimleri oluşturmaktadır. TOKİ bu bilinçle, faaliyetleri çerçevesinde, misyonu gereği ar-ge çalışmalarını sürdürerek, sektördeki tüm aktörlerle bu birikimini paylaşarak çeşitlendirmeye açık olmalıdır. Tamda bu noktada Türkiye Birinci Habitat Forumu Bildirisi'nin bir el kitabı gibi okunması yerinde ve şarttır. Bildirgede konut, çevre, afet yönetimi kapsamında kararlar aşağıdaki gibidir:

Konut

- Dar gelirlilerin arsa ve konut sahibi olmaları için gerekli düzenlemeler yapılmalıdır.
- Kent planlamasında kentsel gelişmeye ayrılan alanlarda yeni yerleşim yerlerinin hızla oluşturulması için teknik ve sosyal donatılarla ilgili altyapının bir bütün şeklinde uygulanması ve bu yerleşmelerde farklı gelir seviyelerinden insanların farklı konut üretim modelleri çerçevesinde ihtiyaç duyacakları arsaların üretilmesi gerekmektedir.
- Altyapının finanse edilmesinde kullanan kişilerin ödemesi ilkesinin uygulanması ancak düşük gelirlilere bu manada gerekli desteğin temini gerekmektedir.
- İpotek kredileri ile finansman mevzuatı ile ilgili yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.
- Dar gelirlilerin konut finansman imkanlarını kullanabilmeleri için subvansiyon ihtiyaçlarının öncelikle karşılanması gerekmektedir.
- Konut kooperatiflerinin daha etkin bir şekilde ve güvenli çalışmalarını temin edecek yasal düzenlemelerin yapılması, konut kooperatiflerinin dar gelirli kooperatif ortaklarının finansman ihtiyacını karşılamada önceliği sağlayacak tedbirlerin alınması gerekmektedir.
- Mevcut imar mevzuatına ters düşen yapılaşma konusunda mevzuat içerisinde yeniden düzenleme yapılmalıdır. Bu sayede ruhsatlı ve ruhsatsız yapılar için tek bir mevzuat meydana getirilerek zaman zaman imar afları yapılmasına gerek kalmayacağı açıktır.

- Özellikle düşük gelire sahip kişilerin nuda erişebilme, konut stoğunun yenilenmesi ve korunması hakkında katılımcı projelere destek olacak yasal ve kurumsal altyapının (mevzuatın) geliştirilmesi gerekmektedir. Sağlıklı barınma ve konut şartlarının gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır.
- Sağlıklı barınma ve konut koşullarının gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır.
- Ülke çapında Konut Bilgi Bankası oluşturulmalıdır.

Cevre Yönetimi

- Atık depolama tesislerinin yer seçim kararlarında bölgeselleşme politikalarına öncelik sağlanmalıdır. Bu çerçevede Marmara bölgesi, Ege, Karadeniz vb. diğer bölgelerde söz konusu yatırımlar gündemde bulunmaktadır. Bu konu bölge planlama politikalarında ve yerleşme planlarında çevre duyarlı planlama kavramının yerleşmesini sağlayacaktır. Atık depolama ve bertaraf tesislerinin yerseçimi yöre halkının çevre sağlığını ön planda tutacak bir planlama sitemine bağlanmalıdır.
- Kentlerin ve kırsal yerleşmelerin altyapı sorunları Habitat'ın çevre konularıyla ayrılmaz konulardır. Bugün ülkemizde 3000'i aşkın belediyenin 2700'ünde kanalizasyon şebekesi dahi yoktur. Bu konunun bir kaynak sorunu olduğu unutulmaksızın, sağlıklı yerleşimlerin gerçekleştirilmesi amacıyla, başta büyük şehirler olmak üzere diğer tüm yerleşim alanlarında finansman öncelikleri tesbit edilmelidir.
- Yerleşimlerde kişi başına düşen tüm çevre hizmetleri (fizik ve sosyal yapı) hesap edilmeli, bu konuda çağdaş insan yerleşimleri göstergeleri yörelerin nitelikleri göz önüne alınarak çeşitlendirilmelidir.
- Kırsal alanlarda çevre duyarlılığının yükseltilmesi önemlidir. Habitat platformu bu alanlarda programlı bir şekilde eğitim ve bilinçlendirme ile ilgili faaliyetler yapmalıdır.
- Mahalli İdareler reformu yapılırken hizmetlerin nasıl değil, daha çok hangi kişiler ya da kurumlar tarafından yapılacağı önem taşımaktadır. Çevre hizmetlerinde, merkezi ve yerel seviyede hizmetin özelliğine göre tespit edilecek en uygun birimce gerçekleştirilmesi gerekliliğine dikkat edilmelidir. Bu sebeple, merkezi

ve yerel birimler arasında görev paylaşımının bu kıstasa göre yapılması Habitat felsefesine uygun olacaktır.

- Türkiye’de çevre yönetimi ile ilgili detaylı bir politika ve eylem planı dökümanları olan Ulusal Çevre Eylem Planı (UÇEP) ve Ulusal Gündem 21 kararlarının yerel seviyede uygulamaya aktarılması için çalışmalar hızlandırılmalı, habitat konularıyla örtüşen Yerel Gündem 21’ler geliştirilmelidir.

Afet Yönetimi

- 17 Ağustos depreminden sonra sorunların halen çözümlenmemiş olmasındaki temel sebep katılım ve şeffaflık politikalarına sahip olmayan geleneksel yönetim felsefesinden kaynaklanmaktadır
- Kurumsal yönetimin katılım, şeffaflık ve hesap sorma ilkeleriyle toplumdaki tüm kesimleri kapsayan, her düzeyde (mahalle, ilçe, il, bölgesel ve ulusal) afete hazırlık, afet yönetimi ve rehabilitasyon/yeniden yapılanma alanında örgütlenmeye izin veren bir yönetim felsefesi ve bunun mekanizmaları oluşturulmalıdır.
- STK’ların afet, afet yönetimi ve rehabilitasyon/yeniden yapılanma çalışmalarına etkin bir şekilde katılabilmeleri için Habitat II’nin yapabilir kılma ilkesi kapsamında kapasite geliştirme ve kaynak oluşturma gereksinimlerine cevap verecek ulusal ve uluslararası iletişim ve işbirliğini artıracak yasal ve kurumsal düzenlemeler yapılmalı ve destek programları geliştirilmelidir.
- Afete hazırlık, afet yönetimi ve rehabilitasyon/yeniden yapılanma konularında kamu, yerel yönetimler, özel sektör, STK’lar, üniversiteler, meslek odaları arasında işbirliği ve iletişim kalitesini artırmak, güçlendirmek ve eşit ortaklık bağlarını güçlendirmek üzere yerleşimlerde sektör temsilcilerinden meydana gelen ve düzenli toplanan bir "Afet Diyalog Grupları" Kurulmalıdır.
- Mahalle düzeyinde afet yönetim modellerinin gelişebilmesi için yasal düzenlemelerle Mahalle Afet Komiteleri oluşturulmalı ve bu bağlamda muhtarlık kurumu yeniden düzenlenmelidir.

Tüm bu yazılanların ışığında TOKİ yetkileri ve imkanları sınırsız olan, yaptırım gücü fazla bir ticari kuruluş pozisyonunda olduğu düşünülmektedir.

Elindeki arsa stoğunun fazla olması, vergi ve harç muafiyetlerinin bulunması gibi donanımlarla da piyasada ticari faaliyet gösteren inşaat firmaları arasında ön plana çıkarak hatta onları geçerek onların rekabet gücünü ortadan kaldırmakta olduğu söylenmektedir.

- **Devlet bir tür yap-satçılık yapmaktadır.**

Örnek olarak TOKİ'ye ait arsanın gerçek değerinin 75 TL, inşaat maliyetlerinin de yine aynı tutarda 75 TL olduğunu kabul edelim. Bu durumda kurulacak ortaklıkta hisse oranları aynı (%50) olması gerekmektedir. Bu koşullarda konutların tamamınının 250 TL'ye satıldığını varsayarsak, firma ve TOKİ'nin payları 125 TL olacaktır. Ancak, YDK raporlarında tespit edilen duruma benzer bir biçimde arsa değerinin 25 TL düşürüldüğünü, inşaat maliyetinin de 25 TL artırıldığını ve satış fiyatlarının aynı kaldığını düşünürsek, yapılan bu hesap oyunu sayesinde kamunun 42 TL'lik payı müteahhit şirkete aktarılmış olmaktadır. Bu basit Modelde Kaynak Aktarılması açıkça gösterildiği üzere; TOKİ'nin uyguladığı modelde arsa değeri düşürüldükçe ve inşaat maliyetleri artırıldıkça kamu kaynakları firmalara aktarılmaktadır. Modelin teorik altyapısında var olan potansiyel riskler TOKİ'nin 7-8 yıllık uygulama tecrübeleri sonucunda (yaklaşık 17,7 milyar TL) risk olmaktan çıkmış ve gerçekleşmiştir.

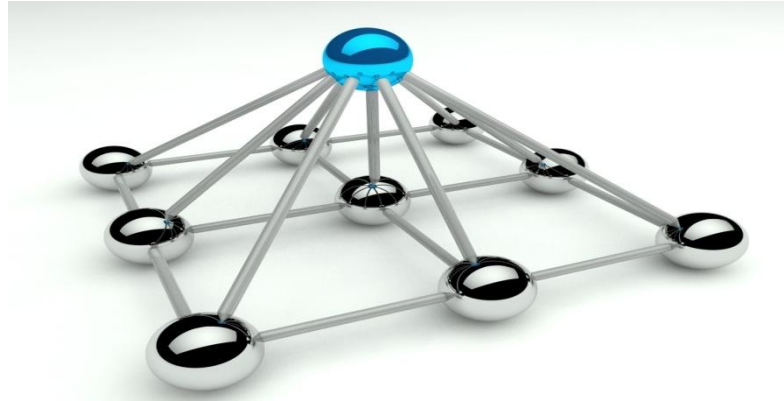
- **TOKİ'ye çevresel etki değerlendirme (ÇED) raporu düzenlenmeden ihale yapma yetkisi verilmektedir.**

Kamu kuruluşlarının ödeneği olmadan ve kesin projeleri tamamlanmadan bir yapım ihalesine çıkması imkansızdır. Yasalar bunu gerektirmesine rağmen TOKİ'ye hızla konut üretimine girmesi için ödeneği olmadan, kesin projeleri hazırlanmadan, çevresel etki değerlendirme (ÇED) raporu düzenlenmeden ihale yapma yetkisi verilmekte ve böylece TOKİ, konut yapacağı arsanın tapusunu almadan, kamulaştırma yapmadan, imar planı bile olmadan ihaleye çıkabilmektedir.

4. YÖNETİŞİM VE KONUTLANDIRMADA YENİ BİR YAPILANDIRMA MODELİ

“İyi yönetim belki de yoksulluğu sona erdirecek ve kalkınmayı sağlayacak tek ve en önemli faktördür” Kofi A. Annan

Yönetişim kavramı katılımcı ve paylaşımcı bir anlayışa sahip olan aynı zamanda geleceğe yönelik bir bakışa sahip yönetim anlayışını ifade etmektedir. Sonuç ve hedef odaklı olaylara yönelerek, vatandaşa hizmeti temel alarak, katılımcı, şeffaf, hesap verebilir, çağdaş bir yönetim biçimine olanak veren bir yaklaşımdır. Mevzuatta; “saydamlık, hesap verebilirlik, katılımcılık, çalışma uyumu, yerli yerindelik ve etkenlik gibi kriterlere dayanan çok aktörlü ve toplumsal ortaklara dayalı yönetim anlayışı” olarak tanımlanmaktadır (www.nebiluyorsamo.com, 2013)



Şekil 20. Yönetişim

Anne Mette Kjaer, yönetimle ilgili detaylı bir etimolojik inceleme yaptığı ve bunu bir eserde toplamıştır. Kjaer yönetim kavramını ele aldığı bu eserinde, kavramın 14. yüzyılın ortalarında “Governance” olarak bilindiğini öne sürmekle birlikte bu kavramın kötü ve iyi tanımlamaları eklenerek kullanıldığını ve nötr bir anlam içerdiğini; günümüzdeki karşılığının ise hükümet etmek, idare etmek gibi anlamlara geldiğini vurgulamıştır. 1980’lerle birlikte siyaset bilimciler yönetim kavramına, sivil toplum aktörlerini de kapsayacak şekilde hükümetten ayrı bir mana yüklemiş ve bu kavramı bu ayrı anlamı ile kullanmışlardır. Yönetişim kavramının bu yeni yaklaşımı, kamu kesimini dışlamayan, farklı olarak sivil toplumu, bir kısım

ağları, ortaklıkları ve piyasaları (özellikle uluslar arası piyasaları) yönetim işlevinin merkezine konumlandıran bir yönetim yaklaşımını içermektedir (Kjaer, 2004).

Bunlara göre “gouvernance” terimi, söz konusu dönem içerisinde, bazı felsefi yaklaşımlar kapsamında hükümet ile sivil toplum arasındaki uzlaştırma ve uyumlaştırmayı sağlamaya çalışan bir anlayışı tanımlamak için kullanılmıştır. Yönetişim modelinin ortaya çıkışına bakıldığında genel olarak süreç içerisinde merkezi hükümet seviyesindeki ve giderek ulus ötesi düzeydeki problemlerin yönetimine uygulandığı ve 1970’lerden beri belirginleşen yönetebilirlik krizine bir yanıt olarak çıktığı söylenebilir (Kazancıgil, 1998).

Dolayısıyla yeni yaklaşım arayışlarının ortaya çıktığı görülmektedir. Bu yaklaşımlar, kamusal, özel ve topluluk sektörleri arasında etkin bir işbirliğine ihtiyaç olduğu, diğer bir deyişle çok aktörlü yönetim düşüncesini temel alan yaklaşım benimsenmektedir. Var olan yönetim pratiklerinin yetersiz kalmasıyla birlikte ihtiyaç duyulan arayışların uygulamada etkili olmaya başlamasından kaynaklı olarak bu yeni gelişmeleri anlatmak için de yönetişim yaklaşımının ortaya çıktığı söylenmektedir (Tekeli, 1999).

Bu kapsamda yönetişim modeli devletin yönetimi alanında gittikçe artan işlevsiz ve yetersiz kalmasıyla ilgili olarak sorunlara dair bir çözüm olması sebebiyle ortaya atılmakta; planlama, öngörme, eyleme geçme ve rekabetle baş etme yeteneği sınırlı devlet gücünü paylaşma yolları öne çıkarıldığı görülmektedir (Merrien, 1998: 57-58). Artık devlet hizmet sunan bir birim olmaktan çıkarak “hizmet sunumunu düzenleme” rolünü taşıma yoluna gitmektedir. Burada “dikey hizmet sunumu” değil “yatay bir koordinasyon” olması söz konusudur (Kettl, 2000). Bu model kapsamında hayata geçirilmek istenenleri şu şekilde sıralamak mümkündür; kamu sektöründe etkinliğin sağlanması, rekabetin ve piyasaların desteklenmesi ve özel teşebbüs için elverişli ortamın oluşturulması adına devlet içinde girişimciliğin desteklenmesi; kamu kuruluşlarının özelleştirilmesi; kamu personel sayısının düşürülerek kamu hizmetlerinde yeniliklere başvurulması, bütçenin kontrol edilmesi; idarenin merkezileşmesi ve devletin dışındaki aktörlerin daha fazla kullanılmasıdır (Williams ve Young, 1994).

Yönetişim, devlet, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları da dahil olmak üzere üç aktörü bünyesinde barındırmaktadır. Bu üç aktörün güçlü ve zayıf yönlerinin var olması nedeniyle iyi yönetişimin gerçekleşmesini sağlamak adına bu üç aktör arasındaki etkileşimin artırılmasına ihtiyaç vardır. Sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması da bu aktörler arasında doğru dengenin oluşturulmasına bağlıdır. Yönetişimin amacı kalkınmayı gerçekleştirmek adına gereken kapasitenin gelişmesini sağlamaktır. Dolayısıyla, iyi yönetişim ve sürdürülebilir kalkınmanın birbirinden ayrılmaz bir bütün olduğu gerçeği bu bağlamda geniş kabul görmektedir. Günümüzde her alanda yaşanan hızlı değişim ve teknolojik gelişmeler ile birlikte ortaya çıkan yönetişim yaklaşımı devletin var olan yapısıyla kamu hizmetlerini kaliteli ve etkin olarak sürdürebilmesinin imkansız hale geldiğini ve bu sebepten dolayı devletin en temel görev alanlarına çekilmesini aynı zamanda her alanda doğrudan hizmet sunumundan vazgeçmesi gerektiğini öne sürmektedir. Ayrıca kamusal mal üretim ve hizmet sunumunda merkezîyetçiliğin azaltılmasıyla birlikte yerel yönetimlerin, piyasanın ve üçüncü sektörün önünün açılmasını ve desteklenmesi gerektiğinin önemini de belirtmiştir (Acar ve Gül, 2006). Bunun nedeni ise devletin var olan yapısıyla kamu hizmetlerini kaliteli ve etkin şekilde deesidir. Bu açıdan dünyada bütün ülkelerde kamu yönetiminde hizmetlerin daha kaliteli ve müşteriye ya da vatandaşlara daha hızlı sunulması adına yeniden yapılandırılma çalışmaları yapıldığı görülmektedir. Türkiye’de de devletin var olan hantal yapısı, kamu hizmetlerinin etkin ve verimli bir şekilde sürdürülmesine olanak vermemektedir (Sezer, 2008). Avrupa Komisyonu ise kendi yönetişim konseptini oluşturmakla birlikte Avrupa Yönetişimi Beyaz Kitabı (White Paper on European Governance) olarak adlandırılan belgede yönetişimin açıklık, katılımcılık, hesap verebilirlik, etkililik ve tutarlılık olmak üzere beş ilkeden oluştuğunu belirtmektedir (Commission of the European Communities, 2001).

Yönetişim kavramın Türkiye gündemine kazandırılmasına bakılırsa 2000 yılında Türkiye Sanayici ve İşadamları Derneği (TÜSİAD), OECD, Dünya Bankası ve Avrupa Birliği tarafından ortaklaşa düzenlenen “AB Yolunda İyi Yönetişim” adlı toplantıyla gündeme kazandırıldığı görülmekle birlikte yönetenler ile yönetilenler arasındaki karşılıklı etkileşimi ve çoklu aktörlerin beraberce iş yapabilmelerini ifade eden bu kavramın Türk kamu yönetimi literatüründe de çok çeşitli tanımlarının bulunduğu görülmektedir. Devlet Planlama Teşkilatı’nın (DPT’nin) Kamuda İyi

Yönetişim Özel İhtisas Komisyonu Raporu'na göre yönetim; "... merkezi otoritenin yukarıdan aşağıya doğru hakimiyetini esas alan klasik hiyerarşik yönetim anlayışı yerine tüm toplumsal aktörlerin karşılıklı işbirliği ve uzlaşmasına dayanan, katılımcılığı ve sivil toplum kuruluşlarını ön plana çıkaran, saydamlığı, açıklığı, hesap verme sorumluluğunu, yetki devri ve yerindenliği (subsidiarity) esas alan bir anlayışı anlatmak için kullanılan bir kavramdır" (Toksöz, 2008).

4.1. Konutlandırmada Yeni Bir Yapılanma Modeli Olarak Yönetişim

Bazı yazarlar, yönetim teriminin kökenini 16. yüzyıla kadar dayandığını söyleyerek özellikle 17. yüzyılda kullanılan ve Fransızca bir sözcük olan "gouvernance" terimini temel alarak bu çıkarımı yapmışlardır. Daha sonra bu kavramın İngilizce'ye "governance" olarak tercüme edilerek yayıldığı ileri sürülmüştür (Gaudin, 1998: 47). Köken konusundaki en kapsamlı çalışmalardan birini Rhodes gerçekleştirmiştir. Rhodes'a yönetim kavramını, 1980'lerin ilk yarısından başlayarak hükümetten farklı bir anlamda ve farklı bir şekilde, hükümet etme anlamında kullanılmaya başlandığını vurgulamıştır. Rhodes, governance (yönetişim) kavramının, altı farklı şekilde kullanıldığını belirtmiştir. Bunlar; minimal devlet, kurumsal yönetim, yeni kamu işletmeciliği, iyi yönetim, sosyo-sibernetik sistem ve kendi kendine organize ağlardır. (Rhodes, 1997: 46-47; Rhodes, 1996). Yirminci yüzyılın son çeyreğine bakıldığında ise merkezi yönetimlerin bu tür sorunları tek başına çözemeyeceğinin kesinleşmiş ve bu durum ortak fikir olarak kabul görmeye başlamıştır. Böylece yeni yaklaşım arayışları ortaya çıkmış ve bu yeni yaklaşımlar, kamusal, özel ve topluluk sektörleri arasında etkin bir işbirliğine ihtiyaç olduğu, diğer bir deyişle çok aktörlü yönetim düşüncesi üzerine temellendirilmiştir. Varolan yönetim pratiklerinin yetersiz kalmasıyla birlikte, ihtiyaç duyulan arayışların uygulamada etkili olmaya başlamış ve böylece bu yeni gelişmeleri ifade etmek için de yönetim anlayışının ortaya çıktığı görülmüştür (Tekeli, 1999: 239). Bu bağlamda yönetim modeli devletin yönetimi alanı içerisinde gittikçe artan işlevsiz ve yetersiz kalmasına yönelik sorunlara karşı bir çözüm olarak ortaya atılmakla birlikte planlama, öngörme, eyleme geçme ve rekabetle baş etme yeteneği sınırlı devlet gücünü paylaşma yollarının öne çıkarıldığı görülmüştür (Merrien, 1998: 57-58).

Yönetişim kavramının bir kısım ilkelerinin uygulanmasıyla birlikte ortaya çıkaracağı durum, iyi yönetim durumu olarak adlandırılmaktadır. Yönetişim kavramı nötr bir duruma işaret ederken, iyi yönetişimin şartlı ve eylemsel bir durumu ifade etmek için kullanıldığı görülmektedir. İyi yönetişim, açık ve tahmin edilebilir bir karar alma sürecinin, profesyonel bir bürokratik yönetimin, eylem ve işlemlerinden sorumlu bir hükümetin, kamusal sürece etkin bir şekilde katılımında bulunan sivil toplumun ve hukukun üstünlüğünün geçerli olduğu bir düzeni ifade ettiğini söylemek mümkündür. Son yıllarda, hem ülkelerde hem de uluslararası kuruluşlarda gündemindeki en önemli konu “iyi” yönetişimin nasıl sağlanacağı ilkeleridir. Aslında iyi yönetişim kaynakların ortak sorunlara yanıt verebilecek şekilde tahsisi ve idaresine yönelik olduğu söylenebilir. İyi yönetişimin birbirini tamamlayan başlıca sekiz unsuru bulunmaktadır. Bu unsurlar; *Katılımcılık, hukukun üstünlüğü, şeffaflık, çabuk cevap verebilirlik, eşitlik, etkinlik, hesap verebilirlik ve stratejik vizyon*. Bu ilkelerin yanına bazen *yerindenlik, yerellik, toplam kalite, toplumu güçlendirme* gibi bir takım ilkelerin de eklendiğini görmek mümkündür (Paquet, Roy ve Rudolf, 2000). Yönetişim devletin etkinleştirilmesinin kurucu bloklarından biri olarak görülmekle birlikte kamu yönetiminin iyi işlemesi için iyi yönetişim ilkelerinin uygulanmasının önemli olduğu düşünülmektedir (Eczacıbaşı, 2001). Literatürde iyi yönetişimin birbirini tamamlayan ve birlikte anlam kazanan başlıca ilkeleri aşağıda ayrıntılı olarak anlatılmaktadır.

4.1.1. Şeffaflık

Şeffaflık, devletlerin ekonomik, politik ve sosyal konularda aldıkları kararlara ilişkin aynı zamanda özel sektörde faaliyet gösteren kuruluşların mali durumları, uluslararası kuruluşların faaliyetleri hakkında zamanında, anlaşılır, ilgili, nitelikli, güvenilir bilgiye bireyler tarafından ulaşılması anlamına gelmektedir (Kuzey, 2003).



Şekil 21. Şeffaflık

Şeffaflık, iyi yönetişimin kilit ögesi olmakla birlikte politika hedefleri, formülasyonu ve uygulamasında açıklığı gerektirmektedir (Kondo, 2002). “Bireylerin bilme hakkı” (people right to know) hükümetin eylemlerine ilişkin kamuoyunun bilgi edinme hakkı olarak nitelendirilmektedir. Bu sebepten dolayı, günümüzde kişilerin bilme hakkı devletin şeffaflığı ile birlikte ele alınmaktadır. Diğer bir yandan, yeni devlet anlayışında teknoloji önemli bir yere sahip olduğu tartışılmaz bir gerçektir. Geleneksel devletin gelişmelere uyum sağlayamamasından kaynaklı olarak gelişmiş ülkelerde kamu yönetiminin yeniden yapılandırılması çalışmalarının bir parçası olarak elektronik devlet kamu hizmetlerinin bilgi ve iletişim teknolojilerinin kullanılması yoluyla daha hızlı, daha ucuz, daha saydam görüldüğü bir yapıyı ifade etmektedir. Elektronik devlet (e-devlet) vatandaşların bilgiye olan erişimini önemli ölçüde hızlandırarak kolaylaştırmaktadır. Aynı zamanda kurumlar arasındaki iletişimin artmasını sağlayarak gereksiz tekrarların, zaman kayıplarının, aşırı bürokratik işlemlerin azalmasını sağlamaktadır (Devlet Planlama Teşkilatı, 2007). Bu nedenden dolayı e-devlet, son günlerde hem ülkemizde hem de dünya çapında olmak üzere önemi artan bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. E-devlet uygulamalarının aynı zamandan iyi yönetişimin gündeminde de yer aldığı görülmektedir. E-devlet, hükümet içerisinde ve hükümet, belediye ve yerel düzeylerdeki kuruluşlar, vatandaşlar ve işyerleri arasındaki bilgi alışverişinin ve işlemlerde verimlilik, etkinlik, şeffaflık ve hesap verebilirliğin sağlanması, vatandaşları bilgiye erişim ve kullanım yoluyla yetkilendirme amacı ile bilgi ve iletişim teknolojilerinin kullanılması olarak ifade edilmektedir. Yönetimde şeffaflığın sağlanması hususunda Türkiye’de atılan adımların yeterli olmamakla birlikte devletin diğer bazı kurumlarında şeffaflığın sağlanması için son birkaç yıldır çok önemli kurumsal bazı uygulamalar ve yasal düzenlemeler yapıldığı görülmektedir.

4.1.2. Hesap Verebilirlik

Hesap verebilirlik, bir kurumdaki görevlilerin, yetki ve sorumluluklarının kullanılmasıyla ilgili olarak ilgili kişilere karşı cevap verebilir olma, bunlara yönelik eleştiri ve istekleri dikkate alarak bu doğrultuda hareket etme ve bir başarısızlık, yetersizlik ya da hilekarlık durumunda sorumluluğu üzerine alma gerekliliği olarak ifade edilmektedir (United Nations Development Programme, 1997). Hesap verebilirlik, modern yönetimin teori ve uygulamasında anahtar kavram olarak nitelendirilmektedir. Hesap verebilirlik karmaşık bir kavram olmanın yanı sıra çeşitli sebeplerle zarar gören ve azalan kamuoyu güvenini sağlamanın ve artırmanın bir çözümü olarak düşünülebilmesi mümkün olan “hesap verebilirlik” ilkesi, yöneticilere belirli bazı görev ve vazifelerini yerine getirmeleri ve vazifeleriyle alakalı kural ve standartlara uymaları hakkında bir takım sorumluluklar yüklemek anlamına geldiği görülmektedir.



Şekil 22. Hesap Verebilirlik

Başlıca üç tür hesap verebilirlik mekanizmasının olduğu söylenebilir:

- **Siyasi hesap verebilirlik:** Siyasi partilerin ve temsilcilerin seçimler vasıtasıyla hesap verebilirliği anlamına gelmektedir. Siyasi hesap verebilirliğin göstergeleri ise (Samsun, 2003); seçimler ve seçimlerle ilgili reformlar, resmi bilgilere erişim ve bilgi özgürlüğü, merkeziyetçilik, yerel düzeyde kişilerin katılımı, güçlü ve enerjik sivil toplum, sürdürülebilir bir siyasi irade olarak sıralamak mümkündür.

- **İdari hesap verebilirlik:** Hükümet kuruluşlarının kuruluş içi ve kuruluşlar arasında oluşan dikey ve yatay hesap verebilirlik olarak ifade edilmektedir. Bu tür hesap verebilirliğin göstergeleri ise kamu program ve hizmetlerinin; kurumsal gelişme ve reform çalışmalarını yürütmesini sağlamak, şikayet prosedürleri, yürütme kanunu, performans göstergeleri gibi idari rehberler oluşmasını sağlamak ve en iyi uygulamaları paylaşmak yolu ile bu program ve hizmetlerin idaresi ve yönetimi için bir ortam yaratmaktır. İdari hesap verebilirlik, etkin, verimli, duyarlı ve sorumlu karar alma sistemlerine yöneliktir. Görevlilerin hesap verebilir olmalarını sağlamak için ihtiyaç duyulan mekanizmalar; kuruluşlar arası (örneğin hükümet birimleri arasında), kuruluş-içi (örneğin üst düzey görevliyle onun emrindeki kişiler arasında), ve kuruluş-dışı (örneğin kuruluş ile görevlilerinin doğrudan müşteri ya da paydaşlara karşı sorumlu olmaları) olabilmektedir. İyi işleyen bir devlet içerisinde hükümet, dışarıdan yani vatandaşlar tarafından, aynı zamanda kendi içerisinde kamu kurumları yoluyla hesap verebilirliğe tabi olduğu görülmektedir. Varolan bu ayrım dikey hesap verebilirlik ve yatay hesap verebilirlik olarak adlandırılmaktadır. Dikey hesap verebilirlik; seçim süreçleri veya dolaylı olarak sivil toplum kuruluşları ya da medya yoluyla vatandaşların aktif olmalarını içermektedir. Yatay hesap verebilirliğin ise; devletin kötüye kullanma ve verimsizliklerini denetlemek için oluşturulmuş kamu kuruluşlarını içermekle birlikte yargı, yasama, genel denetçiler, yolsuzluk karşıtı birimler, seçimle ilgili kurullar ve insan hakları komisyonları, ombudsman, veya kamu şikayet komisyonları gibi kurumlar tarafından sağlandığı görülmektedir (Schacter, 2000). İdari hesap verebilirliğin bir alt başlığı olarak nitelendirilen mali hesap verebilirlik de, kaynak kullanımıyla ilgili rapor verme zorunluluğu olarak tanımlanmaktadır.
- **Hukuki hesap verebilirlik:** Yargı organlarını da kapsayacak şekilde devletin tüm birimlerin karar ve eylemlerine karşı yargı yolunun açık olması hukuki hesap verebilirlik olarak ifade edilmektedir. Hükümetler, işlerini ne şekilde yürüteceklerine yönelik gereklilik ve yükümlülükleri kapsayan yasalar yoluyla hukuki hesap verebilirliğe tabidir. Bilgi iletişim teknolojilerinde yaşanan ilerleme, performans yönetimine geçiş, vatandaşların kamusal bilgi ve belgelere erişiminin kolaylaşması için atılan adımlar hesap verebilirliğin de artmasına yol açmaktadır. Bu çerçevede Türkiye’de hesap verebilirliğin

arttırılmasına yönelik yapılan çalışma ve yasal düzenlemelere bakılacak olursa 4982 Sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu, 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunu, Kamu Denetçiliği Kanunu, 5176 Sayılı Kanunla Kurulan Kamu Görevlileri Etik Kurulu, performans esaslı bütçeleme ve stratejik planlama yaklaşımının benimsenmesi, faaliyet raporları ve e-devletin oluşturulması için yapılan düzenlemeler olduğu görülmektedir.

TOKİ, yukarıda belirtilen hesap verebilirlik kriterlerinden münezzeh gibi durmaktadır.

4.1.3. Katılımcılık

Son yıllarda devlet-vatandaş ilişkisinde yaşanan kopukluk ve bireylerin siyasi olaylara karşı ilgisizliğinden kaynaklı olarak katılımcılığın artırılması hususunun daha fazla gündeme gelmeye başladığı görülmektedir. Bunun sağlanabilmesi için katılımı sağlayıcı kurumsal ve yasal süreçler oluşturulmakla birlikte temsili demokrasiden katılımcı demokrasiye geçilmektedir. Böylelikle vatandaş artık sadece “yönetilen” değil, aynı zamanda bir “paydaş” olarak görülmesi gerektiği anlaşılmıştır. Ayrıca halka daha yakın olduğu düşüncesiyle merkezi idareye ait kimi yetkilerin yerel düzeye aktarılmasıyla birlikte katılımcılığın teşvik edilmesi gerekmektedir (Kösekahya, 2003).



Şekil 23. Katılımcılık

Katılımcılığın sağlanabilmesi adına birbiri ile bağlantılı üç ögenin gerekli olduğu belirlenmiştir. Bunlar ögeler; karar verme sürecine vatandaşında dahil edilmesini sağlayacak açık ve şeffaf bir devlet, devletle vatandaş arasında karşılıklı olarak tutarlı ve sürekli bir bilgi akımı ve vatandaşları katılım mekanizması hususunda bilgilendirecek etkili yolların varlığıdır. 1980’li yıllardan itibaren, devletler artan şekilde karar verme yetkisinin daha alt düzey idarelere aktarılmasını gündeminde bulundurmaktadır. ABD, Kanada ve Avustralya gibi ülkeler yüzyıllardır farklı düzeylerde yer alan idareler tarafından yönetildiği görülmüşken, Batı Avrupa’da birçok devlet desentralizasyon yönünde idari reformları gerçekleştirdiği görülmektedir. Aynı zamanda Çin, Hindistan ve Pakistan gibi birçok ülkede yerel düzeyde iyi yönetişimi amaçlayan reformlar yapıldığı da görülmüştür. Desentralizasyona yönelik olarak yapılan akademik tartışmaların temeline bakıldığında yerel idarelerin vatandaşa daha yakın bulunmasından kaynaklı olarak istekleri konusunda daha fazla bilgi sahibi olduğu fikri bulunduğu görülür. Katılımcılığın iyi yönetişime katkısı konusunda karşıt görüşler bulunmasına rağmen, desentralizasyon, özellikle merkezi idare yerel halkın kendine özgü isteklerini karşılayamadığı zaman önem kazandığı görülmektedir. Desentralizasyon, günümüzde iyi yönetişimin başlangıç noktası olarak görülmeye başlanmıştır. İstağımız şudur ki TOKİ ‘de de iyi yönetişimi hedefleyen reformların yapılmasıdır.

4.1.4. Cevap Verebilirlik

Modern bilgi ve iletişim teknolojileri farklı gruplara seslerini duyurma olanağı verirken vatandaşların gereksinimlerinin daha az maliyetle ve daha iyi karşılanmasına ilişkin şeffaf ve hesap verebilen kamu hizmeti talepleri de hızla büyüdüğü görülmektedir. Dolayısıyla hükümetler, vatandaş talep ve gereksinimlerine cevap verme yönünde giderek daha da artan baskılarla karşılaştığı görülmektedir. Bu baskıların oluşma nedenleri ise ağırlıklı olarak; yönetim tarafından bilgilendirilme ve iletilen bilgileri anlama, kamu politikaları ve hizmetlerin sunumuna ilişkin karar alma süreçlerine katılma ve bu süreç içerisinde belirleyici olma, ihtiyaçlara uygun kamu hizmetlerinden yararlanma ve kalite maliyet unsurları göz önünde bulundurularak seçim şansına sahip olma şeklindeki taleplerden kaynaklandığı görülmektedir. Yönetimin toplumsal değişime hızlı bir şekilde cevap verecek kapasite ve esnekliğe sahip olması, genel kamu yararını tanımlarken aynı zamanda

sivil toplumun beklentilerini de dikkate almasıyla birlikte yönetimin rolünü eleştirel bir sorguya tabi tutmaya istekli olması ve bu noktada cevap verebilirliği ifade etmektedir (Güler, 2003: 105).

‘Cevap veren yönetim ya da hükümet’ yaklaşımının temelinde olan görüşe bakılacak olursa “vatandaş önce gelir” sloganı ile özetlenebilir (Acar, 2003: 48). Bu slogan, özel sektör kaynaklı ‘müşteri memnuniyeti’ yaklaşımı ile ‘vatandaş memnuniyeti’ arasındaki farkın çok açık bir şekilde görülmesini sağlamaktadır. Müşteriler temelde kişisel arzu ve istekleri ile bunları nasıl gerçekleştirebilecekleri üzerine odaklanırken, vatandaşların ise ortak iyi değerler ve toplum üzerindeki uzun dönem sonuçlar üzerine yoğunlaştıkları görülmektedir (Denhardt, 2002).

4.1.5. Hukukun Üstünlüğü

Hukuk üstünlüğüyi yönetişimin temel ilkelerinden biri olmakla birlikte kurumların, adil olarak oluşturulan yasal çerçeveler kapsamında hareket etmeleri ve kişilerin kendi davranışlarına kanunun tatbik edilebileceğini kabul etmeleri anlamına gelmektedir (Karabacak, 2003).

Yasal çerçeveler, yöneticiler ve yönetilenler arasında gerçekleşen sosyal bir sözleşmenin temeli olarak nitelendirilmektedir. Bunlar, yönetimin faaliyetlerine yol gösteren ve sınırlar koyan kurum, kural ve süreçlere kılavuzluk etmekle birlikte kişilerin hak ve yükümlülüklerini tanımlamakta ve yönetim birimleri arasındaki ilişkilerin kurulmasında yardımcı olmaktadır. Hukukun üstünlüğü, belirli etik değerlerin yönetenler tarafından korunmasını gerektiren kurumsal bir ahlaksallıktır. Varolan bu etik değerler açık bir şekilde, kamu işlerinde ve usullerde vatandaşlara karşı eşit ve adil davranmayı ve hükümetlerin kamusal güçlerini kullanırken, oluşturulmuş kanunlar çerçevesinde faaliyet göstermelerini kapsamaktadır. Genel bir hukukun üstünlüğü anlayışının gelişmesi içi uluslararası organizasyonların önemli rolünün olduğunu söylemek mümkündür. Birleşmiş Milletler, hukukun üstünlüğünü, tüm insan haklarına yönelik eylemlerin altında yatan temel ilke olarak adlandırmaktadır. Bu bağlamda, hukukun üstünlüğü yasal güvenliği, devletin tutarlı ve şeffaf eylemlerini ve istikrarlı yatırım şartlarını güvence altına almasından

kaynaklı olarak, iyi yönetişimin zorunlu bir unsuru olarak düşünöldüğü görölmektedir.

Hukukun üstünlüğünü yeterli bir düzeyde sağlayan ve uygulayan kurumlara sahip bir öлке ile bu kurumlara yeterince sahip olmayan bir öлке arasında kişi başına dőřen gelir farkının üç katına kadar çıkabilme olasılığı bulunmaktadır. Nobel ödüllü ekonomist Douglass North, bir konuşmasında hukukun üstünlüğünün temel alındığı demokratik yönetişim ile ekonomik gelişme arasındaki ilişkiyi şu sözleriyle ifade etmiştir: “Diktatörlük rejimlerinde ekonomik büyüme kısa dönemli olarak gerçekleşebilse de, uzun dönemli ekonomik büyüme hukukun üstünlüğünün gelişimini zorunlu kılmaktadır.” Hukukun üstünlüğünün uygulayıcısı durumundaki kamu kurumlarının zayıf performansı yolsuzluğunda artmasına neden olmuştur. İstatistikler, hukukun üstünlüğünün sağlanması ile yolsuzluğun engellenmesi arasında yüksek pozitif bir bağlantının var olduğunu göstermektedir. Başka bir deyişle, hukukun üstünlüğü ne kadar güçlendirilirse yolsuzluk daha fazla kontrol edilebilmektedir. Ekonomik başarı ve gelişme için hukukun üstünlüğü ilkesinin var olması bir önkoşuldur. Bu ilkenin var olması ile birlikte, ekonomik faaliyetlerin sonuçlarına ilişkin tahmin edilebilirlik sağlanmakta ve belirsizlik azaltılmaktadır. Aynı zamanda, hukukun üstünlüğü ilkesi ile ekonomik gelişme arasındaki bağlantıyı ya da bu ilkenin çeşitli ekonomik faaliyetler üzerindeki etkisini gösteren deneysel kanıtlar bulunmaktadır. Bu bağlamda Türkiye’de hukukun üstünlüğü ilkesine yönelik atılan adımlara bakılacak olursa bunlar; 4982 Sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu, 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunu, Kamu Denetçiliği Kanunu, 5176 Sayılı Kamu Görevlileri Etik Kurulu Kanunu, vb. olduğu görölmektedir.

4.1.6.İnsan Memnuniyeti, Etkinlik ve Eşitlik

Yönetişimi oluşturan unsurların en önemlilerinden biri de hizmetlerin En iyi şekilde uygulanmasında önemli bir işlevi olan olan etkinliktir. Etkinlik, sonuca varmada sergilenen başarı olarak belirtilebilir. Uzun dönem vizyonu sağlama, kaynakların etkin olarak kullanılması, bunun için teknik donanım, insanların birtakım endişeleri karşısında kaygıların dile getirildiği ve çözüm arandığı bir ortam oluşturma gibi kriterlerle ölçülebilmektedir (Soylu, 2003).

Ülkelerin gelişmişlik düzeyi, etkin bir yönetişimin altyapılarını oluşturan nitelik ve niceliklerin sağlanmasına yardımcı olmaktadır. Yönetişim uygulamalarında, öncelikle yurttaşların hizmetlerden yararlanma dereceleri, kendi imkanları ile ölçülmez; kamunun imkanları ile ve eşitlik içinde yararlanma prensibi ile ölçülür (Kaufman, Kraay ve Mastruzzi, 2006). Kamu yönetiminin varlık nedeni olan toplumsal sorumluluk, sosyal adalet, demokratik sorumluluk, kamu yararı gibi ilkeler iyi yönetişimde göz ardı edilmemektedir. İyi yönetişim, faydacı ölçütlerle değerlendirilemez.

Kamu hizmetinde, kamu yararının gözetilmesi, sosyal adaletin, dengeli gelir dağılımının, yurttaşlık haklarından yararlanmada, memnuniyet ve eşitliğin sağlanması gibi amaç ve ilkeler, hiç bir zaman kârlılık, verimlilik ve etkinlik gibi ilkelere feda edilemez.

Kamu yönetiminin, toplumun değişen ve çoğalan gereksinimleri karşısında, bunları karşılayacak bir dinamizm içinde olması gerekmektedir. Devletin yurttaşlara eşit düzeyde, standartlaşmış ve beklentileri karşılayan bir kaliteye sahip hizmet sunması son derece önem teşkil etmektedir. Tüm yurttaşlar mevcut refah düzeylerini koruma ve geliştirme fırsatlarına sahip olmaları gerekmektedir (Aşkın, 2003).

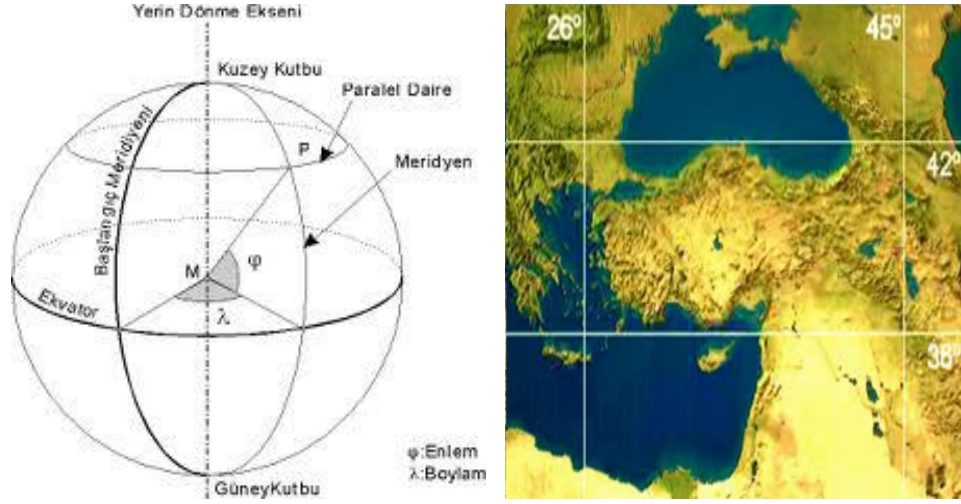
Eşitlik bir haktır. 1948 yılında çıkarılan İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25/1 maddesinde "*Herkesin gerek kendisi gerekse ailesi için, yiyecek, giyecek, konut, tıbbi bakım, gerekli sosyal hizmetler dahil olmak üzere, sağlık ve refahını sağlayacak yeterli bir yaşam standardına ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, ihtiyarlık ya da geçim olanaklarından iradesi dışında mahrum bırakacak diğer hallerde güvenliğe hakkı vardır*" biçiminde ifade edilmiş olan konut hakkını tüm halkını kapsayacak şekilde gerçekleştirmediği görülmüştür. Konut hakkı insanların onurlu yaşam hakkının gerçekleştirilmesi açısından çok önemli bir konuma sahiptir. Fakat Türkiye gibi bu konuda gerekli inşaa kapasitesi oluşturabilmiş olan bir sistemde bu haktan toplumda büyük kesimlerin mahrum olması mazur görülemez bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır. Bununla birlikte dönüşüm projeleri topluma bir çözüm gibi sunulduğunu söylemek mümkündür. Oysa gelir durumundaki büyük adaletsizlik sürdüğü sürece bu projelerin halkın konut hakkını

gerçekleştirecek bir çözüm olacağını beklemek doğru bir durum olarak karşılanmaz (Tekeli, 2012).

Yurttaşlara, şehirli olarak sahip oldukları haklarının ve bunlardan faydalanma imkanlarını verme konusundaki her sınırlama, ülkenin bütünlüğünü parçalayan ve de genel işlevlerine zarar veren bir eşitsizlik durumunu ortaya çıkardığı görülmektedir. Modern mücadele için birtakım imkanlarla donatılmış olanlarla bunlardan yoksun olanların aynı şehirde, aynı hayatı yaşaması, karakter, alışkanlık ve zevk farklarına, yani önünde sonunda yaşam şartları ve insanlık şerefiyle ilgili bir takım farklara yol açacaktır. Ayrıca, bu farkların çeşitli sınıflar içinde var olması da, sorunu daha da çözülmez bir duruma getirecektir. Şehirsel haklardan önce medeni hakları sağlama bahnesi, eşitsizliklerin en kötüsünü yaratmıştır: insanlık şerefi şerefsizliğidir (Giraudox, 2009).

4.1.7. Coğrafi Konum Durum ve Kültür

Bölge planlaması, arazi kullanımı ve imar kanunları hiçe sayılmış; altyapıları hazırlanmadan, üstleri sonradan asfatlanmış köy yollarının iki tarafına yapılmış ve yapılmakta olan çok katlı binalar, daha sonra sağlanacak olan altyapı hizmetlerinin gelişigüzel yapılmasına, pahalıya mal olmasına ve yetersiz kalmasına sebep olmuştur. Bugün yapılmış olan bir binanın ufkunun, güneş görme ve hava alma durumunun yarın ne olacağını önceden kestirmek mümkün olamamaktadır. Şehirlerin dokuları bozulmuş, güven ve zevk sarsılmış; konut üzerinden gelir sağlama, eski binaların süreleri dolmadan yıkılmalarına sebep olmuştur; bu ise kar amacıyla yapılan çirkin çok katlı binaların bütün altyapıyı çalışamaz hale getirecek şekilde yükselmesine sebep olmuştur. Yağan yağmurlar, yağmur suyu kanallarının yokluğu, yetersizliği veya iyi işlememesi dolayısıyla, şehirlerimizin alçak kısımlarının sular altında kalmasına sebep olmuştur.



Şekil 24. Coğrafi Konum Durum ve Kültür

Tarih boyunca şehirler, en büyük kültürel gelişmelere sahne olmuş yerleşme yerleridir. Bu bakımdan, kültürel gelişmemiz açısından şehirlerimizin şehircilik kurallarına ve insanca yaşama esaslarına göre geliştirilmiş olması gerekmektedir. Ne var ki, binalarımız bir mimar elinden, daha doğru bir ifade ile iyi yetişmiş, geniş dünya görüşlü mimarlar elinden çıkmış; şehirlerimiz ise, çeşitli meslek erbabından oluşmuş uzman bir şehirci ekibin hazırlamış olduğu planlara göre düzenlenmiş ve yönetilmiş değildir (Giraudox, 2009).

4.1.8. Ulaşım

Şehirlerimizde, özellikle de büyük şehirlerimizde karşılaştığımız ana sorunlara baktığımızda, ulaşım başı çekmektedir.

Şehirlerde, yeterli düzeyde bir şehir – içi ulaşımı bulunmamaktadır. Araba park yerlerinin yokluğu sebebiyle bugün çoğunlukla herkes arabalarını yolların kenarlarına ya da kaldırımlarına park etmekte, bunun sonucunda zaten dar olan geçit vermez olmaktadır. Ankara’da bile, motorlu araç teknolojisinin gerekleri hiçbir şekilde hesaba katılmamış, evlerin bahçelerinden ve yaya kaldırımlarından çalınan kısımlar, problemlere çözüm getirmediği gibi, yayaların geçişlerini de güçleştirmektedir. İstanbul Beyoğlu’nda, Ankara’da eskimiş bir gecekondu bölgesi olan Altındağ’da, geçit vermeyen çok dar sokaklara itfaiye araçlarının girememesi sebebiyle, evler söndürülemeden yanıp kül olmaktadır (Giraudox, 2009).

Bilimsel araştırma ve çalışmaları yapılmadan, ihtiyaçlar ortaya çıktıkça (E5 Karyolu üstünde metrobüs ihtiyacı için emniyet şeridinin kaldırılması gibi...) mevcut olanın üzerinde gelişigüzel bir şekilde hazırlanmış olan bölgesel imar planlarıyla çözülmek istenen maddi şehircilik problemleri, yerleşme alanlarını ve ulaşımı birer yamaya dönüştürmüştür. İstanbul'un da sorunları içerisinde önemli bir yeri olan ulaşım sorunu her geçen yıl daha da ağırlaştığından bir an önce çözümlenmesi gerekmektedir.

İstanbul Valiliği, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İstanbul Emniyet Müdürlüğü, kentliye ve kentle ilgili Sivil Toplum Kuruluşlarına, İstanbul'un ulaşım problemine çare bulmak için çözüm önerilerini sunmalarını istemiştir. Bu "danışma" iki Kamu Kuruluşu veyerel yöneticilerin bu büyük soruna bir anlamda yeni çözümler üretmek için ne kadar zorlandıklarının bir göstergesidir. Bu konuyla ilgili 7.000 kadar görüş ve öneri bildirilmiştir. Bu sorunun çözümü için bildirilen öneriler özetle aşağıdadır (<http://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&Id=13388-22> Aralık2006, 2013).

- Raylı ulaştırma sistemlerine ağırlık verilmeli, metro yaygınlaştırılmalıdır, deniz taşımacılığında azami olarak faydalanılmalı, Boğaz hattı mutlaka raylı sistemi de kapsayacak biçimde tüp geçit ile bağlanmalıdır.
- Deniz taşımacılığı serbest rekabet koşullarına göre düzenlenmeli, ve denizdeki taşımacılık yalnızca Avrupa ve Asya yakası arasında değil, kıyıya paralel güzergahta da yaygınlaştırılmalıdır.
- İDO Şehir Hatları'nın hız ortalaması artırılmalı, hızlı olan deniz taşıt alımı ve yapımına öncelik sağlanmalıdır.
- İDO Şehir Hatları tarifelerinde belirtilen sefer sürelerinin kısaltılması sağlanmalı ve deniz araçlarının iskelelere yanaşma-kalkma sürelerini azaltıcı yöntemler uygulanmalıdır.
- Yeni yapılacak yollar kıyıya paralel olarak değil, dikey olarak yapılmalıdır.
- Şehiriçi ulaşımın toplandığı Haliç ağzındaki yoğunluğun dağıtılması için Yenikapı, Zeytinburnu, Bakırköy, gibi bölgelerde yeni toplanma bölgeleri oluşturulmalıdır.
- Yeni iskeleler açılmalı ve bunlar diğer ulaşım araçları ile desteklenmelidir.
- Gerek Avrupa Yakası ve Anadolu Yakasındaki sahil yolları ve müsait

durumda olan ana caddelere de tramvay hatları konulmalıdır.

- Kara, deniz ve demiryolu toplu taşıma araçları birbiri ile koordineli ve entegre şekilde çalışır hale getirilmelidir.
- Otopark sorunu kısa zaman içinde çözümlenmeli ve katlı otoparklar yapılarak otopark sayısı hızla çoğaltılmalıdır. Belediyelerin Otopark Yönetmeliği gereğince topladığı paralar başka alanlarda kullanılmamalıdır (<http://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&Id=13388-22Aralık2006,2013>).

4.1.9. Gelenek ve Görenekler

Bir toplumu, bir arada tutan ortak birtakım kültürel ve sosyal değerler vardır. Ancak bu ortak değerler dışında, aynı ülkede ama farklı yörelerde yaşayan insanların davranış kalıpları, adet ve görenekleri başta olmak üzere farklı kültürel değerleri de bulunmaktadır.

Şehirlere göç yoluyla gelenler kendi gelenek ve göreneklerini sürdürmektedirler. Aynı yörelerden gelenler aynı bölgelere yerleşerek kent çevresinde kendi içinde kapalı “kültür odacıkları” meydana getirmektedir. Tarımsal üretimden kopan kitleler kentlere gelince, kentte yaşayanlarla eşit birer üye olarak değil, “ikinci sınıf” üye olarak görüldüğünden “kültür şoku”na girmektedir. Parçalanmış toplumsal yapı içinde farklı grupların, farklı genleşme stratejileri takip ettikleri, kenti sahiplenme stratejilerine farklı yaklaştıkları görülmektedir. Böyle bir toplumsal ortamda, birlikte yaşama projelerinin nasıl geliştirileceği, küresel mantıkla yerel kültürün nasıl kaynaştırılacağı, kentlilik bilincinin nasıl oluşturulacağı temel bir sorun oluşturmaktadır (Es ve Ateş, 2004).

Şehirleşme ile değişen kültür yeni anlayışların gelişmesine neden olmuş ancak bu gelişme sonucu yeni kültür farklı bir biçimde ve çeşitlenerek geliştiğinden kültür çatışmaları çıkması muhtemel olmuş, dolayısıyla bunlar araştırılmadan birlikte yaşama standardı geliştirilememiştir.

4.1.10. Konut Konusundaki Arz Talep ve İhtiyaçlar

Nüfusun ekonomik olarak incelenmesi ile çok farklı grupların ortaya çıkacağı gerçeği aşıkardır. Ekonomik düzeyi çok yüksek olanların talepleriyle, dar gelirli kesimin talepleri incelendiğinde isteklerin ve arzuların aynı düzeyde olduğu, fakat alım gücü nedeniyle bunun mümkün olmadığı görülür. Özellikle istanbulda lüks konut arzının fazla olması ve fakat talebin ise daha ucuz konuta olması nedeniyle bu ihtiyaçların karşılanamadığı görülmektedir.

4.1.11.Kentsel Kimlik

Kentleşme sürecinde, kentle bütünleşme ve kente uyumun oluşturulamadığı dönemlerde uyumsuz kesimlerin sosyal patlamalara yol açması yada neden olması beklenmektedir. Toplumlari birbirine bağlayan ve sosyal olaylara ve değişimlere karşı onları birlikte tutan bağlar gereklidir. Bizim kent-insan ilişkisinde en büyük artılarımız sahip olduğumuz değerlerimizdir. Dolayısıyla, sosyo-kültürel yapıdaki problemleri özellikle kente uyumsuzluk, konut tasarımında mevcut değerlerimizin ön plana çıkarılması ile önlenecektir.

Eğer gecekondular, kentlerde konut problemini belli ölçüde azaltabiliyorsa, aile, kentlerde uyum sorunu sebebiyle sosyal patlamaları engelleyebiliyorsa, marjinal sektör kentlerde işsizliğe belli ölçüde çözüm bulabiliyorsa bu ensturumanları toptan reddetmekten kaçınılmalıdır. Bu çözüm mekanizmalarını, merkezi hükümetin dışladığı hiçbir çözümde söz hakkı tanımadığı, küçümsediği halk üretmiştir. Dolayısıyla, halkın ürettiği bu çözüm mekanizmaları iyileştirilmelidir (Cansever, 1996).

5. İYİLEŞTİRİLMİŞ VE GÜVENİLİR BİR KONUT EDİNDİRME MODELİ

İyileştirilmiş ve güvenilir bir konut edindirme modeli ve planı ele alınmadan önce kooperatifçiliğin tanımını yapmak gerekmektedir.

KOOPERATİFÇİLİK: Türkiye'de halk dilinde imece usulü diye ifade edilen topluca yardımlaşmanın resmi olarak belli kural kanun ve düzene göre yapılmasına verilen addır. Kelime kökeni olarak Fransızca coopérative kelimesinden gelmektedir. Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik çıkarlarını ve özellikle meslek ve geçimlerine ait gereksinimlerini işgücü ve maddi katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet yoluyla sağlayıp korumak için gerçek ve kamu tüzel kişileri tarafından oluşturulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara kooperatif denir (KK. md. 1) Kooperatif ortakları genelde aynı mesleği yapan, özellikle de düzenli ve sabit gelirli olanların uzun vadede birikimlerinin adım adım ilerlemesi esasına dayalıdır (<http://tr.wikipedia.org/wiki/Kooperatif>, 2013).



Şekil 25. Kooperatifçilik

Türkiye’de en fazla konut gereksinimi olan dar gelirli ve yoksul kesimdir. Nüfus yoğunluğu baz alındığında dar gelirli nüfusun çok olması nedeniyle bu sınıf konut gereksiniminin de fazla olduğunun gösterir. Dar gelirlinin konut sahibi olması için en uygun model kooperatifçilik uygulamasıdır. Fakat ülkemizde konut kooperatifçiliği ile ilgili geçmiş zamanlarda çok olumsuzluklar meydana gelmiştir. Bunun önlenmesi için kanun ve yönetmeliklerle yapılacak yeni çalışmalar ile kooperatifçilik geliştirilmelidir. Konut ihtiyacının büyük bölümü böylece

karşılanaabilecektir. Bu işlemlerin yürütülmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve Belediyeler uygulama ve denetiminde kanunlara uygun hareket edip şeffaf bir yönetimle,halkla bütünleşerek büyük görevler üstlenmelidirler..

5.1.İdeal Örgüt ve İşletme Yapısı

İdeal Örgüt ve İşletme Yapısı yönetim ilkelerini uygulanmasına bağlıdır. Yönetim karşısında yönetişimin başarılı olabilmesi, tüm ilkelerin mümkün olabildiğince yüksek başarı oranları ile uygulanabilmelerine bağlıdır (Özer, 2007).

Yönetişim devlet-özel sektör-sivil toplum arasındaki iletişimle ilgili olduğundan yönetişimin iyi uygulanabilmesi etkili işleyen bir devlete, ilgili ve hareketli bir sivil topluma ve etkin piyasalara ihtiyaç duymaktadır (Devlet Planlama Teşkilatı, 2007).

İyi yönetim sisteminin bir ülkede var olması, sosyal ve siyasal fayda sağlamanın yanında çağdaş ekonomiden yararlanmak ve uluslararası ticaret ve yatırım için de zorunlu olduğu bilinmektedir (www.deu.edu.tr/userweb/hilmi.coban/bürokratik%20devletten.doc, 2013).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, belediyeler ve kooperatif yönetimi ile iş birliği yapılarak oluşturulacak heyetler kanun ve yönetmelikler doğrultusunda uygulamalar yapmalıdırlar. Arsa tahsisini TOKİ yapmalı, kredi kuruluşlarınca sağlanacak kredilerle yapılacak inşaatların denetimi Bakanlık veya belediyelerle oluşturulacak heyetler vasıtasıyla yapılmalıdır.

5.1.1.Kalite ve Etkinliğin Artırılmasına Yönelik Düzenlemeler

Özel sektörün temel amacı, karede etmektir. Kar edemeyen bir kuruluşun uzun süre yaşaması mümkün değildir. Kamu sektöründe ise özelliği gereği birçok hizmette karlılık değerlendirmesi yapmak mümkün değildir.

Günümüzde yeni yönetim anlayışının bir uygulaması şeklinde kamu hizmetlerinin önemli bir bölümü sözleşmelerle özel sektöre devredilmektedir (<http://kosbed.kocaeli.edu.tr/sayi18/ates-okur.pdf>, 2013)-

Devlet kalite ve etkinliğin yükseltilmesine dönük düzenlemeler de özel sektörle kurulan ilişkiyi, sivil toplum örgütleri, meslek erbapları ve halklada kurmalıdır. Konut yapımında devleti ve dolayısıyla devleti oluşturan halkı düşünmelidir.

Bu perspektifte Türkiye Mimarlık Politikası'nın oluşturulması, Mimarlar Odası'nın, mimarların, kamu yönetiminin, yerel yönetimlerin, ilgili tüm meslek mensubu ve kurumların, ülke adına ortak hedefi ve sorumluluğudur. Şöyleki (TMMOB, 2011):

- Kamu yönetimi, görevi gereği bütün yurttaşlara olabildiğince eşit özen içinde yaşama koşulları, kaliteli yaşam ortamları sağlamakla yükümlüdür. Bu sebeple bütünsel olarak sosyo-ekonomik planlamaya paralel olarak bilimsel anlamda fiziki planlamayı ilke edinir.
- Kamu yönetimi, mimari uygulamalarda kaliteyi güvence altına alıp desteklemekle yükümlü olarak sürdürülebilir bir mimarlık Mimarlık Politikası'nı uygulamaya koyar.
- Kamu yönetimi öncelikle, kamu yatırımlarında mimari kaliteyi ön planda tutar bu şekilde ülkedeki bütün yapı uygulamalarına örnek teşkil edecek özendirici bir davranış biçimi ve yapı kalitesi temin eder.
- Kamu yönetimi yapı üretim sürecinin bütüncül olarak düzenlenmesiyle yükümlüdür. Bu görevi yaparken, mimarlık faaliyetlerinin yürütülmesini güvence altına alır.
- Kamu yönetimi, içinde mimari değerleri de kapsayan tarihsel ve doğal güzelliklerin korunması ve yaşatılması için, bilimsel temele dayalı olarak kurumsal yapılanmalar oluşturur,
- Mimarlık yapıtlarının ve yaşanabilir çevrelerin oluşturulması, yaratıcı çabayı gerektirdiği kadar, çeşitli meslek dallarının yoğun katkısını gerektirir. Bu nedenle herhangi bir hizmet alımı işinden farklı olarak yapı çevreyle ilgili projelerinin yaptırılmasında ve uygulamasında, iş verme süreci sağlıklı

işleyecek şekilde belirlenir ve yürütülür. Yapı üretim süreci içinde yer alan bütün disiplinlerin, mesleklerin ve uzmanlıkların, yapı üretimine ilişkin ortak sorumluluğu vardır. Bilimsel bilgi ve yaşamın hızı arttıkça zenginleşen bu sürecin bütünlüğünü koruyacak düzenlemeler yapılır.

- Merkezi-yerel yönetimin ve inşaat sektörünün mimarlık hizmetinden daha fazla faydalanması için, bu sektörlerle ilgili yasal düzenlemelerin yanı sıra, bu kesimlerin ihtiyaçlarına ilişkin programlar gerçekleştirir.

Özetle, konut sorununda yönetişimde kalite ve etkinliğin artırılmasına dönük düzenlemeler Türkiye Mimarlık Politikası, uluslararası gelişmeler ve ülke gerçekleriyle entegre olarak kullanıcının, mimarlık hizmetinin ve mimarın, toplum ve kamu yararına güvence altına alınmasını hedefler (TMMOB, 2011).

Sonuç olarak, bilindiği gibi Türkiye II. Dünya Savaşı'ndan sonra hızlı bir kentleşme süreci yaşamış ve bu süreç plansız ve düzensiz olarak gelişmiştir. Kentleşme hızının artmasına paralel olarak, merkezi idareden yerel yönetimlere yetki aktarılması gerekirken, böyle bir oluşum olmamış, merkezi idarenin güçlendirilmesi yönünde politikalar izlenmiştir. Dolayısıyla bugünkü sorunların temelinde bu yerel yönetimlerin güçlendirilmemesi yatmaktadır. Devletin ideolojik yapısı ve merkezileşme eğilimi bu sorunun temel faktörü olarak görülmektedir (Es ve Ateş, 2011).

5.1.2. Konut Yapımında Planlama ve Denetim

Devlet-vatandaş ilişkisinde iki ana yetki devrinden söz edilebilir. İlkinde vatandaşlar asil, siyasetçiler ise ve ilk konumundadır. Vatandaşlar siyasetçilere, belirli ilkeler dahilinde ülkeyi vatandaşlar adına yönetmek amacıyla yetki vermektedir. Bu ilişkide siyasetçilerden (ve onların davranışlarını etkileyen siyasi kurumlardan) beklentiler, toplumdaki farklı grup ve kişilerin isteklerini bir şekilde bir araya getirerek (aggregate) vatandaşların beklentilerine uyan kamu politikaları üretmektir. Buna siyasi sorumluluk denmektedir. Siyasetçilerin ürettiği politikaları uygulamak ise büyük ölçüde kamu idaresinin yani bürokrasinin görevidir. Dolayısıyla, politikaların uygulanması, siyasetçilerin asıl, bürokrasinin ise vekil durumunda olduğu ikinci bir vekalet ilişkisini kapsamaktadır. Burada bürokrasiden

beklenen üretilen politikaları en etkin şekilde uygulanmasıdır. Bu ilişki de yönetsel sorumluluk olarak ifade edilmektedir (Atiyas ve Sayın, 1997).

Hiyerarşik olarak; her ast üstüne karşı yükümlüdür. İdari sorumluluk kısaca; teşkilatın sevk ve idaresi aşamasında doğan sorumluluk olarak belirtilebilir. 5018 sayılı Kanun üst yöneticilerin ve bürokratik birimlerde görevli kişilerin yükümlülüklerini idari sorumluluk kapsamında ele almaktadır.

Kanunun 11.maddesinde üst yöneticilerin sorumluluğunu şu şekilde hükme bağlamıştır:

“(…) Üst yöneticiler, idarelerinin stratejik planlarının ve bütçelerinin kalkınma planına, yıllık programlara, kurumun stratejik plan ve performans hedefleri ile hizmet gereklerine uygun olarak hazırlanması ve uygulanmasından, sorumlulukları altındaki kaynakların etkili, ekonomik ve verimli şekilde elde edilmesi ve kullanımını sağlamaktan, kayıp ve kötüye kullanımının önlenmesinden mali yönetim ve kontrol sisteminin işleyişinin gözetilmesi, izlenmesi ve bu Kanunda belirtilen görev ve sorumlulukların yerine getirilmesinden Bakana; mahalli idarelerde ise meclislerine karşı sorumludurlar.

5.1.3. Vatandaş/Müşteri Odaklı Hizmet Dönüşümü

Türkiye'nin mimarlık anlayışındaki en önemli sorunlardan biri mekan anlayışında hangi ideolojiyi ön plana çıkardığıdır. Bugün şehirlerde görülen apartman yaşantısı aileler arasında tekdüze fiziki mesafeler yaratması, insanların işbirliği davranışlarını geliştirmenin aksine insanlar arasında insani olmayan sorumlulukların ve ilişki biçimlerinin oluşmasına yol açmıştır. Mahalle ile apartman birbirine zıt iki yerleşim şeklidir. Mahalle birlikte kolektif yaşamın ürünü iken, apartman, insan ilişkilerini resmi hale getiren bir yapıdadır.

Fiziki planlama oluşturulurken ulusal bir mekan anlayışını kabul etmek alınması gereken ilk önlemdir. Bunun yanında şu iki ana esaslara göre kent planlamalarının yapılması faydalı olacaktır. Bunlar;

- Artan nüfus ve yeni faaliyetler için yeni yerleşme alanları meydana getirmek,
- Mevcut kültürel değerlere sahip konut ve yapı stoğunun korunmasını sağlamaktır.

Bu iki esasla birlikte planlama yapılırken işin insani tarafının da gözardı edilmemesi kentlerimizi daha yaşanır duruma getirecektir. Bu iki koşulun başarılması tarihe ve gerçeğe saygı ile yaklaşım, taklitçiliklerin, spekülasyonların engellenmesi ile mümkündür. Kamu hizmeti veren kuruluşların yalnızca hizmeti sunması da günümüzde yeterli görülmemekte bu hizmetlerin kaliteli, hızlı ve vatandaş memnuniyetini sağlama yönünde olması gerekmektedir. Bunun için toplam kalite yönetimi felsefesinin en önemli ilkelerinden olan müşteri odaklılığının kamu kuruluşlarında benimsenmesi ve vatandaş odaklılığa dönüştürülmesi gerekmektedir (Saygılıoğlu ve Arı, 2003).

Türkiye'nin liberal ekonomi sistemine geçmesine kadar vatandaş odaklılık gündeme gelmemiştir. liberal ekonomiye geçiş süreciyle beraber özellikle de özel sektörün gelişmesiyle gündeme gelip ve kamuda uygulanıp uygulanamayacağı tartışılmaya başlanmıştır (Karataş, 2007: 90).

5.1.4. Bütçe Uygunluğu

Bir türlü kapatılamayan, sürekli büyüyen bütçe açıkları; ekonominin küreselleşmesi ve bunun bir sonucu olarak uluslararası rekabetin kızışması; özellikle uluslararası ilişkilerden kaynaklanan değişim baskılarıyla karakterize olan yeni ekonomik koşullar ve halkın tüm bu sorunlarla gereği gibi baş edemeyen ekonomi yönetimlerine olan güvenini yitirmesi, kamusal politikalarda ve kamu yönetiminde şeffaflık taleplerinin artması gibi faktörler kamu yönetimlerini değiştirmeye zorlamaktadır.

Kamu yönetiminde değiştirmeye zorunlu kılan önemli sebeplerden birisi de artan ve çeşitlenen toplumsal istek ve beklentiler için kamu kesimindeki performansın yetersizliği durumudur (Kutlu, 2004: 37). Kamuda giderek hizmet alanları genişleyip örgütsel yapı büyüdükçe, vatandaş gözünde kamusal hizmetlerin ağır, kalitesiz, pahalı, ulaştırılması zor olarak görülmesi başlı başına bir sorun haline

gelmiş durumdadır. Artık toplum, yirmi yıl öncesinin “Kanaatkar” toplumu değildir. Halk, ortak toplumsal gereksinimlerin karşılanması yönünde daha gözle görülür istemler, tepkiler, beklentiler içerisindedir. Burada kuşkusuz bilgi ve iletişim teknolojilerindeki hızlı değişimin büyük payı vardır (Uluğ, 2004).

Dünya ekonomisinde 1970’li yılların sonundan başlayan ve 1980’li yıllarda artarak devam eden yapısal dönüşüm ekonomik ilişkilerin daha karmaşık bir şekle gelmesine yol açmıştır. İyi bir kamu mali yönetim sistemi yalnızca o ülke yönetimi ve halkı tarafından değil, diğer ülkeler ve toplumlar için de son derece önem taşımaktadır. Günümüzde sınırların siyasi ve ekonomik nedenlerle ortadan kalkması sonucu hükümetler, mali ve ekonomik açıdan aynı değerlendirmeler yapabilmek için uluslararası standartlara göre hazırlanan kamu mali yönetim sistemleri hakkında reform çalışmaları başlatmıştır (Gülşen, 2006: 1). Reform çalışmalarında ise; kaynak kullanımında etkinliğin ve hizmet kalitesinin artırılması, bütçe açıklarının ve kamu kesimi borçlanma ihtiyacının azaltılması gibi yaklaşımlar ön planda görülmektedir (Yılmaz ve Susam, 2005: 114).

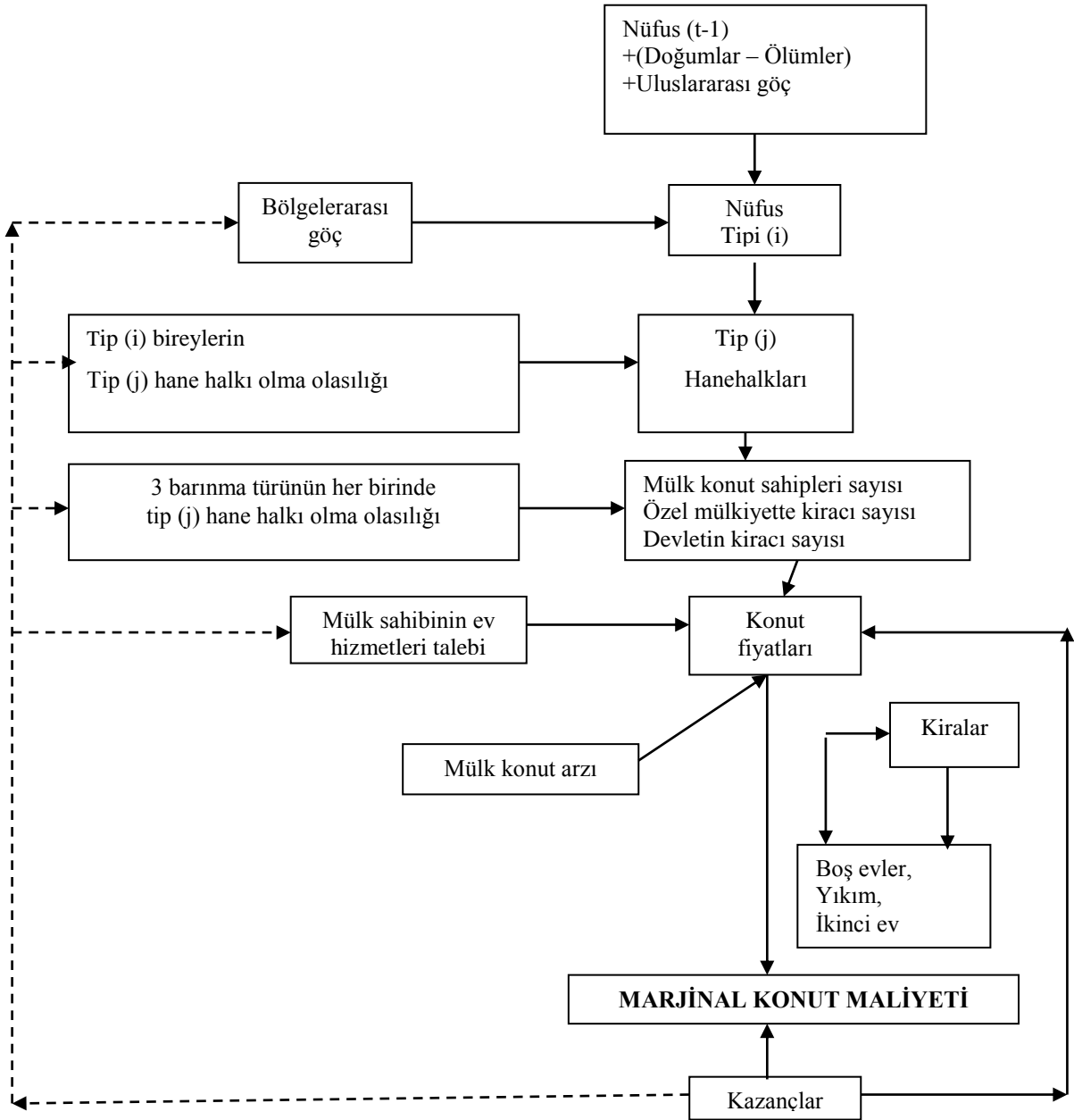
Bu doğrultuda birçok gelişmiş ülke kamu mali yönetim ve bütçeleme sistemlerinde önemli yapısal değişiklikler yapmıştır. 1980’li yılların sonlarında Yenizelanda ve Avustralya, 1990’lı yıllarda İsveç, Amerika Birleşik Devletleri (ABD), Finlandiya, İngiltere, Danimarka, Hollanda, Kanada ve Fransa, 2000’li yılların başlarında ise Avusturya, İsviçre ve Almanya performans esaslı bütçeleme (PEB’e) sistemine geçiş doğrultusunda düzenlemelere gitmiştir (Organisation for Economic Cooperation and Development, 2004).

Her ülkede, ülkedeki ekonomik, sosyal ve kültürel yapı, kamu yönetimi ile kamu mali yönetim sistemlerine dayalı olarak yapılan düzenlemeler farklılık göstermektedir (Kesik, 2005).

Yeniden yapılanma gereksinimi özellikle ekonomik ve mali krizler sonucunda doğmuş, kamu mali yönetim sisteminde oluşan sorunlar, hep tartışılan konular arasında gelmiştir. Günümüzde görülen konut sorunları büyük oranda Türkiye’deki gelir dağılım şekliyle yakından ilişkili durumdadır. Alt gelir

gruplarında yer alanların, insan haklarının belirttiği nitelikteki konutlarda yaşama imkanlarının olmaması yetersiz gelirden dolayıdır.

Yukarıda değinilen eleştirilerden sonra Gür (2012), Meen'in tarafından geliştirilmiş bir Marjinal konut modeli önermektedir.



Şekil 26. Marjinal Konut Maliyeti Modeli

Kaynak: Gür, 2012.

Aşağıdaki tablo denklemlerden her biri için geçerli olan temel etkenleri ayrı ayrı göstermektedir (Tablo 2).

Tablo 2. Anahtar Denklemler: Başlıca etkilerin özeti

	Etkiler
Konut Hizmetleri Talebi (ya da konut fiyatları)	Hane halkı sayısı, konut stoku, reel kazanç, faiz oranları
Hane halkı Oluşması olasılığı	Medeni hal, yaş, cinsiyet, çocuk sayısı, reel konut sarfiyatı, reel gelir, önceden ev sahibi olma durumu
Kiracı Olma Durumu	Kira bedeli, reel gelir, kredi koşulları, önceden kiracı olma durumu, medeni hal, yaş, cinsiyet, çocuk sayısı
<i>Bölgeler arası Göçler</i>	Göreceli ev fiyatları, konut mevcudiyeti, göreceli kazançlar, işsizlik durumu

Marjinal konut maliyeti hesaplarında dikkat edilmesi gereken noktalar şu şekildedir (Gür, 2012):

‘Marjinal konut maliyeti hesaplarının sabit ve değişmez bir ev tipi kabulünden hareketle yapılması hatalı sonuçlara götürmektedir. Gelirin marjinal konut maliyeti üzerinde etkisi önemlidir. Mülk konutu zaten mevcut olan nüfusların konuttan beklediği hizmetler sayısal olarak artma göstermektedir, örneğin dört yatak odalı konutlara, büyük açık teraslı müstakil evlere talep olmaktadır. Kiracılık durumundan mülk konuta geçme isteği görülmektedir. İyi bir modelin bu noktayı gözden kaçırmaması gerekmektedir. Nitekim; Jones ve diğ., (2010) tarafından yapılan bir çalışmada İngiltere’nin Kuzey batı Bölgesinin 56 yerleşmesinden örnek 12 komşuluk ünitesi seçilerek ve konut tipleri, ortalama müstakil ev, ortalama yarı müstakil ev, ortalama teras ev ve ortalama apartman katı şeklinde 4 konut tip seçilerek yapılan araştırma göstermektedir ki konut tipleri ve semtler arasında hiçbir bağlantı yoktur. Örneğin, müstakil ev fiyatları Chester&Birkenhead’da en yüksek, yarı müstakil konut fiyatları Kendal’da en yüksek, teras evler Kendal ve Penrith’de en yüksek ve apartman katları Preston&Blackpool’da en yüksektir. Yine Jones ve diğ. tarafından öğretmen maaşları esas alınarak Manchester’e bağlı yerleşmelerde yapılan bir araştırma müstakil evlerde en düşük marjinal konut maliyet değerini Bulton South’da 6.5, yarı müstakil konutlarda yine aynı yerleşmede 4.1, teras evlerde

Oldham West'de 2.4, apartman katlarında Middleton'da 2.9 olarak hesaplanmış, saygın öğretmenlerin ancak Middleton'da yaşarlarsa ömür boyu birikimleriyle bir teras eve sahip olabileceklerini ortaya koymuştur. Buxton'da teras evlerin marjinal konut maliyet değeri bile 4.8'dir.

- Bu çok ilginç sonuç müşteri istek ve tercihlerini dikkate almadan yapılacak bir yatırımın ne kadar yersiz ve yetersiz olduğunu göstermekte ve marjinal konut maliyeti hesaplarının da ne denli konut tipine bağlı olabileceğini göstermektedir.
- Doğum, ölüm ve göçlere dayalı olarak hane halkı artışlarının net konut gereksinmesi/talebine doğrudan tekabül ettirilmesi doğru değildir. Çünkü hane halkı olmak isteği gelir artışı veya konut fiyatından ziyade demografiyle, yani, aile yaş grupları ve tipleriyle sıklıdan sıkıya bağlı bir olgudur. Bağımsız hane kurmaya her yaş ve gelir grubu istekli olmadığı gibi buna kültür de engel oluşturabilir. Nüfusların hane halkı olduğu halde mülk konuta mı yoksa kiralık konuta mı yöneleceği, eğer kiracı olacaksa özel-bireysel kiralığı mı yoksa devlet kiracılığını mı tercih edeceği önden kestirilmelidir. Devlet istatistiklerinin bu rakamlara açıklık getirecek kadar hassas sayımlar yapması gerekir. Oysa gelişmekte olan ülkelerde bu konuda ciddi eksiklikler vardır.
- Marjinal konut maliyeti hesaplarının bir önceki dönemden kalan konut açığını, ikinci evleri ve boş evleri göz önünde bulundurması gerekir.
- Ulusal bulgular bölgeler arası farklara göre yeniden ayarlanmalıdır. Ayarlanmadığı takdirde bazı bölgelerde konut arzı ulusal beklentinin altında kalabilecek ve marjinal konut maliyeti katsayısı yükselecektir.
- Konut edindirme modellerinin kime hitap ettiği planlamada açık ve net olmalıdır. Pazara yönelik modellerde talep ve marjinal konut maliyeti esas alınırken, konut gereksinimi olan dar gelirli nüfusun kiralık ev ihtiyacı da göz önünde bulundurulmalıdır. Kiracılık sistemi devlet kiracılığı ve özel kiracılık sistemi olarak ayrı ayrı düşünülmeli ve marjinal konut maliyeti modelinde yerini almalıdır.
- Bir modelden sonuç alınması için iç-göç, dış göç ve uluslararası göç istatistik ve eğilimleri mutlaka bilinmelidir.

- Olumsuz ekonomik süreçlerin yaşandığı yerlerde mahallî konutlandırma pazarında düşüş yaşanır ki bu da zaten düşük olan konut talebini iyice perçinler. Lojistik olarak mahalli konut üretimine zarar vermekten kaçınılmalıdır.
- İyi bir modelin bölgesel farkların olabileceğini varsayması ve modelin ulusal eşgüdüm sağlayarak bölgesel, kentsel, kent alt-bölgesel düzeylerde ve mahalle bazında ayarlanabilir bir içsel mantığa sahip olması gerekir.
- Burada en önemlisi ulusal/bölgesel/kentsel düzeylerde yapılan kestirimlerin mahalle düzeyine aktarılmasıdır ki özellikli konut tiplerinin oranları ancak bu düzeyde net olarak söylenebilir. Bu yapılabildiğinde farklı barınma tiplerinin fiyatları hakkında kestirimde bulunmak ve fiyat belirlemek daha güvenilir olur. Mahalle bazına inildiğinde düşük gelirliilerin oturduğu ve rağbet görmeyen yerler ve birimler ortaya çıktığında yenilemeden, topyekûn dönüşüme kadar çeşitli seçenekler gündeme gelir ve planlanır. Araştırmacıların bölge/alt bölge/kent ve mahalle düzeyine indirgenen temel ekonomik modelleri beş anahtar değişkenin aldığı değerleri kestirme amaçlıdır. Bu değerler şunlardır;
 - Girişimci eliyle imal edilen konut adedi çıktısı
 - Konut fiyatları
 - İç göçler
 - Dış göçler
 - Özel sektör boşluk miktarı

Sonuç olarak (Gür, 2012) demektedirki :

- Konut talebi bölgeler arası kentler arası ve mahalleler arası ciddi farklar gösterir. Bu görüşü paylaşan birçok başka araştırmacı vardır (Örneğin; Bramley ve Karley 2005; Bramley ve diğ. 2006; Wilcox 2006; Wilcox ve Bramley 2010; Jones ve diğ., 2010). Bu araştırmacılardan Jones, marjinal konut maliyeti modellerinin hiçbir ayarlamaya gerek kalmadan oldukça iyi sonuçlar verebileceği yerlerin sadece nüfus yoğunluğu fazla olan yerler olduğunu ifade eder.

- Mahalli gelir/kazanç verileri merkez değerler ve ortalama değerler kadar güvenilir olmadığından küçük mekânlardaki bina bloklarında değerlendirme yapmayı zora sokar. Bunlar araştırmacının elinde olsalar bile çok küçük örneklemelerle elde edilmiş olduklarından güvenilirlikleri sınırlıdır (Wilcox ve Bramley 2010).
- Yerel yönetimler konutlandırma bölgelerini belirlemiş değillerse veri problemleriyle karşılaşılır. Bu aşamada belki de imar hudutları içerisindeki alanları posta kodları bölünmeleriyle tekabül ettirmek bir yol olabilir çünkü son zamanlarda bu idari bölünme sınırları içinde toplanan istatistikler mevcuttur (Jones ve diğ.,2010).
- Bu farkı görmezden gelerek yapılan imalat ve hizmetlerin yanlış yönlendirilmiş, plansız hizmetler olacağı, imalatçıyı da riske atacağı açıktır.
- Bu konudaki plansız yatırımlar özellikle mahalleler arası gerilimlere neden olabilir, bıçak sırtında olan yerleri iyice yoksunlaştırabilir ve varoşlaşmalara neden olabilirler. Yanlış yerlere yapılan yatırımlar üstüne üstlük toplumsal ve çevresel çeşitli sorunların kaynağı olabilirler.

Burada altı çizilen marjinal konut maliyet konusunun küresel dönüşümler çağında ulusal/kentsel dönüşüm süreçlerinden ve dönüşüm bölgelerinde sürdürülebilirlik kavramından ayrı düşünülmesi gerektiği açıktır. Ancak marjinal konut maliyetinin iyileşmesi yeni konut bölgesinin yerine çok bağlıdır. Eğer yer seçimi gelişmekte olan iş pazarlarına yakın olursa marjinal konut maliyeti düşer. Eğer yer seçimi yapılırken arsaya bitişik yerleşmelerin de arzu edilebilir yaşam alanları olmasına dikkat edilirse yeni konutlara talep artacak, dolayısıyla marjinal konut maliyeti de düzelmeye gösterecektir (Gür, 2012: 123).

Bu modelin yaşama geçirilmesi için bazı koşulların sağlanması ve model parasal olarak düşünülmesi gerekir. Bu koşullar;

- Sosyal gelişme ve yoksulluğun ortadan kaldırılması
- Ekonomik gelişmenin sağlanması

5.1.4.1. Sosyal Gelişmenin ve Yoksulluğun Ortadan Kaldırılması

- Yoksulluğun önlenmesi ve yoksulların korunması amacıyla, sosyal güvenlik sisteminde gereken iyileştirmeler yapılmalıdır. Ayrıca belirtilen yöndeki iyileştirmelerin teşviki için sivil, özel ve kamu işbirliği de geliştirilmelidir. Sosyal güvenlik sisteminin kapsamının yaygınlaştırılması, sigorta hizmetlerinde ortak standartların sağlanması, yoksulların korunması hedefleri doğrultusunda, sigorta hizmetleri yanında ayni ve nakdi yardım standartları geliştirilmeli ve yükseltilmelidir.
- Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Fonu tarafından kimsesiz, korunmaya muhtaç 65 yaşını doldurmuş yaşlılara sağlanan yardımları asgari yaşam standardı sağlayacak düzeyde geliştirilmeli ve yaşlılara yönelik çeşitli programlar düzenlenmelidir.
- Yoksullara parasal yardım yapma yanında sosyal hizmetler de sunulmalıdır. Bu amaçla Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu, Sosyal Hizmetler Yardımlaşma ve Dayanışma Fonu, SSK, Bağ-Kur, Emekli Sandığı uygulamalarında yoksullara yönelik sosyal hizmet programları geliştirilmelidir.
- Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumunun ayni ve nakdi yardımları da asgari yaşam standartlarını sağlayacak şekilde geliştirilmeli ve yükseltilmelidir. Bu amaçla özel ve sivil aktörlerle işbirliği teşvik edilmelidir.
- Genelde belediyeler, özellikle ev hanımlarına yönelik, üretimi artırıcı, ev ekonomisine katkı sağlayıcı kurslar açmaktadır. Ürünlerin satışı için, bazı belediyeler imkan yaratabilmektedir. Bu kursların biçki,dikiş ve nakış gibi konularla sınırlandırılmaması, kadının gelir sağlayıcı diğer konularda da gelişimine ve kent ekonomisinin güçlendirilmesine yönelik olmalıdır. Ayrıca sosyal ve kültürel yönüyle de kadınları geliştirecek kurslar açılmalıdır.
- Yerel yönetimler ve sivil toplum kuruluşları ve özellikle gönüllü kuruluşların halka yönelik eğitim programlarında işbirliği ve kolaylaştırıcı çalışmalar desteklenmeli ve yapılmalıdır. Yerel Yönetimlerin halk eğitim çalışmaları, sürekli ve tüm yaş gruplarına yönelik olmalıdır.
- Hızlı nüfus artışı, ekonomik dengelerin bozulması, köyden kente göçle birlikte kent yapısındaki hızlı değişim, toplumun yapısını da değiştirmekte ve bu durumdan etkilenen özel ilgi grupları ve avantajsız kesimlerin sosyal

bütünleşmeyi sağlamasına yönelik faaliyetler sivil toplum işbirliğinde gerçekleştirilmelidir.

- Kent sağlığını tehdit eden konuların incelenmesi, özellikle çöp toplama işlerinde greve yasaklı iş dallarının belirtildiği 2822 Sayılı Kanunun içine alınmalıdır.
- Özel ilgi gruplarının istihdama ve kentsel üretime katılımları konusunda mevzuat değişikliklerine gidilmelidir.
- Sağlıklı ve yaşanabilir kentler yaratılabilmesi, toplumsal bütünleşmenin sağlanması, özel ilgi gruplarının desteklenebilmesi için katılımcılığı sağlayacak programlar geliştirilmelidir. Bu amaçla, yerleşimlerde mahalle düzeyinde eylem ve katılım çalışmaları teşvik edilmeli ve muhtarlıkların çalışmaları Coğrafi Bilgi Sistemi kayıtlarına alınmalıdır.
- Kentlerde fiziksel ortamın iyileştirilmesi, konut stokunun onarılması, toplumda kültürel fırsatların yaratılması, toplulukların geliştirilmesi ve yönetime halkın katılımının sağlanması "kent güvenliği" kavramı ile yakından ilişkilidir. Bu hususların yerine getirilememesi kent yoksulluğunun yarattığı "kent suçlarına" yol açmaktadır. Bu nedenle yerleşimlerin; ekonomik, sosyal ve ekolojik dengesinin sağlanmasında ve kent suçlarının ve getirdiği mağduriyetlerin oluşmaması için, gerek kamu kuruluşları ve özel sektör, gerekse sivil toplum örgütlerinin desteği önem taşımaktadır. Bu tür çalışmalar koordineli hale getirilmeli ve desteklenmelidir.
- Suç işlemiş kişilerin topluma kazandırılmasında ıslahevleri ve cezaevlerinin yetersizliği gözönüne alınarak düzeltici programlar uygulanmalıdır. Bu amaçla, güvenilir kentler hedefine ulaşmada kamu, özel ve sivil birlikteliğine önem verilmelidir (Türkiye Birinci Habitat Forumu Bildirisi)

Konutder'in bütçe örnek çalışmaları:

KONUT SEKTÖRÜ ÜZERİNDEKİ VERGİ YÜKÜ ÖRNEK BİR KONUT PROJESİ BAZINDA VERGİ YÜKÜ

Aşağıdaki çalışmada, örnek olarak 100 konutluk bir gayrimenkul projesi belirli varsayımlarla ele alınarak, baştan sona proje boyunca ortaya çıkan vergi yükü ortaya konulacaktır. Projenin temel bilgileri aşağıdaki gibidir (Gür, 2012):

Proje Bilgileri

Konut Adedi	100
Ortalama Konut Alanı (m2)	120
Satılabilir Konut Alanı (m2)	12.000
m2 Satış Fiyatı (TL)	3.000
m2 İnşaat Maliyeti (TL)	1.200
Arsa Sahibi Hasılat Payı	40% Arsanın Emlak Vergisi Değeri (TL) 10.000

Projede her biri ortalama 120 m² olan 100 konut geliştirilmekte olup, geliştirici firma arsa sahibi ile hasılat paylaşımı esasına dayanan bir sözleşme yapmaktadır.

Arsanın rayiç bedeli 10.000.000 TL'dir.

Buna göre proje sonunda aşağıdaki finansal sonuçlar elde edilmektedir.

<u>Finansal Sonuçlar</u>	<u>TL Yüzde</u>
Hasılat 36.000.000	100%
İnşaat Maliyeti 14.400.000	40%
Arsa Sahibi Payı 14.400.000	40%
Brüt Kar 7.200.000	20%

Projede satış, pazarlama ve genel giderler için ayrıca bir varsayım yapılmamış, bunlar inşaat maliyetinin içinde kabul edilmiştir. Sonuç olarak geliştirici firma %20 oranında brüt kar elde ederken, arsa sahibi payına da 14.400.000 TL hasılat payı düşmektedir.

Yukarıda örnek olarak ele alınan 100 ünitelik bir konut projesinde geliştirici firma 36 milyon TL hasılat elde etmekte ve %20 brüt kar marjı ile 7.2 milyon TL brüt kar elde etmektedir.

Diğer yandan proje boyunca aşağıdaki vergiler ortaya çıkmaktadır.

Arsa sahibiyle yapılan hasılat paylaşımına dayalı satış vaadi sözleşmesinin damga vergisi	315.000
Arsa sahibiyle yapılan hasılat paylaşımına dayalı satış vaadi sözleşmesinin tapu harcı	85.536
AJıcılarla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisi	315.000
Alıcılarla yapılan satış vaadi sözleşmelerinin noter harcı	100.000
Yüklenicilerle yapılan müteahhitlik sözleşmelerinin damga vergisi	126.000
Belediye harçları	480.000
Tapunun geliştirici firmaya devrinde ödenen tapu harcı	576.000
Kat mülkiyetine geçişte tapu hara	13.615
Tapunun nihai alıcılara devrinde ödenen tapu harcı	720.000
Tapunun nihai alıcılara devrinde ödenen döner sermaye ücreti	14.500
Proje boyunca ödenen emlak vergileri	180.000
Katma değer vergisinin finansman maliyeti	622.080
<u>İade alınamayan KDV alacağı</u>	<u>388.800</u>
TOPLAM VERGİ YÜKÜ	3.936.531

Yeni dönemde konutlara uygulanacak olan KDV oranı konusundaki Öneri

Konutta KDV uygulamasının çok daha kolay ve takip edilebilir bir sistemde, satış fiyatı temel alınarak aşağıda belirttiğimiz artan oranlı tarifeye göre gerçekleştirilmesini öneriyoruz: Satış bedelinin:

- İlk 300.000 TL'lik kısmına %1
- Sonraki 199.999 TL'lik kısmına %8
- 500.000 TL ve üzerindeki kısmına ise % 18

Bu şekilde belirlenecek olan bir tarife yukarıda belirttiğimiz 4 ana prensiple uyumlu sonuçlar verecektir. Böylelikle:

- m² temel alınarak indirimli oran uygulaması olmayacak, bu konudaki idare ile mükellef arasındaki tartışmalar sona erdirilecektir.

- Konutun konumuna, bulunduğu yere. büyüklüğüne göre şaşmaz bir hassaslıkla belirlenmiş olan fiyatları oran konusunda temel alındığında en lüks bölgede de olsa vatandaşların düşük oranlı konut edinebilme imkanları sağlanmış olacak ve mekansal olarak eşitlik de sağlanacaktır.
- Lüks konutların fiyatları da yüksek olacağından kamu vicdanı da tatmin edilmiş olacak, tüketime bağlı bir vergi de olsa fiyata bağlı oran farklılaştırması dolayısı ile sosyal adalet de sağlanacaktır.

Mevcut satış verilerine bakıldığında bu sistemle mali idare eskisine oranla daha fazla KDV geliri sağlayacaktır.

Önerilen sistemin daha verimli işleyebilmesi ve sektöre bu vesile ile yeni bir ivme kazandırılabilmesi için uygulamaya ilişkin öneriler aşağıdadır:

- Yukarıda belirtilen rakamsal büyüklüklerin her yıl yeniden değerlendirme oranı ile artırılması.
- Sektörün gelişimi ve nitelikli ve uygun fiyatlı konut üretimi için gerekli olan arsa maliyetlerinin azaltılmasına yönelik olmak üzere arsa teslimlerinde de KDV oranının %1 olarak belirlenmesi.
- Mevcut konut stokunun eritilmesi için vatandaşa ve yapımcılara fırsat tanınması amacıyla mevcut uygulamanın 1 Haziran 2013 tarihine kadar alınacak yapı ruhsatları için de devam ettirilmesi.
- Kademeli oranlar sebebi ile azalması beklenen ancak sıfırlanması mümkün olmayan iade taleplerinin yerine getirilmesinde 3'er aylık teminat mektubu karşılığı bir uygulamaya geçilmesi.
- Konut dışında işyeri teslimlerinde de yukarıda belirttiğimiz şekilde bir oran farklılaştırması yapılması.
- Belirlenen bu yeni uygulamanın (Kentsel dönüşüm, TOKİ, Afet vb. hiç bir sebebe bağlı olmaksızın) istisnasız tüm satışlarda geçerli olması. Dolayısı ile bu yeni uygulamanın yürürlüğe girmesi ile I sayılı tarifenin 11. ve 13. Maddelerinin de yürürlükten kaldırılması.

5.1.4.2. Ekonomik Gelişme

- Ekonomik kalkınmanın hızlandırılması için bölgesel ve yerel ölçekte yeni bir bakış açısı ve yerel ögelere ağırlık veren düzenlemeler, politikalar ve planlama çalışmaları gereklidir.
- Yerel kalkınmada farklı aktörlerin birlikteliğinin ve işbirliğinin sağlanması en önemli konulardan biridir.
- Küçük ve orta ölçekli girişimlerin geliştirilmesi amacıyla çok farklı düzeylerde çabalar ve projeler uygulanmaktadır. Bu girişimlerin ve bu kuruluşların, Avrupa Birliği kapsamında rekabet gücü kazanabilmesi yerel kalkınma açısından çok önemlidir.
- Yerel girişimcilik konusunda sivil toplum çok önemli bir öge olup özellikle kamu-özel işbirliğinin yeni ekonomik projelerle somutlaştırılması sağlanmalıdır.
- İstihdam piyasasının geliştirilmesi için önlemler alınmalı ve dezavantajlı gruplar için yapılan çalışmalar desteklenmelidir.

6.SONUÇ

Araştırma sonucunda edinilen bulguların sonuçlarının karşılaştırılması şöyledir. Kamu yönetimi seviyesinde iyi yönetim, devlet organlarının ve kamu hizmeti veren kurumların katılımcılığı özendirilmesi ile başlamaktadır. Yönetişim tutarlılık, şeffaflık ve hesap verebilir adil uygulamalar ile kararlarla uygulamalar adil ve etkinlik kazanmaktadır. Bugün, toplumda yaşanan tüm sorunların, yolsuzlukların, verimsizliklerin, savurganlıkların çaresi iyi yönetim ilkelerini yalnızca sözde değil, özde de benimsemek ve uygulamaktır.

Kentsel yönetim, yerel yönetimlerin problemlerini daha yüksek bir bilinç düzeyiyle olaylara yaklaşılmasını sağlamaktadır. Küreselleşmenin mekânı yeniden örgütlemeye önemli bir faktör olduğunu bilmeli ve merkezi yönetimden alabileceği yatırımları denetleme gücünü elinde bulundurmalıdır. Örneğin Galerî Işık Teşvikiye’de Gerçekleşen Mutluluk Fabrikaları konulu VİTRA sergisi başta alışveriş merkezleri ve ofis binaları olmak üzere, her gün milyonlarca insanın saatlerini geçirdiği ticari yapılardaki gündelik yaşamı ve bu yapıların son 10 yıldaki değişimi anlatmaktadır.

Yerel yönetimler sağlayacakları katma değerden pay için çaba sarf ederken merkezi yönetimin yetkilileri teslimiyetçi davranmamalı; kendi sorumluluk alanının problemleri hakkında konusunda bilgi sahibi olmalı, yatırımı yönlendirme ve kontrol etme gücünden ödün vermemelidirler. Bu gücün uygulanışında “Şark Mantığı” olarak bilinen mantıkla hareket edilmesi sonuca ulaştırmayacaktır. Mesela, Trabzon Zağnos ve Tabakhane Vadisi uygulamalarında güç kullanan yerel yönetim bu vadilerin düzenlenmesi sorumluluğunu TOKİ’den almış, fakat hiçbir yarışma yapmadan ya da diğer uzmanlarla ve veya kentlilerle görüşmeden bir ‘şahsa’ vermiş ve vadilerin betonlaşmasında öncülük yapmıştır. Görev ve yetkiler kötü emeller için kullanıldığında denetleme anlamsız kalmaktadır.

Müteahhit firmaların çok sıkı olarak denetlendiğini belirten TOKİ yetkililerinin davranışlarında adil olup olmadığı tartışma konusudur. Müteahhit firmalarda çalışanların bir kısmı zamanında paralarını alamamaktan şikâyetçidir. Denetim bu demek değildir. Müteahhitlik bir meslektir ve bu kar haddi %25’tir.

Müteahhidin denetlenmesi, bu karın kısıtlanması ve müteahhidin zarara zorlanması demek değildir. İngiliz hükümetinin uygulamasında yasal kar sınırını aşmadıkça yapımcı firmaların karda olmaları sağlanmakta ve bu karın belli bir oranının dar gelirlilere ve evsizlere yapılacak konut fonuna aktarılması temin edilmektedir. Benzer bir şekilde yapılabilecek yerel yönetim çözümlerine yasal ortamın hazırlanması gerekmektedir. Aksi durumda yoksulun kabul edilebilir şartlarda barınması problemi çözülemeyecektir.

Dönüşüm alanları, proje edinme yollarıyla projeler yaptırılmalı, ilgili çoğunluğa sunulmalı ve eleştirel söylemleri alarak bir daha kontrol edilmelidir. Bu projeler uygun alanlarda inşaat süresi boyunca vatandaşın izleme ve takdirine sunularak vatandaşın özümsemesi sağlanmalıdır.

Batı dünyasındaki model ve yaklaşımların incelenmesinden bir konut modelinin ne olabileceği ve bu modelden sonuç almak için hangi aşamalarda yanlışlarımız olduğunu, planlı yaklaşımların, iyi niyetle, bir gün gelip uygulanabileceğini varsayarak şöyle özetleyebiliriz.

Türkiye’de yanlış kentleşmenin neden olduğu problemleri halledebilmek için şu ana başlıklar altında belirtilen tedbirlerin alınması gereklidir:

- **Ekonomik tedbirler;**İşsizlik, sektör dengesizlikleri bölgesel dengesizlikler, altyapı sorunları ile ilgili tedbirler.
- **Fiziki yerleşme ve imar planlaması ile ilgili tedbirler;** Konut, gecekondular, kent planlaması, mekan anlayışı ile ilgili tedbirler.
- **Sosyo-kültürel yapı ile ilgili tedbirler;**Kentlileşme zihniyeti ailenin güçlendirilmesi, kültürel çatışmayla ilgili tedbirler.
- **Yönetime yönelik tedbirler;**Etkin bir kent yönetimi için alınabilecek tedbirler

Hangi ihtiyaç olursa olsun önce o ihtiyaç için talep örgütlenmesi yapmak gereklidir. Bunun için Türkiye’nin sadece konut açığını belirlemek, yıllık konut ihtiyacını tespit etmek yeterli değildir. Ekonomik ve kültürel olarak her sınıfın

ihtiyacı ayrı ayrı belirlenmeli sonra model seçilmelidir. Yüksek gelirli kesim için model ihtiyacı yoktur. Parası olan istediği yerden istediği konutu alır, ki zaten öyledir. Fakat dar gelirli için durum farklıdır. Ayrılık geliri nedir?, Konut ihtiyacı için bir bedel ayırabilirmi?, Kredi kullanırsa ayda ne kadar ödeyebilir?, Konut büyüklüğü ne olmalıdır?, Bütün bunlar araştırılmadan yapılan her uygulama hikayemizdeki yalancı ekonomi gibidir. Bu durum ileriye dönük telafisi mümkün olmayacak büyük ekonomik krizlere sebep olabilir. Sonuç olarak konu açığını belirlemek için ihtiyacın talep örgütlenmesi ile belirlenmesi gerekmektedir.

Günümüzde kentleri şekillendiren hakim düşünce Batı düşüncesidir. Fakat batı düşüncesi bazı hastalıkların sorumlusudur. Peki bu hastalıklar nelerdir? İlk sorun, her düşüncenin beraberinde taşıdığı yorum ve uygulamaların durumudur. Bugün Batı kentlerinde özgürlüğün nasıl ahlaksızlığa, özel girişimin hileli bir sömürgeciliğe dönüştüğünü, kitlelere nasıl toplumsal çıkarlar adına baskı yapıldığını zulmün nasıl barış adına ölümsüzleştirildiğini görmek mümkündür. İkinci sorun, yaygınlığın ve bütünlüğün yıkılışıdır. Bizim sahip olduğumuz bilimsel kültürümüz bütünü bütün olarak ele alır ve inceler. Fakat batı düşüncesi bütünü departmanlara ayırır ve bürokratik departmanlar içinde kaybolup gitmektedir. Örneğin; Gecekondu sorunu bir bütündür ve sorun çözülürken bütün olarak ele almak lazımdır.

Ancak bu sorunu incelemek için “Gecekondu Yerleşiminin Yönetimi” ve “Ticari Yerleşim Departmanı” gibi departmanlara ayırmak sonuçsuzluk üretmektedir. Üçüncü sorun, insanın tabiat üzerindeki bencil isteklerinden kaynaklanmaktadır. Bugün teknolojik kültürümüz tabiata galip gelmekle gurur duyulmaktadır. Bu doğayı mahvetmekle kalmayıp insanın çevresini ahlaksızlaştıran ve ekolojik bir hissizliği beraberinde getirmiştir. Aslında yeteneğimizi kentleri daha güzel yaşanılır ortamlar olmaları için harcamalıyız.

Son sorun, kentlerin estetiğinin anlamdan ve ruhtan yoksun oluşudur. Bütün bu hastalıklar bugün kent sorunlarının ve kente uyumsuzluğun temelini oluşturmaktadır.

Çevre, birbirleriyle ilişkili ortak sınırı olan iki merkezli saha olarak görülmektedir. Dış saha doğal çevreyi temsil eder. İçsel saha ise insan yapısı çevreyi

kapsamaktadır. Bu insanın çevresini direkt olarak yönlendirmesinin ve değiştirmesinin sonucudur. İnsan yerleşimi bunun en temel örneğidir. En geniş manada kent; medeniyetin daha büyük dünya içinde kendi dünyasını kurmasının bir ifadesidir. Tarihsel olarak kent; kurumları, yapısı ve mimarisiyle ve yaşayan halkının değer yargılarını yansıtmaktadır. Fiziksel olarak kent; üyelerinin yaşama tarzlarını koruyup şekillendiren toplumun içsel dinamiklerle, dışsal kuvvetlerin arasındaki dengeyi ifade etmektedir. Kısaca kent insan yerleşimine bir ortam kazandırırken, aynı zamanda toplumun hedeflerini yansıtan kompleks bir mozayiği oluşturmaktadır.

Bütün bu adımlar, ideal bir ilim kenti için, kent-insan arasındaki uyumsuzluğun ortadan kalkması için atılması gereken adımlardır. Bu tedbirler ve politikalar sayesinde kent-insan ilişkileri dahilinde, insanların kentlere daha rahat bir şekilde uyum sağlayabilecekleri kanaatindeyiz. Çünkü, kentsiz bir toplum gelişemez bu sebepten dolayı modernizmin kentlerimizde yaptığı tahribatin sebebi olan yani toplumu gözardı eden yaklaşımı aşmamız gerekmektedir. Günümüzde kamu hizmeti anlayışında yaşanan dönüşümler sunucu önem kazanan nokta, hizmetlerini sunan kuruluşların yer aldığı ölçek veya sektör değil, sunulan hizmetlerin kalitesi, performans düzeyi ve verimliliği olmaktadır.

İyi yönetişim ilkelerinin benimsendiği kamu yönetimi yapısında, esnek, kaliteli, etkili, hızlı ve birlikte çalışabilir nitelikte hizmet sunumu ve sonuçta da toplumsal refah artışı mümkündür. Sonuç olarak geçmiş dönemlerde yapılan hataların telafi imkanları, zamanın ve şartların değişim hızı nedeni ile nispeten daha kolay ve mümkün görünürken; günümüz koşullarında kaçırılan fırsatların ikamesi kolaylıkla mümkün olmamaktadır. 21. yüzyıl şartlarında yeniden şekillenmekte olan bir dünyada saygın bir yer edinmemiz ve ülkemizi refahını en üst noktaya taşımamız, ortaya çıkan fırsatları iyi değerlendirmek ve değişen dünya koşullarına kolay uyum sağlayacak bir zihniyet değişimi ile mümkün olacaktır (Karakuş, 2010).

Günümüzde kentlerimizde son 30 yıldır yaşanan ve hala devam eden yoğun göç ve plansız kentleşmenin acı sonuçlarını millet olarak yaşamaktayız. Meslek adamları ve Türk milleti olarak dileğimiz yaşam haklarımızın, şehirlerimizin bu topraklardaki kültürel birikime, saygılı olan, düzenli ve doğru uygulanan hukuksal

kanunlar çerçevesinde iyi ve doğru yönetilen bir yönetim biçiminin mimarlıkla bütünleşmesidir.

KAYNAKÇA

Acar, İ. A. ve Gül, H. (2006). 1980 Sonrasında Kamusal Mal ve Hizmet Sunumunda Yaşanan Dönüşüm http://www.sdu.edu.tr/sempozyum/2006/maliye/PDF/acar_gul.pdf (Erişim: 15/05/2013).

Acar, P. (2003). *Cevap Verebilirlik ve İyi Yönetişim, İyi Yönetişimin Temel Unsurları*, Ankara: T.C. Maliye Bakanlığı Avrupa Birliği ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Yayını.

Aktan, C, C. (1994). *Temiz Toplum ve Temiz Siyaset*. İstanbul: T Yayınları.

Amin, A. ve Thrift, N. (1994). Living in the global, in: A. Amin ve N. Thrift (Eds) *Globalization, Institutions and Regional Development in Europe*, New York: Oxford University Press. pp. 1-22.

Appadurai, A. (1996). *Modernity at Large: Cultural Dimensions of Globalization*. Minneapolis: University of Minnesota Press.

Aslanoğlu, R., A. (1998). *Kent, Kimlik ve Küreselleşme*. Bursa: Ezgi Kitabevi.

Aşkın, M. D. (2003). *Eşitlik ve İyi Yönetişim, İyi Yönetişimin Temel Unsurları*, Ankara: T.C. Maliye Bakanlığı Avrupa Birliği ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Yayını.

Atasoy, R. (1990). Tünel Kalıp Sistemi ve Bu Sistemin Trabzon'daki Uygulaması Üzerine Bir İnceleme, Trabzon: KTÜ-FBE.

Ateş, H., ve Okur, Y. (2009). Kamu Kurumlarında Performans Ve Denetimin Etkinliğinin Artırılması İçin Bir Alternatif: Yurттаş Şartları. *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt: 18, Sayı: 2, s.101-125.

Atiyas, İ. ve Sayın, Ş. (1997). *Siyasi Sorumluluk, Yönetmel Sorumluluk ve Bütçe Sistemi: Bir Yeniden Yapılanma Önerisine Doğru*, İstanbul: TESEV Yayını, Boyut Matbaacılık.

Bayraktar, E. (2007). *Bir İnsanlık Hakkı: Konut*. İstanbul: Boyut Yayın.

Blackaby, D.H., ve D.N. Manning. (1992). Regional Earnings and Unemployment – A Simultaneous Approach. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*. 54, pp. 481–502.

Blanco, Carolina ve Kobayashi, Hidetsugu. 2009. Urban Transformation in Slum Districts Through Public Space Generation and Cable Transportation at Northeastern Area: Medellin, Colombia. *The Journal of International Social Research*, Vol. 2, No. 8 Summer, pp.75–90.

BM Ekonomik ve Toplumsal Meseleler Departmanı, Nüfus Bölümü, World Urbanization Prospects, 2001 yılı Gözden Geçirilmiş Rapor, New York 2002. -Mike Davis-Gece Kondu Gezegeni—Metis Yayınları-2006-S.15.

Bm-Habitat. (1996). *An Urbanising World: Global Report on Human Settlements*. Oxford.

Bover, O., J. Muellbauer., and A. Murphy. (1989). “Housing, Wages and UK Labour Markets.” *Oxford Bulletin of Economics and Statistics* 51(2), pp. 97–136.

Bramley, G. ve Karley, N. K. (2005). ‘How much extra affordable housing is needed in England?’, *Housing Studies*, Vol.20, No. 5, 685–715.

Bramley, G. ve Watkins, D. (2008). In Association with Professors Tony Champion and Mike Coombes. Bridging New Castle Gates head, Modelling Future Housing Markets, Final Report.

Bramley, G., Karley, N. K. ve Watkins, D. S. (2006). *Local Housing Need and Affordability Model for Scotland*, Edinburgh: Communities Scotland.

Brenner, N. (1999). Globalisation as Reterritorialisation: The Re-scaling of Urban Governance in the European Union, *Urban Studies*, Vol. 36, No. 3, 431- 451.

Cansever, T.(1996). *Habitat II Konferansı ve Türkiye'nin Yerleşim Sorunları*, Şehir ve Mimari, İz Yayıncılık, İstanbul.

Castells, M. (1989). *The Informational City*. Cambridge, MA: Blackwell.

Commission of the European Communities (2001), "European Governance: A White Paper", Brussels, COM(2001) 681 final, http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/site/en/com/2001/com2001_0681en01.pdf (Erişim: 16/05/2013).

Corbusier L. (2009). *Atina Anlaşması*. İstanbul: Yapı Kredi Yayınları.

Davis, M. (2006). *Gecekonduların Gezegeni*. İstanbul: Metis Yayınları.

Denhardt, R.B. (2002). Trust as Capacity: The Role of Integrity and Responsiveness, *Public Organization Review*, Volume 2, Number 1, March 2002, p.74.

Dileyici, D. ve Özkıvrak, Ö., "Bütçe Anlayışındaki Değişim Süreci: Denk Bütçe İlkesinin Erozyonu ve Açık Bütçe Politikası"

DPT. (2000). *Kamu Yönetiminin İyileştirilmesi ve Yeniden Yapılandırılması, 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu*, Rapor No: 535, Ankara: DPT Basımevi.

DPT. (2007). "Kamuda İyi Yönetişim" DPT Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Rapor No: 674, Ankara: DPT Basımevi.

Eczacıbaşı, B. (2001). "KalDer 10. Kuruluş Yıldönümü Konuşması, İstanbul, <http://www.eczacibasi.com.tr/articles/detail/detail4.asp?id=58&archive=1>(Erişim: 15/05/2013)

Es, M., ve Ateş, H. (2004). *Kent Yönetimi, Kentleşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri*, Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi, Sayı: 48, s.216-242.

Eyüp, G. İ. (1986). *Şehirleşme ve Meseleleri*, Ankara: Ocak Yayınları.

Gaudin, J.P. (1998), Modern Governance, Yesterday and Today: Some Clarifications to be Gained From French Government Policies, *International Social Science Journal*, No: 155.

Gilbert, A., Ward, P.(1985). *Housing, the State and the Poor: Policy and Practice in Three Latin America Cities*. Cambridge, s.254.

Graham, S. ve Marvin, S. (1996). *Telecommunications and the City*, Electronic Spaces, London:Urban Places.

Green Balance Report. (2009). Affordability and Housing Supply A review of the implications for the West Midlands of the National Housing and Planning Advice Unit recommendations for the West Midlands Regional Assembly.

Grigsby, W. G. ve Rosenburg, L. (1975). *Urban Housing Policy*, New York: APS Publications.

Gugler, J., ‘Overurbanization Reconsidered’, Gugler, cities in the Developing, p.114-23.

Güler, B. A. (2003). Yönetişim: Tüm İktidar Sermayeye, *Praksis*, Sayı: 9, s. 105.

Gülşen, H. ve Gülşen, H. (2006). “Genel Yönetim Kapsamındaki Kuruluşlarda Bütçe Hazırlama Süreçleri”, Karaarslan, E. (der.) *5018 Sayılı Kamu MaliYönetimi ve Kontrol Kanunu Kapsamında Güncel Mali Sorunlar* içinde, Ankara: Muhasebat Kontrolörleri Derneği Yayını.

Gülzar, H. (1991). *Şehirlerin Ruhu*, İnsan Yayınları, İstanbul

Gür, Ş.Ö.(2012). Küresel Dönüşümler Çağında Konut Sorunu, III.Konut Kurultayı, EMU-Türk Kıbrıs Mimarlar Odası 9-10 Mart 2012, 09.03.2012 saat 15.40. Lefkoşa (Keynote speech).

Gür, Ş. (2000). *Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü*. İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.

Gür, Ş. Ö. (1993). *Konut Sorunu Ders Notları*, Trabzon: KTÜ. Müh. Mim. Fak. Yay.

Gür, Ş. ve Geçkin, Ş. (1996). Konutta Mekan Standartları. *YAPI Dergisi*, Sayı:173, s. 20-25.

Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. Series B, Human Geography, Vol.71, No.1, The Roots of Geographical Change: 1973 to the Present, pp. 3-17.

Household Formation and Tenure Choice. International Centre for Housing and Urban Economics, Department of Economics, The University of Reading Business School. <http://esergultekin.blogcu.com/anadolu-ev-mimarisi-ve-turk-evleri-hakkinda-genel-bilgi-823/2964457>, 15/06/2013.

<http://kendingez.com/PageDetail.aspx?PageID=22593> (Erişim: 17/05/2013).

http://www.emlaktasondakika.com/haber/Yurtdisi/Afrika_Kitasindaki_Cadda_kamis_evler_bolge_halkinin_gokdeleni_oldu/30907.aspx (Erişim: 17/05/2013).

<http://www.dunyabulteni.net/index.php?aType=haberArchive&ArticleID=97319> (Erişim: 17/05/2013).

<http://sanattarihi.net/forum/index.php?topic=1036.0> (Erişim: 17/05/2013).

http://sehirplanlama.org/index.php?option=com_kunena&func=view&catid=9&id=37&Itemid=36 (Erişim: 17/05/2013).

<http://tr.wikipedia.org/wiki/Kooperatif> (Erişim: 17/05/2013).

<http://ulucam.uludag.edu.tr/kent1.html> (Erişim: 18/05/2013).

<http://www.bayar.edu.tr/~saglikmyo/20malsemp.pdf>(Erişim: 19/05/2013).

<http://www.bayar.edu.tr/~saglikmyo/20malsemp.pdf>(Erişim: 25/05/2013).

http://www.cabinetoffice.gov.uk/media/cabinetoffice/strategy/assets/fs_kettlpaper2.pdf, (Erişim: 17/05/2013).

http://www.canaktan.org/ekonomi/anayasal_iktisat/diger_yazilar/dileycibutceanlayis_indaki.pdf (Erişim: 17/05/2013).

<http://www.emlakkulisi.com/kentsel-donusum-nedir/156864> (Erişim: 17/05/2013).

<http://www.gazetegercek.com/toki-afet-konutlari-bilmeceye-dondu.html> (Erişim: 17/05/2013).

<http://www.nedirne.com/toki-nedir-kimdir-hakkında-bilgi16294.html> (Erişim: 17/05/2013).

İstanbul'un Sorunları Çözüm Önerileri-İstanbul Ticaret Odası-
http://www.ito.org.tr/wps/portal/arastirmauygulama?wcm_GLOBAL_CONTEXT=arastirma-uygulama-sorunlar (Erişim: 17/05/2013).

İstanbul'un Ulaşım Sorunları İçin Çözüm Önerileri-
<http://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&Id=13388-22Aralık2006>.
(Erişim: 17/05/2013).

Jones, C., Dunse, N. Watkins, C., Watkins, D. (2010). Affordability and housing Market areas: Geography of housing market areas in England – paper D. Department for Communities and Local Government.

Judd, D. R. ve Ready, R. L. (1986). *Entrepreneurial cities and the new politics of Economic Development*. G. Peterson ve C. Lewis (der.) Reagan and the Cities, Washington, D.C.

Karabacak, H. (2003). *Hukukun Üstünlüğü ve İyi Yönetişim, İyi Yönetişimin Temel Unsurları*, Ankara: T.C. Maliye Bakanlığı Avrupa Birliği ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Yayını.

Karakuş, G. (2011). *5018 Sayılı Kanun İle Yönetişim İlke ve Esasları Çerçevesinde Kamu Hizmetlerinin Sunumu*. Mesleki Yeterlilik Tezi. T.C. Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı.

Kaufman, D., Kraay, A. and Mastruzzi, M. (2006). Governance and Individual Governance Indicators for 1996-2005, http://siteresources.worldbank.org/INTWBIGOVANTCOR/Resources/17404791150402582357/2661829-1158008871017/gov_matters_5_no_annex.pdf (Erişim: 17/05/2013).

Kazancıgil, A. (1998). Governance and Science: Marketlike Modes of Managing Society and Producing Knowledge, *International Social Science Journal*, No:155, March 1998.

Kesik, A. (2005). *Yeni Kamu Mali Yönetim Sisteminde Orta Vadeli Program ve Mali Plan Çerçevesinde Çok Yıllı Bütçenin Uygulanabilirliği*, Yirminci Maliye Sempozyumu, Denizli: Pamukkale Üniversitesi İİBF Yayını.

Kettl, D. F. (2000). "The Transformation of Governance: Globalization, Devolution and the Role of Government",

Kjaer, A. M. (2004). *Governance (Key Concepts)*, Cambridge: Polity Press, 2004.

Kondo, S. (2002). *Fostering Dialogue to Strengthen Good Governance, Public Sector Transparency and Accountability: Making It Happen*, OECD.

Kösekahya, G. (2003). *Katılımcılık ve İyi Yönetişim, İyi Yönetişimin Temel Unsurları*, Ankara: T.C. Maliye Bakanlığı Avrupa Birliği ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Yayını.

Kuloğlu, N. (1994). *Konuttaki İşlevsel Değişimin Tarihi Çevrelerin Korunmasında Oluşturduğu Güçlükler ve Çözüm Önerileri: Ortahisar Örnek Çalışması*, Trabzon: Dissertation, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Kutlu, Ö. (2004). *Gelişmiş Ülkeler ve Türkiye’de Kamu Reformu ve Yönetimin Yeniden Düzenlenmesi*, 1. Baskı, Ankara: Nobel Yayınları.

Kuzey, P. (2003). “Şeffaflık ve İyi Yönetişim”, *İyi Yönetişimin Temel Unsurları*, Ankara:

Mann, M. (1997). Has globalization ended the rise and rise of the nation-state?, *Review of International Political Economy*, 4, pp. 472-496.

Meen, G. et al. (2005). *Affordability Targets: Implications for Housing Supply in 2005*, Office of the Deputy Prime Minister, London.

Meen, G. ve Andrew, M. (2007). Planning for Housing in the Post-Barker Era: Affordability.

Melis, Can. Bozkaya, A. Pınar ve Demircan, N. (2009). Sulukule. Belgesel Film.

Merrien, F.X. (1998). *Governance and Modern Welfare States*, International Social Science Journal, No: 155.

Monk, S. (2007). The economic and social sustainability of new housing development’, Sustainable Urban Areas International Conference, ENHR, Rooterdam 2007, pp.1–21.

OECD (2004). Public Sector Modernisation: Governing for Performance, OECD Policy Brief, OECD Observer, October 2004.

Onsekiz D., ve Kuntay, O. (2010). *Sanayi Çalışanlarının Konut/Konut Alanı Özellikleri Ve Yeni Yer Seçme Eğilimleri*, İTÜ Dergisi/a, Cilt: 9, Sayı: 2, Eylül 2010, 3-14.

Osseiran, N. (2010). *Canım Sulukule (My Beloved Sulukule)*. Belgesel Film

Özer, M. A. (2007). Yönetişim Üzerine Notlar, *Sayıştay Dergisi*, Sayı 63.

Öztürk, N. K. (2006). Kamu Sektöründe Performans Ölçümü ve Karşılaşılan Sorunlar, *Amme İdaresi Dergisi*, Cilt 39, Sayı 1. s.87.

Paquet, G., Roy, J. and Rudolf J. P. (2000). Collaborative Governance and Regional Considerations in The New Economy: Lessons from Canada and Switzerland, Centre on Governance, The University of Ottawa, <http://gouvernance.ca/publications/00-55.pdf>(Erişim: 17/05/2013).

Pınar, F. (2009). Sulukule. Belgesel film. http://www.fatihpinar.com/m_sulukule.asp (Erişim: 17/05/2013).

Rhodes, R.A.W. (1996). *The New Governance and Governing without Government*, Political Studies, p. 652-667.

Rhodes, R.A.W. (1997). *Understanding Governance. Buckingham and Philadelphia*, Open University Press.

Ruggie, J. G. (1993). Territoriality and beyond: problematising modernity in international relations, *International Organization*, 47, pp. 139-174.

Samsun, N. (2003). *Hesap Verebilirlik ve İyi Yönetişim, İyi Yönetişimin Temel Unsurları*.

Sassen, S. (1998). *Globalization and its Discontents*. New York.

Sassen, S. (2001). "The Global city: strategic site/new frontier" Seminar: Globalization a symposium on the challenges of closer global integration. <http://www.india-seminar.com/2001/503/503%20saskia%20sassen.htm> (Erişim: 17/05/2013).

Saygılıoğlu, N. ve Arı, S. (2003). *Etkin Devlet*, İstanbul: Sabancı Üniversitesi Yayınları.

Schacter, M. (2000). 'When Accountability Fails: A Framework for Diagnosis and Action', Policy Brief No. 9, Institute on Governance, Canada, May 2000, <http://iog.ca/sites/iog/files/policybrief9.pdf> (Erişim: 17/05/2013).

Scott, A. J. (1996). Regional motor s of the global economy, *Futures*, 28, pp. 391-411.

Sezer, Ö. (2008). "Kamu Hizmetlerinde Müşteri (Vatandaş) Odaklılık: Türkiye'de Kamu Hizmeti Anlayışı Açısından Bir Değerlendirme", *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 4, Sayı 8, s. 147–171.

Soja, E. (1992). Inside exopolis: scenes from Orange County, in: M. Sorkin (Ed.) *Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space*, pp. 94-122. New York: The Noonday Press.

Soylu, H. (2003). "Etkinlik ve İyi Yönetişim", *İyi Yönetişimin Temel Unsurları*, Ankara: T.C. Maliye Bakanlığı Avrupa Birliği ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Yayını.

Sudjic, D. (1993). *The 100-mile City*. New York/London: Flamingo.

T.C. Maliye Bakanlığı Avrupa Birliği ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı Yayını, Nisan 2003.

Tekeli, İ. (1999). *Modernite Aşılırken Siyaset*, Ankara: İmge Yayınevi.

Tekeli, İ. (2012). *Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980)*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

TMMOB Mimarlar Odası-Türkiye’de Mimarlık (2011). *Mimari Proje ve Yapı Profili*.

Toker, M. C. ve Ekici, B. (2003). *Vatandaş Odaklı Yönetişim ve İçişleri Bakanlığı*

Toksöz, F. (2008). *İyi Yönetişim El Kitabı*, İstanbul: TESEV Yayınları.

Türkiye Birinci Habitat Forumu Bildirisi.

Türkmen, (2010). *Selahattin’in İstanbulu*. Belgesel film.

Uluğ, F. (2004). “Yönetimde Yeniden Yapılanma ve Kamu Yönetimi Temel Kanunu Tasarısı Üzerine Eleştirel Bir Bakış”, *Amme İdaresi Dergisi*, Cilt 37, Sayı 1.

UNDP (1997). *Glossary of Key Terms, Governance for Sustainable Human Development*.

UNDP (1997). *Reconceptualising Governance*. Discussion Paper 2, New York: Management Development and Governance Division.

Wilcox, S. (2006). *The Geography of Affordable and Unaffordable Housing: And the Ability of Younger Working Households to become Home Owners*, York: Joseph Rowntree Foundation.

Wilcox, S. ve Bramley, G. (2010). *Evaluating requirements for market and affordable housing*, National Housing and Planning Advice Unit, Titchfield, Hampshire.

Williams, D. ve Young, T. (1994). *Governance, the World Bank and Liberal Theory*, *Political Studies*, XLII, p. 84-100.

www.deu.edu.tr/userweb/hilmi.coban/bürokratik%20devletten.doc
19/05/2013).

(Erişim:

www.nebiliyorsamo.com (Erişim: 21/05/2013).

www.toki.gov.tr (Erişim: 23/05/2013).

Yılmaz, B. E. ve Susam, N. (2005). *Türkiye’de Yeniden Mali Yapılanma Sürecinde Orta Vadeli Harcama Sistemine Geçişin Bütçe Büyüklükleri Üzerindeki Etkileri: Türkiye Üzerine Bir Tahmin Modeli*, Denizli: Yirminci Maliye Sempozyumu Pamukkale Üniversitesi İİBF Yayını.

ÖZGEÇMİŞ

İstanbul İli Şişli ilçesinde Ocak'ın 15'inde dünyaya geldim. İlk, Orta ve Liseyi aynı ilçede tamamladıktan sonra, Beykent Üniversitesi İç Mimarlık Bölümünü bitirdim. Mezun olduktan sonra Kurmuş olduğumuz Özel Mimarlık Danışmanlık Firmamda halâ yönetici olarak devam ediyorum. Beykent Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalında Mimarlık Yüksek Lisans eğitimini başarı ile tamamladım.

Zübeyde RUŞEN