

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL'DA OLUŞTURULAN GECEKONDU
ÖNLEME BÖLGELERİ: KULLANICI PROFİLİ
AÇISINDAN SOĞANLIK, UĞUR MUMCU
MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Mimar Deniz ÖZTÜRK

F.B.E. MİMARLIK ANABİLİM DALI MİMARİ TASARIM PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Deniz ERİNSEL ÖNDER

İSTANBUL, 2005

İÇİNDEKİLER

KISALTMA LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
ABSTRACT	x
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM:

1- AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM	2
---------------------------------	---

İKİNCİ BÖLÜM:

2- TÜRKİYE’DE KONUT VE KONUT SORUNU	4
2.1. Konutun Tanımı	4
2.2. Konut Sorunun Tanımı	6
2.3. Konut Sorununu Oluşturan Etmenler	8
2.3.1. Doğal Nüfus Artışı	8
2.3.2. Hızlı Kentleşme Ve Kırsal Alanlardan Kentlere Yaşanan Göçler	9
2.3.3. Konutların Eskimesi	13
2.3.4. Afetler, İstimlakler Dolayısıyla Oluşan Konut İhtiyacı	14
2.3.5. Mevcut Gecekonduların İslah Ve Tasfiyesi	14

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM:

3- TÜRKİYE’DE KONUT SORUNUNUN GELİŞİM SÜREÇLERİ VE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI

3.1. Cumhuriyet Dönemi Öncesi Konut Sorunu Ve Uygulanan Konut Politikaları	15
3.2. Cumhuriyet Dönemi Sonrası Konut Sorunu Ve Uygulanan Konut Politikaları	16
3.2.1. Plansız Dönem	16
3.2.1.1. 1923 – 1950 Dönemi	16
3.2.1.1.1. 1923 - 1950 Döneminde Ülkemizde Karşılaşılan Konut Sorunu.....	16
3.2.1.1.2. 1923 - 1950 Döneminde Ülkemizde Karşılaşılan Konut Sorununa Yönelik Alınan Önlemler	17
3.2.1.2. 1950 – 1963 Dönemi	19
3.2.1.2.1. 1950 - 1963 Döneminde Ülkemizde Karşılaşılan Konut Sorunu	19

3.2.1.2.2. 1950 - 1963 Döneminde Ülkemizde Karşılaşılan Konut Sorununa	
Yönelik Alınan Önlemler	21
3.2.2. Planlı Dönem	22
3.2.2.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963 – 1968)	24
3.2.2.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 – 1973)	25
3.2.2.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 – 1978)	26
3.2.2.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978 – 1983)	27
3.2.2.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1983 – 1988)	28
3.2.2.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1988 – 1993)	30
3.2.2.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996 – 2000)	31

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM:

4- CUMHURİYET SONRASI KONUT SORUNUNA YÖNELİK YAPILAN YASAL DÜZENLEMELER – 775 SAYILI GECEKONDU YASASI VE GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNİN OLUŞTURULMASI

4.1. Cumhuriyet Sonrası Konut Sorununa Yönelik Yapılan Yasal Düzenlemeler	33
4.1.1. 2290 Sayılı Yasa	33
4.1.2. 1580 Sayılı Yasa	34
4.1.3. 5218 Sayılı Yasa	35
4.1.4. 5228 Sayılı Yasa	36
4.1.5. 5431 Sayılı Yasa	36
4.1.6. 6188 Sayılı Yasa	36
4.1.7. 6785 Sayılı Yasa	37
4.2. 775 Sayılı Gecekondu Yasası Ve Gecekondu Önleme Bölgelerinin Oluşturulması ...	37
4.2.1. 775 Sayılı Gecekondu Yasası	37
4.2.1.1. Yasanın Çıkış Gerekçesi	37
4.2.1.2. Yasanın Temel İlkeleri	38
4.2.1.2.1. Gecekondu Islah	38
4.2.1.2.2. Gecekondu Tasfiye	39
4.2.1.2.3. Gecekondu Önleme	39
4.2.1.3. Yasanın Getirdiği Diğer İlkeler	40
4.2.1.3.1. Gecekondu Bölgelerinin Saptanması	40
4.2.1.3.2. Arsa Sorunları	41
4.2.1.3.3. Gecekondu Uygulamalarında Kaynak	42

4.2.1.3.4. Kamu Hizmet Ve Tesisleriyle İlgili Giderlere Katılma	42
4.2.1.3.5. Gecekondu Yıkma İşlemleri	42
4.2.1.4. Yasanın Koyduğu İlkeler Doğrultusunda Getirdikleri	42
4.2.1.5. 775 Sayılı Gecekondu Yasasının Eleştirisi	43
4.2.1.6. Gecekondu Yasasına İlişkin Düzenlemeler	45
4.2.2. Gecekondu Önleme Bölgeleri (GÖB)	48
4.2.2.1. Gecekondu Önleme Bölgelerinin Oluşturulma Amacı	48
4.2.2.2. Gecekondu Önleme Bölgelerinin Oluşum Süreçleri (Seçim Ve Onayları).....	48
4.2.2.3. Gecekondu Önleme Bölgelerindeki Konut Uygulamaları	49
4.2.2.4. Gecekondu Önleme Bölgelerinde Konut Edindirme Biçimleri	50
4.2.2.5. İstanbul’da Oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri	51

BEŞİNCİ BÖLÜM:

5- İSTANBUL, SOĞANLIK BÖLGESİNDE OLUŞTURULAN GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNİN İRDELENMESİ (UĞUR MUMCU MAHALLESİ TOPLU KONUT YERLEŞİM ALANI)

5.1. Soğanlık Bölgesinin Tarihi	53
5.2. Soğanlık Bölgesini Oluşturan Mahalleler	54
5.2.1. Gümüşpınar Mahallesi	55
5.2.2. Orta Mahalle ve Yeni Mahalle	55
5.2.3. Esentepe Mahallesi	55
5.2.4. Cevizli Mahallesi	55
5.3. Uğur Mumcu Mahallesi Toplu Konut Yerleşim Alanı	56
5.3.1. Yerleşim Alanının Oluşturulması	56
5.3.2. Toplu Konut Yerleşim Alanından Örnek Proje: (S.S. Yıldızlılar Konut Yapı Kooperatifi)	60
5.4. Uğur Mumcu Mahallesi Alan Çalışmasının Tablo Ve Grafiklerle Değerlendirilmesi	64
5.4.1. Kullanıcı Profili Açısından Değerlendirme.....	64
5.4.2. Kullanıcı Memnuniyeti Açısından Değerlendirme.....	74
5.5. Uğur Mumcu Mahallesi Alan Çalışmasının Sonuçları.	81
5.5.1.Kullanıcı Profili Açısından	81
5.5.2. Kullanıcı Memnuniyeti Açısından	82

SONUÇLAR	:		85
KAYNAKLAR	:		88
EKLER	:		91
ÖZGEÇMİŞ	:		94

KISALTMA LİSTESİ:

DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
GÖB	Gecekondü Önleme Bölgesi
GSMH	Gayri Safi Milli Hasıla
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
TEY	Tasarruflu Ev Yap
TSSY	Toplam Sabit Sermaye Yatırımları

ÖZET:

Bu çalışma; ülkemizde uygulanan konut politikaları kapsamında oluşturulan gecekondu önleme bölgelerini, Soğanlık, Uğur Mumcu Mahallesi bağlamında irdelemektedir.

Çalışmanın birinci bölümünde; çalışmanın yapılma amacı, kapsamı ve çalışmada uygulanan yöntem ve teknikler ele alınmıştır.

İkinci bölümde; genel olarak konut ve konut sorununun tanımı üzerinde durularak bu çok bileşenli olgunun toplumun farklı katmanları arasında nasıl algılandığı ortaya konulmuştur. Bölümün sonunda, konut sorununu oluşturan temel faktörler tarihsel süreçler içerisinde ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde; Türkiye’de konut sorununun gelişim süreçleri ve bu süreçler içerisinde uygulanan konut politikaları incelenmiştir. Bu inceleme sırasında uygulanan politikalar ve çözüm arayışları, içinde bulundukları süreçlere göre belli karakteristik dönemlere ayrılmıştır. Bunlar;

- ❑ Cumhuriyet öncesi dönem
- ❑ Cumhuriyet sonrası dönem
 - Plansız dönem
 - Planlı dönem

olmak üzere değerlendirilmiştir.

Dördüncü bölümde ise; Cumhuriyet dönemi sonrasında merkezi ve yerel yönetimlerin konut sorununa bakışı ve bu bağlamda yapılan yasal düzenlemeler ortaya konulmuştur. Bu yasal düzenlemelerden özellikle, alt gelir guruplarının konut sorununa çözüm amacıyla ve çarpık kentleşmenin temelini oluşturan gecekondulaşmayı önlemeye yönelik çıkartılan 775 Sayılı Gecekondu Yasası ve oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri kavramları incelenmiştir.

Beşinci bölümde ise; 775 Sayılı Gecekondu Yasası ile oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgelerinden biri olan Soğanlık Bölgesi ele alınarak, bu bölge içerisinde yer alan ve ülkemizdeki alt gelir gurubunun konut sorununa çözüm olarak oluşturulan Uğur Mumcu Mahallesi Toplu Konut Yerleşim Alanı, incelenmiştir. Bölümün sonunda bu yerleşim bölgesinde ki kullanıcılarla yapılan anket çalışması ve değerlendirilmesi yer almaktadır.

Çalışmanın son bölümünde ise, Uğur Mumcu Mahallesi'nde yapılan alan çalışmasının sonuçları, elde edilen veriler doğrultusunda, sonuçlar başlığı altında değerlendirilmiştir.

ABSTRACT:

This report aims to present the prevention of slum areas in Soğanlık, Ugur Mumcu area, within the context of housing policies which is being used in our country. In the first section; the aim of this report, enclosure of it and the techniques and methods of practice.

Second section; General looking at housing and housing problems and how is perceived by different societies. At the end of the section, the reasons of housing problems discussed in historical process.

Third section; process of housing problems in past and the regulations of housing during these periods. These regulations are divided in different periods according to their characteristic times. These are;

- Before the revolution
- After the revolution
 - Perion of time without plan
 - Perion of time with plan

Fourth section; How local and central administrations look at housing problems after the revolution and the legal regulations. These legal regulations especially analyzed to find solutions for people who have lower income than average. Act no 775 is perused in this section which has been issued to prevent slum housing that is the main problem of crooked urbanization.

Fifth section; As an exaple of housing estate area Uğur Mumcu area was investigated which is in Soğanlı Region that is one of the areas that mentioned in 775 act. This area is built to prevent slum housing. A survey which is made in this area can also be found at the end of this section.

At the end of the report, in according to the datas that has achived, result of works in the Ugur Mumcu area commented under the head of conclusion.

BİRİNCİ BÖLÜM

1- AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM:

Ülkemizde konut sorunu olarak ifade edilen olgu, çok bileşenli bir süreçler topluluğudur. Her bileşen yer aldığı tarihsel süreç içerisinde farklı roller üstlenmektedir. Bu çalışmada, konut sorununu oluşturan bileşenler ve bu soruna yönelik oluşturulan konut politikaları toplumsal değişimi belirleyen dönemler;

- ❑ Cumhuriyet öncesi dönem
- ❑ Cumhuriyet sonrası dönem
 - Plansız dönem
 - Planlı dönem

olarak ele alınmaktadır.

Çalışmada, planlı dönem ve bu dönemde merkezi ve yerel yönetimlerin uyguladıkları konut politikaları yer almaktadır. 1966 yılında çıkartılan 775 Sayılı Gecekondu Yasası ve bu yasayla oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri de, ülkemizdeki alt gelir gurubunun konut sorununu çözmek amacıyla oluşturulmuştur. Fakat zaman içerisinde bu yasanın amacına ulaşamadığını ,1991 tarihinde Z.,Abalı ve D.,Önder tarafından sunulan“ New Settlements of İstanbul Emerging on The Squatter Reclamation Areas” adlı bildiride yapılan saptamalardan görmekteyiz. Bu bildiride, alt gelir gurubunun konut sorununu çözmek ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla oluşturulan 775 sayılı Gecekondu Yasasının sosyal, toplumsal ve ekonomik kriterleri doğru irdeleyemediği için amacına ulaşamadığı belirtilmektedir. Alt gelir gurubu için oluşturulan konut alanlarının zamanla orta sınıf tarafından kullanıldığı ve bu yerleşim alanlarının çevresinde tekrar gecekondulaşmanın görüldüğü tespit edilmektedir.

Bu çalışmanın amacı; geçen bu süre zarfında Gecekondu Önleme Bölgeleri’nin kullanıcılarının kimler olduğu ve bu yapılardan memnun olup olmadıklarını tekrar irdelemektir. İstanbul sınırları içerisinde birçok farklı bölgede Gecekondu Önleme Bölgeleri oluşturulmuştur. Bizim çalışma alanımızı oluşturan İstanbul, Soğanlık Bölgesi Uğur Mumcu Mahallesi de bu alanlardan biridir.

Çalışmada, konuyla ilgili literatürde ki kaynaklar incelenerek, yerel ve mahalli idari birimlerle görüşülerek, çalışma alanı içerisinde bulunan kullanıcılarla bire bir görüşme ve anket çalışması yapılarak elde edilen sonuçlar ortaya konmuştur.

İKİNCİ BÖLÜM:

2- TÜRKİYE'DE KONUT VE KONUT SORUNU

2.1. KONUTUN TANIMI:

Konut en genel anlamıyla; insanların üç temel gereksiniminden biri olan barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik, onları dış dünyanın çeşitli etkilerinden koruyan mekansal bir kabuktur. İlk çağlardan beri insanları dış dünyanın çeşitli etkilerinden koruyarak, onların barınma ihtiyacını karşılayan kabuğa, zaman içerisinde farklı işlevler kazandırılarak, farklı anlamlar yüklenmiştir. Tekeli'ye göre konut günümüzde;

- *Bir barınak,
- *Üretilen bir meta,
- *Bir tüketim malı,
- *Toplumda kişiler ve aileler açısından gelecek için bir güvence,
- *Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinin aracı,
- *Emeğin yeniden üretildiği bir yer,
- *Enflasyon karşısında paranın değerini korumaya yönelik ve yeni oluşan kentsel rantlara el koyabilmeyi sağlayan bir yatırım aracı,
- *Kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel artifact,
- *Bir yaşam çevresinin yada kalitesinin oluşturulmasında yapı taşı,
- *Bir yatırım olarak spekülasyon değer artışlarına el koyma yolu,
- *Ekonominin canlandırılmasının, bunalımdan çıkarılmasının, istihdam yaratılmasının aracı, olarak farklı boyutlarda ele alınmaktadır.^{2.1.}

Görüldüğü gibi konutu sadece tek işlevli barınma ihtiyacının karşılandığı bir mekan olarak algılamak ve bu yönde değerlendirmek doğru olmaz. Eğer böyle olsaydı, konut sorunun varlığı da uygun standartlarda yeterli sayıda konutun üretilerek toplumun tüm katmanlarını kapsayacak biçimde dağıtılıp dağıtılmadığına dayanarak tanımlanabilirdi.^{2.2.}

^{2.1.} TEKELİ, İ., 1993

^{2.2.} TEKELİ, İ., 1993

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü'nde ise konut; *“bir insanın yatıp kalktığı, iş zamanı dışında kaldığı veya tüzel kişiliği olan bir kuruluşun bulunduğu ev, apartman gibi yer, mesken, ikametgah”* olarak tanımlanmaktadır.^{2.3.}

Bir başka tanıma göre konut; *“etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümü”* olarak tanımlanmıştır.^{2.4.}

Konutun insan için fizyolojik, psikolojik, sosyolojik ve ekonomik olarak çeşitli boyutları vardır. Fizyolojik olarak insanı doğanın güç koşullarından ayıran; kışın soğuktan, yazın sıcağından koruyan bir barınak niteliğindedir. Konut gereksinimi fizyolojik açıdan tamamen içgüdüselidir.

Ayrıca, kişinin mahremiyet, kendine haslık, kişisel mekan ve egemenlik sınırı gibi gereksinimleri vardır. Kişisel mahremiyet mekan kavramı ile doğrudan ilişkilidir. Kişisel mekan gereksinmesi konut düzeyinde farklı kültürel ortamlarda farklı çözümlemelerle düzenlenmektedir. Bu da farklı kültürel bölgelerde farklı konut mimarilerinin şekillenmesinde önemli bir etkidir.

Konut, insanın mensubu olduğu topluluktan ayrılmasını sağlayan özel bir mekandır. Ona toplumla iç içe olmasının yanı sıra ayrı kalma olanağı da sağlar. Toplumdan ayrı olarak üretimini ve yiyeceğini depolama ve saklama olanağı verir. Toplumsal gelişmeyle birlikte bu işlevler çeşitlenir ve artar.^{2.5.}

Aynı zamanda konut, kişilerin sosyal sınıfını belirten bir yansımadır. Maddi açıdan daha iyi duruma gelen kişilerin eğilimlerinin başında konutunu, semtini değiştirerek sosyal sınıf atlama gelir. Gelirleri artan kişiler birden fazla konut edinme eğilimi gösterir, kent içi konutu, yazlık konutu, dağ evi vb.

Konut tüketiminin artışı salt bunu tüketen ailenin bireylerine verdiği haz yada doyum nedeniyle olmaz. Konut tüketiminin biçimi, o ailenin toplum içindeki statüsünü, toplum katmanlarındaki yerini belirler. Böyle bir işlevinin varlığı, “gösterişçi konut” tüketimini ortaya

^{2.3.} Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü

^{2.4.} DİE Bina Sayımı, 2000

^{2.5.} TEKELİ, İ., 1991

çıkarır. Konut barınak gereksinmesini karşılamaktan çok bir toplumsal prestij sağlama aracı olarak tüketilmeye başlar.^{2.6.}

Konut aynı zamanda insanlar için ekonomik olarak bir yatırım aracı, bir hayat güvencesi, çocuklarının geleceğinin güvencesi durumundadır. Ülkemizde uzun dönemler ekonomimizde yüksek enflasyon yaşanmış, parasının değerini korumak isteyen insanlar için bu dönemlerde konut, yatırım aracı olmuştur.

2.2. KONUT SORUNUNUN TANIMI:

Konut, üstlendiği işlevler bakımından değerlendirildiğinde, konut sorunun çok yönlü karmaşık bir olgu olduğu görülmektedir. Barınma sorunu üzerine temellenen bu olgu, sosyo-kültürel, psikolojik, ekonomik ve politik olmak üzere bir çok sorunu da bünyesinde taşımaktadır. Bundan dolayı konut sorununu tanımlarken karşımıza değişik etkenler ve konut sorununda yer alan değişik aktörler çıkmaktadır.

Ülkemizde konutun farklı toplumsal katmanlar tarafından farklı anlamalar taşıdığı görülmektedir. Genel olarak kullanıcılar açısından konut; ilk olarak çeşitli tabiat şartlarından ve diğer dış etkilere kendini koruduğu bir barınak anlamındadır. İkinci olarak da; geleceğe yönelik bir güvence, bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde ki sosyal güvenlik kurum ve kuruluşlarının ihtiyaca tam olarak cevap veremediği koşullarda konut bir güvence olarak görülmektedir. Zaman içerisinde insanlar geleceğe yönelik birikim yapmakta ve bu birikimlerini enflasyona karşı korumak için gayrimenkul olarak değerlendirmektedirler.

Üçüncü olarak da konut, kullanıcı açısından bir tüketim malı olmanın dışında toplumsal ilişkilerde de önemli bir araçtır. Toplumsal bir varlık olan insan yaşadığı çevreyle devamlı etkileşim içerisinde. Toplumsal hayatı belirleyen bu etkileşim süreci farklı bölge ve kültürlerden gelen insanların bir arada yaşamasıyla zenginleşir. Özellikle toplu konut bölgelerinde birçok farklı kültür, gelenek, görenek ve eğitime sahip kişiler bir arada yaşamaktadır. Bunun dışında konut, toplumun değişik katmanları arasında bir statü farklılığını da temsil etmektedir. Gelir dağılımı açısından üst, orta ve alt gelir gruplarının yaşadığı konutlar da statü olarak farklılık göstermektedir.

^{2.6.} TEKELİ, İ., 1991

Yapımcılar açısından ise konut; öncelikle üretilen bir metadır. Yapımcı yada yatırımcı elindeki kapitali bu sektöre yatırarak bir rant elde etmektedir. Dolayısıyla yatırımcı açısından konut bir yatırım aracı olarak görülmektedir.

Yerel ve merkezi yönetimler açısından ise konut; kültürel ve ekonomik bir olgudur. Aynı zamanda konut üretilen bir metadır. Dolayısıyla konut üretimin olduğu yerde istihdamdan da söz etmek gerekir. İnşaat sektörü, özellikle gelişmekte olan ülke ekonomilerinin önemli dinamiklerinden biridir. İnşaat sektöründeki büyümeyle ülke ekonomilerindeki büyüme genellikle paralellik göstermektedir. Ekonomik dalgalanmalardan çok çabuk etkilenen bir sektör olmasına karşın bu dalgalanmaları büyük ölçüde sübvansede edebilme özelliğine de sahiptir. İleri teknoloji bu sektör için ne kadar önemliyse yoğun iş gücünde o kadar önemlidir. Dolayısıyla bu da, işsizliğin yoğun yaşandığı bölgelerde önemli bir istihdam aracı olarak görülmektedir.

Konut sorununu niteliksel açıdan incelediğimizde ise, kentlerimizin yasa dışı olarak üretilen (gecekondu ve kaçak ruhsatsız yapılar) sağlıksız, mimari kaliteden yoksun, aşırı yoğunlaşmış gecekondu bölgeleri ile kuşatıldığını görmekteyiz.

Konut sorununa ülke düzeyinde ekonomik ve toplumsal politikalar açısından bakıldığında ise, ülke kaynaklarının kesimler arasında en etkin biçimde nasıl dağıtılması gerektiğini kararlaştırmak ve öte yandan konutun ülke ekonomisi açısından işlevine doğru teşhis koymak gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Sanayileşmekte olan ülkelerde bu durum kritik bir seçim yapmayı gerektirebilir. Bu ülkeler sanayileşme ve kentleşmeleri için büyük yatırımlar yapmak durumundadırlar. Oysa bu ülkelerde kapital birikimi yavaştır. O zaman sanayileşmelerini hızlandırıp kalkınmak istiyorlarsa kentleşmelerine, dolayısıyla konuta yaptıkları yatırımı azaltmak, kentleşmelerini ucuzlatmak yolunu bulmaları gerekmektedir. Sanayileşmekte olan ülkelerde üst ve orta gelir gurupları, yüksek yatırım yapma eğilimi taşırlar. Bu durumda çözüm, kentin bir yandan modern konutlar, diğer yandan gecekondularından oluşan ikili yapıya sahip olmasıyla bulunur. Böyle olunca kent plancılarına sorun olarak görünen gecekondu, genel ekonomik politika açısından bir çözüm niteliği taşır.^{2.7}

Konut, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nden (1948) başlayarak, en son Birleşmiş Milletler Habitat II İstanbul Bildirgesi (1996) olmak üzere, pek çok uluslararası platformda bir temel hak olarak tanımlanmıştır. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25. Maddesinde "herkesin, kendisi ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, **konut** ve tıbbi bakım hakkı vardır. Herkes;

^{2.7} TEKELİ, İ., 1993

işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ve kendi denetiminin dışındaki koşullardan doğan geçim sıkıntısı durumunda güvenlik hakkına sahiptir.” denir. Ayrıca, Anayasa’mızın 57. maddesinde, “devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır” ibaresi yer almaktadır. Konut bir insan hakkı olarak kabul edildiğinde, sağlanacak konutların niteliğinin ayrıntılı olarak tanımlanması giderek önem kazanmaktadır.^{2.8.}

Günümüze dek konut sorununa yönelik alınan önlemler daha çok nicelik ve örgütlenme açısından olmuştur. İzlenen toplumsal konut politikalarında konutun içinde yer aldığı mekan ve çevre verileri, kullanıcının sosyo-ekonomik-kültürel gereksinimleri, çağdaş teknoloji ve ekonomik ilkeleri içeren şehirsal altyapının varlığı ile bütünleşmiş konut alanları planlama sisteminin tartışılması gündeme gelmelidir.^{2.9.}

Görüldüğü gibi konut sorununun çözümünün, değişik işlevler açısından toplumun değişik kesimleri için çok farklı anlamlar taşıdığı ortaya çıkmaktadır.

2.3. KONUT SORUNUNU OLUŞTURAN ETMENLER:

2.3.1. Doğal Nüfus Artışı:

Ülkemizde konut sorununu oluşturan etmenlerin başında nüfus artışı gelmektedir. Özellikle kentsel alanlara yaşanan göçlerin de etkisiyle, yılda ortalama 1 milyon kişilik bir kentsel nüfus artışı sağlamaktadır. Bu yıllık konut gereksinmesinin %80’ini oluşturmaktadır.^{2.10.}

Türkiye’de ilk nüfus sayımı 1927 yılında yapılmıştır. 1950 yılından günümüze kadar ki süre içerisinde nüfus artış hızının %27.7’den, %28.4’e yükseldiği, kırsal, kentsel alanda, nüfus artışına bakıldığında, köylerde nüfus oranının 1935’e göre %19,4’den

%-5.6’ya düştüğünü, kentlerde ise %20,9’dan %46.5’e yükseldiği görülmektedir. Kentlerde nüfus artış oranı 1935’den bu yana ortalama olarak %5 civarında gerçekleşmektedir.^{2.11.}

Türkiye nüfusu 1927 genel nüfus sayımına göre 13.648.270 iken 1990 genel nüfus sayımı kesin sonuçlarına göre 63 yıllık bir zaman içerisinde dört katı artarak 56.473.035’e ulaşmıştır. 1990 genel nüfus sayımı sonuçlarına göre yıllık nüfus artış hızı ise % 2.17’dir.^{2.12.}

^{2.8.} Konut, Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 2001:97

^{2.9.} ATABAY, S., 1989

^{2.10.} KELEŞ, R., 1998

^{2.11.} Devlet Planlama Teşkilatı

2.3.2. Hızlı Kentleşme Ve Kırsal Alanlardan Kentlere Yaşanan Göçler;

Türkiye’de yaşanan hızlı ve çarpık kentleşmenin temel nedenlerinin başında göç olgusu gelir. 1950’li yıllarda artan göç yirmi yıl boyunca büyük bir ivmeyle devam etmiş, 1970’li yılların sonunda azalmış, fakat 1980’li yıllarda tekrar hız kazanmıştır.

Göçü oluşturan temel etkenler şu şekilde sıralanabilir;

- *Türkiye’de yaşanan ekonomik yapıdaki değişim süreci,
- *Tarım, sanayi, hizmet sektörlerinin yapısındaki değişim,
- *Ülkenin istihdam yapısı,
- *Ülke genelinde yapılan yatırımların homojen bir yapıda olmaması,
- *Ülke genelinde gelir dağılımında ki bölgesel adaletsizlik,
- *Doğu ve Güneydoğu Anadolu’da yaşanan terör olaylarıdır.

Kentleşme, toplumun sosyal ve ekonomik yapısındaki gelişmelere bağlı olarak ortaya çıkan bir nüfus hareketidir ve ekonomik, teknolojik, psikolojik sosyolojik olarak dört etmenden oluşmaktadır. Göç bunlardan yalnızca ekonomik nedenler kapsamında kalan bir bölümüdür ve üç etkenden kaynaklanmaktadır. Bunlar itici (push) iletici (transmitter) ve çekici (pull) etkenlerdir.^{2.13.} Kırsal alanlardaki koşulların kötüleşmesi, iyileştirme için herhangi bir şanslarının olmayışı “itme” etkisini yaratır. “Çekme” kırsal hayattaki olumsuz görüntünün tersi olarak kent yaşamının olumlu yönlerini içerir. İtme ve çekme etkenleri bağımsız olarak işlemezler. Çekim etkeni göçler için itici etkenden daha kuvvetlidir.^{2.14.}

Kentleşme, gelişmiş ülkelerde sanayi devrimi ile birlikte 19. yüzyıl başlarında, ülkemizde ise 19. yüzyılın ikinci yarısında yaşanmaya başladığını görmekteyiz.

^{2.12.} Devlet Planlama Teşkilatı

^{2.13.} KELEŞ, R., 1983

Tablo 1. Türkiye'de şehir nüfusu;

Yıllar	Toplam Nüfus	Şehir Nüfusu	Şehir Nüfusu Oranı (%)	Yıllık Ortalama Şehirleşme Hızı (%)
1927	13.648.270	1.700.323	12	-
1935	16.158.018	2.107.316	13	2,72
1940	17.820.950	2.449.150	14	3,05
1945	18.790.174	2.644.779	14	1,55
1950	20.947.188	3.035.961	14	2,80
1955	24.064.763	4.351.736	18	7,47
1960	27.754.820	6.215.111	22	7,39
1965	31.391.421	8.139.122	26	5,54
1970	35.605.176	10.905.624	31	6,03
1975	40.347.719	14.423.582	36	5,75
1980	44.736.957	17.986.383	40	4,51
1985	50.664.458	23.286.137	46	5,30
1990	56.473.035	29.003.235	51	4,49
1991	57.705.000	30.594.294	53	5,49
1992	58.961.000	32.094.042	54	4,90
1993*	60.239.000	33.619.996	56	4,75
1994*	61.684.736	35.132.895	57	4,50

Şehir, 20.000 ve daha fazla nüfusa sahip yerleşmedir. Kaynak: DPT., DiE. (*) Tahmin.

Özellikle ülkemizde 1950' li yıllardan sonra yaşanan hızlı sanayileşmeye paralel olarak kırsal alandan kentlere yaşanan yoğun göçlere rağmen, bu dönem de sanayileşmeye önem verilmiş ve kentleşme ikinci planda kalmıştır. Dolayısıyla sanayinin emek gücünü oluşturmak için kırsal alandan kentlere göç eden nüfus, teknik alt yapısı olmayan, sağlıklı konut ve barınaklar oluşturarak barınma ihtiyaçlarını karşılamak yoluna gitmişlerdir. Bunun sonucu olarak, kısa bir süre içerisinde hiçbir alt yapısı olmayan, plansız , çarpık yerleşmeler kentleri kuşatmıştır.

^{2.14.} TAYLOR, Williams, 1982

Bu dönemde tarımda modernleşme, sanayide ithalata dayalı liberal ekonomik politikalar izlenmeye başlanmıştır. Yine bu dönemde Türkiye’de yaşanan siyasi değişimle hız kazanan sanayileşme hareketi, Avrupa’da yaşanan Sanayi Devrimi gibi bir süreci yaşamadığından, alt yapı, planlı sanayileşme gerçekleştirilememiş, sanayi ve hizmet sektörleri bölgeler arasında dengesiz bir gelişimi doğurmuştur. Bunun yanında ulaşım olanaklarının gelişmesi, toplu iletişim araçlarının yaygınlaşması, kırsal kesimlerden kentlere akışı hızlandırmıştır. Kentlerde yaşanan yeni oluşumlar yeni iş olanakları, daha ileri bir yaşam düzeyi sunmuştur.

Ticaret ve ulaşım kentlerinin, başka bir deyişle hizmetler sektörüne dayalı olarak gelişen yerleşme birimlerinin yeterli istihdam gücüne sahip olmaması, kademeli de olsa göçün yönünün büyük kentlere doğru olmasına neden olmakta, bu yolla bir yandan sağlıklı büyük kentler veya metropoliten alanların oluşmasına yol açmakta, öte yandan büyük kentlerin bulunduğu bölgeler yüksek düzeyde kentleşirken, göç veren bölgeler kırsal niteliklerini korumaktadır. Çoğunlukla sanayileşmenin yönü de kentleşme düzeyi yüksek bölgelere doğru olduğundan, bölgeler arası farklılaşma başka bir deyişle bölgeler arası dengesizlikler kaçınılmaz olmaktadır. Nüfusun ve ekonomik olanakların dengesiz dağılımı, yığılma gösteren kentsel kesimlerde kentsel nüfusun uyumsuzluk sorunları ile birlikte öteki sosyo-ekonomik sorunların da yığılmasını kutuplaştırmaktadır.^{2.15.}

1970’li yıllara gelindiğinde ise tüm dünyada yaşanan petrol krizi nedeniyle hem tarım kesimi hem de sanayi kesiminde bir durgunluk dönemi yaşanmış bu da kentleşme hızını olumsuz etkilemiştir. Ancak 1980’lerden sonra petrol krizinin aşılmasıyla kentsel hizmetlerde yeni bir canlanma dönemine girilmiş bunun yanında yaşanan enflasyonist baskılar ve uygulanan ekonomik politikalar doğrultusunda kırsal kesimin ulusal gelirden aldığı pay azalmış, kırsal kesimden kentlere göç bu dönemlerde yeniden artış göstermeye başlamıştır. 1970’lerde kentsel nüfusun ülke nüfusu içindeki payı %38.4 iken 1980’li yıllarda bu oran %43.9 ‘lara ulaşmıştır.^{2.16.}

1980-85 yılları arası göç analizlerine göre, göç alan illerin başında %20 oranı ile İstanbul, %8.9 oranı ile Ankara, %6,7 ile İzmir gelmektedir. Göçün il nüfusu içindeki payı ele alındığında en çok göç veren ilk üç il ise; %20.0 ile Tunceli, %12.2 ile Kars, %11.8 ile Erzincan’dır.^{2.17.}

^{2.15.} ARSLAN, R., 1989

^{2.16.} Devlet İstatistik Enstitüsü

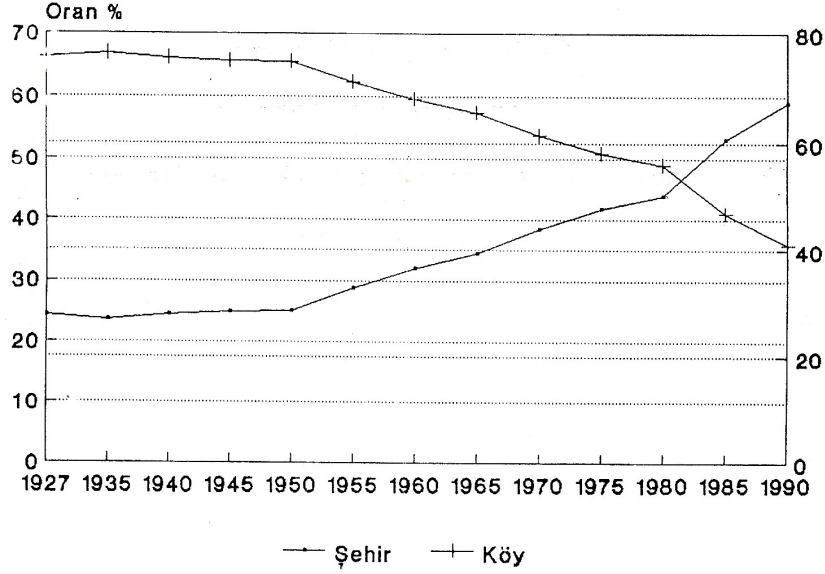
^{2.17.} Devlet İstatistik Enstitüsü

İstihdam yapısı ele alındığında, işsizlik oranında, DİE kaynaklarına göre 1982'den bu yana kent kesimi için işsizliğin %10,74'den 13,4'e yükseldiğini, kırdan 1988'den itibaren %4,9'dan %5,1'e yükseldiğini kentlerde kadınlarda işsizlik oranının daha yüksek olduğunu, kırdan erkeklerde işsizlik oranının daha yüksek seyrettiğini, eksik istihdamın kırdan erkek nüfusta en yüksek düzeyde olduğunu söyleyebiliriz. Tarımda iş gücü fazlası oranı 1970'de %4.8 iken 1990'da %11.70'e yükselmiştir. Tarımda ücretsiz aile işçisinin payı toplamda %31, erkeklerde %12.4 kadınlarda ise %71.9'dur. Bu oran diğer Avrupa ülkeleri ile kıyaslandığında Türkiye en yüksek değeri göstermektedir.^{2.18.}

Göç olgusunu önemli oranda etkileyen nedenlerden biri de özellikle Güneydoğu Bölgesinde yaşanan terör olayları ve buna karşılık alınan politik önlemlerin etkisidir. Özellikle 1984-87 yılları arasında bu oran en yüksek düzeye ulaşmıştır. Olağanüstü Hal Bölge Valilikleri'nin tespitlerine göre 1994 yılına kadar terör nedeniyle 3000 köy boşalmıştır. Bu durum yaklaşık 3,5-4 milyon insanın kentlere göç etmesi ile sonuçlanmıştır. Bu kitlelerin hızlı bir şekilde büyük şehirlere göç etmeleri sırasında gerekli hazırlık, altyapı, barınma desteği verilmemiş, bunun sonucunda kentlerdeki gecekondu bölgelerine yönlendirilmişlerdir. Son derece sağlıklı ve dengesiz barınaklar oluşturan bu insanlar, kendi sosyokültürel yaşamlarını buraya taşımış, aynı zamanda kent yaşamına uymak zorunda kalarak yeni bir kültürel yapı oluşturmuştur.

^{2.18.} Devlet İstatistik Enstitüsü

Tablo 2: Türkiye’de şehir nüfusu ve köy nüfusunun karşılaştırmalı oranları;



(Kaynak: Sühendan Ekni, Türkiye’de Kentleşme, Nüfus Dağılışı ve Etkileyen faktörler, Makale, Göç, Kent, Gecekondu, Birsen Yayınevi, 1998)

2.3.3. Konutların Eskimesi;

Konut gereksinmesini doğuran önemli etkenlerden biri de ekonomik ve toplumsal eskime sonucu konutların yenilenmesidir. Bu ise yıllık gereksinmenin %6.7’sini oluşturmaktadır.

Ülkemizde her yıl ortalama 10-15 bin kadar yapı teknik (fiziki) ömrünü tamamlamadan, daha kazançlı bir yapının yapılmasına yerini bırakmak üzere, yapımcılar, emlakçılar yada doğrudan doğruya sahiplerince yıkılmaktadır. Büyük kentlerde pek çok yapı, böylece 30-40 yaşında, bazen çok daha erken, yıkıma mahkum edilmektedir. Halkın barınma gereksinmesine daha uzun yıllar yanıt verebilecek nitelikte olan bu yapıların vakitsiz yıkılması, yalnız konut gereksinmesini arttırmakla kalmayıp, aynı zamanda ulusal ekonomi bakımından da bir savurganlık anlamı taşımaktadır. Bunun yanında taşıdıkları nitelikler nedeniyle yenilenmeleri gereken konutların da, gerçekte, bir konut açığı oluşturmakta oldukları kabul edilmelidir.^{2.19.}

^{2.19.} KELEŞ, R.,1998

2.3.4. Afetler, İstimlakler Dolayısıyla Oluşan Konut İhtiyacı;

Deprem, su baskını, istimlakler dolayısıyla eksilen konutların yerine yenilerinin yapılması gerekmektedir. 1999 yılında yaşanan Marmara ve Bolu-Düzce depremleri çok büyük can ve mal kaybına yol açmıştır. 93.010 konut, 15.165 işyeri yıkık veya ağır hasarlıdır. 104.440 konut, 16.120 işyeri orta derecede, 113.283 konut, 14.656 işyeri ise hafif derecede hasar görmüştür.

Ülkemizde doğal afetler, özellikle depremler sonrasında yapılaşma ve konut sorunları gündeme gelmektedir. Türkiye’de yaşanan hızlı kentleşmeyle, plansız ve kontrolsüz gelişen yapılaşma, gerekli teknik donanım ve alt yapıya sahip olmadığından deprem ve diğer doğal afetlere karşı tehlike arz etmektedir.

2.3.5. Mevcut Gecekonduların İslah Ve Tasfiyesi;

Kalkınma planlarında, gecekonduarda oturan nüfusun sağlık şartlarına uygun olarak yapılacak yeni konutlara kaydırılması öngörülmektedir. Ülkemizde konutların %55’inin gecekondur olduğu göz önüne alınırsa ıslah ve tasfiye edilmesi gereken konut oranının çok büyük boyutlarda olduğu görülmektedir.

Sonuç olarak; ülkemizde, özellikle büyük şehirlerdeki konut ihtiyacının, yasal ve yasal olmayan konut sunum türleriyle karşılanmakta olduğunu görmekteyiz. Devlet İstatistik Enstitüsünün 2000 yılında yaptığı bina sayımı istatistiklerine göre, ülke genelinde 2.691.308 adet konut fazlası vardır. Bu konut fazlasının 1.400.000’i ise İstanbul’da bulunmaktadır.^{2.20} Görülüyor ki sayısal olarak Türkiye’de ihtiyaçtan fazla konut üretilmiştir. Fakat yine görülüyor ki orta ve dar gelirli kesim için yeterli konut sunumu yapılmadığından, ancak bu kesimlere yönelik konut ihtiyacının varlığından söz edilebilir.

^{2.20}. Devlet İstatistik Enstitüsü 2000,

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3- TÜRKİYE'DE KONUT SORUNUNUN GELİŞİM SÜREÇLERİ VE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI

3.1. CUMHURİYET DÖNEMİ ÖNCESİ KONUT SORUNU VE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI:

Tanzimatın ilanıyla birlikte Osmanlı Devleti'nde eğitim, kültür, sanayi, yönetim, ekonomi gibi pek çok alanda yenilikler Osmanlı toplumunu batıya açmayı hedeflemekteydi. 1848 yılında çıkarılan Ebniye Nizamnamesi, 1864 Ebniye ve Turuk Nizamnamesi ve 1882 Ebniye Kanunu ile birlikte kent yönetiminde de önemli değişiklikler gerçekleştirilmiştir. Tam olarak günümüz anlamıyla olmasa da ilk belediyeler bu dönemde kurulmaya başlanmıştır. Diğer taraftan özellikle büyük kentlerin imar yönetmeliklerinde ki değişiklikler de yine bu dönemde gündeme gelmiştir.

Bu dönemde ahşabın yapı malzemesi olarak yaygın kullanımı sonucunda çıkan büyük yangınlar yeni imar hareketlerinin oluşmasında etkili olmuştur. İmar yönetmeliklerinde esas olarak yangına dayanıklı kagir bina yapılması öngörülmesine ve ahşap binalara ancak belli koşullarda yapılabilecek binalar olarak bakılmasına karşın, kagir bina yapımındaki maliyetler yüzünden ahşap bina yapımı sürmüştür. İmar yönetmeliklerinin en çok uygulandığı, çok büyük yangınlar geçiren İstanbul'da 1927 yılında bile konut stokunun % 56'sının ahşap olduğu bilinmektedir.^{3.1.}

Konut sorunu Osmanlı İmparatorluğu'nda iki nedenle gündeme gelmiştir. Bunlardan birincisi, büyük yangınlar sonucunda konut stokunun azalması ve bu yangınlar sonrasında konut alanlarının mevzii planlarının yapılarak yeniden inşa edilmesidir. İkincisi ise, Osmanlı İmparatorluğu'nun parçalanarak küçülmesi sürecinde kaybettiği topraklardan gelen göçmenlerin iskan edilmesidir. Bu göçmenler için önce köyler, 1877'den sonrada kentin çevresinde göçmen mahalleleri inşa edilmiştir.^{3.2.}

Konut yerleşim alanlarının sadece imar yönetmelikleriyle yönlendirilmek istenildiği bu dönemde konut sunumu sadece piyasa güçleri tarafından belirlenmektedir. Bundan dolayı bu dönemde konut sunumunun bireysel sunum düzeyinde olduğunu söylemek yanlış olmaz. Toprak

^{3.1.} TEKELİ, İ., 1996

^{3.2.} TEKELİ, İ., 1996

sahibi kişi gerekli kapitali sağlayarak, kalfalar ve ustalar eliyle konut ihtiyacını karşılamaktadır. Ancak büyük ve önemli yapılarda mimarların becerilerinden yararlanılmaktadır. 19. yüzyılın sonlarına doğru sıra evler ve apartmanlar yeni konut türü olarak konut stoku içinde yerlerini almaktadırlar.^{3.3.}

3.2. CUMHURİYET DÖNEMİ SONRASI KONUT SORUNU VE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI:

"Ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak için devletlerce saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne konut politikası denmektedir."^{3.4.}

Cumhuriyet dönemi sonrasını gerek konut sorunu gerekse uygulanan konut politikaları açısından iki farklı dönem olarak incelemekte fayda vardır. Birincisi 1923-1963 yılları arasında kapsayan plansız dönem; ikincisi ise, 1963 yılıyla başlayıp günümüze kadar uzanan süreci kapsayan planlı dönemdir.

3.2.1. PLANSIZ DÖNEM:

3.2.1.1. 1923 – 1950 DÖNEMİ

3.2.1.1.1 1923 - 1950 Döneminde Ülkemizde Karşılaşılan Konut Sorunu:

Cumhuriyet dönemi Türkiye'sinin ilk yıllarında, gerek kent planlamasında, gerekse kent yönetiminde Osmanlı İmparatorluğu'ndan devralınan yöntemler sürdürülmüştür. Bu dönemde konut sorununu oluşturan başlıkları şu şekilde sıralayabiliriz;

- 1- Kurtuluş Savaşı'nın sonunda batı Anadolu kentlerinin işgalci güçler tarafından yakılıp yıkılması sonucunda yerleşimlerin yeniden imar edilmesi.
- 2- Cumhuriyetin ilanıyla eş zamanlı olarak Ankara'nın başkent olması, modern bir kent olarak kurulması ve başkentliler için çağdaş bir yaşam biçiminin öngörülmesi. Ankara'da ortaya çıkan konut açığının kapatılması yönünde çalışmaların yapılması gerekliliğini göstermesi.

^{3.3.} TEKELİ, İ., 1996

^{3.4.} KELEŞ, R., 1990

- 3- 1930 'lu yıllardan itibaren devlet eliyle bir sanayileşme politikasının izlenmesi. Devletin sanayilerini büyük kentlerde toplamak yerine, demiryolları üzerindeki küçük Anadolu kentlerine yaymayı hedeflemesi. Bu politikaya paralel olarak fabrikaların çevresinde işçi konutlarının yapılması gereksinimi doğmuştur.
- 4- Cumhuriyet döneminde izlenen politikanın, konut sorununun bir başka tarzı olarak, köy konutlarının çağdaşlaşmasını ortaya çıkartması.
- 5- 1939 yılındaki Erzincan depreminden sonra, kentin yeniden kurulması ve depreme dayanıklı konutların yapılmasının gündeme gelmesi.
- 6- Türkiye'nin ikinci dünya savaşına girmemesine karşın, savaş ekonomisi koşulları içinde yaşaması ve konut sunumunun çok alt düzeye düşmesi konut sorununun bir başka nedenidir. İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentlere göçün başlaması, sorunu arttıran en önemli etken olmuştur. Konut bunalımı kendisini, bir yandan kiraların çok yükselmesi, diğer yandan da büyük kentlerin etrafında gecekondu kuşaklarının oluşmasıyla göstermiştir.^{3.5}

1923 – 1950 yılları arasında konut sorununa ilişkin olarak yukarıda sıralanan ve Cumhuriyetin gündemine giren konulardan sadece altıncısının gerçek bir konut sorunu olduğu söylenebilir. Ancak bu aşamada konut sorunu bir mimarlık, bir imar ve Ankara sorunu olmaktan sıyrılarak başlı başına çözülmesi gereken ayrı bir sorun olarak görülmeye başlanmıştır. Bir anlamda bu dönemin son yılları konut sorununun doğuş yılları olmuştur denilebilir.^{3.6}

3.2.1.1.2. 1923 - 1950 Döneminde Ülkemizde Karşılaşılan Konut Sorununa Yönelik Alınan Önlemler:

Bu dönemde konut sorunu devletin bir sorunu olarak görülmemekte idi. Bu dönemin siyasal metinlerinde, yani gerek Cumhurbaşkanlarının, Başbakanların konuşmalarında, gerekse hükümet programlarında, parti programlarında konut sorununa çok az yer verildiği görülmektedir. Bunun nedeni, konut sorununun çok yoğun olarak duyulmayışı kadar, bu dönemde dünyada da devletin henüz refah devleti niteliği kazanmamış olması, dolayısıyla konut sağlanmasının genellikle devletin görevleri arasında düşünülmeyle de yakından ilişkilidir.^{3.7}

^{3.5.} TEKELİ, İ., 1993

^{3.6.} TEKELİ, İ., 1993

^{3.7.} TEKELİ, İ., 1993

1928’de - daha sonra Emlak Kredi Bankası olarak anılan - Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. İlk amacı, konutlara finansman sağlamaktan çok, öksüzlerin paralarının iyi değerlendirilerek haklarının korunmasıdır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentlerin imarıyla ilgili finansman kurumları düzenlenirken Emlak ve Eytam Bankası 1946’da Emlak Kredi Bankasına dönüştürülmüştür. Bankanın konut sorunu üzerine faaliyet alanı genişletilmiş, dönemin ekonomik durumuna rağmen sermaye sağlanmış, konut finansmanı için bankacılık sistemine geçilmiştir.^{3.8.}

Ayrıca 1925 tarih, 586 sayılı yasa ile memurlara konut kooperatifi kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi kararı alınmıştır. 1928 tarih, 1352 sayılı ve 1929 tarih, 1452 sayılı yasalarla konut tazminatı verilmesi kararlaştırılmıştır. Bu işleyiş 1951 yılına değin sürmüştür. 1937 yılında ise devlet kendi içinde memur konutlarına ait ödenek koymuştur. Ancak bu karar devletin konut sorununu fark ederek kendi gündemi içine alması şeklinde yorumlanmamalıdır. Çünkü bu karar yalnızca Ankara için alınmıştır ve bunda Cumhuriyetin yeni ilan edilmesinin rolü vardır.^{3.9.}

Bu dönemde Ankara önemli derecede konut ihtiyacı olan bir kent konumundadır. 1932’de onaylanan Jansen planı ile kooperatifçiliğin ilk adımları bu dönemde atılmış, Ankara Bahçelievler’de kooperatifçiliğin ilk örneği uygulanmıştır. Daha sonraki yıllarda bunu yeni kooperatifler izlemiş, 1935 - 1944 yılları arasında Ankara’da 22 konut kooperatifi kurulduğu bilinmektedir.^{3.10.}

Ayrıca, sanayileşme ile birlikte kurulan fabrikaların memur ve işçileri için devlet eli ile lojman konutları üretilmiş ve bu konutlar devletin kısıtlı yatırım olanakları içinde örnek oluşturmuştur. Bu lojmanlar, kendine özel sosyal tesisleri de içeren konforlu yapılardır.

1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediye Kanunu ile Cumhuriyet döneminde ilk kez konut yapımı devletin kamu işlevleri arasında yer almış ve belediyelere kiralık konut ve arsa üretimi görevleri verilmiştir. Belediye kanunuyla beraber 1930 tarihli, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu’nda konutla sağlık yönünden ilgilenilmiştir.^{3.11.}

İkinci Dünya Savaşı’nın ekonomik etkileri nedeniyle Avrupa’da uygulanmış olan kiralara dondurulması ülkemizde de uygulanmıştır. 1947’ye kadar kiralar sabit tutulmuş bundan sonra kısmen serbestleştirilmesi yoluna gidilmiştir.

^{3.8.} TEKELİ, İ., 1993

^{3.9.} KELEŞ, R., 1990

^{3.10.} TEKELİ, İ., 1993

Bu dönemde kentlerin gelişiminin denetlenmesinden uzak kalındığından özellikle Ankara'da gecekondu sayısı hızla artmış, bunun sonucu olarak 14 Haziran 1948'de 5218 sayılı ilk af yasası çıkmıştır. Bundan sonra da imar afları sık, sık gündeme gelmiştir.^{3.12.}

İkinci Dünya Savaşından sonra kentleşme ülke geneline yayılmış, büyük şehirlere göç büyük oranda artmıştır. Konut sorunu ve Ankara'ya özgü olan af yasaları da tüm ülke genelinde yaygınlaşmıştır.

Sonuç olarak; Cumhuriyet yönetiminin başlangıçta modernist bir imar anlayışından farklılaşmış bir biçimde konut sorununa yaklaşmadığı, bu ayrımın zaman içerisinde belirginleştiği, temelde konut yapımının devletin görevi olarak görülmediği söylenebilir. Devletin, halkın konut yapımını kolaylaştıracak ve özendircek önlemler alması ilkesi benimsenmiştir. Kamunun konut arzıyla ilgileri daha çok belediyelerin görev alanı içinde tutulmaya çalışılmıştır. Zaman içerisinde merkezi yönetim, deprem konutları ve memur konutları gibi çok özel alanlarda konut yapımı işlevlerini doğrudan yüklenmiştir. Başlangıçta konut kira piyasasına müdahaleyi düşünmeyen devlet, savaş koşulları içinde kira piyasasına müdahale gereği duymuştur.^{3.13.}

3.2.1.2. 1950 – 1963 DÖNEMİ

3.2.1.2.1. 1950 - 1963 Döneminde Ülkemizde Karşılaşılan Konut Sorunu:

Bu dönem bir önceki döneme göre, konut sorunlarının yoğunlaştığı ve tüm ülkeye yayıldığı yıllar olmuştur. Önceleri sadece Ankara'da yılda % 6'lık bir nüfus artışı varken, bu artış tüm ülke kentlerinde yaşanmaya başlamıştır. Bunun nedeni; bir yandan Türkiye İkinci Dünya Savaşı sonrasında demografik geçiş sürecini yaşamaya başlamış, yüksek doğum oranının sürmesine rağmen ölüm oranlarının düşmesi üzerine yıllık nüfus artış oranı % 2,7 olmuştur. 15 yılda ülke nüfusu % 50 artış göstermiştir. Bunun yanı sıra ülke bütününde kentleşme süreci başlamıştır. Kentlerde yaşayan nüfus oranı, ülke nüfustaki payını % 10 arttırmıştır. Böyle olunca kentli nüfus 15 yılda iki katının üstüne çıkmıştır.^{3.14.}

^{3.11.} TEKELİ, İ., 1993

^{3.12.} TEKELİ, İ., 1993

^{3.13.} TEKELİ, İ., 1993

^{3.14.} TEKELİ, İ., 1993

1950-1963 yılları arasında görünen konut sorunu sadece yeterli konut üretilmesinde karşılaşılan zorluklar yüzünden değil, aynı zamanda da kentlerin büyüme biçiminden kaynaklanmıştır. Bu dönemde kent yönetimleri güçsüzdür ve bu hızlı kentleşmenin gerektirdiği planlanmış arsa üretimini ve de kentlerin gerektirdiği büyük alt yapı yatırımlarını gerçekleştirme olanağına sahip değillerdir. Bu şekilde büyüyen kentlerde yeterli miktarda konut arzı başarılabilse bile çevre standartları ve yaşam kalitesi bakımından bir konut sorunu bulunacaktır.^{3.15.}

Kentlerin büyümesi binaların birer, birer eklenmesiyle yağ lekesinin yayılması biçiminde olmuştur. Bu gelişme biçimi, kent merkezlerinde eski kentsel dokuların yıkılması ve yoğunlukların arttırılarak yeniden yapılaşması için büyük bir ekonomik baskı yaratmıştır. Hem yağ lekesinin yayılması biçiminde, hem altyapı kıtlığıyla, hem de yeterli imarlı arsa üretmeden büyüyen kentler, tarihsel dokuları üzerinde yık yap sürecinin başlatılması sonucunu ortaya çıkarmıştır. Bu hem tarihi değerlerin tahrip olması hem de var olan konut stokunun fiziki ömrünü doldurmadan ortadan kalkması nedeniyle ekonomik kayıplar yaratması bakımından bir sorun oluşturmıştır.^{3.16.}

Bu dönemde sanayileşmeye hız verilmiştir. Fakat sanayileşmesini hızlandırmak isteyen Türkiye kaçınılmaz olarak, kentleşmeye ve dolayısıyla konuta ayırdığı kaynakları sınırlamak durumunda kalmıştır. Hızlı kentleşme dolayısıyla artan konut gereksinmesini, sınırlanmış bir yatırım miktarı içinde karşılamak durumundadır. Böyle bir sınırlama içinde konut sayısını arttırabilmenin yolu ise konut standartlarını düşürmek ve büyüklüklerini azaltmaktır. Bunun sonucu olarak, Türkiye’de konut sorunları gündemine, sosyal konut standartlarının ne olması gerektiği sorusu getirilmiştir.

Sonuç olarak bir önceki dönemde konut sorunu büyük ölçüde kentin imar sorunlarından farklılaşmamış biçimde yer alırken bu dönemde konut sorununa daha çok ekonomi ve kalkınma açılarından bakılmaya başlandığı söylenebilir.^{3.17.}

^{3.15.} TEKELİ, İ., 1993

^{3.16.} TEKELİ, İ., 1993

^{3.17.} TEKELİ, İ., 1993

3.2.1.2.2. 1950 - 1963 Döneminde Ülkemizde Karşılaşılan Konut Sorununa Yönelik Alınan Önlemler:

Bu dönemde Türkiye siyasi tarihinde önemli bir değişim olmuş, ilk defa gerçek anlamda çok partili sisteme geçilmiştir. Bu dönemde tarımın ülke ekonomisi için yeterli olamayacağı, sanayileşmenin ise kaçınılmaz olduğu kabul edilerek makineleşme ve sanayileşme özendirilmiştir.

Sanayileşme ile gelişen kentleşme sorunu konut sorununa yeni bir boyut kazandırmıştır. Hem sanayileşme hem de sağlıklı kentleşme ayrı, ayrı büyük bir ekonomik potansiyeli gerektirmektedir. Ancak Türkiye gerçeklerine baktığımızda, her ikisine de yetecek düzeyde bir ekonomik gücün olmaması, her iki sektörden birinin tercih edilmesi durumunu ortaya koymuştur. Sanayileşmesini hızlandırmak isteyen Türkiye kaçınılmaz olarak, kentleşmeye ve dolayısıyla konuta ayırdığı kaynakları sınırlayacaktır. Hızlı kentleşmeyle artan konut gereksinmesini, sınırlanmış bir yatırım miktarı içinde karşılamak durumundadır. Böyle bir sınırlama içinde konut sayısını arttırabilmenin yolu ise konut standardını düşürmek ve büyüklüklerini azaltmaktır. Tek kelimeyle Türkiye kentleşmesini ucuzlatmanın yollarını arayacaktır.^{3.18}

1950-60 yılları arasında doğrudan konut sorununa ilişkin politikalar hükümet programlarında yer almamıştır. Bu dönemde hükümet programlarında, yapı ve imar işlerinde lüks ve israf zihniyetinin terk edileceği; yapı kooperatifleri konusunda kanun tasarıları hazırlanacağı; çimento, demir, çelik ve diğer inşaat malzemelerinin ülke içinde üretilmesinin ülkenin imarı açısından önemine değinilmekte ve bir “İmar Vekaleti”nin kurulmasının düşünüldüğü belirtilmektedir. Bu düşünce sonucunda 1958 yılında 7116 sayılı kanunla İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. Bakanlık sayesinde hem ülke genelinde bir imar düzenlemesine gidilecek, hem de ülkenin konut sorununu genel hatlarıyla irdelleyecek bir örgüt oluşturulmuş olacaktır.^{3.19}

Öte yandan yapılan yatırımlar gereği gibi kullanılmamıştır. 1950-1960 yılları arasındaki konut yatırımlarının oranı yüksek olduğu halde, barınma koşullarında gözle görülür bir iyileşme olmamış, gecekondü yapımı ise sürekli olarak artmıştır. Bir yandan, hızlı kentleşmenin yarattığı konut gereksinmesi, öte yandan konut maliyetlerinin normal koşullarda % 20'sine ancak varan arsa payının, ülkemizdeki spekülasyon yüzünden, yapım maliyetlerinin % 40-50'sine kadar çıkması, yapı gereçleri ederlerinin aşırı ölçülerde yükselmesi, tüketici eğilimlerinin gerçek gereksinmelere

^{3.18.} KÖKSAL, A.,1994

^{3.19.} KELEŞ, R., 1990

yanıt verecek nitelikteki konutlardan çok , geniş ve pahalı konutlara yönelmiş olması ve bu eğilimin, kentleşmenin ve gösterişçi tüketim eğilimlerinin de etkisiyle güç kazanması, konuta ayrılan kaynakların yetersiz ve etkisiz kalması sonucunu doğurmuştur.^{3.20.}

Gerek konuta gerek afetlere ilişkin konularda refah devleti anlayışı doğrultusunda devletin yeni görevler yüklenmeye başlaması yönündeki gelişme eğilimi, 1961 Anayasasında konut sağlanmasına devletin sosyal görevleri arasında yer verilmesi ile sonuçlanmıştır. II. Dünya Savaşı sonrasında dünyadaki eğilimlere paralel olarak, bir refah devleti niteliği kazanan Türkiye Cumhuriyeti, konutu vatandaşın devletten karşılanmasını isteyeceği sosyal haklardan biri olarak görmüştür.^{3.21.}

Bu dönemde izlenen gelişmelerden biri de Devlet Planlama Teşkilatının kurulmasıyla devletin konut sorununa bakışının yeni boyutlar kazanmasıdır. Anayasanın öngördüğü Devlet Planlama Teşkilatı 30 Eylül 1960 tarihinde kabul edilen 91 sayılı yasayla kurulmuştur. Bundan sonra Devlet Planlama Teşkilatının hazırlayacağı beş yıllık kalkınma planları ile konut sorununda artık planlı döneme geçilecektir.

3.2.2. PLANLI DÖNEM

Gelişmiş ülkelerde kentleşme 19. yüzyılda, gelişmekte olan ülkelerde ise 2. Dünya Savaşından sonra hız kazanmıştır. Sanayileşmeyle birlikte teknoloji alanında yaşanan gelişmeler, tarım ve tarım dışı üretim biçimi ve ilişkilerindeki değişimler, şehirlere göç ve değişen toplumsal ilişkiler sonucunda, şehirlerin yapısında farklılaşmalar ortaya çıkmıştır. 1960 yılında toplam nüfusun %24.3'ü kentlerde yaşarken 1975 yılında bu oran %37.5'e, 1985 yılında %56 oranındadır.

Planlı dönem 1961 Anayasası'nın yürürlüğe girmesinden günümüze kadar olan dönemi kapsamaktadır. 1961 Anayasasının 49. maddesine göre; dar gelirli ya da yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma gereksinimlerini karşılamak görevi devlete yüklenmiştir. Bu anayasa barınma sorununun çözümünü, sağlık hakkının bir parçası olarak dikkate almış, herkesi konut sahibi yapmaktan değil “konut gereksinmesini karşılamak”tan söz etmiştir. Bu anayasa çerçevesinde 1961-65 yılları arasında Başbakan İsmet İnönü'nün başkanlığında kurulan birinci koalisyon hükümeti programında konut sorununa; “Mesken ihtiyacı memleketin büyük meselesidir.

^{3.20.} KELEŞ, R., 1990

^{3.21.} TEKELİ, İ., 1996

Vatandaş ve toplum yararına bir mesken politikası takip edilecektir. Şehirde ve köyde vatandaşlarla mesken teminine devletin kılavuz, örnek ve yardımcı olarak vazifeleri olduğuna inanıyoruz. Mesken ve toprak davasında, muhtelif bakanlıkların yani; Tarım, Bayındırlık, Milli Eğitim, Sağlık ve Çalışma Bakanlıkları ile İmar ve İskan Bakanlığının iş birliği temin edilecektir”; şeklinde yer verilmiştir. Bu programla konut sorununa toplum yararı açısından yaklaşılması ve kurumlar arası ya da disiplinler arası olarak ele alınmasının gerekliliği gibi yeni bakış açıları getirilmiştir.^{3.22.}

Bundan sonra ki ikinci koalisyon hükümetinde de buna benzer politikalar ele alınmış, bu dönemde 1963 yılının başında Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı uygulamaya girmiştir.

Konut yatırımları ilk olarak bu dönemde, ekonomik ve sosyal kalkınma planının makro-dengesi içindeki yerini almış ve konut sektörünün, diğer sektörlerle denge ve öncelik durumu açık olarak ortaya konmuştur. Konut yatırımlarının, toplam yatırımlar içinde % 20, gayri safi milli hasıla içinde ise, % 3.6 oranını geçmemesi, böyle bir zorunluluktan kaynak almıştır.^{3.23.}

Planlı dönem içinde konut sorununu, nüfus artışı, göç ve şehirleşme hızına bağlı olarak sürekli büyümesi, kalkınma plan ve programlarında konut meselesi ile ilgili olarak çeşitli politikaların ve tedbirlerin alınmasını gerektirmiştir.

Planlı döneme geçişle konut sorunu Devlet Planlama Teşkilatı tarafından yapılan beş yıllık kalkınma planları ile ele alınmıştır. Özellikle 2. Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkan göç ve yoğun nüfus artışı ile gelişen kentleşme, beraberinde konut sorununu da gündeme getirmiştir. Özellikle büyük şehirlerde oluşan yoğun konut talebi ve konut arzındaki yetersizlikler bu dönemde konut sorununu devletin gündemine getirmiştir.

Türkiye’de konut sorunu ve konut sorununa bulunan çözümler bakımından daha önce irdelediğimiz gibi farklı dönemler söz konusudur. 1923-50 döneminde ülkedeki kentleşme hızının düşük olması nedeniyle, bireysel olarak üretilen konutlar genel olarak düşük hızda gelişen kentleşmenin konut gereksinimini karşılayabilmektedir. 1950-65 yılları arası tüm Türkiye’de kentleşme hızının yüzde altılar düzeyine yükselmesi ile konut sorunu, iki yeni konut üretimi biçimi olan gecekondu ve yapsatçılık ile kendini göstermektedir. Bu iki yeni konut biçimi büyük ölçüde kurumsallaşmaya başlamıştır. Bu dönem sonlarında, konut sorunları Devlet Planlama Teşkilatı

^{3.22.} TEKELİ, İ., 1993

^{3.23.} KELEŞ, R., 1963

tarafından (1963-1968) ilk defa devlet planlarında ele alınmaya başlanmıştır. 1965-1980 yıllarında hızlı kentleşme ile konut sorunu çözümlerinin kurumsallaşma ve ekonomik açıdan sınırlara ulaştığı yıllardır. Bu yıllarda toplu konut bir çözüm olarak öngörülmektedir. Bu dönemde ikinci beş yıllık kalkınma planı (1968-1973), üçüncü beş yıllık kalkınma planı (1973-1978), dördüncü beş yıllık kalkınma planı (1978-1983) konut sorununa çözümler aranmıştır. 1983-1988 döneminde, Toplu Konut diğer konut üretim biçimleri karşısında önemini belli bir ölçüde arttırmıştır. Altıncı beş yıllık kalkınma planı (1990-1994) döneminde de konut sorununun çözümünde Toplu Konut kurumsallaşması daha da güçlenmiştir, (1995- 2000) de yedinci beş yıllık kalkınma planıyla konut sorununa alternatif çözümler aranmaya çalışılmıştır.^{3.24}

3.2.2.1. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963 – 1968)

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı % 20.3, GSMH içindeki payı ise % 3.6 olarak belirlenmiştir. Bu dönemde benimsenen ilkeler şunlardır:

- Mevcut kaynakla daha çok konut yapımını sağlamak,
- Sağlık açısından sakıncası olmayan, en ucuz halk konutu tipinin seçilmesiyle daha geniş bir kütlenin barındırılmasını sağlamak,
- Düşük ücretli kiralık konut üretmek,
- Ucuz arsa edinilmesini sağlamak,
- Gecekonduların arsa mülkiyeti problemlerini çözmek, bu alanlara kamu hizmeti götürerek durumlarını düzeltmek, oturanlara konut bulmadan gecekondularını yıkmamak.

Bu ilkelerin gerçekleştirilmesini sağlamak için kredi ve vergi politikası, arsa ve yapı malzemesi, yapı standartları ve mevzuat konularında çalışmalar ve araştırmalar yapılması zorunlu görülmüştür.

Arsa spekülasyonlarının önlenmesi, arsalarındaki değer artışlarının alım-satım sırasında vergilendirilmesi, kooperatiflerin desteklenmesi ve konut alanına yatırılan özel tasarrufların diğer alanlara kaymasının önlenmesi bu dönemin önemli politikalarıdır.^{3.25}

^{3.24}. 7. Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, T.C. Başbakanlık D.P.T. Müsteşarlığı, Şubat 1996

^{3.25} Devlet Planlama Teşkilatı

Tablo 1. I. Plan döneminde konut ihtiyacı, üretimi, toplam sabit sermaye yatırımları (TSSY) içinde konut yatırımının payı ile özel ve kamu kesiminin konut yatırımı içindeki payı

Yıllar	İhtiyaç	Yapı Kullanma İzni	Top.Kon. Yat/TSSY (%)	Özel Kesim Payı (%)	Kamu Kesimi Payı (%)
1963	100.636		23.71	91.30	8.70
1964	105.433	14.343	22.33	91.30	8.70
1964	110.469	32.614	23.48	92.59	7.41
1966	115.785	40.973	22.45	90.91	9.09
1967	121.311	50.262	20.71	88.57	11.43

Kaynak: DPT, DİE,

3.2.2.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 - 1973)

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı % 17.9, GSMH içindeki payı ise % 3 olarak öngörülmüştür. Bu yatırım sınırı içinde:

- Konut üretimini artırmak amacıyla ülke koşullarına uygun, ekonomik standartlı konut yapımına yönelmek,
- Toplu konut ve kooperatifleşmeyi desteklemek,
- Üretken yatırımlara yönlitilemeyen küçük tasarrufların değerlendirilerek konut yatırımlarına yönltilmesi,
- Devletin, konut piyasasındaki yerinin düzenleyici ve kendi evini yapana destekleyici olarak belirlenmesi,
- Gecekondu sorununun konut sektörü bütünü içinde ele alınması ve kendi evini yapana yardım metoduyla çözülmesi,
- Arsanın konut maliyetini yükseltici etkisinin azaltılması,
- Spekülasyonun önlenmesi için kentlerin gelişme alanlarındaki arsalar üzerinde kamu kontrolü sağlanması ve sorunun genel yerleşme, kentleşme politikalarına uygun olarak ele alınması öngörülmüştür.

Tablo 2. II. Plan döneminde konut ihtiyacı, üretimi, toplam sabit sermaye yatırımları (TSSY) içinde konut yatırımının payı ile özel ve kamu kesiminin konut yatırımı içindeki payı,

Yıllar	İhtiyaç	Yapı Kullanım izni	Top.Kon. Yat/TSSY (%)	Özel Kesim Payı (%)	Kamu Kesimi Payı (%)
1968	141.000	62.910	19.21	89.74	10.26
1969	174.000	65.216	19.49	89.13	10.87
1970	184.000	71.589	21.25	87.93	12.07
1971	194.000	72.816	21.74	91.43	8.57
1972	205.000	88.231	21.11	94.95	5.05

Kaynak: DPT. DİE.

Bu dönemde Yapı Araştırına Enstitüsü ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuş finansman kanunu ile emlak alım ve gayrimenkul artışı vergileri getirilmiştir.^{3,26.}

3.2.2.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 – 1978)

Bu plan döneminde konut yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı % 15,7, GSMH içindeki payı ise % 3,8 olarak belirlenmiştir. Bu dönemde benimsenen ilke ve politikalar şöyledir:

- Kiralık konut veya mülk konut edinmeye ekonomik gücü yetmeyen grupların barınma ihtiyaçlarının karşılanmasında kamunun sorumluluğu,
- Alt yapı gerekleri karşılanmış ve parselasyonu yapılmış alanların dışında gecekondular yapımının engellenmesi,
- Düşük gelir grupları için kiralık konut yapılmasını ve bu alandaki engellerin ortadan kaldırılmasına yönelik teşkilat, yönetim ve finansman tedbirlerinin getirilmesi,
- Toplu konut kuruluşlarının desteklenmesi,
- Konut fonlarının, belirli bir politika ve plan bütünü içinde kullanılabilmesi amacıyla, bu fonların tek bir kaynakta toplanması öngörülmüştür.

^{3,26.} Devlet Planlama Teşkilatı

Tablo 3. III. Plan döneminde konut ihtiyacı, üretimi, toplam sabit sermaye yatırımları (TSSY) içinde konut yatırımının payı ile özel ve kamu kesiminin konut yatırımı içindeki payı

Yıllar	İhtiyaç	Yapı Kullanma izni	Top.Kon. Yat/TSSY (%)	Özel Kesim Payı (%)	Kamu Kesimi Payı (%)
1973	213.200	96.163	21.59	96.88	3.12
1974	231.200	84.199	17.35	95.45	4.55
1975	242.200	97.431	16.50	92.13	7.87
1976	260.200	102.110	17.44	93.66	6.34
1977	273.200	119.409	17.65	92.28	6.72

Kaynak: DPT, DİE.

Bu dönemde kamu konut kredileri koordinasyon kurulu oluşturulmuş, imar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü tarafından "Geri Kalmış Yörelerde Halk Konutu" uygulamaları başlatılmıştır. Konut kredisi veren kurumların kaynaklarının tek elden kullanılması için gereken düzenleme çalışmaları ise belirli ölçülerde gerçekleştirilmiştir. Öte yandan yapı kooperatifleri ile mahalli idareler arasında sağlanmak istenen uyum sağlanamamış ve kooperatifler konut yapımında etkili olamamışlardır. Konut kiralari ve arsa fiyatları yükselmeye devam etmiştir.^{3.27.}

3.2.2.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978 - 1983)

Bu plan döneminde konut sektörü yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı % 17 olarak öngörülmüştür. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda benimsenen temel ilke ve politikalar şöyledir:

- Toplu konut üretimi yöntemlerine geçilmesi ve kamu kredilerinin toplu konuta yönlendirilmesi,
- Standart geliştirilmesi ve geliştirilecek standartlara uygun sosyal konut yapımına ağırlık verilmesi,
- Sosyal güvenlik kurumları ve kamu yardımlaşma kuruluşlarının konuta ayırdıkları fonların artırılması ve T.C. Emekli Sandığı'nın konut üretiminde bulunması,
- Şehir arsası kullanımı üzerinde kamu denetiminin kurulması,
- İmar ve gecekondü kanunlarının yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür.

^{3.27.} Devlet Planlama Teşkilatı

Tablo 4. IV. Plan döneminde konut ihtiyacı, üretimi, toplam sabit sermaye yatırımları (TSSY) içinde konut yatırımının payı ile özel ve kamu kesiminin konut yatırımı içindeki payı

Yıllar	İhtiyaç	Yapı Kullanma izni	Top.Kon. Yat/TSSY (%)	Özel Kesim Payı (%)	Kamu Kesimi Payı (%)
1978	225.000	120.615	21.67	92.73	6.27
1979	277.641	124.297	24.02	93.70	6.30
1980	319.460	139.207	21.55	94.68	5.32
1981	343.143	118.778	13.29	89.58	10.42
1982	367.544	115.986	12.82	92.52	7.48
1983	397.277	113.453	12.97	90.27	9.73

Kaynak: DPT. DİE.

Tablo 4'de görüldüğü gibi, her geçen yıl konut açığı çok ciddi boyutlara ulaşmaktadır. 1982 yılı itibariyle bu açık yıllık 250.000 civarındadır. Dolayısıyla gecekondü sayısı her geçen gün artmaktadır. Diğer yandan, bu dönemde kamu konut yatırımları öngörülenden fazla olmuş ve kamu kesiminin konut yatırımı içindeki payı yeniden artma eğilimine girmiştir.^{3.28.}

3.2.2.5. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1983 - 1988)

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi'nde, toplam sabit sermaye yatırımları içerisinde, konut sektörünün % 15.2 paya sahip olması hedeflenmiştir. Bu dönem içinde 1.491.000 konut ihtiyacının doğacağı, buna karşın 1.161.000 konut üretileceği tahmin edilmiştir. Bu dönemde, konut inşaatlarında öngörülen artışların gerçekleşmesinde, konut yatırımlarına yönelecek tasarrufların artmasının ve Toplu Konut Fonu kredilerinin önemi vurgulanmıştır. Bu dönemde benimsenen ilke ve politikaların başlıcaları şunlardır;

- İhtiyaç sahipleri bankalar sistemi aracılığıyla tasarrufa yönlendirilecektir. Bu amaçla kooperatif, toplu konut, müteahhit ve ferdi inşaat sistemlerine göre farklı kredilendirme şartları geliştirilecek, bu şartlar yapıcı ve alıcıların durumlarına uygun şekilde çeşitlendirilecektir.
- Toplu Konut Fonu, bankalar sistemi yoluyla konuta yönlendirilecek kaynakların desteklenmesi ve kredi maliyetinin makul seviyede tutulmasında kullanılacaktır.
- Ortalama konut alanlarının makul seviyeye düşürülmesi teşvik edilecektir.
- Kamu kaynaklarının planlama, altyapı götürme ve arsa temininde kullanılması sağlanacaktır.

^{3.28.} Devlet Planlama Teşkilatı

- Yeni toplu konut projelerinde altyapı, üstyapı ve çevre tanziminde bütünlük uyum ve tasarruf sağlama ilkeleri gözetilecektir.
- Mevcut ruhsatsız yapılara ve gecekondulara altyapı götürülmesine ve bunların ıslahına öncelik verilecektir.
- Köy hayat tarzına uygun ve gelişmelere açık köy konutu tipleri geliştirilecektir.
- Kamu inşaatlarında maliyeti azaltıcı uygulamalar geliştirilerek, "Kamu Lojman Planı" inşaatları on yıl içinde tamamlanacaktır.
- Toplu Konut Fonu'ndan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme alanlarının açılması, bu alanlarda kredi, arsa tahsis yapılacaktır. Ruhsatsız konut inşaatını ruhsatlı hale çevirmek için tedbirler alınacaktır.

Tablo 5. V. Plan döneminde konut ihtiyacı, üretimi, toplam sabit sermaye yatırımları (TSSY) içinde konut yatırımının payı ile özel ve kamu kesiminin konut yatırımı içindeki payı

Yıllar	İhtiyaç	Yapı Kullanma izni	Top.Kon. Yat/TSSY (%)	Özel Kesim Payı (%)	Kamu Kesimi Payı (%)
1984	272.000	122.580	14.40	90.27	9.73
1985	280.000	118.205	14.34	89.28	10.72
1986	290.000	168.597	16.10	92.63	7.37
1987	298.000	191.109	21.11	96.12	3.88
1988	305.000	205.485	26.26	96.62	3.38
1989	315.000	250.480	28.26	97.06	2.94

Kaynak: DPT, DİE.

Konut sorununa çözüm getirmek amacıyla 1984 yılında kurulan Toplu Konut Fonu ile kamu kesimi konut sektöründeki önemini artırmıştır. Fon'dan açılan krediler büyük ölçüde konuta tahsis edilmiş, altyapı ve arsa konularında ise gerekli kaynaklar ayrılamamıştır.

Beşinci Plan döneminde memur ve işçiler ile bunların emeklilerine “Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında 3320 Sayılı Kanun” yürürlüğe girmiştir. Bu dönemde gecekondulara sorununa çözüm getirmek amacıyla tapu tahsis belgesi uygulaması getirilmiş, büyük şehirlerimizdeki gecekonduların önemli bir bölümüne tapu tahsis belgesi sağlanmıştır. Kira ve arsa fiyatları, bu dönemde de önemli sorunlar olarak varlıklarını sürdürmüştür.^{3.29.}

^{3.29.} Devlet Planlama Teşkilatı

3.2.2.6. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1988 - 1993)

Bu dönemde, yaklaşık % 98'i özel kesimce gerçekleştirilmek üzere, konut yatırımlarının toplam sabit sermaye içindeki payının % 21.5 olması hedeflenmiştir. Dolayısıyla, konut yatırımlarının öneminin bu plan döneminde de korunması öngörülmüştür. Altıncı Planda öngörülen ilke ve politikaların başlıcaları şunlardır;

- Konut piyasasına yönelik çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması,
- Alt gelir grupları hedef alınarak sosyal konutlara önem verilmesi, konut büyüklüğünün küçültülmesi,
- Belediyelerce, alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemelerin yapılması,
- Konut Fonu kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi,
- Belediyelerin belli alanları konut arsası olarak belirleyerek alt yapı götürmeleri, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla “Kendi Evini Yapana Yardım” programı içinde nüve konut projeleri hazırlanması,
- Yapı bileşeni elemanı ve malzemesi ile ilgili standartların geliştirilmesiyle ilgili araştırmaların desteklenmesi,
- Türkiye şartlarına uygun konut inşa teknolojilerinin belirlenmesiyle ilgili gerekli çalışmaların yapılması,
- Konut inşaatlarının çeşitli aşamalarında kaliteli üretim yapabilmek amacıyla vasıflı eleman yetiştirilmesi için yaygın eğitim imkanlarının geliştirilmesi,
- Kamu lojman yatırımlarının Kalkınmada Öncelikli Yörelere ile konut sıkıntısı çekilen küçük yerleşmelerde sürdürülmesi öngörülmüştür.

Tablo 6. VI. Plan döneminde konut ihtiyacı, üretimi, toplam sabit sermaye yatırımları (TSSY) içinde konut yatırımının payı ile özel ve kamu kesiminin konut yatırımı içindeki payı

Yıllar	İhtiyaç	Yapı Kullanma izni	Top.Kon. Yat/TSSY (%)	Özel Kesim Payı (%)	Kamu Kesimi Payı (%)
1990	341.000	232.018	23.78	90.13	6.87
1991	354.000	227.471	21.20	95.76	4.24
1992	370.000	263.318	23.23	95.15	4.85
1993	381.000	260.000*	26.21*	96.35*	3.65*
1994	395.000	275.000*	26.30*	96.47*	3.53*

Kaynak: DPT. DİE.

*Tahmin

Tablo 6'da görüldüğü gibi bu plan döneminde de konut açığı devam etmektedir. Özel kesim, konut yatırımları içindeki ağırlığını sürdürmektedir. Altıncı Plan döneminde, bankaların ihtiyaç sahiplerine verdiği konut edinme kredisini arttırması, konut fiyatlarını önemli ölçüde yükseltmiştir.

Toplu Konut İdaresi'nce 1984 yılından 1993 Eylül ayı sonuna kadar toplam 880.230 konuta kredi açılmıştır. Biten konut sayısı ise 687.592'dir. İdare arsaları üzerinde yapılan 27.285 konutun 19.650'si tamamlanarak sahiplerine teslim edilmiştir. Diğer yandan, gecekondur sorunu, Ankara, İstanbul ve İzmir illeri dışındaki büyük illeri de içine alarak varlığını sürdürmektedir. Kaba bir tahminle büyük şehirdeki gecekondur sayısı iki milyona yaklaşmaktadır.^{3.30.}

3.2.2.7. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996 - 2000)

Yedinci Kalkınma Planında da önceki planlara benzer ilkeler benimsenmiştir.

- Hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi için konut üretiminin ve sahipliğinin özendirilmesi,
- Kamuya ek yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modelleri geliştirilmesi,
- Orta ve alt gelir gruplarına ödeyebilecekleri koşullarda konut edinmelerini sağlama,
- Kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamalar bir bütünlük içinde ele alınarak, merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki koordinasyonun gerçekleştirilmesi,
- Afete ilişkin tüzenin günün koşullarına göre yeniden düzenlenmesi, % 92'si deprem bölgelerinde bulunan ülkemizde doğal afetlerin önlenmesi ve zararlarının azaltılması yönünde

^{3.30.} Devlet Planlama Teşkilatı

alışmalar yapılması,

- Konut üretiminde yapı ve evre kalitesinin artırılması, sağlıklı, güvenli ve nitelikli konut ve çevrelerinin elde edilmesi,
- Büyük kentlerin yarısından fazlasını oluşturan gecekonduların yasal konut haline dönüştürülebilmesi ve sağlanan rantın kamuya aktarılabilmesi için kent yenilenmesine olanak tanıyan düzenlemelerin yapılması ve belediyelere arsa sağlanmasının yeniden düzenlenmesi amacıyla 775 sayılı Gecekondu Yasası'nda gerekli değişiklikler yapılması tasarlanmıştır.^{3.31.}

2001 yılında uygulanmaya başlayan Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, konut üretimini ve sahipliğini özendirmek, alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla finansman modellerinin geliştirilmesini öngörmüştür. Konut arz ve talebine yeterli kaynak sağlamak üzere sermaye piyasası içinde faaliyet gösterecek, konut kredisi açabilecek kurumlar oluşturulması ve bankalar sisteminin bu amaçla yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, menkul kıymetleştirme yolu ile kaynak sağlayabilecek ipoteğe dayalı Menkul Kıymet Merkezi, bankacılık sistemi içinde çalışacak Konut Fon Modeli gibi finansman modellerinin geliştirilmesinin gerekliliği belirtilmiştir.

Konut sayımının yapılması ve periyodik hale getirilmesi, mevcut verilerin güncelliğinin sağlanması için Konut Bilgi Bankası kurulması, öngörülmüştür.

Sonuç olarak; kalkınma planlarıyla konut sorununa ilişkin olarak getirilen ilkeler, politikalar ve tedbirler yeterince uygulanamamış, şehirleşme hızı ile birlikte sorunlar da artmıştır. Zamanla şekil değiştirmiş olan gecekondu sorunu da düşük gelirli halk için şehirde mülk edinme yöntemi haline gelmiş, bu da kırsal kesimden büyük şehirlere göçleri destekleyici bir sebep olarak kendini göstermiştir. Sıklıkla uygulanan yasal düzenlemeler ve imar afları da sorunu çözmek yerine gittikçe büyümesine sebep olmuştur.

^{3.31.} Devlet Planlama Teşkilatı

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4- CUMHURİYET SONRASI KONUT SORUNUNA YÖNELİK YAPILAN YASAL DÜZENLEMELER – 775 SAYILI GECEKONDU YASASI VE GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNİN OLUŞTURULMASI

4.1. CUMHURİYET SONRASI KONUT SORUNUNA YÖNELİK YAPILAN YASAL DÜZENLEMELER

Cumhuriyet sonrası dönemde, konut sorununa yönelik bir çok yasanın çıkarılmış olduğunu görmekteyiz. Bu yasalardan bir kısmının imar sorunlarını çözmeye yönelik olduğunu, bir kısmın af içerikli yasal düzenlemeler getirdiğini, bir kısmın ise finansman sorununu çözmeye dönük yada yerel kurumlarla ilgili olduğunu görmekteyiz. Bu bölümde daha çok üzerinde duracağımız yasal düzenlemeler, imara yönelik ve af içerikli yasalar olacaktır.

4.1.1. 2290 Sayılı Yasa

Belediye Yapı ve Yollar Yasası olarak geçmekte olan yasa ile, dönemin kent planlama ve imar planı uygulamalarının geliştirilmesi hedeflenmiştir. Planlamaya ilişkin nüfus tahmini ve zonlamalar konusundaki hükümler yasaya imar yasası niteliği kazandırmaktadır.^{4.1.} Bu yasayla birlikte her belediyeye halihazır ve topografik harita hazırlama zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca, imar planı uygulamaları gerektirdiğinde mevcut arsaları birleştirme, yeni düzenlemelere göre parsellere ayırma ve zorunlu hallerde kamulaştırma yetkilerini yasayla, ilgili belediyelere vermiştir.

Belediye Yapı ve Yollar Yasası'nın, planlama sürecini belirleme, imar planları üretimini düzenleme gibi pek çok işlevi bulunmaktadır. Fakat imar planlaması konusunda uygulamada yaşanan başarısızlık ve yetersizlik sonucu zaman içerisinde yasada bazı değişikliklere gidildiği, yeni maddeler eklendiği görülmektedir. Bunlar çıkarıldıkları tarihlere göre şöyledir ;

^{4.1.} Belediye Yapı ve Yollar Yasası, T.C. Resmi Gazete, No:2433, 21 Haziran 1933

- 2555 Sayılı (12.07.1934 tarihli) yasa ile, 2290 sayılı yasa da bazı değişiklikler yapılmıştır.^{4.2.}
- 4585 Sayılı (12.06.1944 tarihli) yasa ile; Belediye Yapı ve Yollar Yasasının yol ve meydanların çevresinde inşa edilecek binalarla ilgili hükümleri içeren 9. maddesi değiştirilmiştir.^{4.3.}
- 5220 Sayılı (23.06.1948 tarihli) yasa ile Belediye Yapı ve Yollar Yasasının bazı maddelerinde değişiklikler yapılmıştır.
- 5431 Sayılı (06.06.1949 tarihli) yasa ile, 2290 sayılı yasa da bazı değişiklikler yapılmıştır.

6785 Sayılı İmar Yasası'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte ,2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası, 2555, 4585, 5220 ve 5431 sayılı yasalar yürürlükten kaldırılmıştır.

4.1.2. 1580 Sayılı (14.04.1930 Tarihli) Yasa

Belediye Yasası olarak bilinen yasa ile birlikte ilk kez konut yapımının kamu görevleri içerisine alındığını görmekteyiz. Yasada kent planlama ve yönetiminin yeniden şekillendirilmesi için kurumsal düzenlemeler yapılmaya çalışılmıştır.

Belediye sınırları içinde sahipsiz arazi niteliğinde ki çayır, mera koruluk vb. yerlerin tasarrufu belediyelere bırakılmıştır. Böylece kamulaştırma yetkisi vermek yerine, kamulaştırılan arazilerin devredilmesi yolu tercih edilmiştir. Ancak belediyeler yeni arsalar olarak imar planını uygulamak, konut üretmek yerine , bütçelerini denkleştirmek için ellerindeki arazileri satmak zorunda kalmışlardır.^{4.4.}

Zaman içerisinde 1580 Sayılı Belediye Yasasında bazı değişiklikler yapılmıştır. Bunlar;

- 1593 sayılı (06.05.1930 tarihli) Umumi Hıfzısıhha Yasası ile belediyelere yönelik bazı düzenlemeler yapılmıştır.

^{4.2.} 2290 Sayılı Belediye Ve Yollar Yasasına Bir Madde Eklenmesine Dair Yasa, T.C. Resmi Gazete No:2750 12.07.1934

^{4.3.} 2290 Sayılı Belediye Ve Yollar Yasasının Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Yasa, T.C. Resmi Gazete No:5733 17.06.1944

^{4.4.} KELEŞ, R., 1993

- 2763 sayılı (07.06.1935 tarihli) yasa ile, 2290 sayılı yasayla belediyelerin zorunlu görevleri arasına alınan kent planları hazırlatılması görevinin mevcut belediyelerce karşılanamaması nedeniyle bu ek yasa ile merkezi bir kurum olan Belediye İmar Heyeti kurulmuştur. Yerel yönetimlerin plan alanındaki yetersizlikleri ve belediyelerin birlikler oluşturarak imar planları hazırlayamamaları üzerine merkezi yönetim bu tarz bir müdahale yapmıştır.^{4.5.}
- 5116 sayılı (26.06.1947 tarihli) yasa ile belediye bütçesiyle ilgili yasal düzenlemeler yapılmıştır.
- 5237 sayılı (01.07.1948 tarihli) Belediye Gelirleri Yasası ile belediyelere kaynak aktarımıyla ilgili yasal düzenlemeler yapılmıştır.
- 5656 sayılı (24.03.1950 tarihli) yasa ile, belediye meclislerine gerekli gördükleri durumlarda arazi satın almak, bu araziler üzerinde belediye konutları yapmak ve bu konutları belde halkına kiraya vermek veya satmakla ilgili görevlerini zorunlu görevler arasına alabilmek için yetki verilmektedir.

4.1.3. 5218 Sayılı (14.06.1948 Tarihli) Yasa

“Ankara Belediyesine Arsa Ve Arazisinden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara Tahsis Ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Yasa” olarak geçen 5218 sayılı yasa, gecekonduları ilgilendiren ilk yasadır. Yasa, Ankara Belediye sınırları içindeki gecekonduların ıslahını ve yeniden konut yapacak olanlara ucuz arsa sağlayarak gecekonduların yapımının engellenmesini amaçlamaktadır.

Ayrıca bu yasayla birlikte ilk kez kaçak yapılar affedilmiştir. Yasada, “imar sınırları içindeki plansız yapılara ıslah imkanı vermek” ifadesiyle birlikte, plana uygun olmayan ruhsatlı yada ruhsatsız yapıların yıkılması öngörülmektedir. Yine bu yasayla birlikte konut açığını gidermek için ucuz konut yapımı amaçlanmakta, bu nedenle belediyeye ait arsaların konutu olmayanlara devri öngörülmektedir.

Yasayla birlikte Ankara Belediye’sinin planlı bir şekilde arsa üretmesi, fakat üretilecek arsaların kentsel gelişme bölgelerinde değil, bu konu için belediyeye devredilecek hazine arazileri

^{4.5.} TEKELİ, İ., 1980

veya kaçak yapıların yoğun olduğu bölgelerden seçilmesi öngörülmektedir. Yasa alt gelir gurubuna yönelik bürokratik işlemlerdeki harç ve vergileri kaldırarak maddi destek sağlamaktadır.

Yasa, daha sonraki af yasalarında yineleneyeceği gibi, yürürlüğe girdiği tarihten önce inşa edilmiş yapıları kapsamına almaktadır. Yasa kapsamındaki konutlardan on yıl bina vergisi alınmayacağı belirtilmektedir. Böylece üretim özendirilerek konut açığının azaltılması amaçlanmaktadır.^{4.6.}

4.1.4. 5228 Sayılı (28.06.1948 Tarihli) Yasa

Gecekonduları doğrudan ilgilendiren “Ankara Belediyesine Arsa Ve Arazisinden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara Tahsis Ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Yasa”’dan iki hafta sonra çıkarılan “Bina Yapımını Teşvik Yasası” 5218 sayılı yasanın Ankara Belediyesi için sağladığı hakların tüm ülke geneline yaygınlaştırılması olarak yorumlanabilir.

4.1.5. 5431 Sayılı (06.06.1949 Tarihli) Yasa

“Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılmasına Ve 2290 Sayılı Belediye Yapı Ve Yollar Yasasının 13. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Yasa” 5218 sayılı yasa hükümlerinin geçerliliğini tekrarlayarak, gerçek kişilerin yada kamu tüzel kişilerinin iyelik haklarının çiğnendiği gerekçesiyle gecekondu yapımının önlenmesini ve yapılanların da yıkılmasını öngörmektedir.

Bina Yapımını Teşvik Yasası’ndan sonra gecekondulaşmanın hızlanması üzerine iyelik haklarının çiğnendiği gerekçesiyle, gecekondu yapımının önlenmesi amacıyla çıkarılmıştır.^{4.7.}

4.1.6. 6188 Sayılı (24.07.1953 Tarihli) Yasa

“Bina Yapımını Teşvik Ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Yasa” genel olarak artan kaçak yapılaşmaya karşı çıkarılmıştır. Önceki af yasalarında olduğu gibi bu yasayla da mevcut kaçak yapılar yıkılmak yerine, yasallaştırıldığını görmekteyiz.

Ayrıca bu yasa ile, belediyelerin sınırları içerisinde ve mülkiyetlerinde olan veya mülkiyetlerine geçecek arazilerin, belediye meclisleri kararıyla konut yapımına ayırmaları

^{4.6.} KELEŞ, R., 1993

^{4.7.} KELEŞ, R., 1993

amaçlanmaktadır. Böylece elde edilen ucuz konut alanlarının ihtiyaç sahiplerine devri yoluyla gecekonduların yapımının önlenmesi amaçlanmaktadır. Bununla birlikte mahalle oluşturacak şekilde toplu halde bulunan gecekondular ve belediyelere devredilecek alanlardaki ruhsata aykırı yapılar yasayla affedilmektedir.

4.1.7. 6785 Sayılı (09.07.1956 Tarihli) Yasa

6785 Sayılı İmar Yasası 1956 yılında, 2290 Sayılı Yapı ve Yollar Yasası'nın sorunlar karşısında yetersiz kalması üzerine çıkarılmıştır. Yasa taşıdığı özelliklerle çağdaş bir imar hukuku oluşturabilecek bir niteliğe sahiptir. Yasayla, İmar yetki ve sorumlulukları belediyelere, denetleme ve yönlendirme görevi ise merkezi yönetime bırakılmıştır.

- 327 sayılı (05.09.1963 tarihli) yasa ile, 6785 sayılı yasanın bir yapının belediye hizmet ve tesislerinden yararlanabilmesi için gerekli yapı kullanma izniyle ilgili hükmü değiştirilmiştir.

4.2. 775 SAYILI GECEKONDULAR YASASI VE GECEKONDULAR ÖNLEME BÖLGELERİNİN OLUŞTURULMASI

4.2.1. 775 SAYILI GECEKONDULAR YASASI

Cumhuriyetin ilanından sonraki 40 yıllık plansız dönem içerisinde gecekondular sorununun tam olarak kavranılamadığı ve bundan dolayı, bu dönemde 6188 sayılı yasanın dışında çıkarılmış tüm yasaların genel konut sorununu içerdiği görülmektedir. Planlı dönemde ise, salt gecekondular sorununa yönelik olarak 1966 yılında 775 Sayılı Gecekondular Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa ile merkezi ve yerel yönetimlerin gecekondular sorununa yönelik uyguladıkları politikaların temel ilkeleri saptanmıştır.

4.2.1.1. Yasanın Çıkış Gerekçesi:

Hızlı sanayileşme ve göçle birlikte gittikçe büyüyen gecekondular sorununa çözüm bulmak amacıyla hazırlanan yasa, belirli plan hedefleri doğrultusunda oluşturulmuştur. Yasanın 1. Maddesinin "Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondular yapımının önlenmesi ve

bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır”,^{4.8} biçiminde tanımlandığı görülmekte ve bu gerekçe doğrultusunda sorunun çözümü amaçlanmaktadır.

775 sayılı yasa ilke olarak, gecekonduların iyelik sorunlarını çözmek, yıkma işlemine açıklık getirmek, bu bölgelere yapılacak hizmetlerle ilgili temel önlemleri almak ve yeniden gecekonduyu yapımını önlemek gibi amaçlara yönelik hükümler içermektedir. Yasanın 2. maddesinde gecekondunun tanımı yapılmaktadır. 3.,4.,5.,6., maddeleri yerel yönetimlere arsa sağlanmasını 7.,8.,9.,10.,11., maddeleri bu arsaların hangi amaçlarla kullanılabileceğini açıklamaktadır. 12.,13.,14.,15., maddelerde yerel yönetimler ve İmar İskan Bakanlığı emrinde kurulacak fonların kaynağı ve kullanılması ile ilgili hükümler belirtilmektedir. 16.,17. maddeleri mevcut gecekonduları saptama yöntemlerini düzenlemekte, 18. maddesi ise yeniden gecekonduyu yapımını yasaklamaktadır. 19. ve 20. maddeleri plan, programlar, 21.,22.,23., maddeleri gecekonduların ıslah ve tasfiyesi ile ilgili hükümleri taşımakta, 24. maddesi kamu hizmet ve tesisleriyle ilgili giderlere katılmayı düzenlemektedir. 25. ve 26. maddeleri arsa tahsis koşulu ve biçimini, 27.,28.,29.,30.,31.,32.,33., maddeleri bu yasadaki yararlanacaklara yapılacak yardımları ve bunların nelerden yapılacağını, 34. maddesi tahsis amacına aykırı davranışların önlenmesini, 35. maddesi yerel yönetim sınırları ve mücavir sahalar dışındaki uygulamayı, 36. maddesi yasaya ilişkin yönetmeliklerin hazırlanmasını, 37.,38. maddeleri ceza hükümlerini, 39.,40. maddeleri çeşitli hükümleri, 41. maddesi de bu yasanın uygulanması gereken yerlerde diğer yasaların bu yasaya aykırı hükümlerinin uygulanamayacağını içermektedir.

4.2.1.2. Yasanın Temel İlkeleri:

Genel olarak yasada, gecekondunun ıslah, tasfiye ve önleme olmak üzere üç temel ilkedeki söz etmek mümkün.

4.2.1.2.1. Gecekondunun ıslahı:

Gecekondunun ıslahının uygulama ilkesi yasanın 22. Maddesinde “Gecekondunun ıslah bölgelerinde bulunup da, belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arazılar üzerinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan gecekondulardan, bu sahalar için yapılacak imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına göre olduğu gibi veya değiştirilerek korunması mümkün olanları, planın tanziminden sonra yapılacak bildiriden itibaren en geç 2 yıl içinde yönetmelik esasları dairesinde sahipleri tarafından imar ve

^{4.8} 30.07.1966 Tarih 12362 sayılı Resmi Gazete,

ıslah edilir. Aksi halde bu yapıların verilen süre zarfında yıktırılması yoluna gidilir. Sahipleri tarafından yıktırılmayan yapılar, enkazı sahiplerine ait olmak üzere belediyelerce yıktırılır ve yıkım masrafı %10 fazlasıyla ilgiliden alınır.”^{4.9.} ibaresiyle geçmektedir. Kısaca durumu iyileştirilebilecek gecekonduların yada gecekondulu bölgelerinin, merkezi ve yerel yönetim eliyle yada gecekondulu sahiplerince oturulabilecek standartlara getirilmesi ilkesi benimsenmiştir.

4.2.1.2.2. Gecekondulu tasfiye:

Islah edilmesi mümkün olmayan gecekonduların, tarihi eserlerin çevresinde bulunan ve onların değerini azaltan tek, tek yapıların ya da bu nitelikte yapıların yoğun durumda bulunduğu semtlerin tamamen ortadan kaldırılması anlamına gelmektedir. Yasaya ait uygulama yönetmeliği 86 ve 87. maddelerinde aşağıdaki ifadelerle yer almaktadır.

Madde 86- “Gecekondulu kanunun 16. maddesi gereğince tespiti gereken ıslah ve tasfiye bölgelerinin tespitinde aşağıdaki esaslar göz önünde tutulacaktır.

- 1- Afete maruz sahalar,
- 2- Gayri sıhhi ve iskana müsait olmayan sahalar,
- 3- Tarihi ve turistik sahalar,
- 4- Amme hizmetlerinin götürülmesine imkan olmayan veya çok gayri iktisadi olan sahalar,
- 5- Normal şehircilik prensipleri içerisinde tahsisi mümkün olmayan sahalar,
- 6- Gecekondulu ıslah bölgesi olarak ayrılması arsa kıymeti bakımından gayri iktisadi olan sahalar,

Madde 87- Gecekondulu bölgelerinde tasfiyeye tabi tutulacak gecekondular;

- 1- Yukarıda bahsedilen tasfiye bölgelerindeki gecekondular,
- 2- Plan ve mevzuat icaplarına göre tamir veya değiştirilmesi mümkün olmayan gecekondular,
- 3- Gecekondulu kanunu ve bu kanuna ait yönetmeliğe ait uydurulamayan gecekondular,
- 4- Islah bölgelerinde imar ve ıslah planı tatbikatı dolayısıyla kaldırılması icap eden gecekondulardır.”^{4.10.}

4.2.1.2.3. Gecekondulu önleme:

Yasanın 18. Maddesinde “yeniden gecekondulu yapımının önlenmesi” olarak geçen maddede kısa ve uzun vadede önleme olmak üzere iki çözüm olanağı öngörülmektedir. Bu ilke kapsamında,

^{4.9.} 30.07.1966 Tarih 12362 Sayılı Resmi Gazete,

^{4.10.} 30.07.1966 Tarih 12362 Sayılı Resmi Gazete,

gecekonduların yapılırken yada yapıldıktan sonra derhal yıkılması yoluyla kısa vadede çözüm aranmıştır. Uzun vadede önleme ise; büyük kentlerde ki gecekondunun tüm etkenleriyle ele alınıp değerlendirilmesiyle mümkündür.

Yasa gecekondular için kısa dönemde önleme biçimini getirmiştir. Buda daha önce içeriğini belirlediğimiz 18.madde de tanımını bulmuştur. Gecekondunun önleme, yasanın benimsediği kısa dönemde önleme ve bir de uzun dönemde önleme olmak üzere iki ayrı biçimde uygulanmaktadır. Kısa dönemde önleme, olumlu ve olumsuz önleme olmak üzere yorumlanmaktadır. Olumsuz önleme, bir gecekondunun yapılırken ya da yapıldıktan sonra yıkılması demektir. Olumlu önleme ise, konut sunusu artırılarak, çareyi gecekonduda bulan ailelerin olağan yollardan konut gereksinimini karşılamaktır.^{4.11.}

Uzun dönemde önleme, soruna kökende inebilmek, diğer olgular ve politikalarla ilişkisini kurup, ortak yasalar hazırlayarak tüm önlemleri almaktır.^{4.12.}

4.2.1.3. Yasanın Getirdiği Diğer İlkeler:

Genel olarak yukarıda saydığımız bu üç temel ilke dışında yasanın getirdiği diğer ilkeleri şöyle sıralamak mümkün;

- 1- Gecekondunun bölgelerinin saptanması,
- 2- Arsa sorunları,
- 3- Gecekondunun uygulamalarında kaynak,
- 4- Kamu hizmet ve tesisleriyle ilgili giderlere katılma,
- 5- Gecekondunun yıkma işlemleri,

4.2.1.3.1. Gecekondunun bölgelerinin saptanması:

Gecekondunun yasasının üç temel ilkesi olan gecekondunun ıslah, tasfiye ve önleme ilkelerinin uygulanabilmesi amacıyla yapılacak bölgesel tespit çalışmaları yasanın 16. ve 17. maddelerinde belirtilmiştir.

^{4.11.} Şehircilik, Sorunlar-Uygulama ve Politika Prof. Yavuz, F. , Prof Dr. Keleş, R., Prof. Dr. Geray, Cevat

İslah ve tasfiye bölgeleriyle bu bölgelerin sınırlarını, yerel yönetimlerin her türlü olanaktan yararlanarak, yasanın yayın tarihinden itibaren en geç 6 ay içinde saptamalarını istemiştir. Bu bölgeler içinde bulunan tüm yapıların, gerek yerel yönetimlerin gerekse yardımcı olabilecek diğer kuruluşların olanakları da göz önüne alınarak, İmar ve İskan Bakanlığı'nca saptanacak şekil ve süreler içerisinde, olası ise hava fotoğraflarında veya haritalarda, olası olmayan yerlerde ise ölçekli krokilerde gösterilmesi koşulu getirilmiştir. Bu konuda yasa, yerel yönetimlere mülki amirlerinden her türlü yardımı isteme yetkisini vermiştir. Saptama işlerinde yerel yönetimlerin karşılayamayacağı ve yapamayacağı teknik konular olduğu takdirde, İmar ve İskan Bakanlığı bu işleri yapabilecek ilgili kurumlardan karşılıksız olarak, bunların yapılmasını istemek yetkisine sahiptir.

Bu ilkelere göre hazırlanacak hava fotoğrafları, harita ve krokiler yerel yönetim encümenlerince görüşülüp onaylandıktan sonra, incelenmek üzere İmar ve İskan Bakanlığı'na gönderilir. Bakanlıkça kabul edilen ve onanarak kesinleşen bölgelere ait karar ve krokiler, yerel yönetim binasında ve ilgili muhtarlıklarda bir ay süre ile asılır ve halka duyurulur. Yerel yönetim sınırları ve varsa komşu alanlar (mücavir sahalar) dışındaki gecekondu bölgelerinin saptanması işlemleri İmar ve İskan Bakanlığı'nca yürütülür.

Ayrıca, yasanın 17. maddesinde, “yerel yönetim sınırları ve varsa komşu alanlar içindeki tüm gecekonduların ve 16.madde gereğince (yukarıda tanımladığımız madde) saptanan bölgeler, içindeki yapıların sahipleri kullanma işlevine bakılmaksızın, İmar ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanacak örneğe uygun bir bildirgeyi, ilan tarihinden itibaren 3 ay içerisinde yapının bulunduğu yerin yerel yönetimine makbuz karşılığında vermek zorundadırlar” denilmektedir.

4.2.1.3.2. Arsa sorunları:

Yasanın 3., 4., 5. ve 6. maddelerinde yerel yönetimlere arsa sağlanmasıyla ilgili hükümler yer almaktadır. Bu maddelere göre “Hazinenin , Özel İdare’lerin ve Vakıflar İdare’sinin dışındaki katma bütçeli dairelerin mülkiyetindeki arazi ve arsalardan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden , belediye sınırları içinde olanlar ve 6785 sayılı kanunun 47. maddesine dayanılarak tespit edilen mücavir sahalarda bulunanlar, bu kanunda belirtilen amaçlarda

^{4.12.} Kentleşme Süreci İçinde Gecekondu Sorunu Zekai Görgülü Basılmamış Lisans Üstü Tezi,

kullanılmak üzere, bedelsiz olarak ilgili belediyelerin mülkiyetine geçer.”^{4.13.} denilmektedir. Buradan da anlaşıldığı gibi merkezi yönetimin elindeki arsalar bu yasayla birlikte yerel yönetimlere devredilmiştir. Ayrıca yasada gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgelerinin içinde yer alan özel mülkiyete ait arsa, arazi veya yapıların sahipleriyle anlaşarak kamulaştırma yetkisi yine İmar ve İskan Bakanlığı’nın izniyle belediyelere bırakılmıştır.

4.2.1.3.3. Gecekonduların uygulamalarında kaynak:

Arsa yardımı gören kişilerin gereksinimlerini karşılamaları için; biri belediyeye bağlı, diğeri de , İmar ve İskan Bakanlığı’na, bağlı olmak üzere iki farklı fon kurulmuştur. Bu fonlar Türkiye Emlak Kredi Bankası’nda açılan iki ayrı hesapta yer almıştır.

4.2.1.3.4. Kamu hizmet ve tesisleriyle ilgili giderlere katılma:

Yasanın 24. maddesinde; gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgelerinde bulunan bütün binaların, binalı yada binasız arazi ve arsa sahiplerinin, belediyelerce veya diğer imkanlarla yaptırılacak olan yol, kaldırım, kanalizasyon, su ve elektrik gibi kamu hizmetleri harcamalarının tamamına katılmaları öngörülmüştür.

4.2.1.3.5. Gecekonduların yıkma işlemleri:

Gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme olmak üzere üç temel ilkedan hareket ederek çıkan yasanın 18. maddesinde; belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, hazineye, özel idarelere veya katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapıların, inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın yıkılacağı belirtilmiştir. Fakat yasanın uygulamasında tam bir başarı sağlanamamış ve yıktırılması gereken gecekonduların sayısı her geçen gün gittikçe artmıştır.

4.2.1.4. Yasanın Koyduğu İlkeler Doğrultusunda Getirdikleri:

- a) Bedelleri, ilgili yerel yönetimlerce saptanmak koşulu ile arsa tahsisi yapmak,
- b) Konut kredisi vermek
 - Islah ve onarım kredisi
 - Yeniden inşa kredisi

^{4.13.} 30.07.1966 Tarih 12362 sayılı Resmi Gazete,

- c) Arsa yada nüve konut tahsis edilenlerle, gecekondusunu onarıp, ıslah edeceklerle; yapı elemanları, yapı malzemesi, bunlara ilişkin montaj ve işçilikler ile, her türlü dış yardımlar yapmak,
- d) Teknik yardım olanağı sağlamak,
 - Bakanlık tarafından yerel yönetimlere ve halka,
 - Yerel yönetimler tarafından halka,
- e) Mülk, kiralık ve misafir konutları olmak üzere konut yardımı yapmak,^{4.14.}

4.2.1.5 775 Sayılı Gecekondu Yasasının Eleştirisi

775 Sayılı Yasa ile ilk kez gecekondu kavramına açıklık getirilmiş, gecekondu ve dar gelirli kesimin konut sorununa kapsamlı bir şekilde çözüm aranmıştır. Gecekondu bir gerçek olarak ve kentleşmenin doğal sonucu olarak, dışlanamayacak bir olgu olarak kabul edilmiş, mülkiyet sorununa büyük önem verilmiştir. Gecekondu bölgelerine kentsel hizmetler ve altyapı götürülmesi kaçınılmaz olarak kabul edilmiştir. Yıkımla sorunu çözmenin olası olmadığı anlaşılmış, buna karşın temel sorunun arsa elde edilmesi ve üretilmesi olduğunun bilincine varılarak, hazine toprakları belediyelere devredilmiş konut yapımına tahsisi hükme bağlanmıştır.^{4.15.} Bu şekilde gecekondu yapımının azaltılması ve ulusal servetimiz olan toprağın geleceğinin güven altına alınması hedeflenmiştir.

Yasa, gecekondu yapımını etkinleştirmek üzere çeşitli önlemler almışsa da gecekondu yapımını önleyememiştir. Yasanın 18. maddesine göre yasanın yürürlüğe girişini takiben yeni gecekondu yapımı yasaklanmıştır. Buna rağmen gecekondu yapımı eskisinden daha hızlı bir şekilde devam etmiştir. En büyük kanıtı da, İstanbul’da 1950 yılında 11.750 olan gecekondu sayısının 1961 yılında 82.700 gecekonduya çıkmasıdır.^{4.16.}

Yasada gecekondular, “İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsa üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” (madde 2) olarak tanımlanmaktadır. Yasanın bu anlayış içerisinde olması, gecekondu sorununun kavranmamış olduğunu göstermektedir. Çünkü yasanın yaklaşımına göre, (madde 1 ve madde 2); toprak mülkiyeti yada tapu sorunu çözülüp gecekonduların imar

^{4.14.} İstanbul Metropoliten Alanında Gecekondu Önleme Bölgelerinin Mekansal Konumları Ve Fizik Mekan Çözümlemeleri , A. Zekai Görgülü Doktora Tezi,

^{4.15.} ARSLAN,R. 1989

^{4.16.} YASA İ. 1966

mevzuatına uygunluğu sağlanırsa, gecekondurunu çözülmüş olmaktadır. Bu yaklaşım gecekonduların doğmasının nedenlerine inilmeksizin soruna şekilci bir çözüm arandığını göstermektedir. Ayrıca bu yasada, gecekondunun geliştirdiği yapım sürecine uygun normların önerilmesi yerine, gecekondular başka bir tip yapım sürecinin var olan normlarına uydurulmak istenmiştir. Sorunun bu şekilde ele alınmış olması gecekondunun temel özelliklerini yok saymakta, yalnız sonuç veya görüntü ile ilgilenmektedir.^{4.17.}

Yasa, gecekondur bölgelelerinin kamu hizmetlelerinin yerel yönetimle ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı elindeki imkanlarla tamamlanması için kolaylıklar göstermekte, buna karşılık, gecekondur bölgelelerinde yaşayanların (arsa, arazi ve yapı sahibi olanlar), buralara getirilecek kamu hizmet giderlelerinin (yol, kanalizasyon, su, elektrik, kaldırım) tümüne para olarak katılmalarını öngörmektedir. Bu katılma paylarından arsa, arazi veya yapı sahiplerlelerinin kaçınması söz konusu değildir. Bu durumda: gecekondur sahiplerlelerini kendilelerini "kaçak" olarak hissetmek durumundan kurtararak yasallaşmış olmanın rahatlığına kavuşturmakta, planlı kalkınma döneminin, kalkınmada halk ve devlet işbirliği ilkesinin geçerli kılınması konusunda olumlu bir adım atılmış olmaktadır.^{4.18.}

775 Sayılı Gecekondur Yasası'nın gecekondur sorunlarını çözme olasılığı çok azdır. Sorun bir barınma sorunu olarak ele alındığından eksik ve yanlış değeriendirilmiş, çözüm daha da zorlaşmıştır. Bu bağlamda sorunu ülke ölçeğinde çözmeyi amaçlayan bir konut yasanının çıkarılmamış olması, yasanın başarısını sınırlamıştır. Ayrıca dönemin yasalarına uygun olarak bölünmüş kent arsaları, daha sonraki dönemlerde girişilen planlı çalışmaların başarısını engellemiştir.

Gecekondur Yasası'nın tek başına ne ölçüde başarılı olabileceğine gelince, bu da yasanın arsa ve akçal kaynaklar konusunda belediyelere sağlayacağı olanaklara bağıdır. Yasada bugüne değin olduğu gibi, kamu arsalarını belediye eli ile gecekondur sahiplerine, hatta gecekondur tacirlelerine aktarma geleneğinden ayrılmamış olması, uzun dönemde toplum yararına ters düşen bir kent bilim politikasıdır. Gereksinim büyüklüğü, arsa sunusunun sınırlı olması bu yoldan en kısa zamanda dönmeyi zorunlu kılmıştır.^{4.19.}

^{4.17.} İNKAYA, Y., 1972

^{4.18.} KELEŞ, R. 1983

^{4.19.} KELEŞ, R., 1990

Kentlerde oluşan toprak rantı ve toprak spekülasyonları, popülist politikalar ve patronaj sistemi, son yıllarda giderek az uygulanmakta ise de bu dönemde ekonominin toplum kesimleri arasında yarattığı gelir ve statü farklılaşmasından kaynaklanan gerilimi azaltmanın bir aracı olarak kullanılmıştır. Örneğin gecekondulu alanlarını içeren “İmar Islah” yasası bir yandan işgal edilmiş alanları tapuya bağlarken bir yandan da planlarla getirdiği yeni imar koşulları ve iyileştirme önlemleriyle sağladığı rant artışlarını, gecekondulu malikleri arasında yeniden dağıtıyordu. Üstelik bazı yerel yönetimler “gecekondulu tehdidi altında olduğu” gerekçesiyle varolan gecekondulu alanlarını çokça aşan alanları imara açarak yeni rant alanları oluşturmuyordu.^{4.20.}

“Yönetimler yasalar çıkarmış, gecekondulu yapımını yasaklamış. Yıkılmışlar, arada göz yummuşlar, seçim dönemleri gelince affetmişler, sonra yine yapımı yasaklamak için yasa çıkarmışlar. Bu nedenle, konuyla ilgili değişik, disiplinler ve değişik görüşlere sahip uzmanlar, yasalar (özellikle 775 sayılı yasa) konusunda, genellikle aynı görüşleri paylaşmışlardır. Yetersizdirler, gerekli ülkesel girdileri içermedikleri için yalnızca hukuksal ve mekansal boyutta çözüm aramaktadır. Gecekondulu yapımını yasaklayan, çeşitli baskılar karşısında serbest bırakıp, sonra yeniden yasaklayan yasalar, konunun iyi anlaşılmadığının hukuksal göstergeleri olmuştur”.^{4.21.}

4.2.1.6 GECEKONDULU YASASINA İLİŞKİN DÜZENLEMELER:

- **3016 Sayılı (06.06.1984 tarihli) Yasa:**

Bu yasa, gecekondulu önleme bölgelerinde tahsis edilecek arsaların satış şartları ile ilgili düzenlemeleri içermektedir.^{4.22.} Arsa tahsis işlemleriyle ilgili kararların valiliklerce alınması öngörülmektedir. Bu alanlara ait planların hazırlanması ve alt yapı çalışmalarıyla ilgili görevler belediyelere verilmiştir. Belirtilen çalışmaların Bayındırlık ve İskan Bakanlığı onayı ile yürürlüğe gireceği belirtilmektedir. Böylece merkez denetiminde belediye ve valilikler görevlendirilmektedir.

Gecekondulu önleme bölgelerindeki alt yapı harcamaları konusunda da düzenlemeler yapılmıştır. Gecekondulu sahiplerinden arsa tahsis bedeli ile birlikte bu giderler için katılım payı alınmaya başlanmıştır.

^{4.20.} ARSLAN, R., 1998

^{4.21.} GÖRGÜLÜ, Z.,

^{4.22.} Gecekondulu Yasasının 26.Maddesinin Değiştirilmesine Dair Yasa, TC Resmi Gazete, No: 18437,20 Haziran 1984

Gecekondu Yasası gereğince kamu eliyle üretilen konutların tahsisine ilişkin düzenlemeler yönetmelikle belirlenmiştir. Konutlar; a) Mülk konutlar, b) Kiralık konutlar, c) Misafir konutlar olarak üç grupta ele alınmaktadır.

“**Mülk konutlar;** yasanın uygulanması nedeniyle konutsuz kalacaklara, arsa tahsis şartlarına sahip konutsuz kişilere, kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis olunacak veya satılacaktır. Mülk konutların tahsisi için konut bedelinin % 25' inin peşin olarak Emlak Kredi Bankası'na yatırılması öngörülmektedir. Kalan miktar için iki yıl ödeme süresi tanınmaktadır.

Kiralık konutlar; kiracı oldukları gecekondular, yasanın uygulanması gerekçesiyle yıkılanlara, yasa kapsamında konutu yıkılıp yeniden yapılacak kişilere (geçici olarak), arsa tahsis talebinde bulunanlardan, konut tahsis edilemeyenlere tahsis edilecektir.

Misafir konutları; kiralık konut talebinde bulunan ve talebi karşılanamayan kişilere tahsis edilecektir.”^{4.23.}

- **247 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname:**

11 Haziran 1985 tarih ve 1878 sayılı resmi gazete de yayınlanan, 247 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 775 Sayılı Yasa'nın bazı hükümleri değiştirilmiştir. 775 Sayılı Yasa ile belediye sınırları içinde ve mücavir alanlardaki uygulamalar için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na verilen hak, yetki ve görevlerin ilgili belediyelere devredileceği belirtilmektedir. Bu görev ve yetkilerin belediye organlarınca kullanılması, büyük şehirlerde yasanın uygulanmasının büyük şehir belediyelerince yapılması öngörülmektedir.

Ayrıca Gecekondu Yasası ile Bakanlık emrinde, Emlak Bankası'nda açılmış olan her iki fonun yönetimi Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'ne devredilmektedir. İdarenin, belediyelere gecekondu önleme, ıslah ve tasfiye çalışmalarında kamulaştırma, alt yapı işlemleri, arazi düzenlemeleri ve bina yapımı yoluyla yardım etmesi öngörülmektedir. Gecekondu Yasasının belediye mülkiyetine geçen arsa ve arazilerinin tapu ve krokilerinin Bakanlıkça onaylanmasına ilişkin hükmü de kararnameyle kaldırılmaktadır. Kararnameyle Bakanlığın

^{4.23.} Gecekondu Yasasının Uygulama Yönetmeliğine Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Yönetmelik, Tc. Resmi Gazete, No: 18487, 12 Temmuz 1984

yetkileri azaltılarak belediyelerin daha etkin bir konuma getirilmesi amaçlanmış, ancak mevcut örgütlenmenin yetersiz kalacağı anlaşılarak bu kez başka bir merkezi kurum olan Toplu Konut İdaresi tarafından belediyelerin desteklenmesi sağlanmıştır.^{4.24.}

- **250 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname:**

Bu kararname ile 247 sayılı KHK ile yapılan düzenlemeler tekrar ele alınmaktadır. Toplu Konut İdaresi tarafından belediyelere yapılacak yardımların, idare tarafından hazırlanacak yönetmeliklerle düzenleneceği belirtilmektedir.

Gecekondu Yasası hükümlerince belediyelerin gerçekleştirecekleri hizmetlerde kullanmaları için Emlak Bankası'nda açılan ve bakanlık izniyle belediyelerce kullanılması öngörülen fonun yönetimi bu kararname ile idareden alınarak belediyelere geri verilmektedir. Kararname; belediyelere yasalarla görev verilmesi ancak yeterli kaynak ve eleman sağlandığı zaman etkinleştirici bir rol oynayacağının anlaşılması yönünden önemlidir.^{4.25.}

775 Sayılı Yasa ile, gecekondu önleme ve ıslah imar programları, kamulaştırma işlemleri ile ilgili yetki ve sorumluluklar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na verilmekteydi. 247 sayılı kararname ile bu yetkiler bakanlıktan alınarak belediyelere devredilmişti. 250 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile bu yetki ve görevlerin ilçe belediyelerine verilmiş ve gecekondu ıslah çalışmaları için oluşturulan fon idareye devredilmiştir.

- **3414 Sayılı (02.03.1988 tarihli) Yasa:**

3414 Sayılı (02.03.1988 tarihli) Yasa ile, idareye devredilen fondan belediyelere kamulaştırma, arazi ıslah ve düzenlemesi, alt yapı işlemleri ve bina yapımı için karşılıklı veya karşılıksız olarak yardım yapılabileceği belirtilmektedir.

Gecekondu Yasasının, belediyelerin tüm arazi ve arsalarına ait kayıtları İmar ve İskan Bakanlığına onaylatmasına ilişkin hükmü kaldırılmaktadır.^{4.26.}

^{4.24.} 775 sayılı Gecekondu Yasasının Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, Tc. Resmi Gazete, No: 18781, II Haziran 1985

^{4.25.} 775 sayılı Gecekondu Yasasının Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 247 sayılı KHK' nin iki maddesinde değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, Tc. Resmi Gazete, No: 18863,9 Eylül 1985

^{4.26.} 775 Sayılı Gecekondu Yasasının Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Yasa. TC Resmi Gazete, No: 19751, li Mart 1988

4.2.2. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ (GÖB)

4.2.2.1. Gecekondu Önleme Bölgelerinin Oluşturulma Amacı:

Ülkemizde konut sunum biçimlerinden biri olarak oluşturulan gecekondu önleme bölgeleri, 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondu Yasası ile yürürlüğe girmiştir. Gecekondu önleme bölgeleri'nin oluşturulma amaçlarını şöyle sıralayabiliriz;

- 1- Gecekondulaşmayı önlemek,
- 2- 775 sayılı yasanın yürürlüğe girmesiyle birlikte gecekonduları yıkılan nüfusa yerleşim imkanı sunmak,
- 3- Kırsal alanlardan kente göç eden muhtemel gecekondu nüfusunu düzenli yerleşim altında tutmak,
- 4- Sağlıklı yaşam koşullarını ve kentsel mekanı oluşturmak,
- 5- Konut sorununun çözümüne katkıda bulunmak,
- 6- Alt gelir guruplarına konut ve yerleşim imkanı sağlamak,
- 7- Plan hedefleri doğrultusunda, toplu konut olgusunu yaygınlaştırmak,

4.2.2.2. Gecekondu Önleme Bölgelerinin Oluşum Süreçleri (Seçim Ve Onayları):

775 sayılı yasayla birlikte yerel yönetimlerin önemi gittikçe artmıştır. Yasayla birlikte, Bakanlar Kurulu'nun yürütmesi ve İmar ve İskan Bakanlığı'nın denetimi altında ilgili yerel yönetimlere bazı yükümlülükler getirilmiştir. Yasanın 7. ve 9. maddelerinde oluşturulacak gecekondu önleme bölgeleri için aşağıdaki ilkeler getirilmiştir;

- 1- Gecekondu önleme bölgeleri için, yerel yönetimlere arsa ve parasal yardım sağlanacaktır,
 - 2- Yerel yönetimlere teknik destek verilerek proje yardımı yapılacaktır,
 - 3- Kentlerin uygun bölgelerinde, kentin imar planına uyum sağlayacak şekilde gecekondu önleme bölgeleri tespit edilecektir.
 - 4- Bu tespit edilen bölgeler yerleşime ve bina yapımına uygun hale getirilerek altyapı ve parselasyon hizmetleri yapılacaktır,
 - 5- İhtiyaç sahiplerine uygun ödeme koşulları sağlanarak, arsa veya konut sağlanacaktır.
-

- 6- Ayrıca isteyenlere kendi evlerini yapabilmeleri için; arsa, malzeme, konut kredisi ve proje desteği verilecektir,

Gecekondu önleme bölgelerinin oluşturulması genelde, ilgili yerel yönetimlerin, İmar İskan Bakanlığı'na önerisi ve Bakanlığın yaptığı gerekli incelemelerden sonra yaptığı onayla gerçekleştirilmektedir. Bu onaya kadar ki süreci aşağıdaki gibi sıralamak mümkün;

- 1- İlgili yerel yönetimlerin yaptıkları gerekli inceleme ve araştırmalar neticesinde, kentin imar planına uyacak şekilde, kentin uygun görünen bölgelerinde, gecekondu önleme bölgeleri için gerekli alanların saptanması,
- 2- Oluşturulacak gecekondu önleme bölgelerinin kamu iyeliğinde olması durumunda ilgili yerel yönetimlere devredilmesi, özel iyelikteki arazilerin ise kamulaştırılarak yine ilgili yerel yönetimlere devredilmesi,
- 3- Kamulaştırma işleminin akabinde yada devam ederken, gecekondu önleme bölgelerinin yerel imar planları ve mimari projelerinin oluşturulması,
- 4- Yerel imar planları ve mimari projelerin yapımından sonra, altyapı projelerinin yapılması,
- 5- Altyapı ile birlikte projenin uygulamasına geçilmesi,
- 6- Yapım süreci sonucunda oluşturulan konutların, yasanın getirdiği ödeme şartlarına uygun olarak, bireylere ve kooperatiflere olmak üzere, ikili dağıtımı.

4.2.2.3. Gecekondu Önleme Bölgelerindeki Konut Uygulamaları:

Bugüne dek gecekondu önleme bölgelerinde altı farklı biçimde konut uygulaması görülmektedir.

a) Nüve konut: Bir ailenin asgarî ihtiyaçlarını karşılamak için temin edilen konut türüdür. Tamamı 54 m² olan bu konutların, 24 m².lik bölümü (bir oda, bir mutfak, bir tuvalet) Bakanlıkça yapılmakta, 30 m².lik bölümü ise yaşayacak ailenin kendisinin yapması istenmektedir.

1975 yılında,

- Binaların küçük, hane halklarının büyük olması,
- Uygulamanın denetlenememesi,
- Verilen kredilerin bina yapımı için kullanılmaması,
- Ruhsat ve vergi ayrıcalığından ötürü yapıların, kişilere verilen projeler dışında gelişmesi, nedeniyle bu uygulamadan vazgeçilmiştir.

b) Kendi evini yapana yardım: Parsel dağıtımından yararlanan kişinin gücünden yararlanılmak istenmiş, ancak örgütlenememe nedeniyle (daha çok ıslah bölgelerine kaymıştır) 1975 yılında vazgeçilmiştir.

Gerek nüve konut, gerekse kendi evini yapana yardım yöntemlerinde başarılı olunamamasının nedeni, yardımdan yararlanan kişilerin bir işte çalışıyor olmaları, dolayısıyla evin yapımını başkalarının üstlenmesidir.

c) Tasarruflu ev yap sistemi (TEY): Özellikle katlı konutlarda, konutu yapıp, yasadaki gelir durumuna ve kat iyeliği ilkesine göre kişilere vermek amaçlanmıştır. Bu uygulamadan da 1975 yılında vazgeçilmiştir.

d) Mülk konut: Günümüzde gecekondü önleme bölgelerinde uygulanan sistemdir. Konutsuz kişileri, ya da kooperatifleri, yasadaki koşullara göre konut sahibi yapmak amacını gütmektedir.

e) Kiralık konut: Yine yasadaki koşullar doğrultusunda yapılan konutların, arsa iyeliğini kamuda tutmak amacıyla kiralanmasıdır. Günümüzde de yaygındır.

f) Misafir konut: Kiralık konut isteminde bulunan ve koşulları buna uyan kişilerin, ailelerin aynı kentte bulunmaması yada aile başkanı olmaması halinde kendilerine kira ile verilmesi düşünülen konut biçimidir. Ancak hiç uygulanmamıştır.

Şu anda gecekondü önleme bölgelerinde, kiralık konut - mülk konut uygulaması yapılmakta ve bütünüyle kiralık konuta dönülmesi amaçlanmaktadır. 1980 yılından buyana gecekondü önleme bölgelerinde mülk konut uygulaması kaldırılmıştır.

4.2.2.4. Gecekondü Önleme Bölgelerinde Konut Edindirme Biçimleri:

775 Sayılı gecekondü yasası ile oluşturulan gecekondü önleme bölgelerinde yapılan konut edindirme uygulamalarını üç ana başlık altında toplamak mümkündür.

1- Arsa Tahsisi Yolu İle Konut Edindirme: Oluşturulan gecekondü önleme bölgelerinde az katlı

(1-2 kat) ve çok katlı (5 kat ve üzeri) olmak üzere iki farklı tip belirlenmiş olup, az katlı konutların yapımı için şahıslara, çok katlı blokların yapımı için de kooperatiflere arsa tahsisi yapılmıştır.

Kooperatifler arsa tahsisine hak kazandıkları taktirde, Bakanlık tip projesine uyabilecekleri gibi, ayrıca yerleşme düzeni, yapılanma katsayıları ve konut m2 sini değiştirmeden kendileri de proje hazırlayıp onay aldıktan sonra uygulama yapabilmışlerdir. Bu uygulamada ki amaç, tamamen tek ev düzeninden, blok düzenine geçmek olmuştur.

2- Kamu Eli İle Konut Edindirme: 775 Sayılı Gecekondu Yasası ile, oluşturulan gecekondu önleme bölgelerinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın kendi tip projelerini, arazi saptanmasından inşaatın bitimine kadarki tüm sorumluluğu üzerine alarak uyguladığı konut edindirme biçimidir. İstanbul Soğanlık -1 Gecekondu Önleme Bölgesi'nde bu şekilde uygulama yapılmıştır.

3- Karma Sistemle Konut Edindirme: Yasa ile belirtilen gecekondu önleme bölgelerinin bir kısmında hem şahıs ve kooperatiflere arsa tahsisi yapılmış, hem de Bakanlık tarafından sosyal konut projeleri uygulanmıştır. Bu şekilde karma bir sistem uygulamaları arasında Maltepe, Esenkent, Örnek Mahallesi ve Tozkoparanı sayabiliriz.

4.2.2.5. İstanbul'da Oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri:

İstanbul'da gecekondu önleme bölgeleri 775 Sayılı Gecekondu Yasası gereği gecekondulaşmayı önlemek amacıyla oluşturulmuştur. Amaç; gecekondu yapımını önleyerek, yeni gecekondu alanlarının oluşmasına engel olmaktır. Gecekondu önleme bölgelerinin yer seçimi de bu amaca bağlı kalarak yapılmıştır.

1- AVRUPA YAKASINDA OLUŞTURULAN GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ

B1- Kağıthane, Çöplük. 2.

B2- Kağıthane, Çöplük. 1.

B3- Alibeyköy, 2.

B4- Alibeyköy, 1.

B5- Küçükköy, Çamurluhan, 1.

B6- Küçükköy, Valdesuyu, 3.

B7- Küçükköy, Karayolları, 4.

B8- Eyüp, Topçular.

B9- Bakırköy, Osmaniye

B10- Bakırköy, Şenlik

B11- Çatalca, Ferhatpaşa, 1.

B12- Çatalca, Ferhatpaşa, 2.
 B13- Ortaköy
 B14- Alibeyköy, l'e ek
 B 15- Kemerburgaz
 B16- Okmeydanı

B 17- Avcılar, 1.
 B 18- Avcılar, 2.
 B19-Silivri,Sülüklügöl

2- ANADOLU YAKASINDA OLUŞTURULAN GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ

D 1- Kartal, Çavuşoğlu. 1.
 D2- Kartat Çavuşoğlu. 2.
 D3- Kartal, Çavuşoğlu. 3.
 D4- Kartal, Karlıktepe. 1.
 D5- Kartal, Karlıktepe. 2.
 D6- Kartal, Rahmanlar. 7.
 D7- Kartal, Çeşmebaşı. 4.
 D8- Kartal, Çeşmebaşı. 5.
 D9- Yakacık, Suyabatmaz. 3.
 D10- Yakacık, Tepe Mah. 2.
 D11- Yakacık, Madenler. 1.
 D12- Maltepe, Gülsuyu.
 D13- Maltepe, 2.Kısım
 D14- Küçükyalı, Emek Mah. 3.
 D15- Küçükyalı, Çayırılar. 2.
 D 16- Küçükyalı, Aydınevler. 1.
 D17- Kadıköy, Kozyatağı.
 D 18- Şerifali Çiftliği
 D19- Kadıköy, İçerenköy
 D20- Örnek Mahallesi
 D21- Ümraniye, Hekimbaşı.
 D22- Ümraniye, Hekimbaşı.1
 D23- Üsküdar, Altunizade

D24- Kanlıca
 D25- Kartal, Rahmanlar. 9.
 D26- Kartal, Çavuşoğlu. 8.
 D27- Dolayoba. Çınardere. 1.
 D28- Dolayoba, Kurfallı. 2.
 D29- Yakacık. Sivas Mah. 6.
 D30- Yakacık. Samandıra Yolu. 4.
 D31- Soğanlık, Gümüşpınar. 1.
 D32- Soğanlık, Gümüşpınar. 2.
 D33- Soğanlık, Toplu Konut Alanı. 3.
 D34-Yalova,Gaziosmanpaşa

BEŞİNCİ BÖLÜM

5- İSTANBUL, SOĞANLIK BÖLGESİNDE OLUŞTURULAN GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNİN İRDELENMESİ (UĞUR MUMCU MAHALLAESİ TOPLU KONUT YERLEŞİM ALANI)

5.1. SOĞANLIK BÖLGESİNİN TARİHİ:

Soğanlık Bölgesi, İstanbul sınırları içerisinde, Kartal İlçesine bağlı bir yerleşim bölgesidir. Soğanlık yerleşmesinin tarihi hakkında kesin belgelere dayalı bir bilgi elde edilememiştir. Belediye arşivinden çıkarılmış Abdülmecit ve Abdülhamit devrinden kalma toprak ihtilaflarını çözmek amacı ile yazılan fermanlardan elde edilen bilgiye göre; 1620’lerde Çalık Ahmet Ağa Çiftliği adı ile bilinen Soğanlık kariyesi, menba suları ile tanınan ve Üsküdar kazası Kartal nahiyesine bağlı bir yerleşme imiş.^{5.1.}

Eski mahalle muhtarı Ahmet İzzet Özdemir’den alınan bilgilere göre, çevrede ki en eski Türk Köyü Soğanlık yerleşmesiymiş. Köy bugünkü Gümüşpınar Mahallesinin çekirdeğini oluşturan yerde kurulmuş olup, güneye, batıya ve doğuya doğru inen topraklar mera olarak kullanılmaktaymış. 1950 yılında İmar ve İskan Bakanlığı tarafından Bulgaristan göçmenlerini yerleştirmek amacı ile bugünkü Orta ve Yeni Mahallelerin yer aldığı Soğanlık meralarında ki hazine arsalarında konut inşaatlarına başlanmış ve 1952 yılında iskan edilmiştir.^{5.2.}

Soğanlık köyü 05.05.1969 yılında Belediye olmuş 1970 yılında beş mahalle muhtarlığına ayrılmıştır. Daha sonraları 1960-1970 yıllarında Ankara asfaltının inşasına başlanması ve tamamlanması ile muhtarlar bu yol kenarında ki sanayi tesislerine ruhsat vermiş ve bugünkü sanayi alanının oluşumunu sağlamışlardır.^{5.3.}

^{5.1.} İstanbul Metropolitan Alan İçinde Soğanlık Yerleşiminin Toplumsal – Ekonomik Ve Fiziki Çevre Çözümleme Çalışması 1978

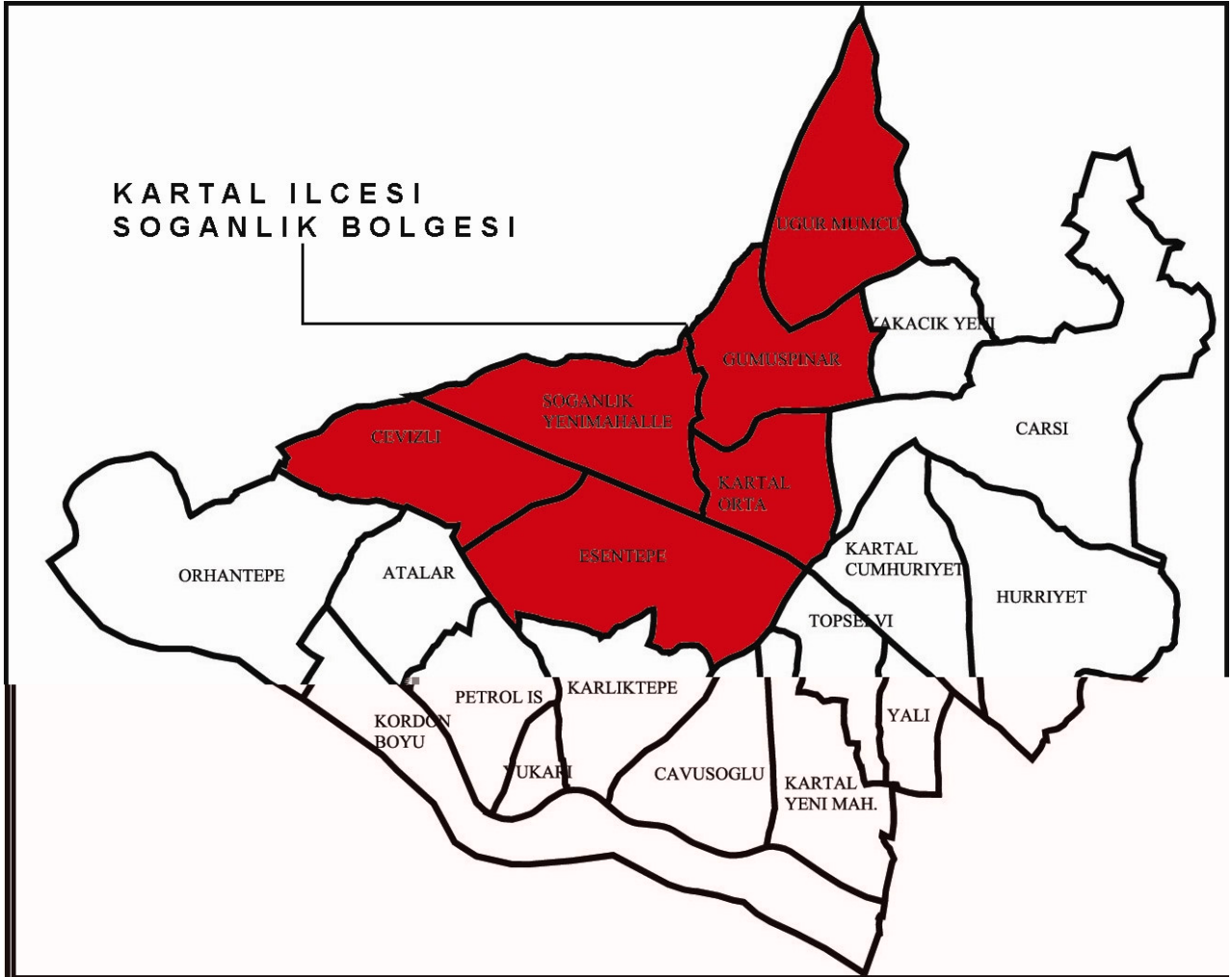
^{5.2.} İstanbul Metropolitan Alan İçinde Soğanlık Yerleşiminin Toplumsal – Ekonomik Ve Fiziki Çevre Çözümleme Çalışması 1978

^{5.3.} İstanbul Metropolitan Alan İçinde Soğanlık Yerleşiminin Toplumsal – Ekonomik Ve Fiziki Çevre Çözümleme Çalışması 1978

5.2. SOĞANLIK BÖLGESİNİ OLUŞTURAN MAHALLELER:

Soğanlık bölgesi bugün itibariyle altı mahalleden oluşmaktadır.^{5.4.}

- 1- Gümüşpınar Mahallesi,
- 2- Orta Mahalle,
- 3- Yeni Mahalle,
- 4- Esentepe Mahallesi,
- 5- Cevizli Mahallesi,
- 6- Uğurmumcu Mahallesi,



^{5.4.} Kartal Belediyesi Planlama Sosyal Konut Müdürlüğü

5.2.1. Gümüşpınar Mahallesi:

“Osmanlı İmparatorluğu’nun son dönemlerinde İstanbul’un en eski Türk köylerinden biri olan Gümüşpınar Mahallesi geleneksel Türk kırsal yerleşmelerinde izlenen özelliklerde, köy meydanından dağılan, düzgün olmayan formda dar yollar ve bu yolların kenarında yer alan gelişigüzel biçimlerde avlulu, parsele bağlı yapılanmalarla oluşmuş bir doku göstermektedir.”

5.2.2. Orta Mahalle ve Yeni Mahalle:

“Orta Mahalle ve Yeni Mahalle, 1950’lerde İmar ve İskan Bakanlığı’nca göçmenlerin iskani için inşa edilmiş düzgün yollar ve parsellerden, çoğunlukla 1 ve 2 katlı yığma-kagir bahçeli, ikiz, ayrıık yapılardan oluşmuş bir dokuya sahiptir. Bu iki yerleşmenin tek ana arteri olan Atatürk Caddesine bağlantılı olması nedeni ile, planı olmayan ve tamamen çıkarıcı eğilimlerin egemen olduğu bu alanlarda yol kenarında gelişen ticaretin doğurduğu, derinliği 30 metreyi bulan ve geçen bitişik düzen 6 katlı yapılar izlenmektedir.”

5.2.3. Esentepe Mahallesi:

“Esentepe Mahallesi, Ankara asfaltının gerçekleştirilmesinden sonra köy muhtarlığı tarafından sanayi tesislerine ruhsat verilmesi sonucu zaman içinde sanayide çalışanların iş-iskan ilişkilerini minimize etmek istemeleri, hazine arsalarının işgali, hisseli ifraz yoluyla elde edilen çok küçük parseller üzerinde plansız gelişigüzel, donatısız ve çoğunlukla sağlıksız yapılanmaları, başka bir deyimle gecekonduları oluşturmuştur. Esentepe’de izlenen bu örnekte, Soğanlık yerleşmesinde en düşük gelirliilerin ve göçlerle gelenlerin oluşturdukları bu dokuyu görmekteyiz.”

5.2.4. Cevizli Mahallesi:

“Cevizli Mahallesi, Soğanlık yerleşiminin bir mahallesi olmasına karşın Kartal Cevizli semti ile bütünleşmiş, diğer mahallelerden toplumsal – ekonomik örüntü açısından farklı bir yapı göstermektedir. Yapı sat düzeninin egemen olduğu ve fiziksel çevreyi şekillendirdiği bu dokuda, ayrıık düzende 4-5 katlı, parsel içinde bina tabanını maksimize eden yapılar izlenmektedir.”

5.3. UĞUR MUMCU MAHALLESİ TOPLUKONUT YERLEŞİM ALANI:



Fotoğraf :1 Uğur Mumcu Mahallesi toplu konut yerleşim alanı genel görünüşü

5.3.1. YERLEŞİM ALANININ OLUŞTURULMASI:

Uğur Mumcu Mahallesi, Kartal İlçesine bağlı Soğanlık Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1966 Yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondu Yasası'na bağlı olarak, Gecekondu Önleme Bölgeleri kapsamında oluşturulmuş bir toplu konut yerleşim alanıdır.

1950'li yıllardan bu yana İstanbul Metropolünde gözlenen yasal olmayan yapılaşma eğilimleri kamu arazilerinin büyük ölçüde yitirilmesine neden olmuştur. Artan konut gereksinimini yanıtlamak üzere yeni yasal düzenlemelerin yapıldığı 1980'li yıllara gelindiğinde, kamunun İstanbul Metropolünde bu amaca ayırabileceği alanlar çok sınırlıydı.

Kamu iyeliğindeki sınırlı kentsel arsa stokunun önemli bölümü metropolle ilişkileri zayıf, ulaşılabilirliği güç olan dış alanlarda yer alıyordu. Ancak bu stok içinde Soğanlık yerleşmesinin

kuzeyinde yer alan Gecekondur nleme Bölgesi statüsündeki alan konut-işyeri ilişkileri ve metropolle bütünleşebilme özellikleri nedeniyle bir ayrıcalık gösteriyordu.

Nitekim bu özelliklerinden dolayı 1978 yılında Yıldız Üniversitesi Döner Sermaye İşletmeleri Planlama Grubunca yürütülen Soğanlık yerleşmesi imar planı bütünü içinde toplu konut alanı olarak önerilmiş ve ilk planlama çalışmaları başlatılmıştır. Alan için planlama çalışmaları daha sonra dönemin İmar ve İşkan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü’nce sürdürülmüş, Büyükşehir Belediyesi tarafından 1988 yılında tamamlanarak uygulamaya sokulmuştur.^{5.5.}

3194 Sayılı Yasa’nın 18. maddesi kapsamında devlet arsaları ve şahıs arsaları kamulaştırılarak kooperatiflere tahsis edilmiştir. Yerleşim olarak az ve çok katlı bloklardan oluşmaktadır. Brüt olarak bloklarda ki dairelerin 99 m2 den küçük olması zorunluluğu getirilmiştir.



Fotoğraf :2 Uğur Mumcu Mahallesi toplu konut yerleşim alanının inşaat aşamasından bir fotoğraf

^{5.5.} Tasarım Dergisi Sayı; 4 “ Soğanlık 2 No’lu Gecekondur nleme Bölgesi Planlaması zerine”

Kartal Belediyesinin 2000 yılı verilerine göre;

- 89 işyeri,
- 11406 konut,
- 581 bina,
- 8 cadde,
- 47 sokak,

176 hektarlık yüzölçümü ile Uğur Mumcu Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Bunun dışında Uğur Mumcu Mahalle Muhtarı Veysel Çolak'ın verdiği bilgilere göre; 2 tane ilk öğretim okulu, 1 tane ticaret lisesi, 1 tane düz lise ve 1 tane de sağlık ocağı yine mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır.



Fotoğraf :3 Uğur Mumcu Mahallesi toplu konut yerleşim alanının altyapı ve yol çalışmasından bir fotoğraf



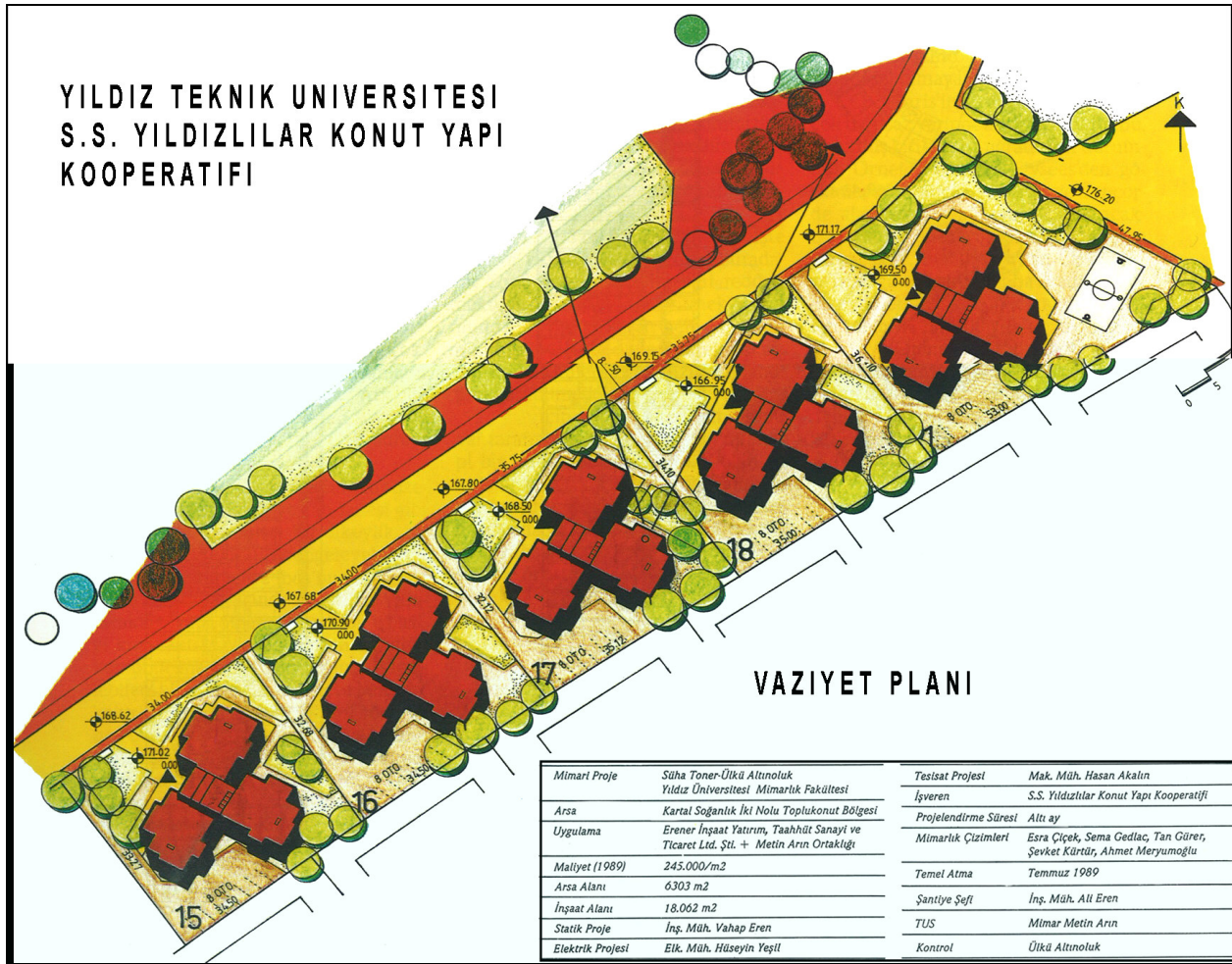
Fotoğraf :4 Uğur Mumcu Mahallesi toplu konut yerleşim alanının altyapı ve yol çalışmasından bir fotoğraf

Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Öğretim Görevlisi, Yrd. Doç. Dr. Yalçın Ünal'ın Tasarım Dergisinin 1990 yılı, 4. sayısında yer alan, “ Soğanlık 2 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi Planlaması Üzerine” başlıklı yazısında Soğanlık örneğinde uygulama aşamasında bazı hatalardan söz etmektedir. “ Gerçekte yer seçiminden yapım eylemlerine değin bütüncül bir şekilde ele alınması gereken Toplu Konut Alanı Planlamasının Soğanlık örneğinde uygulama aşamasında bazı temel hatalar gözlenmiştir”.^{5.6.} “Şöyle ki; Ülkemizde daha önce başarılı örnekleri görülen Kooperatifler Birliği veya benzeri bir örgütlenme modeli oluşturulamamıştır. Arsa tahsisinde belirli bir optimum büyüklük aranmaksızın 30 birimden 1000 birime kadar değişen büyüklüklerde kooperatife yer verilmiştir. Her bir kooperatifin elde ettiği avan projeler Büyükşehir Belediyesi’nin, ruhsat projeleri ise, Kartal İlçe Belediyesi’nin onayını gerektirmiştir. Her iki kurumda, projeleri denetlerken kentin yerleşik alanındaki bir parsel için yapı başvurusu gibi ele alınmış, sonuçta kooperatifler aşılması güç bir prosedür ile karşılaşmışlardır. Bu durum ise zaman, emek ve parasal kayıpları beraberinde getirmiştir. Diğer bir uygulama hatası ise altyapıyı gerçekleştirmeden önce üst yapı izninin verilmesidir.

^{5.6.} Tasarım Dergisi 1990 Sayı; 4 “ Soğanlık 2 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi Planlaması Üzerine” Yrd.Doç.Dr Yalçın ÜNAL.

Bu durum yapım maliyetlerini arttırdığı gibi, altyapının yapımında ortaya çıkacak sorunların giderilmesini olanaksızlaştıracaktır.”^{5.7}.

5.3.2. TOPLUKONUT YERLEŞİM ALANINDAN ÖRNEK PROJE: (S.S. YILDIZLILAR KONUT YAPI KOOPERATİFİ)



Proje İstanbul Soğanlık 2 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesinde beş blok olarak planlanmıştır. İmar durumu verilerine göre, konut blokları her katta üç daire ve onar kat olmak üzere toplam yüz elli birimdir. Bu projede, birbirinden koparılmış üç birim, simetrik olarak merkezi holde birleşmektedir. Bu şekilde tüm mekanlar doğrudan gün ışını almakta, hem de daireler ve bloğu oluşturan üç birim arasında eşitlik sağlanmaktadır. Manzara, yön, rüzgar verileri sonucunda toplu konut alanındaki tek örnek olarak bloklar parsele eğimli olarak yerleştirilmiştir.

^{5.7}. Tasarım Dergisi 1990 Sayı; 4 “ Soğanlık 2 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi Planlaması Üzerine” Yrd.Doç.Dr Yalçın ÜNAL.

Arsa tahsisinden sonra, kooperatif üyelerine bir form gönderilerek sosyolojik bilgiler, tercihler belirlenmiştir. Anket sonuçları eğilimleri belirlemekle birlikte, uygulamada çeşitli zorluklarla karşılaşabileceğinden tek tip konuta yönelinmiştir.

Üye bilgi formlarının değerlendirilmesi sonucunda, 80 m²'lik alan ve üç oda tercihindeki yoğunluk göz önüne alınarak hazırlanan birim konut programı, aşağıdaki gibi oluşturulmuştur;^{5.8}

Ana giriş holü (36.00 m²)

- iki asansör
- merdiven
- yangın merdiveni

Hol (6.72 m²)

- eve giriş-çıkışlar
- eşya giriş-çıkışı
- misafir karşılama
- portmanto

Salon (23.46 m²)

- oturma
- dinlenme
- tv seyretme
- yemek yeme

Balkon (6.00 m²)

Mutfak (8.12 m²)

- depolama
- yıkama-hazırlık
- pişirme
- kahvaltı köşesi

Toplam Net Alan : 85.93 m²

Banyo + Wc (5.35 m²)

- el-yüz yıkama
- çamaşır yıkama
- yıkanma
- sıcak su olanağı
- ihtiyaç giderme

Yatak odası (ebeveyn) (12.00 m²)

- yatma eylemi
- soyunma-giyinme-depolama
- bakım

Yatak odası (10.64 m²)

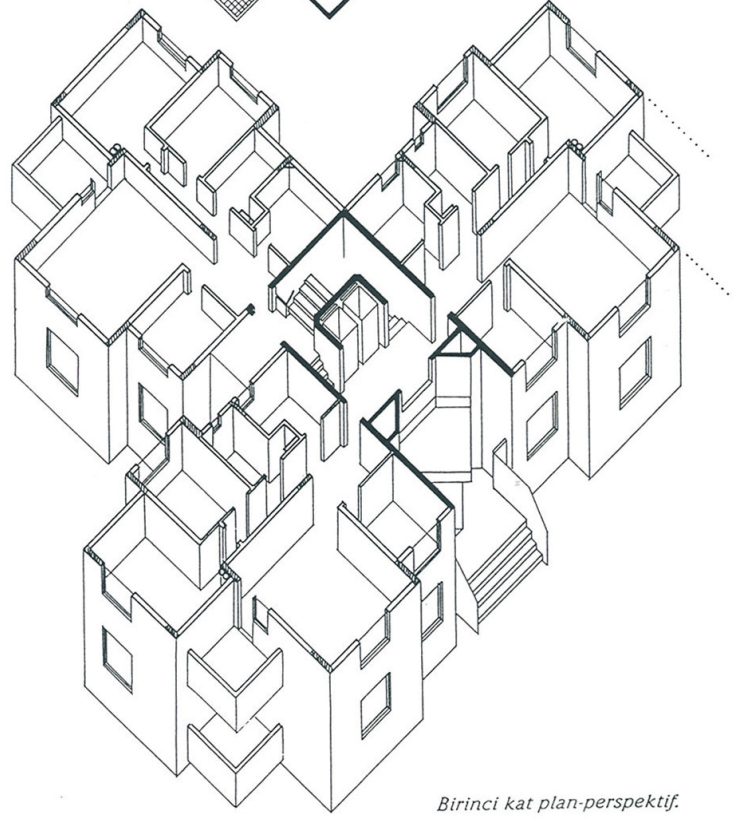
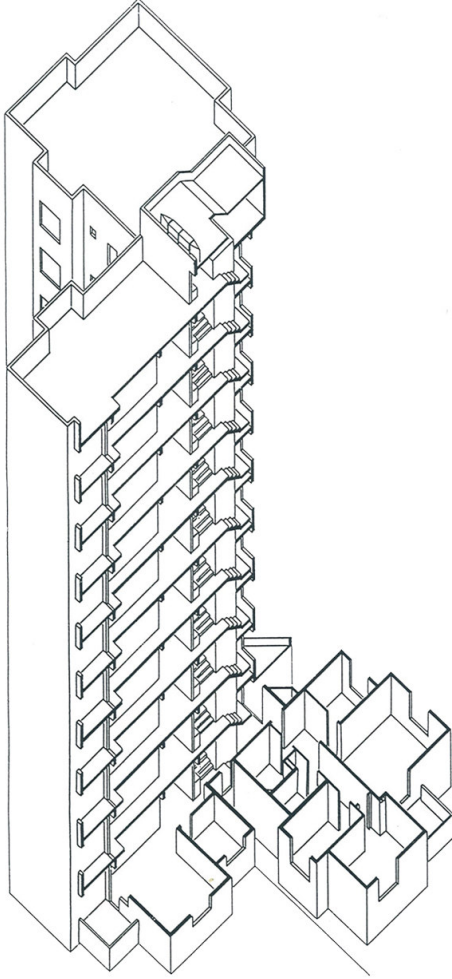
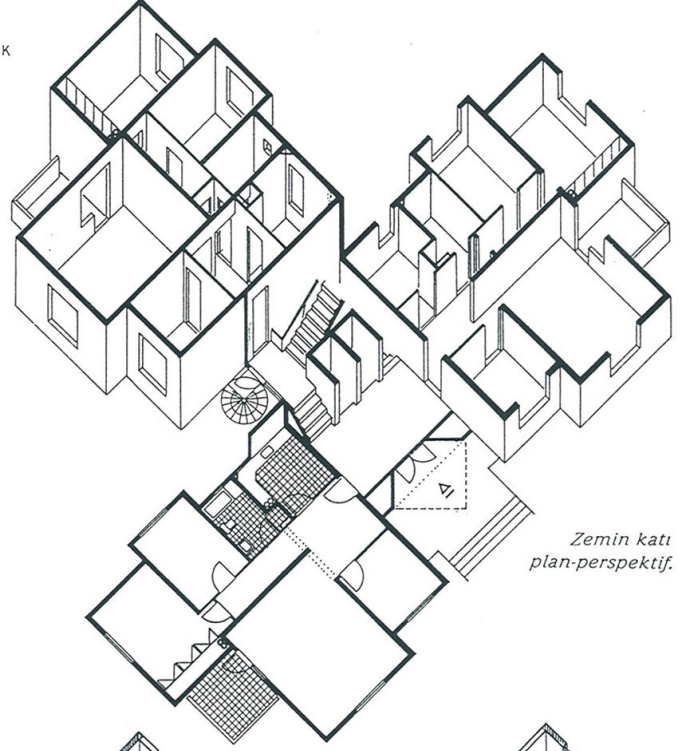
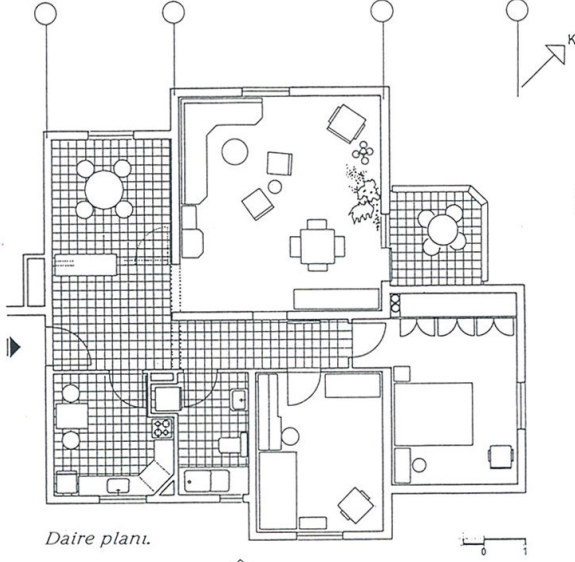
- yatma eylemi
- soyunma-giyinme-depolama
- oyun oynama
- ders çalışma
- oturma, dinlenme

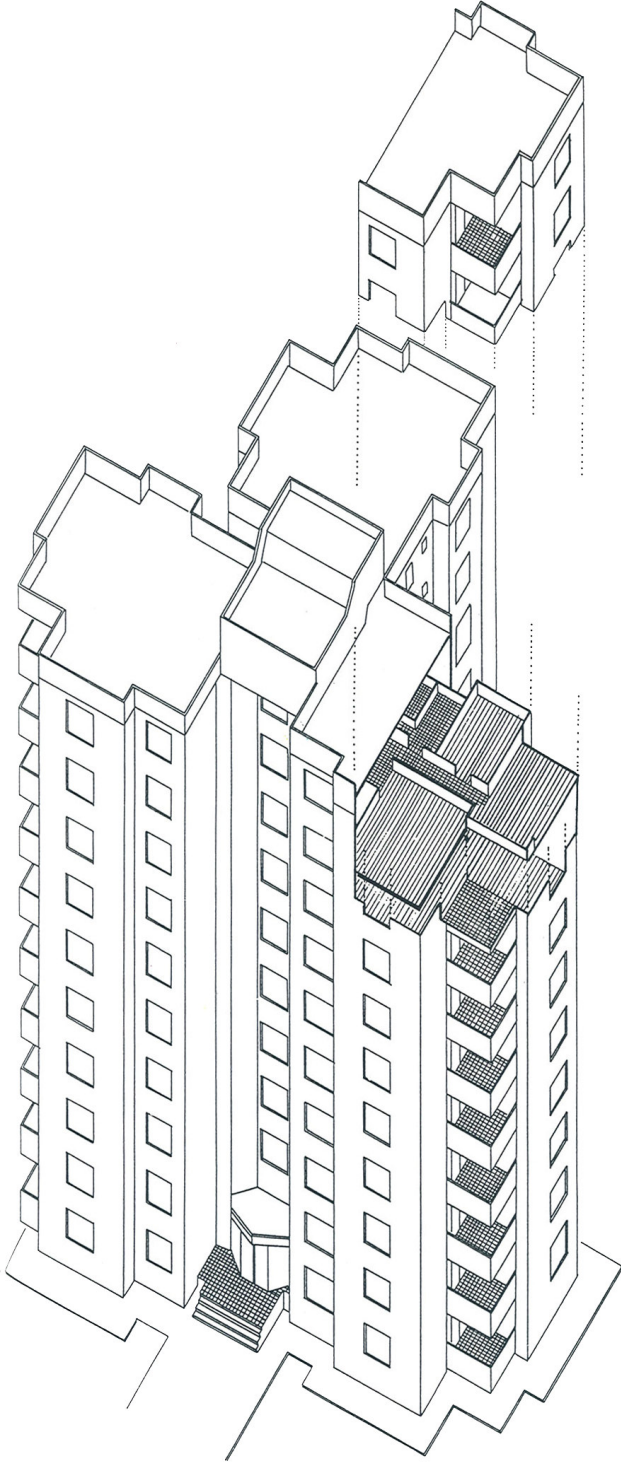
Çalışma-Misafir-Çocuk odası (8.12 m²)

- dinlenme
- çalışma
- depolama (kitaplık vb.)

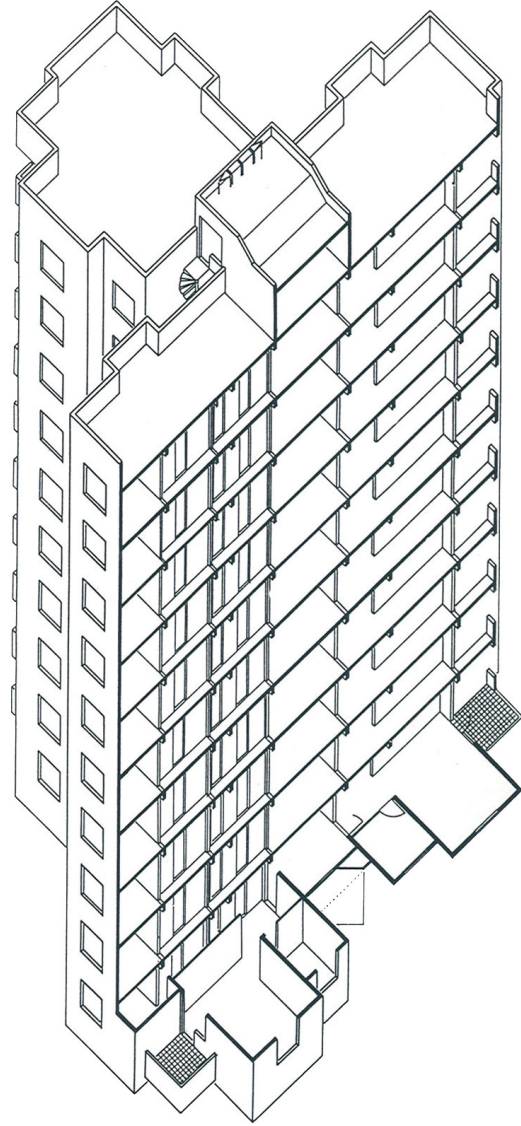
Koridor (5.52 m²)

^{5.8}. Tasarım Dergisi 1990 Sayı; 4 “İstanbul Yakacık’ta Toplukonut”





Giriş ve sağ yan görünüş.



Kesit perspektif.

5.9.

5.4. UĞUR MUMCU MAHALLESİ ALAN ÇALIŞMASININ TABLO VE GRAFİKLERLE DEĞERLENDİRİLMESİ:

İstanbul sınırları içerisinde birçok farklı bölgede Gecekondu Önleme Bölgeleri oluşturulmuştur. Bizim çalışma alanımızı oluşturan İstanbul, Soğanlık Bölgesi, Uğur Mumcu Mahallesi de bu alanlardan biridir.

1966 yılında yürürlüğe giren 775 Sayılı Gecekondu Yasası ve bu yasayla oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri, ülkemizdeki alt gelir gurubunun konut sorununu çözmek amacıyla oluşturulmuştur. Fakat zaman içerisinde bu yasanın amacına ulaşamadığını ,1991 tarihinde Z.,Abalı ve D.,Önder tarafından sunulan“ New Settlements of İstanbul Emerging on The Squatter Reclamation Areas” adlı bildiride yapılan saptamalardan görmekteyiz. Bu bildiride, alt gelir gurubunun konut sorununu çözmek ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla oluşturulan 775 Sayılı Gecekondu Yasası’nın sosyal, toplumsal ve ekonomik kriterleri doğru irdeleyemediği için amacına ulaşamadığı belirtilmektedir.

Bu çalışma; geçen bu süre zarfında Gecekondu Önleme Bölgeleri’nin kullanıcılarının kimler olduğunu ve bu kullanıcıların oturdukları konut ve çevresinden ne derece memnun olduklarını tekrar irdelemek amacıyla yapılmıştır.

Alan çalışmasını iki başlık altında toplayabiliriz..

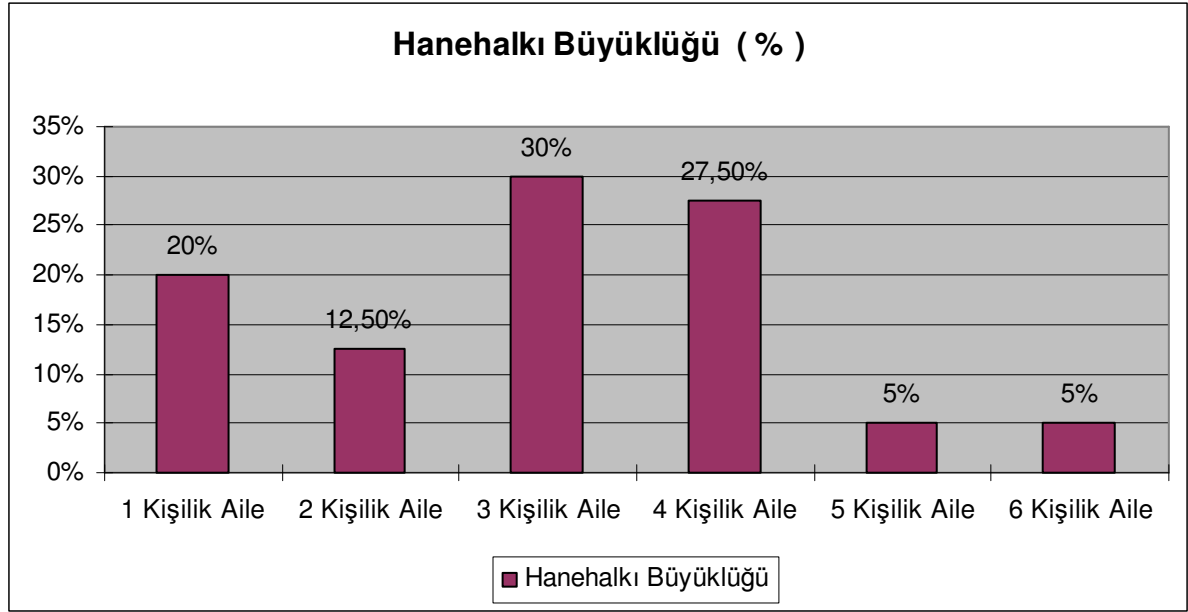
- 1- Kullanıcı profilinin belirlenmesi,
- 2- Kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi,

5.4.1. KULLANICI PROFİLİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME:

Bu bölüm kullanıcının sosyal, kültürel ve ekonomik durumuyla ilgili bilgileri elde etmeye yönelik sorulardan oluşmaktadır. Bunlar; hanehalkı büyüklüğü, eğitim durumu, ailenin aylık ortalama geliri, kültürel aktivitelere katılma sıklığı, aile yada arkadaşlarla dışarıda yemeğe çıkma sıklığı, oturlan konutun mülkiyet durumu, konuta sahip olma şekli, başka konutları olup olmadığı, oturlan konutun ilk kullanıcısı olup olmadıkları, kaç yıldır bu konutta oturdukları, daha önce nerede oturdukları, burayı tercih etme nedenleri ve konutlarında herhangi bir değişiklik yapıp yapmadıklarıdır.

1- Hane Halkı Sayısı:

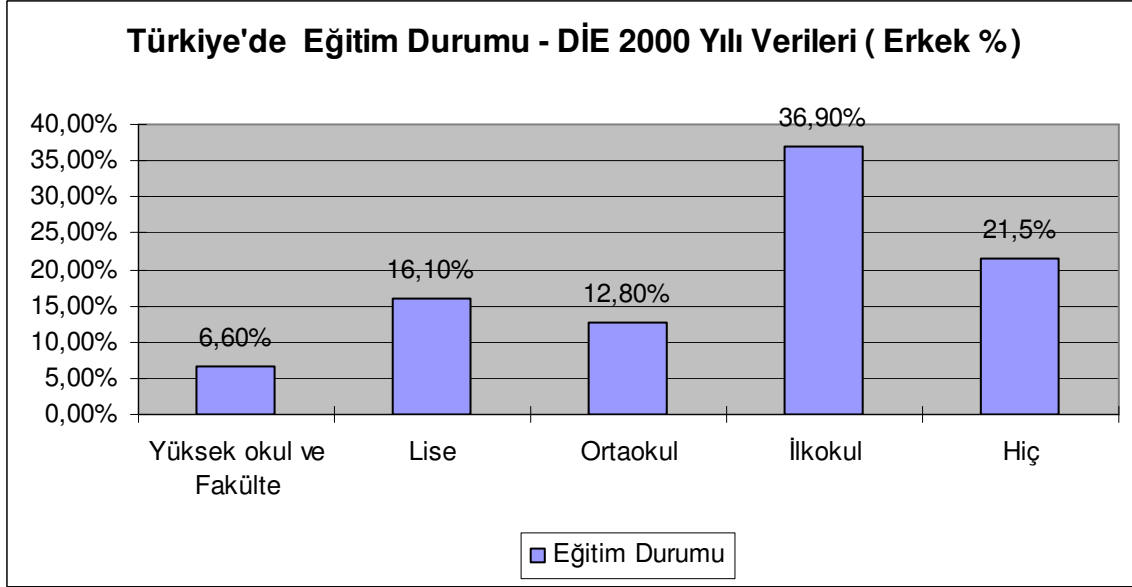
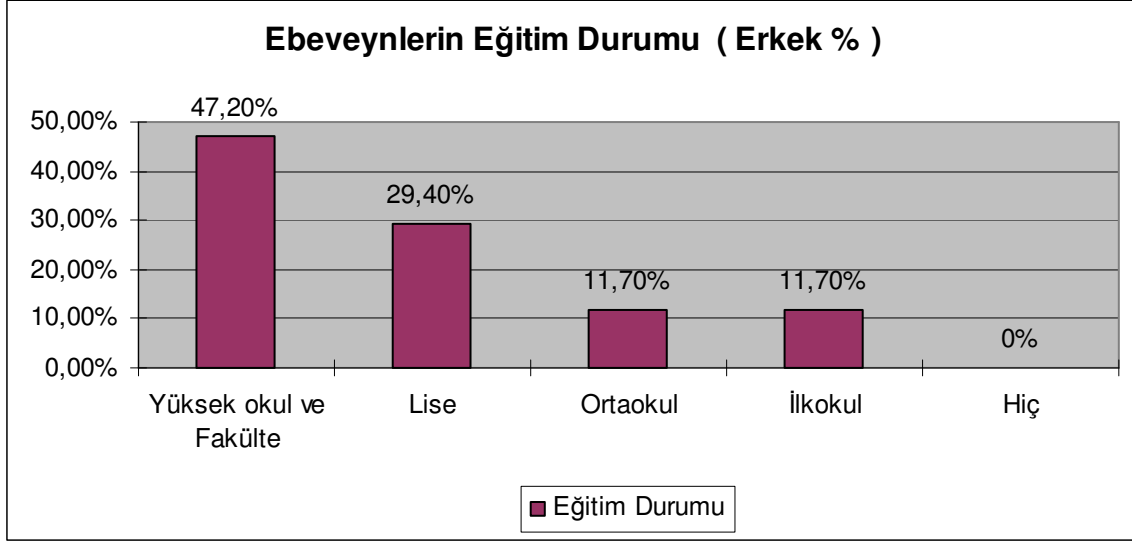
Hanehalkı Büyüklüğü	Hane sayısı	Nüfus	Yüzde (%)
1 Kişilik Aile	8	8	%20
2 Kişilik Aile	5	10	%12,5
3 Kişilik Aile	12	36	%30
4 Kişilik Aile	11	44	%27,5
5 Kişilik Aile	2	10	%5
6 Kişilik Aile	2	12	%5
Toplam	40	120	%100



*D İ E 1990 yılı verilerine göre; Türkiye ortalamasında ortalama hane halkı büyüklüğü 4.8 dir.

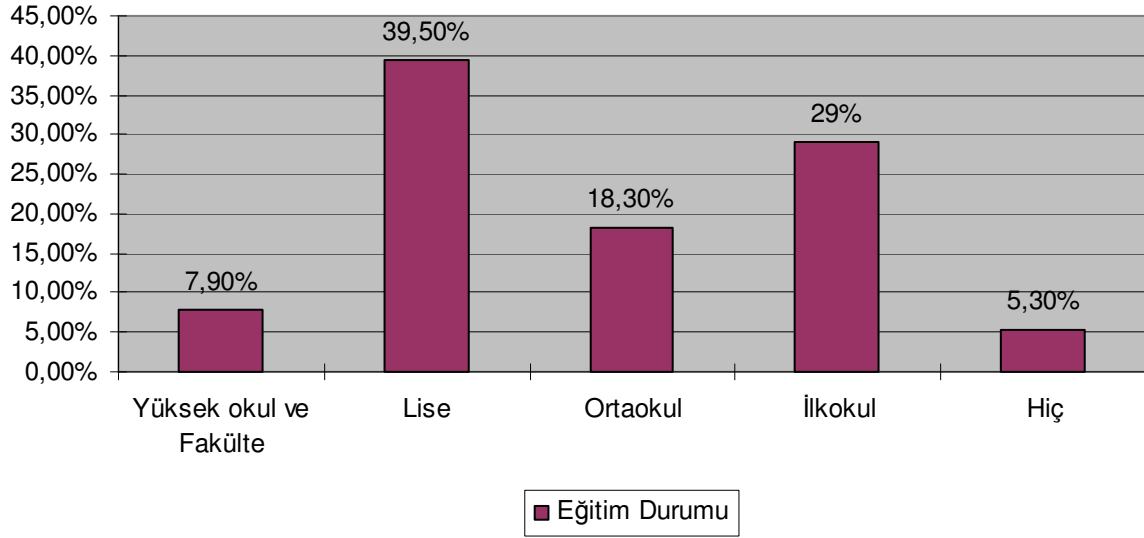
2- Ebeveynlerin Eğitim Durumu:

Cinsiyet	Üniversite (%)	Yüksek Okul (%)	Lise (%)	Orta Okul (%)	İlk Okul (%)	Hiç (%)
Erkek	%32,4	%14,8	%29,4	%11,7	%11,7	-
Kadın	%5,3	%2,6	%39,5	%18,3	%29	%5,3

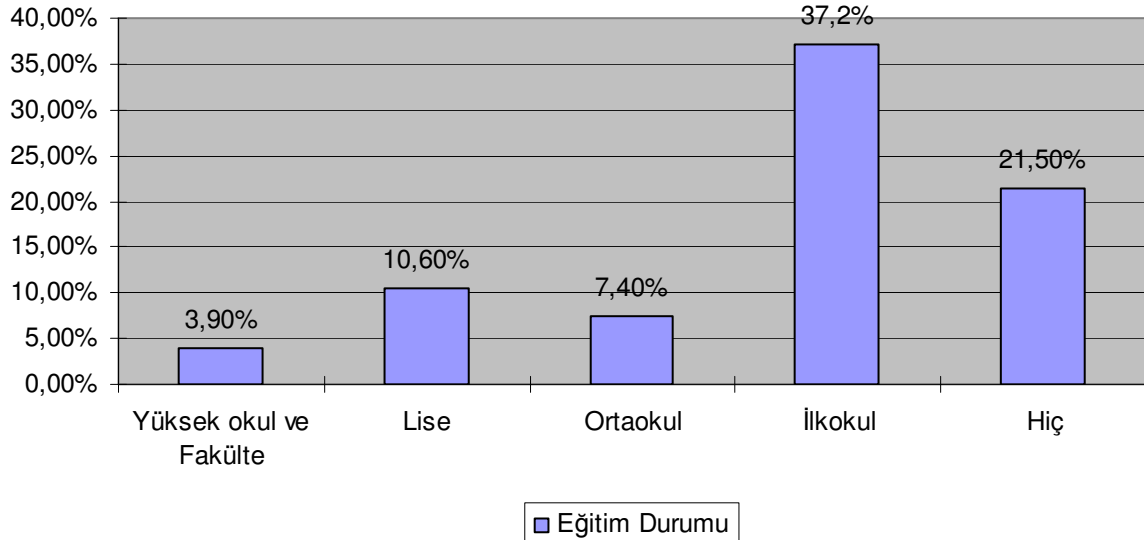


*Devlet İstatistik Enstitüsü 2000 yılı verilerinden yararlanılmıştır.

Ebeveynlerin Eğitim Durumu (Kadın %)



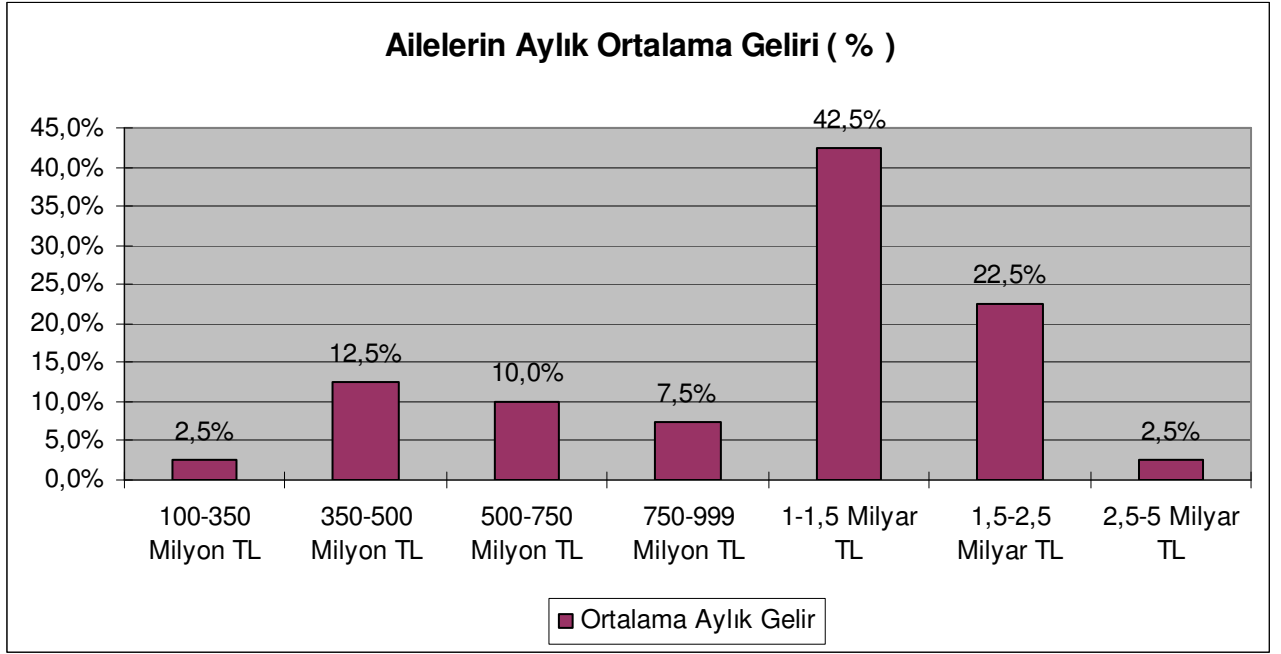
Türkiye'de Eğitim Durumu - DİE 2000 Yılı Verileri (Kadın %)



*Devlet İstatistik Enstitüsü 2000 yılı verilerinden yararlanılmıştır.

3- Ailelerin Ortalama Aylık Geliri:

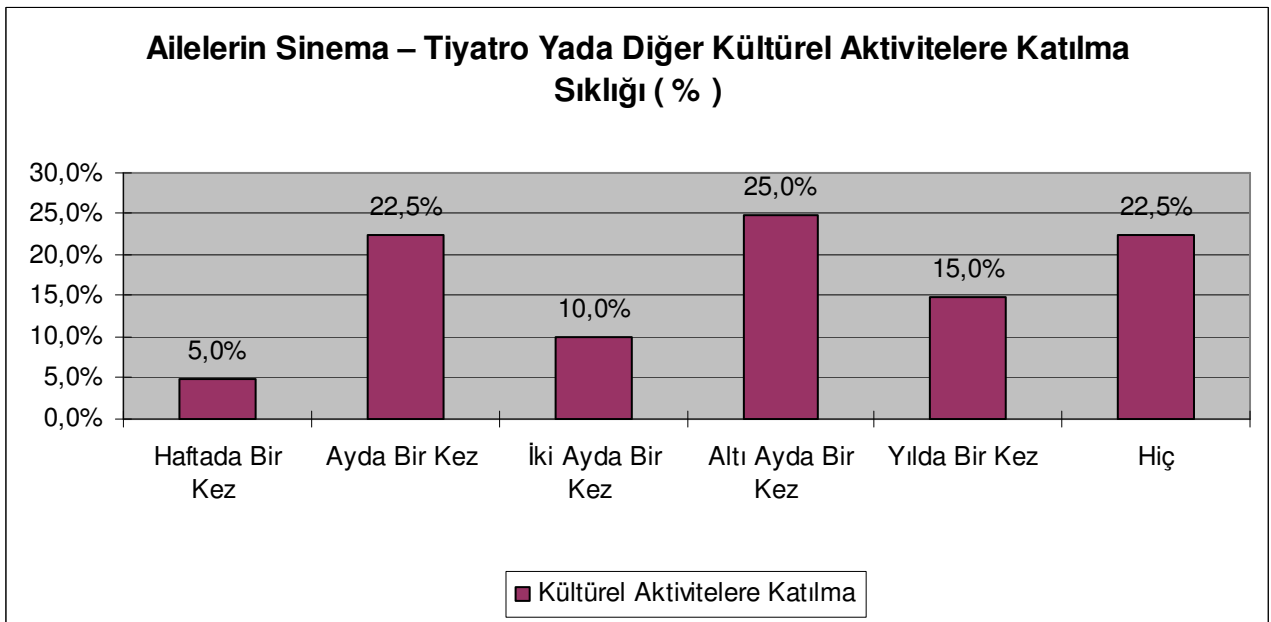
100-350 Milyon TL	350-500 Milyon TL	500-750 Milyon TL	750-999 Milyon TL	1-1,5 Milyar TL	1,5-2,5 Milyar TL	2,5-5 Milyar TL
%2,5	%12,5	%10	%7,5	%42,5	%22,5	%2,5



*Devlet İstatistik Enstitüsü'nün 2004 Aralık ayı verilerine göre 4 kişilik bir ailenin açlık sınırı 180 Milyon TL, yoksulluk sınırı ise 463 Milyon TL olarak saptanmıştır.

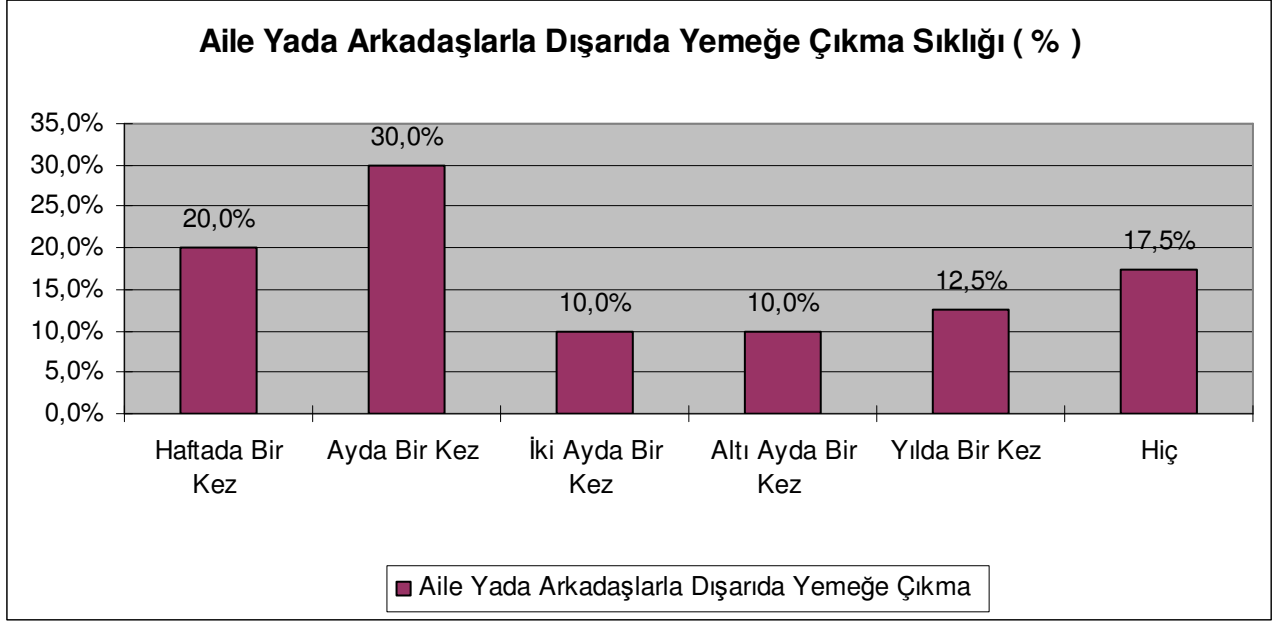
4- Ailelerin Sinema – Tiyatro Yada Diğer Kültürel Aktivitelere Katılma Sıklığı:

Haftada Bir Kez (%)	Ayda Bir Kez (%)	İki Ayda Bir Kez (%)	Altı Ayda Bir Kez (%)	Yılda Bir Kez (%)	Hiç (%)
%5	%22,5	%10	%25	%15	%22,5



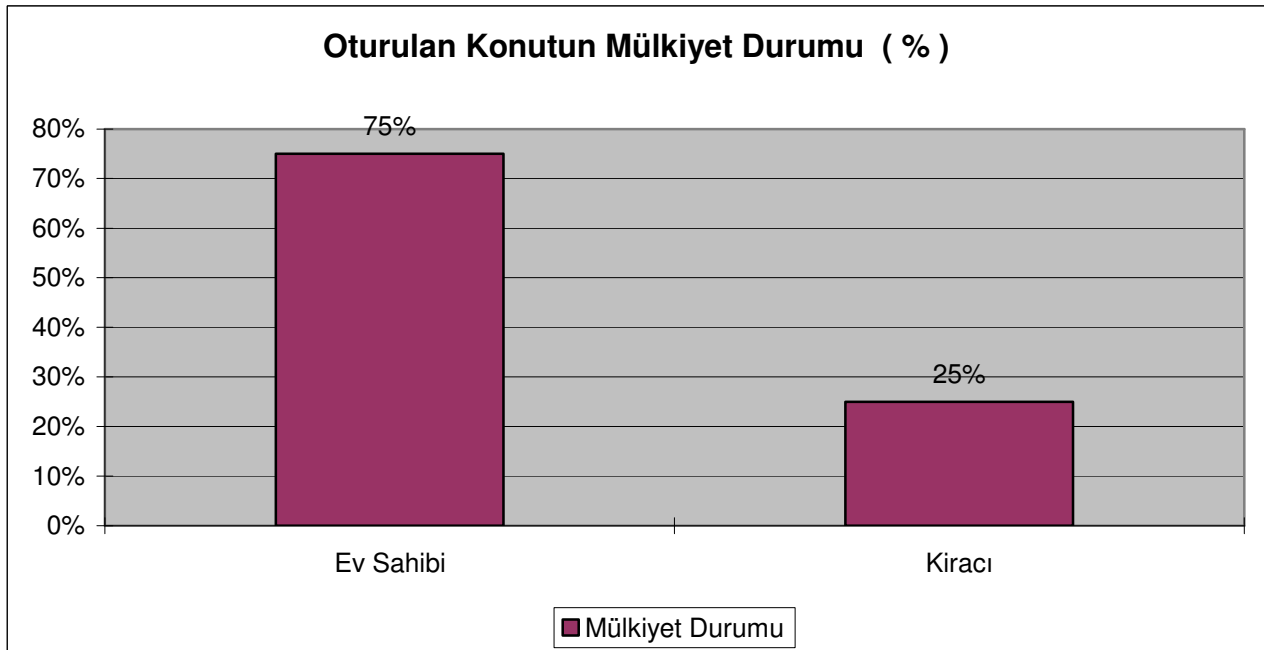
5- Aile Yada Arkadaşlarla Dışarıda Yemeğe Çıkma Sıklığı:

Haftada Bir Kez (%)	Ayda Bir Kez (%)	İki Ayda Bir Kez (%)	Altı Ayda Bir Kez (%)	Yılda Bir Kez (%)	Hiç (%)
%20	%30	%10	%10	%12,5	%17,5



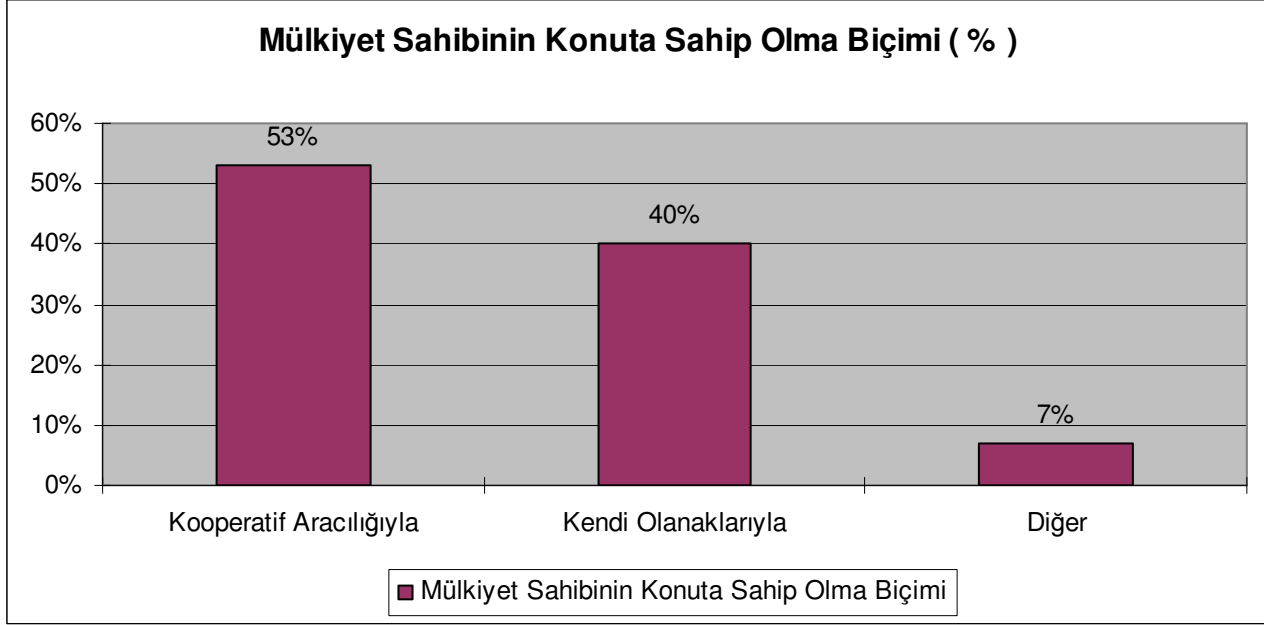
6- Oturulan Konutun Mülkiyet Durumu:

Mülkiyet durumu	Hane Sayısı	Yüzde (%)
Ev Sahibi	30	%75
Kiracı	10	%25



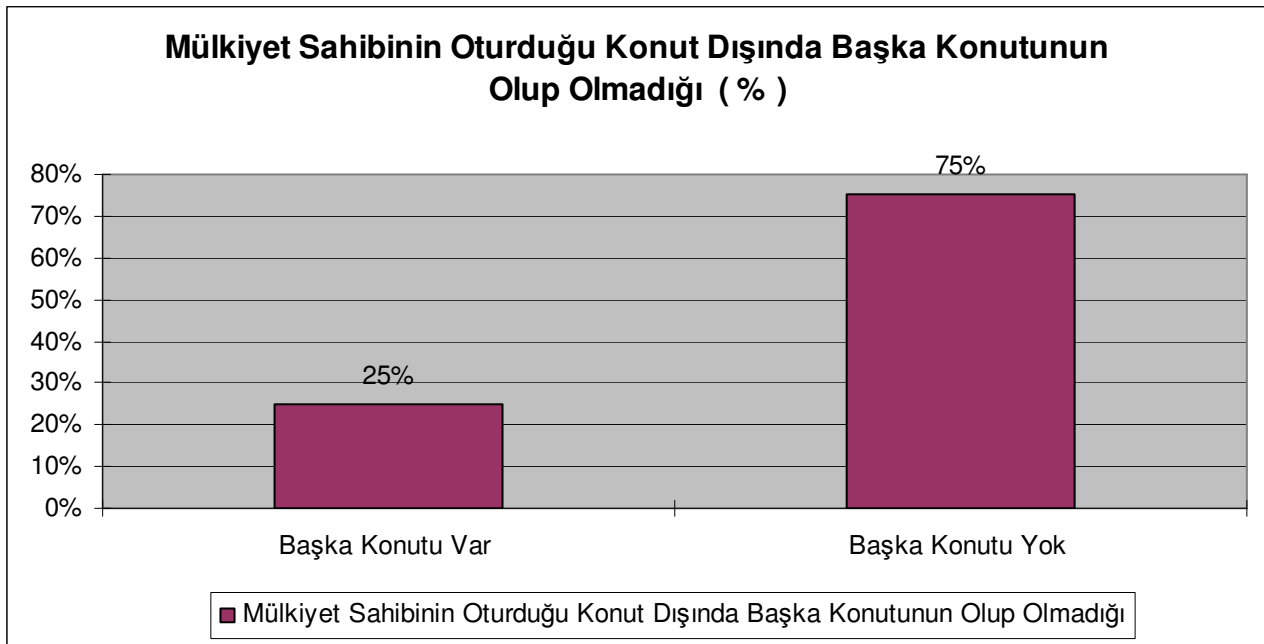
7- Mülkiyet Sahibinin Konuta Sahip Olma Biçimi:

Kooperatif Aracılığıyla (%)	Kendi Olanaklarıyla (%)	Banka Kredisiyle (%)	Diğer (%)
%53	%40	-	%7



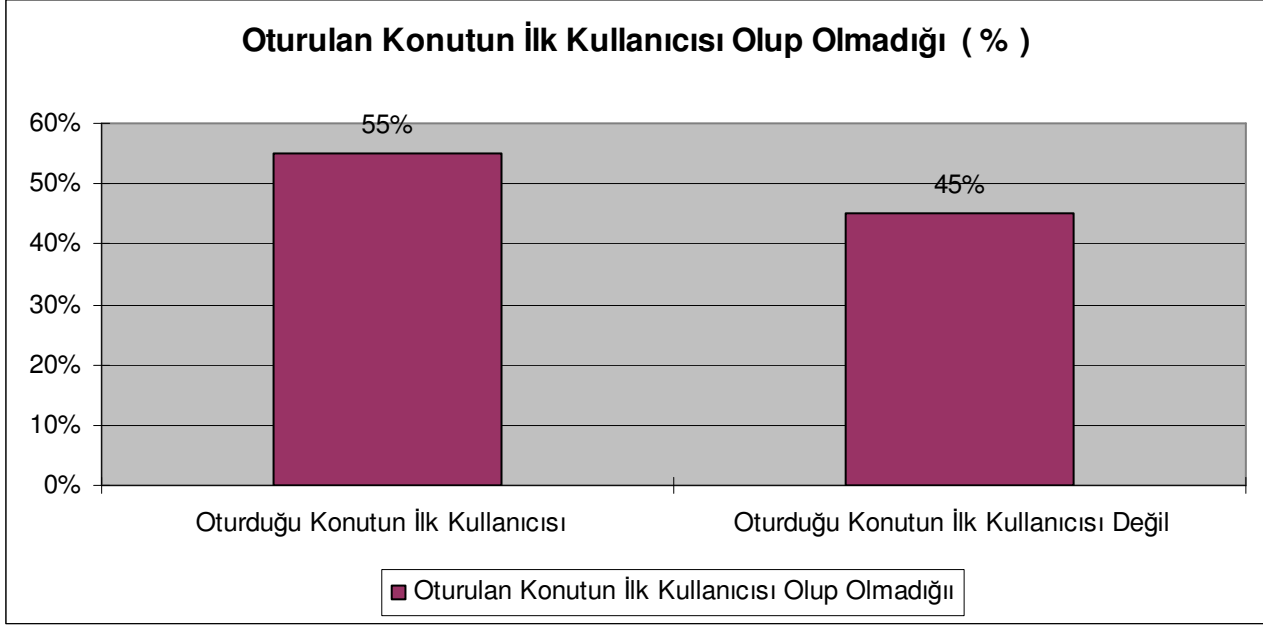
8- Mülkiyet Sahibinin Oturduğu Konut Dışında Başka Konutunun Olup Olmadığı:

Başka Konutu Var (%)	Başka Konutu Yok (%)
% 25	%75



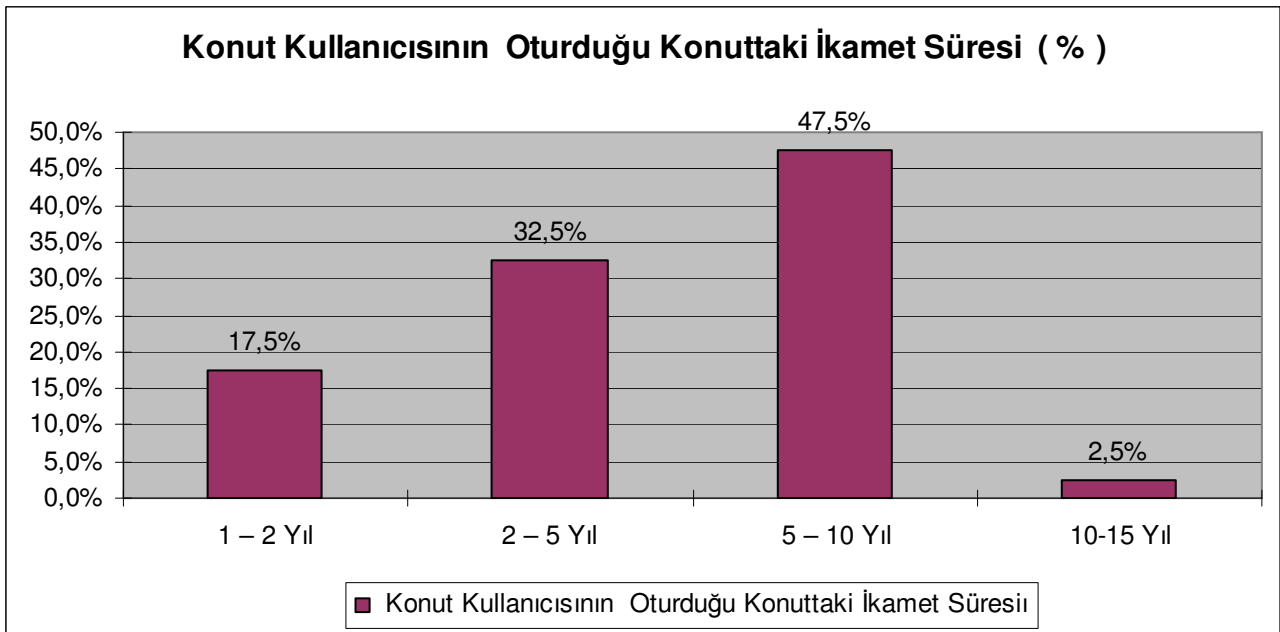
9- Oturulan Konutun İlk Kullanıcısı Olup Olmadığı:

Oturduğu Konutun İlk Kullanıcısı (%)	Oturduğu Konutun İlk Kullanıcısı Değil (%)
%55	%45



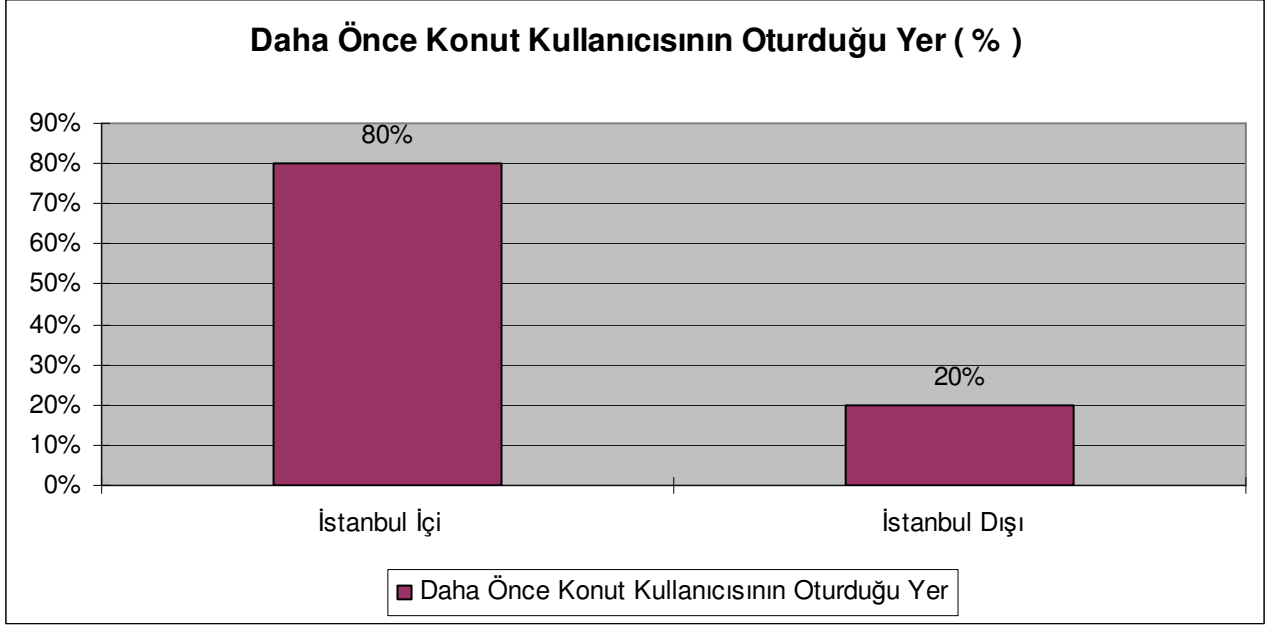
10- Konut Kullanıcısının Oturduğu Konuttaki İkamet Süresi:

1 Yıldan Az (%)	1 – 2 Yıl (%)	2 – 5 Yıl (%)	5 – 10 Yıl (%)	10-15 Yıl (%)	15 Yıldan Fazla (%)
-	% 17,5	% 32,5	% 47,5	% 2,5	-



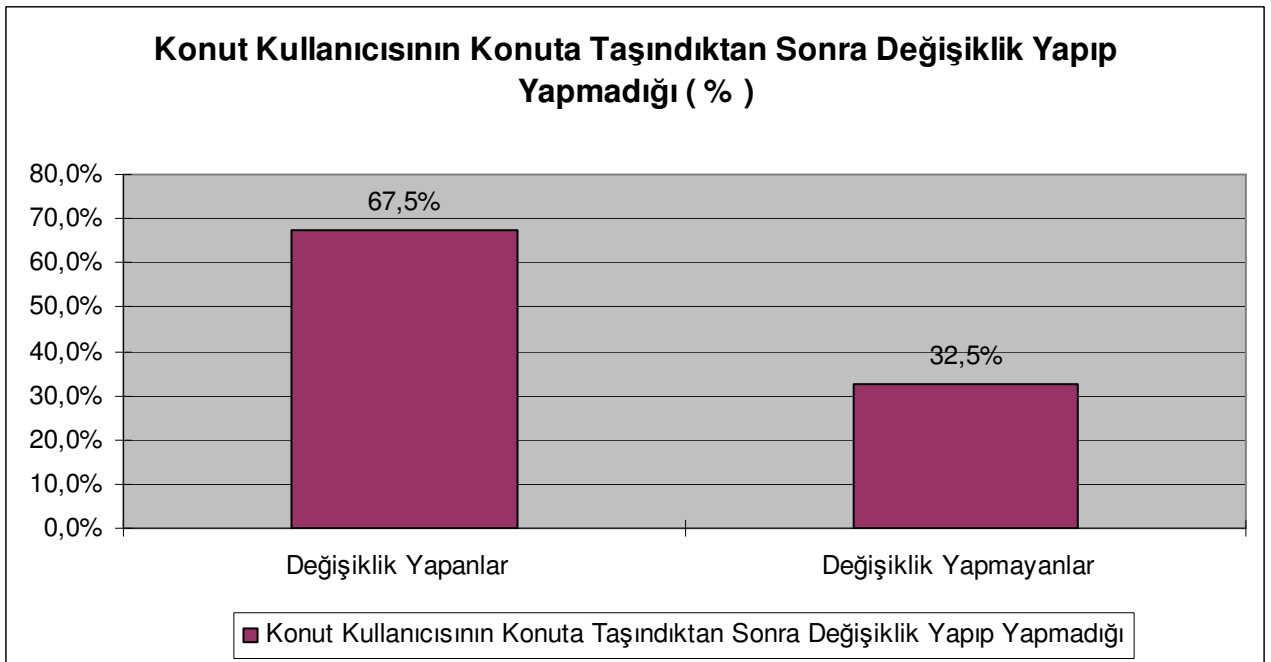
11- Daha Önce Konut Kullanıcısının Oturduğu Yer:

İstanbul İçi (%)	İstanbul Dışı (%)
%80	%20



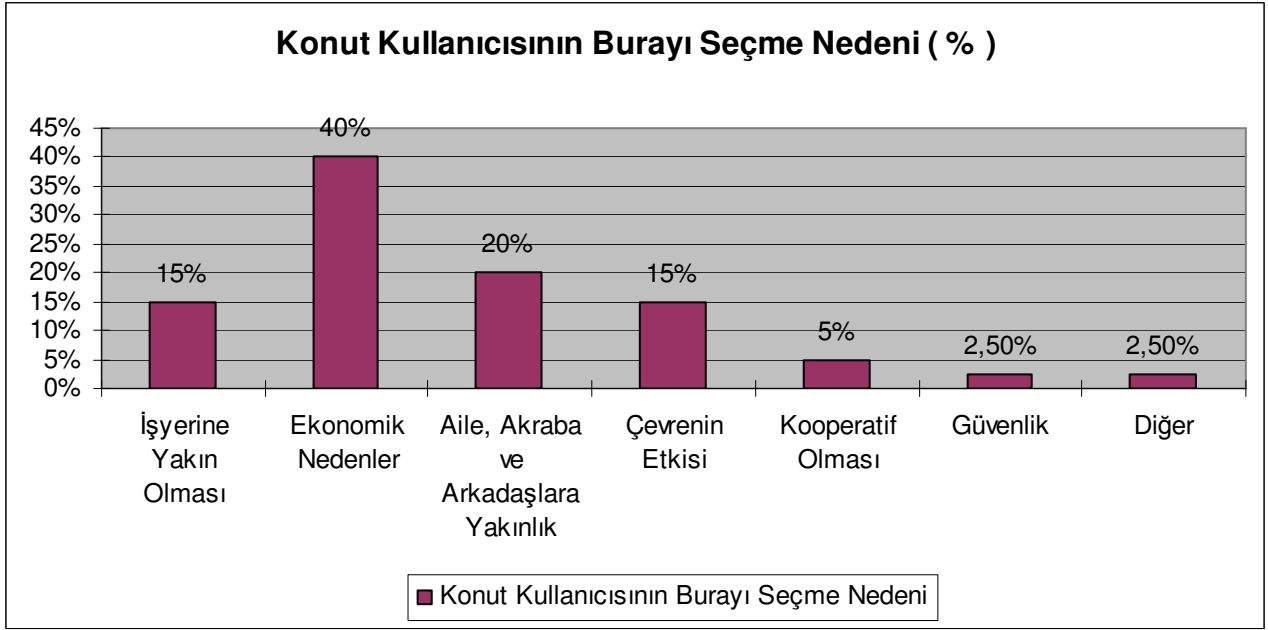
12- Konut Kullanıcısının Konuta Taşındıktan Sonra Değişiklik Yapıp Yapmadığı:

Değişiklik Yapanlar (%)	Değişiklik Yapmayanlar (%)
% 67,5	% 32,5



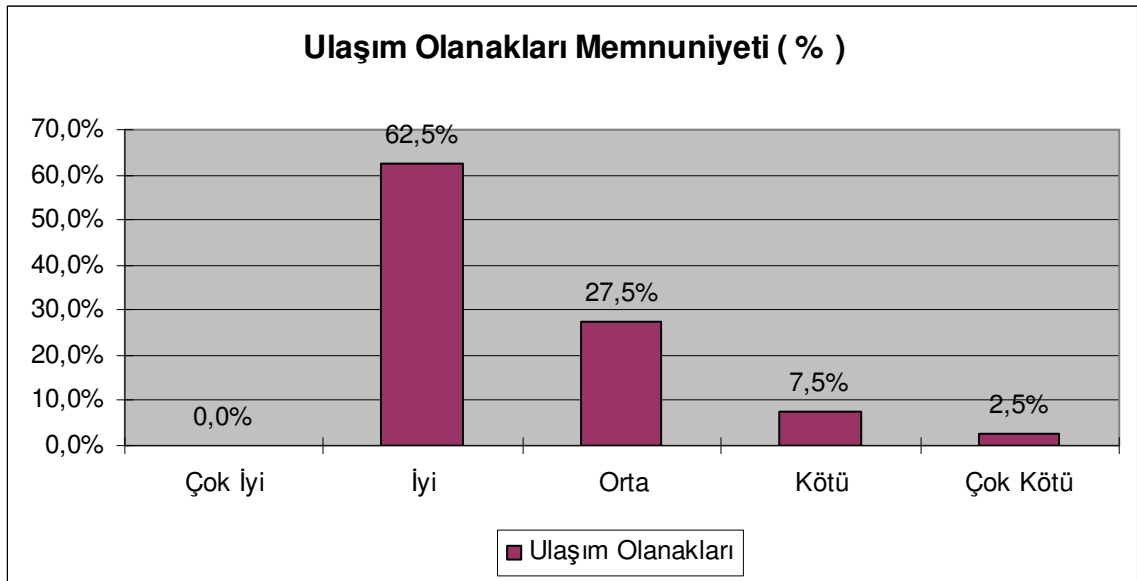
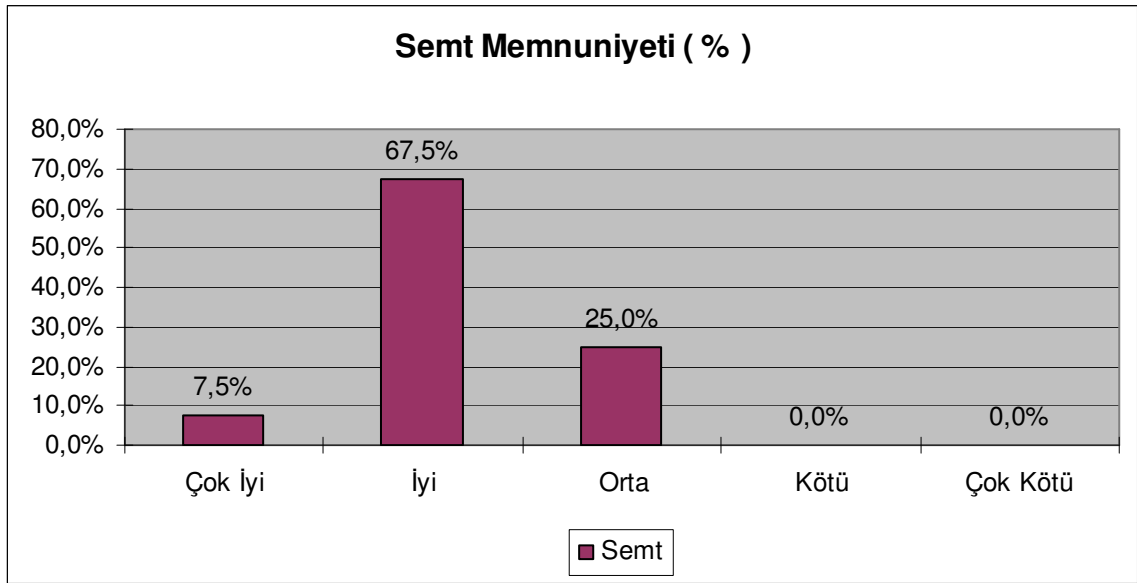
13- Konut Kullanıcısının Burayı Seçme Nedeni:

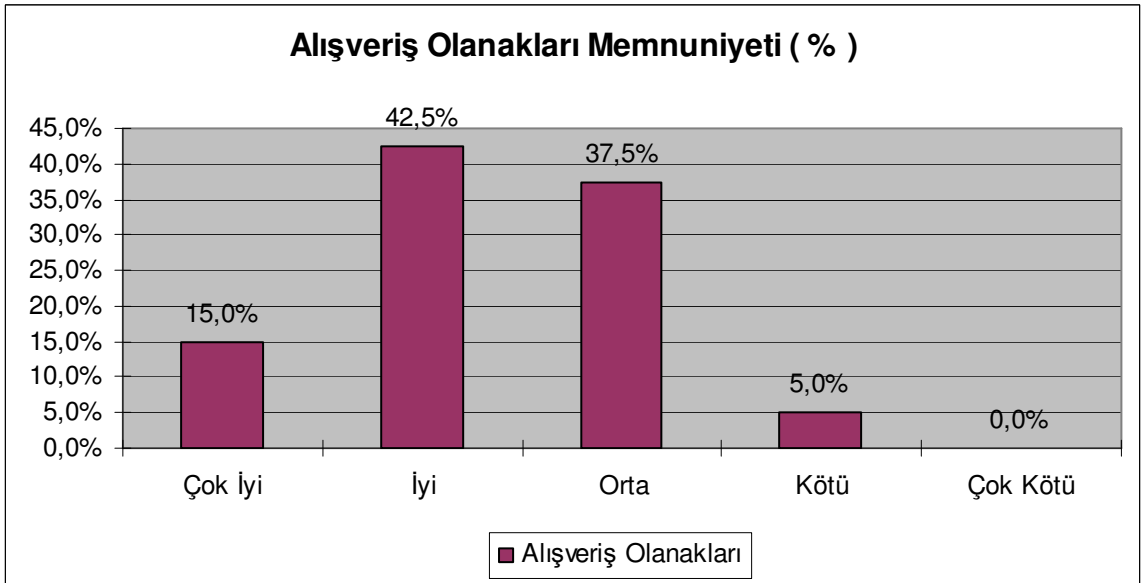
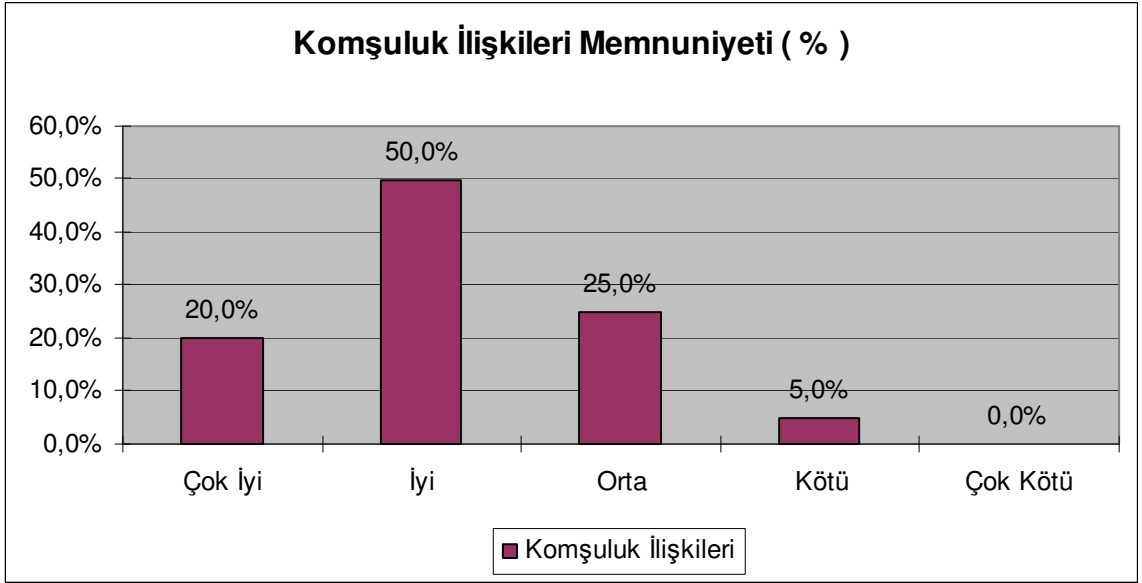
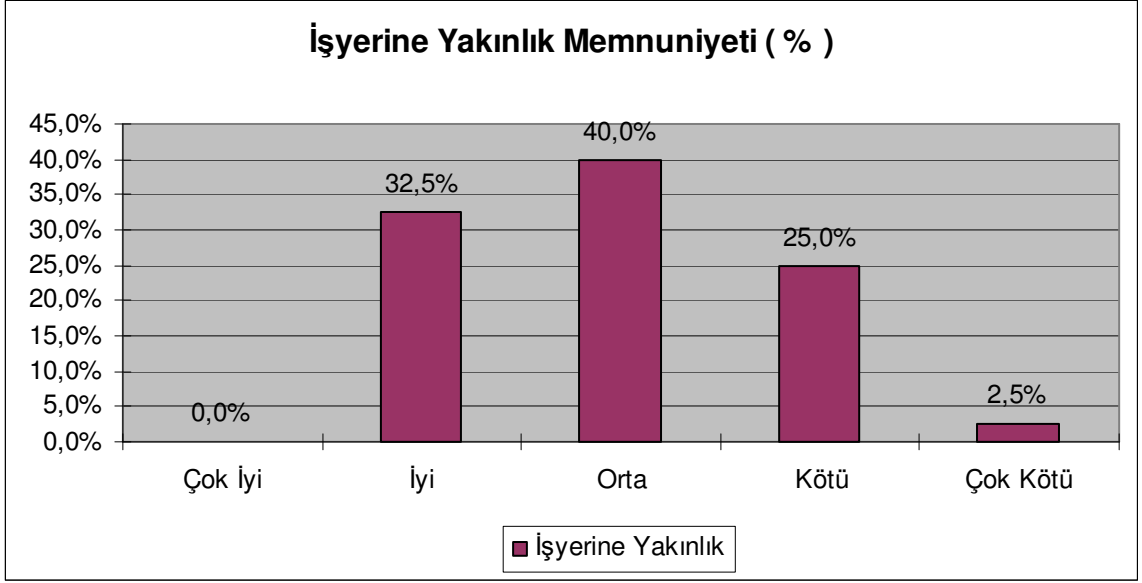
Gerekçe	Yüzde (%)
İşyerine Yakın Olması	%15
Ekonomik Nedenler	%40
Aile, Akraba ve Arkadaşlara Yakınlık	%20
Çevrenin Etkisi	%15
Kooperatif Olması	%5
Güvenlik	%2,5
Diğer	%2,5

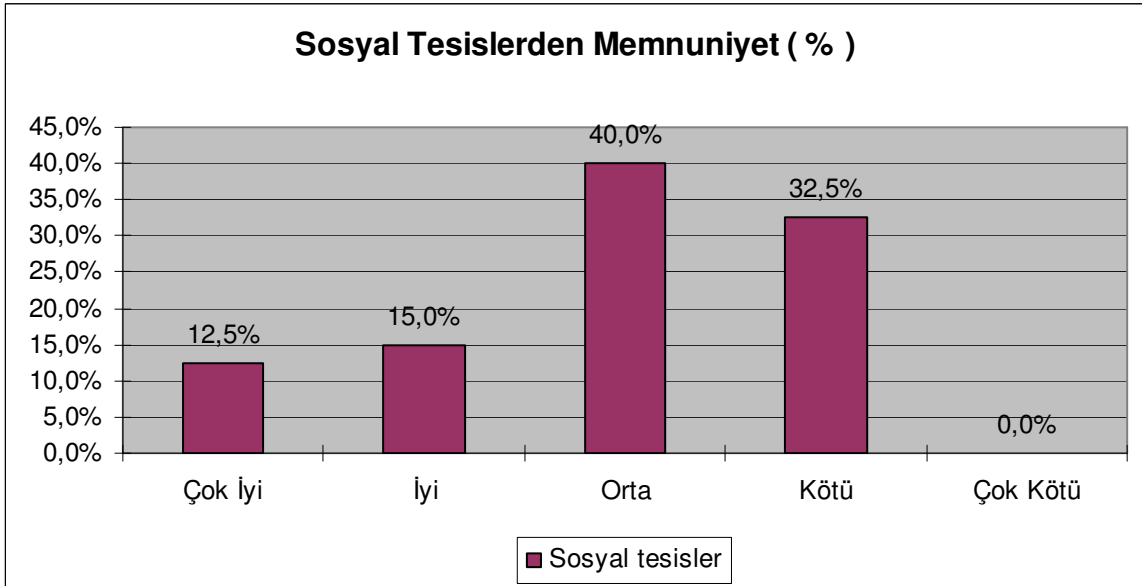
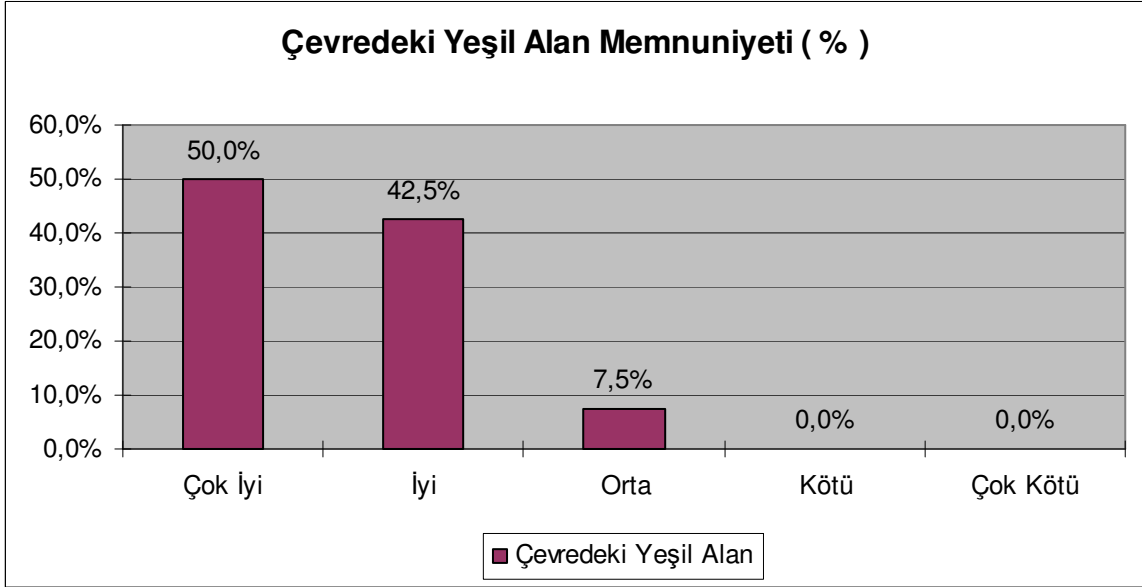
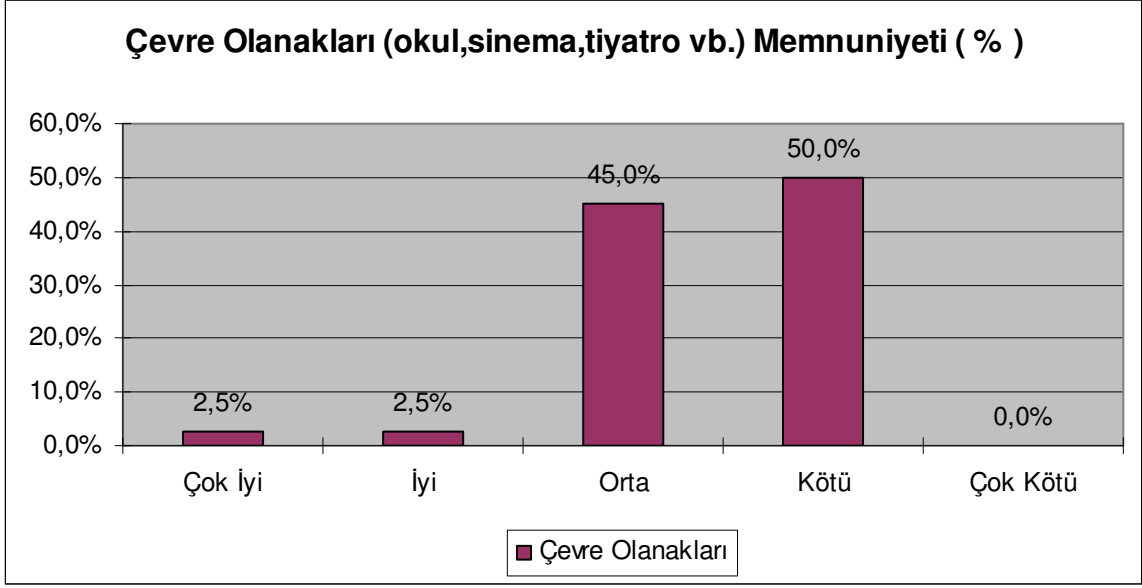


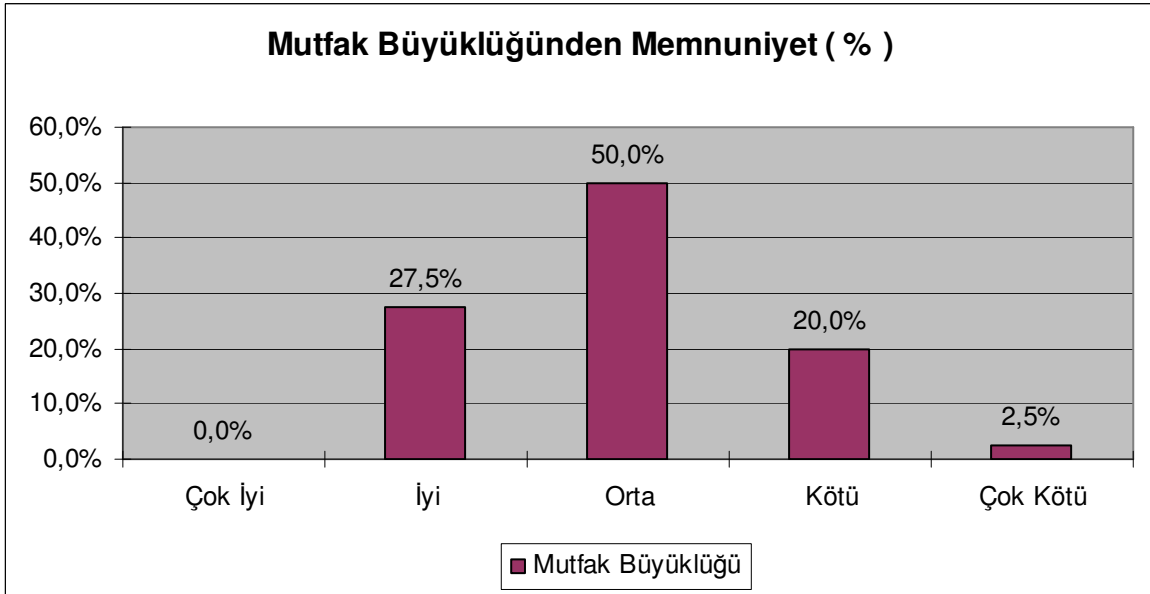
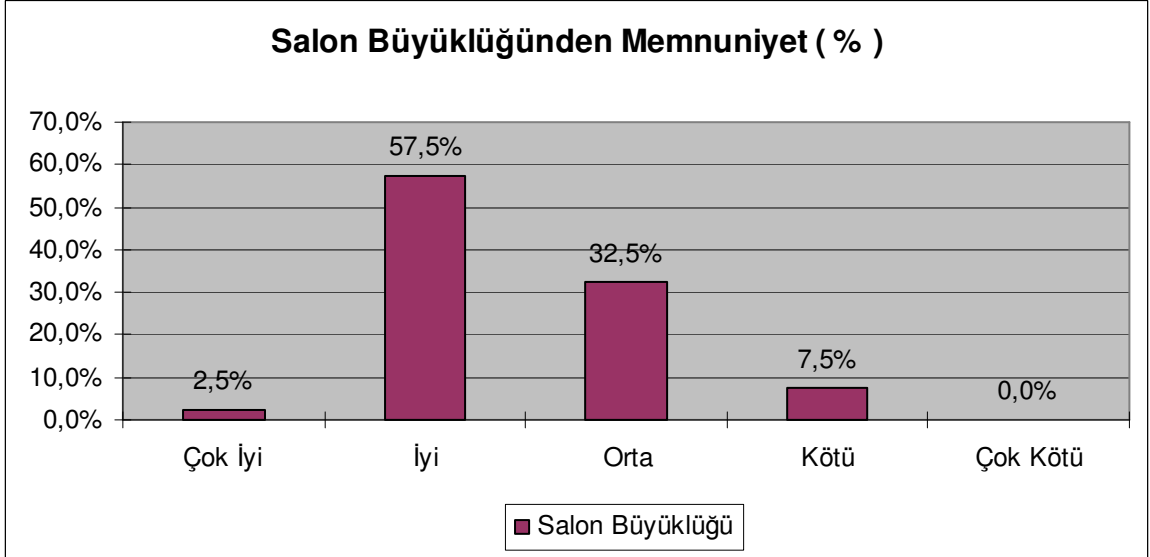
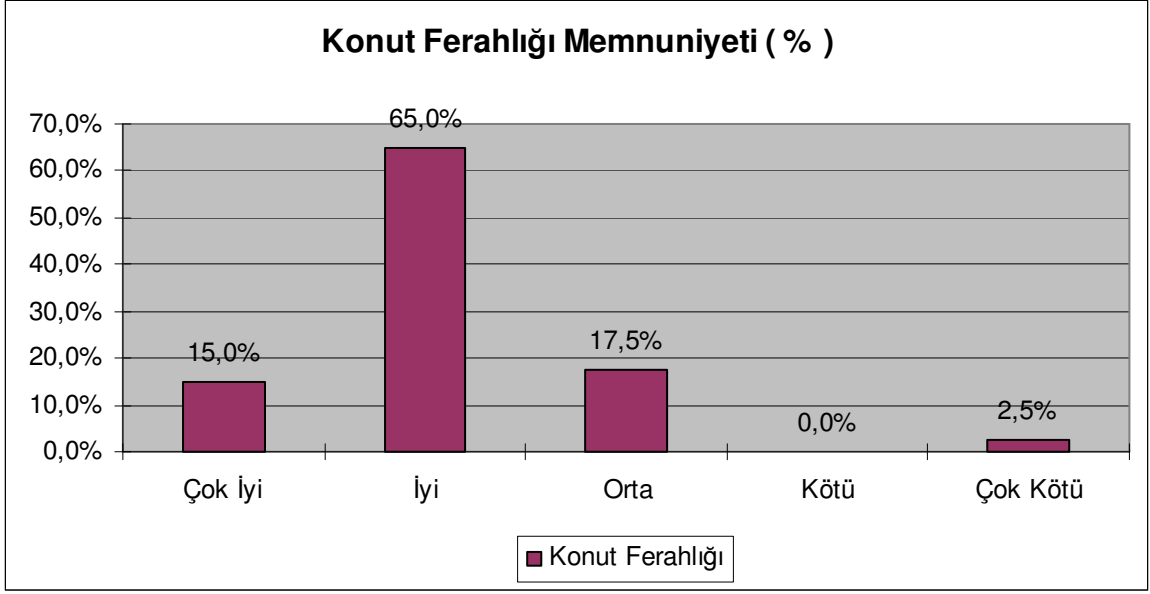
5.4.2. KULLANICI MEMNUNİYETİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME:

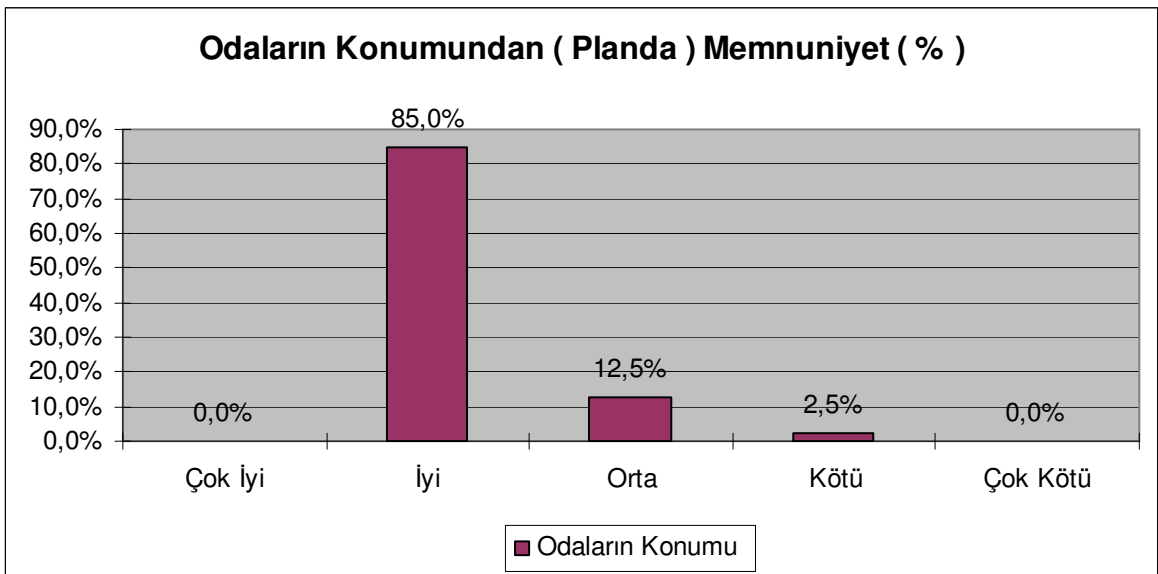
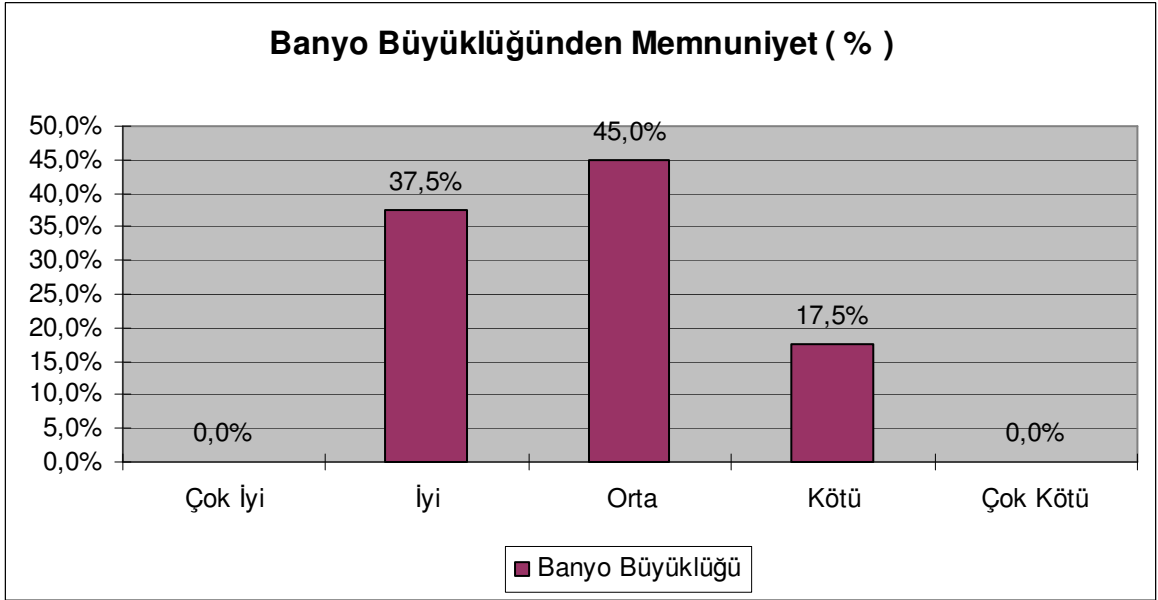
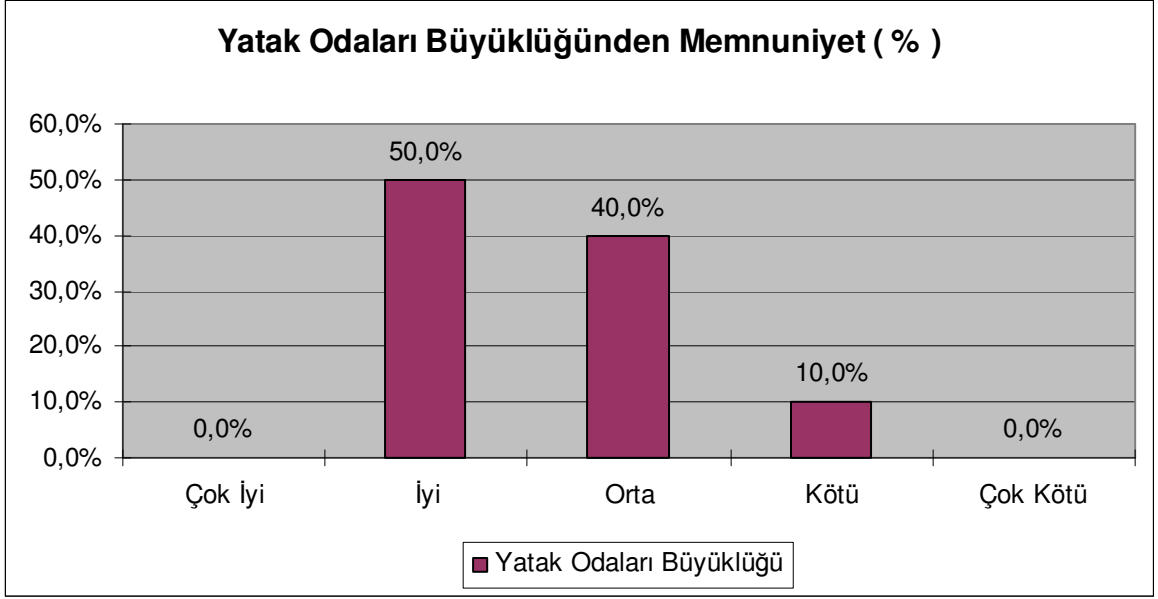
Bu bölüm, kullanıcının oturduğu konut ve çevresinin çeşitli özelliklerinden ne derece memnun olduğunu belirlemeye yönelik sorulardan oluşmaktadır. Bunlar; semt memnuniyeti, ulaşım olanakları, işyerine yakınlık, komşuluk ilişkileri, alışveriş olanakları, çevre olanakları, çevredeki yeşil alan, çevredeki sosyal tesisler, konut ferahlığı, salon, mutfak, banyo ve yatak odaları büyüklükleri, odaların konumu, oda sayısı yeterliliği, konutun gün ışığı alma durumu, izolasyonu, havalandırması ve ısınması dır.

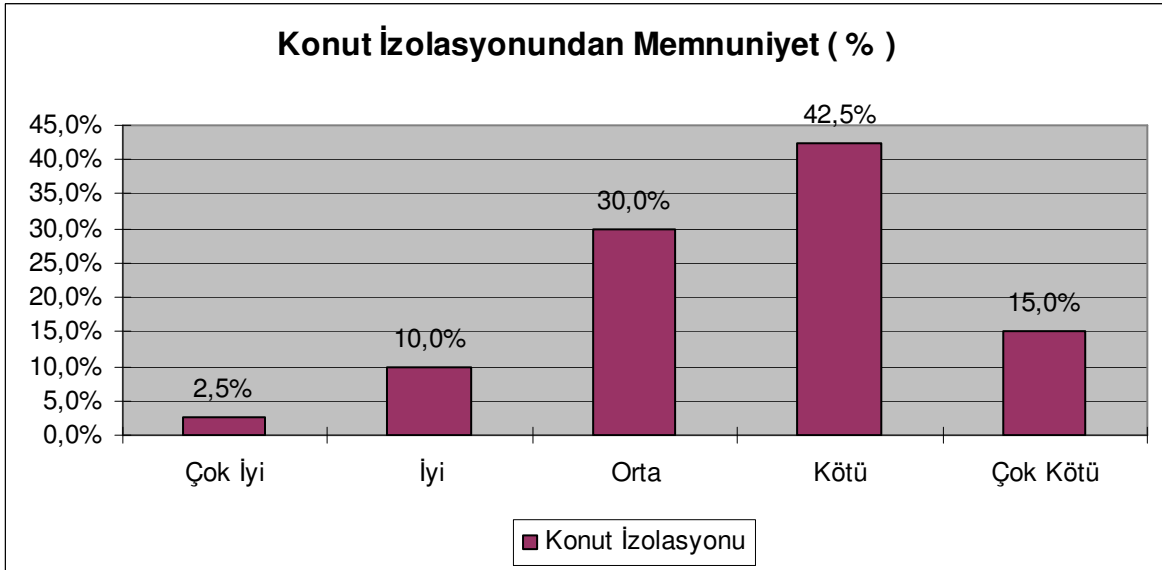
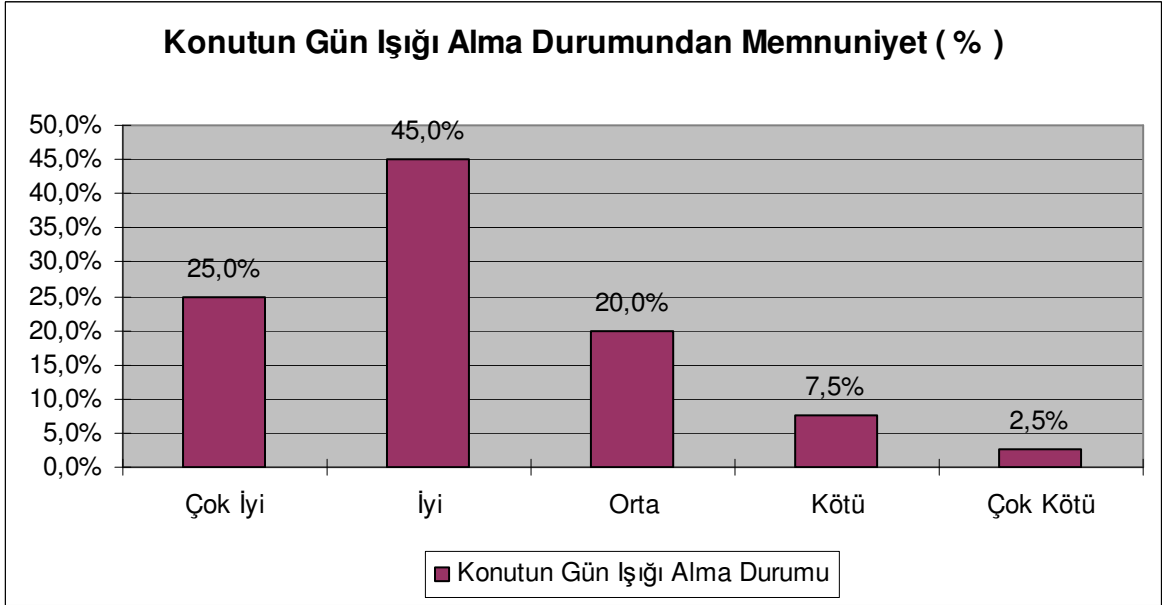
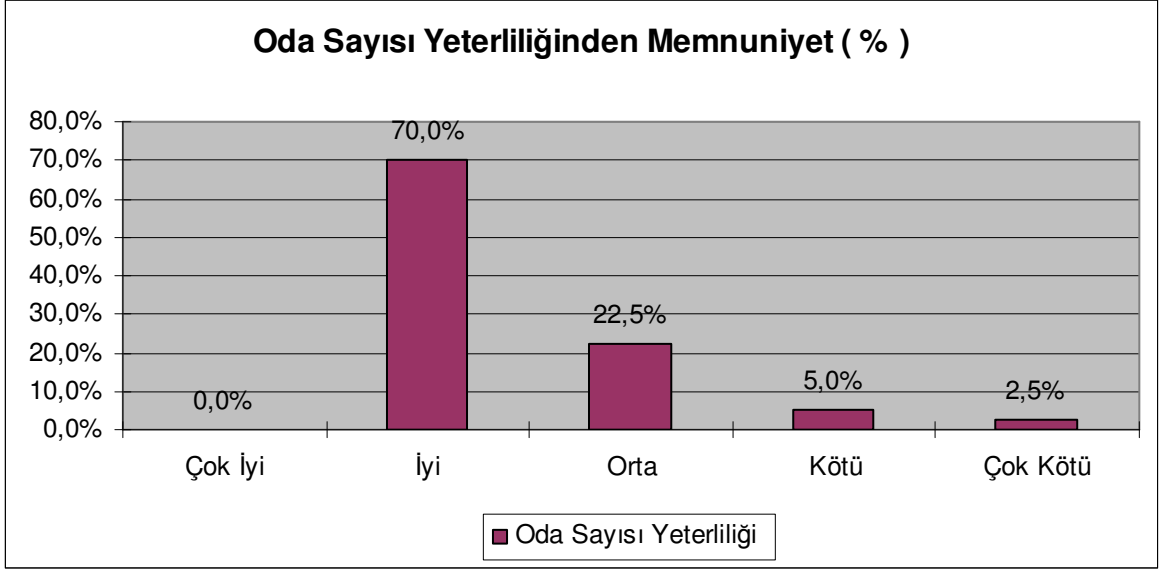


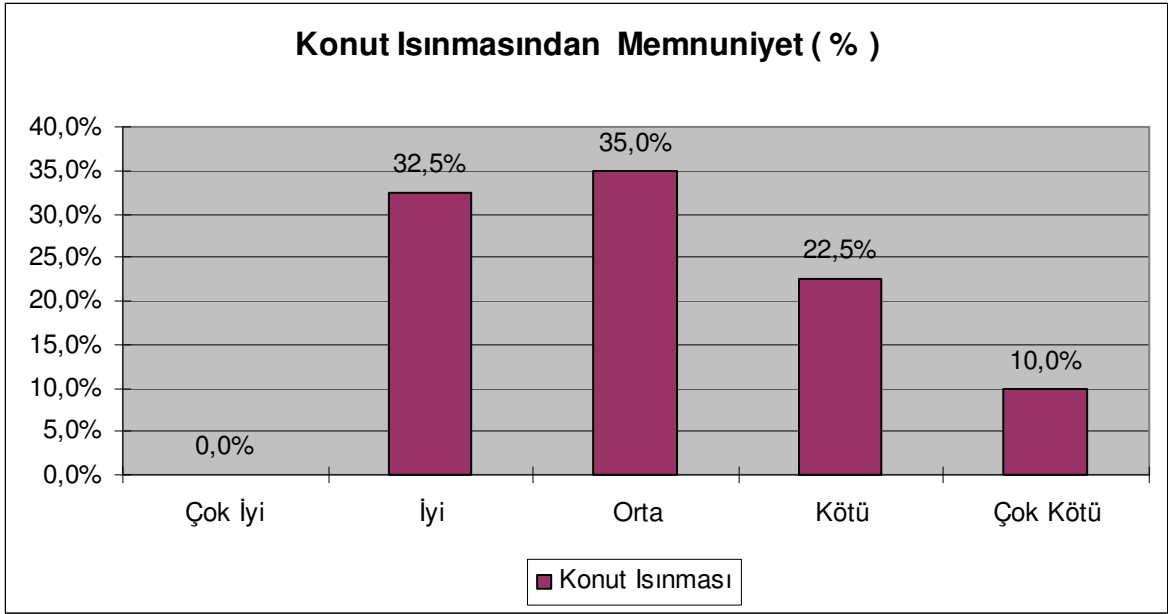
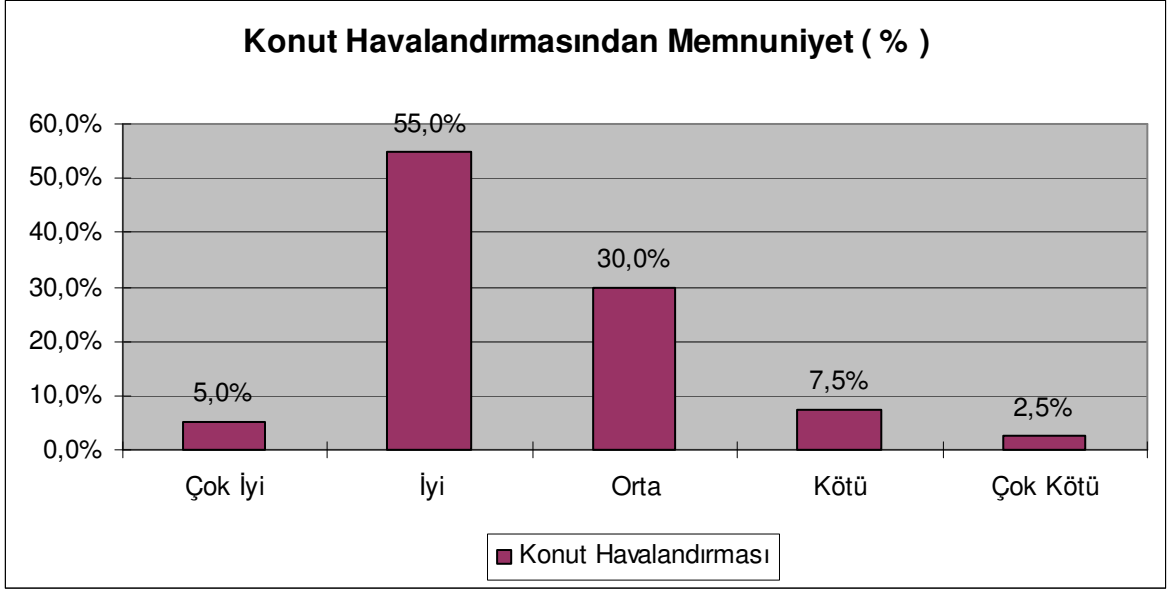












5.5. UĞUR MUMCU MAHALLESİ ALAN ÇALIŞMASININ SONUÇLARI:

5.5.1.KULLANICI PROFİLİ AÇISINDAN:

- 1- Uğur Mumcu Mahallesi'ndeki ailelerin % 57,5'lik bir kesimini 3 - 4 kişilik aileler oluşturmaktadır. Ortalama olarak hanehalkı büyüklüğü 4,1 dir. Devlet İstatistik Enstitüsü 1990 verilerine göre,Türkiye'de ortalama hane halkı büyüklüğü ise 4,8 dir.
- 2- Ebeveynlerin eğitim durumuna bakıldığında ise erkeklerin % 47.20'sinin bir yüksek okul yada fakülte mezunu olduğu görülmektedir. Kadınlarda ise bu oran % 7,90 dır. (DİE 2000 yılı verilerine göre Türkiye ortalamasında bu oran; erkeklerde % 6,60, kadınlarda ise % 3,90 dır.)

Yapılan anket çalışmasına göre, hiçbir öğrenim kurumundan mezun olmayan erkeklerin oranı % 0 iken kadınlarda bu oran % 5,30 dur. (DİE 2000 yılı verilerine göre Türkiye ortalamasında hiçbir öğrenim kurumundan mezun olmayan erkek ve kadınların oranı ise % 21,5 dir.) İstatistiklerde görüldüğü gibi Uğur Mumcu Mahallesi'nde ki ebeveynlerin eğitim seviyesi Türkiye ortalamasının üstündedir.
- 3- Uğur Mumcu Mahallesi'ndeki aileleri, gelir seviyeleri açısından değerlendirdiğimizde aylık geliri 1 - 2,5 Milyar Türk Lirası olan kesimin % 65 olduğunu görmekteyiz. %15'lik kesimin ise 100-500 milyon Türk Lirası gelire sahip olduğu görülmektedir. Devlet İstatistik Enstitüsü'nün 2004 Aralık ayı verilerine göre dört kişilik bir ailenin aylık sınırı 180 milyon Türk Lirası, yoksulluk sınırı ise 463 milyon Türk Lirası olarak saptanmıştır. Bu sonuçlardan da anlaşılacağı gibi kullanıcıların büyük bir kısmını orta gelir gurubu oluşturmaktadır.
- 4- Ailelerin sinema – tiyatro gibi kültürel faaliyetlere katılma sıklığına baktığımızda ise; ailelerin % 5'inin haftada bir, % 22,5'inin ayda bir, % 22,5'inin ise kültürel faaliyetlere hiç katılmadığını görmekteyiz.
- 5- Aile yada arkadaşlarla dışarıda yemeğe çıkma sıklığına baktığımızda ise; ailelerin % 20'sinin haftada bir kez, % 30'unun ayda bir kez dışarıda yemeğe çıktıklarını, % 17,5'inin ise hiç dışarıda yemeğe çıkmadığını görmekteyiz.

- 6- Oturulan konutun mülkiyet durumuna bakıldığında ise; % 75'lik kesimin oturduğu konutun mülkiyetine sahip olduğu, % 25'lik kesimin ise kiracı olduğu görülmektedir. Bu durumda her dört aileden biri kiracı durumundadır.
- 7- Mülkiyet sahibinin konuta sahip olma biçimini irdelediğimizde; %53'lük kesimin bir kooperatif aracılığıyla, % 40'lık kesimin ise kendi olanaklarıyla oturduğu konuta sahip olduğunu görmekteyiz.
- 8- Diğer bir istatistiğe göre ise; mülkiyet sahibi her dört aileden birinin oturduğu konut dışında en az bir konutunun daha olduğu görülmektedir.
- 9- Bir diğer istatistiğe göre ise; burada oturanların % 55'inin konutun ilk kullanıcıları % 45'inin ise, oturdukları konuta sonradan sahip oldukları görülmektedir.
- 10- Konut kullanıcılarının ikamet süreleri değerlendirildiğinde; % 50'lik kesimin son 5 yıldır, % 47,5'lik kesimin ise 5-10 yıldır burada oturmakta olduğu görülmüştür.
- 11- Konut kullanıcılarının % 80'inin daha önce İstanbul'da % 20'sinin ise İstanbul dışında oturduğu görülmektedir.
- 12- Konut kullanıcılarının % 67,5'inin konutlarında değişiklik yaptığı, % 32,5'inin ise değişiklik yapmadığı görülmektedir.
- 13- Uğur Mumcu Mahallesi konut kullanıcılarının burayı tercih etme sebeplerinin başında, % 40'lık oranla ekonomik nedenler gelmekte iken, sadece % 5'lik bir kesimin, burayı kooperatif olması nedeniyle tercih ettiğini görmekteyiz.

5.5.2. KULLANICI MEMNUNİYETİ AÇISINDAN:

- Kullanıcıların % 67,5'i oturdukları semti iyi olarak nitelendirmektedir.
- Kullanıcıların % 62,5'i ulaşım olanaklarını iyi bulmaktadır.
- Kullanıcıların % 72,5'i işyerlerine olan yakınlığı makul bulmakta % 22,5'i ise olumsuz olarak değerlendirmektedir.

- Komşuluk ilişkilerini ise; % 50 iyi, % 25 orta ve % 20'lik kesim ise çok iyi olarak değerlendirmektedir.
- Alışveriş olanaklarını değerlendirirken, % 42,5 iyi, % 37,5 orta % 15 ise çok iyi olarak değerlendirmektedir.
- Çevre olanaklarını (okul-sinema-tiyatro vb.) % 45'lik bir kesim orta olarak % 50'lik kesim ise yetersiz olarak değerlendirmektedir.
- Çevrede ki yeşil alanı, % 42,5 iyi % 50'lik kesim ise çok iyi olarak nitelendirmektedir.
- Çevrede ki sosyal tesislerin yeterliliği konusunda, % 40 orta, % 32,5 ise yetersiz değerlendirmesinde bulunmaktadır.
- Oturulan konutun ferahlığı konusunda, % 65 iyi, % 15 çok iyi değerlendirmesini yapmaktadır.
- Salon büyüklüğünden memnuniyet konusunda, % 57,5 iyi, % 32,5 orta değerlendirmesinde bulunmaktadır.
- Mutfak büyüklüğünü, % 50 orta, % 27,5 iyi, % 20'lik bir kesim ise yetersiz bulmaktadır.
- Yatak odaları büyüklüğünü, % 50 iyi, % 40 ise normal olarak değerlendirmektedir.
- Banyo büyüklüğünü, % 37,5 iyi, % 45 normal, %17,5 ise yetersiz bulmaktadır.
- Odaların (planda) konumunu, % 85'lik kesim iyi olarak nitelendirmektedir.
- Oda sayısı yeterliliği konusunda, % 70 iyi derken, % 22,5 normal olarak değerlendirmektedir.
- Konutun gün ışığı alma durumu için; % 45 iyi, % 25 çok iyi, % 20 ise normal değerlendirmesini yapmaktadır.

- Konutun izolasyonu konusunda % 30 normal, % 42,5 kötü, % 15 ise çok kötü değerlendirmesinde bulunmaktadır.
- Konut havalandırmasından % 55'lik kesim memnunken, % 30'luk kesim normal, % 7,5 ise kötü değerlendirmesinde bulunmaktadır.
- Konutun ısınması konusunda % 32,5' iyi, % 35 orta, % 22,5 kötü, % 10 ise çok kötü yorumunda bulunmaktadır.

SONUÇLAR:

- 1- Türkiye’de, özellikle büyük şehirlerde, konut ihtiyacının yasal ve yasal olmayan konut sunum türleriyle karşılanmakta olduğunu görmekteyiz. Konut sorununa sayısal açıdan baktığımızda, Türkiye’de ihtiyaçtan fazla konutun üretilmiş olmasına karşın, orta ve dar gelirli kesim için yinede yeterli konut sunumunun yapılmadığı anlaşılmaktadır. Bundan dolayı da Türkiye’de ancak bu kesimlere yönelik bir konut ihtiyacının varlığından söz edilebilir.
- 2- Cumhuriyet’in ilanından günümüze kadar uzanan süreç içerisinde, hükümetlerin konut sorununa yönelik çeşitli politikalar izlediğini görmekteyiz. Özellikle planlı dönemde uygulanan beş yıllık kalkınma planlarında orta ve alt gelir gurubunun konut sorunundan söz edilmiştir. Fakat kalkınma planlarıyla konut sorununa ilişkin olarak getirilen ilkeler, politikalar ve tedbirler yeterince uygulanamamış, şehirleşme hızı ile birlikte sorunlar da giderek artmıştır.
- 3- Cumhuriyet sonrası dönemde, konut sorununa yönelik bir çok yasal düzenleme yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerden bir kısmının, imar sorunlarını çözmeye yönelik, bir kısmın af içerikli yasal düzenlemeler, bir kısmın ise finansman sorununa yönelik olduğunu görmekteyiz. Özellikle af içerikli yasal düzenlemeler gecekondü yapımını ve çarpık kentleşmeyi önlemek yerine daha da teşvik eder bir niteliğe bürünmüştür. Zamanla şekil değiştirmiş olan gecekondü sorunu da düşük gelirli halk için şehirde mülk edinme yöntemi haline gelmiş, buda kırsal kesimden büyük şehirlere göçleri destekler bir sebep olarak kendini göstermiştir. Sıklıkla uygulanan yasal düzenlemeler ve imar afları da sorunu çözmek yerine gittikçe büyümesine sebep olmuştur.
- 4- 1966 Yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondü Yasası ile, gecekondulaşmanın önüne geçilmek istenmiş ve bu yasayla birlikte muhtemel gecekondulaşma riski olan bölgelerde, Gecekondü Önleme Bölgeleri oluşturularak alt gelir gurubunun konut sorununa çözüm aranmıştır. Fakat yasa yeterli ülkesel girdileri içermediği gibi, soruna yalnızca hukuksal ve mekansal boyutta çözüm aradığından başarıya ulaşamamıştır.

5- Uğur Mumcu Mahallesi, Soğanlık Gecekondu Önleme Bölgesinde,775 Sayılı Gecekondu Yasası ile, gecekondulaşmayı önlemek ve alt gelir gurubunun konut sorununu çözmek amacıyla oluşturulmuş bir toplu konut yerleşim alanıdır. Alt gelir gurubunun konut sorununa yönelik oluşturulan bu bölgede;

- Ekonomik verilerinin sonuçlarına göre; buradaki konut kullanıcılarının büyük bir kısmını orta gelir gurubu oluşturmaktadır.
- Eğitim seviyesi verilerinin sonuçlarına göre; burada yaşayanların eğitim seviyeleri Türkiye ortalamasının oldukça üstündedir. Türkiye istatistikleri göstermektedir ki, eğitim seviyesi arttıkça gelir seviyesi de artmaktadır.
- Oturulan konutun mülkiyeti verilerinin sonuçlarına göre ise; burada oturan her dört aileden üçü konutun mülkiyetini elinde bulundurmaktadır. Ayrıca bu mülkiyet sahibi ailelerin de % 25 inin oturdukları konut dışında başka bir konutları daha vardır.
- Oturulan konutun kullanıcı verilerinin sonuçlarına göre; burada oturan ailelerin % 45'inin bu konutların ilk kullanıcısı olmadığı, sonradan bu konutların mülkiyetine sahip olduğu görülmektedir. Bu da kooperatif üretim tarzıyla oluşturulan bu konutların kullanıcılarının giderek değiştiğini göstermektedir.
- Bir diğer veri sonucuna göre ise; bu konutlarda oturan ailelerin % 50'si son beş yıldır burada oturmaktadır. Bu da, son beş yıl içerisinde bu bölgedeki konut kullanıcılarının yarı yarıya değiştiğini göstermektedir.
- Başka bir veri sonucuna göre; burada oturan ailelerin % 80'ninin buraya taşınmadan öncede İstanbul sınırları içerisinde yaşadığı, sadece %20'lik bir kesimin İstanbul dışından gelip buraya yerleştiği görülmektedir.

6- Uğur Mumcu Mahallesi Toplu Konut Yerleşim Alanının konut kullanıcılarının oturdukları konut ve çevresinden memnuniyet verilerinin sonuçlarına göre ise;

- Kullanıcıların büyük bir kısmı, oturdukları semtten, ulaşım olanaklarından ve komşuluk ilişkilerinden memnun olduklarını belirtmektedir.
- Alışveriş olanakları büyük bir kesim tarafından yeterli görülürken, çevre olanakları (sinema, tiyatro vb.) ve sosyal tesisler yetersiz bulunmaktadır.
- Çevredeki yeşil alan hemen, hemen tüm kullanıcılar tarafından çok olumlu olarak değerlendirilmektedir.
- Oturulan konutun ferahlığı, konuttaki mekanların planlaması, büyüklükleri ve oda sayıları, kullanıcıların büyük bir kısmı tarafından olumlu bulunurken, izolasyon, ısıtma gibi teknik yönler yetersiz olarak değerlendirilmektedir..
- Konutun gün ışığı alma ve havalandırma gibi özellikleri de kullanıcıların büyük bir kısmı tarafından olumlu bulunmaktadır.

7- Gecekondu Önleme Bölgeleri'nden biri olan Uğur Mumcu Mahallesi'ndeki alan çalışmasının sonuçları; 1991 tarihinde Z.,Abalı ve D.,Önder tarafından sunulan“ New Settlements of İstanbul Emerging on The Squatter Reclamation Areas” adlı bildiride yer alan, “alt gelir gurubu için oluşturulan konut alanlarının zamanla orta sınıf tarafından kullanıldığı” tezini desteklemektedir.Sonuç olarak; alt gelir gurubunun konut sorununu çözmek ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla oluşturulan 775 Sayılı Gecekondu Yasası'nın sosyal, toplumsal ve ekonomik kriterleri doğru irdeleyemediği için amacına ulaşamadığı görülmektedir.

KAYNAKLAR:

- Abalı Z., Önder D., (1991), “New Settlements Of İstanbul Emerging On The Squatter Reclamation Areas” Enhr, Housing For The Urban Poor, İ.T.Ü. Building and Earthquake Research And Application Center, 50-55 İstanbul
- Arslan R.(1989), Gecekondulaşmanın Evrimi, Mimarlık Dergisi, Sayı 6,s:34, TMMOB Yayını
- Devlet İstatistik Enstitüsü, (2000), Bina Sayımı 2000
- Dülgeroğlu Y.-Yüksel, Kerem Z,(1998), Göç, Kent ve Gecekondu, Birsen Yayınevi, İstanbul.
- Görgülü Z., (1982),İstanbul Metropolitan Alanında Gecekondu Önleme Bölgelerinin Mekansal Konumları Ve Fizik Mekan Çözümlemeleri , Doktora Tezi
- Görgülü Z., Kentleşme Süreci İçinde Gecekondu Sorunu, Basılmamış Lisans Üstü Tezi
- İstanbul Metropolitan Alan İçinde Soğanlık Yerleşiminin Toplumsal - Ekonomik Ve Fiziki Çevre Çözümleme Çalışması (1978), İDMMA Mimarlık Fakültesi, Şehircilik ve Proje Kürsüsü Döner Sermaye İşletmeleri Çalışma Grubu, İstanbul*
- Kartal Belediyesi Planlama Sosyal Konut Müdürlüğü, İstanbul
- Keleş R., (1963),”Bina yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar” Belediyeler El Kitabı, Ankara
- Keleş R., (1967), Türkiye’de Konut Kooperatifleri, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Sosyal Araştırmalar Dairesi, Ankara
- Keleş R.,(1983), 100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut, Gecekondu Gerçek Yayınevi, Ankara
- Keleş R.,(1990), Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, Ankara
- Keleş R.,(1994), Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, Gerçek Yayınevi, İstanbul
- Köksal A.,(1994), Türkiye’de Konut Üretimini Yönlendiren Kurumsal Düzenlemelerin Gelişimi, Y.T.Ü., Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Soğanlık 1:5000 Ölçekli Nazım Plan (Ana Plan) Kararlarına Yaklaşım (1981), İstanbul Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi - Mimarlık Fakültesi Yerleşme Bilimleri Ve Şehircilik Enstitüsü, İstanbul

Sühendan E, (1998), Türkiye’de Kentleşme, Nüfus Dağılışı ve Etkileyen faktörler, Makale, Göç, Kent, Gecekondu, Birsen Yayınevi, İstanbul

Tasarım Dergisi, (Ocak 1990), Sayı: 4

T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, (1996), Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Yayın No:DPT: 2432, Ankara.

T.C. Başbakanlık D.P.T. Müsteşarlığı, (1996), 7. Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu,

T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı 2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması Raporu (2002), Başbakanlık Konut Müsteşarlığı Yayını , Ankara

T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, (1993), Konut Araştırmaları Sempozyumu, T.C. Toplu Konut İdaresi Yayınları, Ankara

T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, (1995), Konut Araştırmaları Sempozyumu, T.C. Toplu Konut İdaresi Yayınları, Ankara.

Tekeli İ., (1980), Türkiye’de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri, Türkiye İmar Planlaması, Ankara

Tekeli İ., (1993), Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü, (1998), Ankara

Belediye Yapı Ve Yollar Yasası, (21 Haziran 1933) T.C. Resmi Gazete, No: 2433

Gecekondu Yasasının Uygulama Yönetmeliğine Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Yönetmelik, (12 Temmuz 1984) T.C. Resmi Gazete, No: 18487

Gecekondu Yasasının 26. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Yasa, (20 Haziran 1984), TC Resmi Gazete, No: 18437

775 Sayılı Gecekondu Yasasının Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Hükümünde Kararname, (Haziran 1985) T.C. Resmi Gazete, No: 18781

775 Sayılı Gecekondu Yasasının Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 247 Sayılı Khk' Nin İki Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükümünde Kararname, (9 Eylül 1985) T.C. Resmi Gazete, No: 18863

775 Sayılı Gecekondu Yasasının Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesine Dair Yasa, (Mart 1988) T.C. Resmi Gazete, No:19751

2290 Sayılı Belediye Ve Yollar Yasasına Bir Madde Eklenmesine Dair Yasa, (12.Temmuz.1934) T.C. Resmi Gazete No:2750

2290 Sayılı Belediye Ve Yollar Yasasının Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Yasa, (17 Haziran 1944) T.C. Resmi Gazete No:5733

12362 Sayılı Resmi Gazete, (30 Temmuz 1966)

Bu anket çalışması, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Mimari Tasarım Anabilim Dalı'nda gerçekleştirmekte olduğum “İSTANBUL’DA OLUŞTURULAN GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ: KULLANICI PROFİLİ AÇISINDAN SOĞANLIK, UĞUR MUMCU MAHALLESİ ÖRNEĞİ” konulu yüksek lisans tezine veri oluşturmak amacıyla yapılmaktadır. Soruları çekinmeden ve doğru olarak yanıtlamanızı saygıyla rica ederiz. İlginiz için şimdiden teşekkürler.

SİTE / APARTMAN BİLGİLERİ:

Sitenin Adı :
Site Blok Adeti :
Blok Kat Adeti :
Blok Daire Adeti :
Yapıldığı yıl :

1- Kullanıcı Bilgileri:

	Meslek	Yaş	Eğitim Durumu	Doğum Yeri
Hane Reisi				
Eşi				
1. Çocuk				
2. Çocuk				
3. Çocuk				
4. Çocuk				
5. Çocuk				
6. Çocuk				
Baba				
Anne				
Kayınpeder				
Kayınvalide				
Damat				
Gelin				
1. Torun				
2. Torun				
3. Torun				
Akraba				
Arkadaş				

2- Ailenin ortalama aylık geliri?

100 - 350 milyon	350 - 500 milyon	500 - 750 milyon	750 - 999 milyon
1 - 1,5 milyar	1,5 – 2,5 milyar	2,5 – 5 milyar	5 milyar üstü

3- Sinema – tiyatro yada diğer kültürel aktivitelere katılma sıklığınız nedir?

- Hafta da bir kez
- Ayda bir kez
- İki ayda bir kez
- Altı ayda bir kez
- Yılda bir kez
- Hiç çıkmam

4- Aileniz yada arkadaşlarınızla dışarıda hangi sıklıkla yemek yersiniz?

- Haftada bir kez
- Ayda bir kez
- Altı ayda bir kez
- Yılda bir kez
- Hiç çıkmam

5- Oturduğunuz konut size mi ait?

- Evet
- Hayır

6- (Evet ise) Bu konuta nasıl sahip oldunuz?

-Kooperatif aracılığıyla - Banka kredisi kullanarak -Kendi olanaklarımla - Diğer

7- Başka konutunuz var mı?

- Evet
- Hayır

8- Oturduğunuz konutun ilk kullanıcısı mısınız?

- Evet
- Hayır

9- Kaç yıldır bu konutta oturuyorsunuz?

| 1 Yıldan az | 1-2 Yıl | 2-5 Yıl | 5-10 Yıl | 10-15 Yıl | 15 Yıldan Fazla

10- Daha önce nerede oturuyordunuz? (Şehir, Semt)

.....

11- Burayı seçme nedeniniz?

.....

12- Oturduğunuz konut kaç m²?

.....

13- Oturduğunuz konutta hangi mekanlar var?

- Mutfak
- Giriş holü
- Wc
- Banyo
- Salon

- 1 Oda - 2 Oda -3 Oda

14- Taşındığınız günden bugüne kadar konutunuzun içinde herhangi bir değişiklik yaptınız mı?

- Evet - Hayır

15- (Evet ise) Ne gibi değişiklikler yaptınız?

- Duvar yerini değiştirmek
- Duvar kaldırmak
- Duvar eklemek
- Balkon mekana katmak
- Balkon kapatmak
- Temiz pis- su tesisatını yenilemek
- Elektrik tesisatını yenilemek
- Banyoyu yenilemek
- Mutfakı yenilemek
- Yer döşemesini değiştirmek
- Doğramaları yenilemek
- Diğer.....

16- Oturduğunuz konutun çeşitli özelliklerinden ne ölçüde memnunsunuz?

	Çok iyi	İyi	Orta	Kötü	Çok kötü
Semt					
Ulaşım olanakları					
İşyerine yakınlık					
Komşuluk ilişkileri					
Alışveriş olanakları					
Çevre olanakları (okul, sinema, tiyatro vb.)					
Çevredeki yeşil alan					
Sosyal tesisler					
Konutun ferahlığı					
Salonun büyüklüğü					
Mutfakın büyüklüğü					
Yatak odalarının büyüklüğü					
Banyonun büyüklüğü					
Odaların konumu (planda)					
Oda sayısı yeterliliği					
Konutun gün ışığı alma durumu					
Konutun izolasyonu					
Konutun havalandırması					
Konutun ısınması					

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	26.09.1978	
Doğum yeri	Orhaneli	
Lise	1992-1995	Süleyman Çeleni Lisesi - Bursa
Lisans	1996-2001	Trakya Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fak. Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	2002-2005	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık. Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı

Çalıştığı kurum(lar)

2001- 2005	Us'ta Mimarlık Yapı Tasarım Uygulama ve Tic.Ltd.Şti.
------------	--



