

**T.C.
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**ALT ve ORTA GELİR GRUBUNA YÖNELİK TOKİ KONUTLARINDA
KULLANICI MEMNUNİYETİNİN ARAŞTIRILMASI: BURSA ÖRNEĞİ**

Miray GÜR

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI**

BURSA – 2009

T.C.
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ALT ve ORTA GELİR GRUBUNA YÖNELİK TOKİ KONUTLARINDA
KULLANICI MEMNUNİYETİNİN ARAŞTIRILMASI: BURSA ÖRNEĞİ

Miray GÜR

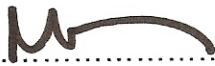
YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

Bu Tez ...04.08.2009 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oybirliği/~~oy~~
~~çokluğu~~ ile kabul edilmiştir.

Prof. Dr.

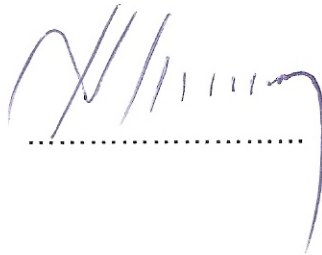
Neslihan DOSTOĞLU

(Danışman)


.....

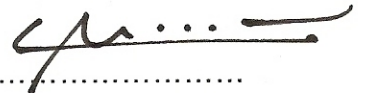
Prof. Dr.

Hasan ERTÜRK


.....

Yrd. Doç. Dr.

Özgür EDİZ


.....

T.C.
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ALT ve ORTA GELİR GRUBUNA YÖNELİK TOKİ KONUTLARINDA
KULLANICI MEMNUNİYETİNİN ARAŞTIRILMASI: BURSA ÖRNEĞİ

Miray GÜR

YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

Bu Teztarihinde aşağıdaki jüri tarafından oybirliği/oy çokluğu ile
kabul edilmiştir.

Prof. Dr.	Prof. Dr.	Yrd. Doç. Dr.
Neslihan DOSTOĞLU	Hasan ERTÜRK (Danışman)	Özgür EDİZ

.....

.....

.....

ÖZET

Onsekizinci yüzyılın ikinci yarısında İngiltere’de başlayıp, giderek etkisini tüm dünyada hissettiren Endüstri Devrimi’nin gerçekleşmesiyle, üretim teknolojileri ve örgütlenmesi değişmiş, bu da toplumsal yapının dönüşümünü beraberinde getirmiştir. Devrimin gerçekleştiği ülkelerde bir yandan çeşitli alanlarda gelişmeler yaşanırken, diğer yandan farklı sorunlar da ortaya çıkmıştır. Endüstriyel üretkenliğin yoğunlaşması ile oluşan yığınsal göçler ve kentleşme sürecinde, özellikle İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra konut gereksinimi giderek artmış, konut bir sorun haline gelmiştir. Bu dönemde Avrupa ülkelerinde devlet eliyle, niceliksel olarak çok büyük rakamlara ulaşan, fakat nitelik bakımından oldukça yetersiz olan konutlar üretilmiş, 80’li yıllarda konutların iyileştirilmesine yönelik çalışmalar yapılmıştır. Türkiye’de ise, diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi -konut ve barınma hakkı insanın temel haklarından biri olmasına rağmen- dar gelirlilere yönelik barınma gereksinimi büyük oranda kaçak yapılaşmayla karşılanmaya çalışılmaktadır. 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi, son yıllarda ilan ettiği “konut seferberliği” kapsamında 500.000 konut üretmeyi hedeflemektedir. Ekonomik yetersizliklerden dolayı hayatı boyunca konut sahibi olma şansı elde edemeyen insanlara konut sahibi olma şansı sağlayan TOKİ uygulamaları, Türkiye’nin 81 ilinde hızla çoğalmakta ve kent planlamasında belirleyici bir rol oynamaktadır.

Bu çalışmanın konusu, Bursa’daki alt ve orta gelire yönelik TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin araştırılmasıdır. Giriş bölümünde, çalışmanın amacının, kapsamının ve yönteminin yer aldığı tezin ikinci bölümünde ise, konutta kullanıcı memnuniyeti ve kalite kavramı irdelenmiştir. Konut kavramı, konut ve kullanıcı ilişkisi, kullanıcı gereksinimleri ve istekleri ile birlikte ele alınan kullanıcı memnuniyeti kavramı; fiziksel, sosyal, ekonomik ve psikolojik faktörler bağlamında incelenmiştir. Memnuniyet düzeyiyle doğru orantılı olan konutta kalite kavramı ise; fiziksel, sosyo-kültürel, politik, psikolojik ve ekonomik boyutlarıyla ele alınmıştır. Tezin üçüncü bölümünde, dünyada ve Türkiye’de konut üretimi ve dar gelirlilere yönelik konut politikalarının gelişimi incelenmiştir. Bölüm kapsamında, konut arzı ve konut talebi, alt gelir gruplarına yönelik konut üretim biçimleri ve konut sorununun temel öğeleri de yer almaktadır. Dördüncü bölümünde Toplu Konut İdaresi ve uygulamalarının incelendiği tez çalışmasında; cevaplandırılması amaçlanan temel soru, binlerce kişi arasından çekilişle TOKİ’nin ürettiği

konutlardan birinin sahibi olmaya hak kazanan kullanıcıların, yaşamakta oldukları konut alanlarından memnuniyetlerinin ne düzeyde olduğu ve hangi faktörlerden memnun olup olmadıklarıdır. Bu doğrultuda, tezin beşinci bölümünde Bursa’da gerçekleştirilen alan çalışması yer almaktadır. Alan çalışmasında, öncelikle Bursa’daki konut üretiminin gelişimi, kentteki konut gereksinimi/konut talebi ve Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan TOKİ konut uygulamaları incelenmiştir. Bu incelemenin ardından, Bursa’daki TOKİ konut alanlarında kullanıcı memnuniyetinin değerlendirilebilmesi için çalışma alanlarının seçim kriterlerinin belirlenmesiyle birlikte Hasanağa, Yunuseli, Kestel TOKİ konutlarında yapılan anket çalışması doğrultusunda elde edilen kullanıcı profiline ilişkin ve farklı değişkenlerle, kullanıcı memnuniyeti ölçümünde yararlanılan faktörlerin karşılaştırılmasına ilişkin bulgular ortaya koyulmuştur. Araştırma sonuçları ve öneriler bölümünde ise, beşinci bölümde anketlerin değerlendirilmesi sonucunda tespit edilen bulgulara dayanılarak, alt ve orta gelir grubuna yönelik TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin değerlendirilmesi yapılmış, bu doğrultuda farklı kişi ve kurumların yorum ve görüşlerinin de ele alınmasıyla, sonuç ve öneriler geliştirilmiştir.

Anahtar sözcükler: Kullanıcı memnuniyeti, kullanıcı gereksinimi, konut üretimi, dar gelir grubu, TOKİ, Bursa

ABSTRACT

After the Industrial Revolution which began in England in the second half of the eighteenth century and increasingly lifted its effectiveness all over the world, production technologies and organization changed, which thus brought about the transformation of society. In one hand while various developments occurred, on the other hand different problems arose in the countries that the revolution eventuated. In the process of massive migration and urbanization because of industrial productivity, especially after the Second World War, the housing need increasingly accrued and housing became a problem. In this period, too many houses as quantity which are inadequate in quality are produced by governments in European countries and these houses were restored in 1980's. Although housing is one of the major human rights, the need of low-income people for housing has largely been tried to met by constructing houses illegally in Turkey like other developing countries. The aim of Toplu Konut İdaresi (Public Housing Administration), which was founded in 1984, is to construct 500.000 houses within the "housing campaign" which has been announced in recent years. TOKİ applications, which enables people who have never had the chance to own a house, have been rapidly rising in the 81 cities of Turkey and has had a leading role in urban planning schemes.

This study aims to reveal user satisfaction in TOKİ constructions for low and middle income people. The aim of the study, its scope and its method have been discussed in the first chapter. In the second chapter, the user satisfaction and the concept of quality have been studied. The concept of house has been examined in the context of house, user relation, user satisfaction, which has been discussed together with user needs and demands, and physical, social, economical and psychological factors. The concept of house quality, which is related to satisfaction, has been discussed in physical, socio-cultural, political, psychological, and economical dimensions. In the third chapter of the thesis, housing production and the development of the housing policies in Turkey and the world have been discussed. In this chapter, housing supply and demand, kinds of production for the lower class and the fundamentals of the house construction problems have also been analyzed. In the fourth chapter of the thesis, where the applications of TOKİ are investigated, the main question to be answered is, if the users who have had the right to own one of the houses TOKİ has produced, are satisfied from the houses that they live in or not. For this purpose,

the factors that affect their satisfaction and users' satisfaction levels are examined. The field work carried out in Bursa is also included in the fifth chapter of the thesis. Primarily the development of housing production, the need and demand for housing in the city and TOKİ constructing applications within the borders of Bursa municipality have been examined in the field work. Subsequently, the criteria of choosing TOKİ housing areas in Bursa to examine the user satisfaction in the field work and the results about user profiles and differences gained from surveys carried out have been stated. Furthermore, the findings related with comparing the factors used while measuring user satisfaction, have also been stated. In this respect, results and suggestions have been developed by handling opinions and ideas of different people and organisations.

Key words: User satisfaction, user need, house production, low-income people, TOKİ, Bursa

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI.....	ii
ÖZET.....	iii
ABSTRACT.....	v
İÇİNDEKİLER.....	I
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	VI
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	VIII
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Çalışmanın Amacı.....	2
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....	4
1.3. Çalışmanın Yöntemi.....	5
2. KONUTTA KULLANICI MEMNUNİYETİ ve KALİTE KAVRAMI....	9
2.1. Konut Kavramı.....	9
2.2. Konut ve Kullanıcı İlişkisi.....	15
2.3. Konutta Kullanıcı Gereksinimleri ve İstekleri.....	16
2.3.1. Gereksinim ve İstek Kavramları.....	16
2.3.1.1. Kullanıcı Gereksinimlerinin Sınıflandırılması.....	17
2.3.1.2. Kullanıcı İsteklerinin Mimari Gereksinim Programı Haline Getirilmesi.....	20
2.4. İnsan - Çevre Sistemi ve Alt Sistemleri.....	20
2.4.1. Gereksinim Sistemi	21
2.4.1.1. Fiziksel Gereksinimler.....	21
2.4.1.2. Fonksiyonel Gereksinimler.....	22
2.5. Konutta Kullanıcı Memnuniyeti.....	26

2.6. Konutta Kalite Kavramı.....	28
2.6.1. Konutta Kalitenin Fiziksel Boyutu.....	32
2.6.2. Konutta Kalitenin Ekonomik Boyutu.....	34
2.6.3. Konutta Kalitenin Sosyo- Kültürel Boyutu.....	36
2.6.4. Konutta Kalitenin Politik Boyutu.....	38
2.6.5. Konutta Kalitenin Psikolojik Boyutu.....	38
3. DÜNYADA ve TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİMİ ve DAR GELİRLİLERE YÖNELİK KONUT POLİTİKALARININ GELİŞİMİ.....	42
3.1. Dünyada Konut Üretimi ve Dar Gelirlilere Yönelik Konut Politikalarının Gelişimi.....	42
3.1.1. Batı Ülkeleri.....	42
3.1.1.1. İkinci Dünya Savaşı Sonrası Dönem.....	43
3.1.1.2. 1950 - 1980 Dönemi	43
3.1.1.3. 1980'ler dönemi.....	44
3.1.1.4. 1990'lar ve Günümüzdeki Durum.....	47
3.1.2. Üçüncü Dünya Ülkeleri.....	50
3.1.3. Eski Sosyalist Blok Ülkeleri.....	60
3.2. Türkiye'de Konut Üretimi ve Dar Gelirlilere Yönelik Konut Politikalarının Gelişimi.....	66
3.3. Konut Arzı ve Konut Talebi.....	74
3.3.1. Konut Arzı.....	75
3.3.2. Konut Talebi.....	75
3.3.3. Türkiye'de Konut Gereksinimi ve Konut Talebi.....	76
3.3.3.1. Türkiye'de Kentsel Nüfus ve Hane Halkı Sayısı Öngörülleri.....	76
3.3.3.2. Türkiye'de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	78
3.4. Alt Gelir Gruplarına Yönelik Konut Üretim Biçimlerinin İncelenmesi.....	79
3.4.1. Yoksulluk Tanımı.....	79
3.4.2. Alt Gelir Gruplarının Tanımı.....	80
3.4.3. Alt Gelir Gruplarına Yönelik Konut Üretim Biçimleri.....	82

3.4.3.1. Devletin Düşük Gelirlilere Yönelik Konut Üretimi.....	82
3.4.3.2. Özel Sektörün Düşük Gelirlilere Yönelik Konut Üretimi.....	87
3.4.3.3. Kooperatiflerin Düşük Gelirlilere Yönelik Konut Üretimi.....	88
3.4.3.4. Gecekondu.....	90
3.4.3.4.1. Gecekondu Tanımı.....	90
3.4.3.4.2. Türkiye’de Gecekondu Sorunu ve Politikaları.....	93
3.4.3.4.3. Gecekondu Politikalarının Gelişimi.....	93
3.5. Konut Üretimi Sorununun Temel Öğeleri.....	98
3.5.1. Arsa Üretimi.....	98
3.5.1.1. Altyapılı Arsa Üretim Süreci.....	100
3.5.1.2. Arazi Planlama, Arsa Üretimi ve Kentleşme	100
3.5.1.3. Arsa Spekülasyonu ve Etkileri	101
3.5.2. Konut Finansmanı.....	103
3.5.2.1. Konut Kredileri ve İpotekli Konut Finansman (Mortgage) Sistemi.....	105
3.5.3. Konut Üretiminde Teknoloji Sorunu.....	106
3.5.4. Konut Üretimi Sorununun Temel Öğelerinin Etkileşimi.....	107
4. TOPLU KONUT İDARESİ VE UYGULAMALARI.....	109
4.1. Toplu Konut İdaresi’nin Tarihçesi ve Görevleri.....	109
4.2. Toplu Konut İdaresi Tarafından Gerçekleştirilen Uygulamalar.....	112
4.2.1. Kendi Arsaları Üzerinde Konut Üretimi.....	115
4.2.2. Göçmen Konutları Projeleri.....	120
4.2.3. Gecekondu Dönüşüm Projeleri.....	120
4.2.4. Afet Konutları Projeleri.....	122
4.2.5. Kaynak Sağlamaya Yönelik Projeler.....	122
4.2.6. Tarımköy Projeleri.....	123
4.2.7. Altyapılı Arsa Üretimi.....	124

4.2.8. Restorasyon Uygulamaları.....	125
4.2.9. Yurtdışındaki Uygulamalar.....	125
4.2.10. Okul, Hastane Uygulamaları ve Diğer Uygulamalar.....	127
4.3. TOKİ Tarafından Sağlanan Krediler.....	129
4.3.1. Konut Kredileri.....	129
4.3.2. Belediye Projeleri Kredileri.....	129
4.3.3. Şehit Kredileri.....	129
4.3.4. Deprem Kredi Uygulamaları.....	130
4.3.5. Restorasyon Kredileri.....	130
4.4. Kentsel Dönüşüm ve TOKİ'nin Hedefleri.....	131
4.5. Türkiye Devlet Konut Politikaları İçinde TOKİ'nin Değişimi.....	139
5. ALAN ÇALIŞMASI.....	143
5.1. Bursa'da Konut Üretiminin Gelişimi.....	143
5.2. Bursa'da Konut Gereksinimi ve Konut Talebi.....	144
5.2.1. Bursa'da Demografi ve Nüfus Öngörülleri.....	144
5.2.2. Bursa'da Konut Stoğu.....	145
5.2.3. Bursa'da Konut Gereksinimi.....	146
5.2.4. Bursa'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar.....	147
5.3. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan TOKİ Konut Uygulamaları.....	148
5.3.1. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Uygulaması Biten ve Kullanılmakta Olan TOKİ Konutları.....	150
5.3.1.1. Bursa, Hasanağa TOKİ Konutları.....	150
5.3.1.2. Bursa, Yıldırım-Yiğitler TOKİ Konutları.....	153
5.3.1.3. Bursa, Osmangazi-Yunuseli TOKİ Konutları.....	157
5.3.1.4. Bursa, Kayapa TOKİ Konutları.....	160
5.3.1.5. Bursa, Kestel TOKİ Konutları.....	164

5.3.2. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Uygulaması Devam Etmekte Olan TOKİ Konutları.....	166
5.3.2.1. Bursa, Hamitler TOKİ Konutları.....	166
5.3.2.2. Bursa, Yıldırım-Akçağlayan TOKİ Konutları.....	170
5.3.2.3. Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi	176
5.4. Çalışma Alanlarının Seçim Kriterleri.....	177
5.5. Alt ve Orta Gelir Gruplarına Yönelik TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyetinin Araştırılması.....	178
5.5.1. Kullanıcı Profiline İlişkin Bulgular.....	183
5.5.2. Farklı Değişkenlerle, Kullanıcı Memnuniyeti Ölçümünde Yararlanılan Faktörlerin Karşılaştırılması Sonucunda Ulaşılan Bulgular	189
6. ARAŞTIRMA SONUÇLARI ve ÖNERİLER.....	194
6.1. Bursa'da Yer Alan Alt ve Orta Gelir Gruplarına Yönelik TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyetinin Değerlendirilmesi.....	194
6.2. Sonuç ve Öneriler.....	200
 KAYNAKLAR.....	 208
EKLER.....	218
TEŞEKKÜR.....	248
ÖZGEÇMİŞ.....	249

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1. Jerame Tognoli'nin Ev ve Konut Kavramları Üzerine Çalışması.....	12
Çizelge 2.2. Huttman ve Despres'in Konutun Anlamı Üzerine Çalışmaları.....	12
Çizelge 2.3. Toplu Konut Projelerinde Bulunması Gereken Donatılar.....	14
Çizelge 2.4. Blachere Tarafından Yapılan Gereksinim Sınıflandırması	19
Çizelge 3.1. Türkiye'deki Kentsel Alanlarda 2005 Yıl Sonu Konut Stoğu.....	70
Çizelge 3.2. Türkiye'de Konut Stoğunun Fiili Durumu.....	70
Çizelge 3.3. Türkiye'deki Konut Politikalarının Gelişimi.....	72
Çizelge 3.4. Türkiye'de Kentsel Nüfus ve Hane Halkı Sayısı Öngörülleri.....	76
Çizelge 3.5. Türkiye'de Konut İhtiyacı Öngörülleri 2015.....	77
Çizelge 3.6. Konut Satın Almayı Düşünen Hane Halklarının Konut Edinme Yöntemleri.....	78
Çizelge 3.7. Düşük Gelirlilerin Konut Erişimini Arttırma Politikaları.....	84
Çizelge 3.8. Düşük Gelirlilerin Altyapı ve Hizmet Erişimini Arttırmak için Politika Alternatifleri.....	85
Çizelge 4.1. TOKİ Tarafından 1984-2006 Yılları Arasında Sağlanan Kooperatif Kredileri.....	129
Çizelge 5.1. TÜİK İstatistiklerine Göre Bursa ve Türkiye'nin Nüfusu, Bursa'nın Toplam Nüfus İçindeki Payı.....	145
Çizelge 5.2. Bursa'daki Kentleşme Oranı ve Nüfus Artışı.....	145
Çizelge 5.3. Bursa 2006 Konut Stoku.....	145
Çizelge 5.4. Bursa'daki Konut Stokunun Fiziki Durumu.....	146
Çizelge 5.5. Bursa Bina Yapım Yılları, 2000.....	146
Çizelge 5.6. Bursa'daki Toplam Konut Gereksinimi Öngörülleri.....	147
Çizelge 5.7. Bursa'da Hane Halkının Konut Sahipliği.....	147
Çizelge 5.8. Bursa Gayrisafi Hasıla ve Kişi Başına Gelir Öngörülleri.....	148
Çizelge 5.9. Anakütle Büyüklükleri ve Tolerans Gösterilebilir Örneklem Hatasına Göre Örneklem Hacimleri.....	178
Çizelge 5.10. Örneklem Hacminin Dağıtılması.....	179
Çizelge 5.11. Faktör Analizi Sonuçları.....	181

Çizelge 5.12. Güvenilirlik Analizi Sonuçları.....	182
Çizelge 5.13. Faktörler Arası Korelasyonlar.....	183
Çizelge 5.14. Cinsiyet Dağılımı.....	183
Çizelge 5.15. Konut Alanının Bulunduğu Yer.....	184
Çizelge 5.16. Nüfusa Kayıtlı Yerleşim Merkezleri.....	184
Çizelge 5.17. Medeni Durum.....	184
Çizelge 5.18. Eğitim Durumu.....	185
Çizelge 5.19. İş Durumu.....	185
Çizelge 5.20. Meslek.....	185
Çizelge 5.21. Sosyal Güvence.....	186
Çizelge 5.22. Ekonomik Durum.....	186
Çizelge 5.23. Kişi Sayısı.....	186
Çizelge 5.24. Konut Sahipliği.....	187
Çizelge 5.25. Konut Ödeme Durumu.....	187
Çizelge 5.26. Eskiden Oturulan Semt.....	187
Çizelge 5.27. Eskiden Oturduğu Konut Tipi.....	188
Çizelge 5.28. TOKİ Konutlarını Tercih Nedeni.....	188
Çizelge 5.29. Kendini Ayrıcalıklı Hissetme Durumu.....	188
Çizelge 5.30. Cinsiyete Göre t-testi Sonuçları.....	189
Çizelge 5.31. İş Durumuna Göre t-testi Sonuçları.....	190
Çizelge 5.32. Kira Durumuna Göre t-testi Sonuçları.....	190
Çizelge 5.33. Konutun Bulunduğu Yere Ait Varyans Analizi Sonuçları.....	191
Çizelge 5.34. Ekonomik Duruma Ait Varyans Analizi Sonuçları.....	192
Çizelge 5.35. Yaş Gruplarına Göre Varyans Analizi Sonuçları.....	192
Çizelge 5.36. Tercih Nedenine Ait Varyans Analizi Sonuçları.....	193
Çizelge 5.37. Eski Konut Tipine Göre Varyans Analizi Sonuçları.....	193
Çizelge 6.1. TOKİ Konutlarında Kullanıcıların Memnuniyet Düzeyi.....	194

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1.1 Çalışmanın Kapsamı ve Yöntemi.....	7
Şekil 2.1. Konutun Karşılıklı Etkileşim Şeması.....	13
Şekil 2.2. Maslow'un Gereksinimler Hiyerarşisi.....	18
Şekil 2.3. Gereksinim Şeması.....	19
Şekil 2.4. İstek - Gereksinim İlişkisi.....	20
Şekil 2.5. İnsanın Temel Gereksinimlerinin Oluşumu.....	24
Şekil 2.6. Mekanın Çeşitli Kavramlarla Analizi.....	25
Şekil 2.7. Kullanıcı Memnuniyeti Modeli.....	27
Şekil 2.8. İnsan –Kültür İlişkisi.....	37
Şekil 2.9. Konut Kullanıcısı Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyeti İle İlgili Geliştirilen Kavramsal Model.....	39
Şekil 3.1. Unité d'Habitation.....	44
Şekil 3.2. Pruitt-Igoe Sosyal Konut Kompleksi.....	45
Şekil 3.3. Pruitt-Igoe Sosyal Konut Kompleksi'nin dinamitlenerek yıkılması.....	45
Şekil 3.4. Bangkok, Tayland'da Kaçak Yapılaşma.....	51
Şekil 3.5. Manila, Filipinler'de Kaçak Yapılaşma.....	52
Şekil 3.6. Şam, Suriye'de Kaçak Yapılaşma.....	53
Şekil 3.7. Pakistan'da Kaçak Yapılaşma.....	54
Şekil 3.8. Bombay, Hindistan'da Kaçak Yapılaşma.....	55
Şekil 3.9. Bombay, Hindistan'da Kaçak Yapılaşma.....	55
Şekil 3.10. Karakas, Venezüella'da Kaçak Yapılaşma.....	56
Şekil 3.11. Sao Paulo, Brezilya'da Kaçak Yapılaşma.....	57
Şekil 3.12. Rio de Janerio'da Kaçak Yapılaşma.....	57
Şekil 3.13. Sovyet Döneminde Yapılan Bir Konut Bloğu.....	61
Şekil 3.14. Bosna- Hersek'te Savaş Sırasında Zarar Görmüş Bir Ev.....	64
Şekil 3.15. Konut Piyasasının İlgili Diğer Piyasalar, Kanunlar, Kurallar ve Vergi Sistemleri ile İlişkisi.....	74
Şekil 4.1. TOKİ Organizasyon Şeması.....	110

Şekil 4.2. Ankara, Eryaman’da Sosyal Konut Uygulaması.....	119
Şekil 4.3. Bursa, Hasanağa’da Sosyal Konut Uygulaması.....	119
Şekil 4.4. Kütahya, Çavdarhisar’da Sosyal Konut Uygulaması.....	120
Şekil 4.5. İzmir, Karşıyaka’da Gecekondu Dönüşüm Uygulaması.....	121
Şekil 4.6. İstanbul, Halkalı’da Gecekondu Dönüşüm Uygulaması.....	121
Şekil 4.7. Erzurum, Ilıca’da Afet Konutu Uygulaması.....	122
Şekil 4.8. İstanbul, Bahçeşehir’de Kaynak Geliştirme Projesi.....	123
Şekil 4.9. Çankırı, İnançköy’de Tarımköy Uygulaması.....	124
Şekil 4.10. Endonezya’da Konut Uygulaması.....	126
Şekil 4.11. Endonezya’da Okul Uygulaması.....	126
Şekil 4.12. Endonezya’da Sosyal Donatı Uygulaması.....	126
Şekil 4.13. Endonezya’da Cami Uygulaması.....	126
Şekil 4.14. Sri Lanka’da Konut Uygulamaları.....	126
Şekil 4.15. Sri Lanka’da Konut Uygulamaları.....	126
Şekil 4.16. Pakistan’da İdari Kompleks Uygulaması.....	127
Şekil 4.17. Pakistan’da Cami Uygulaması.....	127
Şekil 4.18. Bursa, Kestel TOKİ İlköğretim Okulu.....	127
Şekil 4.19. Isparta, Merkez 240 Konutluk HAİT Uygulaması.....	128
Şekil 4.20. Isparta, Eğiridir 240 Konutluk HAİT Uygulaması.....	128
Şekil 4.21. Ankara, Sarayköy Sevgievleri.....	128
Şekil 4.22. Ankara, Kaleiçi Restorasyon Kredisi Sağlanan Uygulama.....	130
Şekil 4.23. Bursa, Zeytinbağı Restorasyon Kredisi Sağlanan Uygulama.....	130
Şekil 4.24. Gecekondu Dönüşüm / Kentsel Yenileme Projelerinde Belediyenin Başvuru Talebinden Sonra Takip Edilen İşleyiş Şeması.....	137
Şekil 4.25. Konut Müsteşarlığı Örgütsel Yapı-2003.....	141
Şekil 4.26. Kamu Yönetimindeki Konut Politikalarında Sorumlu Aktörler ve Örgütsel Yapı-2009.....	142
Şekil 5.1. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçindeki TOKİ Uygulamaları.....	148

Şekil 5.2. TOKİ Konut Alanların Bursa Kentindeki Dağılımı.....	149
Şekil 5.3. TOKİ Hasanağa Vaziyet Planı.....	150
Şekil 5.4. TOKİ Hasanağa Hava Fotoğrafı.....	151
Şekil 5.5. TOKİ Hasanağa Tip 1 plan ve görünüş.....	151
Şekil 5.6. TOKİ Hasanağa Tip 2 plan ve görünüş.....	152
Şekil 5.7. TOKİ Hasanağa Genel Görünüm.....	152
Şekil 5.8. TOKİ Hasanağa Genel Görünüm.....	152
Şekil 5.9. TOKİ Hasanağa'dan Görünüşler.....	153
Şekil 5.10. TOKİ Hasanağa'dan Görünüşler.....	153
Şekil 5.11. TOKİ Hasanağa'dan Sokak Görünümü.....	153
Şekil 5.12. TOKİ Hasanağa İlköğretim Okulu.....	153
Şekil 5.13. TOKİ Hasanağa'da Yer Alan Kafe.....	153
Şekil 5.14. TOKİ Hasanağa'da Yer Alan Alışveriş Merkezi.....	153
Şekil 5.15. Yiğitler Kentsel Dönüşüm Projesi Alanı	154
Şekil 5.16. TOKİ Yıldırım-Yiğitler Vaziyet Planı	154
Şekil 5.17. TOKİ Yıldırım-Yiğitler Hava Fotoğrafı	155
Şekil 5.18. TOKİ Yıldırım-Yiğitler Normal Kat Planı.....	155
Şekil 5.19. TOKİ Yıldırım-Yiğitler Ön Görünüş	156
Şekil 5.20. TOKİ Yiğitler'den Görünüş	156
Şekil 5.21. TOKİ Yiğitler'den Görünüş	156
Şekil 5.22. TOKİ Yiğitler'den Görünüş	156
Şekil 5.23. TOKİ Yiğitler'de Konut Bloğu Örneği.....	156
Şekil 5.24. TOKİ Osmangazi-Yunuseli Vaziyet Planı	157
Şekil 5.25. TOKİ Yunuseli Hava Fotoğrafı	157
Şekil 5.26. TOKİ Yunuseli Genel Görünüm	158
Şekil 5.27. TOKİ Yunuseli C1 Tipi Normal Kat Planı	158
Şekil 5.28. TOKİ Yunuseli C1 Tipi Ön Görünüşü	159
Şekil 5.29. TOKİ Yunuseli'nden Görünüşler	159

Şekil 5.30. TOKİ Yunuseli'nden Görünüşler	159
Şekil 5.31. TOKİ Yunuseli'nden Görünüşler	159
Şekil 5.32. TOKİ Yunuseli'nden Görünüşler	159
Şekil 5.33. TOKİ Kayapa Vaziyet Planı.....	160
Şekil 5.34. TOKİ Kayapa Hava Fotoğrafı	160
Şekil 5.35. TOKİ Kayapa Kapıcı Daireli Bodrum Kat Planı	161
Şekil 5.36. TOKİ Kayapa Zemin Kat Planı	161
Şekil 5.37. TOKİ Kayapa Normal Kat Planı	162
Şekil 5.38. TOKİ Kayapa Ön Görünüş	162
Şekil 5.39. TOKİ Kayapa Arka Görünüş	163
Şekil 5.40. TOKİ Kayapa'nın Görünümü	163
Şekil 5.41. TOKİ Kayapa İlköğretim Okulu	163
Şekil 5.42. TOKİ Kayapa Ticaret Merkezi	163
Şekil 5.43. TOKİ Kayapa Genel Görünüm	163
Şekil 5.44. TOKİ Kestel Vaziyet Planı	164
Şekil 5.45. TOKİ Kestel Hava Fotoğrafı	164
Şekil 5.46. TOKİ Kestel C1 Kat Planı	165
Şekil 5.47. TOKİ Kestel Arka Görünüş	165
Şekil 5.48. TOKİ Kestel Görünüş	165
Şekil 5.49. TOKİ Kestel'den Görünüşler	165
Şekil 5.50. TOKİ Kestel'den Görünüşler	165
Şekil 5.51. TOKİ Kestel Sağlık Ocağı	166
Şekil 5.52. TOKİ Kestel İlköğretim Okulu	166
Şekil 5.53. TOKİ Kestel Ticaret Merkezi	166
Şekil 5.54. TOKİ Kestel Cami.....	166
Şekil 5.55. TOKİ Hamitler Vaziyet Planı	167
Şekil 5.56. TOKİ Hamitler Hava Fotoğrafı	167
Şekil 5.57. TOKİ Hamitler D Tipi Normal Kat Planı	168

Şekil 5.58. TOKİ Hamitler D Tipi Ön Görünüş	168
Şekil 5.59. TOKİ Hamitler L5 Tipi Normal Kat Planı	168
Şekil 5.60. TOKİ Hamitler L5 Tipi Ön Görünüş	168
Şekil 5.61. TOKİ Hamitler Genel Görünümü	169
Şekil 5.62. TOKİ Hamitler Girişi	169
Şekil 5.63. TOKİ Hamitler'in Kent Silüetine Etkisi	169
Şekil 5.64. TOKİ Hamitler'den Görünüşler	169
Şekil 5.65. TOKİ Hamitler'den Görünüşler.....	169
Şekil 5.66. TOKİ Hamitler İlköğretim Okulu.....	170
Şekil 5.67. TOKİ Hamitler Cami.....	170
Şekil 5.68. Akçağlayan Kentsel Dönüşüm Alanı.....	170
Şekil 5.69. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Yerleşim Planı.....	171
Şekil 5.70. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Hava Fotoğrafı.....	171
Şekil 5.71. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Hava Fotoğrafı.....	171
Şekil 5.72. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan A Blok Zemin Kat Planı.....	172
Şekil 5.73. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan A Blok 1. Kat Planı.....	172
Şekil 5.74. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan A Blok Ön Görünüş.....	173
Şekil 5.75. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan E Blok Zemin Kat Planı.....	173
Şekil 5.76. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan E Blok 1. Kat Planı.....	174
Şekil 5.77. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan E Blok Ön Görünüş.....	174
Şekil 5.78. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Genel Görünüm.....	175
Şekil 5.79. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Genel Görünüm.....	175
Şekil 5.80. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan'da Konut Bloğu Örneği.....	175
Şekil 5.81. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan'dan Görünüşler.....	175
Şekil 5.82. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan'dan Görünüşler.....	175
Şekil 5.83. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Proje Alanı.....	176
Şekil 5.84. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi.....	176
Şekil 5.85. Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi'nden Görünüş	177
Şekil 5.86. Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi'nden Görünüş.....	177

1. GİRİŞ

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Türkiye'de yaşanan hızlı kentleşme ve yığınsal göçler acil konut gereksinimini beraberinde getirmiş, 1945-1950 yıllarında başlayan sorunlar günümüzde oldukça büyük boyutlara ulaşmıştır. Özellikle dar gelirli kesime yönelik konut talebinin karşılanamaması nedeniyle yasal olarak kapatılamayan konut açığı ve sorunu, kaçak yapılaşmayla çözülmeye çalışılmıştır. Konut açığının kapatılması, kentleşme sorunlarının çözülmesi ve işsizliğin azaltılması amacıyla 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Türkiye'nin her ilinde çok sayıda konut üretimi gerçekleştirmiş durumdadır.

Basında da izlenebildiği gibi, özellikle son birkaç yıldır, TOKİ, uyguladığı tip projeler, uygulamalarını gerçekleştirdiği araziler, inşaatların yapımını üstlenen müteahhitlerden bazılarının niteliği ve konut piyasasında yarattığı problemlerden dolayı çeşitli meslek odaları, akademisyenler vb. tarafından eleştiri oklarının hedefi haline gelmiştir. Ancak, konutların kullanımı ve kullanım süresi artmaya başladıkça, buna benzer eleştirilere ek olarak alt ve orta gelir grubundan kullanıcıların da konutlarıyla ilgili şikayetleri, sıkıntıları basında sıkça yer almaya başlamıştır. Çalışmada, çeşitli kurum ve kuruluşlardan aldığı eleştirilere rağmen yoluna hızla devam eden TOKİ tarafından uygulanan alt ve orta gelir grubuna yönelik konutların kullanıcılarını memnun etme potansiyeli, memnuniyeti sağlayan veya memnuniyetsizliğe neden olan faktörler irdelenecektir.

Yapılan araştırma, bu incelemelerle birlikte TOKİ'ye ve ürettiği konutlara yönelik eleştirileri de ele almaktadır. Bu bağlamda problem, "Alt ve orta gelir grubuna yönelik TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin araştırılması" olarak tanımlanabilir. Araştırmanın alan çalışması, Bölüm 1.1'de belirtilen varsayımlar nedeniyle Bursa'da gerçekleştirilecektir.

Araştırma, kullanıcı memnuniyetini etkileyen faktörler bağlamında; konutun içi, dışı, çevre bileşenleri ile fiziksel açıdan, konut alanındaki insan ilişkileri bağlamında sosyal açıdan, günümüzde yaşanmakta olan ekonomik kriz ve kullanıcıların alt-orta gelir grubunda olması da göz önüne alındığında konut satın alma eyleminin maddi zorlukları çerçevesinde ekonomik açıdan, kullanıcıların sahip oldukları konut, içinde

yaşadıkları konut alanındaki mutluluk düzeyleri bakımından da psikolojik açıdan önemlidir. Ayrıca, konu çeşitli açılardan inşaat ve konut sektörünü, meslek odalarını, yakın çevreyi ve kent silüetini etkilediği için toplumsal bakımdan da önemlidir ve halihazırda çok tartışılan, gündemi meşgul eden bir konudur. TOKİ Çalışmaları Üzerine Değerlendirmeler Çalıştayı'nda (2009) da belirtildiği gibi, TOKİ uygulamaları ile ilgili bilimsel ortamda yapılmış kapsamlı bir araştırma örneği yoktur ve buna gereksinim duyulmaktadır. Dolayısıyla, tezin konusunun güncel, yapıldığı yılın konuyu araştırmak için doğru bir zamanlama olduğu ve Türkiye için özgün bir çalışma niteliği taşıdığı söylenebilir.

1.1. Çalışmanın Amacı

Çalışmanın amacı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından, dar ve orta gelirli kesime yönelik olarak üretilen konutlarda ikamet edenlere uygulanacak anket çalışması ile, TOKİ konutlarındaki kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi ve sonuçlar doğrultusunda önerilerin geliştirilmesidir. Bu bağlamda, öncelikle kullanıcı memnuniyetini belirleyen değişkenler ele alınmış; daha sonra konutta arz-talep, konut sorununu oluşturan öğeler, alt gelirli kesime yönelik konut sunum biçimleri, dünyada ve Türkiye'de dar gelirli kesime yönelik konut politikaları ortaya konulmuş ve Toplu Konut İdaresi'nin Türkiye'de ve Bursa'daki uygulamaları irdelenmiştir. Tez çalışmasında seçilen problem, son yıllarda akademik çevreler tarafından tartışılması, medya tarafından ilgiyle izlenmesi ve kullanıcıların farklı yorumlarının basında sıkça yer alması nedeniyle oldukça güncel bir nitelik taşımaktadır. TOKİ'nin alt ve orta gelir gruplarına yönelik uyguladığı konutların Bursa kentindeki örnekler üzerinden değerlendirildiği çalışmada, problemin çeşitli boyutlardan ele alınarak istatistiksel verilerle değerlendirilmesi ve tartışmalara yeni bir açılım getirilmesi hedeflenmektedir. Çalışmanın konusunun ve mekanının seçimine ilişkin temel varsayımlar aşağıda yer almaktadır;

- Bursa, Türkiye'nin İstanbul, Ankara ve İzmir' den sonra gelen dördüncü büyük kentidir. Bursa'nın coğrafi konumu, tarımsal, ticari ve sanayi potansiyelinin yüksek oluşu, kentin çekiciliğini her dönem korumasını sağlamaktadır. Tarih boyunca ticari açıdan önemli ve günümüzde de sanayi kenti olması nedeniyle,

Bursa'nın en büyük göçü alan kentlerden biri haline gelmesi, gecekondulaşma ve çarpık kentleşme sorunlarını beraberinde getirmiştir.

- Bursa'nın sanayi şehri olması, yönetici ve işveren açısından üst gelir, iş gücü açısından ise alt ve orta gelir kesimin kentte barınmasına neden olmaktadır. Bu nedenle, her gelir grubuna yönelik konut stoğuna gereksinim duyulmaktadır. Bütün bu özelliklerinden dolayı, gecekondu dönüşümü ve alt-orta gelir gruplarını konutlandırma amacıyla gerçekleştirilen TOKİ konutlarını incelemek için, Bursa önemli ve nitelikli bir örnektir.
- Konut üretimi, kullanıcılara yönelik bir olgu olduğundan, kullanıcı memnuniyeti çok önemlidir. TOKİ'nin nicelik açısından büyük miktarlarda ürettiği konutlarda yaşayanların memnuniyet düzeylerinin belirlenmesi ve hangi faktörlerden memnun olup olmadıklarının belirlenmesi, ileriye yönelik uygulamalara ışık tutacaktır.

Ortaya konan varsayımlar doğrultusunda çalışmayla araştırılmak istenen temel hipotezler şunlardır;

1. TOKİ konut alanlarında yer alan sosyal donatıların (okul, sağlık ocağı, cami, alışveriş merkezi, ATM, çocuk parkı, v.b.) çeşitliliği ve kalitesi, memnuniyet düzeyini etkilemektedir.
2. TOKİ'nin yoksul, alt ve orta gelir grubuna yönelik ürettiği konutların, kullanıcılar tarafından tercih edilmesinin en önemli nedeni ekonomik faktörlerdir.
3. Daha önce gecekonduya oturan kullanıcıların, şimdi yaşamakta oldukları konutlardan memnuniyet düzeyleri her faktörde yüksek olmasa dahi, diğer konut biçimlerinde oturanlara göre daha yüksektir.
4. TOKİ, alt ve orta gelir gruplarına yönelik ürettiği konutları, yoksul ve alt gelir grubu ile alt ve orta gelir grubuna yönelik olmak üzere ikiye ayırmaktadır. TOKİ tarafından alt gelir ve yoksul gruplarına yönelik inşa edildiği belirtilen konutların malzemesi, işçiliği ve kalitesi, dar ve orta gelir gruplarına yönelik inşa edilenlerden daha düşüktür.

5. Konut alanından, kent merkezine ve temel gereksinimlerin karşılanabileceği sosyal donatılara ulaşımın kolay olması memnuniyet düzeyini olumlu yönde etkilemektedir.
6. Alt gelir grubu kullanıcılarının konutları ile ilgili öznel istekleri, genellikle nesnel gereksinimleri yansıtmaktadır.
7. Konutların kullanıcıları, bu konutlara sahip olmanın, çevrelerinde kendilerine prestij kazandırdığını düşünmektedirler.
8. Kullanıcılar, konut üretim sürecine katılım şansını elde edemediğinden ve konutları önceden görüp tercih yapamamalarından dolayı, uzun süreli kullanım sürecinde konutlarına müdahale etme gereksinimi duyabilirler.
9. Ekonomik yetersizliklerden dolayı hayatı boyunca konut sahibi olma şansı elde edemeyen insanlara, tüm beklentilerini yeterince karşılayamasa dahi, konut sahibi olma şansı sağlayan TOKİ, konut üretimine büyük bir hızla devam edecektir.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin araştırıldığı çalışmanın kuramsal bölümünde, öncelikle konut ve konutta kalite kavramı tanımlanmış, konut-kullanıcı ilişkisi, gereksinim ve istek kavramları incelenmiştir.

Bu kapsamda, nesnel ve öznel kullanıcı gereksinimleri, bunları belirleyen faktörler bağlamında ele alınmış, kullanıcı isteklerinin gereksinim haline dönüştürülmesi, işlemin gerçekleştirildiği yöntemlerle birlikte irdelenmiştir. Bu bilgiler ışığında, konutta kullanıcı memnuniyeti de, kavrama etki eden fiziksel, sosyal, ekonomik ve psikolojik faktörler bağlamında değerlendirilmiştir.

Üçüncü bölümde, dünyada ve Türkiye’de konut üretimi ile dar gelirliilere yönelik konut politikalarının gelişimi incelenmiştir. Dünyada konut üretimi ve dar gelirliilere yönelik konut politikalarının gelişimi; farklılıkları nedeniyle, Batı ülkeleri, üçüncü dünya ülkeleri ve eski sosyalist blok ülkeleri sınıflandırması altında ele alınmıştır. Türkiye’de konut üretiminin irdelenmesinden sonra, araştırmanın yapılacağı dar ve orta gelirliilere yönelik TOKİ konutlarının ortaya çıkmasını

hazırlayan zeminin ele alınması adına öncelikle konutta arz ve talep kavramları, bununla birlikte Türkiye’de konut ihtiyacı ve talebi istatistiksel verilerle ortaya konulmuştur. Alt gelir gruplarına yönelik konut üretim biçimleri başlığı altında, yoksulluk ve alt gelir grupları tanımlanmış; devletin, özel sektörün, kooperatiflerin alt gelir gruplarına yönelik konut üretimi ve gecekondular sorunu irdelenmiştir. Konut üretimi sorununun temel öğeleri kapsamında ise; arsa üretimi, konut finansmanı ve üretimde teknoloji sorunu, TOKİ uygulamalarının göz önünde bulundurulmasıyla incelenmiş ve bu öğelerin birbiriyle etkileşimi, durum değerlendirmesiyle birlikte ele alınmıştır.

Kuramsal kısmın son bölümünde ise, Toplu Konut İdaresi ve uygulamaları kapsamında, İdare’nin tarihçesi ve görevleri, İdare tarafından gerçekleştirilen uygulamalar, sağlanan krediler ile birlikte kentsel gelişimi ve silüeti büyük oranda etkileyen gecekondular dönüşüm projeleri ve İdare’nin hedefleri incelenmiştir.

Amaç bölümünde de belirtildiği üzere, çalışmanın mekansal kapsamını Bursa kenti oluşturmaktadır. Öncelikle Bursa’da konut üretimi gelişiminin kısaca irdelendiği beşinci bölümde, Bursa’da konut gereksinimini etkileyen faktörlerin de istatistiksel verilerle ele alınmasının ardından, Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan TOKİ konut uygulamaları incelenmiştir. Alt ve orta gelir grubuna yönelik TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin araştırılmasına ilişkin olarak ise, öncelikle çalışma alanlarının seçim kriterleri açıklanmış, sonra da sonuçları belirleyen kullanıcı profiline ilişkin bulgular ve farklı değişkenlerle, kullanıcı memnuniyeti ölçümünde yararlanılan faktörlerin karşılaştırılması sonucunda ulaşılan bulgular ortaya konmuştur.

Araştırma sonuçları ve önerilerin oluşturduğu altıncı bölümde ise, beşinci bölümde elde edilen bulgulara dayanarak, alt ve orta gelir grubuna yönelik TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin değerlendirilmesi yapılmış, bu doğrultuda sonuç ve öneriler geliştirilmiştir (Şekil 1.1).

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Şekil 1.1’de de izlenebildiği üzere, çalışmada nitel ve nicel araştırma yöntemleri birlikte kullanılmıştır. Çalışmanın amacı bölümünde belirtilen varsayımlar

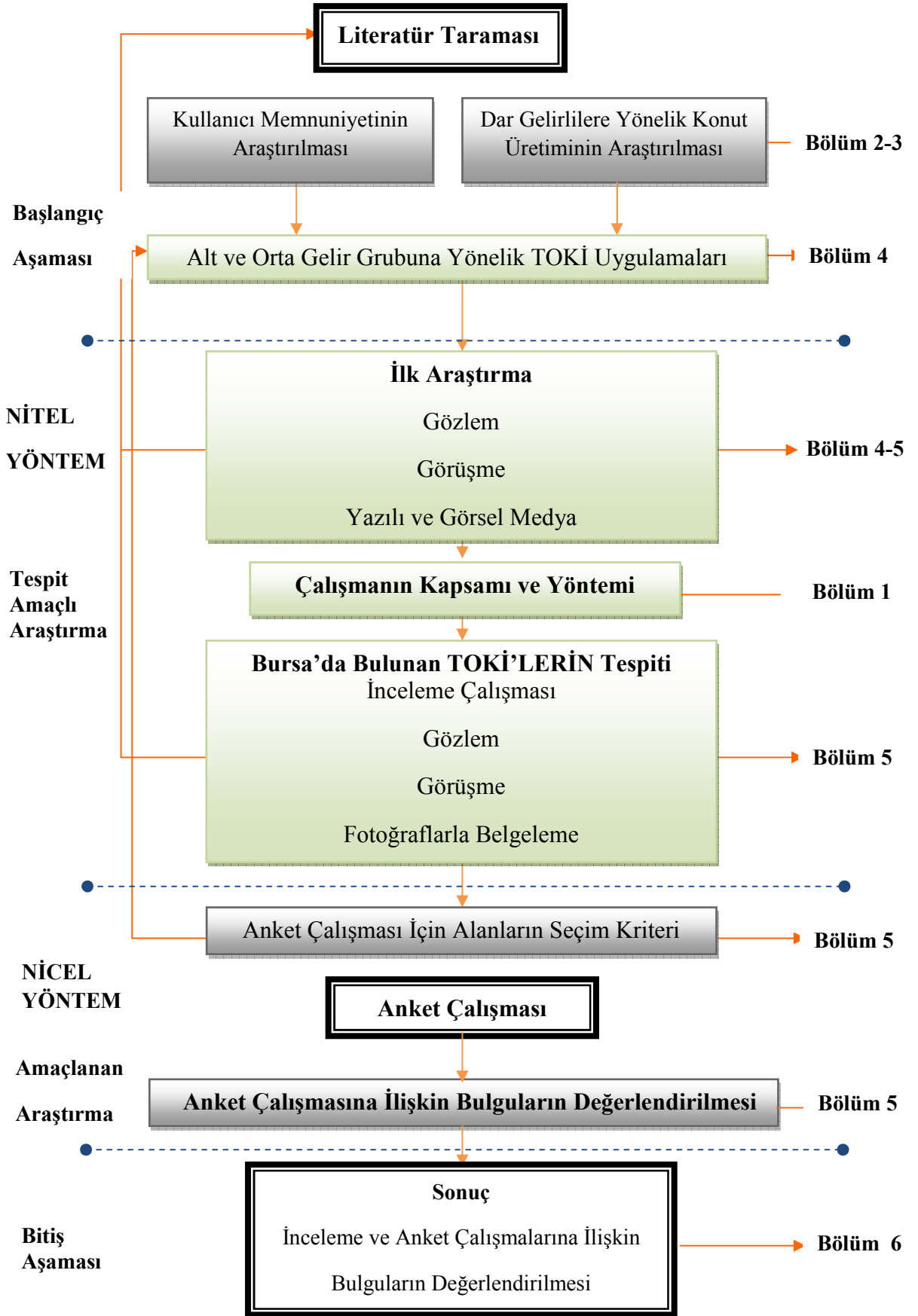
üzerinden tezin konusunun belirlenmesiyle birlikte, kullanıcı memnuniyeti ve dar gelirlilere yönelik konut üretimi olmak üzere iki ana kavram üzerinde yoğunlaşarak kaynak taraması, literatür ve arşiv araştırması yapılmıştır.

Kullanıcı memnuniyetinin araştırılmasında, gereksinim, istek ve kalite kavramlarının belirleyici olduğu tespit edilmiş; eş zamanlı olarak dar gelirlilere yönelik konut üretim biçimleri ve TOKİ konutları incelenmiştir. Dar gelirlilere yönelik konut üretiminin tarihsel sürecinin ve karşılaşılan sorunların irdelenmesiyle birlikte, kullanıcı memnuniyeti ile ilgili veriler de göz önüne alınarak, araştırmanın temel hipotezleri belirlenmeye başlamıştır.

Kuramsal araştırmalarla eş zamanlı olarak, alan çalışmasını meydana getiren Bursa ve Toplu Konut İdaresi'nin uygulamaları hakkında bilgi toplanmaya başlanmıştır. Bu doğrultuda, TOKİ'nin hem Türkiye'de, hem de Bursa'da yaptığı uygulamalar ile ilgili bilgi almak amacıyla, Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcısı ve tasarım sürecinde yer alan mimarlarla görüşmeler yapılmıştır. Böylece, gözlem ve birebir görüşmelere dayalı ilk araştırma bulguları oluşturulmuştur. Bu bilgiler ışığında, tekrar literatür taraması yapılarak çalışmanın kapsamı ve yöntemi belirlenmiştir.

İlerleyen aşamada, konuyla ilgili haberlerin de medyada sıkça yer aldığı bir dönemde, Bursa'daki konut alanlarının incelenmesi amacıyla kente dağılmış durumda bulunan TOKİ yerleşimlerine gidilmiş, gerekli görsel malzemenin sağlanması için bölgelerde fotoğraflar çekilmiş ve gözleme dayalı bir araştırma yapılmıştır. Bu arada sürekli literatür taramalarına yapılan geri dönüşlerle birlikte, yerleşimlerde kullanıcılarla yapılan görüşmeler ışığında kullanıcı beklentileri, şikayetleri vb. anket sorularının şekillenmesine yardımcı olmuştur. Bu aşamalar, çalışmanın nitel yöntemlerle oluşturulmuş bölümünü oluşturmaktadır.

Araştırmanın nicel yöntemler kullanılarak yapılan kısmı ise, çalışmanın asıl amacı olan, Bursa'daki alt ve orta gelirlilere yönelik TOKİ konutlarındaki kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesidir. Bu kapsamda, Bölüm 5.4'te ortaya konulan seçim kriterleri doğrultusunda, Hasanağa, Yunuseli ve Kestel'de TOKİ tarafından üretilen konutlarda yaşayan kullanıcılara anket uygulanmıştır. Ek 1'de yer alan anket çalışması, iki bölümden ve arkalı önlü iki sayfadan oluşmaktadır. Birinci bölümünde



Şekil 1.1 Çalışmanın kapsamı ve yöntemi

yerleşimde yaşayan kullanıcı profilinin belirlenmesine ilişkin soruların yer aldığı anketin ikinci bölümünde ise, kullanıcı memnuniyetinin ölçülmesi amacıyla belirlenen faktörlere ilişkin sorular yer almaktadır.

Hasanağa yerleşiminde 1584 adet, Yunuseli yerleşiminde 912 adet, Kestel yerleşiminde ise 716 adet konut bulunması nedeniyle ana kütle grubu 3212 konut olarak belirlenmiştir. Bölüm 5.5'te açıklanan nedenlerden dolayı, örneklem hacminin 343 olması gerektiği tespit edilmiş ve toplam 364 anket üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Bu doğrultuda, Hasanağa yerleşiminde 184, Yunuseli'nde 100, Kestel'de ise 80 anket uygulanmıştır. 07.02.2009'da başlanan ve pek çok kez konut alanlarına giderek gerçekleştirilen anket uygulama süreci, 20.03.2009'da sona ermiştir. Anket formunda çalışma amacının yer almasına rağmen, her kullanıcıya bu amacın tekrar tekrar açıklanması gerekliliği, uygulama süresini uzatmış, bununla birlikte anketi cevaplamaktan kaçınan kullanıcı sayısı da çok olmuştur. Konut alanlarının birbirinden uzak olmasının yanı sıra, Hasanağa ile Kestel yerleşimlerinin kent dışında olması, ulaşım süresini uzatmış ve bu da anket uygulama sürecine yansımıştır.

Anketlerin uygulanmasından sonra elde edilen veriler, SPSS 16.0 paket programının kullanılmasıyla kodlanmıştır. Kodlanan verilerin Bölüm 5.5'teki açıklamalar doğrultusunda analiz edilmesi, frekans ve yüzde dağılımlarının alınmasıyla, kullanıcı profiline ilişkin bulgular tespit edilmiştir (Bölüm 5.5.1). Bölüm 5.5.2'de yer alan açıklamalara ilişkin yapılan testler doğrultusunda ise, farklı değişkenler ile kullanıcı memnuniyeti ölçümünde yararlanılan faktörlerin karşılaştırılması sonucunda ulaşılan bulgular ortaya konmuştur.

Altıncı bölümde yer alan araştırma sonuçları ve öneriler bölümünde, beşinci bölümde açıklanan, anketlerin değerlendirilmesi sonucunda tespit edilen bulgular; kullanıcı memnuniyeti ve TOKİ uygulamaları çerçevesinde değerlendirilmiş, çalışmanın amaçları kapsamında ortaya konulan hipotezler doğrulanmıştır.

2. KONUTTA KULLANICI MEMNUNİYETİ ve KALİTE KAVRAMI

Kentsel yaşam kalitesini ölçmeye yönelik olarak yapılan çalışmalarda yaşam kalitesini etkileyen farklı değişkenlerin olduğu tespit edilmiştir. Bu konudaki en kapsamlı yaklaşımlardan biri, yaşam kalitesinin, bireylerin algısı ve kişisel özellikleri ile mekanın fiziksel özellikleri gibi değişkenlerden etkilendiğini ve kullanıcı memnuniyetiyle örtüştüğünü ortaya koymaktadır.

Tezin bu bölümünde, konut ve ev kavramlarının ele alınmasıyla birlikte, kullanıcı gereksinimleri, kullanıcı memnuniyeti, konutta kalite konuları irdelenmiştir.

2.1. Konut Kavramı

Türk Dil Kurumu tarafından, en genel anlamıyla “insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken” (tdk.gov.tr) olarak tanımlanan konut; fiziksel, sosyal, kültürel, toplumsal, psikolojik, ekonomik faktörler bakımından çok farklı anlamlar ifade etmektedir. Bu bağlamda, öncelikle konu ile ilgili tanımlara yer verilmiştir.

Tekeli’ ye göre konutun; bir barınak, üretilen bir meta, bir tüketim malı, bir yatırım olarak spekülatif değer artışlarına el koyma yolu, toplumda kişilere ve ailelere geleceklerinde bir güvence sağlama mekanizması, toplumda ilişkilerin yeniden üretilmesinin aracı, kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel eser olmak ve emeğin yeniden üretilmesinde bir role sahip bulunmak gibi birçok işlevi vardır (Tekeli 1996).

Konut, birey ve ailenin temel gereksinimlerinden birini karşılayan bir barınak, toplum için ise sosyal, ekonomik ve mekansal anlam taşıyan bir oluşumdur. Tarihsel gelişim içinde konut, doğanın yapısına ve etkilerine, barındırdığı toplumun üretim biçimi ve ilişkilerine ve bunların sonucu olarak ortaya çıkan kalkınma düzeyi, kaynak kullanımı, gelir dağılımı, nüfus artışı, nüfusun mekanda dağılımı, kentleşme tipi ve hızı, aile yapısı, toplumsal yaşamın gereklerine göre oluşmuş, değişmiş ve gelişmiştir (Dostoğlu 2000). Konut; kentle, kentin yaşam biçimiyle, fiziksel biçimi ve imgesiyle, yani yapısıyla sıkı sıkıya bağlıdır (Rossi 2002).

Yukarıda da görüldüğü gibi, konut kavramı çok farklı yaklaşımlarla ele alınmaktadır. Bireyin temel gereksinimlerini karşılayan bir barınak olmakla birlikte,

aynı zamanda bir kentleşme alt birimi olduğu söylenebilir. İlk insanın ortaya çıkmasıyla birlikte, farklı uygarlıklarda, bulunduğu ortamın koşullarına göre şekillenmiş ve değişmiştir. Günümüzde de, konut kavramı, her bireyin mesleğine, yaşamı algılama biçimine ve daha birçok değişkene göre farklı anlamlar ifade edebilmektedir. Buna bağlı olarak, toplumda ve yapıları çevrede sosyal, mekansal ve ekonomik yansımalar oluşmaktadır.

Ev- Konut Kavramı

Konut kavramı birtakım somut anlamlar içerirken, ev kavramının daha soyut çağrışımları bulunmaktadır. Konut konusu, kentleşme, gelir düzeyi, üretim biçimi, yapım sistemi vb. özelliklerin de ele alınmasını gerektirmektedir. Konut kavramı, ev kavramının verdiği anlamı üstlenmemektedir. Ev ise, konuttan farklı olarak, daha bireysel süreçleri de içermektedir. Barınılan yer olmanın dışında ev, bir sığınak, yaşam biçimi, ekonomik gösterge olarak algılanmakla birlikte, bireyin kendileme davranışı gösterdiği ve çeşitli psikolojik süreçlerin yaşandığı bir yerdir. Ev kavramı ile evin konuttan farkının ele alındığı çeşitli çalışmalar aşağıda irdelenmektedir.

Kişinin evi; yaşadığı yer, gündelik hayatındaki sığınağı, sosyo-ekonomik yapıdaki statüsü, kendisinin simgesi ve birçok psikolojik ve sosyal özellikleri olan insanların yaşadıkları çevreyle olan duygusal ilişkilerinin olduğu mekandır (Francescato 1998).

Barınma, konut ve yuva (ev) kavramları arasındaki karşılıklı ilişkileri ve farkları inceleyen Lawrence'ın aktarımlarına göre (1987); “Ev, dünyada bize ait olan köşedir ... ilk evrenimiz, kelimenin tam anlamıyla gerçek bir kozmostur” (Bachelard 1964). “Ev, karadaki nüvedir, günlük aktiviteler için tercih edilen bir mekan ve sabit bir referans noktasıdır” (Porteous 1976). Buna benzer şekilde, “Ev, boşlukta düzenlenmiş bir ilkedir” (Dovey 1977) ve “Evi yuva yapan kritik değişken, kişisel kontrol için onu anlamlandıran barınağı sahiplenme durumudur” (Johnson 1971).

Hayward'ın (1975) tanımına göre; “ev kara parçasında fiziksel bir strüktürdür, boşlukta bir yerdir, sosyal ve kültürel bir birimdir”. Saegert (1985), evin sadece bir yer olmanın ötesinde, verdiği psikolojik bir his ve içerdiği sosyal anlam nedeniyle, konuta göre tariflenmesi daha zor bir kavram olduğunu, belirli coğrafi alanlarda insanın yaptığı

bir şey olup, barınmanın deneyimlendiğini belirtmektedir. Ev; bireyler ile etraflarındaki fiziksel, sosyal, psikolojik mekanların aktif ilişkilerini, bireylerin kendileri ve fiziksel dünya arasında kurduğu sembolik bağlantıları, böylece barınma yöntemiyle kişisel ve sosyal kimliğin nasıl şekillendiğini de ifade etmektedir (Lawrence 1987).

Gurney (1990) için ev, güçlü duyuşsal içerikleri olan, toplumsal ve kişisel anlamların karmaşık bir hiyerarşisini içeren ideolojik bir kavram veya kültürel bir yapıdır. Sommerville'in (1997) aktardığı üzere "ev" kavramının çeşitli çağrışımları bulunmaktadır. Ev, aile hayatının merkezi, devamlılık, aidiyet (Tuan 1977, Seamon 1979, Gilman 1980, Buttimer 1980, Heller 1984, Marshall 1988, Richards 1989, Saunders 1989), inzivaya çekilme, dinlenme mekanı, sığınak (Seeley 1956, Rainwater 1966, Moore 1984, Marshall 1988, Saunders 1990), özgürlük ve bağımsızlık (Couper&Brindley 1975, Marshall 1988, Saunders 1990), kendini ifade etme, kişisel kimlik ve sosyal statü (Rainwater 1966, Laumann&House 1970, Cooper 1972 1974, Seeley 1956, Eleb-i Vidal 1983, Hayward 1975, Papanek 1979, Kron 1983, Gullestad 1984, Marshall 1988), ekonomik varlık (Zweig 1961, Ineichen 1972, Marshall 1988), fiziksel güvenlik mekanı (Rainwater 1966, Moore 1984, Marshall 1988, Saunders 1989), bireysel geçmişin varolduğu yer (Relph 1976, Tuan 1980, Saunders 1990), mahremiyet ve süreklilik mekanı (Bulmer 1986, Leonard 1980, Wallace 1987, Saunders 1989, Munro&Madigan 1993), çalışmak ve boş vakitleri değerlendirmek için eşsiz bir yer (Sebba&Churchman 1986, Hunt 1989) veya bireyin başını sokabileceği basit bir çatı (Marshall 1988) olarak tanımlanmaktadır. Makrososyolojik çalışmalarda evin ilk olarak aileyi, ikinci olarak ise dinlenmeyi çağrıştırdığı görülmüştür (Sommerville 1997). Çizelge 2.1'de, Jerame Tognoli'nin ev ve konut kavramlarını çeşitli açılardan ele alarak incelediği çalışma yer almaktadır.

Çizelge 2.1. Jerame Tognoli'nin Ev ve Konut Kavramları Üzerine Çalışması (Çahantimur 1997).

EV	KONUT
<ul style="list-style-type: none"> • Merkeziyet • Bağlılık • Devamlılık • Birlik • Mahremiyet • Sığınak • Güvenlik • Sahiplenme • Kimlik • Sosyal İlişkiler • Aile İlişkileri • Sosyal Kültürel Kavram 	<ul style="list-style-type: none"> • Bilişsel Gelişme • Algılama • Tercih • Memnuniyet • Mekana Bağlılık • Komşuluk • Hareket • Kalabalık • Grup Kimliği • Konut ve Sosyal Sorunlar

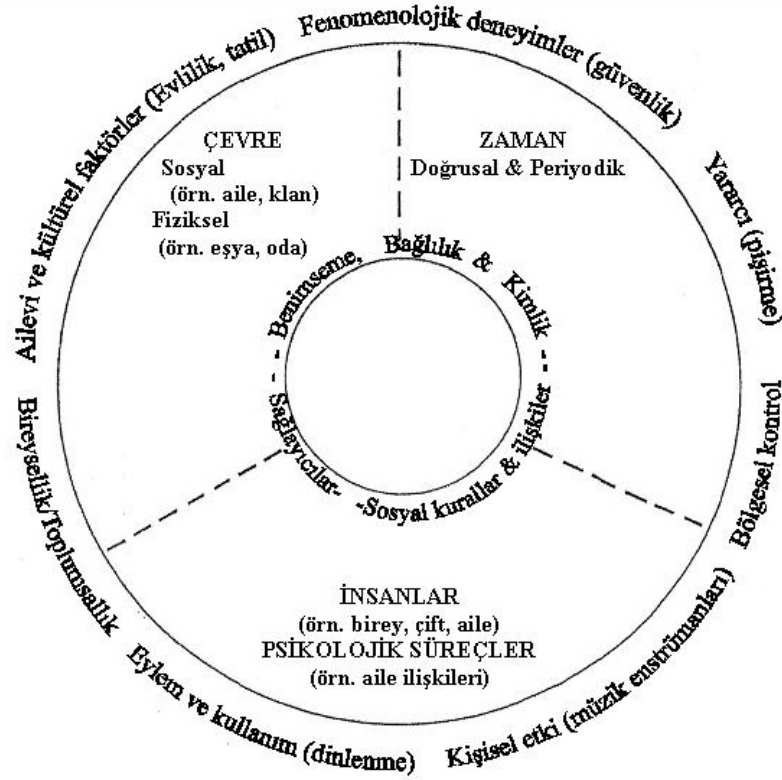
Huttman, A.B.D.'de yaşayan evsizler için, Despres ise konut sakinleri için konutun anlamını 10 kategoride toplamak amacıyla altı çalışma yapmıştır (Çahantimur 1997). Huttman ve Despres'in çalışmaları Çizelge 2.2'de yer almaktadır.

Çizelge 2.2. Huttman ve Despres'in Konutun Anlamı Üzerine Çalışmaları (Çahantimur 1997)

<p>A: Evsizler tarafından istenen konut özellikleri</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bir sığınak, duygusal doyum için bir kaynak • Fiziksel bir barınak • İtibar, statü ve saygınlık kaynağı • Kişiyeye özel eşyaları saklayacak bir yer • Sağlıklı yaşam için bir yer • Kişisel kimliği gösteren, sahip olunan bir yer • Özgür hareket edilebilecek bir yer • Mahrem bir yer • Gelişme ve büyüme için bir yer • Özel hayat için bir yer <p>Kaynak: Hutman (1993)</p>
<p>B: Konut anlamının kategorileri</p> <ul style="list-style-type: none"> • Güvenlik ve kontrol • Kişinin düşünce ve değerlerinin aynası • Maddesel strüktür • Süreklilik, devamlılık • Aile ve arkadaşlarla ilişki • Aktivite merkezi • Dış dünyadan kaçış • Kişisel statü göstergesi • Bir konutu oluşturmak, değiştirmek • Sahiplenen bir yer <p>Kaynak:Despres (1991)</p>

(Maddelerin hiyerarşik bir anlam sıralaması yoktur.)

Ev, Şekil 2.1’de görüldüğü gibi karşılıklı etkileşimde bulunan bir birleşimdir. Evde gerçekleşen karşılıklı etkileşimli süreçler eylemin ve amacın seviyesine bağlı olarak ortaya çıkarlar; bunlar olaylar, etkinlikler, değerlendirmeler veya başka psikolojik süreçler olabilir. Şekil 2.1, çeşitli insanlar ile (birey veya gruplar) ilişkilerin farklı seviyelerdeki çevresel ölçeklerde (obje, oda, yer veya ev) gerçekleşen karşılıklı etkileşimlerini göstermektedir. İnsanlar ev ile genellikle sosyal kurallar ve ilişkiler; sağlayıcılar (gereksinimlerinin karşılanmasını sağlayan mekan); benimseme, bağlılık ve kimlik olmak üzere, Şekil 2.1’de görüldüğü gibi üç noktadan ilişkilendirilebilir. Bu süreçler insan, yer ve zamanı içeren karşılıklı dinamik etkileşimlerle anlaşılabilir (Werner, Altman, Oxley 1985).



Şekil 2.1. Konutun karşılıklı etkileşim şeması (Werner, Altman, Oxley 1985)

İlk insanlardan beri, bireyler tek başlarına var olmak yerine, yaşamlarını sürdürmek için bir arada olmayı tercih etmişlerdir. Yaşam biçimlerine ve arazi koşullarına bağlı olarak, konutların toplu halde bulunduğu durumlarda, kullanıcıların çeşitli gereksinimleri daha farklı ölçeklerde karşılanabilmiştir. Gelişim süreci tekil konutlardan farklı niteliklere sahip olan toplu konutlara ilişkin tanımlar ve özellikler aşağıda ele alınmaktadır.

Toplu Konut Tanımı

Toplu konut; konut birleşkesi, konut yapım ortaklığı veya konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinmesini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleşim girişimi olarak tanımlanmaktadır. Diğer bir tanıma göre ise, tek tek yapılar olarak değil, fakat büyük konut siteleri halinde yapıldıkları zaman, teknik, toplumsal ve ekonomik kimi yararlar sağlayabilen büyük girişimlere toplu konut denir. Toplu konut uygulamalarında konut projeleri ile birlikte yerleşim planlamasının yapılması, gerekli nüfus büyüklüğüne bağlı donatım tesislerinin projelerinin hazırlanması, peyzaj düzenlemesinin yapılması gereklidir. Böylelikle sağlıklı yaşam çevreleri elde edilmiş olacaktır. Buna göre, nüfusa bağlı olarak toplu konut projelerinde yer alması gereken donatılar Çizelge 2.3'te görülmektedir (Kaya 2001).

Çizelge 2.3. Toplu Konut Projelerinde Bulunması Gereken Donatılar (Kaya 2001)

Sıra no	Ünite Tanımları	Hane Sayısı	Nüfus	Donatılar
1	konut	1	1-10	bahçe+bahçeyolu+teraslar+balkon+merdiven
2	konut grubu	6-10	30-50	çocuk oyun yeri
3	küçük komşuluk (10 konut grubu)	60-120	300-600	1 küçük çocuk grubu oyun yeri+ 1 çocuk bahçesi+otopark
4	komşuluk (5 küçük konut grubu)	300-400	1500-2000	Çocuk yuvası+7-12 yaş grubu için oyun yeri+küçük bir çarşı
5	İlkokul yerleşme birimi (2-3 komşuluk grubu)	700-1000	3500-5000	İlkokul+açık yeşil alan+mescit+ küçük hizmet yeri(çarşı)
6	semt	2000-3000	1000-15000	1 ortaokul+1 sanat okulu+semt hizmet merkezi+tamirhaneler+spor alanları+açık yüzme havuzu+idare ve sosyal tesisler+dini tesisler
7	kentsel birim	4000-9000	20000-50000	lise+stadyum+kent merkezi+tiyatro, sinema v.b kültürel tesisler

Toplu Konut İdaresi tarafından alt ve orta gelir grubuna yönelik üretilen konutlar, en az kaynak kullanımıyla uygulanan toplu konut örnekleridir. Konut alanları, nüfusa bağlı olarak bulunması gereken sosyal donatıları bünyesinde barındırmaktadır. Ancak, toplu konut projelerinin hedefi, yalnızca minimum kaynak kullanımıyla sayısal olarak ulaşılması gereken konut ve donatıların üretimi değil, aynı zamanda fiziksel ve fonksiyonel kullanıcı gereksinimlerini karşılamak ve kullanıcılarının beklentilerini yerine getirmektir.

2.2. Konut ve Kullanıcı İlişkisi

Kullanıcı, gereksinimleri, istekleri ve beklentileri doğrultusunda, kendi olanakları ile elde edebileceği konutun kalitesini, içinde yaşamadan değerlendiremeyebilir. İnsanın en temel gereksinimlerinden biri, yaşamının en büyük dilimini geçireceği konutunun onu memnun edecek düzeyde özelliklere sahip olmasıdır. Konut sahibi olma amacındaki kullanıcının bilinci çok önemlidir. Bu yolda, aranan kalite ile gelir düzeyi çerçevesinde optimum bir seçim yapmak doğru bir davranıştır. Kullanıcı, mal sahibi veya kiracı olarak yaşayacağı konutu planıyla, alt yapısıyla, olanak varsa mimari-statik-tesisat projeleriyle sorgulamalı ve değerlendirmelidir.

1999 Marmara Depremi toplumca bedeli ağır ödenen bir deneyim olsa da, konut kullanıcılarını bilinçlendirmiş, ekonomik ve estetik açıdan uygunluğun dışında başka değerlerin de önemini dikkate almayı öğretmiştir.

Kullanıcı ve Çevre Etkileşimi

Yapılaşmış çevredeki öğeler bir gösterge olarak ele alınırsa, kullanıcıda bu göstergelere dayanarak birtakım algılar oluşmaktadır. Kullanıcının çevreyi algılaması sonucunda edindiği deneyimler iki boyutta gerçekleşmektedir. İşaretsel deneyim (birincil hisler) kapsamında somut karşılık; çağrışımsal deneyim (ikincil hisler) kapsamında ise soyut karşılıklar ortaya çıkmaktadır. Yapılaşmış çevredeki öğeler aracılığıyla algılanan fiziksel özellikler, bireyin algısına bağlı olarak öznel boyutlarıyla belirir, bu nedenle herkesin çevre hakkındaki düşünceleri farklı olabilmektedir.

Bireyin algısına bağlı olarak, gösterge olarak ele alınan çevre nitelikleri karşılık bulmaya başlar. Fiziksel özellikler kapsamında, çevrenin formu, büyüklüğü, aydınlık

düzeıı, öznel algılar sonucunda dar, aydınlık veya karanlık, büyük veya küçük gibi somut karşılıklar bulabileceği gibi, ferah veya boğucu, neşeli veya iç karartıcı gibi soyut tanımlamalar da yapılabilir. Soyut ve somut karşılıklara dayanarak oluşturulan davranışsal boyut da çevrenin algılanmasında belirleyici rol oynamaktadır. Mahremiyet, güvenlik, ait olma, benimseme gibi hisler davranışsal boyutun değişkenleridir.

Yapılaşmış çevrenin hangi özelliklerinin ya da yapısal niteliklerinin anlamı oluşturmada etkin olduğu konusunda farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Bazı araştırmacılar, yapılaşmış çevre üzerinde durarak anlamın doğrudan bu yönde geliştiğini öne sürerken, bazıları da çevre kadar kullanıcı özelliklerinin de önemli olduğunu savunmaktadır. Buna göre, tasarım ve yapım sürecine kullanıcının da dahil edilmesi gerekmektedir. Kullanıcı ve çevrenin etkileşimine dayanan bu yaklaşım daha gerçekçidir (Es, Akın 2009).

Kullanıcı Niteliği

Kullanıcı niteliklerini yaş, cinsiyet, eğitim düzeyi, sosyo-kültürel yapı, ekonomik yapı, geçmiş deneyimler, beklentiler, önyargılar, yaşam tarzı ve dünya görüşü belirlemektedir. Buna göre, her kullanıcının beğenileri değişebilmekte ve çevreden memnuniyet düzeyi de farklı olabilmektedir. Kullanıcıların büyük çoğunluğunun memnuniyeti açısından doğru tasarlanmış, doğru hesaplanmış, doğru uygulanmış kaliteli konut sunumu önemlidir.

2.3. Konutta Kullanıcı Gereksinimleri ve İstekleri

Kullanıcı gereksinimi birey ve toplulukların eylemlerinin en etkin biçimde yerine getirilebilmesi için gerekli koşullar olarak tanımlanırken, kullanıcı isteği terimi kullanıcının konfora ilişkin olarak yapısal çevreden beklentileri olarak ifade edilebilir.

2.3.1. Gereksinim ve İstek Kavramları

İstek ve gereksinim kavramları sık sık birbirine karıştırılmakta, biri diğerinin yerine kullanılmakta veya ikisi tek bir kavram olarak kullanılmaktadır. Bu kavramlar arasındaki sınırlar ya da birbirine girişim yaptığı noktalar, kullanıcıların içinde bulunduğu fiziksel koşullar, ekonomik durum, eğitim düzeyi, aile yapısı, örf, adet, gelenek, görenek, inanç ve bakış açısına göre değişebilmektedir.

Gereksinim; bir zorunluluğu ifade eder ve mekanın taşıyacağı minimum özellikleri ortaya koyar. Bu niteliklerin yerine getirilmemesi rahatsızlığa neden olur. Örneğin bir mutfakta yiyecek depolamak, pişirmek ve yemek bir gereksinimdir, bu işlevlerin yerine getirilmesi için gereken özelliklere mekanın sahip olması bir zorunluluktur.

Gereksinimler öncelikle insanın yaşam koşullarını sürdürebileceği biçimde, insana zarar vermeyen düzeydedir (belli bir sıcaklığın altında veya üzerinde yaşamak bile mümkün değildir). İkinci olarak, bireyin öznel değerlendirmesine göre konfor koşullarını belirleyen düzeydedir (ısı ve ışık konuları görecelidir). Üçüncü olarak ise yine öznel değerlendirmeye bağlı olarak bireyin verimini artıran nitelikte olmalıdır (yüksek ses düzeyinde çalışabilmek veya çalışamamak gibi).

İstek ise; gereksinim duyulan ile olması arzulan arasındaki farktır. Örneğin kullanıcının herhangi bir neden belirtmeden, mutfağın gerekenden daha büyük olmasını, daha iyi gün ışığı almasını istemesi v.b. bu durumu açıklamaktadır. İstek kavramı kullanıcının sınırsız olabilecek amaçlarını ifade eder ve öznedir.

Özetle, **kullanıcı gereksinimi** kavramı, birey ve toplulukların eylemlerinin en etkin biçimde yerine getirilebilmesi için gerekli koşulları, **kullanıcı isteği** ise kullanıcının konfora ilişkin olarak yapısal çevreden beklentilerini tanımlamaktadır.

2.3.1.1. Kullanıcı Gereksinimlerinin Sınıflandırılması

Kullanıcı gereksinimlerinin çeşitli sınıflandırmalarına rastlanmaktadır. Bu sınıflandırmalardaki ortak yön kullanıcı gereksinimlerinin fizyolojik, sosyal ve psikolojik görünümleri kapsamıyla ilgili yorumlardır.

Bunlardan en yaygın olarak kabul gören Maslow'un sınıflandırmasında ele alınan gereksinimler aşağıda görülmektedir (Şekil 2.2);



Şekil 2.2. Maslow'un gereksinimler hiyerarşisi (Maslow 1987)

Fizyolojik gereksinimler: Besin, barınma, dinlenme, hareket, üreme, su, hava gereksinimleri, insan yaşantısı ile ilgili temel gereklilikler.

Güvenlik gereksinimi: Korku ve kısıtlamalardan, tehlikelerden, baskıdan uzak olmak.

Bağımlılık gereksinimi: Beraberlik ve toplumsal etkileşim.

Benlik gereksinimi: Özsaygı ve özbeğeni, kazanılmış bilgi ve yetenekleri tanıma arzusu.

Özgerçekleştirim gereksinimi: Bireysel gizli gücün (bir engel dolayısıyla kendini gösteremeyen engelin kalkması ile iş durumuna gelen güç) gerçekleşmesi ve yaratıcı yeteneklerin kullanımı yolu ile kişisel doygunluğa erişme gereksinimi.

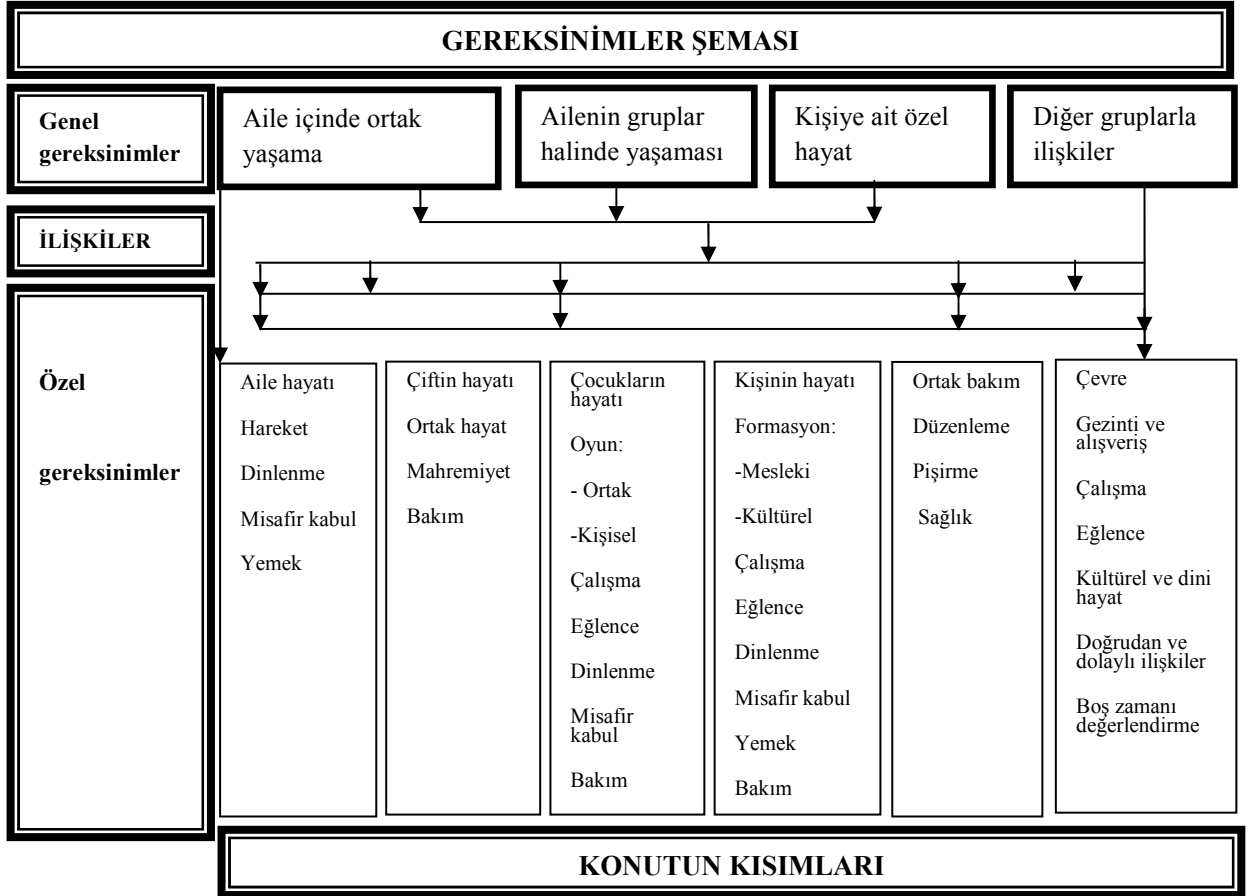
Maslow'un dışında, Stone (1967) da gereksinime ilişkin bir sınıflandırmayı, "insan yaşamına biyolojik bir zarar vermeyen, insan için belirli bir konforu sağlayan, yapılan işte verimin artmasına yardımcı olan" şeklinde üç aşamada ele almaktadır.

Maslow ve Stone'a ek olarak, Blachere tarafından yapılan gereksinim sınıflandırması, ekonomik etkenlerin de dikkate alınması nedeniyle önemlidir. Bu sınıflandırma -İnceoğlu'nun (1978) söz ettiği üzere eylemlerin en etkin biçimde yerine getirilebilmesi için gerekli gereksinimler- Çizelge 2.4'te detaylı olarak ele alınmıştır.

Çizelge 2.4. Blachere tarafından yapılan gereksinim sınıflandırması (İnceoğlu 1978)

Yaşanabilirlik Yönünden Gereksinimler	Fizyolojik	İşitme koşulları,ısı,nem, fiziksel ve kimyasal ve biyolojik yönden havanın temizliği.
	Psikolojik	Aydınlatma, radyasyon, estetik, güvenlik, dış çevre, yeşil saha, park, yollar, v.b.
Ekonomik Yönden Gereksinimler	Sosyal Çevre İle İlgili	Yararlı alan, boyutlar, yaşam biçimine ve gruplara uyabilen mekan organizasyonu, konut içi donatıma ilişkin gereksinimler, artıkların arıtılması, iletişim, düşey sathlardan yararlanma, temizlik ve bakım kolaylığına ilişkin gereksinimler.
	Dayanıklılık İle İlgili	Bakım, yangın, deprem sel v.b. dış etkenlere karşı
Ekonomik Yönden Gereksinimler	Diğer İle İlgili	Yapım, bakım ve işletme maliyetlerinin önceden tahmin edilen olanak ve kaynaklara uygun olması

Bu gereksinimler bazı durumlarda bir tip yapıya veya eylem gruplarına da özgü olabilir. Örneğin Şekil 2.3'te bu anlamda konut için bir gruplama verilmektedir. İsteklerle gereksinimler arasındaki bu ilişki çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir.



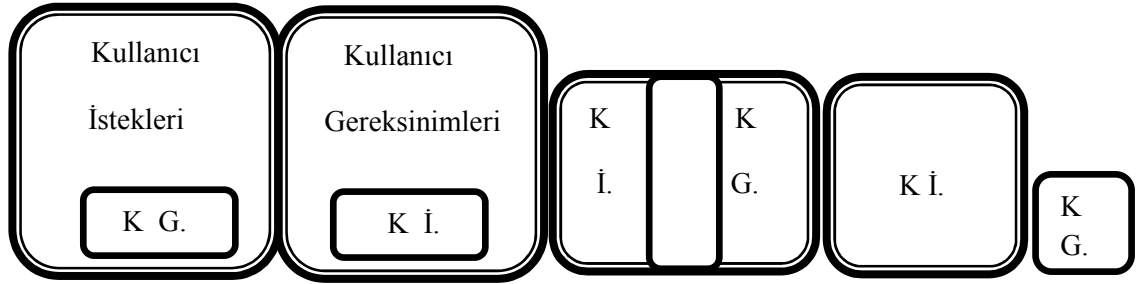
Şekil 2.3. Gereksinim Şeması (İnceoğlu 1978)

2.3.1.2. Kullanıcı İsteklerinin Mimari Gereksinim Programı Haline Getirilmesi

Mimari proje hazırlanmasında öncelikle gereksinim programı ortaya konulmalıdır. Kullanıcı isteklerinin de gereksinim haline getirilerek programa dahil edilmesi, bu aşamada en önemli zorluklardan biridir. Kullanıcı gereksinim ve istekleri; gözlem, görüşme veya potansiyel kullanıcılardan önceden hazırlanmış olan soru formlarının doldurulmasını isteme yoluyla tespit edilebilir.

Geleceğe yönelik gereksinimlerin isteklere bağlı olarak ortaya konulmasında, mevcut durumun belirlenmesinden de yararlanılabilir. Yukarıda belirtilen teknikler geleceğe yönelik gereksinimler dışında, mevcut durumun araştırılmasında da kullanılabilir. Ancak, tercihlerin zaman içinde değişmesi bu konuda problemler doğurabilir.

Kullanıcı isteklerinin mimari gereksinim programı haline getirilmesi, öznel kullanıcı isteklerini nesnel kullanıcı gereksinimlerine dönüştürme çabasını yansıtmaktadır. Öznel kullanıcı istekleri, kullanıcı gereksinimlerini karşılayacak ölçüde genelleştirilebildiğinden, istek gereksinimi içerir. Programlanmış olan gereksinimler kullanıcının belirlenmemiş olan isteklerini karşılayabildiğinden, gereksinim isteği içerir. Ayrıca, gereksinim ve isteğin ortak yönlerinin olmasıyla beraber, iki kavram birbirinden bağımsız da gelişebilmektedir (Şekil 2.4).



Şekil 2.4. İstek - Gereksinim İlişkisi (İnceoğlu 1978).

2.4. İnsan - Çevre Sistemi ve Alt Sistemleri

İnsan ve yarattığı çevre sisteminin üç alt sistemi; gereksinim sistemi, çevre sistemi ve yapı sistemi olarak tarif edilebilir. Gereksinim sistemi, sağlanması gereken çevre şartları ve oluşturulması istenen çevre niteliklerini, başka bir deyişle gereksinimleri

belirler. Çevre sistemi, belirlenen gereksinimi karşılayacak çevreyi ortaya koyarken, yapı sistemi ise, çevre sistemini gerçekleştirecek yapı/yapı grubudur. Çevre ve yapı sistemleri, mimari çevreyi meydana getirmektedir. Bunlardan, gereksinim sistemi detaylı olarak ele alınmalıdır.

2.4.1. Gereksinim Sistemi

Mimari çevre, gereksinimleri karşılamak için inşa edilmektedir. Daha önceki bölümlerde ele alındığı gibi, gereksinimlerin çeşitli sınıflandırmaları vardır ve kullanıcı niteliğine bağlı olarak, sosyal ve kültürel gereksinimler değişken olabilmektedir. Bu nedenle, binaların ve tez konusu olan konutların mimari gereksinim programları, fonksiyonel gereksinimlerin yanı sıra, sosyal, kültürel, psikolojik vb. gereksinimleri de karşılayacak düzeyde olmalıdır.

Mimari çevre, fiziksel korunma ile birlikte, sosyal etkinlikler ve belli bir kültürün dışı vurumunu da içermektedir. Bina fonksiyonlarının ele alınması, sosyoloji, psikoloji, fizyoloji ve kültür antropolojisi bilgilerini de kapsar. Bina ile çevrenin etkileşiminde ise, fiziksel çevre kontrolü ve konfor şartları önem kazanmaktadır. Fiziksel koşullar dışında, binanın insan etkinliklerindeki rolü sosyal ortamın bir parçasını meydana getirmektedir. Bu nedenle, Yürekli'nin (1983) belirttiği üzere, "Bina fonksiyonu, fiziksel denetim, fonksiyonel çerçeve, sosyal ortam, kültür sembolizasyonu boyutlarında incelenmelidir".

Çevre ve yapı sistemlerine yansıyan gereksinimler, fiziksel ve fonksiyonel gereksinimler olmak üzere iki grupta incelenebilir.

2.4.1.1. Fiziksel Gereksinimler

Fiziksel gereksinimler, bina fonksiyonunun fiziksel kontrol ile ilgili bölümünü içermektedir. Fiziksel gereksinimlere; insanın etkinliklere bağlı biyolojik gereksinimleri ve etkinlik yardımcı araçlarının gereksinimleri dahildir. İnsanın biyolojik kaynaklı gereksinimleri, öznel değerlendirmeye göre de değişebilen, iklim, ışık, ses, koku gibi temel duyularla bağlantılıdır. Etkinlik yardımcı araçlarının gereksinimleri ise, insanın birtakım işlevleri yerine getirebilmek için kullanmak durumunda olduğu araçların çalışmak için gereksinim duyduğu koşullardır. Bu gereksinimler, teknolojinin

ilerlemesiyle daha da önem kazanmaktadır. Fiziksel kontrole ilişkin, insan için biyolojik, yardımcı etkinlik araçları için fiziksel gereksinimler, etkinlik bilindiği sürece belirlenebilir özelliktedir.

2.4.1.2. Fonksiyonel Gereksinimler

Fonksiyonel gereksinimler, etkinlikler için gereksinim duyulan mekan nitelikleridir. Fonksiyonel gereksinimler kapsamında, ölçü, biçim gereksinimi, etkinlikler arası ve etkinliklerin dış çevre ile ilişki gereksinimi, sosyal ve kültürel gereksinimler yer almaktadır.

Ölçü Gereksinimi

Her etkinlik mekanda belirli ölçüler gerektirmektedir, bu ölçüler döşeme alanı ve tavan yüksekliği tarafından belirlenmektedir. Mekan ölçülerinin belirleyicileri, etkinliğin özelliği ve etkinlikte yer alacak insan sayısı ile yardımcı araçların sayı ve boyutlarıdır. Neufert gibi yayınlarda etkinliklere bağlı olarak gereksinim duyulan minimum ölçüler ortaya konulmuştur, ayrıca bazı durumlarda optimum sonuçları elde edebilmek adına maksimum ölçüler de tanımlanabilir.

Mekan ölçüsü gereksiniminin belirleyicilerinden biri olan tavan yüksekliği, insan ve etkinlik nitelikleri dışında, iklim ve bölge verileri nedeniyle de değişebilmektedir. Bununla birlikte bireyin öznel değerlendirmesine, ekonomik düzeyine ve psikolojik gereksinimlerine bağlı olarak, gereken minimum ölçülere konfor gereksiniminin karşılanacağı ölçüler eklenebilir.

Biçim Gereksinimi

Etkinliklere bağlı olarak, ölçü gibi mekanın üç boyutuna yansıyan biçim gereksinimleri de değişmektedir. Genellikle, kesintisiz bir düzlem döşeme ile düzlem tavandan oluşan biçim yaygın olarak kullanılmakta iken, etkinliğin doğasına bağlı olarak farklı biçimler de kullanılabilir. Özellikle, akustiğin önemli olduğu sahne sanatlarının gerçekleştiği mekanlar veya görsel algılamaya dayalı olan sergi salonu, sinema vb. mekanlar farklı, hatta değişken biçimlenmelere gereksinim duymaktadır.

Etkinlikler Arası İlişki Gereksinimi

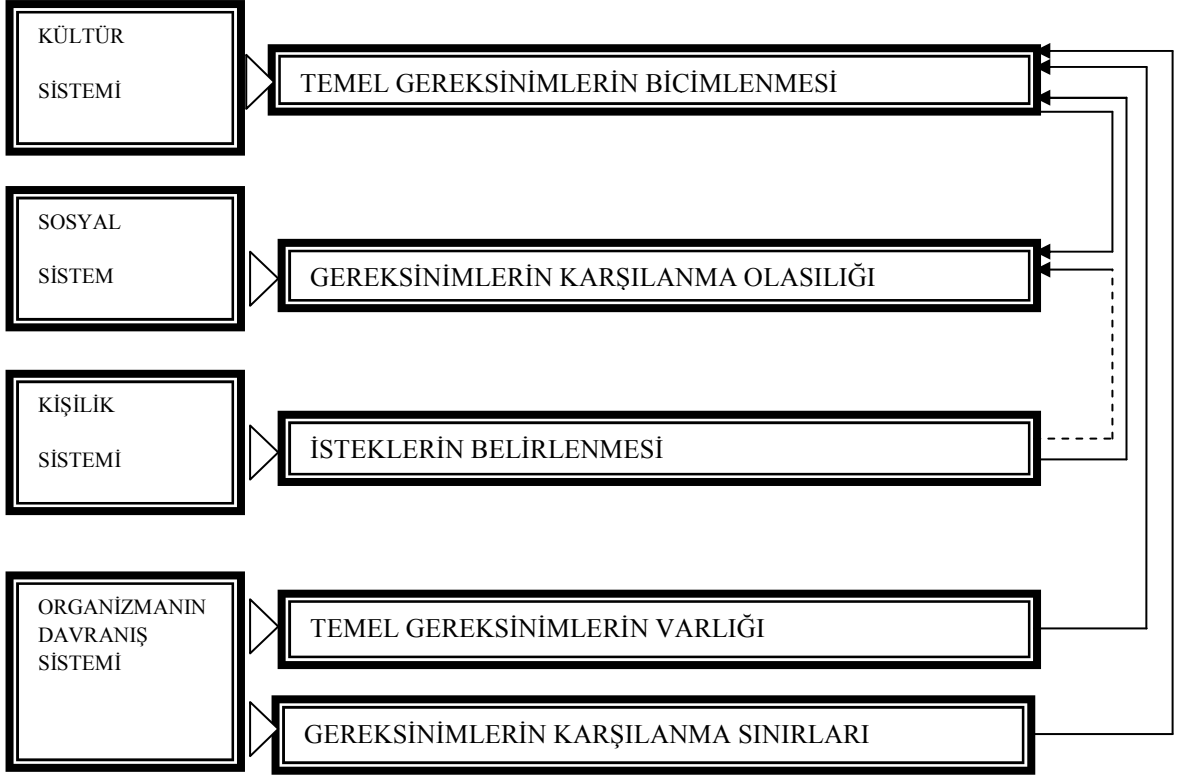
Her etkinlik, başka etkinliklerle ilişkili olarak gerçekleştirilir. Örneğin, sinemada film izlemek istendiğinde, sinemaya ulaşım sağlanır, izlenecek film seçilir, bilet alınır, para ödenir, film seyredilir, sinemadan çıkılır vb. Günlük yaşamda bile belli bir akış içerisinde etkinlikler gerçekleştirilir. Fonksiyonel gereksinimler açısından diğer binalar gibi konut da etkinlikler arası ilişkiye göre organize edilmelidir (yaşama alanında oturma bölümü ile yemek bölümünün bulunması gibi).

Etkinliklerin Dış Çevre ile İlişki Gereksinimi

Etkinliklerin kendi aralarındaki ilişki dışında, çevre ile de ilişki kurmak durumunda olmaları, binaların tasarımına etki eden en önemli faktörlerden biridir. Dış çevre ile kurulması gereken ilişkiler; ulaşım, kullanım, yön, doğal ışık gibi gereksinimlere bağlıdır. Bu gereksinimlerin niteliği, etkinliğin doğasına göre değişkenlik gösterir. Örneğin, bir konutun gün ışığı alması gerekirken, sinema salonu yapay olarak aydınlatılmalıdır. Yalnızca konutun içinde dahi, etkinliklere bağlı olarak yönelme değişmektedir (mutfağın batı yönüne bakmaması gerektiği gibi). Etkinliğin özneliği dışında, bu ilişki gereksinimleri, diğer etkinliklerle ilişkilere ve psikolojik etkenlere bağlı olarak belli sınırlar içinde değişkenlik göstermektedir.

Sosyal ve Kültürel Kaynaklı Gereksinimler

Sosyal ve kültürel kaynaklı gereksinimler, kullanıcı nitelikleri ile bağlantılıdır. İnsanlar ve toplumlar birtakım fonksiyonlara sembolik değerler yüklemektedir, kişinin konutu veya iş yeri bir sosyal statü göstergesi görevi görmektedir. Yürekli'nin (1983) belirttiği gibi, "bu sembolizasyon elemanları dekorasyon karakterinde olabildiği gibi, biçim strüktürünün kendisi de sembolizasyonu sağlayabilir. Biçim strüktürü ile sembolizasyon, iç mekan ve kitle kavramlarında somutlaşır". Sembolik değerlerin yüklendiği fonksiyonlarda, sosyal ve kültürel gereksinimlere bağlı olarak, mimari çevrenin değeri, biçim ile sembolik anlam arasındaki uyuma göre belirlenmektedir. Şekil 2.5'te, kültür sistemi, sosyal sistem, kişilik sistemi ve organizasyonun davranış sistemine bağlı olarak insanın temel gereksinimlerinin oluşumu görülmektedir.



Şekil 2.5. İnsanın Temel Gereksinimlerinin Oluşumu (Yürekli 1979)

Şekil 2.5'te izlenebildiği gibi, insan organizmasının davranış sistemleri, temel gereksinimlerde belirleyici rol oynamaktadır. Kültür sistemi ve kullanılan araçlar gereksinimlerin biçimlenmesini, kişilik sistemi ise, öznel yargıların oluşması yoluyla isteklerin belirlenmesini sağlamaktadır.

Sosyal sistem, ekonomi, yasalar, standartlar ile olanakları ve engelleri belirleyerek, gereksinimlerin karşılanma sınırlarını ortaya koymaktadır. Olanaklar kişi ve gruplara göre değişken olduğundan, temel gereksinimler de kişiden kişiye değişmektedir.

İstek ve Gereksinimlerin Mekansal Yapıya Yansıması

Mekan, en basit tanımıyla sınırlandırılmış bir boşluktur. Gerek düzlem elemanların bir araya gelmesi, gerekse üç boyutlu kütlelerin oyulması ile elde edilen mekan, hacimsel ve biçimsel bir tasarım elemanıdır.

Mimaride mekan, insan boyutunun varolmasıyla anlam kazandığından içinde yaşayan kullanıcıların fizyolojik, psikolojik ve toplumsal gereksinimlerini de

karşılmalıdır. Boyut, yön ve konum bileşenlerinden oluşan mekan kavramı hem somut bir fiziksel varlık, hem de algılama, kavrama gibi psikolojik olguların yer aldığı soyut bir insan yapıtıdır. Bu nedenle mekan, fiziksel özellikleriyle ve bunlara bağlı olarak yarattığı duygusal etkinlikleriyle kullanım işlevini bağdaştıran önemli bir kavramdır. (Çahantimur 1997).

İnsan mekanı, mekan da insanı eş zamanlı olarak biçimlendirmektedir. İnsanın günlük yaşamında tüm boyutlarıyla ve özellikleriyle algıladığı, gereksinimlerini karşıladığı ve yaşadığı mekan, Şekil 2.6'da görüldüğü gibi, çeşitli boyutlarıyla analiz edilebilir.



Şekil 2.6. Mekanın Çeşitli Kavramlarla Analizi (Çahantimur 1997).

Fiziksel Mekan: Hareket ve ışığın varlığını güçlendirdiği fiziksel mekan, ölçülebilen ve geometrik kavramlar yardımıyla boyutları saptanan mekandır.

Algılanan Mekan: İçinde bulunan insan tarafından gözlenen, yaşanan ve algılanan bir mekandır. İnsanla çevresini bütünleyen, psikolojik bir kavram olan yaşanan mekan ya da algılanan mekan; gerek uyarıcının fiziksel özelliklerinin, gerekse algılayanın öznel değerlerinin bir sentezidir. Mekan içindeki insanın psikolojik gereksinimleri ve istekleri bir geri besleme oluşturarak insan ve mekan arasında iki yönlü bir etkileşim süreci ortaya çıkarır.

Mevcut Mekan (Varolan mekan): Bir takım istekleri ve düşleri kapsayan mekansal izlenimlere göre insan, çevresini bulunduğu mekanı değiştirmeye çalışır. İnsan çevresinin değişmeyen izlemine oluşturan mevcut mekan, onun kültürel ve sosyal bir bütünlüğe ait olmasını sağlamaktadır.

Kavramsal Mekan: İnsan, yalnızca mekanda eylemde bulunmakta; mekanı algılamakta ve mekan hakkında düşünmektedir. Mevcut mekanda oluşan bir izlenim -görünüm- bazı koşullarda kavramlaşmakta ve bireyin zihninde bir kavramsal mekan oluşturmaktadır (Çahantimur 1997).

2.5. Konutta Kullanıcı Memnuniyeti

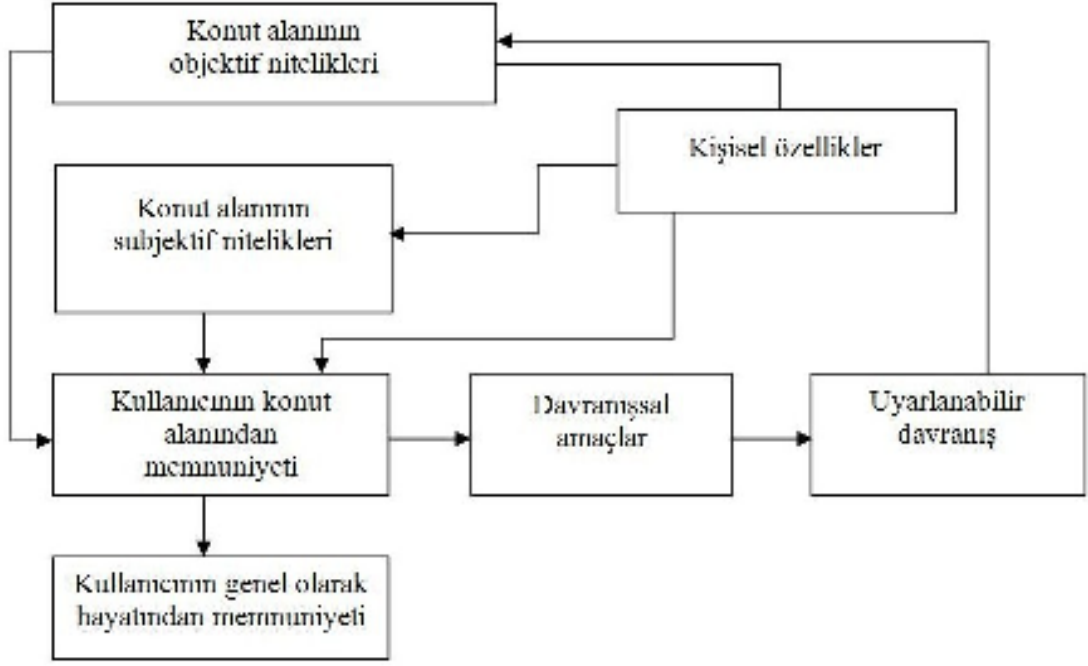
Konut alanı çevresinde barınak olmaktan daha anlamlı bir kavram olan konutun, kullanıcısının refah ve mutluluğuna katkısı önemlidir. Barınak olmanın yanısıra, kullanıcısının toplumdaki yerini ve statüsünü yansıtan konut, ekonomik, estetik ve fiziksel değerlerle ilişkilidir. Sonuç olarak da, konut kullanıcısının aradığı ve memnun olduğu temel değerler sistemi ile sonuçlanmaktadır (Kellekci, Berköz 2006).

Kullanıcı memnuniyeti, gereksinimlerin de etkisiyle çok boyutlu bir kavramdır. Bireyin gereksinimlerinin karşılanması, memnuniyet için yeterli olmayabilir. Gereksinimlerinin konforlu bir şekilde karşılanmasının yanısıra, isteklerini ve beklentilerini konutunda elde edemeyen kullanıcı, yaşamakta olduğu konuttan memnun olmayacaktır. Öznel değerlendirmelerin önem kazandığı memnuniyet düzeyinde, kullanıcı nitelikleri birbirine yaklaştıkça, sonuçlar da birbirine benzemektedir.

Konutta Kullanıcı Memnuniyetini Etkileyen Faktörler

Konut, kullanıcıların öznel yargılarına göre rahat yaşayacağı bir yer olmalıdır. Çoğu kullanıcı, yaşam çevrelerinin çocuklarını büyütebilecekleri, kişiselliği olan, uyunabilecek, yemek yenilebilecek, kendilerini yenileyebilecekleri vb. bir çevre olmasını istemektedir. Bu da iyi düzenlenmiş, sıkıntıdan, gürültüden, kalabalıktan, tehlikeden, hava kirliliğinden, çöpten ve diğer kötü özelliklerden yoksun bir çevreyi tarif etmektedir (Jacobs vd. 1987).

Daha önce de belirtildiği gibi, kullanıcıların herhangi bir nesneden veya yaşadıkları çevreden memnuniyet düzeylerinin ölçümünde ulaşılan sonuçlar; kullanıcı niteliklerine, araştırmanın yapıldığı bölgenin niteliklerine, araştırmanın yapıldığı zamana ve kullanıcıların beklentilerine göre değişmektedir.



Şekil 2.7. Kullanıcı memnuniyeti modeli (Amerigo, Aragonés 1997)

Şekil 2.7’de görüldüğü gibi, birey tarafından değerlendirilen konut alanının objektif nitelikleri, bireyin algısına bağlı olarak konut alanının subjektif (öznel) niteliklerine dönüşmektedir. Kullanıcı memnuniyetinin düzeyini belirleyen faktörlerden biri olan konut alanının öznel nitelikleri, kişisel özelliklere bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Burada kullanıcı özellikleri, kullanıcı nitelikleri olarak da tanımlanabilir. Öznel yargıların sonucunda bireyler, çevreleriyle uyumlarını devam ettirecek veya artıracak biçimde davranışlarını uyarlarlar ve böylece karşılıklı bir etkileşim ortaya çıkar. Bu etkileşimin en belirleyici ögesi kullanıcının çevresinden memnuniyetidir.

Memnuniyet ölçümü, hep belli bir zaman, yer ve örneklerle sınırlıdır. Bunun dışında, bir konut alanında yapılan memnuniyet araştırmasını yorumlarken göz önünde bulundurulması gereken konulardan birincisi, problemi ortaya koymanın gerekliliğidir. Kullanıcıların yaşamakta olduğu konut ve çevrelerini algılama biçimleri önemlidir. Problemlerin doğru tanımlanmasıyla, daha başarılı konut politikaları, stratejiler ve programlar uygulanabilir. Diğer bir konu, konutun başlıca amaçlarından birinin kullanıcıyı memnun etmek olması nedeniyle, memnuniyet ölçümünün konuya dolaylı yoldan bir yaklaşım olmasıdır. Bu yolla, kullanıcının konut konusundaki davranışları ile ilgili olarak neye istekli olduğunu, ne hissettiğini anlamak ve bu konuda hangi

politikaların oluşturulması gerektiği konusunda bilgilenmek için önemli bir ölçüm gerçekleştirilmiş olur. Memnuniyet ölçümündeki diğer bir önemli konu ise, memnuniyetsizlik nedenlerinin, genel memnuniyetsizlikle ilişkili olması nedeniyle, her zaman çözüm bulunması gereken konunun, gerçek memnuniyetsizlik nedeni olmayabileceğinin de göz önüne alınmasının gerekliliğidir (Francescato vd., 1987).

2.6. Konutta Kalite Kavramı

Türkiye'de yapı üretiminin % 95'ini konut oluşturmaktadır. İstanbul ve Bursa ili sınırları içinde, çeşitli yerleşim bölgelerinde yapılan araştırma ve incelemelerde kalite sorununun, konut sektörünün en güncel sorunu olduğu görülmüştür. Konutta kalite sorununu, konutla birlikte çevresinin de dahil edildiği bir perspektifte irdelemek gereklidir. Yapı, yapım ve malzeme kalitesinin kullanıcı ile etkileşiminde nesnel ölçülebilir boyutlarının bilinmesi önemlidir (Akıncıtürk 1998).

Teoride kalite önemli bir faktör olarak planlama sürecinde etkili olsa da, uygulamada ekonomik boyut, yapım sistemi, malzeme seçimi, detaylar ve işçilik gibi pek çok nedenden kaynaklanan problemlerle kaliteli ürüne her zaman ulaşılamamaktadır. Bina üretim sürecinde, maliyeti azaltma çabasına ek olarak hızlı projelendirme ve uygulamada denetim eksikliğinden kaynaklanan konut kalitesizliği kaçınılmaz olmaktadır.

Konutta kalite, tasarım ve uygunluk kalitesi olarak iki grupta ele alınabilir. Kullanıma yönelik fiziksel nitelikler ile estetik özellikler tasarım kalitesini oluşturur. Sağlamlık, dayanıklılık, yalıtım özelliği, doğru tesisat gibi faktörler fiziksel nitelikler arasında yer alırken, doku, oran gibi faktörler de estetik özellikler arasındadır. Tasarım kalitesinin oluşumunda, kullanıcı seçimi yanında, teknolojik olanaklar, malzeme, üretici firmanın özellikleri gibi faktörler de etkili olmakta, kaliteli tasarım maliyeti de etkilemektedir. Uygunluk kalitesi, tasarım sırasında belirlenen özelliklere üretim sırasında uyulmasıdır. Uygunluk kalitesi ölçülebilir özelliğe sahiptir. Günümüzde gelişen kalite kavramı ile birlikte, uygulama ve üretim anlayışı da değişmekte, hatalı üretimin düzeltilmesi çok zor, hatta imkansız olduğundan başlangıçta hatasız üretim yapılması gerekmektedir. Konut üretiminde de, bu anlayış geçerli kabul edilmekte,

özellikle deprem bölgelerinde hatasız üretim daha da önemli hale gelmektedir (Çanga 2002).

Kalite Kavramı

Günlük hayatta sıkça kullanılan bir kavram olan kalite, en basit olarak nesnelerin, varlıkların, olguların niteliği olarak ifade edilebilir. Ancak, Pultar'ın (1994) da belirttiği üzere, kalite kavramı yalnızca nitelik anlamında kullanılmamakta, üstünlük, tercih edilebilirlik, hatta mükemmellik anlamlarını da üstlenmektedir. Sonuç olarak, kalite kavramı nesne ya da olguların niteliklerini ortaya koymakla birlikte, bu niteliklere ilişkin değer yargılarını da tanımlamaktadır.

Konutun bir insan hakkı olduğunun genel olarak tüm dünyada kabul edildiği söylenebilir. Bu nedenle, her insanın gereksinimlerini karşılayabileceği yeterli bir konutta yaşama hakkı vardır. Koç'un (1997) belirttiği gibi, yeterli konut aynı zamanda, erişilebilir, engelsiz ve ödenebilir konutu kapsamaktadır. Kısacası, yaşam kalitesinin başlıca göstergeleri arasında konut ve yaşam çevresi koşulları yer almaktadır.

Kalitenin Değişkenliği ve Sürekliliği

Çok yönlü bir kavram olan kalite, insan etkinlikleri ve davranışlarıyla ilişkili olarak değişkenlik ve süreklilik göstermektedir.

İnsan etkinliklerinin her aşamasında kaliteden söz edilebilmektedir. Etkinlik süreci; problemi ortaya koyma, çözüm belirleme, çözümü uygulama ve kullanma aşamalarından oluşmaktadır ve kalite, bu aşamaların hiçbirinden ayrı düşünülememektedir. Problemlerin ortaya konulması aşaması, doğrudan kaliteye ilişkin bir aşama olmakla birlikte, etkinliği başlattığından dolayı önemlidir. Çözüm belirleme aşamasında, problemi belirleyen ile çözümü üreten kişiler farklı olabileceğinden, kalitede değişiklik oluşabilir. Uygulama aşaması, çevreden de görülebildiği üzere, iletişim eksiklikleri, uygulama aşamasında ortaya çıkan sorunlar gibi nedenlerle, kalitede büyük değişimler meydana getirebilir. Kullanma süreci, farklı niteliklerdeki insanları bir araya getirir ve en uzun süreli etkinlik aşamasıdır. Bu süre içerisinde hem nitelikler, hem de eskime, aşınma gibi nedenlerle, kalite önemli değişikliklere maruz kalmaktadır. Etkinlik aşamalarında kalitenin değişkenliği ve sürekliliği, tez çalışmasının konusunu oluşturan konut üretim süreciyle doğrudan bağlantılıdır.

Konutta Kalite Bileşenleri

Daha önce de söz edildiği gibi konut, insanın her türlü gereksinimini karşılayan karmaşık bir üründür. Konutta kalite konusunun ele alınması konusunda ise, öncelikle kalite bileşenleri irdelenmelidir. Konutta karşılanması gereken gereksinimler; işlevsellik, güvenlik ve verimlilik başlıkları altında kısaca incelenebilir.

Konutun temel varlık nedenini oluşturan **konutta işlevsellik** tarafından karşılanması gereken gereksinimler; Konutta yer alması söz konusu olabilecek kişisel ve toplumsal etkinliklerin gerektirdiği mekanları ve donanımları sağlamak, insanın yakın (mikro) çevresi ile doğal (makro) çevre arasında bir ara (meso) çevrenin koşullarını sağlamak ve insanı diğer kişi, topluluk ya da hayvanlardan gelebilecek saldırılardan korumaktır.

Konutun yapımı ve kullanımından dolayı insan sağlığına bir zarar gelmemesini ifade eden **konutta güvenlik** kavramı altında; konutun doğal etkenlerden (yerçekimi, deprem, rüzgar gibi) dolayı çökmemesi, buna ilişkin kalite belirleyicilerinin (sağlamlık, rijitlik, süneklik) sağlanması, konutun yapım ve kullanım biçiminin kullanıcılarının fizyolojisinde zararlı etkiler yaratmaması ve yine konutun yapım ve kullanım biçiminin çevreye zarar vermemesi bulunmaktadır.

Konutta verimlilik ise, yapım ve işletim nedeniyle oluşan kaynak kaybını azaltmaya, enerji verimliliğini artırmaya yönelik önlemler ve kararların göstergeleri, hacim başına ısı kaybı, yıllık bakım maliyeti oranı gibi göstergeler tarafından belirlenmektedir (Pultar 1994).

Etkinlik süreci ile konut üretim süreci bağdaştırıldığında; problem çözümü aşaması planlama ve programlamaya, çözüm belirleme aşaması tasarıma, çözümü uygulama ve kullanma aşamaları ise, yine uygulama ve kullanıma karşılık gelmektedir. Kalite, bu aşamaların her birinde çok önemlidir. İlk iki aşama olan planlama-programlama ve tasarım sürecindeki kalite, doğrudan diğer aşamalara da yansımaktadır. Ancak, daha önce de belirtildiği gibi, uygulama sürecinde oluşan iletişim problemleri ve hatalar, kalitenin düşmesine neden olabilmektedir. Konutun kullanımıyla ilgili olarak ise, bilinmeyen kullanıcılara yönelik gerçekleştirilen tasarım ve uygulama nedeniyle, kullanıcı kalite sürecine katılmadığı ve tercihini buna göre gerçekleştirdiği söylenebilir. Ayrıca, konut üreticilerinin kendi çıkarlarına göre üretim yapması, kaliteden ödün verilmesine ve kullanıcı memnuniyetinin azalmasına neden olabilmektedir.

Konut Kullanımında Kalite

Kalitenin söz konusu olduğu insan etkinliklerinde amaç, insanın belirli gereksinimlerinin karşılanmasını sağlamaktır. Amacın açık olarak saptanabilmesi için ise, öncelikle söz konusu gereksinimlerin ne olduğunun belirlenmesi gerekir (Pultar 1994). Bu belirlemeden sonra gereksinimleri karşılamak üzere gerçekleştirilen uygulamanın “amaca uyum niteliği” kullanım kalitesini ortaya koymaktadır.

Uyum, gereksinimlerin karşılanması için arzu edilen koşullar ile çözüm yoluyla getirilen koşullar arasındaki çelişkinin en aza indirilmiş olması demektir. Bu durumda aralarında uyum sağlanması söz konusu olan iki öge; çözümün getirdiği koşulların nasıl olduğunu belirlemede kullanılan göstergeler ile bu göstergelere ilişkin olarak arzu edilen, tercih edilen koşullardır (Pultar 1994).

Bu açıklamalar üzerinden, kalite kavramının tanımına ilişkin olarak; kalitenin söz konusu olduğu konudaki gereksinimlerin, gereksinimlerin niteliklerini belirleyen göstergelerin ve bu göstergelerin yeterli olup olmadığını ortaya koyan kriterlerin önemli olduğu belirtilmelidir.

Toplu Konut ve Kalite Sorunu

Konu, toplu konut ve özellikle dar gelirli kesime yönelik konut üretimi olduğunda, maliyeti azaltma çabası nedeniyle, malzemenin, işçiliğin, konut içi ve dışı mekansal çözümlerin kalitesinden ödün verildiği bir gerçektir.

Toplu konutta kalite sorunu ele alındığında, öncelikle toplu konutun genellikle niceliğin ön planda olduğu bir üretim biçimi olmasından dolayı, genellikle niteliksel açıdan yetersiz kaldığı söylenebilir. Tek konut tasarımında kullanıcı istek ve gereksinimleri doğrultusunda geliştirilen mimari gereksinim programı, toplu konut tasarımında çok sayıda ve bilinmeyen kullanıcılara yönelik olmaktadır. Bu nedenle hedef kitlenin nitelikleri tahmin edilse de, her beklentiye karşılamanın çok zor olduğu toplu konut tasarımı, genellikle standart ve kimliksiz çözümlerle sonuçlanmaktadır. Tasarım yaklaşımıyla ilgili olarak, açık alanların niteliğinin de önemli olduğu belirtilmelidir. Birtakım nüfus büyüklüklerine göre, gereksinim duyulan sosyal donatılar belirlenmiş durumdadır, ancak niceliksel yeterliliğin dışında, açık alanların birleştirici rol oynaması kaliteyi artıran bir unsurdur.

Konut özellikle dar gelirliler için edinilmesi güç olan ve sürekli sayısal eksikliği olan bir bina tipidir. Bu durumda sözü edilen sorunların kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları ile belirlenmesi ve bu çalışmaların sonuçlarının yeni tasarımlara girdi olabilmesi, niteliğin sağlanması ve sürdürülebilmesi açısından büyük önem taşımaktadır (Özsoy 1995).

2.6.1. Konutta Kalitenin Fiziksel Boyutu

Konutta kalitenin fiziksel boyutu, yaşam kalitesini etkileyen önemli bir faktördür. Yaşam kalitesi de, kullanıcı memnuniyetiyle oldukça ilişkilidir. Çalışmada daha önce de ele alındığı üzere, kalite ve memnuniyet konularında, nesnel değerler kadar öznel değerlendirmeler de etkili olmaktadır.

Nesnel faktörler, hedeflenen nitelik doğrultusunda, kullanıcının bilinmediği durumlarda da öngörüler çerçevesinde belirlenmektedir. Utkuğ'un (2006) belirttiği üzere, nesnel faktörler bina ve çevresinin performans ölçütleri ile ilgili iken; öznel faktörler, çevre düzeni, bina görsel ifadesi, konut birimlerinde yer alan oda, banyo sayısı ve mekanlarda kullanılan malzemelerin lüks olma düzeyi ile ilişkilendirilebilir.

Yapılaşmış çevrede yapılan gözlemler veya araştırmalar yoluyla da takip edilebildiği gibi, son yıllarda konut üretimi nesnel faktörlerden çok öznel faktörlerin etkisi altında yürütülmektedir. Bu durum, konut kalitesinin ve dolayısıyla niteliğinin azalmasını beraberinde getirmektedir. Konut üretiminde en güncel sorunlardan biri olan kalite kavramına daha çok özen gösterilmesi ve problemlerin hızla ele alınması zaman ilerledikçe daha da önem kazanmaktadır.

Yapıda Kalite Kavramı

Yapı kalitesinin değerlendirildiği temel faktörler; kullanıcı gereksinimleri, kalite ölçümü ve ölçütleri, kalite elde etme eylemleri gereksinimi, elde edilen kalitenin sürdürülebilirliği ve elde edilen yapı kalitesinin çevresel kaliteye etkisidir (Utkuğ 2006).

Bir endüstri ürününe ilişkin kaliteyi belirleyen kriterler;

- Performans: üründe bulunan birincil özellikler
- Uygunluk: spesifikasyonlara, belgelere ve standartlara uygunluk
- Dayanıklılık: ürünün kullanılabilirlik özelliği
- Güvenirlilik: ürünün kullanım ömrü içerisinde performansının sürekliliği
- Hizmet görürlülük: ürüne ilişkin sorunların çözülebilme yeteneği
- İtibar: ürünün veya onu oluşturan elemanların geçmişteki performansı
- Estetik: ürünün albenisi ve duylara seslenebilme yeteneği
- Diğer unsurlar: ürünün çekiciliğini sağlayan diğer unsurlar (Bozkurt, Odaman 1998) olarak ortaya konabilirken,

Yapı üretimine ilişkin kaliteyi belirleyen kriterler;

- İşlevsellik: ürünün kullanım amacına uygunluğu
- Dayanıklılık: değişik etki ve kuvvetlerin etkisi altında ürünün işlevini sürdürebilme derecesi
- Güvenlik: kullanıcının eylemlerini güvenlik içinde yapmasının sağlanması
- Güvenirlilik: ürünün belirlenen yaşam süresi içerisinde sorun yaratmaması
- Estetik: beğeni ile ilgili görsel özellikler olarak sıralanabilir (Sey 1994).

Kalite bileşenleri ve kalitenin değişkenliği/sürekliliği konularında da ele alındığı gibi, konut üretim sürecinin her aşamasında kalite değişkenlik gösterebilmekte ve kalitenin azalmaması için üretim sürecinde dikkatli davranılması gerekmektedir. Bu nedenle, tasarım sürecinin ve üretim sonucunda oluşan ürünün kalitesinin denetlenmesi amacıyla bir yönetim sistemi geliştirmek yararlı olmaktadır. Utkutuğ (2006), bu amaçla geliştirilen toplam kalite yönetiminin, ürün kalitesinin artırılmasından öte üretimin sürekli iyileştirilmesine odaklandığını belirtmekte; yönetimin rolünün, problemi çözmek yerine sistem problemlerini öne çıkarmak olduğunun altını çizmektedir. Toplam kalite yönetimi olarak adlandırılan bu denetim sürecinin içerdiği işlem basamakları;

1. Üretim sürecinin iyileştirilmesi,

- Tasarımın planlanması / denetimi,
- Yapım sürecine girdi veren nesnelerin - malzeme, bileşen vb. planlanması / denetimi,

- Ürünün ve montajının planlanması / denetimi,
 - Süreç etütleri.
2. Tasarımcı, yapımcı, kullanıcı ve tedarikçinin sürece katılımı,
 3. Katılımcıların eğitimi,
 4. Maliyetlerin minimizasyonu,
 5. Sıfır hataya yönelik yönetimdir (Utkutuğ 2006).

Toplam kalite yönetimi tarafından gerçekleştirilen denetim sayesinde, üretim sırasında oluşabilecek hatalar, eksiklikler süreç içerisinde fark edilerek geri besleme yöntemiyle düzeltilebilecektir. Böylece, ürün kullanıcıya ulaşmadan önce kalitenin fiziksel boyutuna yönelik problemler ortadan kaldırılmış olacaktır.

2.6.2. Konutta Kalitenin Ekonomik Boyutu

Kalite kavramının son yıllarda konut üretimiyle ilgili en önemli sorunlardan biri olduğundan daha önce de söz edilmişti. Nasıl fizyolojik gereksinimlerini karşılamayan bir birey daha üstteki gereksinimleri (Maslow'un gereksinimler hiyerarşisi) dikkate alamıyorsa, konut üretiminde kalite de acil konut gereksiniminin karşılanmasından önce gündeme gelememiştir. Dünyada, özellikle Avrupa ülkelerinde İkinci Dünya Savaşı sonrasında oluşan konut açığının giderilmesinden sonra, kalite arayışına girilmiştir.

Türkiye'de ise, konut açığının hızla kapatılmaya çalışıldığı günümüzde, üretilmekte olan konutlara ve meydana gelen kentsel alanlara bakıldığında kalite sorunun varlığı açıkça görülmektedir. Sey'in (1994) belirttiği üzere, "binaların yapıldıktan çok kısa bir süre sonra özürlü hale gelmeleri, ne tarihi ne de çağdaş estetik değerler açısından bir kimlik sahibi olamamaları, kullanım maliyetlerinin önceden tahmin edilmeyen düzeylere yükselmesi ilk akla gelen kalite bozukluklarından bazılarıdır". İçinde bulunduğumuz dönemde, maliyeti düşürmek adına kaliteden ödün verildiği veya düşük kaliteli konutların iyileştirilmesi için önemli miktarlarda harcamaların yapıldığı örnekler sıkça görülmektedir. Bu nedenlerden ötürü, "kalite" ve "maliyet" kavramlarının ele alınması önem kazanmaktadır.

Konut açığının büyük ve kaynakların kısıtlı olduğu dönemlerde faydacı davranış eğilimleri ağırlık kazanmakta ve binanın biçimlendirilmesindeki yaklaşımlar fayda ve maliyet açısından değerlendirilmektedir. Böyle durumlarda salt ölçülebilen değerlere sahip faydalar göz önüne alınmakta, ölçülemeyen kalitatif değerlerin gözardı edilmesinde bir sakınca görülmemekte ve hatta sorun bir meslek etiği olarak ortaya koyulmaktadır (Sey 1994).

Kalite ve Maliyet

Kalite ve maliyet birbirleriyle oldukça ilişkili olan kavramlardır ve kalitenin elde edilmesi aşamasında olduğu gibi, kalite eksikliğinin giderilmesinde de maliyet devreye girmektedir. Konut üretim sürecinde yapılan harcamalar kalite elde etmeye yönelik olup, “İlk Yatırım Maliyeti” olarak adlandırılmaktadır. Kullanım sürecinde yapılan, işletme, bakım ve onarım harcamaları ise, kalite eksikliğini gidermeye yöneliktir ve “Kullanım Maliyeti”ni yükseltmektedir.

Kullanıcının konut edinme yolunda harcamayı göze aldığı değer “Konutun Fiyatı”dır ve Sey’in (1994) söz ettiği gibi, nesnenin para ile ölçülen değişim değerini oluşturan fiyat, maliyet değişim değerinin objektif yanını meydana getirmektedir. Nesnenin kullanım değerinden ve sözde değerinden oluşan, kullanıcıların ürünü elde etmek için ödedikleri değer ise, değişim değerinin subjektif (öznel) değerini oluşturmaktadır.

Tasarımda Kalite ve Maliyet Faktörü

Konut üretim sürecindeki etkinliklerin kalitesinde, planlama ve programlama ile birlikte tasarım aşaması belirleyici rol oynamaktadır. Mimari gereksinim programından başlayarak, yapının mekan organizasyonu, formu, taşıyıcı sistemi, malzemeleri ile ilişkili kararlar doğrudan uygulama ile ilişkili olduğundan, kalite ile birlikte maliyeti de etkilemektedir.

Aralarında ters orantılı bir ilişki olan ilk yatırım ve kullanım maliyetlerinin birlikte değerlendirilmesi ile ulaşılan maliyet, “Tasarım Dönemi Maliyeti” olarak adlandırılmaktadır.

Bina kalitesi saptanırken bazı ilkelerin göz önünde tutulmasında yarar vardır. Bu ilkeler aşağıda sıralanmıştır (Sey 1994);

- Kalite zamana bağılı olarak değişir. Çevre ile ilişkilerin kaliteyi etkileyeceği düşünülerek, program hazırlanırken belirli bir zaman çerçevesi çizilmelidir.
- Bina veya alt sistemlerinin kalitesi ait olduğu bağlam içinde değerlendirilmiştir. Her alt sistemin kalitesi, diğer alt sistemlerle ilişkileri içinde ele alınmalıdır.
- Kalite değerlendirmesi bir süreç olarak gerçekleştirilmelidir. Tasarım amaçları ve zorunluluklar dinamiktir ve tasarım süreci ilerledikçe gelişme/değişme gösterirler.
- Kalite bir uzlaşmadır. Konut ile ilgili çeşitli grupların amaçlarının yansımaları ile oluşur. Bu uzlaşma maliyet ve yararlar üzerinde temellendirilmelidir.
- Kalite maliyet açısından görecelidir. Her tasarım probleminde altına düşülmemesi gereken minimum bir konut kalitesi ile saptanan bir maliyet düzeyi vardır. Farklı maliyet sınırlamaları altında çeşitli kalite isteklerinin optimal olarak dağıtılması önemli bir konudur.
- Kalite belirlemesi kaynak tahsisi sorunudur. Bir konutun tasarımına iki şekilde yaklaşılabilir. Birinci yaklaşım saptanmış bir maliyet tavanına göre kalite seçimini gerektirir. İkinci yaklaşım ise saptanmış bulunan performans şartnamelerine göre tasarım yapmaktır. Kaynak tahsisi mal sahibinin önceliklerine göre gerçekleşecektir.
- Kalite optimum çözümlerle elde edilmelidir. Aynı performansı sağlayan alternatifler yaşam dönemi maliyetleri açısından karşılaştırılmalıdır.

Konut üretiminin tüm aşamalarında kalite sağlanması ile ilgili başlıca sorumluluk konut üreticilerindedir. Toplumsal çıkarlar doğrultusunda denetimi sağlama görevi de kamu kuruluşları ve yerel yönetimlere düşmektedir. Kullanım maliyetinin düşük tutulmasını sağlamak, hem kullanıcı çıkarları açısından, hem de konut alanlarının kalitesi açısından yerinde olacaktır. Kaliteden ödün verilerek ilk yatırım maliyetinin düşük tutulması kısa vadede olumlu gibi görünse de, uzun vadede maliyet problemi ile birlikte, kentsel alanların kalitesini de düşürmektedir.

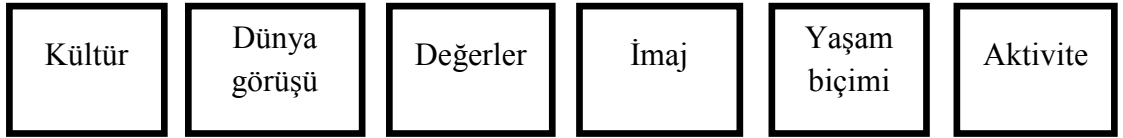
2.6.3. Konutta Kalitenin Sosyo-Kültürel Boyutu

Konut kalitesi ile ilgili bir diğer önemli konu da sosyo-kültürel boyuttur. Fiziksel etkenlerin yanı sıra yaşam tarzı, aile yapısı, kadın ve erkeğin rolü, kişisel, egemenlik

sınırı ve sosyal ilişkilerin önem kazandığı bu yaklaşım önemlidir. Kültür toplumun özünü oluşturan en önemli kavram olup, kullanıcı eylem ve alışkanlıkları olarak konuta yansımaktadır.

Konut ve Kültür İlişkisi

Kültür bireylerin dünya görüşünü, dünya görüşü ise idealleri yansıtmaktadır (Es, Akın 2007). Bireylerin dünya görüşüne bağlı olarak, öznel değer yargıları gelişmekte ve çevre sistemleriyle ilgili imajları da oluşmaktadır. Dünya görüşlerine ve çevresel imajlara dayanarak belirli bir sürede ortaya çıkan yaşam biçimi, kişinin konut tercihini yakından etkilemektedir. Böylece, yaşam biçimine ve konut seçimine bağlı olarak, kişinin aktiviteleri ve davranışları da değişmekte ve yeniden şekillenmektedir (Şekil 2.8). “Prestij toplulukları” ve “yaşam kalitesi” kavramlarının bu etkileşim sonucunda doğduğu söylenebilir.



Şekil 2.8. İnsan-Kültür İlişkisi (Es, Akın 2007)

Konut tasarım sürecinde göz önünde bulundurulması gereken kültürel öğeler, sosyopsikolojik faktörler ve fiziksel faktörler olmak üzere iki grupta incelenebilir. Gelenekler, örf adetler, normlar, dini inançlar, etnik köken, aile yapısı, sosyal ilişkiler, yaşam şekli, toplumsal yapı, davranış kuralları, mahremiyet davranışı, kişisel alan, egemenlik sınırı ve davranışı, ekonomik yapı, dil, eğitim, hukuk, teknoloji sosyopsikolojik faktörler arasında yer alırken, iklim ve yerleşim yeri fiziksel faktörlere dahildir (Demirarslan 2005).

Konutla ilgili yapılan araştırmalarda izlenebileceği gibi, mekan organizasyonları, konut formu, kullanılan malzemeler v.b. kültürel değerleri ortaya koymaktadır. Yapılı çevre ve kültürel öğeler karşılıklı etkileşim içinde bulunmaktadır.

2.6.4. Konutta Kalitenin Politik Boyutu

Konut üretimi, çevresi ile birlikte, bir bütün olarak ele alınmalıdır. Ekonomik, sosyal ve politik nedenlerle üretilen toplu konutlar kentlerin planlı olarak gelişiminde, ülkesel ölçekte büyük kentlerde yığılma haline geçişin önlenmesinde, nüfusun dengeli dağılımının sağlanmasında, bölgeler arası dengesizliğin ve açık alanların yok olmasının giderilmesinde önemli uygulama araçlarıdır (Kellekci, Berköz 2006).

Günümüzde, özellikle dar gelirlilere yönelik olarak devletin konut üretimi ön plandadır ve niceliksel olarak konut açığının kapatılmasında önemli bir yol katedilmiştir. Ancak, niteliğin göz ardı edilmesiyle birlikte kalite konusu araştırılmaya değer hale gelmiştir. Kaynak sıkıntısı nedeniyle kalite eksikliğinin görüldüğü örneklerde, konut politikaları ve konu ile ilgili devlet politikalarının konuya eğilmeleri bir gerekliliktir.

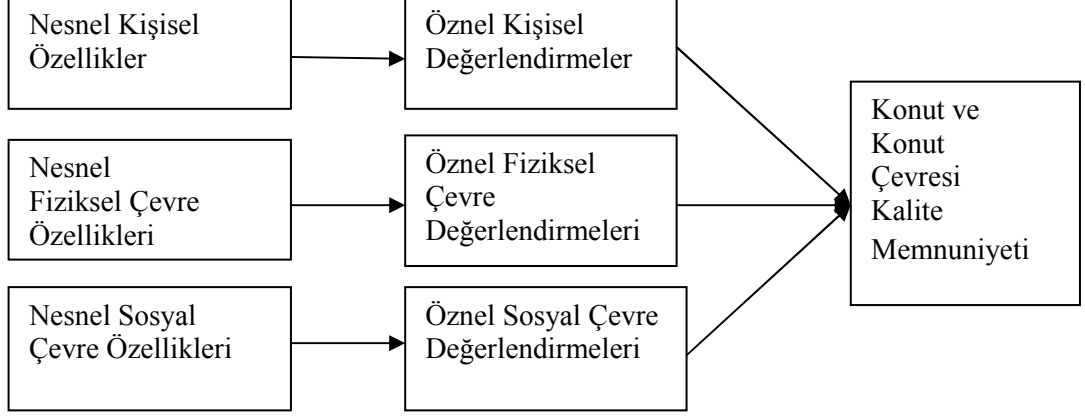
2.6.5. Konutta Kalitenin Psikolojik Boyutu

Tasarımcıların, kullanıcıları tarafından algılanacak duyuşal sonuçları tahmin etmek yerine, kullanıcının algıladığı duyuşal sonuçları yeni tasarım süreçlerine katması, tasarım kalitesini büyük ölçüde artıracaktır.

Eğitim, gelir düzeyi, küreselleşme ve yaygın iletişim kanallarının kullanımı bilgilenmeyi ve dolayısıyla, kalite beklentisini etkilemektedir. Ancak, kaliteye ilişkin yapılan çalışmalarda genellikle tasarım, yapım, bakım-onarım, kullanıma uygunluk kaliteleri incelenmiş, ölçülebilirliğinin çok düşük ve bireysel farklılıkların daha fazla olması nedeniyle, psiko-sosyal kalite konusu az ilgilenilen bir alan olmuştur (Altaş 1994). Mekan kalitesinin düzeyi, fiziksel gereksinimlerin yanı sıra, psikolojik gereksinimlerin karşılanmasıyla da belirlenir. Konutta, bireyin fiziksel gereksinimlerini karşılayan mekansal öğelerin boyutları, biçimi, rengi gibi faktörler psiko-sosyal kaliteyi etkileyen nesnel verilerdir.

Nitelikli bir konut, kullanıcının verimliliğinin yanı sıra, sağladığı ekonomik güvence ve sosyal statü ile, aile yaşamını da olumlu yönde etkilemektedir. Konut alanında yer alan sosyal donatıların da amacına uygun biçimde yapılması hem çocukların gelişimine katkıda bulunur, hem de yetişkinlerin daha nitelikli zaman geçirmesine yardımcı olur.

Konutun fiziksel özellikleri kapsamında, hem konut içindeki mekansal organizasyon, hem de konut çevresinin organizasyonu kalitenin psikolojik boyutunu ortaya çıkarmaktadır.



Şekil 2.9. Konut kullanıcısının konut ve çevresel kalite memnuniyeti ile ilgili geliştirilen kavramsal model (Aydın 2003)

Konut alanının nesnel özellikleri, bireyin algısına bağlı olarak öznel değerlendirmeleri oluşturur ve daha önce de belirtildiği gibi, bu yargılar kişiden kişiye değişmektedir. Kalitenin psikolojik boyutu, yargıların biçimlenmesinde belirleyici bir rol oynamaktadır. Bu değerlendirmeler sonucunda, kullanıcıların konut ve konut çevresine ilişkin kaliteden memnuniyet düzeyleri ortaya koyulmaktadır (Şekil 2.9).

Kullanıcı Memnuniyetine Yönelik İstek ve Gereksinimlerin Yapıda Kalite ile İlişkisi

Kullanıcının yalnızca nesnel gereksinimlerine yönelik olmayıp, öznel isteklerini ve de karşılayabilen biçimde, çağın gerekliliklerine ayak uydurabilen, esnek bir yapı, kaliteye ilişkin beklentileri de yerine getirebilecektir. Bu doğrultuda, kaliteyi belirleyen kriterlerin sağlanmasına yönelik iyi bir organizasyon ve her seviyede yer alacak yönetimle çözüme gidilebilir.

Yapı kalitesinin başlangıç noktası, üretimin de başlangıcı olan; yapının uygulanacağı arsa verilerinin, zemin durumunun, yapıyı etkileyecek dış etkilerin irdelenmesidir. Bunu, verilerle isteklerin optimizasyonunu başarıyla sağlamış bir tasarım izler. Böylece, şehircilikten başlayan süreç, fonksiyonel bir planlama ile statik projenin örtüşmesiyle devam eder.

Güvenlik kapsamında, depreme dayanıklılık, yangın güvenliği, konutun barındırdığı insanın can ve mal güvenliği, kaliteye ve memnuniyete ilişkin en önemli faktörlerdendir. Ayrıca, açık alanlar ve iklimsel kontrol kapsamında, alt yapıyı, kanalizasyonu, çevre düzenlemesini, fiziksel çevre kontrolünü, akustik sorunları, su ve nem problemlerini, proje ve malzeme kullanımı ile birlikte düşünerek çözmek mimarın görevidir. Tüm bunları başarabilecek mimar kaliteli bir mimarlık eğitimi almış olmalıdır. Bu da, mimar yetiştiren üniversitelerin elemanlarının kalitesine kadar açılan bir yelpazedir. Bu sürecin sonunda uygulama kalitesi gelir. Süreç aşamalarındaki herhangi bir aksama kalitesizlik nedenidir.

Teknoloji olanakları ile yapım sisteminin maliyete ve süreye uygun seçimi ile gerçekleştirilen yapı üretimi kaliteli ürünün temelidir. Kaliteli yapı tanımları genelde ortak paydada birleşirler. Kaliteli yapı kullanıcının gereksinimlerini karşılayan, bu özelliğini zaman içinde koruyan, çevresine kirlilik ve estetik açılardan zarar vermeyerek toplum yararını gözeten, uygun fiyatta uygun sürede üretilen yapıdır. Kalite bir güvencedir, motivasyondur, otokontrol esaslı kişilerin denetim zincirlerinin halkalarının birbirine eklenmesi ile oluşan bir bileşenler bütünüdür. Toplam kalite kontrolü ile ortaya çıkan bir kavram, anlayış ve yaşam felsefesidir.

Kentsel ve mimari çevrede, kalite beklentisine ve bu doğrultudaki değerlendirmelere göre farklı sonuçlar alınabilir. Bu çalışma kapsamında yapılan anket sonuçlarında da izlenebileceği gibi, bireylerin ekonomik düzeyleri ve kültürel birikimlerindeki farklılıklar öznel değerlendirme sürecine yansımaktadır.

Çeşitli araştırma ve kaynaklarda, yaşam kalitesi kavramının içeriği tartışılmış ve farklı tanımlar getirilmiştir. Kullanıcı faktörünün öneminin ortaya konulduğu araştırmalarda, yaşam kalitesi tanımının iki temel göstergelyi içermesi gerektiği belirlenmiştir. Bu göstergeler, memnuniyet duygusu oluşturan bir psikolojik, fizyolojik mekanizma ve bu mekanizma ile bağlantılı dışsal olgulardır. Bu bağlamda toplum bilimciler yaşam kalitesiyle ilgili olarak iki farklı tür sosyal gösterge tanımlamışlardır. Bunlar, insanların yaşadıkları çevreyi algılama ve değerlendirme biçimlerini içeren öznel ölçümler ve insanların içinde barındığı, çalıştığı çevrelere ilişkin ölçümleri içeren nesnel ölçümlerdir. İnsanların yaşamın farklı alanlarında duyduğu memnuniyetlerin bileşimi genel bir memnuniyet düzeyi ortaya çıkarmaktadır.

Konutta kullanıcı memnuniyeti ve kalite kavramının ele alındığı ikinci bölüm kapsamında; konut ve ev kavramları, kullanıcı ile konut ilişkisi, kullanıcı gereksinimleri ve istekleri, insan-çevre sistemleri, konutta kullanıcı memnuniyeti, konutta kalite kavramı ve kalitenin boyutları, bunları etkileyen faktörlerle birlikte ele alınmıştır.

Alt-orta gelir grubuna yönelik TOKİ Konutlarında kullanıcı memnuniyetinin araştırılmasına yönelik tez çalışmasında, genel anlamda kullanıcı memnuniyetinin irdelenmesinden sonra, dünyada ve Türkiye’de dar gelirlilere yönelik konut politikaları ve sorunları ele alınmıştır. Bu kapsamda tezin üçüncü bölümünde, dünyada ve Türkiye’de konut üretimi ile dar gelirlilere yönelik konut politikalarının gelişimi, konut arzı ve konut talebi, alt gelir gruplarına yönelik konut üretim biçimleri ve konut üretimi sorununun temel öğeleri detaylı olarak incelenmiştir.

3. DÜNYADA ve TÜRKİYE’ DE KONUT ÜRETİMİ ve DAR GELİRLİLERE YÖNELİK KONUT POLİTİKALARININ GELİŞİMİ

Konut ve barınma hakkı, İnsan Hakları Beyannamesi’nde de değinildiği üzere, insanın temel haklarından biridir. Çalışmanın üçüncü bölümünde, dünyada ve Türkiye’de konut üretimi ile dar gelirliilere yönelik konut politikaları, konut arzı ve talebi, alt gelir gruplarına yönelik konut üretim biçimleri ve konut üretimi sorununun temel öğeleri irdelenmiştir.

3.1. Dünyada Konut Üretimi ve Dar Gelirliilere Yönelik Konut Politikalarının Gelişimi

Dünyada dar gelirli kesime yönelik konut politikaları incelendiğinde, siyasi nedenler, nüfus artışları, göçler gibi nedenlerle belirli bölgelerin birbirinden farklı gelişimler, değişimler yaşadığı ve buna bağlı olarak konut sunumlarının ve konut politikalarının da farklılıklar gösterdiği görülmektedir.

Çalışmada, dar gelirliilere yönelik konut politikalarının farklı ülkelerde tarihsel gelişiminin incelenmesinde Bayraktar’ın (2006) sınıflandırmasından yararlanarak, Batı ülkeleri (Avrupa, Amerika), üçüncü dünya ülkeleri ve eski sosyalist blok ülkeleri bağlamında bir değerlendirme yapılacaktır.

3.1.1. Batı Ülkeleri

1920’lere kadar tek ailelik konutlar Avrupa’da konut politikalarının baskın unsurları halinde iken, bu tarihten sonra “ucuz konut” yaklaşımı tüm Avrupa’yı etkisi altına almış ve bir anlamda Avrupa’da toplu konut dönemi başlamıştır. Ancak buna karşın Avrupa genelinde bakıldığında 19. yüzyılın sonlarından 1920-30’lara kadar Batı ve Orta Avrupa ülkelerinde sürdürülen sağlıksız konutların yıkılması ve/veya yenilenmesi işlemleri, beklenildiği gibi bu ülkelerdeki yoksul ve dar gelirli nüfusun barınma sorunlarına çare olamamıştır. 1930’lara gelindiğinde Avrupa’da sosyal konut kavramı oldukça gelişmiştir. Bu anlamda Fransa’da “Ucuz Konutlar” (Habitat á bon marché (HBM)) bu dönemin simgesi olmuştur. Benzer uygulamalar İngiltere, Avusturya ve İsviçre’de de karşımıza çıkmaktadır. Bu dönemde toplu konut uygulamalarının konut politikaları açısından daha rasyonel bulunmaları nedeniyle tek ailelik konut üretimi yavaş yavaş ortadan kalkmaya başlamıştır (Dinçer 2002).

3.1.1.1. İkinci Dünya Savaşı Sonrası Dönem

İkinci Dünya Savaşı sırasında oluşan yıkım nedeniyle, savaş sonrasında en önemli gereksinim konut olmuştur. Bu dönemde Avrupa’ da devlet eliyle, niceliksel olarak çok büyük rakamlara ulaşan, fakat nitelik bakımından oldukça zayıf olan konutlar üretilmiştir. Bu konutlar uzun yıllar boyunca “ucuz kira konutları” olarak en temel konut edindirme politikası haline gelmiştir.

Bununla birlikte, savaştan sonra oluşan küresel göçler kent ve ülke bazında sorunlar meydana getirmiş, yoksullar ve göçmenler diğer kesimlerden ayrılan konut bölgeleriyle, dışlanmış mekanlar ve çöküntü bölgelerinin oluşmasına neden olmuştur.

ABD’de düşük gelir gruplarının ve göçmenlerin kent merkezinde kalmasıyla, gelir düzeyi iyi olan ve genellikle beyazlardan oluşan kesim kent dışındaki banliyölere yerleşmiştir. Bu nedenle, özellikle New York, Los Angeles, Washington kent merkezlerinde çöküntü alanları oluşmuş ve bu bölgelerde vandalizm oranları giderek artmıştır. Bu dönemde ülkede, ekonomik nedenlerden ve arsa yetersizliğinden dolayı dar gelirlilere ve göçmenlere yönelik olarak kentteki dar alanlarda, küçük, çok katlı, banyo ve mutfak gibi mekanların ortak kullanıldığı, sosyal donatılardan yoksun sosyal konutlar yaygın bir biçimde yapılmıştır.

3.1.1.2. 1950 - 1980 Dönemi

Avrupa’da 1950-1979 döneminde, kenti fiziksel anlamda yeniden yapılandırma yoluna gidilmiştir. “Kentsel Yenilenme” dönemi olarak adlandırılan bu dönemde, konutla birlikte tüm sosyal gereksinimlerin karşılanabileceği mekanların yer aldığı alanlar tanımlanmıştır. Böylece, özel mülkiyete ait tek konutlar yerine toplu kiralık konutların meydana getirdiği kentsel alanlar planlanmıştır.

Avrupa, 1960’lı yılların sonundan başlayarak 70’li yıllar boyunca sayısal olarak konut problemini büyük ölçüde çözmüştür. Ayrıca, özellikle Londra, Paris gibi kentlerde kentin büyümeye başlaması nedeniyle kent içinde kalan sanayi bölgeleri ve eski sosyal konutlar yıkılmış, kent merkezinde yeşil alanlar oluşturulmaya başlanmıştır. Yıkılan sosyal konutlardaki nüfus, kent merkezindeki konut kiralılarının yüksek olması nedeniyle kent dışına kaymıştır. Savaş sonrasında üretilen niteliksiz konutlardan başlayarak inşa edilen konutların kalitesini iyileştirmeye yönelik çalışmalar ise 80’li yılların başlangıcına dayanmaktadır.

3.1.1.3. 1980'ler Dönemi

80'lerden başlayarak 90'lı yıllara kadar devam eden dönemde, toplu kiralık konutların kullanım sürecinde ortaya çıkan problemler nedeniyle, kişisel konutlara geri dönüş gerçekleşmiştir. Bu problemlerin en önemlisi toplumsal ve kültürel ayrışmaların doğurduğu çatışmalar iken, konutların fiziksel kalitelerinin düşmesi, bakım ve onarım masraflarının artması, toplu konutların genellikle kent dışında olması, güvenlik sorunları, dünyada ekonomik sistemin içine düştüğü bunalımların kiralık konut firmalarını etkilemesi de kişisel konutlara geri dönüşü tetiklemiştir.

Bu dönemde Avrupa'da yeni konut üretimi ile birlikte eski konutların kalitesinin artırılmasına, değişen koşullara uygun hale getirilmesine önem verilmiştir. Buna ek olarak, kiralık konutların karşılanamayan giderleri nedeniyle kiracılarına satılmasıyla gerçekleşen özelleştirme, konut politikalarında önemli bir rol oynamıştır. Buna örnek olarak Şekil 3.1'de görülen, Le Corbusier tarafından tasarlanmış Briey-en-Forêt'deki "Unité d'Habitation" verilebilir. Bu binaya yakın zamanda yeteri kadar iyi bakılmadığından, son çare olarak oturanlarına veya yatırım yapmak isteyenlere birim birim satılarak özelleştirme yoluna gidilmiştir (Dinçer 2002).



Şekil 3.1. Unité d'Habitation (<http://theurbaneearth.files.wordpress.com/2008/08/unite-dhabitation-marseille.jpg>)

Modernist hareketin önemli isimlerinden Le Corbusier alt gelir grupları için tasarlanan modern ve yüksek apartman bloklarının da öncüsü olmuştur. Bu “yaşam makineleri” Fransız kentlerinin varoşlarına düzinelerle yayılmış ve kısa süre içinde de Amerikalı sosyal konut otoritelerince Chicago’daki Cabrini-Green Yerleşkesi ve St. Louis’deki Pruitt-Igoe Sosyal Konut Kompleksi gibi örnekler için model olarak alınmıştır. Ancak, konut sorununun çözümü için önerilen çok katlı konut blokları başka sorunların da kaynağı olmuştur. Fransa’nın banliyöleri hızla ülkenin dar gelirli, vatandaşlık haklarından mahrum kalmış göçmen sınıflarının kümелendiği yerler haline gelmiş, suç ve fakirliğin yuvası olmuştur. Buna benzer sorunlar A.B.D’de de yaşanmış ve Şekil 3.2’de görülen St. Louis’deki Pruitt-Igoe Sosyal Konut Kompleksi inşa edildikten yirmi yıl sonra dinamitlenmiştir (Şekil 3.3). Ancak bu bölgelerin sefalet ve suç yuvaları olmasında hata mimarlıkta değil, ona bağlı sistemin işletilmesinde yatmaktadır ([http://arkitera.com.tr/news.php? action = display News Item &ID=5933& month=11&year=2007](http://arkitera.com.tr/news.php?action=display%20News%20Item%20&ID=5933&month=11&year=2007)).



Şekil 3.2. Pruitt-Igoe Sosyal Konut Kompleksi (www.skyscrapercity.com)

Şekil 3.3. Pruitt-Igoe Sosyal Konut Kompleksi’nin dinamitlenerek yıkılması (pomo 2009. wordpress.com)

Bu dönemde ABD’de uygulanan konut politikalarında izlenen yol, konut pazarının canlı tutulması amacıyla ikinci el konutların ödenmesinde kolaylıklar sağlama ve yardımların yeniden yapılanlara yönelmek yerine hazır konutlara kaydırılmasıdır. Böylece, federal devlet konut sahipliğini arttırma yolunda teşvik edici bir rol oynamıştır. Bu amaçla, hem mal sahiplerine ve yatırımcılara, hem de düşük gelirli olup konut edinmek isteyenlere yardımlar yapılmaktadır. Devletin, insanları konut sahibi olma veya kiralama yolunda desteklediği bu yardımlar, konut edindirme olarak da

tanımlanabilir. Avrupa'dan farklı olarak burada yardımlar direkt kaynak aktarımı şeklinde yapılmamaktadır.

Bu yıllarda, konuya ilişkin tartışmalar ve konut politikalarının belirlenmesi amacıyla, hükümette söz sahibi olan kişilerin düzenlediği toplantılardan biri, Avrupa konut bakanlarının katılımıyla 1989'da Lille'de yapılmıştır. Bu toplantı sonrasında yayınlanan "Barınma Hakkı ve Evden Atılmayla Savaş Avrupa Şartı"nda temel slogan, "Konut Herkes İçin Bir Haktır En Yoksullar İçin Bile!" olarak belirlenmiştir.

Avrupa Şartı olarak tanımlanan deklarasyonda özetle şu ana başlıklar ele alınmıştır;

- Batı Avrupa son 40 yılda giderek daha zenginleşmiş olmasına karşın, yoksulları da hem daha fazlalaşmış, hem de daha yoksullaşmıştır. Avrupa'da yoksulluk yapısal bir sorun haline gelmektedir. Geliştirilmesi için çaba harcanan insan haklarına uygun yaşam koşulları oluşturma istemine karşın, konutları ellerinden alınan yoksullar bulunmaktadır. Konut ve barınma koşulları, bu ailelerin kent ve toplum içindeki konumlarını belirleyen en önemli unsurlardan biri olarak, uyulma zorunluluğu olan bir hak durumundadır.
- Küreselleşmenin tüketimi de tek tipleştirilmesi nedeniyle sermayenin, mal ve hizmetlerin dünya üzerinde serbestçe dolaşımının sağlandığı bir düzende, konutundan atılanların sadece kendi kentinden değil, aynı zamanda tüm dünya kentsel sisteminden de uzaklaştırıldığı görülecektir.
- Sosyal konut politikaları artık daha fazla konut politikasının sosyalleştirilmesi ve sosyal durum politikası haline dönüşmesi anlamına gelmektedir. Günümüzdeki sosyal konut politikaları ekonomik tabanlı yaklaşımlardan etkilenerek daha çok orta ve üst orta sınıflara yönelik olarak geliştirilmekte ve düşük gelirli aileler bu sistemin dışında kalmaktadır. Liberal piyasa koşullarının konut politikalarındaki etkisi engellenmelidir.
- Yoksullar için üretilecek konut politikalarında bu kişilerin de katılımı sağlanmalıdır.
- Değişen Avrupa'da konut politikaları aile merkezli olmamalı, değişen toplumun yeni ortaklarına ve bunların dayanışmalarına yönelik, bunları da kapsayabilecek politikalar oluşturulabilmelidir (Dinçer 2002).

3.1.1.4. 1990'lar ve Günümüzdeki Durum

Avrupa Birliği'nin etkisiyle Avrupa birçok konuda standardizasyona gitmiş ve 80'lerde zayıflamış olan ekonomik yapıyla birlikte kiralık konut firmaları da mali açıdan güçlenmiştir.

Günümüzde, konutun insan haklarının en önemlisi olduğu evrensel olarak kabul görmüş durumdadır. Konut politikaları uygun bir kira bedeli, kiralanın konutun kalitesi, toplum tarafından kabul edilen miktarlarda yardım bağlamında herkesin onuru ile yaşamasına olanak tanımak çerçevesinde ele alınmaktadır. Konutta miktar, kalite, statü, kullanım anlamında gerçek bir seçme olanağının tanınması, kamu finansmanının dengeli sağlanması, yerel yönetimlerin kendi konut politikalarını oluşturması ve uygulaması günümüzdeki anlayışın önemli unsurlarıdır.

Ayrıca, Fransa örneğinde olduğu gibi özel konut ve sosyal konut stoğu için vergi indirimi, büyük onarımlar için vergilerin yeniden düzenlenmesi gibi yasal önlemler Avrupa'nın konut sektörünü ayakta tutabilmek için geliştirdiği düzenlemelerdir.

Fransa'ya ek olarak Avusturya, Danimarka ve Almanya da dar gelirli nüfusun konut edindirilmesine yönelik sorunları, yardımlarla özel konut sektörü içinde çözmüşlerdir. Bu ülkeler içerisinde Danimarka, diğerlerine oranla çok daha yüksek bir konut kalitesine sahiptir. Bunun nedeni nüfusun büyük çoğunluğunu oluşturan yaşlı nüfusun gelirlerinin yüzde 30'luk kısmını konuta ayırabilmesidir. 1950'lerden itibaren konut standardının yükseldiği Danimarka'da çok dairesel konut üretiminde karşılaşılan en büyük sorunlar gelir dağılımı, işsizlik ve etnik ayrılıklardır. 2005 yılında yürürlüğe giren ve gettolaşmayı önlemek amacıyla çıkarılan yasayla devlet destekli sosyal konutlara yerleştirmede bazı kısıtlamalar getirilmiş olup, özellikle göçmenler için konut bulmak sorundur.

İngiltere başta olmak üzere birçok ülkede denenen modellerde, özel sektörün yatırım olarak çekici bulmadığı her türlü hizmetin sağlanması, düşük gelirli kesimin barındırılması amacıyla sosyal konutların üretilmesi ve gecekonduların ıslah edilmesi gibi projelerde kamu-özel ortaklıkları oldukça başarılı olmuştur (Özüekren, Yirmibeşoğlu 2002).

Konut politikasının temelleri 1901 yılında, ülkedeki kötü yaşam şartlarını iyileştirmek amacıyla düzenlenen Konut Akti ile atılan (Housing Act of 1901) Hollanda'da konut politikasındaki esas dönüşüm 1990 yılında gerçekleşmiştir.

Bakanlığın "1990'larda Konut" başlıklı raporunda, sosyal konutlarla ilgili rejim değişikliği ile birlikte, dar gelirli kesime kira desteği yapmak öngörülmüş ve sosyal konut birliklerinin artık çeşitli desteklere gereksinim duymadan, finansal olarak bağımsız olmasına karar verilmiştir, böylece devletin bu kurumlar üzerindeki kontrolü azalmaya başlamıştır. Bu reform sonucunda, konut birlikleri organizasyonel ve finansal anlamda ciddi bir değişim geçirmiş ve bağımsız birer sosyal işletmeye dönüşmüştür. Günümüzde, konut birlikleri sosyal sorumluluklarını yerine getiren, risk alan, problem alanlarından kaçmayan bir yatırımcı oldukları gibi, çok da iyi mimari işlere imza atmaktadırlar. Devlet desteğinin kalkmasına rağmen, konut birlikleri ve özel sektörün ortak projeler yürütme politikası gerçekleşmiş ve son on yılda inşa edilen yapıların kalitesinde ve mimari tasarımında da ciddi gelişmeler kaydedilmiştir. 2000 yılında Hollanda Parlamentosu'nun "İnsanlar Ne İster, Nerede Yaşar? (What People Want, Where People Live)" adıyla yayınladığı dökümanda, 2010 yılına kadar konut politikasının 3 ana amacı belirlenmiştir. Bunlar; insanların seçme özgürlüğünü artırmak, sosyal değerleri gözetmek, hükümet müdahalesini ve kontrollü bir pazar yapısını sağlamaktır. Ayrıca, 2000'lerde Konut, Mekansal Planlama ve Çevre Bakanlığı'nın açıkladığı Hollanda Konut Politikası'nın hedefleri ise; insanlara daha fazla söz hakkı vermek, zor durumdakiler için fırsatlar yaratmak, "bakım ve konut" kombinasyonunu teşvik etmek, yeşil alandaki konut talebini karşılamak, kent içinde konut kalitesini artırmak ve yapı alanında sürdürülebilirliği sağlamaktır. Hollanda'da uygulanmakta olan 21. yüzyıl konut politikasının ana hatları ise, insanların özel durumlar dışında konut bulma konusunda kendilerinin sorumlu olması, devletin genç/yaşlı, giderek artmakta olan yalnız yaşayanlara uygun konutları geliştirme konusundaki çalışmaları desteklemesi, merkezi hükümetin yerel yönetimler ve konut birliklerinin rahatça çalışabileceği ortamı sağlaması, özel sektörün inşaatlara katılımının kolaylaştırılması ve hem kent merkezlerinde, hem de merkez dışında konut çeşitliliğinin artırılmasıdır. Konut arzı ile talebin birbirini tutmadığı ülkede, orta ve üst gelirli kesim için daha pahalı evler üretilmesiyle, boşalan ucuz konutların da gerçekten gereksinimi olanlara sunulması planlanmaktadır. Genel olarak bakıldığında kiralık sosyal konut sektörü ile ülkede konutun daha geniş kitleler için ulaşılabilir olduğu görülürken, günümüzde refah seviyesinin artmasıyla insanların beklentileri de artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Devlet bir yandan 21. yüzyıla ayak uydurmaya ve bu beklentilere karşılık vermeye çabalarken,

diğer yandan da gereksinimi olanlar için fırsatların sunulduğu bir düzeni korumaya çalışmaktadır (Boran 2009).

İrlanda, İtalya, Belçika ve Lüksemburg'da ise konut sahipliliği yüksektir fakat konut stoğu çoğunlukla yerel yönetimler tarafından inşa edilen ve ucuz bedellerle satılan konutlardan oluşmaktadır. Belçika'da kamunun görevi yalnızca planlama ve proje yönetimi ile sınırlı kalmayıp, belediyeler konut talep ve nitelik araştırmaları, finans, yasama, kurumsal gelişme, politika geliştirme, planlama ve kiracı katılımı gibi konularla birlikte konut yenilenmesiyle ilgili pek çok konuda yetkilidir.

Finlandiya'da sosyal konutlar yüzde 14, özel kiralık konutlar ise yüzde 11 oranındadır, ülkede konut sahipliliği oranı yüksektir. Finlandiya'nın konut politikaları günümüzde evsizler üzerinde kurulmuş durumdadır.

En yüksek konut sahipliliğinin Portekiz, İspanya ve Yunanistan'da olduğu görülmektedir. Bu oluşumun doğal uzantısı olarak da bu ülkelerde konut sektörünün toplam gayrisafi milli hasıla içindeki payı da yüzde birlerin altında gerçekleşmektedir. İspanya'da 2004 yılı sonunda AB vatandaşlarına ikinci konut edinme hakkı tanınması, İspanya'daki konut sektöründe büyük bir yükselişe neden olmuş, 2005 yılında İspanya AB ülkeleri içinde en fazla konut üreten ülke konumuna gelmiştir. AB ülkelerinin vatandaşlarından gelen yoğun talep ve konut piyasasındaki olağanüstü canlanma üzerine Konut Bakanlığı kurulmuştur. Konut piyasasındaki canlanma ile birlikte, kentsel yenileme projelerinin de büyük bir hızla ilerlediği İspanya'da, çöküntü alanları çağdaş bir yapıya kavuşturulmuştur (Bayraktar 2006). Yunanistan'da ise sosyal konut sektörü oluşmamıştır.

Yeni bir yüzyıla girdiğimiz bu dönemde kendi içinde bütünleşerek tek bir Avrupa kimliği altında toplanmaya çalışan ülkelerde konut, çözüm bekleyen bir sorun olarak gündemdeki yerini ve önemini korumaktadır. Gelişmişlik düzeyi ve nüfusu ne olursa olsun, ülkelerin toplumsal katmanlarındaki farklılıklar sorunun boyutunu ve niteliğini de farklılaştırmaktadır. Bu neden ile açıkça ortaya çıkmaktadır ki Avrupa ortak bir konut politikasına gitmekte oldukça zorlanmaktadır. Bunun temel nedenlerinden birisinin Avrupa'nın farklı coğrafyalarında yaşayan nüfusun kültürel, ekonomik, sosyal ve siyasal yapılarının farklı olmaları ve yaşam ile ilgili kavramsal düzenlerinde konutun farklı niteliklerde yer almasıdır. Bir Kuzey Avrupalı ile Akdenizli Avrupalının konutu

farklı algıladıkları tartışılmazdır. Bu bağlamda Avrupa'da doğudan batıya gidildikçe ve güneyden kuzeye çıkıldıkça konut sahipliği oranları düşmektedir (Dinçer 2002).

Günümüzde net olarak izlenebildiği gibi, Avrupa'nın geçmişteki sömürgelerinden göç eden nüfusu barındırma sorunu, banliyölerin ortaya çıkmasına neden olmuş ve sosyal konut problemi etnik farklılıklar nedeniyle çözülemeyen bir duruma gelmiştir. Dolayısıyla, aileler önemli problemlerin ortaya çıktığı sosyal konutları tercih etmemeye başlamış ve günümüzde, 1900'lerde terk edilen özel konutlara geri dönüş yaşanmaya başlanmıştır.

Yaşamın, toplumun sürekli dönüşümü ve yenilenmesi mekanın dönüşümünü, dolayısıyla konutun dönüşümünü beraberinde getirmektedir. Bu nedenle, konut sorunu nitelik değiştirse de sürekli gündemde kalacak bir konudur. Tüm ülkeler gibi Avrupa ülkelerinde de konut sektörünün yarattığı ekonomik dalgalanmaların serbest piyasa dengelerini bozmamasına önem verilmektedir. Bu noktada konut finansmanı çok önemli bir rol oynamaktadır.

3.1.2. Üçüncü Dünya Ülkeleri

Bir ülkedeki kentleşme ve gecekondular sorunu ile ülkenin sosyal ve ekonomik kalkınmışlık düzeyi arasında birbirinin tam tersi olan bir ilişki vardır, ekonomik refah ve kalkınma düzeyi yüksek olan ülkelerde kaçak yapılaşma sorunu daha azdır. Gelişmekte olan ülkelerdeki gecekondular mahalleleri ile gelişmiş olan ülkelerde "slum" (çöküntü alanları) olarak adlandırılan mahalleler hem nitelik hem de nicelik olarak birbirlerinden çok farklıdır.

Gecekondular konusunu önemli hale getiren nedenler Pakistan, Venezuela, Filipinler, Jamaika, Kolombiya, Fas, Nijerya, Tayland gibi tüm ülkelerde vardır. Bu bölgelerde kentlere göçen kitleler, kamu kuruluşlarına, ya da özel kişilere ait arsalar el koyarak, buldukları geleneksel yapı gereçlerinden, yakınlarından ve tanıdıklarından, hatta bazı zamanlarda kamu görevlilerinden de yararlanarak yüzbinlerce gecekondular yapmıştır (Keleş 1996).

Asya ülkeleri, Latin Amerika ülkeleri ve gelişmekte olan diğer ülkelerde dar gelirliilere yönelik konut üretimindeki sorunlardan dolayı, nüfusun yaklaşık olarak yüzde 60'ı gecekondularda yaşamaktadır.

Tayland'ın başkenti Bangkok'ta 1950'li yıllarda gerçekleşen yoğun göç nedeniyle hızlı kentleşme yaşanmış ve konut sunum biçimleri yetersiz hale gelmiştir. Bu dönemde ortaya çıkan kaçak yapılaşma kent merkezi ve çevresinde giderek artmıştır. Şekil 3.4'te görüldüğü gibi, Bangkok'ta gecekondu mahalleleri ile üst gelir gruplarına ait konutlar ve iş merkezleri birbiriyle iç içe konumdadır.

Diğer Asya-Pasifik ülkeleri gibi 1990'ların başından itibaren hızlı bir büyüme içine giren Tayland'da da hızlı kentleşme, ekonomik liberalleşme ve finansal büyüme sonucunda konut sektöründe büyüme hızla artmıştır. Emlak sektörünü ağırlıklı olarak özel sektörün kontrol ettiği Asya ülkelerinde, devlet mortgage sisteminde gerekli olduğunu düşündüğü anlarda sistemi kontrol etmek adına attığı adımlarla kendini göstermektedir. Ancak devletin benimsediği bu tip yaklaşımlarla sisteme dahil olduğu ülkelerde, uygulamalar zamanla ağırlıklı olarak devlet kontrolü altına girmektedir.



Şekil 3.4. Bangkok, Tayland'da kaçak yapılaşma (http://image62.webshots.com/162/9/84/41/474798441_ZfMC_bx_fs.jpg)

Filipinler'de de Tayland'a benzer biçimde kırsal kesimden kente göçün artmasıyla özellikle kentlerde büyük miktarda konut açığı oluşmuştur. Bu nedenle, konut ve arazi fiyatları çok yükselmiş ve dar gelirli kesime dahil olmayanlar dahi gecekonduya yaşamak zorunda kalmıştır. Ülkede 1.3 milyon gecekondu bulunduğu ve konut açığının kapatılabilmesi için her yıl 900 bin yeni konut inşa edilmesi gerektiği için

hükümetin kendi bütçesiyle ülkenin hızla artan konut gereksinimini karşılayabilmesi mümkün değildir (Şekil 3.5). Bu çerçevede, dar gelirli kesimlere konut edindirebilme amacıyla ülkede geliştirilen yöntemler, ipotekli kredi sisteminin (Community Mortgage Programme-CMP) uygulamaya konması ve Kamu Konut Geliştirme Ortak Fonu'nun (Pag-Ibig) başlatılmasıdır. CMP özellikle gecekondulu sakinlerinin yeni iskan birimlerine yerleştirilmesini amaçlamaktadır ve konut projesinden yararlanacak bireylere hükümetçe finanse edilen fondan finansman sağlamaktadır. Pag-Ibig ise, kamu ve özel sektörün sosyal güvenlik kuruluşları aracılığıyla, üyelerinden zorunlu kesinti yaparak konut temin etmeleri düşüncesi üzerine kurgulanmıştır.



Şekil 3.5. Manila, Filipinler'de kaçak yapılaşma (<http://www.richardseamen.com/Travel/Philippines/Highlights/ManilaRiverSlum.jpg>)

Nüfus yoğunluğu ve nüfus artış hızı yüksek olan ülkelerden biri olan Suriye'de ülke genelinde görülen ekonomik sorunlar, arsa maliyetlerinin yüksek olması, Şam gibi eski kentlerdeki tarihi dokunun yeni konut yapımına izin vermemesi ve konut ruhsatı alımındaki bürokratik engeller konut sorununun yaşanmasına neden olmaktadır (Şekil 3.6). Ancak, devlet hazine arazileri veya tarım alanları üzerine kurulan gecekondulu mahallelerine gerekli altyapı ve bayındırlık hizmetlerini sağlamaktadır. Ülkede konut sorununun en yoğun yaşandığı kent olan Şam'da özel sektör tarafından üretilen konutların

fiyatlarının çok yüksek olması nedeniyle tüm vatandaşlar bu olanaklardan yararlanamamaktadır. 1958 yılından itibaren kamu sektörü tarafından başlatılan iskan birimleri ve yeni sitelerin en yoğun üretimi 1970-1985 yılları arasında gerçekleşmiştir. Bu yıllar arasında her Bakanlığın kendine ait bir kooperatifi olmuştur. Günümüzde devlet iskan birimlerindeki satış yöntemleri, peşin ödeme, aylık taksit ve banka kredisi biçiminde olup, özel sektörün ürettiği konutların ödemelerini karşılayamayacak dar gelirli kesime bu yöntemlerle kamu sektörünün ürettiği konutlar sağlanmaktadır.



Şekil 3.6. Şam, Suriye’de kaçak yapılaşma (journals.worldnomads.com)

152 milyonluk nüfusun yüzde 33’ünün kentlerde yaşadığı, yüzde 32’sinin yoksulluk sınırı altında olduğu Pakistan’da altyapı, kanalizasyon, temiz içme suyu gibi konuların yanı sıra konut açığı en önemli sorunlardan biridir (Şekil 3.7). 1998 verilerine göre 4.3 milyon konut açığı bulunan ülkede 2005 yılında yaşanan, büyük can kaybına ve çok sayıda yerleşim biriminin yıkılmasına neden olan deprem sonrasında, konut açığının 6 milyona çıktığı tahmin edilmektedir. Pakistanlı bilim adamlarının açıklamasına göre, depremde yaşanan can ve mal kaybının bu kadar önemli oranda olmasının nedeni yapıların depreme dayanıklı olmaması ve inşaatların yapı güvenliği yönetmeliklerine uygun olarak yapılmamasıdır. Konut ve inşaat sektörünün öncelikli sektör olarak belirlendiği Pakistan’da hükümetin oluşturduğu Ulusal Konut Politikası çerçevesinde;

konut üretiminin artırılarak istihdam yaratılması ve ekonominin iyileştirilmesi, konut üretimi için gerekli arsa, finansman, inşaat malzemeleri, yasal ve kurumsal altyapının oluşturulması, fakirliği ve gecekondulaşmayı oluşturan siyasi, bürokratik, sosyoekonomik, çevresel ve kültürel faktörlerin anlaşılması ve alt gelir grubuna ulaşılması hedeflenmiştir. Bunun dışında ülkede bankacılık ve finans sektörüne getirilen bazı yenilikler ve vergi muafiyetleri sayesinde kredi imkanları kolaylaştırılmıştır. Hükümetin ilk defa konut inşaatı içinde yer alması ise Pakistan Konut ve Bayındırlık Bakanlığı'na bağlı Pakistan Konut İdaresi'nin 2001 yılında İslamabat, Karaçi, Lahor ve Peşavar olmak üzere ülkenin birkaç büyükşehirinde 4500 konutun yapımına başlamasıyla gerçekleşmiştir. Federal hükümet çalışanlarına yönelik, kendi birikimleriyle arsa ve konut edinmelerini sağlayacak bir yapı oluşturan Federal Hükümet Çalışanları Vakfı ise günümüze gelinceye kadar 13000 kişiye arsa ve konut sağlamıştır. Bununla birlikte Konut Yapımı Finans A.Ş. de ülkede konut kredi ve finansmanı konularında çalışmalar yapan önemli bir kurumdur.



Şekil 3.7. Pakistan'da kaçak yapılaşma (www.auswaertiges-amt.de)

Çin'den sonra dünyanın en kalabalık ülkesi olan Hindistan'da ülke ekonomisinin can damarı olan Mumbai (Bombay) yaklaşık 18 milyon nüfusa sahiptir ve kentte ciddi oranda konut sıkıntısı ve gecekondulaşma görülmektedir. 8 milyon kişinin Şekil 3.8 ve Şekil 3.9'da görülen "bastil" denilen gecekonduarda yaşadığı kentte gecekonduların yarısı belediye arazileri üzerindedir ve hızlı nüfus artışı nedeniyle belediyenin konut sorununu çözmeye yönelik girişimleri başarılı olamamaktadır. Belediyelerle bastillerde

yaşayanlar arasında sert çatışmaların yaşandığı kentte, sivil toplum kuruluşları ile işbirliği içinde sorunlara çözüm aranmakta ve gecekondu bölgelerinin dönüşümü için çalışmalar devam etmektedir (Bayraktar 2006). Hindistan’da, dar gelirli kesime konut edindirmeye yönelik, hem devlet hem de özel sektör tarafından finansman sağlanmaktadır. Vatandaşlara yeni bir konut satın aldirmek veya inşa ettirmek amacıyla oluşturulan konut politikalarında, finansman yöntemi olarak “mortgage” (ipotekli konut finansman sistemi) önemli rol oynamaktadır (Smets 1999).



Şekil 3.8 ve Şekil 3.9. Bombay, Hindistan’da kaçak yapılaşma (www.nextnature.net)

1920 yılında petrolün bulunması ile bir kırılma noktası yaşayan Venezüella geliştirmekte olan ülkelerden biridir ve İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra ülkede konut sorunu ortaya çıkmıştır. Petrolle birlikte kırsal alandan kente önemli oranda göç olmuş, başkent Karakas’ın 1920 yılında 92000 olan nüfusu, 1948’de 600000, 1962’de 2 milyona yükselmiştir. Büyük kentlere göç edenler konut sorununu Şekil 3.10’da görülen gecekondulaşmayla çözmüş olup, İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra kentli nüfusun yarısı gecekondualarda yaşamaya başlamıştır. Altyapısı yetersiz olan gecekonduaların, hükümet tarafından sunulan “kent çevrelerindeki arazi işgallerinin yasal olmadığı” gerekçesiyle yıkılması amacına ulaşamamıştır çünkü bu gerekçe üzerine halk başka bir bölgede gecekondu mahalleleri kurmuştur. Bu gelişmeler sonucunda, hükümet yıkım sonrasında evsiz kalanlar için konut üretmiştir. Toplu konut politikası sonucunda büyük paralar harcanarak inşa edilen “Perez Jimenes Süper Blokları” adlı konut blokları halkın sosyokültürel yapı ve alışkanlıklarından kaynaklanan nedenlerle kısa sürede tahrip edilip, oturulamaz duruma gelmiş ve konut sorununun çözümünde başarılı olamamıştır. Bunun üzerine hükümet, ‘rancho’ların rehabilitasyonu ve iyileştirilmesi çalışmalarına

başlamış, bununla birlikte ülke bölgelere ayrılmış ve bölgesel gelişme örgütleri kurulmuştur. Ülkedeki konut sorununun çözümünde, 1960'larda benimsenen uydu kent uygulamalarıyla önemli adımlar atılmıştır.



Şekil 3.10. Karakas, Venezüella'da kaçak yapılaşma (<http://21stcenturysocialism.com/files/thumbnails/caracas.jpg>)

Brezilya'da ise 19. yüzyılın sonlarına gerçekleşen hızlı nüfus artışı ve göçlerle birlikte 1900'lü yılların başında birtakım sosyal ve demografik değişimler meydana gelmiştir (Shidlo 1990). Kentleşmenin bu kadar hızlı olmasının ve istihdam yetersizliğinin ortaya çıkması, ekonomik nedenlerden çok politik olaylara bağlıdır (Nelson 1970). Nüfusu 170 milyonu aşan, gelir dağılımında ciddi eşitsizlikler görülen (Merrick 1976) Brezilya'da nüfusun yüzde 40'ını barındıran, "favela" adı verilen gecekondu mahallelerinde yoksulluk göze çarpmaktadır ve bu bölgelerde belediye ve altyapı hizmetleri bulunmamaktadır (Şekil 3.11 ve Şekil 3.12). Eğitim ve okuma yazma seviyesinin oldukça düşük olduğu favela mahalleleri, şiddet ve uyuşturucu yuvaları haline gelmiştir ve toplumdan dışlanmış durumdadırlar (Nelson, 1970). Çoğuna güvenlik güçlerinin bile giremediği favela mahallelerinde yaşayanlardan korunmak için kent merkezinde yaşayanlar, evlerini yüksek güvenlik duvarlarıyla çevirmişlerdir. Brezilya'nın en büyük şehri olan ve kendine bağlı belediyelerle birlikte nüfusu 17 milyonu aşan Sao Paolo'da 4 milyon insan favela mahallelerinde yaşamaktadır. 1930'lu yıllardan beri hızlı nüfus artışı nedeniyle ortaya çıkan favela mahalleleri, 40'lı yıllardaki aflarla hizmet kapsamına alınmış, fakat bu mahallelerin daha da hızla gelişmesine engel

olunamamıştır. Hükümet, kentin sorunlarını çözmek amacıyla çeşitli stratejiler geliştirirken, Rio de Janeiro da Sao Paulo'ya benzer özellikler göstermektedir. Rio de Janeiro'da 550 semt sefalet içinde yaşamaktadır.



Şekil 3.11. Sao Paulo, Brezilya'da kaçak yapılaşma (thebrooklynphase.blogspot.com)



Şekil 3.12. Rio de Janeiro'da kaçak yapılaşma (http://farm4.static.flickr.com)

Güney Afrika Cumhuriyeti'ndeki konut sorunu incelendiğinde ise, yaklaşık 1.8 milyon ailenin büyük kentlerin merkezlerine yakın yerlerde bulunan gecekondu bölgelerinde yaşamakta olduğu görülmektedir. Afrika'nın geri kalan bölgelerinden farklı bir biçimde, Güney Afrika'da çoğu insan kentlerde yaşamaktadır (Naude vd. 2008). Dar gelirli kesim nüfusun büyük çoğunluğunu oluşturmaktadır ve konut gereksinimi her yıl daha da artmaktadır. Bu nedenle, hükümet gecekondu bölgelerini boşaltmak yerine varolan koşulları iyileştirmek adına belediye hizmetlerini bu bölgelere

götürmektedir. Ülkede her yıl 150 bin kişi gecekonduya yaşamaya başlamaktadır ve nüfusun üçte ikisi yoksulluk sınırının altındadır. Cape Town'da yasal olmayan konut alanlarında ve gecekonduya yaşayanların yaklaşık % 85'i yoksulluk sınırının altındadır (Lemanski 2009). Konut şartları, hem kırsal ve kentsel kesim arasında, hem de kentsel alanlar arasında büyük farklılıklar gösterir. Ülkede temel altyapı sorunları çok önemli boyutlardadır ve pek çok hane halkının, okul, spor, sağlık gibi sosyal hizmetler ile kültür merkezlerine erişimi yoktur. Yüksek orandaki kentleşme, yaşam alanlarının ırk ve sınıflara göre ayrışması, bölgesel farklılıklar, hizmete erişim dengesizlikleri ve kırsal yerleşim alanlarının dağınık yapısı, kentlerin yönetimini güçleştirdiği gibi, hizmet sunumunun da maliyetini arttırmıştır. Güney Afrika'daki işsizlik oranı ve dengesiz gelir dağılımı nedeniyle dar gelirli kesimin bankalardan uzun vadeli konut kredisi alması mümkün olamamaktadır. Bu nedenle hükümet, 1994 yılında "The Housing White Paper" yasasını çıkarmıştır ve bu doğrultuda, evsizlere konut üretimi için her yıl bütçeden 4-4,5 milyar Rand ayrılmaktadır. Konut Bakanlığı tarafından kurallarının belirlendiği, projelerin yürütülmesinden de eyalet yönetimlerinin sorumlu olduğu Konut Edindirme Programı'ndan toplam aylık geliri 500 dolardan düşük olup, evi olmayan aileler yararlanabilmektedir. 1992 yılında ülke için yeni bir konut stratejisi ve politikası geliştirmek üzere kurulan Ulusal Konut Forumu ile Konut Bakanlığı arasındaki görüşmeler sonucunda Güney Afrika'da en kapsamlı konut politikasını oluşturma süreci yaşanmış ve Kasım 1993'te Konut Düzenlemeleri Yasası çıkarılmıştır. Uzun vadeli konut politikasının oluşturulup uygulanması sırasındaki ara dönemde konut sağlanmasını hedefleyen yasa ile, ulusal politikaların belirlenmesinde hükümete tavsiyede bulunmak amacıyla Ulusal Konut Kurulu kurulmasına karar verilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere benzer biçimde, Fas'ta da gecekondu sorunu önemli boyutlardadır ve ülkede yılda 100 bin konuta gereksinim duyulmaktadır. Sorunun çözümü amacıyla, devletin yılda 100 bin düşük fiyatlı konut üretme çabalarına rağmen, ülkede halen 1 milyon 259 bin kişi sağlıklı koşullarda barınmaktadır. Nüfusun büyük bir bölümü yönetmeliğe uygun olmayan, altyapısı bulunmayan mahallelerde ve yıkılma tehlikesi olan konutlarda yaşamaktadır. Bu bölgelerde yaşayan dar gelirli kesime yönelik olarak, Konut ve Şehircilikten Sorumlu Bakanlık, gecekonduya ve sağlıklı konutların rehabilitasyonu, doğal afetten zarar görenlerin barınma gereksinimlerinin

karşılanması, düşük gelirli konut edindirmeye yönelik düşük fiyatlı arazi temini, düzenli kentleşmeye katkı sağlamak üzere yeni yerleşim bölgelerinin kurulmasını içeren çeşitli programlar geliştirmektedir. Günümüzde, Fas'ta düşük gelirli konut üretiminde uygulanan sistem, Türkiye'deki ile benzerlik göstermektedir. Ülkenin üst düzey yöneticileri, konu ile ilgili görüşmek üzere Türkiye'yi ziyaret etmişlerdir.

Meksika'da da gelişmekte olan diğer ülkelerdeki gibi hızlı nüfus artışı görülmektedir. 1940 yılında 19.7 milyon olan nüfus, 1988'de 83 milyona çıkmıştır. Ekonomideki hızlı büyüme, gelir düzeylerindeki eşitsizlikleri arttırmış ve bu da değişik gelir gruplarının konut alanları arasındaki farkı da açmıştır. 1971-82 yılları arasında inşa edilen konutların dörtte üçü devlet tarafından finanse edilmiştir ve 1982 yılında 1.1 milyon konut üretilmiş durumdadır. Bu dönemde konut fonlarının ekonomik krizden etkilenmemekle beraber, bundan yararlandığı bile söylenebilir. 1985 yılının Eylül ayında meydana gelen depremin etkisiyle Dünya Bankası'ndan önemli miktarda kredi alan ülkede, fonların yarısı konut rekonstrüksiyon programına aktarılmıştır. Daha sonra ülkeye başka fonlar tarafından da krediler sağlanmıştır. Deprem sonrasındaki yardımlar, finansal kaynak desteği dışında, konutların yenilenmesi ve iyileştirilmesi için de olumlu olmuştur. Renovacion Habitacional Popular (RHP) programı, kentsel yenilemenin gerçekleştirilmesi için çok yararlı olmuştur. Hükümet ve ulusal - uluslar arası sivil toplum kuruluşları yaklaşık 3.5 milyon konut üretmiştir. Casa Propia (konut sahipliği) programı ile Meksika'da kiracılar, oturdukları evi satın almaya yönlendirilmiş, bunun için konutların onarımıyla birlikte vatandaşlara kredi sağlanmıştır. Aynı dönemde, başka hükümet programlarının yeni kiralık konutlar için kredi sağlaması konut politikalarında bir ikilem oluşturmuştur. Geçmiş yıllarda yasal olmayan yerleşim yerlerinde konut üretimine yönelik olarak hiç katkı koymayan hükümet, günümüzde düşük gelir grupları için kredi ve konut sağlama yönünde çalışmalar yapmaktadır (Connolly 1990).

Mısır'da, coğrafi alanın yüzde 96'sının çöl olması nedeniyle yerleşim yerleri çok sınırlıdır. Buna karşılık, ülkede hızlı bir nüfus artışı görülmektedir ve nüfusun gelir düzeyi düşük ve dengesizdir. Ülkenin başkenti olan Kahire ve Nil nehriyle ayrıldığı Giza şehri toplam 22 milyon nüfuslu büyük bir metropol oluşturmaktadır. Kahire ve İskenderiye'deki alan darlığı nedeniyle, tünel kalıp sistemiyle inşa edilen, ancak binaların dayanıklılığı hakkında şüpheler bulunan 15-20 katlı konutlar bulunmaktadır.

Dar gelirli aileler ise 4-5 katlı betonarme destekli tuğla yapılar veya kerpiç evlerde barınmaktadır. Yerleşim alanlarının yetersizliği nedeniyle, çöllerin yerleşime açılmasının gündeme gelmesiyle üretilen kentleşme projeleri devlet eliyle veya özel sektör tarafından uygulanmakta, devlet tarafından üretilenler uzun vadeli ödeme planlarıyla halka satılmaktadır. 2003 yılında Kasım'da açılan Rehab City bu yerleşim alanlarına örnektir. Mevcut yerleşimlere daha kaliteli hizmet götürülmesi ve yeni yerleşim birimlerinin açılması amacıyla üretilen kentleşme projelerinin finansmanı, 1982 yılından beri devam eden beş yıllık kentleşme planları çerçevesinde, devlet bütçesinden ayrılan ödenekle sağlanmaktadır. Çarpık kentleşme sorunuyla karşı karşıya olan Mısır'da, dar gelirli kesim altyapı hizmeti bulunmayan gecekondu evlerde veya mezar evlerde barınmaktadır. Yaklaşık 3 milyon kişinin yaşadığı "Mezar Evler" kökeni Firavun dönemine kadar uzanan, mezarlık alanlarında 20-24 metre karelik parsellerin özel mülkiyete açılması ve arsa sahiplerinin aile mezarları üzerine, aynı büyüklükte tek katlı yapılar inşa etmeleriyle oluşmaktadır. Ülkede, gecekondu halkının iskana açılmış bölgelere yerleştirilmesi amacıyla, özel sektör ve devlet tarafından toplu konut projeleri inşa edilmektedir (Bayraktar 2006).

3.1.3. Eski Sosyalist Blok Ülkeleri

Sosyalist sistemde, nitelikleri önemli olmasa da, halka konut sağlamak devletin bir meşruiyet göstergesiydi. Bu bağlamda, sıra listesine göre vatandaşlar, fabrika lojmanı veya devlet konutları gibi mekanlarda çok ucuz kiralar karşılığında barınıyorlardı. İkinci Dünya Savaşı sonrasında sosyalist blok ülkelerinde ortaya çıkan konut sorunu, varolan ekonomik sıkıntı nedeniyle ağır ilerlemesine rağmen, daha planlı ve düzenli konut sistemleriyle çözülmüştür.

Konut üretimi 1960'lı yıllarda ekonomik sebeplerden dolayı gerilemiş, 1970'lerde kısa bir süre için hız kazanmış, ancak krizin büyümesiyle tamamlanamayan konutlar olmuştur.

SSCB sistemi, dünyada, konut büyüklüğü ölçümünde, kişi başına düşen yaşam alanının metre kare cinsinden belirtildiği tek ülkedir; böyle olmasının nedeni ülkedeki konut yetersizliğidir (Sosnovy 1959).

İkinci Dünya Savaşı öncesinde, Sovyet ülkelerinde görülen konut politikalarının en tipik özelliği, farklı gelir gruplarından insanların yaşadığı konut büyüklüklerin oransız

olmasıdır. En kötü şartlarda yaşayanların işçiler olduğu sistemde, bürokrat ve aydınlara olağanüstü yaşam koşulları sağlanmıştır (Sosnovy 1952). Şekil 3.13'te Sovyet döneminde yapılan bir konut bloğu görülmektedir. İkinci Dünya Savaşı sonrasında geliştirilen konut politikaları, rehabilitasyon ve iyileştirme temellidir.



Şekil 3.13. Sovyet döneminde yapılan bir konut bloğu (picasaweb.google.com)

1986 yılında Ukrayna'da meydana gelen Çernobil kazası, ülkeler genelinde çevresel tehlikeleri sorgulamaya neden olmuş, bu olaydan sonra hükümetler eski planlama sistemini gözden geçirmeye başlamışlardır. Önceki yaklaşımlarla düzenlenen yerleşim birimlerin hayat kalitesini düşürdüğü anlaşılmış ve konutların rehabilitasyonu önem kazanmıştır (Angotti 1993). Günümüzde, Ukrayna'da uygulanan dar gelirlilere yönelik konut politikaları, Türkiye'de TOKİ tarafından uygulananlarla aynıdır.

1989'da Berlin Duvarı'nın yıkılması, daha sonra Sovyetler Birliği'nin dağılması, siyasi, ekonomik ve sosyal sorunlar doğurmuş; 1990'larda serbest piyasa ekonomisine geçişte de başka sıkıntılar ortaya çıkmıştır. Bütün bunların yansıması en yoğun olarak konut üretimini etkilemiştir. Bu dönemden önce devlet mülkiyetinde olan konutlar özelleştirilmiş ve genellikle içinde yaşayan insanlara ucuz fiyatlarla satılmıştır. Özelleştirmenin sorunlu hale geldiği ülkelerde ise blokların ortak kullanım alanlarının mülkiyet problemi çözümsüz kalmıştır. Sovyet ülkelerinde uygulanan özelleştirme politikalarında, en önemli değişim konut sektöründe gerçekleşmiştir. 1990'ların ortalarında devlete ait konut stoğunun büyük kısmı özelleştirilmiştir. 1985 yılında Rusya, 1993'te Çek Cumhuriyeti ile Ermenistan bu reforma ayak uydurmuş ve önemli

oranlarda konut stoğu özel şahısların eline geçmiştir. Bu dönemde konut sahipliğinde, alt ve üst gelir grupları arasında önemli bir kutuplaşma gözlenmiştir (Deacon 2000).

Sovyet ülkelerinde konutla ilgili yasaların tümü, konutun temel insan gereksinimlerini tatmin etmesi gerektiği inancına dayanarak oluşturulmuştur (Rudden 1963). Bu durumda, konutların rehabilitasyon ve iyileştirilmesi kullanıcı memnuniyetinin baz alınmasıyla gerçekleştirilmiştir.

Günümüzde özellikle Rusya'da olmak üzere, eski sosyalist blok ülkelerindeki en önemli sorun konutların eski ve yetersiz olmasıdır. Yeni yaşam standartlarının özellikle genç kesimde oluşturduğu geniş ve konforlu konut talebi karşılanamamaktadır. Mevcut konut stoğunun iyileştirilmesi, yeni konut inşaatlarının gerçekleştirilmesi ve halkın konut edinmesinin sağlanması konularında, eski sosyalist blok ülkelerindeki en önemli sorun, finansman yetersizliğidir.

SSCB döneminde konut gereksiniminin devlet tarafından karşılandığı Azerbaycan'da konut sorunu çok önemli boyutlara ulaşmamıştır, ancak 1991-94 yılları arasında bağımsızlık sonrası işgale uğrayan Karabağ'dan Bakü'ye olan göç, nüfusu büyük oranda artırmış, bu nedenle konut gereksinimi de önemli boyutlara ulaşmıştır. Bakü'de, Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi tarafından yapılan, SSCB döneminde devlet eliyle yapılan konutlarla ilgili memnuniyet derecesini ölçen bir araştırmaya göre, birtakım şikayetlere rağmen genel olarak araştırmaya katılanların büyük bir kısmının, konutların merkezi konumundan ve çevre şartlarından memnun olduğu bulgusuna ulaşılmıştır.

Devrim öncesi Rusya'da gelişmemiş kentsel yaşam ve ekonomi nedeniyle konut yapımında geri kalmışlık görülmektedir (Sosnovy 1952). Özellikle alt gelir grubuna yönelik konutlarda yaşam koşulları çok kötüyken, komünist rejim sonrasında oluşan yeni olasılıklar ve fırsatlar konut problemine çözümler üretilmesini sağlamıştır (Sosnovy 1959). Rusya'da SSCB döneminde, vatandaşlar tarafından aylık gelirlerine göre düşük fiyatlarla kiralanan ve devlet mülkiyetinde olan çok katlı konutlarda, serbest piyasa ekonomisine geçişle birlikte özelleştirme başlamıştır. Özelleştirme sırasında oluşan birtakım sorunlar nedeniyle, konut sahipliği yalnızca konutları kapsamış, binaların ortak kullanım alanları ve altyapıları resmi olarak özelleştirilememiştir. Konut stoğunun yüzde 75'inin kentsel alanlarda yer aldığı Rusya'da, Rusya İstatistik Komitesinin 2003 yılı raporuna göre, konutların çoğu 1960-1985 yılları arasında inşa

edilmiştir. St. Petersburg Gece Barınağı'nın evsizlerle ilgili araştırma yaptığı ve gerekli yardımları sağladığı, bununla birlikte Rusya Genç Konut Kooperatifleri Birliği'nin genç nüfusa yönelik konut sunumları geliştirdiği ülkede, finansal destek olmaması nedeniyle tamamlanamamış konutlar önemli bir sorun haline gelmiştir.

Romanya konut piyasası, 1990'da tam piyasa ekonomisine geçilmesiyle ve özelleştirme politikalarının da etkisiyle hareketlenmiştir. 1990'da 39 bin, 93'te 226 bini bulan konut satışları, 90'ların ortalarında 180 binin altına, 99'da ise 100 bine düşmüş, özelleştirme ve yeni konut üretiminde yeterli çabanın gösterilmemesi nedeniyle 1996'da durgunluk yaşanmıştır. Komünist rejimin bitmesiyle başlayan özelleştirme çalışmaları kapsamında, devletin elindeki konutların tümü özel kişilere devredilmiştir. Ülke genelinde konutların yüzde 97'sinin özel kişilere ait olduğu Romanya'da, nitelikli konuta ve mevcut konutların iyileştirilerek toplumun beklentilerini karşılayacak duruma gelmesine gereksinim vardır. 2000 yılında Hükümet tarafından kabul edilen "2001-2004 Konut Geliştirme Stratejisi"nin amaçları; genç nüfusa yönelik kiralık konut üretilmesi, alt gelir grubuna yönelik sosyal konut üretilmesi, yarım kalan konut inşaatlarının tamamlanması ve bu programlar için gerekli yasal düzenlemelerin oluşturulmasıdır. Romanya'da nicelik olarak konut açığı bulunmamaktadır, ancak ülkenin konut sistemlerinin ciddi olarak gözden geçirilmesine gereksinim vardır. Yapı denetiminin yaptırım gücünün iyi olması nedeniyle, ülkede ruhsatsız yapılaşma veya gecekondular sorunu yaşanmamaktadır.

1989 yılından itibaren piyasa ekonomisi sistemiyle yürüyen Polonya'da müteahhit firmalara ve konut sahibi olmak isteyenlere bankalar tarafından sağlanan kredi kolaylıkları, ülkede inşaat sektörünü cazip hale getirmiştir. Bununla birlikte faiz oranlarının yüksek olmasına rağmen, Batı Avrupa ülkelerindeki mortgage benzeri uzun vadeli kredi kolaylıklarının uygulanması, inşaata yönelik bireysel harcamaların gelir vergisinden düşürülebilmesi gibi olanaklar sayesinde yeni daire alamayacak durumda olanlar dahi, mevcut binaları iyileştirerek vergi indirimden faydalanmakta ve mekanların standartlarını belli bir oranda yükseltmektedirler. Günümüzde Polonya'da 1,5 milyon konut açığı bulunmaktadır.

1990'da yaşanan ekonomik ve politik değişimlerden sonra kentlere doğru yaşanan göç nedeniyle Arnavutluk'ta oluşan konut açığı, yeni yerleşimlerin gelişmesi için kentsel planlamanın olmaması nedeniyle, büyük kentlerde altyapı ve sosyal

hizmetlerden yoksun kaçak yapılaşmanın ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bakanlık tarafından organize edilen, halkın katılımı ile altyapı ve diğer hizmetlerin geliştirilmesine yönelik çalışmalar sürdürülmektedir (Bayraktar 2006).

Savaştan önce yaklaşık 1,3 milyon konutun bulunduğu Bosna-Hersek'te savaş sırasında oluşan tahribat nedeniyle yaklaşık 350 bin konut zarar görmüştür (Şekil 3.14). Nüfusun yüzde 25-30'unun konut gereksinimi olduğu ülkede, Hırvatistan ve Sırbistan'dan da gelen mültecilerle birlikte konut açığı iyice artmıştır. Yılda 27 bin olan konut üretiminin savaştan sonra 6 bine düştüğü ülkede, konutlar özel sektör tarafından üretilmiş olup, devlet eliyle konut üretimi yok denecek kadar azdır. Kentsel alanlarda yasal olmayan, düzensiz yapılaşmaların görüldüğü Bosna-Hersek'te yıllık asgari 15 bin civarında konut üretimine gereksinim bulunmaktadır. 2002 yılından itibaren ülkede Avrupa Birliği ve Dünya Bankası'nın katkılarıyla yürütülen Belediye Konut Destek Programı, Konut Rehabilitasyonu Programı vb. destek programları sayesinde uluslararası sermayenin ülkeye girmeye başlamasıyla, bazı yerel bankaları satın alan uluslararası bankalar konut kredileri vermeye başlamıştır.



Şekil 3.14. Bosna- Hersek'te savaş sırasında zarar görmüş bir ev (nelsonmediastudies. blogspot.com)

Diğer SSCB ülkelerine benzer biçimde, Özbekistan'da da bağımsızlığın ilan edildiği 1991 yılından itibaren başlayan özelleştirme uygulamaları çerçevesinde, Devlet Mülk Komitesi tarafından, devlete ait konutların neredeyse hepsi içinde oturmakta olan vatandaşlara ucuz fiyatlarla ve uygun kredi koşullarıyla satılmıştır. Bakanlar Kurulu ve onun adına Devlet Mülk Komitesi tarafından organize edilen ve her kent için hazırlanan genel planlar çerçevesinde konut gereksinimini gidermek amacıyla üretilen projeler, bütçeden yapılan katkılarla finanse edilmektedir. Bu projeleri denetlemekle sorumlu olan Şehir Hakimiyetleri (Belediye Başkanları), sosyal konutlar dışında, devlete ait araziler üzerinde konumlanan lüks konutların yapılması ve satılması işlemlerini de yürütmektedir. Konut finansmanı ve denetim konularında aktif rol oynayan Devlet Konutları Bankası aynı zamanda bireysel konut kredileri de sağlamaktadır. Bu çalışmalara ek olarak, Özbekistan'da mevcut yerleşim alanlarının yıkılarak yeni toplu konut projelerinin inşa edilmesine yönelik bir dönüşüm çalışması da yürütülmektedir.

SSCB ülkelerinde devlete ait konut oranının en düşük ülke olduğu Ermenistan'da özelleştirmeyle birlikte bu konutlar da özel mülkiyete geçmiş olup, günümüzde mevcut konut stoğunun yüzde 96'sı özel mülkiyete aittir, kalan yüzde 4 ise yerel idarelere devredilmiş durumdadır. Konutların onarımı ve konut hizmetlerinin yönetimi ile ilgili sorunların aşılamadığı ülkede bu bağlamda, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Bina Yönetimi Kanunu kabul edilmiştir. Toplam konut stoğunun yaklaşık yüzde 50'si kırsal kesimdeki müstakil konutlardan, yüzde 52'si ise 1960-80 yılları arasında yapılmış, onarıma gereksinim duyan apartmanlardan oluşmaktadır. Geçiş dönemindeki özelleştirme politikaları, 1988 depremi ve Sovyetler Birliği'nin parçalanmasının oluşturduğu yıkıcı ekonomik durum, insanların borçlarını ödeyememesine, konut üretiminin güçleşmesine ve bazı konutların tamamlanamamasına neden olmuştur. Devlet, bu gelişmeler üzerine ortaya çıkan konut açığının kapatılmasına çalışmaktadır.

Konut sektörünün serbest piyasa temeline oturtulduğu Kazakistan'da konut politikaları, ilerici kredi sistemleri sayesinde konutların inşa edilmesini ve satın alınmasını amaçlamaktadır. Toplu konut üretimi konusunda oldukça deneyimli olan Kazakistan'da, ülkenin sosyal ve ekonomik gelişiminin sürdürülebilir hale gelmesi ve bölgesel seviyede sermaye dönüşümünün aktif duruma geçmesine bağlı olarak, büyük işletme ve şirketlerin konut inşaatına etkin katılımı gözlenebilmektedir (Bayraktar 2006).

3.2. Türkiye’de Konut Üretimi ve Dar Gelirlilere Yönelik Konut Politikalarının Gelişimi

İnsan gereksinimlerini karşılama amacına hizmet eden konutun altyapılı arsa ile başlayan üretimi, oldukça maliyetli bir süreçtir. Gereksinimlerle bağlantılı olarak, ekonomik, toplumsal, siyasi, kültürel boyutları da kapsayan konut üretimi, ülke genelinde ele alındığında, devletler tarafından çözüm bulunması gereken bir problem haline gelmektedir. Bu bağlamda, çözüme yönelik geliştirilen öneriler “konut politikaları”nı oluşturmaktadır.

Endüstri Devrimi’nin gerçekleşmesiyle, üretim teknolojileri ve örgütlenmesi değişmiş, bu da toplumsal yapının dönüşümünü beraberinde getirmiştir. Endüstriyel üretkenliğin yoğunlaşması ile oluşan hızlı nüfus artışı ve kentleşme, konut sorununun başlıca nedenlerini oluşturmaktadır. Buna ek olarak, diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi, Türkiye’de de yığinsal göç olayı bu sorunun boyutlarını oldukça büyütmüş, yasal konut sunum biçimleriyle karşılanamayan konut gereksinimi gecekondulaşmayla karşılanmaya çalışılmıştır.

Tekeli, konut sorununu, niteliği, tanımlanma biçimi ve bulunan çözümler bakımından farklılaşması nedeniyle; 1923-1950, 1950-1965, 1965-1980, 1980-1991 yılları arasında olmak üzere dört dönemde incelemiştir (Tekeli 1993). Bu araştırma kapsamında ise, bu sınıflandırmadan yararlanılmakla birlikte, konuya ilişkin olarak 1991-2009 dönemi de değerlendirilmiştir.

1923-1950 dönemi Cumhuriyet’in ilk yıllarıyla başlamaktadır. Bu dönemde yeni kurulmuş bir devletin çözülmesi gereken sorunları konut sorunundan daha ön planda yer almaktadır ve devletin ekonomik kaynakları sınırlıdır. Konutlar bireysel konut arz biçimleriyle üretilmektedir ve bu dönemdeki kentleşme hızı düşük olduğundan varolan konut üretim biçimi konut gereksinmesini karşılayabilmektedir. Ankara’nın başkent olarak ilan edilmesi ile birlikte, Türkiye modernist bir mimarlık anlayışı içinde yeni bir konut biçimini ve konut içi yaşantıyı yaşama geçirmek istemektedir. Ankara yüzde 6 hızla büyümekte olan bir kent olduğundan, kentte çözülmek istenilen bu problem hem niceliksel, hem de nitelikselidir. Bireysel üretim biçimi gereksinimi karşılamakta yeterli olamamaya başlamıştır. Kentteki konut probleminin çözülmesi amacıyla, ilk örneklerinin bu dönemde Ankara’da denendiği konut sunum biçimleri daha sonraki dönemlerde Türkiye’de yaygınlaşmıştır. Tekeli’ye göre bu dönemin Ankara’sı daha

sonra tüm Türkiye'de yaşanan konut sorunlarının bir laboratuvarı olmuştur (Tekeli 1993). Devlet, imar problemlerin çözümünü özel teşebbüslere bırakmıştır. Konut yapanların, emlak vergisi ve ithal edecekleri yapı malzemeleri için gümrük vergisinden muaf tutulmalarını öngören yasalar imar alanında özel teşebbüsü teşvik etmeye yönelik önlemlerin bir sonucudur. İmar ve yerleştirme faaliyetlerini yürütebilmek için bir 'Mübadele ve İskan Vekaleti' kurulmuştur. Fakat alınan tüm önlemlere karşın beklenen sonuçlar alınamamıştır. Bu dönemde uygulanan politika daha çok ekonomik bunalımın etkisini azaltmak üzere konut kiralarnı denetim altına almak şeklinde olmuştur. Türkiye'de kişilerin konut sorunlarını çözebilmek amacıyla ilk kurulan ve aktif olarak hizmet veren organizasyon 1926 yılında hayata geçen Emlak ve Eytam Bankası'dır. Bu kurum 1946'da statüsünü değiştiren bir yasa ile Türkiye Emlak Kredi Bankası adını almış, 1946-1980 yılları arasında üretilen yaklaşık 400.000 konuta imzasını atmış, ancak yaşanan son krizle 2001 yılında fona devredilerek yok olmuştur (Tosun 2006). Cumhuriyet'in ilk yasal düzenlemelerinden, yapılan uygulamalardan, göçmenler için Yerleştirme Bakanlığı'nın ve kredi sağlayan Emlak ve Eytam Bankası'nın kurulması, yeni yerleşmelere arsa bulunması, memurlara konut ödeneği verilmesi gibi önlemlerden yeni yönetimin konut sorununu çözüme arayışı içinde olduğu görülmektedir. 1920'lerde kent tasarımlarıyla ilgili çıkan yasaların yapı üretimini özendirici maddeleri de konut sorununu çözmeye yöneliktir.

Ancak, Cumhuriyet'in ilk yıllarındaki sosyal konut elde etme çabaları üst gelir grubuna yönelik olmuştur. Bu süreçte, dönemin toplumsal ve sosyal yapısı ile ilişkili olarak, Cumhuriyet'in ilk yıllarında memurların toplumun üst sınıfı sayılması da buna etkindir. Buna ek olarak bir diğer neden de, bu dönemde Türkiye'de apartmanlaşmaya karşı olan anlayıştır. Sonuç olarak, Cumhuriyet'in ilk yıllarında günümüzde nitelikli örnekler oluşturan az veya tek katlı bahçeli evler ortaya çıkmıştır (Alkışer, Yürekli 2004).

1933 yılında başlayan devletçilik döneminde konut sorununa daha rasyonel ve işlevsel olan "ucuz konut" kavramı ile yaklaşmıştır. Ayrıca, bu kavramsal çerçeve konut kooperatifçiliğinin ilk örneklerini başlatırken, bir yandan da kooperatiflerin yaşadığı sorunların aşılmasına yönelik olarak yeni politikalar ve mevzuat oluşturma çabalarını gündeme getirmiştir. 1946 yılına kadar konut gereksinmesi tam olarak karşılanamasa da, bu dönem ekonomik krizin varlığına karşın konut üretiminde çok

önemli artışların sağlandığı, oran olarak Türkiye’de en çok konutun üretildiği dönem olarak bilinmektedir (Görgülü 2009).

1945-1950 yılları arasında % 20.1 olan kentsel nüfus artışı, 1950-1965 yılları arasında % 80.2 olmuştur (Keleş 1978). Var olan konut sunum biçimleri yetersiz hale gelmiş, Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlere yönelen yoğun göçler gecekondu sorununu oluşturmuştur. 1948 yılında 25-30 bin olduğu tahmin edilen gecekondu sayısının 1953’te 80 bin, 1960’ta ise 240 bine yükselmesi, 1948 ve 1953 yıllarında gecekondu yapımını engellemek ve varolan gecekonduları yıkmak amacıyla çıkarılan yasaların başarısız olduğunu göstermektedir. 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. Dar gelirliilere yönelik olarak ise 1961’de çıkarılan anayasayla, devlete, bu ailelere uygun barınma gereksinimlerini karşılama görevi verilmiştir. Bu dönemde savaş sonrası hızlı kalkınma amaçlanmış, kentleşme sürecinde büyük kentlerde oluşan gecekondu bölgeleri nedeniyle konut sorununun çözümünde, memur konutlarına verilen önem işçi konutlarına ve gecekondulara kaymıştır (Pulat 1992). Göçlerin de neden olduğu kentsel nüfusun artmasıyla zorunlu hale gelen konut gereksinimini karşılamak amacıyla gecekondu alanlarına altyapı götürülmüş, gecekondu iyileştirilmiş, konutta özelleştirme politikaları gütmeye gidilmiş ve bütçe dışı kaynaklarla Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Özel ve kamu kaynaklarının yetersizliği nedeniyle konut gereksinimini karşılamakta yeterli olmayan konut arzı, 1940’lı yılların sonu ve 50’lerin başında görülmeye başlanan apartmanlaşmayı ve yapsatçılığı doğurmuştur.

Bu dönemde devlet konutu üretim süreci zayıflamaya başlamış, devletin doğrudan konut üretimi azalmış ve dar gelirliiler için daha çok devletin kolay kredi sağladığı kooperatifler ve çeşitli kamu kuruluşları konut üretmeye başlamıştır. Daha sonra konut üretme görevi devletin desteği ile yerel yönetimlere devredilmeye çalışılmıştır (Alkışer, Yürekli 2004).

1965-1980 yılları arasındaki dönemde kentleşme hızlı bir biçimde devam etmiştir. 23 Haziran 1965’te kabul edilen Kat Mülkiyeti Kanunu ve 1966 yılında gecekonduyunun resmen kabul edilmesini sağlayan 775 sayılı yasa ile gecekondu ve yapsatçılığın büyük ölçüde kurumsallaşması gerçekleştirilmiştir. İlk kez 1960’larda Demirel Hükümeti tarafından dar gelirli kesimin konut sahibi olması ile ilgili konut fonu konuları edilmiştir ve Avrupa ülkelerine benzer biçimde devlet konutu 1970’lerde gündeme gelmiştir. Bu dönemde devlet halk konutu, sosyal konut ile ilgili söylemlere

yer vermiş, ancak ilgili kanunlar ilerleyen dönemlerde çıkmıştır. Ayrıca, konut sunum biçimlerinin yetersiz hale gelmesiyle, toplu konut problem için bir çözüm olarak öngörülme ve büyük ölçekli yerleşmeler önem kazanmaya başlamıştır.

1980-1991 yılları arasındaki dönem, toplu konutun kurumsallaşan diğer sunum biçimleri karşısında payını belli bir ölçüde genişlettiği yıllardır (Tekeli 1993). 1980'ler sonrasında ekonomik ve politik değişiklikleri izleyen dönemde yeni toplu konut kanununun da oluşumu ile birlikte, Türkiye, korumalı yerleşme olgusu ile tanışmıştır. Bali'nin (2002) de belirttiği üzere, ekonomi ve politikadaki dönüşümler yeni bir sosyal sınıfın ortaya çıkmasına neden olmuş, gayrimenkul yatırım projeleri üreten şirketler de çalışmalarını bu yönde geliştirmişlerdir. Yaşam kalitesini yükseltmek ve prestij göstergesi olarak kullanmak amacıyla, kapalı konut siteleri son yıllarda, özellikle büyük metropollerde olmak üzere ülkemizde en çok tercih edilen yaşam alanlarından biri haline gelmiştir (Öden 2004).

Büyük kentlerde bir yandan korumalı yerleşmeler çoğalırken, diğer yandan göçler nedeniyle gecekonduların oranları da artmıştır. 8 Temmuz 1981 tarihinde sosyal konut gereksinimini ve finansmanını karşılamak amacıyla 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmış, kanunun yürütülmesi amacıyla da Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ve kaynak kullanımında önceliğin kooperatiflere verilmesiyle birlikte kısa sürede çok sayıda kooperatif ve kooperatif birlikleri kurulmuş, bunlar konut üretimi içinde giderek daha fazla pay almaya başlamıştır. Toplu Konut Fonu'nun yönetiminden sorumlu olan Toplu Konut İdaresi, 1984-1994 arasında %85.7'si kooperatif örgütlenmeleri aracılığıyla üretilen 949.696 konuta kredi sağlamıştır (Tosun 2006). Bu dönemde, konut açığını gidermek amacıyla kamu desteğiyle yaratılan modellerden biri olan toplu konut, kooperatif ve Toplu Konut İdaresi dışında Türkiye Emlak Bankası ve özel şirketler yoluyla hayata geçirilmiştir. 1926'da kurulup, 1946'da yeniden yapılandırılan Türkiye Emlak Kredi Bankası 1988'de Anadolu Bankası ile birleştirilerek Türkiye Emlak Bankası adını almıştır. Türkiye Emlak Bankası'na konut yapma, örnek yerleşim yerleri kurma, yapı ve yapı malzemesi sanayisine yatırım yapma, tasarruf sandıkları oluşturma, kamuya özel fonları amaçları doğrultusunda kullanma yetkisi verilmiş, dolayısıyla bu kurum toplu konut kredi sisteminde önemli bir yer edinmiştir. Emlak Bankası'nın dışında, TOKİ de bu dönemde oldukça etkilidir, fakat düşük gelirlilere yönelik tatmin edici sonuçları çok sınırlıdır. Bu

dönemde en ileri seviyeye oluşan gecekondulaşma bunun en belirgin göstergesidir (Alkışer, Yürekli 2004).

Devletin konut sorununu çözmek adına önemli girişimlerinden biri olan 1981 yılı Toplu Konut Yasası ve 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile Toplu Konut Kamu Ortaklığı İdaresi'nin kurulması ve özerk bir Toplu Konut Fonu oluşturulması, çözümün toplu konut uygulamalarında aranmasını ve özellikle yapı kooperatifleri açısından ciddi artışlar ve önemsenmesi gereken örnekler görülmeye başlamasını sağlamıştır.

Ancak, ekonomide yaşanan olumsuzluklar, merkezi ve yerel yönetimlerin yasayı siyasi olarak kullanma arayışları, Toplu Konut İdaresi ve Kamu Ortaklığı İdaresi olarak iki ayrı başkanlık oluşturulması, Toplu Konut Fonu'nun "özerk" olmaktan çıkarılarak genel bütçe içine alınması sonucunda ortaya çıkan olumsuzluklar ve yılların konuya ilişkin birikmiş yanlışları 1990'lı yılların konut sorununun çözümü ve toplu konut uygulamaları açısından durağan geçmesine neden olmuştur (Görgülü 2009).

Kent, kentleşme ve planlama adına 1980'lerin olumsuzluklarla dolu mirasının sürdürüldüğü 1991-2009 yılları arasındaki dönemde Türkiye'deki konut stoğuna istatistiksel veriler açısından bakıldığında;

- Çizelge 3.1'de görüldüğü gibi, Türkiye'deki konut stoğunun % 34.6'sı (5.2 milyon adet) inşaat ruhsatı olmayan konut yapımı ile oluşmuş durumdadır.

Çizelge 3.1. Türkiye'deki kentsel alanlarda 2005 yıl sonu konut stoğu (Gayrimenkul Araştırma Raporu 2 2006)

GÖSTERGELER	TÜRKİYE
Konut sayısı (il-ilçe) 2000	13.597.676
İnşaat ruhsat izni (2000-2004)	1.289.998
Konut kullanımından çıkan konut sayısı (2001- 2005)	67.988
Ruhsatsız konut inşaatı (2001-2005)	250.000
Toplam konut stoğu	15.069.686

- Çizelge 3.2'de izlenebildiği üzere, kentsel alanlardaki konut stoğunun % 40'ının tadilata gereksinimi bulunmaktadır.

Çizelge 3.2. Türkiye'de konut stoğunun fiili durumu (Gayrimenkul Araştırma Raporu 2 2006)

GÖSTERGELER	TÜRKİYE	KONUT SAYISI %
Konut sayısı (il-ilçe)	13.597.676	100
Tadilata gereksinimi olmayan	8.294.582	61.0
Basit tamir ve tadilat gereksinimi	3.943.326	29.0
Esaslı tamir ve tadilat gereksinimi	951.837	7.0
Harap ve yıkılması planlanan	407.93	3.0

Kömürlü ve Önel'in (2007) de belirttiği üzere, Türkiye'deki çok boyutlu konut problemini, "konut gereksinmesi" kavramı yeterince ifade etmemekte ve "konut sorunu" kavramının kullanılması daha doğru bir yaklaşım olmaktadır. İçinde bulunduğumuz dönemde, konut sorununun çözümüne yönelik politika oluşturma hususunda en yetkili kurum ve kişiler, konuya dar bir bakış açısıyla bakıp, yetersiz öneriler geliştirmektedir. Önerilerin yetersiz olması, konut sorununun tüm boyutlarıyla ele alınmamasından kaynaklanmaktadır. Tekeli'nin (1993) ifadesiyle, *"eğer bir ülkede konut sorununa sadece bir barınak sayısının yeterliliği açısından yaklaşıyorsa o ülkede konut sorunu vahametini koruyor demektir"*.

Günümüzde Türkiye' de konut piyasasına oldukça hakim olan Toplu Konut İdaresi sayısal olarak konut açığını kapatmak için çok ciddi çalışmalar gerçekleştirmektedir. Son zamanlarda, çevremizden de izlenebildiği gibi, özellikle alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut açığının kapatılmasında önemli bir yol kat edildiği yadsınamaz. Fakat, TOKİ'nin yaklaşımının ve önemle vurguladığı tek kavramın "konut sayısı" yönünde olduğu da medya yorumları ve oluşan yapılaşmayla kolaylıkla anlaşılmaktadır. Bu bağlamda konut niteliği ve konut kalitesi kavramları önem kazanmaktadır. Tekeli'nin (1993) de belirttiği gibi, Türkiye'nin konut sorunlarına karşı geliştirdiği çözümlerin tamamen başarısız olduğu söylenemez. Şartlara uygun olarak çok sayıda konut üreten üretim süreçleri gelişmiş, ancak, yüksek değerde çevre kalitesi üretilenmemiştir.

Genel olarak Türkiye'deki konut politikaları gözden geçirildiğinde, zaman içinde planlı gelişme ve kentleşme bağlamında farklı konut politikalarının uygulandığı ancak uygulamada başarıya ulaşamadığı görülmektedir. Günümüzde, ülkede uygulanan politikalar, yaşanmakta olan konut furçasının önüne geçecek kadar güçlü bir sistemi temsil etmemektedir. Konut inşaatlarının hızla artması, gayrimenkul sektöründe de durdurulamaz bir hareketliliğe neden olmuş ve alınan önlemler anlık çözümlerden ileriye gidememiştir. Günümüzde ve tarih içinde konut politikalarında en büyük sorun alt ve orta gelir grubuna konut edindirme amacıyla gerekli politika, model ve fonların oluşturulamamasıdır.

1950'lerden başlayarak 1990'lara kadar Türkiye'deki konut politikalarının gelişimi Çizelge 3.3'te açıklanmaktadır.

Çizelge 3.3. Türkiye'deki konut politikalarının gelişimi (Özden 2006)

Dönem Politika Turu	1950'ler Yeniden İnşa Etme	1960'lar Yeniden Canlandırma	1970'ler Yenileme	1980'ler Yeniden Geliştirme	1990'lar Yeniden Üretim
Temel Strateji ve Yönleniş	Kentlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, kent dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör girişimcileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yönelik	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Köhne kentsel alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazı koruma
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme	Seçici iyileştirmeler	Yeni buluşlarla yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu

Günümüz konut politikalarını daha iyi irdelemek için, aşağıda açıklanan anahtar kavram ve hedeflerin belirleyici etkenleriyle ele alınması tartışılması yararlı olacaktır.

Günümüzde konut politikasını belirleyen anahtar kavramlar;

- Üst gelir gruplarının kapalı siteleri,
- Kent merkezinde parsel bazında yükselen "residence" lar,
- Konut kredileri ve "mortgage" ile hareketlenen inşaat sektörü,
- TOKİ 'nin kentsel dönüşüm projeleri,
- Belediyelerin alt ve orta-alt gelir grubu için başlattığı konut projeleri olarak sıralanabilir.

Günümüz konut politikalarının hedefleri;

- Haddinden fazla yapılan yatırımları engellemek ve konut fiyatlarındaki ivmenin artışını zayıflatmak,
- Önüne geçilmeyen konut ve arsa spekülasyonlarını sınırlandırmak,
- Öncelikle fiyatların artışını engellemek,
- Mevcut altyapıyı güçlendirmek,
- Hükümete bağlı konutlar inşa ederek bunları yoksullara kiralamak ve düşük/orta gelirli kullanıcıya sunabilmeyi öngörmektedir.

Günümüz konut politikalarında tartışılması gereken kavramlar;

- Konut sunumlarındaki değişime yönelik pazarlama teknikleri,
- Dünyada konut politikaları ve çözümleri,
- Düşük maliyetli konut üretimi,
- Kentsel dönüşüm ve gecekondü dönüşümü,
- AB politikaları ve AB uygulamaları,
- Arazi geliştirme,
- Altyapılı arsa üretimi,
- Deprem güvenliği açısından konut üretimi,
- Alt gelir grubu için konut üretimi olarak sıralanabilir (Ilıcalı 2006).

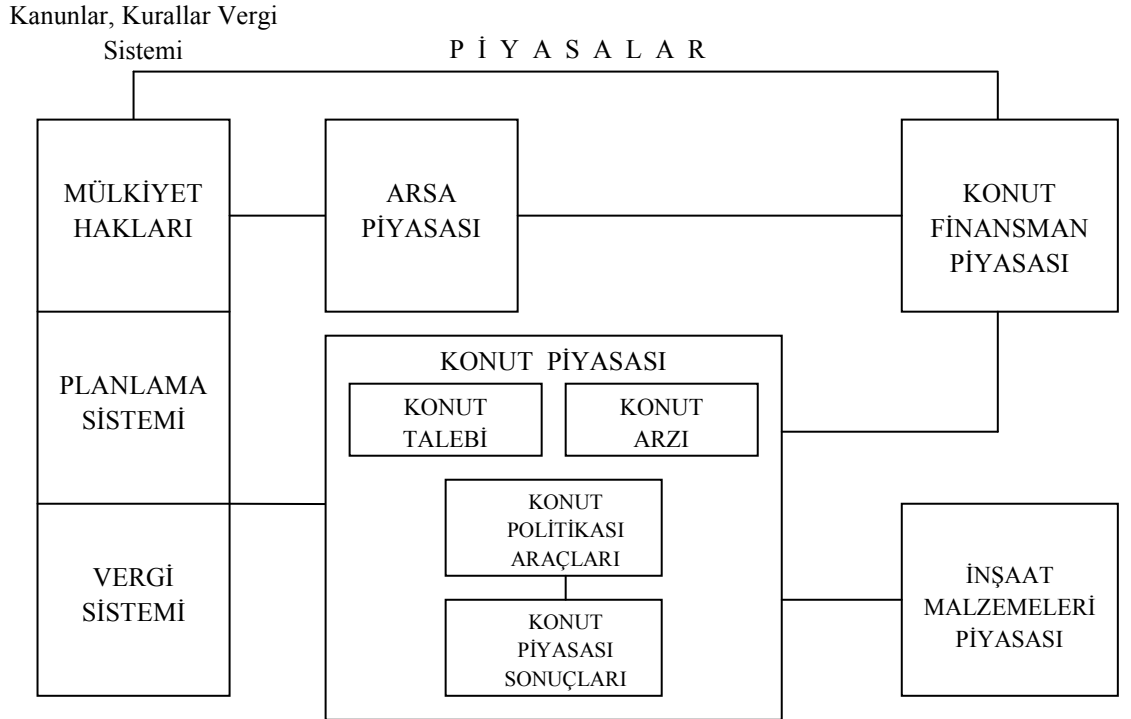
Ülkede konut açığının çok önemli bir sorun olması, genellikle konut niteliğinin geri planda kalmasına neden olmuştur. Kısa süreli kullanımda, tam olarak ortaya çıkmayan yapı kalitesi ve kullanıcı memnuniyeti, uzun süreli kullanım ve bakım süreci sonucunda tüm gerçekleri ile izlenebilecektir.

3.3. Konut Arzı ve Konut Talebi

Dar anlamda konut sorunu, bir ülkedeki konut stoğu ile konut gereksinmesi arasındaki fark olarak tanımlanmaktadır. Bu bağlamda, konut sorununun boyutları konut arz ve talebine bağlıdır. Konut arzındaki değişimler, ülkedeki konut stoğunu belirleyici olmaktadır. Konut gereksinmesi ise, ülkenin değişen sosyo-ekonomik koşullarına bağlı olarak konut talebi ile ilişkilidir (Ertürk 1997).

Konut piyasası, arz ve talebi belirleyen faktörlerin karşılıklı ilişkisi ve her ülkede konut piyasasına müdahale biçimleri olarak geliştirilen konut politikası araçlarının bu ilişkiyi şekillendirmesiyle işlemektedir. Taleple ilgili faktörler nüfus, demografik yapı ve gelirlerdeki değişmeyi içeren sosyal ve ekonomik gelişmeyi kapsarken, arzla ilgili faktörler inşaat sanayinde sermaye birikimini, teknolojik gelişme ile bu sektördeki istihdam koşullarını ve ücretleri de kapsayan toplumsal gelişme ile ilişkilidir.

Konut piyasaları, arsa, inşaat malzemeleri ve konut finansmanı piyasaları ile Şekil 3.15'te görüldüğü gibi karşılıklı ilişki içindedir. Bu piyasalardan ilk ikisi arzı etkilerken, konut finansmanı talebi oluşturan çok önemli bir faktördür (Türel 2002).



Şekil 3.15. Konut Piyasasının İlgili Diğer Piyasalar, Kanunlar, Kurallar ve Vergi Sistemleri ile İlişkisi (Türel 2002).

3.3.1. Konut Arzı

Uzun dönemde konut arzı konut stoğundaki değişimleri etkilerken, kısa dönemde konut arzı mevcut konut stoğu tarafından belirlenmektedir (Ertürk 1997). Konut arzı, konutu talep eden hane halklarının talebini karşılamaya yönelik olarak ortaya çıkmaktadır.

Konut arzını etkileyen faktörler, talepteki değişiklikler, finans kuruluşlarının konut üretimi sektöründeki rolü, arsa ve altyapı, yapı teknolojisi, bina inşaat maliyetleri, yapı malzemeleri, girişimcilik ve örgütlenme, konut üretimindeki sektörler olarak özetlenebilirken; konut arzı açısından konut sorununa etki eden faktörler ise, konut talebi, finansman ve maliyet, arsa, imar planları ve altyapı, bina üretiminde örgütlenme, yapı malzemesi ve yapım teknolojisi ve mevzuattır (Kömürlü 2006).

Arz seçeneklerinin çeşitliliği, başarılı bir kent imarı ve konut pazarı için kilit özellik niteliği taşımaktadır. Bu kilit özelliği sağlayabilmek için en etkin yöntem, ulusal veya yerel seviyedeki devlet yönetimlerinin iç kesimi cazip hale getirmek, yerel yatırımı teşvik etmek ve çevre, kamu sağlığı ve güvenliği yönünden genel kamu çıkarlarını korumak için konut yapımcıları faaliyetlerini düzenlemek üzere odaklanmalıdırlar (Payne 2006).

3.3.2. Konut Talebi

Konut sorununun en önemli boyutlarından biri konut gereksinmesidir. Bireysel açıdan konut gereksinmesi, barınma için gerekli ve en az düzeyde yeterli olan mekan gereksinmesidir. Toplumsal düzeyde konut gereksinmesi ise, gerekli ve en az düzeyde yeterli mekan birimlerinin mevcut miktarı aşması halinde ortaya çıkmaktadır.

Talebin ortaya çıkması için gereksinim mutlaka olmalıdır, ancak taleple gereksinim birbirinden farklı kavramlardır. Konut gereksinmesi potansiyel bir taleptir, efektif talebe dönüşmesi için ödeme gücü ile desteklenmesi gerekmektedir. Konut gereksinmesi, konut açığı sorununun toplumsal yönünü ortaya çıkarırken, konut talebi ekonomik yönünü vurgulamaktadır (Ertürk 1997).

Kömürlü'nün (2006) de belirttiği gibi, konut talebi, nüfus artış hızı, hızlı kentleşme ve göçler, gelir düzeyi, gayri safi milli hasıla, istihdam, alternatif yatırım imkanları ve aile yapısında meydana gelen değişiklikler tarafından belirlenmektedir.

Toplumsal düzeydeki konut talebi, yukarıda görülen faktörlerle birlikte, hane halklarının talebinden de etkilenmektedir. Hane halklarının konut talebine etki eden faktörler ise, Ertürk'ün (1997) belirttiği üzere, konut fiyatları, tüketicinin zevk ve tercihleri, tüketicinin servetinin ve gelirinin düzeyi ile diğer malların fiyatlarıdır.

Konut talebi açısından konut sorununa etki eden faktörler ise, nüfus artışı, hızlı kentleşme ve göçler, düşük gelir seviyesi ve dolayısıyla konut isteminin yetersizliği, gelir dağılımındaki eşitsizlikler, hane halklarında meydana gelen küçülmeler, evlenmeler, eskime ve yenileme gereksinimidir (Kömürlü 2006).

3.3.3. Türkiye’de Konut Gereksinimi ve Konut Talebi

Hızlı bir kentleşme sürecinde, kentli nüfus ve kentli hane halkı sayısı artmakta, bu da daha yüksek bir konut gereksinimi oluşturmaktadır.

3.3.3.1. Türkiye’de Kentsel Nüfus ve Hane Halkı Sayısı Öngörülleri

Türkiye’de kentsel nüfus ve hane halkı sayısı öngörülleri, ülkenin konut gereksinimi öngörülleri oluşturabilmek açısından çok önemlidir. Türkiye’de kentsel nüfus ve hane halkı sayısı öngörülleri Çizelge 3.4’te açıklanmaktadır.

Çizelge 3.4. Türkiye’de Kentsel Nüfus ve Hane Halkı Sayısı Öngörülleri (000) (Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, 2006)

Yıllar	Toplam Nüfus	Kentleşme Oranı	Kent Nüfusu	Kentsel Hane Halkı Büyüklüğü	Kentsel Hane Halkı Sayısı
2000	67.804	64.9	44.006	4.39	10.024
2005	72.538	68.0	49.326	4.28	11.525
2006	73.466	68.8	50.545	4.25	11.893
2007	74.392	69.6	51.777	4.23	12.240
2008	75.315	70.4	53.022	4.21	12.594
2009	76.234	71.2	54.279	4.18	12.985
2010	77.149	72.0	55.547	4.16	13.352
2011	78.059	72.6	56.671	4.14	13.689
2012	78.965	73.2	57.802	4.11	14.064
2013	79.865	73.8	58.940	4.09	14.410
2014	80.759	74.4	60.085	4.07	14.763
2015	81.647	75.0	61.235	4.05	15.120

Türkiye’ de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli ile ilgili 2015 yılına kadar oluşturulan öngörülerin bildirildiği Gayrimenkul Araştırma Raporu’na (2006) göre, konut gereksinimi öngörülerini, konut talebinin şekillenmesi ve yeni konut finansman sisteminin finansal kaynak yaratma potansiyelinin ölçülebilmesi bakımından önemlidir.

Stratejik Araştırmalar Enstitüsü tarafından konut gereksinimine ilişkin öngörüler yapılırken dört temel unsur ve bu unsurlara bağlı veriler kullanılmıştır. Bu unsurlar şunlardır;

- Hane Halkı Sayısındaki Artış ve Konut Gereksinimi
- Kentsel Alanlar Arası Göç ile Konut Gereksinimi
- Yenileme Kaynaklı Konut Gereksinimi
- Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Konut Gereksinimi (Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, 2006)

Bu dört unsurdan oluşan, 2006 - 2015 yılları arasındaki toplam konut gereksinimi 6.95 milyon olarak öngörülmektedir. Kentsel dönüşüm kaynaklı konut gereksiniminin dışarıda bırakılması halinde 5.45 milyon olan konut gereksinimi, Çizelge 3.5’te görülmektedir.

Çizelge 3.5. Türkiye’ de Konut İhtiyacı Öngörülerini 2015 (000) (Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, 2006)

Yıllar	Hane Halkı Artışı Kaynaklı	Kentsel Alanlar Arası Göç	Yenileme Kaynaklı	Ara Toplam	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı	Toplam
2006	368	150	76	594	125	719
2007	347	140	77	564	130	694
2008	354	130	78	562	135	697
2009	391	120	79	590	140	730
2010	367	110	80	557	150	707
2011	337	100	81	518	155	673
2012	375	90	82	547	160	707
2013	346	80	83	509	165	674
2014	353	70	84	507	170	677
2015	357	60	85	502	175	677
TOPLAM	3.595	1.050	805	5.450	1.505	6.955

3.3.3.2. Türkiye’de Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Konut sektörüne ilişkin öngörüler içerisinde en önemli alan konut talebidir. Konut gereksinimi ve konut talebini etkileyen ortak unsurların yanısıra farklı unsurların da olması nedeniyle, her dönem için öngörülen veya gerçekleşen konut gereksinimi ile konut talebi örtüşmeyebilir. Hane halkı konut talebi üç şekilde ortaya çıkmaktadır;

- Kullanım Amaçlı Konut Talebi
- Yenileme Amaçlı Konut Talebi
- Yatırım Amaçlı Konut Talebi (Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, 2006)

Türkiye’de hane halklarının tercih ettiği konut edinme yöntemleri Çizelge 3.6’da görüldüğü gibidir.

Çizelge 3.6. Konut Satın Almayı Düşünen Hane Halklarının Konut Edinme Yöntemleri (Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, 2006)

Konut Edinme Yöntemi	Hane Halkı Sayısı	% Pay
Konut Satın Almayı Düşünen Hane Halkı Sayısı	4.767.440	100.0
Peşin Para İle Piyasadan Almak	2.119.808	46.1
Kooperatif Yolu İle	1.080.259	22.7
Arsa Alıp Ev Yapmak/Yaptırmak	1.416.473	29.7
Diğer	150.900	3.1
Konut Satın Almayı Düşünmeyen Hane Halkı Sayısı	5.263.693	
Toplam Hane Halkı Sayısı	10.031.133	

Dünyada konut sahibi olunması konusundaki temel eğilim hane halklarının büyük ölçüde uzun vadeli konut finansmanı olanaklarını kullanmasıdır. Ancak Türkiye’de son 30 yıldır yaşanan yüksek enflasyon ve yüksek faiz döneminin uzun vadeli krediler kullanarak konut sahibi olunmasını engellemesi nedeniyle, hane halkları uzun süreli tasarruflara yönelmekte ve oluşan birikimler ile konut sahibi olabilmektedir. Bu durum konut talebini sınırlandırmaktadır (Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, 2006).

Türkiye'nin geçmişine bakıldığında, konut sorununun (gerek ekonomik, gerekse sosyal açıdan), arz-talep dengesizliğinden kaynaklandığı görülmektedir. Önceki yıllarda özellikle dar gelirli kesime yönelik üretimlerde, konut arzı konut talebini karşılayamayacak durumdadır. Günümüzdeki duruma bakıldığında ise özellikle orta, orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretimlerde konut arzının konut talebini karşılayabildiği, hatta bazı bölgelerde arz fazlası olduğu söylenebilir. Ancak, dar gelirlilere yönelik satın alınabilir, ulaşılabilir düzeyde konut arzının hala talebi karşılamakta yetersiz olduğu görülmektedir. Ayrıca, sağlanan konut arzında, özellikle dar gelir gruplarına yönelik konutların niteliği de yetersizdir, bu konu çalışmanın ilerleyen bölümlerinde daha detaylı olarak ele alınmıştır.

3.4. Alt Gelir Gruplarına Yönelik Konut Üretim Biçimlerinin İncelenmesi

Alt gelir gruplarına yönelik konut sunumlarını ele alırken, öncelikle “yoksulluk” ve “alt gelir grubu” kavramlarını tanımlamak gerekmektedir.

3.4.1. Yoksulluk Tanımı

Mingione (1993) ve Keleş'ten (1988) aktarımla, yoksulluk genel anlamda, nüfusun bir kısmının çeşitli nedenlerle ve değişen süreler için tarihi ve coğrafi olarak belirlenen minimum yaşam standardını sürdürmek için gerekli kaynaklara ulaşamaması durumu olarak tanımlanabilmektedir. Bununla birlikte üzerinde görüş birliğine varılmış bir yoksulluk tanımı yoktur. Uluslararası ölçekte kabul edilmiş yoksulluk tanımı olmaması, uluslararası kriterlere göre ülkeler arasında refah karşılaştırmalarının yapılması ve her ülkede yoksulluk çizgisinin neye göre belirleneceği konusunda güçlükler neden olmaktadır. Dünya Bankası'nın çeşitli yayınlarında yoksulluk kavramının keyfi (arbitrary) ve görelî (relative) olduğu belirtilmektedir. Bunun nedeni, yoksulluk çizgisinin nereden geçtiğinin saptanmasının, karar verici birim veya kişinin öznel yargılarına bağlı olmasıyla ilişkili olarak keyfi ve mekan-zamanla bağlantılı değişebilmesinden dolayı görelî olmasıdır. Genellikle, gelir dağılımını gösteren çalışmalarda, alt, alt-orta, orta, üst orta, üst gelir gruplarından en alt % 20'lik kısım yoksul olarak kabul edilmektedir (Arslan 2003).

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılan tahminlere göre, 2007 yılında Türkiye’de fertlerin yaklaşık % 0.54’ü sadece gıda harcamalarını içeren açlık sınırının, % 18.56’sı ise gıda ve gıda dışı harcamaları içeren yoksulluk sınırının altında yaşamaktadır. 2006 yılında % 0.74 olarak tahmin edilen açlık sınırının altında yaşayan fert oranı 2007 yılında % 0.54’e düşmüş, yoksul fert oranı ise % 17.81’den % 18.56’ya yükselmiştir. 2007 yılında, 4 kişilik hanenin aylık açlık sınırı 237 YTL, aylık yoksulluk sınırı ise 619 YTL olarak tahmin edilmiştir (<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=2080>).

Kırsal yerleşim yerlerinde yaşayanlarda 2006 yılında % 31.98 olan yoksulluk oranı 2007 yılında % 32.18’e, kentsel yerlerde yaşayanların yoksulluk oranı da % 9.31’den % 10.61’e yükselmiştir (<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=2080>). Kırsal yerleşim yerlerinde yaşayan halkın yoksulluk riski kentsel yerleşim alanlarında yaşayanlardan daha fazladır.

2007 yılında hanehalkı büyüklüğü 3 veya 4 kişi olan hanelerde bulunan fertlerin yoksulluk oranı % 9.28 olurken, 7 ve daha fazla olan hanelerde fertlerin yoksulluk oranı % 42.07 olarak hesaplanmıştır. 7 ve daha fazla kişiden oluşan hanelerden kentsel yerlerde oturanlar için yoksulluk riski % 33.14 iken kırsal yerlerde bu oran % 50.26’dır. Hane halkı türüne göre çocuklu çekirdek ailede bulunan fertlerin yoksulluk oranı % 17.07 olurken, çocuksuz çekirdek ailelerdeki fertlerde bu oran % 8.88’e düşmektedir. Ataerkil veya geniş ailelerdeki fertler için yoksulluk oranı ise % 24.27 olarak tahmin edilmiştir. Kentsel yerlerde çocuklu çekirdek ailede yaşayan fertlerin yoksulluk riski % 9.88 iken kırsal yerlerde bu oran % 32.38’dir (<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=2080>). Hane halkı arttıkça yoksulluk riski de artmaktadır.

3.4.2. Alt Gelir Gruplarının Tanımı

Hane halkı geliri, yoksulluk ve düşük gelirlilik tanımlamasında önemli bir kriterdir. Pulat’tan (1992) aktarıldığı üzere, hane halkının tüketim harcamaları göz önüne alındığında, tüketim harcamalarının miktarı kadar harcamaların neye yapıldığı belirleyicidir. Alt gelir grupları gelirlerinin büyük kısmını gıda, giyim, kira, ısınma, aydınlatma ve barınma gibi çok temel gereksinimlere ayırmaktadır. Bakım ve

onarımdan çok, kira, elektrik, yakıt vb. harcamalar nedeniyle, alt gelir gruplarında konut harcamalarının diğer tüketim harcamalarına oranı artmaktadır. Bununla birlikte düşük gelirliilere ait konutlar fiziksel olarak iyi durumda olmadıkları için bakım ve onarım gerektirmekte, bu da konut harcamalarını yükseltmektedir (Arslan 2003).

Düşük gelirlilik kriteri olarak hane halkı yaşam koşulları, ailenin barınma koşullarından, kentle ve çevreyle kurulan sosyal ilişkilere kadar alt kriterler içermektedir. Ailenin sosyo-ekonomik durumu, aile üyelerinin meslek durumları hane halkının yaşam koşullarını etkileyen önemli etkenlerdir. Sağlık, eğitim, eğlence, haberleşme gibi konularda yapılan harcamalar ve bu harcamaların toplam gelire oranı hane halkının yaşam koşulları hakkında önemli bilgiler vermektedir (Arslan 2003).

Pulat'tan (1992) aktararak, gelir dağılımı araştırmalarında, alt, alt-orta, orta, üst-orta ve üst olmak üzere beş grup dikkate alındığında Türkiye'de nüfusun %8.8'ini alt gelir grubunun oluşturduğu görülmektedir. Alt-orta gelir grubunun %25.92 gibi büyük bir oranı oluşturduğu ülkede, bu iki grubun düşük gelir olduğu söylenebilmektedir (Arslan 2003). Sıfıra yaklaştıkça gelir dağılımında eşitliği, 1'e yaklaştıkça bozuk bir gelir dağılımını ifade eden gini katsayısı, 2005 yılında Türkiye geneli için 0.38, kentsel yerleşim yerleri için 0.37 ve kırsal yerleşim yerleri için ise 0.38 olarak hesaplanmıştır (<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=2080>). 2004 yılına göre 2005 yılında gini katsayısı % 0.2 azalma göstermesine rağmen, Türkiye'de toplam gelirin gelir gruplarına dağılımındaki adaletsizlik her dönem tartışılan ve sorun yaratan bir konu olmuştur. Alt gelirli kesime toplam gelirden düşen pay çok azdır.

Alt gelir grubuna, küçük memurlar gibi sürekli ve düzenli geliri olanlar, küçük esnaf ve yanında çalışanlar ile düzenli bir iş veya geliri olmayanlar dahil olabilmektedir. Bu nedenle, kendi içinde de çeşitlilik gösteren bu kesime tek bir çözüm sunmak olanaksızdır (Özcan 1996).

Konutun pahalı bir mal olması ve alım güçlerinin sınırlılığından dolayı, bir ülkede konut yetersizliği nedeniyle oluşan konut sorunundan en çok etkilenenler düşük gelirli kesimler olmaktadır (Ertürk 1997).

3.4.3. Alt Gelir Gruplarına Yönelik Konut Üretim Biçimleri

- Devletin düşük gelirlilere yönelik konut üretimi,
- Özel sektörün düşük gelirlilere yönelik konut üretimi,
- Kooperatiflerin düşük gelirlilere yönelik konut üretimi,
- Gecekondu olarak sınıflandırılabilir.

3.4.3.1. Devletin Düşük Gelirlilere Yönelik Konut Üretimi

Barınma gereksiniminin karşılanması, toplumsal güvenlik ile ayrılmaz bir bütündür. Ekonominin enflasyon etkisi altında olduğu, paranın satın alma gücünün azaldığı dönemlerde dar gelirli ailelerin korunması önemli bir toplumsal sorun haline gelmektedir (Keleş 1996). Günümüzde de, tüm dünya ile birlikte Türkiye’yi de etkisi altına alan ekonomik krizde işsizlik oranı oldukça büyük bir oranda artış göstermiş ve bu durumdan bütün sektörler, bütün gelir grupları belli bir oranda etkilenmiştir. Özellikle alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut sorunu bu dönemde de toplumsal bir sorun olarak öne çıkmış ve özellikle kredilendirilmiş konut satışlarında büyük bir arz ve talep görülmüştür.

Türkiye’de Alt Gelir Gruplarına Yönelik Konut Sunumu Yapan Kurum-Kuruluşlar ve İlgili Mevzuat

Türkiye’de konut sorununun gelişimi boyunca alt gelir gruplarına yönelik çeşitli kanunlar, yönetmelikler, tebliğler oluşturulmuştur. Günümüze gelinceye kadar alt gelir gruplarına konut sunumu yapan kurum ve kuruluşlar;

- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı,
- Devlet Planlama Teşkilatı,
- Yerel yönetimler,
- Türkiye Emlak Kredi Bankası, Sigortalar Kurumu, BAĞ-KUR, Ordu Yardımlaşma Kurumu)
- Toplu Konut İdaresi’dir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının dışında, bu kesime yönelik konut sunumunu gerçekleştiren ve alt gelir gruplarının kendi bünyesinde oluşturduğu kuruluşlar olarak kooperatifleri de bu çerçevede belirtmek gerekmektedir (Keleş 1996).

Alt gelir gruplarına yönelik konut sunumu ile ilgili mevzuat ise Belediye Kanunu (15/68 maddesi), 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 3320 sayılı Memur ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun, Kooperatifler Kanunu, Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği, Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik ve konu ile ilgili olarak çıkan çeşitli tebliğler olarak özetlenebilir.

Bu kurumlar tarafından günümüze gelinceye kadar dar gelirlilere yönelik konut sorununa getirilen çözümler ise;

- Kendi evini yapana yardım,
- Kredilendirilmiş konut,
- Gecekondu önleme ve dönüştürme bölgeleridir (Özcan 1996).

İkinci Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkan gecekondu sorununun çözümü ve ileride yapılmasının önlenmesi amacıyla; devlet, alt yapısı ve hizmetleri kamu tarafından sağlanmış arsalar üzerinde bireylerin kendi evlerini yaparak konut üretiminin gerçekleştirilmesi yolunda politikalar ortaya koymuştur. Bu konut üretim biçimi, ülkemizde gecekondu bölgeleri dışında afet uygulamalarında ve köy konutlarında da kullanılmıştır. Kendi evini yapana yardım yöntemi Birleşmiş Milletler tarafından çok desteklenmiş ve çeşitli ülkelerde uygulanmış bir yöntemdir.

Çizelge 3.7 ve Çizelge 3.8’de United Nations Centre for Human Settlements tarafından, sunum, politika, finans ve toprak seçenekleri bağlamında ortaya konulan, düşük gelirlilerin konut erişimi ile altyapı ve hizmet erişimini artırma politikaları yer almaktadır.

Çizelge 3.7. Düşük Gelirliilerin Konut Erişimini Arttırma Politikaları (United Nations Centre for Human Settlements'tan aktarımla Arslan 2003)

Sunum Seçenekleri	Politika Seçenekleri	Finans Seçenekleri	Toprak Seçenekleri
<p>Devlet</p> <p>-Merkezi ya da yerel yönetimlerin doğrudan konut sunumu</p>	<p>-Gecekondu ve Slum yıkımı</p> <p>-Devlet konutları</p> <p>-Arazi kullanım ve imar yönetmelikleri</p>	<p>-Genel gelirler</p> <p>-Özel gelirler</p>	<p>-İstimlak yolu ile arazi elde edilmesi</p> <p>-Devletin arsa alımı</p> <p>-Takas ve değiş-tokuş</p> <p>-Arazi kullanım denetimi</p>
<p>Özel Sektör</p> <p>-Özel şirketlerin, kişilerin ya da kooperatiflerin konut sunumu</p> <p>-Enformal sektör konut sunumu</p>	<p>-Kooperatif konutları</p> <p>-Self-help yapım</p> <p>-Özel yapım</p> <p>-Yapım sözleşmesi</p>	<p>-Katkı ve bağışlar</p> <p>-Dolaylı sübvansiyonlar</p> <p>-Çapraz sübvansiyonlar</p> <p>-Özel finansmanlar</p> <p>-Birikimlerin mobilizasyonu</p>	<p>-Özel alım</p> <p>-Arazinin yeniden düzenlenmesi</p>
<p>Karışık</p> <p>-Devlet destekli self-help</p> <p>-Ortak üretim</p> <p>-Özel sektör sunumuna devlet sektörü finansmanı ya da sübvansiyonu</p>	<p>-Altyapılı arsa sunumu</p> <p>-Çekirdek konut</p> <p>-Sübvansiyonlu özel konut yapımı</p>	<p>-Ortak finansman</p> <p>-Düşük gelirliilerin kredi ulaşımını arttırmak için devlet gelirlerinin mobilizasyonu</p>	<p>-Arazi kullanım denetimi</p> <p>-Arazinin yeniden düzenlenmesi</p> <p>-Takas ve değişim</p> <p>-Bağışlar ve hibeler</p>

Çizelge 3.8. Düşük Gelirliilerin Altyapı ve Hizmet Erişimini Arttırmak için Politika Alternatifleri (United Nations Centre for Human Settlements'tan aktarımla Arslan 2003)

Sunum Seçenekleri	Politika Seçenekleri	Finans Seçenekleri	Toprak Seçenekleri
<p>Devlet</p> <p>-Merkezi ya da yerel yönetimlerin doğrudan altyapı ve hizmet sunumu</p> <p>-Devlet ortaklığı girişimi ya da özel kurum</p>	<p>-Devlet servis sunumu</p> <p>-İmar yönetmeliklerinin değiştirilmesi</p> <p>-Nüfus dağılımının düzenlenmesi</p>	<p>-Genel gelirler</p> <p>-Özel gelirler</p> <p>-Kullanıcı ücretleri</p> <p>-İyileştirme vergileri</p> <p>-Kamu mülklerinin ödünç alma yolu ile arttırılması</p>	<p>-İstimalak yolu ile arazi elde edilmesi</p> <p>-Devletin arsa alımı</p> <p>-Takas ve değiş-tokuş</p> <p>-Arazi kullanım denetimi</p>
<p>Özel Sektör</p> <p>-Özel şirketlerin, kişilerin ya da kooperatiflerin altyapı ve hizmet sunumu</p> <p>-Enformal sektör altyapı ve hizmet sunumu</p>	<p>-Özel sektör yükleniciliği</p> <p>-Kooperatif yükleniciliği</p> <p>-Özel ve enformal sektörün servis ve altyapı üretimi</p>	<p>-Dolaylı sübvansiyonlar</p> <p>-Özel finansmanlar</p> <p>-Birikimlerin mobilizasyonu</p> <p>-Servis ücreti</p> <p>-Özel kredi</p>	<p>-Özel alım</p> <p>-Arazinin yeniden düzenlenmesi</p>
<p>Karışık</p> <p>-Devlet destekli self-help</p> <p>-Ortak üretim</p> <p>-Özel sektör sunumuna devlet sektörü finansmanı ya da sübvansiyonu</p>	<p>-Yapım sözleşmesi</p> <p>-Altyapılı arsa sunumu</p> <p>-Çekirdek konut</p> <p>-Efektif talebi arttıracak iş olanaklarının oluşturulması</p> <p>-Self-help ve ortak katılım</p>	<p>-Çapraz sübvansiyonlar</p> <p>-Ortak mülkiyet ve değiş-tokuş</p> <p>-Ortak finansman</p> <p>-Düşük gelirliilerin kredi ulaşımını arttırmak için devlet gelirlerinin mobilizasyonu</p> <p>-Katkılar ve çekilişler</p>	<p>-Arazi kullanım denetimi</p> <p>-Arazinin yeniden düzenlenmesi</p> <p>-Takas ve değişim</p> <p>-Bağışlar ve hibeler</p>

Bu politikalar, mevcut konut yerleşimlerinin iyileştirilmesi (hizmet götürülmesi) ve yeni yerleşim yerleri düzenleyerek gelişimi bu tarafa yönlendirmek (arsa hazırlanması) biçiminde ikiye ayrılmaktadır (Bağlan 2002). Bu konut üretim biçimi, bireylerin doğrudan doğruya kendi konutlarının yapımını gerçekleştirmesi (kendine yardım) veya devlet desteğiyle yapımın gerçekleştirilmesi (karşılıklı yardım) şeklinde olabilmektedir (Keleş 1996).

Proje alanının seçilmesiyle başlayan süreç, katılmayı hedefleyen ailelerin araştırılıp seçilmesiyle devam etmektedir. Kamuoyuna, seçilen ailelere ve yapımda önderlik edecek olan bireylere kendi evini yapana yardım yöntemiyle ilgili verilen eğitimin ardından, süreci sonlandıran evre örgütlenmedir. Söz konusu olabilecek örgütlenme biçimleri, kooperatifler, tasarruf ve yardımlaşma sandıkları oluşturmak, yerel topluluğun üyelerinden oluşan çalışma grupları kurmak, bunların temsilcileriyle kamu görevlilerini bir araya getiren yürütme kurulları oluşturmak veya yalnızca grup önderlerinden oluşan yerel kurullar kurmaktır. Yöntemin başarılı olmasını sağlayacak örgütlenmeyle ilgili önlemler arasında, konutların, ailelerin ödeme gücü içinde bir maliyetle yapılabilmesi, asgari gereksinmelere yanıt verebilmesi, büyütülebilme olanağına sahip olması (nüve konut) ve coğrafi koşullara uygun olması da bulunmaktadır (Keleş 1988).

Kendi evini yapana yardım yönteminin toplumsal yönden kendine güven ve toplumsal dayanışmayı geliştirme gibi yararları vardır. Ekonomik yönden ise kaynak tasarrufu sağlayarak, çok sayıda konut üretimi sağlanabilmesi ve ailenin olanaklarına bağlı olarak yönlendirilebilen esnek bir yöntem olması olumludur. Ancak, bu yöntem konutlarının yapımına vakit ayıramayan, sınırlı süre içerisinde tamamlayamayıp taşeronlara verme eğilimi sergileyen bireyler veya yerel yapı gereçleri yerine modern yapı gereçlerinin özendirilmesi sonucu maliyetin artması gibi nedenlerden dolayı gecekonduların çözümünde başarılı olamamıştır.

Dar gelirli kesime yönelik konut üretimine ilişkin kredilendirilmiş konut, Türkiye’de dar gelirlilere yönelik konut sorunu ve konut politikalarının değerlendirildiği Bölüm 3.2’de ve konut üretimi sorununun temel öğelerinden biri olan konut finansmanı ve aynı kapsamda ele alınan konut kredileri - ipotekli konut finansman (mortgage) sisteminin incelendiği Bölüm 3.5.2’de; dar gelirli kesime yönelik konut üretimine ilişkin gecekonduların önlenmesi ve dönüşümüyle ilgili politikalar ise, yine alt gelir gruplarına

yönelik konut üretim biçimlerinden biri olan gecekondunun irdelendiği Bölüm 3.4.3.4'te, Türkiye'de dar gelirlilere yönelik konut sorunu - konut politikalarının incelendiği Bölüm 3.2'de ve TOKİ tarafından üretilen kentsel dönüşüm projelerinin ele alındığı Bölüm 4'te detaylı olarak ele alınmıştır.

3.4.3.2. Özel Sektörün Düşük Gelirlilere Yönelik Konut Üretimi

Gelişmekte olan ülkelerde konutlar büyük bir oranda özel sektör tarafından üretilmektedir. Bu tip girişimlerde konut üretimi için seçilen yerler, kent içindeki altyapılı alanlardan veya kente yakın, altyapının kolayca sağlanabildiği alanlardan oluşmaktadır. Bu durumda kentsel toprak sahibine ödenen payın büyüklüğünden dolayı, bu tür konut üretim biçimi, diğerlerine göre daha maliyetli olabilmektedir. Bu maliyetin üzerine özel şirketler tarafından üretilen konutların standart ve fiyatlarının da yüksek olması nedeniyle, düşük gelirli kesimin çok azının ulaşabildiği özel sektör konut üretimi, daha çok orta ve üst gelirliler tarafından tercih edilmektedir. Düşük ve alt-orta gelir grubuna yönelik konut üretimi genellikle enformel sektör firmaları ile küçük girişimciler tarafından gerçekleştirilmektedir.

Özel sektör kazanç sağlamaması nedeniyle, düşük gelirli kesime yönelik konut üretimini tercih etmemektedir. Özel sektörün bu alanda üretim yapmasının sağlanması amacıyla, konut yapımını teşvik edici devlet politikaları geliştirilmelidir (Arslan 2003).

Hükümetler özel şirketleri dar gelirlilere yönelik konut üretmeleri konusunda desteklemek amacıyla; inşaat malzemelerini piyasa fiyatında veya biraz altında satarak yapı maliyetinin düşük tutulmasını sağlayabilir, küçük girişimcilerin konut üretimi yapabileceği parseller üretebilir, proje bileşenlerinde standartlaşma ve tasarımda çeşitlilik sağlayarak yüklenicilerin üretim sürecini kolaylaştırabilir veya dar gelirliler için toplu konut yapılacak alanlardaki yoğunluk, taban alanı katsayısı ve inşaat alanlarını insan sağlığına zarar vermeyecek biçimde yeniden düzenleyerek maliyeti düşürebilir (Alsaç 1986).

Toplu Konut İdaresi, kendi arsaları üzerinde konut üretimi modelinde, alt ve orta gelire yönelik ürettiği konutlarda özel inşaat firmalarıyla birlikte çalışmaktadır. Bu model özel sektörü, alt ve orta gelirli kesime konut üretmek için teşvik eden bir devlet

politikası olarak da değerlendirilebilir. TOKİ, bu konut üretim biçiminde ihaleyi kazanan inşaat firmaları ile birlikte konut yapımını gerçekleştirmektedir.

3.4.3.3. Kooperatiflerin Düşük Gelirlilere Yönelik Konut Üretimi

Düşük gelirliler için konut üretimindeki politikalardan biri kooperatifler aracılığıyla toplu konut, ya da kendi evini yapana yardım yöntemiyle konut üretim biçimidir. Kooperatiflerin amacı, konut sahibi olmak isteyen ancak maliyeti karşılayamayacak durumda olan dar gelirli grupların kaynaklarını birleştirerek, konut yapımı sürecinde finansmanı sağlamak amacıyla yardımlaşmaları anlayışı üzerine kurgulanmıştır. Devletin de desteğiyle konut sunumunun önemli bir yolu olarak kabul edilen kooperatifler, düşük gelirli grupların ödeme güçlerini aşmayacak biçimde konut edinmelerini sağlayabilmektedir. Kooperatifler birçok ülkede toplam konut üretiminin önemli bir kısmını karşılamaktadır.

Konut kooperatifleri, dar gelirlilerin konut edinmesi yönündeki işlemlerle birlikte bütünleşmiş kent topraklarının oluşmasını sağlar, hizmetler ve sosyal tesislerin teminini kolaylaştırır, istihdam ve eğitim olanaklarını artırır. Kooperatifler ayrıca arsa spekülasyonunu ve konutların yasadışı el değiştirmelerini kontrol altında tutmaktadır. Genel olarak konut kooperatiflerinde görülen modeller aşağıdaki gibidir;

- Bireysel mülkiyete dönüşen kooperatifler: Ülkemizde sıkça görüldüğü gibi, yapımının tamamlanmasından sonra üyelere tapu dağıtılması üzerine tüzel kişiliğin sona erdiği kooperatif biçimidir.
- Toplu mülkiyete sahip kooperatifler: Ortak mülkiyet ve katılım yoluyla inşa edilen kooperatif biçimidir.
- Kiracılar konut kooperatifleri: Konut mülkiyetinin kooperatif tüzel kişilerine ait olduğu, oturma hakkının devredilemediği, üyelerin kiracı olmanın yanı sıra konutların kullanımıyla ilgili konularda yönetimde söz ve oy sahibi oldukları kooperatif biçimidir.
- Yardımlaşmayla kendine yetme biçimindeki kooperatifler: Tüm süreçlerin üyelerin sorumluluğunda olduğu, üyelerin iş gücü katarak geliştirdiği, dolayısıyla evlerine ve komşularına daha bağlı olduğu, toplam maliyet içerisinde

işçilik payının düşük olduğu kooperatif biçimidir; ücretli ve kırsal kesimde yaşayan bireylere uygun olan bu kooperatifler Kanada’da görülmektedir.

- İşçi üretim kooperatifleri: Kooperatifçiliğin desteklenmediği dönemde ülkemizde örneklerine rastlanan, betoncular, kalıpcılar gibi belirli meslek gruplarının bir araya gelerek bir yönetici seçtiği, bu örgütlerin gelişip kooperatif kurduğu ve başka konut yapımlarında da çalıştığı kooperatif biçimidir.
- Konut yönetim kooperatifleri: Toplu konutların yönetimi, arsanın, tesislerin kullanımının gerektirdiği ekonomik, hukuki ve teknik uzmanlaşma konusunda gerekli deneyim birikimine ulaşmış; toplu konut sahiplerine yardım edebileceği gibi, bizzat yönetim işini de üstlenebilen kooperatif biçimidir. Büyük ölçekli yerleşmelerde apartman yöneticiliği sistemi küçük çaplı ve verimsiz kalmaktadır. Araştırmalar her 300 konut için tam gün çalışacak bir yöneticiye gereksinim olduğunu ortaya koymaktadır (Bağlan 2002).

Türkiye’de tarihsel süreç içerisinde kooperatiflerin dar gelirliyle yönelik konut sunumları incelendiğinde, ilk olarak İkinci Dünya Savaşı sonrasında kooperatifçiliğin desteklenmemesine karşın, işçilerin konut kooperatifi kurmasının yaygınlaşmış olduğu görülmektedir. Sonrasında 1950’li yıllardan başlayarak SSK’nın işçi kooperatiflerine kredi sağlaması, Çalışma Bakanlığı’nın kurulması, işçi konutlarına yönelik çalışmaların hızlanması, sendikaların kurulmasına olanak verilmesi, Emlak Bankası’nın yeniden örgütlenmesi dar gelirliyle yönelik kooperatif üretimini desteklemiştir. Ancak bu dönemde, kooperatiflerin vurgunculuk oyunlarına kurban gitmemeleri amacıyla hükümetler birçok kez vatandaşları uyarılmış; bu nedenle halk kooperatiflere ilgi göstermemiş, bu da kooperatiflerden beklenen hizmetin sağlanamaması sonucunu doğurmuştur.

Daha sonraki yıllarda SSK, BAĞ-KUR ve OYAK gibi kurumların sağladığı krediler kooperatifçiliği özendirici rol oynamıştır, ancak bunun da dar gelirliyle yönelik konut üretimi için yeterli olduğunu söylemek zordur. 1973 belediye seçimini izleyen yıllarda gerçekleşen konut kooperatifi girişimlerinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı arsa sağlanmasında yardımcı rol oynamıştır.

1978-1981 arasını kapsayan dönemde ise, konut kooperatifçiliğinin devletçe desteklenmesinin gerçekten istenip istenmediği, kooperatiflere arsa, kredi vb. yardımlar

sağlanacağı belirtildiği halde, bu yardımların nasıl bir öncelik sırasına uygun olarak verileceğine ilişkin bir açıklık yoktur. Bu fonları kullandırmaya yetkili olanlar önceliği, konut kooperatiflerine olduğu kadar, özel kesimdeki toplu konut girişimlerine de tanıma esnekliğine sahip kılınmışlardır (Keleş 1996). Günümüzde bu anlayış benzer bir biçimde devam etmekte, kooperatif adı altında orta-üst ve üst gelir grupları da konut üretimi gerçekleştirmektedir.

Devlet, kooperatif yoluyla konut üretimini desteklemek amacıyla, dar gelirli aileleri kooperatif kurma konusunda teşvik etmelidir. Buna yönelik olarak, kooperatifçilik organizasyonu ve inşaat tekniklerine ilişkin eğitim olanakları ve arsa edinilmesinde kolaylıklar sağlanabilir, malzeme maliyeti düşürülebilir ve kooperatif alanlarına altyapı hizmeti götürülebilir.

3.4.3.4. Gecekondu

Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda, barınma sorunu gibi görünmesine rağmen çok geniş kapsamlı ve önemli bir olgu “gecekondu” sorunudur. Göçün tetiklediği, toplumsal ve ekonomik gelişme düzeyinin ürünü olan gecekondu, niteliksiz konut ve kaçak yapılaşmanın nüvesini oluşturmaktadır.

3.4.3.4.1. Gecekondu Tanımı

Toplumbilim Terimleri Sözlüğü’nde (<http://tdkterim.gov.tr>) “Türkiye’de özellikle büyük kentlere göç eden kırsal nüfusun buralarda kamunun ya da özel kişilerin iyeliğindeki toprak parçaları üzerinde kaçak olarak yaptığı, sağlık ve bayındırlık kurallarına uymayan konutlar” olarak tanımlanan gecekondu, 775 sayılı yasa tarafından “tapusuz ve izinsiz arsalar üzerine ruhsatsız ve yasa dışı konut inşaatı” olarak açıklanmaktadır.

- Gecekondu, kırsaldan kentsel yaşayışa bir geçiş, bir “transitional / dönüşümsel” yaşayış şekli ve bu özelliklerin mekana yansımalarıdır.
- Gecekondu, toplumun kırsal bölgelerinden kopmuş; kentlerde sanayi ve onunla beraber gelişen örgütlenmede olmadığı için, emilememiş nüfusun mekana yansımalarıdır.

- Gecekondu sorunu bir barınma sorunundan çok, bir gelir dağılımı, sınıfsal yapı ve sosyal güvenlik sorunudur.
- Gecekondular, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılardır (Turgut 2002).

Bu yaklaşımlar üzerinden, çok boyutlu ve karmaşık bir olgu olan gecekondu, devlet veya özel girişimciler tarafından gereksinimleri karşılanamayan dar gelirli grupların, bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, başkasının arazisi üzerinde yaptığı konut üretimi biçiminde açıklanabilir.

Gecekondu değişik isimler altında, uluslararası bir kavramdır. Gelişmekte olan ülkelerin pek çoğunda örnekleri görülmekte ve değişik isimlerle tanımlanmaktadır. Örneğin Türkiye’de bir gecede yapılan anlamına gelen “gecekondu”; Peru’da “barriada”, Brezilya’da “favela”, Meksika’da “colonia proletaria”, Venezuela’da ise “rancho” adını almaktadır. Bu yerleşim alanlarından Bölüm 3.1.2’de söz edilmiştir. Gelişmiş ülkelerde de, geliştirmekte olan ülkelerin bu önemli problemiyle ilgili araştırmalar yapılmış ve bu ülkelerde de bu kavram için değişik kavramlar üretilmiştir. İngilizce’de “mushroom housing” veya Fransızca’da “taudis” kavramları buna örnektir. Bununla birlikte, kentleşme sürecinde ortaya çıkan ve “getto, varoş, slum, shanty town” gibi kavramlarla ifade edilen olgularla, Türkiye’deki gecekondulaşma olgusu arasında benzerlikler bulunmakla beraber, oluşum ve işlevleri itibariyle farklılıklar vardır (Tatlıdil, 1989). 10. yüzyılda Venedik’te yaşayan Yahudilerin zorunlu olarak ikamet etmek zorunda oldukları ve etrafi çevrili, giriş-çıkışları kontrol altında tutulan yerleşim yerlerini ifade etmek için kullanılan “getto” kavramı, 20. yüzyıl başlarında Amerika’da Doğu Avrupa Yahudileri’nin yerleşim yerlerini ifade etmek için kullanılmaya devam edilmiş, zamanla yoksul, ikinci sınıf, dışlanmış diğer dini, etnik, ırki azınlık göçmen gruplarının yerleşim yerleri için de kullanılmaya başlanmıştır. Türkdoğan (1996) ve Altuntaş (2001)’ tan aktarıldığı üzere; “shanty town”, özellikle geliştirmekte olan ülkelerde, kırdan şehre gerçekleşen hızlı göç sonucu, kentlerde, konut yetersizliğinden doğan ancak kentle bütünleşme eğilimlerinin yüksek olduğu, kır ve kent yaşantısı özelliklerini bir arada taşıyan grupların yaşadığı yerleri tanımlamaktadır. Türkiye’deki gecekondulaşma olgusuyla benzerliklerinden dolayı, shanty town ile gecekondulaşma arasında yakın bir ilişkiden söz edilmektedir. Ancak yine de, Türkiye kentleşmesine

özgü bir kavram olan gecekondur, shanty town'dan farklı bir olgudur (Karaman 2003). Abrams (1978) ve Yürükhan (1966)'dan aktarıldığı üzere, gecekondur araştırmaları incelendiğinde bazı araştırmacıların gecekondur alanlarını, gelişmiş ülkelerin "slum" yani çöküntü, sefalet alanlarına benzetmek gibi bir yanılgıya düştükleri de görülmüştür. Oysa bu iki kavram, Keleş (1978) ve Hart'ın (1962) da belirttiği üzere farklı kavramlardır (Sarı 2002).

Çöküntü alanları ile gecekondur farkına kısaca değinilecek olursa, çöküntü alanları, kentlilerin yaşadığı, barınma yoğunluğunun ve kiracı oranının yüksek olduğu, çok eski, ağaçsız, düşük standartlı alanlar iken, gecekondular, genellikle kente gelen köylülerin yaşadığı, çöküntü alanlarına göre daha düşük yoğunluklu, ev sahibi oranının yüksek olduğu, genellikle 20-30 yıllık geçmişi olan, sağlam ve çürük örneklerin bir arada görüldüğu bölgelerdir.

Gecekondunun bir konut üretim biçimi olarak değeri, kabaca olumlu veya olumsuz olarak değerlendirilirse;

- Türkiye'de konut açığının kapatılmasında önemli bir rol oynaması,
- Bir anlamda kullanıcı katılımı olarak değerlendirilebilmesi,
- Gecekondur yapımının işsizliğin azalmasına yardımcı olabileceği varsayımı ve emeğin yeniden üretilmesini sağlaması olumlu özellikleridir.

Diğer yandan,

- Fiziksel olarak elverişsiz alanlarda,
- Yapımı gerçekleştiren işçilerin verimsiz olduğu zaman dilimlerinde kalitesiz olarak yapılması;
- Hem altyapı, hem yerleşim yeri, hem yapı niteliği bakımından yetersiz olması,
- Günümüzde artık ticari bir faaliyet haline gelip, sahiplerinden çok kiracıların yaşamakta olduğu yani olayın spekülatif bir değeri kazanması, gecekondur üretim biçiminin olumsuz özellikleri olarak değerlendirilebilir.

3.4.3.4.2. Türkiye’de Gecekondu Sorunu ve Politikaları

Türkiye’de 60 yılı geçen gecekondu tarihi, politikaların değişimiyle ilintili olarak birkaç döneme ayrılabilir:

- Birincisi, 1960’a kadar olan dönemi kapsamaktadır. Bu dönem, yoksul ailelerin “masum” barınma gereksinimlerini kendi güç ve olanaklarıyla, ufak tefek yardımlarla karşılamaya çaba gösterdikleri dönemdir. Bu dönemde, gecekonduların kiralandığına pek rastlanmamaktadır. Aileler inşa ettikleri gecekondualarda kendileri oturmaktadır.
- İkinci dönem, 1960-1970 arasındadır. Bu dönemde gecekondu genellikle sahibinin emeğinden yararlanılarak yapılmakta, ancak kiraya verilme oranı yükselmektedir. Bir başka deyişle, gecekonducunun birçok gecekondu yaparak, kendi gereksinmesinden arta kalanını kiraya verdiği söylenebilir.
- 1970 ve 1980’lerden sonraki üçüncü dönemde ise, gecekondu yapım süreci tümüyle ticarileşmiş, yoksul kitle için arsa sağlayıp yapı gereçlerini bulan ve gecekondu yapısını inşa ederek bunları satışa çıkaran “gecekondu firmaları” türemiştir (Keleş 1996).

3.4.3.4.3. Gecekondu Politikalarının Gelişimi

Türkiye’de gecekondu sorununun ve politikalarının gelişimi Keleş (1996)’in sınıflandırmasından yararlanılarak; 1960 öncesi (planlı döneme kadar) ve 1960 ve sonrası (planlı dönem) olmak üzere iki başlık altında incelenmiştir.

1960 Öncesine Kadar Olan Dönem

1960 yılına kadar olan dönemde, devlet çıkarılan birtakım yasalarla 2. Dünya Savaşı’nın sona erdiği yıllardan itibaren gecekondu sorununun çözümüne çalışmıştır. Bu kapsamda çıkarılan ilk yasa 1948 tarihli 5218 sayılı yasadır, bunu takiben aynı yıl içerisinde 5228 sayılı yasa çıkarılmıştır. İlk yasa ile arsa yardımı sağlanmış, ikinci yasa ile de Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından konut kredisi verilmesi gündeme gelmiştir (Keleş 1996). 5218 sayılı yasa gecekondu ile ilgili hazırlanan ilk yasa olması nedeniyle daha sonra çıkarılan yasaların temelini ve siyasilere olaya bakış açılarını

ortaya koymasý bakımýndan önemlidir (Kızıldaş 2002). İlerleyen birkaç yıl içerisinde, gecekondulaşmanın hızlanması üzerine gecekondulaşmanın önlenmesi ve yıkılmasını öngören 5431 sayılı yasa amacına ulaşamamıştır. 1953 tarihinde çıkarılan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası, 1953 yılına kadar yapılmış olan gecekondularý “yasallaştırmış”, o tarihten sonra da gecekondulaşmayı yasaklamıştır. Ancak, yürürlükte kaldığı 1953-1966 yılları arasında gecekondulaşmanın önlenmesinde ve konut sunumunun artırılmasında başarılı olamamıştır. 1959 yılında çıkarılan 7367 sayılı yasa ile ise hazine arsalarından belediye sınırları içinde bulunanların, imar planı bulunup bulunmadığına bakılmaksızın belediyelere geçilmesi öngörülmüş ve bunlar gecekondulaşmayı önlemek adına ayrılmış, ancak bu yasa da amacına ulaşamamıştır.

1930’larda başlayan gecekondulaşma süreci, hazırlanan yasal düzenlemelerin aştan öte çözümler üretmemeleri sonucu hızlanmış ve kentlerin büyük bölümlerini oluşturur hale gelmiştir (Tokman 1984).

Bu dönemde uygulanan politikaların başlıca üç özelliğinden birincisi, belediyelerin, Hazine’den, türlü kamu yönetimlerinden ucuz ya da karşılıksız arsa olarak, bunları konutsuz vatandaşlara devretmeleri ve bu yoldan gecekondulaşmayı önlemeye çalışmaları; ikincisi, gecekondulaşmanın yasalarla yasaklanması; üçüncüsü de daha önceki tarihlerde yapılmış olan gecekonduların, Keleş’in (1996) deyişiyle birer “olup bitti” sayılarak yasallaştırılmasıdır. Bu özellikler bugün de uygulanmakta olan gecekondulaşma politikasının temel özelliklerini oluşturmaktadır.

1960 ve Sonrası

Türkiye’de 1960’lı yıllarda başlayan ilk gecekondulaşma çalışmaları, aynı yöreden, ilden, ilçeden ya da köyden göç edenlerin, büyük kentlerin gecekondulaşma bölgelerinde kümelenmelerini ortaya koymaktadır. Türkiye’deki kentleşmenin önemli özelliklerinden birisi olarak görülen kümelenme, yoğunlukla hemşehrilik ya da akrabalık gruplarının bir arada toplanması şeklinde gerçekleşmektedir (Gökçe vd. 1993).

1960 yılından sonraki dönem planlı olarak gelişmiştir. Planlı dönemde gecekondulaşma politikaları, Beş Yıllık Kalkınma Planları tarafından getirilen yaklaşımlar doğrultusunda

izlenebilir. Bu dönemde, gecekonduların içinde yaşayanların başka yer bulmadan yıkılmaması ilkesi ile oluşturulan 1963-1967 yıllarını kapsayan Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda önerilen politikalar; gecekonduların iyileştirilmesi, kötü durumdaki gecekonduların ortadan kaldırılması ve gecekonduların yapımının önlenmesi üzerine geliştirilmiştir. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı da birinciye benzer biçimde, gecekonduların yapımını önlemeyi, kendi evini yapmaya çalışanların emeğinden yararlanmayı, gecekonduların arsa iyeliği sorunlarının kent gelişimini zorlaştırıcı olmaktan çıkarılmasını amaçlamaktadır. Bu dönemde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yerel yönetimin sorunu olarak gördüğü gecekondular sorununu üstlenmemiş, ancak ilk plan döneminin sonuna doğru sorunun yalnızca belediyeler tarafından değil, devletle birlikte çözülmesi gerektiğine karar vermiştir. İkinci Planın gecekondular ile ilgili hedeflerinin Birinci Plana çok yakın olmasına rağmen, bunları gerçekleştirecek araçlar planda izlenememektedir. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın "toplumsal sorunların ekonomik büyüme ile kendiliğinden çözülebileceği"ni varsaydığı anlayışı nedeniyle, plan gecekondular sorununa pek eğilmemiştir, gecekonduların gelişmesini izleyen bir planlama yaklaşımı sergilenmiştir. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda ise yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerine ağırlık verilmesi ve gecekondular iyileştirme bölgelerindeki kamu arsaları üzerinde bulunan vatandaşlara uzun süreli kullanma hakkı tanınması kararlaştırılmış, ancak bu kapsamda herhangi bir çaba gösterilmemiştir (Keleş 1996).

Planlı dönemin başında 240 bin olan gecekondular sayısı 20 yılda 1 milyon artmıştır. 1963 yılında, 1962 yılının sonuna kadar yapılmış olan tüm gecekonduların belediye hizmetlerinden yararlanmasını öngören 327 sayılı yasa çıkarılmıştır. Yasa, yerel seçimlerden kısa bir süre önce yürürlüğe girmiştir ve bu yönüyle, siyasilerin gecekondular sorununa bakış açısını ortaya koymaktadır.

Daha sonra 1966 yılında çıkarılıp, 1976 ve 1990 sayılı yasalarla revizyona uğrayan 775 sayılı yasa bugün uygulanan politikaların temel ilkelerini oluşturmaktadır. 775 sayılı yasa kapsamında gecekondular sorununun boyutunun büyüklüğünün anlaşılması olduğu söylenebilir. Yasa, var olan yerleşim birimlerine birtakım hizmetleri sağlayıp, bölgeleri iyileştirerek korumayı öngörmüş ve ileriye yönelik olarak gecekonduların önleme yolunda adımlar atmıştır. Ancak, daha önce de belirtildiği gibi, günümüzde

uygulanan politikaların da temelini oluşturan yasanın hedeflediği amaçlara ulaşamadığı, başarılı olamadığı görülmektedir.

1980'lerden sonra, gecekondulaşma kentsel rantlara el koyma ve arsa spekülasyonu aracı haline dönüşmüştür. Gecekondu alanları ve yapıları esnekliğini yitirmiş, iki ve daha çok katlı kaçak mahalleler durumunda kalıcı bir yapıya kavuşmuştur. 1983-1988 yılları arasında çıkarılan 2981, 3290, 3366, 3414 sayılı İmar Affi yasalarıyla bu kaçak yapılaşma çok büyük ölçüde ruhsatlandırılmış, tapu verilmiş ve meşrulaştırılmıştır (Altaban, Şenyapılı 2002).

Türkiye Cumhuriyeti tarihindeki en büyük ve en geniş kapsamlı gecekondu affi 21 Mart 1983 tarihli, 2805 sayılı Kanun'la gerçekleştirilmiştir. Siyasi emeller nedeniyle buna benzer imar afları, gecekonduların yasallaştırılması, tapu dağıtılması gibi davranışlarla sonuçlanan hoşgörü zihniyeti, gecekondu bölgelerinin giderek daha da artmasına neden olmuştur.

1985-1989 yılları arasını kapsayan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Plan döneminde 2981 sayılı gecekondu affi yasası geniş ölçüde uygulanmıştır. Temel olarak mevcut gecekondu alanlarının yasallaştırılmasını amaçlayan 2981 sayılı yasa, daha önceki yasaların eksikliklerinin ya da hatalarının giderildiği bir yasa olması gerekirken, tam tersine öncekilerin olumlu yanlarını da dışlayan ve olayı yasallaştırma sorununa indirgeyen bir yaklaşıma sahiptir. Bu yasallaştırma ise önerilen müdahale biçimlerinin tanımlarındaki boşluklar nedeniyle gecekondu alanlarındaki kentsel rantın çeşitli gruplara aktarılmasına yol açmaktadır. Bu da gecekondunun spekülatif bir araç olarak görülmesini destekler yöndedir (Kızıldaş 2002).

Altıncı Beş Yıllık Plan döneminde gecekondu önleme amacıyla kendi evini yapana yardım yöntemiyle nüve konut tasarılarına öncelik verilmesi istenirken, Yedinci Kalkınma Planı'nda ise yalnızca gecekondu yasalarının günün koşullarına uygun hale getirileceği belirtilmiştir (Keleş 1996).

Düşük gelirli kentlilerin barındığı yerleşim birimi olan gecekondular için yönetimlerin programlarında, kalkınma planlarında ve bu konuda hazırlanan yasalarda üç temel yaklaşım görülmektedir. Boşaltma ve yıkım, önleme ve iyileştirme yaklaşımlarından; boşaltma ve yıkım çoğunlukla uygulanamamış, uygulandığında yıkım

güçleri ve gecekonduların çatışmasına neden olmuştur. Kitle iletişim organlarına yansıyan gecekonduların yıkımları toplumsal baskı yaratmış, seçim zamanlarında gecekonduların oy potansiyeli karşısında politik araç olarak kullanılmıştır. Yeni yapılacak gecekonduların önlemek konusunda yıkılacak gecekondulara alternatif olarak yapılan sosyal konutlar az sayıda üretilmişlerinden gereksinmeyi karşılayamamışlar, ayrıca fiziksel ve sosyal açıdan tercih edilebilecek bir alternatif oluşturamamışlardır (Pulat vd. 1998).

Türkiye’de gecekonduların yaşama oranı Ankara’da % 65, İstanbul’da % 45, İzmir de ise % 35’tir (Arslan 2003). Dar gelirli kesim için bu yerleşim birimleri kısa süreli olarak çözüm olsalar da, hem orada yaşayanların alt yapı hizmetlerinden yoksun olması bakımından; hem de siyasi kaygılar nedeniyle çıkarılan aflar nedeniyle kent formuna etkileri bakımından çok önemli bir sorun teşkil etmektedir.

Gecekondular, Batı’da benzer şartlardan doğan yerleşim yerlerinden, hem yapı hem de işlev yönünden farklı anlamlar taşımaktadır. Genellikle, akraba ve hemşehri kümelenmeleriyle oluşan gecekondularda yaşayanlar, güçlü dayanışma sistemleri ve sosyal kontrol mekanizmalarıyla, kentleşmeden kaynaklanan anomi gibi bir takım olumsuzluklara karşı direnç gösterebilmektedirler. Gecekonduları, Batı’daki benzerlerinden ayıran belki de en temel özellik ise; bu yerleşim yerlerinde yaşayanların oldukça yüksek düzeyde kentleşme eğilimi göstermeleridir (Karaman 2003).

Sonuç olarak, gecekondunun Türkiye’deki hızlı nüfus artışı, kentleşme ve göç ile başlayıp, gecekonduyu önleme veya ortadan kaldırmaya yönelik oluşturulan yasaların ve politikaların da amacına ulaşamamasıyla sağlıklı ve plansız bir kentleşme meydana getirdiği ve bunun sonucunda da gecekondunun önüne geçilmesi çok zor bir kentleşme alt birimi haline geldiği söylenebilir. Günümüzde, arsaların tükenmiş olmasından dolayı, arazi işgali üzerinden gecekonduların yapımı kendi ömrünü tamamlamıştır. Geçmişte az üretilen sosyal konutlar nedeniyle dar gelirli kesimin gereksinimini karşılayamayan konut arzı, günümüzde TOKİ tarafından karşılanmaya çalışılmaktadır. TOKİ nicelik olarak konut açığını kapatmada önemli bir yol katetmiştir, ancak üretilen konutların nitelik tarafının eksik kaldığı ve bu konuya bir an önce eğilme gerekliliği yadsınamaz bir gerçektir.

3.5. Konut Üretimi Sorununun Temel Öğeleri

Konut üretimi sorununu oluşturan üç temel öge, arsa, finansman ve teknolojidir (Gürel 1996). Çalışmada dar gelirliilere yönelik konut üretimine ilişkin sorunlar bu öğeler üzerinden ele alınmıştır.

3.5.1. Arsa Üretimi

Konut üretimi için ön şart olan arsa temini, aynı zamanda konut üretiminde maliyeti artıran en önemli unsurdur. Konut yapımına veya kitlesel anlamda düşünüldüğünde, konut üretim sürecine başlama noktası "imarlı, altyapılı arsa"dır. Bir arazinin arsa olması için, konut üretimine elverişli olması, altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması, kentin imar planları kapsamında bulunması, topografik haritalarının, nazım ve imar planlarının oluşturulmuş olması gerekmektedir.

Kentsel arsa piyasasının, arsa talebi, arsa sunumu ve kamunun arsa piyasasına yönelik düzenlemeleri olmak üzere üç temel bileşeni vardır (Eraydın 2002).

Kentsel arsa sunumu, arsa piyasası koşulları içinde kentsel arsa rantları ve arsa fiyatları ile belirlenmektedir. Yasal arsa piyasası içinde kentsel arsa sunumu; özel mülkiyetin olduğu alanların planlanarak ve hizmet götürülerek arsa piyasasına katılımı, kamu arsa geliştirme programları ve daha önce yapılaşmış gecekonduların yasallaştırılması ile gerçekleştirilebilir (Eraydın 2002).

Konu dar gelirli kesime yönelik konut üretimi olduğunda ise arsa daha önemli hale gelmektedir, çünkü bu durumda konut üretimi nicelik olarak çok büyük boyutlara ulaştığından arsa gereksinimi de büyük boyutlarda olmaktadır. Ayrıca, dar gelirliilere yönelik arsa sunumunda niceliğin yanı sıra maliyet de çok önemli olduğundan, ucuz ve altyapılı arsa temini sağlama konusunda kamuya önemli bir görev düşmektedir, ancak özel sektörün elinde bulunan arsa stoklarının neden olduğu spekülasyon maliyeti artırmakta ve dar gelirliilere yönelik arsa teminini güçleştirmektedir.

Konut arzında önemi büyük olan arsa konusunda Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu'nun 1987 yılında sunmuş olduğu raporda bazı politik seçenekler ortaya konmuştur. Arsa ve dolayısıyla konut arzı sorununun çözümünde göz önüne alınması gerekli görülen seçenekler özetle şunlardır;

- Hükümetçe arsa satın alınması,
- Önceden arsa temini,
- Arsa takası,
- İskan edilebilir arazi temini,
- Kiralama veya satın alma önceligi yoluyla arsa temini,
- Arsayı kullanım kontrollerinde bulunması (Kömürlü 2006).

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, daha önce de değinildiği üzere, konut, altyapı ve hizmet sağlanmasında en maliyetli öge arazidir. Hükümetin, kamu destekli konut üretimine yönelik ve yerleşim yerlerinin gereksinimi olan sağlık, eğitim vb. hizmetlere uygun arazi temini sağlanması amacıyla yapması gereken bazı seçenekler bulunmaktadır. Bunlar aşağıda sıralanmıştır;

- Hükümet kuruluşlarınca özel arsa sahipleri arasında arsa takası yapılması,
- Özel arsa sahipleriyle görüşülüp bunların kamuya satılması sağlanarak arsa elde edilmesi,
- Devletin uygun fiyata arsa temin etmek üzere önceden arazi satın alması (arazi bankacılığı),
- Özel arsa sahipleriyle görüşülerek vergi ödemede avantaj sağlamak üzere kamu hizmeti için bağış, hibe vb.de bulunması,
- Uygun arazi kullanma yönetmeliklerinin kabulü ile dar gelirlilerin yaşadığı kentsel alanlarda alt yapı ve hizmetler için gerekli arazinin temin edilmesi,
- Arsa istimlaki ve özel mülk sahiplerine tazminat ödenmesi suretiyle, kamu tesis ve alt yapıları için arsa temini,
- Kamunun kullanma ve öncelikle satın alma haklarını elde etmesi.

Altyapılı arsa üretim sürecinde, merkezi ve yerel yönetimlere, kanunlarla önemli görevler, sorumluluklar verilmiş ve bu görevlerin yerine getirilebilmesi için belirli kaynaklar sağlanmıştır. Yönetimler kaynaklarını, kamu yararını ve adaleti gözeterek ve tüm kentlilere eşit, çağdaş, yaşanabilir, sağlıklı bir çevre sunma amacıyla kullanmak durumundadırlar.

3.5.1.1. Altyapılı Arsa Üretim Süreci

Altyapılı arsa sunumu, kentsel toprakların arsaya, diğer bir deyişle planlı alanlar haline dönüştürülmesi, dönüşüm sürecinden sonra kullanım amacına dönük sunum ve istem organizasyonu ve arsaya, üstyapı ile eşgüdümlü bir şekilde altyapı getirilmesi olmak üzere üç süreci kapsamaktadır (Aksoy 2006).

İzlenebildiği üzere, hızlı nüfus artışı, göçler vb. ile birlikte bu süreçlerin sonucunda konut gereksinimi karşılanamamakta, bu nedenle ortaya çıkan kaçak yapılaşma ve buna ek olarak, parsel bazında imar haklarının arttırılması ile yapılan binalar nedeniyle kentlere ciddi oranlarda altyapı yükleri binmektedir. Bu da, kentleşme ve altyapılı arsa sunumunda sorunlar olduğunu ortaya koymaktadır.

Konut arzının konut talebini karşılayabilmesi ve kentsel gelişme için altyapılı, imarlı arsa sağlamak kamunun görevidir. 2004 yılına kadar bu görevi Arsa Ofisi üstlenmişken, 15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5273 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun” ile 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş ve bu kanundaki görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir.

Dar gelirlilere yönelik konut üretiminde arsa sorunu konusunda kamuya ait arazinin spekülasyona uğramadan (ya da en az risk ile) hedef kitleye TOKİ aracılığı ile ulaştırılması temel sorunu oluşturmaktadır. İlk aşamada önemli olan, TOKİ’nin yeterli miktarda arsayı elde etmek için geliştireceği yöntemdir. İkinci ise, elde edilen arsanın dağıtımında izleyeceği yol ve kabul edeceği ilkelerdir. Konunun kentleşmeyle yakın ilişkisi kurulmalı ve değişik gelir gruplarının mekandaki belli noktalarda yığılmalarını önleyecek önlemler yerel yönetimlerle kurulacak işbirliği ile çözümlenmelidir. Dolayısıyla gereken nitelik ve nicelikteki arazinin TOKİ tarafından ele geçirilmesi sorunu öncelik taşımaktadır (Gürel 1996).

3.5.1.2. Arazi Planlama, Arsa Üretimi ve Kentleşme

Kent planlamaları, kent düzeyinde yaşama, çalışma, eğlenme, sağlık alanları vb. bölgelerin düzenlenmesi için gereklidir, arsa politikaları ise kent planlamalarının düzenlenmesi için gereklidir ve önemlidir. Arsa politikalarının amacı, tüm toplum için sağlıklı planlamaya olanak verecek şekilde arsa üretmektir.

Sağlıklı kentleşme için altyapısı hazırlanmış arsalarla yapılaşma izni verilmelidir ve kurallar dahilinde bölgelerde yapılaşma gerçekleşmelidir. Ancak yerel yönetimler, kaçak yapılaşmaların bulunduğu bölgelere siyasi kaygılar nedeniyle altyapı ulaştırmak zorunda kalmış ve böylece günümüzde ne kadar sağlıklı olduğu oldukça tartışılan kentsel dönüşüm/yenileme projelerini gerektiren çarpık kentleşme problemleri ortaya çıkmıştır.

3.5.1.3. Arsa Spekülasyonu ve Etkileri

Arsa, yeniden üretilemeyen, “çoğalmak” yerine zamanla “azalmak” ve “tükenmek” niteliği taşıyan bir meta niteliği taşıdığı için, her az olan meta/mal gibi kendisine olan istem arttıkça ekonominin temel kurallarından birine uygun olarak “fiyat”ı da artacaktır. Bu kural, istem-sunum dengesi (ya da dengesizliği) söz konusu meta/mal’ın fiyatı ile ilişkisini belirlemektedir. Dolayısıyla arsa sürekli olarak spekülasyon bir değer taşımaktadır (Gürel 1996).

Günümüzde geliştirilen arsaların konut gereksinimlerine daha düşük maliyetlerde daha nitelikli yanıt verebilmek yerine bir yatırım aracına dönüştüğü görülmektedir. Bu durum, ekonomik, sosyal ve fiziksel boyutlarda birbiriyle iç içe geçmiş sorunları da beraberinde getirmektedir. Konuta olan talebin sürekli artması ve konut üretiminde de büyük bir girdi olan ve konut maliyetinde dolayısıyla da konutun ödenebilirliğinde büyük ölçüde belirleyici olan arsanın sürekli değer kazanması, arsanın tasarruf sahipleri için önemli bir yatırım aracı olarak görülmesine ve değerlendirilmesine neden olmaktadır. Bu olgu bir yandan yaratıcı veya üretken bir yatırım aracı olmaması nedeniyle ülke ekonomisindeki kıt kaynakların kalkınma amaçlarına yönelmesini önlemekte, diğer yandan da barınma gereksinimi duyan kesim için bir ölçüde konutu ödenemez kılmaktadır. İkinci önemli olan nokta ise, kent arazisinin özel kazanç ve spekülasyon konusu olmasının, arazinin irrasyonel kullanılmasına yol açması ve bu durumun da kentteki kamu hizmetlerinin ve altyapı yatırımlarının veriminin düşmesine ve kaynak israfına sebep olmasıdır. Bu tür kullanım nedeniyle meydana gelen kamu yatırımları kaybı, gereksiz ulaşım hizmeti ve zaman kayıplarının toplamı da katlanarak daha yüksek boyutlara ulaşmaktadır (Eke 2006).

Hızla artan arsa talepleri ve arsa spekülasyonu kentsel hizmet maliyetlerini yükseltmekte, bu da dar ve orta gelirli aile gruplarının birçok kamu hizmetinden yoksun

kalmasına neden olmaktadır. Kent merkezindeki arsa fiyatlarının yüksek olması, dar gelirli kesimin kent dışı bölgelere, dolayısıyla genellikle iş yerlerine daha uzak bölgelere yönelmek zorunda bırakılmaktadır. Böylece, ulaşım maliyetleri artmakta ve bu da, zaten dar gelirli olan aileler için problem yaratmaktadır. Ayrıca, kent dışı arazilerinin yapılaşması mekansal yayılmaya neden olmakta ve imara açılan tarım alanlarının sayısı giderek artmaktadır.

Gecekondu Kanunu çerçevesinde alt gelir grubuna sunulan konut ve arsa olanakları şöyle özetlenebilir:

- 1) TEY (Tasarruflu Ev Yaptırma) Konutları Modeli: İnşaat bedelinin % 251 peşin şekilde, geri kalanın ise 20 yıl vade ile % 5 faizle ödenen, hak sahibi dar gelirlilere verilen konutlardır.
- 2) Nüve Konut Modeli: Altyapılı alanlarda ıslak hacim ve temel yaşama mekanlarından oluşan çekirdek birimlerdir.
- 3) Arsa Tahsisi ile kendi evini yapana yardım programı: Altyapılı arsaların proje ve malzeme destekli olmak üzere dar gelirlilere tahsisi.
- 4) Gecekondu Önleme Bölgelerinde dar gelirlilerin kuracakları kooperatiflere çok katlı konutlar için arsa tahsisi (Eke, 2006).

Altyapılı arsa üretimi kısıtlı kaynaklarla gerçekleştirilmektedir ve bu nedenle doğru amaçlara hizmet etmesi çok önemlidir. Bunun sağlanabilmesi için, Toplu Konut İdaresi'nin yer seçimi sürecinde kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri, sosyal yardımlaşma kurumları ve belediyelerin görüşünü alması gerektiği düşünülmektedir.

Dar gelirli kesime yönelik konut üretimine yönelik uygun maliyetli, altyapılı arsa oluşturulması amacıyla merkezi ve yerel yönetimlerin kaynakları ölçüsünde arsa stoğunu arttırmaları yararlı olacaktır. Gelişmiş ülkelere bakıldığında, kent planlamaları iyi olan, insanların yararlanabileceği yeşil alanlara sahip, konut, eğitim, sağlık, sanayi vb. yapıları için arsa arama zorluğu olmayan ülkelerde kamu yönetimlerinin elinde bol miktarda arsa bulunduğu veya arsa mülkiyeti üzerinde sıkı bir denetim uygulandığı görülmektedir. Arsa sahipleriyle yönetimler arasında arsa takasının gerçekleştirilmesi de arsa temini için bir yöntem olabilmektedir. Bununla birlikte, gelişmiş ülkelerde uygulanmış konut politikaları incelendiğinde, bazı dönemlerde dar gelirli ailelere konut

edindirme amacıyla proje yardımı veya indirim uygulandığı görülmektedir. Kamu-özel ortaklıkları da yine alt gelir grubuna konut sunum biçimi olarak çok etkili sonuçlar verebilmektedir.

3.5.2. Konut Finansmanı

Türkiye’de konut açığını oluşturan faktörler, hızlı nüfus artışı, dengesiz gelir dağılımı gibi nedenlerin yanısıra konut finansmanının kurumsal anlamda tam olarak yerleşmemesidir. Alt ve alt-orta gelir grupları, ülkedeki ekonomik istikrarsızlık nedeniyle konut sahibi olamamakta veya maddi olanaklarını zorlayarak konut sahibi olmaya çalışmaktadır.

Konut sorununun çözümü bakımından önemli girdilerden biri, potansiyel konut talebi olan konut gereksinmesinin ödeme gücü yaratılarak efektif talebe dönüştürülmesidir. Hane halklarına konut satın almak amacı ile gereksinim duydukları kaynakların temin edilme sürecine “konut finansman sistemi” denilmektedir. Konut finansman sistemi fon fazlasına sahip olanlardan fonların toplanmasından, konut satın almak için krediye gereksinimi olanlara kredi teminine kadar tüm işlemleri kapsamaktadır. Ertürk’ün (1997) belirttiği gibi, konut finansman sistemini oluşturan üç unsur, fon kaynakları, kurumlar ve kaynak kullanımıdır.

Konutun ulaşılabilir olmasının, “konut arzının seviyesi” ve “konut finansman sisteminin insanların konut edinmelerindeki rolü” olmak üzere iki değişkeni vardır.

Birinci değişken olan konut arzıyla ilgili olarak, arzın artmasıyla ve talebi karşılayabilir duruma gelmesiyle birlikte fiyatların daha makul düzeylere inmesi sonucu hane halkı gelir düzeyinde konuta ulaşımın daha kolay olduğu söylenebilir.

İkinci değişken olan konut finansman sisteminin de, fonksiyonunu yürütebilmesi için faiz oranlarının genel seviyesi, hane halkı gelirinin seviyesi ve konut kredilerinin vadesi olmak üzere üç değişkeni vardır.

Faiz oranlarının genel seviyesi ekonomik pek çok değişkene bağlıdır. Faiz oranları düşük olduğunda kredi geri ödemeleri hane halkı gelirine göre daha rahat ödenebilen tutarlarda olduğundan, daha fazla kişinin konuta ulaşabilir olması sağlanmaktadır.

Hane halkı gelir seviyesi ise milli gelirle birlikte gelir dağılımına da bağlıdır ve dolayısıyla kısa vadede değiştirilemez. Hane halkı gelirinin % 30-40'ının kredi geri ödemelerine yani konut finansmanına gitmesi genel bir standart olarak kabul

edilmektedir. Konut kredilerinin vadesi ile ilgili olarak da, bir faiz oranı ve hane halkı geliri esas alındığında, uzayan vadelerin kredi geri ödemelerinin daha rahat yapılabilmesine olanak verdiği söylenebilmektedir (Dönmez 2006).

Uygulanmış birtakım konut finansman sistemlerinde dar gelirli kesimin yararlanmasını etkileyen faktörler aşağıda görüldüğü gibidir;

- Düşük gelirli konutları için fon oluşturulması sırasında karşılaşılan problemler: Sosyalist ve kapitalist sistemlerde sınırlı olan kaynakların daha verimli başka sektörlerle (tarım, sanayi, alt yapı vb.) kaydırılması ve tüketim aracı olarak konut sektörünün göz ardı edilmesi sonucu, sektöre ayrılan fonlarda tasarrufa gidilmiştir. Bu da beraberinde, lokomotif bir sektör olan inşaat piyasasının ihmali getirilmiş, ülke ekonomisinde olumsuz etkiler bırakmıştır.
- Düşük gelirli ailelere ulaşmada karşılaşılan problemler: Sosyal kaygılar ve kısıtlı kaynaklarla düşük gelirli için tahsis edilen fonların gereksinimi olan kişilere aktarılmasında pek çok güçlük karşılaşılmaktadır. Dar gelirli ailelerin iletişim araçlarını gerekli düzeyde kullanamamaları nedeniyle fonlardan haberdar olamaması ve yeterince yararlanamaması, eğitim düzeyi düşük olan ailelerin bu tür fonların nasıl ve nerede kullanılacağını bilememesi gibi sorunlar nedeniyle dar gelirli için ayrılan fonlar hedef kitleye ulaşmamakta, orta ve üst gelir grubu tarafından kullanılmaktadır.
- Finans şartlarının dar gelirli kesime uygun olmaması: Kamu ya da ticari ayrımı olmaksızın tüm bankaların kredi verme aşamasında öne sürdüğü gelir düzeyi ve ödeme gücüyle ilgili şartlar dar gelirli ve sabit ücretli olmayan gereksinim sahiplerini zor duruma sokmaktadır. Yapılan araştırmalarda kredi olanağına sahip olan dar gelirli çok uzun vadeli kredilerden kaçındığı ortaya çıkmıştır. Sabit geliri olmayan dar gelirli vatandaşların kredilerden yararlanabilmesi için ön koşullardan vazgeçilmesi gerekmektedir (Bağlan 2002).

Konut finansman sisteminin, toplumun tüm kesimleri için konut gereksiniminin karşılanmasını sağlayacak şartları oluşturma amacının yanısıra, yerine getirmek zorunda olduğu birtakım işlevler bulunmaktadır. Bunlar;

- Hane halkı tasarruflarının konut finansman sistemine gelmesini sağlamak,
- Mali tasarrufları teşvik etmek,

- Kaynakların konut sektörü ile diğer sektörler arasındaki uygun dağılımını kontrol etmek,
- Konut ve sosyal tesis taleplerini etkin bir biçimde yönlendirmek,
- Toplu konut yatırımlarını planlamak ve inşasında etkin yöntemler geliştirmek,
- Projelerin mali ve ticari açıdan değerlendirilmesinde gelişkin yöntemler bulmak,
- Mali hizmetleri düşük gelirliler öncelikli olmak üzere, tüm kesimlere yaymak,
- Fonları etkin bir biçimde yeniden dağıtmak,
- Ülke içi ve dışı kaynakları öncelikli alanlara yönlendirmektir (Ertürk 1997).

3.5.2.1. Konut Kredileri ve İpotekli Konut Finansman (Mortgage) Sistemi

Kentlerde yaşanan yığılma konut fiyatlarını artırmaktadır. Konut kredilerinde bugüne dek Türkiye'de uygulanan sistemler, konut alımında önemli kolaylıklar sağlamamıştır. 2005 yılında ekonomiye bağlı olarak ülkede konut kredilerinin faizlerinin düşürülmesi ve vadelerin uzatılmasıyla özellikle büyük kentlerdeki konut projelerinin sayısı oldukça artmıştır. Bu gelişmeler üzerine, Türkiye'de kredi kullanımı önemli miktarlara ulaşmıştır.

Konut finansmanı ile ilgili gündemde olan alternatif bir çözüm, konut finansmanı sorununun serbest piyasa koşulları içinde sermaye piyasasından toplanan fonlar kullanılarak çözülmesini ifade eden “uzun dönemli ipoteğe dayalı konut finansman sistemi”dir. Mortgage adı verilen bu sistemde bankalar veya diğer tasarruf kuruluşları kullandıkları konut kredilerini servis ücreti keserek tüm hakları ile birlikte ikincil piyasa kuruluşlarına diğer bir deyişle ipotek merkezlerine devretmektedirler (Tosun 2006). 1970’li yılların başında Amerika’da uygulanmaya başlanan mortgage sistemi, 2003 yılından beri Türkiye'nin gündemindedir. Bu model sayesinde kira öder gibi ev sahibi olmak mümkün olabilmektedir.

Konut satın almak birçok aile için hayatlarındaki en önemli ve büyük finansal işlemdir. Çoğu aile peşin ödemeye konut satın almak için yeterli birikime sahip olmadığından, genellikle mortgage kredileri kullanma yoluna başvurarak borçlanmaktadır (Schreiber, Clemmer 1982).

Günümüzde mortgage sisteminin Türkiye’de yaygınlaşmış olduğu söylenebilir, model inşaat sektöründe canlanma meydana getirmiştir; fakat yaklaşık iki senedir ülkeyi

tehdit eden ekonomik kriz nedeniyle, sağlanan kolaylıklara rağmen ödeme zorlukları yaşanmıştır ve dolayısıyla şu an sistemin başarılı olduğunu söylemek zordur.

TÜRKKONUT (Türkiye S.S. Yapı Kooperatifleri Merkez Birliği) Genel Başkanı'nın sektörün gelişmesi ve canlanması ile birlikte ülkemizdeki nitelikli konut açığının kapatılabilmesi için somut önerileri şunlardır;

- Toplu Konut İdaresi'nce yürütülmekte olan konut arzı uygulamasında gerçekçi ve sağlıklı olarak yapılacak talep yoklamaları sonucuna göre gereksinim duyulan bölgeler için yeterli sayıda ve nitelikte konut yapımı planlanmalıdır.
- TOKİ ile yerel yönetimler arasında işbirliği tesis edilerek belli bir koordinasyon içinde özellikle gecekondulu bölgelerindeki kentsel dönüşüm uygulamaları yaygınlaştırılmalı ve hızlandırılmalıdır.
- Devlet eliyle planlı ve altyapılı arsa üretilip kooperatiflere, kooperatif birliklerine ve Kooperatif Merkez Birliklerine tahsis edilmelidir.
- Konut yapımını teşvik etmek amacıyla Kooperatiflere verilecek krediler günün koşullarına göre yeniden yapılandırılmalıdır.
- Uydukent modeli yaygınlaştırılıp kent çevrelerinde düzenli yapılaşma sağlanmalıdır.
- Zorunlu haller dışında parçacı uygulamalar yerine daha geniş kapsamlı yeni yerleşim alanları planlanarak daha modern ve çağdaş kent parçaları kurulması konusunda orta ve uzun vadeli programlar hazırlanmalıdır.
- Vergi mevzuatında KDV ve harçlar, Kurumlar Vergisi vb. bir takım düzenlemeler yapılarak; özellikle konut üreticilerine ve dolayısı ile potansiyel konut sahiplerine yönelik bazı iyileştirmeler yapılmalıdır (Odabaşı 2006).

Finansman sorununun çözümü, Türkiye'de konut sektörünün sağlıklı gelişimi adına önemli bir rol oynamaktadır. Konut finansman sisteminin kurumsallaşması, konut sahipliği oranını artırmasının yanı sıra, ülkenin kalkınması ve sağlıklı kentleşme bakımından da yarar sağlayacaktır.

3.5.3. Konut Üretiminde Teknoloji Sorunu

Konutun sağlam, uzun ömürlü, doğa olaylarına ve afetlere karşı dayanıklı, ekonomik olması, mümkün olduğunca az bakım ve onarım gerektirmesi gibi faktörler

her üretim biçimi ve gelir grubu için çok önemlidir. Bununla birlikte, yapımın hızlı bir biçimde gerçekleşmesinin de ekstra bir kazanım olduğu göz ardı edilemez. Ancak, konu dar gelirli kesime konut üretimi olduğunda, bu faktörlere ek olarak ucuz olması, kötü koşullarda yaşayan insanların daha çabuk iyi koşullara aktarılabilmesi için hızlı olması daha da önemli hale gelmektedir.

Teknoloji sorununa yaklaşım tüm üçüncü dünya ülkeleri gibi Türkiye’de de pek doyurucu değildir. Geçmiş deneyimler, özellikle 1970’lerdeki prefabrik konut üretiminin yarattığı başarısız sonuçlar ders verici niteliktedir (Gürel 1996).

Günümüzde ekonomik, hızlı, sağlam olmasından dolayı tünel kalıp sistemi çok fazla tercih edilmektedir. Bu teknoloji, dar gelirli kesime yönelik konut üretiminde çok yaygın olmasına rağmen, diğer gelir gruplarında da sıkça kullanılmaktadır. Dar gelirli kesime yönelik çok sayıda üretim gerçekleştiren TOKİ de, konut üretiminde bu yöntemi tercih ederek, hızlı ve ekonomik sonuçlar elde edebilmektedir. Ancak tünel kalıp sisteminin bu özelliklerinin yanı sıra mimari tasarım bakımından problemleri olduğunu söylemek yanlış olmaz. Tasarım sürecinde birçok kısıtlamayla karşı karşıya kalınan projeler bir örnek, sıradan binaların ve konut alanlarının egemen olduğu kentsel alanlar ortaya çıkarmaktadır.

3.5.4. Konut Üretimi Sorununun Temel Öğelerinin Etkileşimi

Arsa, finansman ve teknolojik sorunlar konut üretimi sorununun birbirleriyle karşılıklı etkileşim halinde bulunan üç temel unsurdur. Konut yapımının gerçekleştirilmesi için öncelikle imarlı ve altyapılı arsaya gereksinim vardır, arsa edinimi konusunda ise finansal kaynaklar belirleyici rol oynamaktadır. Arsa temininden sonra konut üretiminin gerçekleştirilmesinde üretim biçimleri, yapım için belirlenen teknoloji-yapım yöntemi, buna bağlı olarak maliyet, dolayısıyla konut finansman sistemi çok önemli olmaktadır.

Daha üst ölçekte düşünüldüğünde ise, kentsel topraklar üzerinde konut alanları için uygun görülen arsalar, konut yapımının gerçekleştirilmesi, bu işlem sırasında seçilen teknolojiye bağlı olarak konut alanının kent silüetine etkisi, konut alanının hangi gelir grubuna yönelik olduğu vb. faktörler kentleşme sürecini etkilemektedir.

Dar gelirli kesime yönelik konut üretiminde konutun gereksinimi karşılayacak nitelik ve nicelikte olması, kullanıcı memnuniyetinin sağlanabilmesi, aynı zamanda

düşük maliyetli olması gerekmektedir. Bu durumda üretimin gerçekleştirileceği yapım teknolojisinin de düşük maliyetli olması ve standartlaşmış çözümlerden yararlanılması avantaj sağlamaktadır. Ancak, çözümlerin ve üretimin standart olması konut alanlarının yerel dokudan, sosyo-kültürel özelliklerden uzak, tekdüze, farklı arayışlardan yoksun bir mimari tasarım sonucu olmasını gerektirmemektedir. Dünyada farklı örneklerde görüldüğü gibi, standart ve modüler tasarımlar sayesinde tekdüzelikten uzak, yerel dokuyla ve kentle uyumlu, farklı arayışların okunduğu dar gelirlilere yönelik konut alanları tasarlanması “geleceğin kentleri” bakımından daha olumlu sonuçlar doğuracaktır.

4. TOPLU KONUT İDARESİ ve UYGULAMALARI

Ülkemizde yapı ve yapılı çevre üretimi alanındaki son yılların en önemli gelişmesi, büyük kaynaklar ayrılarak, önemli yetkiler verilerek kurumsallaştırılan ve onbinlerce konut üreten Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'dir.

4.1. Toplu Konut İdaresi'nin Tarihçesi ve Görevleri

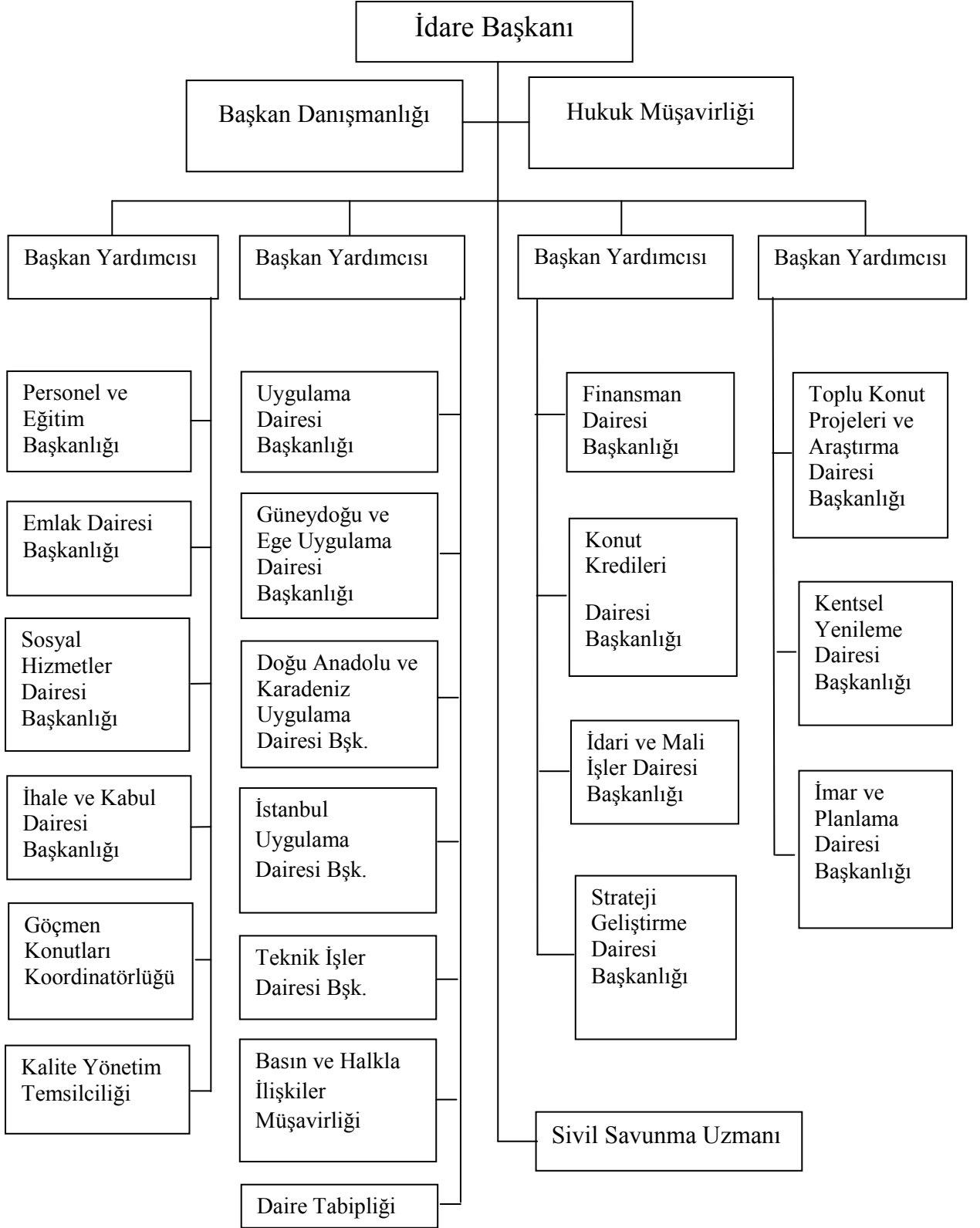
Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında **Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı** kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek, hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak şeklinde belirlenmiştir. Kurumun amacı dar ve orta gelirli vatandaşların nitelikli konut ihtiyacını karşılamaktır (tr.wikipedia.org).

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı** ve **Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı** şeklinde iki ayrı idare kurulmuştur.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.

TOKİ'ye kuruluşundan itibaren, Vahit Erdem, Ökkeş Özuygur, Can Cangır, Oktay Ural, Yiğit Gülöksüz, Hamdi Karadaş, M. Kemal Ünsal, Kamil Uğurlu, R.Tuna Turagay başkanlık yapmıştır. Aralık 2002'den itibaren ise TOKİ'nin başkanı Erdoğan Bayraktar'dır. Şekil 4.1'de Toplu Konut İdaresi'nin organizasyon şeması yer almaktadır (www.toki.gov.tr).



Şekil 4.1. TOKİ Organizasyon Şeması (www.toki.gov.tr)

2985 Sayılı Kanunda Yapılan Değişiklikler ve Toplu Konut İdaresi'nin Görevleri

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler aşağıda sıralanmaktadır:

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

Ancak, İdare'nin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve İdare'nin konut ve kentleşme konusunun tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına gereksinim duyulmuştur. Nitekim, Hükümet de Acil Eylem Planında yer verdiği konut seferberliği kapsamında konut üretimi ve planlı kentleşmeyi birlikte ele almıştır.

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

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

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

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
- İdareye kaynak sağlanması için kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Bununla birlikte Toplu Konut İdaresi, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinin geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bu itibarla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı alınmıştır.

Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri, Bayındırlık ve İskan Bakanı ile Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

4.2. Toplu Konut İdaresi Tarafından Gerçekleştirilen Uygulamalar

Toplu Konut İdaresi'nin, vatandaşın yastık altı birikimlerini ekonomik sistem içine çekerek ve piyasaya sıcak para girişini sağlayarak, konut sektörüyle birlikte diğer sektörleri de canlandırmayı hedeflemesi üzerine, Konut Müsteşarlığı tarafından yapılmış olan 2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı araştırmasına göre ihtiyaç bulunan 19 il ve 1999-2003 yılı depremlerinden etkilenen 6 ilde arsa ve konut envanteri ön tespit çalışmaları başlamıştır. 1 Ocak 2003 tarihinden itibaren Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve TOKİ personelinin oluşan heyet, tespit edilen illerde ve talep geldiği belirtilen başka illerde ön tespit çalışmaları yapmıştır. Bu illerin yanı sıra; İstanbul, Ankara ve İzmir'de kaynak temini amacıyla prestij projeleri başlatılmıştır.

Yapılan araştırma, ön tespit ve değerlendirmeler sonucunda, TOKİ 81 il merkezi ile bu illere bağlı ilçelerle birlikte 2005 yılı sonuna kadar 150 bin, 2006 yılı sonuna

kadar 200 bin, 2007 sonuna kadar ise 250 bin adet konuta ulaşmayı ve büyük bir bölümünün tamamlanmasını hedeflemiştir.

TOKİ'nin genel hedefleri;

- Alternatif uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak, konut piyasasını disipline etmek,
- Kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi hususlara dikkat ederek spekülasyon oluşturmaya engel olmak,
- Özel sektörün yatırım yapmadığı ihtiyaç bölgelerinde konut üretmek,
- İhtiyaç sahibi ve alt gelir grubu kesimlere ulaşarak, kira öder gibi uzun vadelerde ev sahibi olmalarını sağlamak,
- Nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasını sağlamak,
- Belediyelerle işbirliği yaparak gecekonduların dönüşümlerini gerçekleştirmek ve böylece "düzenli kentleşmeye katkı yapmak" biçiminde sıralanabilir (Bayraktar 2006).

TOKİ konut seferberliği hedefi çerçevesindeki planlı kentleşme ve konut üretimine yönelik uygulamalarını yedi değişik kulvarda yürütmektedir:

1. Toplu Konut İdaresi arsaları üzerinde konut üretimi;
 - Dar ve orta gelirli sınıflara yönelik konut üretimi,
 - Yoksullar, alt gelir grubu ve alt gelir grubunda yer alan dul ve yetimler için konut üretimi,
 - Engelliler için konut üretimi,
 - Evi olmayan kamu kurumları personeli için konut üretimi.
2. Belediyelerle işbirliği halinde gecekonduların dönüşüm projeleri;
3. Doğal afetlerden zarar gören yerleşimlerde oluşan konut açığını gidermeye yönelik konut üretimi;
4. Özellikle Büyükşehirlerde, TOKİ arsaları üzerinde kaynak yaratmaya yönelik rant ve prestij projeleri;
5. Tarımköy uygulamaları; Göçmen Konutları ve Ahıska Türkleri İskan Komisyon Koordinatörlüğü;
6. Altyapılı arsa üretimi;
7. Kredi uygulamaları.

Toplamda 500.000 konut olarak belirlenen hedefe ulaşma aşamasında, TOKİ'nin planları;

- Alt gelir grubuna ve yoksullara yönelik sosyal konut projelerine hız vermek,
- Belediyelerle işbirliği halinde yürütülen gecekondü dönüşüm/kentsel yenileme projelerine, kapsamını genişleterek devam etmek,
- İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Diyarbakır gibi büyükşehirlerde uydukentler kurup kent merkezlerindeki nüfus baskısını azaltmak,
- Tarımköy uygulamalarının kapsamını genişleterek, kırsal kesimde yaşayan insanlara şehrin cazip olanaklarını sunup, göç olgusunu en aza indirmek,
- Konutlarla birlikte eğitim, sağlık, ticaret, spor, dini ve dinlenme hizmetleri sunan sosyal donatılar yapmak, ağaçlandırma ve çevre düzenlemelerinin artırılmasına ağırlık vermek,
- Altyapılı arsa üretimi çalışmalarını hızlandırarak, mera vasfını kaybetmiş, atıl durumdaki tescilsiz alanları imarlı arsa halinde kamuya kazandırmak ve böylece çağdaş, kentse kullanım alanları oluşturmak,
- Tarihi kent dokularının sağlıklılaştırılması amacıyla, tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakım, onarım ve restorasyonuna yönelik düşük faizli kredi uygulamalarının kapsamını genişletmektir (TOKİ 2009).

TOKİ, “planlı kentleşme ve konut üretimi” programı kapsamında, Haziran 2009 itibarıyla, 81 il, 549 ilçe, 1.273 şantiyede 363.413 konut inşa etmiştir. İnşa edilen konutların 170.043'ü dar ve orta gelir grubuna, 89.516'sı alt gelir ve yoksullara yönelik olup, 38.226'sı gecekondü dönüşüm, 9.212'si afet konutları, 3.472'si (31 köyde) tarımköy uygulamaları kapsamındadır. Toplam 310.469'unun sosyal konut niteliğinde olduğu üretimlerin, 52.944'ü ise kaynak geliştirme (31.028'i Emlak Konut G.Y.O) uygulamasıdır.

TOKİ'nin başlattığı toplu konut seferberliğinde öncelik, sosyal konut politikasının temeli olan “serbest piyasa koşullarında konut sahibi olamayanların desteklenmesi” olarak belirtilmektedir.

Sosyal donatılar kapsamında, TOKİ tarafından;

- 502 lise, ilköğretim ve anaokulu (14.863 derslik), 474 spor salonu, 35 kütüphane inşa edilmiş,
- 337 ticaret merkezi, 43 hastane, 75 sağlık ocağı, 271 cami, 29 Yurt ve Pansiyon (7.752 Kişilik), 15 Sevgi Evi (240 bina), 10 Engelsiz Yaşam Merkezi (159 bina) inşaatları başlatılmış, inşaatların büyük kısmını tamamlanmıştır.
- Yatırım maliyeti (KDV dahil) yaklaşık 25 milyar TL. (katrilyon TL.) olan 2.000 ayrı ihale gerçekleştirilmiştir. (Hakediş ödemeli ve hasılat paylaşımı)
- Toplam 20 milyar TL. civarında hakediş ödemesi yapılmıştır. (TOKİ tarafından hakediş ödemesi 13 milyar TL + Hasılat Paylaşım Projeleri yatırım bedeli 7 milyar TL)
- Satışa sunulan 335.031 konuttan 299.544 adedi satılmıştır.
- Hasılat paylaşım modeliyle yapılan 52.944 konuttan elde edilecek 7 milyar TL. gelirden 3,6 milyar TL'si tahsil edilmiştir.
- Bu uygulamalarla doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800.000 kişilik istihdam sağlanmıştır.
- İnşa edilen 251.000 konut, sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilme aşamasındadır.

Bunlarla birlikte, TOKİ yurtdışı uygulamaları, restorasyon uygulamaları, okul ve hastane projeleri gerçekleştirmiştir.

4.2.1. Kendi Arsaları Üzerinde Konut Üretimi

TOKİ, kendi arsaları üzerinde konut üretimini, dar ve orta gelir gruplarına, engellilere ve konut sahibi olmayan kamu personeline yönelik gerçekleştirmektedir. Bu yöntemde konutlar inşaat aşamasında satışa sunulmakta, konutların maliyeti inşaat bedelleri üzerinden hesaplanmakta ve buna bağlı olarak satış fiyatları belirlenmektedir. Hedef kitleye bağlı olarak, ödemenin % 10-40'lık bölümü peşinat olarak alınıp, geri kalan miktar 84 ile 240 ay arasında değişen vadelere yayılmaktadır.

Konutların inşaat süresi boyunca müteahhitler tarafından, inşaat bittiğinde ise TOKİ tarafından sigortalanmasıyla, yatırımlar hem uygulama hem de teslim

sonrasında güvence altına alınmış durumdadır. Uygulama genellikle 14 ayda tamamlanmaktadır.

Konut sahibi olamayan her vatandaşın sosyal konut sahibi olmak için başvuru yapma hakkı vardır. TOKİ'nin bugün kadar gerçekleştirdiği uygulamalarda konut edinenlerin % 31'i işçiler, % 30'u devlet memurları, % 7'si emekliler, % 13'ü orta ölçekli esnaf ve % 19'u diğer meslek gruplarındandır. Konutlar, noter huzurunda yapılan kura çekimi sonucu hak kazanan ailelere teslim edilmektedir.

- **Dar ve orta gelirliilere yönelik konut üretimi:** Bu gelir grubuna yönelik olarak 75-130 metrekare büyüklüğünde üretilen konutlar, % 10-25 arası peşin ödenmek üzere 10 yıla kadar vadelerle sunulmaktadır.
- **Alt gelir grubuna ve alt gelir grubunda yer alan dullara, yaşlılara, yetimlere yönelik konut üretimi:** Alt gelir grubuna yönelik 65-75 metrekare büyüklüğünde üretilen konutlar, 2000 YTL peşin ödenmek üzere ortalama 200 YTL taksitle 15 yıla kadar vadelerle sunulmaktadır. Yoksullar için üretilen 55-65 metrekare büyüklüğündeki konutlar ise, peşinatsız ve 100 YTL'den başlayan taksitlerle 20 yıl vadeli olarak sunulmaktadır.
- **Engelliler için konut üretimi:** Üretilen konutlar peşinatsız ve 100 YTL taksitle engellilere sunulmaktadır.
- **Ev sahibi olmayan kamu kurumları personeline yönelik toplu konut üretimi:** Bu kapsamda OYAK üyeleri, Milli Eğitim Bakanlığı-İLKSAN üyeleri, Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü çalışanları, İçişleri Bakanlığı-POLSAN üyelerinden başlayarak, diğer kamu personeline % 10-25 arası peşin ödenmek üzere 10 yıla kadar vadelerle 8 binin üzerinde konut üretilmiştir.

Alt Gelir Grubu İçin Başvuru Şartları

1. T.C. vatandaşı olmak,
2. Projenin bulunduğu il /ilçe sınırları içerisinde başvuru ilanlarında belirtilen süre kadar ikamet ediyor olmak veya projenin bulunduğu il veya ilçe nüfusuna kayıtlı olmak,

- Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimler kategorisinde başvuracakların en az 5 (beş) yıldır ikamet ediyor olması veya il/ilçe nüfusuna kayıtlı olması gerekmektedir.
3. Toplu Konut İdaresi'nden konut satın almamış olmak ve Toplu Konut İdaresinden konut kredisi kullanmamış olmak, (Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç)
 4. Kendisine, eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı bağımsız herhangi bir gayrimenkulün olmaması, (Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimler kategorisi hariç)
 5. 30 yaş ve üzerinde olması gerekmekte olup, ancak,
 - Eşi vefat etmiş olan çocuklu dul bayanlarda yaş şartı aranmamaktadır.
 - Babası veya hem babası hem de annesi vefat etmiş yetim bayanlarda (bekar) yaş şartı 25 yaş ve üzeri olarak belirlenmiştir.
 6. Aylık hane halkı gelirinin, en fazla net 1.600 YTL. olması, (Başvuru sahibinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının gıda, yol, vs. her türlü aldıkları yardımlar dahil olmak üzere toplam hane halkı aylık net gelirinin en fazla 1.600 YTL. olması gerekmektedir.)
 7. Ayrıca, yukarıdaki başvuru şartlarına sahip olan;
 - 1. Kategori olan “Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimlerinin” ,
 - 2. Kategori olan “İstiklal Savaşı Gazisi, Kore Gazisi , Kıbrıs ve Vatani Hizmet Gazilerinin” ,
 - 3. Kategori olan “En az %50 Özürlü Vatandaşların”
 - 4. Kategori olan “Diğer alıcı adaylarının”

Başvuruları ayrı olarak 4 kategoride kabul edilmektedir.

8. Bir hane halkı adına, yani kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları adına yalnızca bir adet başvuru yapılabilmektedir (www.toki.gov.tr)

Yoksullara yönelik başvurularda ise; alt gelir grubuna yönelik başvuru koşullarının yanı sıra aranan koşullar,

- 40 yaş ve üzerinde olmak (Eşi vefat etmiş olan çocuklu bayanlarda yaş sınırı aranmamaktadır)
- Yeşil Kart sahibi olmak ve 2022 sayılı Kanun kapsamında maaş almak veya 3294 sayılı Kanun kapsamında Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu'ndan yararlanıyor olmak ya da sosyal güvenlik kurumlarına tabi olmamak koşulları aranmaktadır.

Hem alt gelir grubu, hem de yoksul grubunda hak sahibi olup sözleşme imzalayanlar konutlarını borçları bitene kadar devredememekte, 3 ay boyunca ödeme yapmayan ailelerin konutları geri alınmaktadır.

Proje aşaması öncesinde uygulamanın gerçekleşeceği arazide gerekli jeolojik ve jeoteknik etütler yapılmakta; elde edilen verilere bağlı olarak, deprem riskinin de göz önüne alınmasıyla uygun taşıyıcı sistem ve temel tipi belirlenmektedir. İnşaatlarda genellikle radye temel, gerekli durumlarda ise kazıklı radye temel uygulanmaktadır. Kalite ve emniyet amacıyla hazır betonun kullanıldığı uygulamalarda, hızlı üretim için tünel kalıp sistemi tercih edilmektedir. Ayrıca, çevre ve ülke ekonomisi açısından önemli olmakla birlikte kullanıcı memnuniyetini etkileyen temel faktörlerden biri olan konutun iklimsel kontrolünün sağlanması adına da önemli olan su ve ısı yalıtımı inşaatlarda uygulanmaktadır.

Konut uygulamalarının her aşaması TOKİ teknik personeli ve müşavir firmalar tarafından sıkı denetime tabi tutularak gerekli testler ve kontroller yapılmaktadır. Bu kapsamda 110 bin konutluk müşavirlik ihalesi gerçekleştirilmiştir (Bayraktar, 2006).

TOKİ, konut uygulamaları kapsamında, konutları beslemek amacıyla sosyal donatılar da inşa etmektedir. Buna yönelik olarak eğitim, sağlık, ticaret, spor, dini ve dinlenme birimleri yapan TOKİ, Bursa'daki uygulamalarda da konut sayısına bağlı olarak bu birimlerin hepsini veya bir kısmını inşa etmiştir. Önceden de tahmin edildiği üzere, sosyal donatıların zenginliği kullanıcı memnuniyetini olumlu yönde etkilemektedir.

Şekil 4.2, 4.3 ve 4.4'te TOKİ'nin kendi arsaları üzerinde konut üretimi örnekleri görülmektedir.



Şekil 4.2. Ankara, Eryaman'da Sosyal Konut Uygulaması (TOKİ 2009)



Şekil 4.3. Bursa, Hasanağa'da Sosyal Konut Uygulaması (Gür 2009)



Şekil 4.4. Kütahya, Çavdarhisar’da Sosyal Konut Uygulaması (TOKİ 2009)

4.2.2. Göçmen Konutları Projeleri

1989 yılında Bulgaristan’dan Türkiye’ye göçe zorlanan vatandaşların konut edindirilmesi amacıyla Devlet Bakanlığı tarafından yürütülen “Göçmen Konutları Koordinatörlüğü” ve Ahıska Türkleri ile ilgili 3835 sayılı yasa gereğince oluşturulan “Üst Komisyon”un “Koordinatörlüğü” görevleri Başbakanlığın 13 Ağustos 2004 tarihli kararı ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na verilmiştir.

Bu kapsamda, Türkiye’nin 17 ilinde 23 yerleşim bölgesinde daha önce tamamlanmış olan 21 bin 874 adet göçmen konutunun büyük bir bölümü hak sahiplerine verilmiştir.

Bununla birlikte, göçmen konutu talebinde bulunduğu halde konut sayısının az olması nedeniyle, hak sahibi olamayan vatandaşlara kooperatif kurmaları halinde arsa tahsisi yapılması konusunda, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca, toplam 27 kooperatif aracılığı ile 3.975 vatandaşa arsa sağlanmıştır (TOKİ 2009).

4.2.3. Gecekondu Dönüşüm Projeleri

Toplu Konut İdaresi gecekondu dönüşümü kapsamında, merkezi hükümet desteği ve yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde, özellikle Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa, Erzurum, Erzincan, Gaziantep, Trabzon, Şanlıurfa gibi yoğun nüfuslu kentlerde büyük çaplı kentsel dönüşüm projeleri uygulamaktadır (Şekil 4.5, Şekil 4.6).

Belediyeler tarafından tahsis edilen alanlarda, hak sahiplerine yeni konutların yapımı tamamlanana kadar geçici konut tahsis edilmekte veya kiralari ödenmektedir. İdare, kentsel dönüşüm kapsamında, gecekondu bölgelerinde oturan insanların teknik, sosyal altyapı ve üstyapıyla desteklenen alanlarda konut edinmelerine yönelik çalışmalar gerçekleştirmektedir. TOKİ'nin gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm projeleri ve uygulamalarda izlenen yol Bölüm 4.4'te kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında detaylı olarak ele alınmıştır.



Şekil 4.5. İzmir, Karşıyaka'da gecekondu dönüşüm uygulaması (TOKİ 2009)



Şekil 4.6. İstanbul, Halkalı'da gecekondu dönüşüm uygulaması (TOKİ 2009)

4.2.4. Afet Konutları Projeleri

29 Mayıs 2003 tarihinde kabul edilmesiyle yürürlüğe giren 4864 sayılı “Doğal Afetlerle İlgili Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında, TOKİ, doğal afetlerden zarar gören yerleşimlerde oluşan konut açığının giderilmesine yönelik konut üretiminde görevlendirilmiştir. Şekil 4.7’de, Erzurum’da TOKİ tarafından uygulanan afet konutları görülmektedir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Afet İşleri Genel Müdürlüğüyle işbirliği halinde sürdürülen afet konutu uygulamaları kapsamında, TOKİ, afet bölgelerinde üreteceği konutlar için bedelsiz arazi devralabilme, afetzedelerin kuracakları kooperatiflere veya kendi yapacağı konutlara uygun şartlarda kredi verme, yurtdışından bu amaçla kredi alma, afet bölgelerinde geçici birimler kurabilme yetkileriyle donatılmıştır.



Şekil 4.7. Erzurum, Ilıca’da Afet Konutu Uygulaması (TOKİ 2009)

4.2.5. Kaynak Sağlamaya Yönelik Projeler

TOKİ, gerçekleştirmekte olduğu yatırımlar için gereken kaynağı, özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehirlerde uygulanan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli” ile sağlamaktadır (Şekil 4.8). Bu model, Bölüm 3.4.3.2’de de belirtildiği gibi, alt gelir gruplarına konut sağlamaya yönelik, devletin özel sektörü teşvik ettiği bir sistemdir.

Açık ihale yöntemiyle gerçekleştirilen hasılat paylaşım projelerinde; finansman, altyapı, çevre düzenleme, ruhsat ve tapu aşamalarındaki işlemler, vergiler, satış ve pazarlama yükleniciye ait olup, satış ve gelirleri takip etme yükümlülüğü TOKİ’dedir.

TOKİ, bu projelerden sağladığı kaynağı, sosyal devlet ilkesi doğrultusunda “piyasa koşullarında konut sahibi olamayan”, dar gelir grubuna yönelik projelerin finansmanında kullanmaktadır (Bayraktar 2006).



Şekil 4.8. İstanbul, Bahçeşehir’de Kaynak Geliştirme Projesi (TOKİ 2009)

4.2.6. Tarımköy Projeleri

Özellikle büyük kentlerde önemli bir sorun haline gelen göç olgusunun en aza indirilmesinde, kırsal nüfusun yerinde tutulması önemli bir rol oynamaktadır. Bu nedenle TOKİ, nüfusun coğrafyaya dengeli dağılımının sağlanması, kır-kent ilişkisinin kurulması, kentleri cazip kılan altyapı, konut, sosyal donatı gibi olanakların köylerde de sağlanmasıyla göçü azaltmayı amaçlamış ve Tarımköy Uygulamaları’nı başlatmıştır (Şekil 4.9).

Tarımköy Uygulamaları kapsamında köylerin yaşam standardının yükseltilmesini hedefleyen TOKİ, bunu sağlamak amacıyla dağınık yerleşmelerin birleştirilmesini ve böylece ekonomik, sosyal ve kültürel hizmetlerin eksiksiz olarak bölgelere ulaştırılmasını sağlamaya çalışmaktadır.

Proje kapsamında 34 yerleşim yerinde yaklaşık 6500 konut yapılmasını planlayan TOKİ, uygulamalarda; arazi yapısının, köyün su kaynaklarının, çayır, mera ve orman alanlarının göz önüne alındığını, mevcut köy mimarisi ve dokusunun korunmasına özen gösterildiğini belirtmektedir (Bayraktar 2006). Ancak, dağınık yerleşmelerin birleştirilmesi amacıyla başlanan projelerde, varolan köy dokusunun bozulmamasına

gayret etmenin bir ikilem olup olmadığı tartışılmalıdır. Kenti cazip kılan özelliklerin köye taşınması, zamanla köyün “kent gibi” olmasına yol açacaktır.



Şekil 4.9. Çankırı, İnancıköy’de Tarımköy Uygulaması (TOKİ 2009)

4.2.7. Altyapılı Arsa Üretimi

2003 yılında Konut Müsteşarlığı’nın, 2004 yılında ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün kaldırılarak görevlerinin TOKİ’ye devredilmesi üzerine konut ve arsa üretimi gerçekleştiren TOKİ’nin faaliyet alanlarından biri de altyapılı arsa üretimidir.

TOKİ, arsa üretimini iki farklı boyutta gerçekleştirmektedir:

- Kentsel gelişme kapsamında (yeni yerleşim alanı olarak öngörülen alanlarda)
- Kentsel yenileme kapsamında (kent içindeki dönüşüm alanlarında) (Karaoğlu 2006).

Kentsel gelişme kapsamında, özellikle kamuya ait atıl durumdaki taşınmazların yoğun olduğu alanlarda çalışma başlatılır, özel mülkiyete ait taşınmazlar ise anlaşma ya da kamulaştırma yolu ile mülkiyet bütünlüğü sağlanarak veya uzlaşma sağlanamaz ise belediyelerle planlama sürecinde karara varılarak, imar uygulaması ile arazinin bütünlleştirilmesi gerçekleştirilir.

Kentlerin nüfus planları ve öngörülen kalkınma hedefleri doğrultusunda şehir ve bölge planları göz önüne alınarak, yerleşim alanlarının gelişme akslarında, bölgenin

ekonomik, stratejik, doğal karakteri, mülkiyet dokusu ve gelişme potansiyelleri incelenerek raporlar oluşturulur ve uygulamaya elverişli olan alanlarda arsa üretimi çalışmalarına başlanır.

Kentsel yenileme kapsamında ise, kent içinde genellikle kamuya ait araziler üzerinde yatay olarak gelişmiş, sosyal donatı alanlarından ve sağlıklı çevrelerden uzak olarak inşa edilmiş kaçak yapıların oluşturduğu bölgelerde mevcut yapıların yıkılmasıyla dikey gelişmeye yönelik, sosyal donatı ve yeşil alanların yer aldığı kentsel tasarım projelerinin üretildiği altyapılı arsa üretim çalışmaları gerçekleştirilir.

Toplu Konut İdaresi tarafından İstanbul başta olmak üzere, Bursa, Kocaeli, Tekirdağ, Edirne il ve ilçelerinde arsa üretim alanları tespit edilmiş olup, çalışmalara devam edilmektedir.

2006 yılında gerçekleştirilen Konut Kurultayı'nda TOKİ Temsilcisi Karaoğlu'nun belirttiği üzere, İdare tarafından yürütülen altyapılı arsa üretimi çalışmaları sonucunda ortaya çıkacak olan arsalar üzerine, Türkiye'nin konut politikaları ve plan amaçları doğrultusunda yerleşim alanlarının oluşumu ve ihtiyaç sahibi olan kitlelere arsa sunumu hedeflenmiştir (Karaoğlu 2006).

Toplu Konut İdaresi, arsa üretimi projeleri kapsamında, tescilsiz alanların Hazine adına tescil edilerek imarlı arsa halinde kamuya kazandırılmasıyla, konut üretiminin başlangıç noktası olan ve önemli bir maliyet unsuru olan arsa payının asgariye indirilmesi yoluyla ev sahibi olmayan dar ve orta gelirli kesime yönelik ucuz konut üretimini amaçlamaktadır.

4.2.8. Restorasyon Uygulamaları

TOKİ, tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonuna katkı sağlamaya yönelik verdiği kredilerin yanısıra, bazı projelerde restorasyon işini bizzat üstlenmektedir.

4.2.9. Yurtdışındaki Uygulamalar

TOKİ, 26 Aralık 2004 tarihinde Güneydoğu Asya'da meydana gelen deprem ve tsunami sırasında en çok hasar gören ülkeler olan Endonezya ve Sri Lanka'da toplam

1550 konut, okul, çarşı, ibadethane, toplum merkezi, spor sahası, hastane tadilat ve restorasyon projeleri uygulamıştır (Şekil 4.10 – Şekil 4.15).



Şekil 4.10. Endonezya’da Konut Uygulaması (TOKİ 2009)

Şekil 4.11. Endonezya’da Okul Uygulaması (TOKİ 2009)



Şekil 4.12. Endonezya’da Sosyal Donatı Uygulaması (TOKİ 2009)

Şekil 4.13. Endonezya’da Cami Uygulaması (TOKİ 2009)



Şekil 4.14 ve Şekil 4.15. Sri Lanka’da Konut Uygulamaları (TOKİ 2009)

8 Ekim 2005 tarihinde Pakistan’da meydana gelen 7.6 şiddetindeki deprem sonrasında ise, TOKİ ülkede 12 adet yönetim binası, 1 adet cami, 1 adet kolej binası, 1 adet konferans ve sergi salonu binası, 1 adet alışveriş merkezi, 1 adet spor salonu, 1 adet misafirhane, 2 adet ilkokul binası, 2 adet yurt binası, 192 adet konut, altyapı ve çevre

düzenlemesi projelerini başlatmış ve yeni bir şehir çekirdeği uygulamaya koymuştur (Şekil 4.16, Şekil 4.17) (TOKİ 2009).



Şekil 4.16. Pakistan’da İdari Kompleks Uygulaması (TOKİ 2009)

Şekil 4.17. Pakistan’da Cami Uygulaması (TOKİ 2009)

4.2.10. Okul, Hastane Uygulamaları ve Diğer Uygulamalar

TOKİ, Milli Eğitim, Milli Savunma ve Sağlık Bakanlıkları ile yapılan protokoller çerçevesinde; okul, ana okulu, spor salonu, atölye, pansiyon, lojman, konser salonu, hastane, sağlık ocağı, kampüs hastane, entegre hastane, 112 acil servis, sağlık tesisi, HAİT (iskan tesisi), misafırhane, kamu personeline yönelik konut ve tesisler; Sosyal Hizmetler Çocuk Esirgeme Kurumu Genel Müdürlüğü ile gerçekleştirilen protokol kapsamında ise, sevgi evi, engelsiz yaşam merkezi, toplum merkezi, rehabilitasyon merkezi, huzurevi, çocuk yuvası uygulamaları gerçekleştirmiş ve gerçekleştirmektedir. Şekil 4.18 – Şekil 4.21’de bu uygulamaların örnekleri görülmektedir.



Şekil 4.18. Bursa, Kestel TOKİ İlköğretim Okulu (Gür 2009)



Şekil 4.19. Isparta, Merkez 240 Konutluk HAİT Uygulaması (TOKİ 2009)



Şekil 4.20. Isparta, Eğirdir 240 Konutluk HAİT Uygulaması (TOKİ 2009)



Şekil 4.21. Ankara, Sarayköy Sevgievleri (TOKİ 2009)

4.3. TOKİ Tarafından Sağlanan Krediler

Toplu Konut İdaresi tarafından sağlanan krediler, konut, belediye, şehit, deprem ve restorasyon başlıkları altında toplanabilir.

4.3.1. Konut Kredileri

14 Haziran 1997 tarihinde, 23019 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği’ne göre, Toplu Konut İdaresi; toplu konut yapımcılarına (kooperatiflere, kooperatif birliklerine, sosyal yardımlaşma kurumlarına, yapımcılara-satmak üzere konut üreten gerçek ve tüzel kişiler- ve belediyelere) konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlamakla görevlendirilmiş ve yetkilendirilmiştir. Çizelge 4.1’de 1984-2006 yılları arasında Toplu Konut İdaresi tarafından sağlanan kooperatif kredileri yer almaktadır.

Çizelge 4.1. TOKİ tarafından 1984-2006 yılları arasında sağlanan kooperatif kredileri (www.toki.gov.tr)

KOOPERATİF KREDİLERİ (1984 - 2006)	
Kredi Açılan Konut Sayısı	944.442
Tamamlanan Konut Sayısı	944.362
İnşaatı Devam Eden Konut Sayısı	80

4.3.2. Belediye Projeleri Kredileri

14.11.1992 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik" çerçevesinde; belediye mülkiyetinde en az 400 konutun sığabileceği büyüklükte, toplu konut yapımına fiziki açıdan ve maliyetler açısından engel olmayan, valilikçe Toplu Konut Alanı olarak ilan edilmiş bölgelerde, belediye ve İdare işbirliği ile geliştirilen ve konut büyüklüğü 100 metrekareyi geçmeyen toplu konut projelerine kredi desteği verilmektedir.

4.3.3. Şehit Kredileri

21 Eylül 1991 tarih ve 20998 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Toplu Konut Fonu'ndan Şehit Ailelerine, Terör Malülleri ile Dul ve

Yetimlerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisi Yönetmeliği" kapsamında, belirtilen koşullara uyan durumlarda, Toplu Konut İdaresi şehit ailelerine kredi sağlamaktadır.

4.3.4. Deprem Kredi Uygulamaları

15 Ekim 2003 tarih ve 25260 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan yönetmelik kapsamında, Toplu Konut İdaresi'ne, afetten etkilenen bölgelerde, afetzedelere kuracakları kooperatifler aracılığıyla uygun şartlarda konut ve işyeri kredisi açılmasına ilişkin yetkiler sağlanmıştır.

4.3.5. Restorasyon Kredileri

2005 yılında başlatılan, tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu için kredi uygulaması kapsamında, Toplu Konut İdaresi, tarihi kent dokularının sağlıklılaştırılmasına yönelik, yerel yönetimlerin öncülüğü ve koordinasyonu ile gerçekleştirilecek projelere öncelik tanımaktadır (Şekil 4.22, 4.23).



Şekil 4.22. Ankara, Kaleiçi Restorasyon Kredisi Sağlanan Uygulama (TOKİ 2009)



Şekil 4.23. Bursa, Zeytinbağı Restorasyon Kredisi Sağlanan Uygulama (TOKİ 2009)

Dünyadaki ekonomik krizin etkisiyle 2008 yılının sonlarında Türkiye ekonomisinde de görülmeye başlayan durgunluk, şu ana kadar TOKİ'nin çalışmalarına yansımamıştır.

TOKİ tarafından 2008 yılı faaliyetlerine ilişkin yapılan açıklamaya göre, bu yıl başında 81 il, 384 ilçede kurulan 926 şantiye ile 286 bin 489 konutun yapımı sürdürülürken, yıl sonu itibariyle, 486 ilçede bin 147 şantiye bulunmaktadır. Tamamlanan ve inşaatı sürdürülen konut sayısı ise 334 bin 444'e ulaşmıştır. Bu konutlardan 24 bin 317'si 2008 yılında satılırken, toplam satılan konut sayısı 274 bin 817'ye yükselmiştir. TOKİ'nin ürettiği konutların yüzde 82'si satılmıştır.

TOKİ tarafından yapılan açıklamada, kurulduğu 1984'ten 2003 yılına kadar toplam 42 bin konut üreten TOKİ'nin 2008'de 47 bin 955 yeni konut çalışması başlattığına dikkat çekilerek, "19 yılda yapılan işin bir yıla sığdırıldığı" ve hükümetin ortaya koyduğu '500 bin konut' hedefi çerçevesinde, 2009'da 400 bin konuta ulaşılmasının öngörüldüğü belirtilmiştir.

TOKİ, 2009 yılında özellikle alt gelir grubuna yönelik projelere ağırlık verecektir, bu kapsamda 16 bin 708 konut üretileceğini bildirmiştir. 45 m²'lik konut dahil, üç ayrı büyüklükte üretilecek konutlar, bir oda, bir salon ile mutfak ve banyodan oluşacaktır (<http://www.mimarlarodasi.org.tr>)

4.4. Kentsel Dönüşüm ve TOKİ'nin Hedefleri

Keleş'ten (2003) aktarımla, "kentsel yenileştirme, bir kentin tamamı ya da belirli yerleşim alanlarına yönelik, bilinçli, sistematize edilmiş ve planlanmış eylem"dir. Kentsel yenileştirme sürecinin hedefleri, kapsamı ve amacı zamanla ülkeler arasında, değişen politik, ekonomik ve sosyal koşullar altında farklılaşmaktadır.

Yakın zamana dek, öncelikli olarak savaşta hasara uğramış kent ve kasabaların yeniden yapılandırılması bağlamında, düşük gelirli vatandaşların yaşadığı köhneleşmekte olan mahallelerdeki kötü kaliteli konutlara çözüm üretmeyi hedefleyen, daha çok devlet müdahalesi esaslı olan "konut ağırlıklı" süreci tanımlamak için kuzey Avrupa ülkelerinde kullanılan "kentsel yenileme" ifadesi; günümüzde, çöküntü girdabına girmiş, yoksul-kalitesiz mahallelerin yenilenmesi ve tarihi dokunun-yerleşim alanlarının korunması, çevresel koruma ve iyileştirme ile birlikte ekonomik ve sosyal

yenileştirmeyi de kapsayan, kapsamlı kentsel yenileştirme stratejileri bağlamında bütünlük hale gelmiştir (Kocabaş 2006).

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan, bir yerin (mekanın) doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan diğer aktörleri sürece dahil etmeyi planlayan, bölgenin özel sorunlarına ve potansiyeline bağlı olarak devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedefleri ve faaliyetleri içeren, ortaklığın özel kurumsal yapısı değişkenlik gösterse de, farklı paydaşlar arasında işleyen bir ortaklık yapısı sergileyen geniş kapsamlı bir vizyon ve eylemdir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm gereksinimini ortaya çıkaran nedenler,

- Göç,
- Gecekondu,
- Kaçak yapılaşma ve hisseli ifraz,
- Şehir merkezlerinin ve eski şehir parçalarının sorunları ve süzülme süreci,
- Deprem (afetler) dir (Özden 2006).

Kentsel dönüşüm yaklaşımı ele alınmadan önce, bir kent projesinin amaçlarını ortaya koymak yerinde olacaktır. Genel anlamda kentin fiziki olarak eskimiş, çökmüş, çarpık gelişmiş alanların iyileştirilmesini, geliştirilmesini ve yeniden yapılandırılmasını hedefleyen kentsel projeler; iyileştirme, yenileme ve restorasyon amaçlarını taşımaktadır. Bu yaklaşımlar detaylandırılırsa, bir kent projesi;

- Sosyal ve fiziksel çevre koşullarının tümünü kapsayarak sorunun bütüncül yaklaşımlarla ele alınmasını ve kentin genel yapısının halk yararına iyileştirilmesini amaçlamalıdır.
- Sadece kentin fiziksel dokusunun yenilenmesi, mimari yapısının ve niteliğinin değiştirilmesi olarak ele alınmamalıdır. Kentte yaşayan tüm kentlilerin ekonomik, sosyal, kültürel gelişimi de kentin fiziksel dokusunun gelişimi kadar önemlidir.
- Tarihi kültürel dokuyu koruyarak kentin eskiyen, çöken, bozulan ve terk edilen mekanlarının yeniden kullanılabilir duruma getirilmesini amaçlamalıdır.

- Aynı zamanda kentler ve bölgeler arası eşitsizliklerin ortadan kaldırılmasını hedefleyen bir yaklaşımla birlikte ele alınmalıdır (Kaya vd. 2007).

“Kent gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla” hizmet ettiği belirtilen **“kentsel dönüşüm”**, **“kentsel yenileme”** gibi kavramların tüm olumlu yönlerini içeren ve bir kentin yaşanabilir, sağlıklı bir yer olması için yapılması gerekenler, **“kentsel iyileştirme”** adı altında toplanırsa, kapsam daha açıklayıcı ve net olarak ortaya konabilir. **“Kentsel iyileştirme”** kavramı;

- Kentin sadece fiziksel yapısının ıslahı olarak görülmemeli; kent ve kentte yaşayanların birebir yaşamlarıyla ilgili olan, başta barınma olmak üzere, sağlık, eğitim, ulaşım, çevre (su, atık, yeşil alan, hava-gürültü kirliliği vb.), rekreasyon (dinlenme, ruh ve beden sağlığı) ile ilgili tüm sorunların çözümü ve insanca yaşama koşullarının iyileştirilmesi olarak ele alınmalıdır.
- Sadece eskiyeni onarmak değil, kimi yerlerin-bölgelerin orada yaşayanların kararları ve kentin genel ihtiyaçları temel alınarak, yıkılıp yeniden yapılmasını da içerir.
- Bireylerin bir diğerinin haklarını yok sayan "özel" çıkarlarını değil, kent ve ülkede yaşayanların genel çıkarlarını esas alır. Bu anlamda, kentlerin fiziki durumlarının iyileştirilmesinin yanında, esas olarak, kentlerde yaşayan toplumun ekonomik-sosyal-kültürel olarak kentten yararlanması anlamında sosyal adaletin azami olarak sağlanmasını da içermektedir.
- Kentin tüm sorunlarının çözümünde, karar alma süreçlerinden başlayarak uygulamaların tüm aşamalarında, kentte, yaşayanların örgütlü/bireysel katılımını ve denetimini esas alır.

"Kentsel iyileştirme" projeleri,

- Sağlıklı bir kent gelişimi için, ülke genelini kapsayan bir yaklaşımla ele alınmalı, bölgeler arası eşitsizliklerin ortadan kaldırılmasını da amaçlamalıdır. Böylelikle "taşı toprağı altın" diyerek kırdan kente göç ettirilen nüfusun belli kentlerde yoğunlaşmasının da önüne geçilecektir.
- Esas olarak insan merkezli projeler olup, kentin ormanlık alanlarının ve su havzalarının talan edilmesinin önüne geçeceği gibi, bu alanların iyileştirilmesi ve artan

nüfusa oranla kullanım alanlarının ve kapasitelerinin genişletilmesini hedefler. Bu aynı zamanda kentlerimizde yaşanan susuzluk ve su baskınları gibi afetlerin de yaşanmasını engelleyecektir.

- Emperyalist tekellerin otomotiv ve enerji alanlarındaki hegemonyasından kaynaklı ulaşım/trafik sorunlarının çözümü için, gelişen teknolojiye en üst düzeyde yararlanarak başta raylı sistemler olmak üzere, toplu taşıma araç ve sistemlerinin kullanılmasını amaçlar. Bu yaklaşım, kentte yaşayanların kent içi yolculukta geçirdiği boşa giden zamanı ve araç trafiğinin insanlarımızı yıpratıcı stres yoğunluğunu da ortadan kaldıracaktır.
- Kentin gürültü/hava kirliliğini yaratan, kentlilerin sağlıklı yaşamını tehdit eden, kent içindeki yapı ve tesislerin kent içinden kaldırılarak, yaşam alanları dışında kurulmasını hedefler. Aynı şekilde atık ve kanalizasyon sistemlerinin ileri teknoloji kullanılarak, insan sağlığını ön planda tutarak hijyenik tedbirlerin alınması, atık dönüşüm tesislerinden elde edilen gelirin kentlilerin ekonomik-sosyal-kültürel ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak kullanılmasını amaçlar (Kaya vd. 2007).

TOKİ'nin Kentsel Dönüşüm Hedefleri

TOKİ Başkanı Bayraktar'ın belirttiği gibi, "yaşanabilir planlı kentlerin yaratılması" genel hedefiyle birlikte kentsel dönüşüm projeleri, kaçak yapılaşmış alanların yasal ve kabul edilir standartlarda konutlara dönüştürülmesi, doğal afetlerde doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının, kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının, kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların ve işlevini yitirmiş tarihi mekanların ve koruma alanlarının dönüştürülmesi konularını içerir.

Kentsel dönüşümün ortaya çıkmasındaki beş temel amaç;

- Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulması ihtiyacını karşılamak,
- Kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermek,
- Kentsel refah ve yaşam kalitesine bağlı ekonomik başarının elde edebileceği bir yaklaşımı ortaya koymak,

- Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejileri belirlemek,
- Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılamaktır (Bayraktar 2006).

Toplu Konut İdaresi tarafından geliştirilen Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projelerinin amacı, 58. Hükümetin Acil Eylem Planının Sosyal Politikalar başlığı altındaki 45. madde ile yerel yönetimlerle işbirliği sağlanarak kentlerdeki gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekondu alanlarının dönüştürülmesi, 46. madde ile de dar gelirlilerin kira öder gibi kısa sürede ev sahibi olmalarının sağlanmasıdır (Deliktaş 2006).

TOKİ tarafından gerçekleştirilen dönüşüm/yenileme projelerinde iki yöntem uygulanmaktadır. Bunlardan birincisi, dönüşüme uğrayacak olan alanda yaşayan hak sahiplerinin, aynı alanda İdare tarafından yapılacak konutlara taşınması (yerinde dönüşüm/yenileme metodu) biçiminde iken, diğeri de hak sahiplerinin başka bir alanda yine İdare tarafından yapılacak konutlara taşınmasıdır (başka alana taşıyarak dönüşüm/yenileme metodu).

Kentsel dönüşüm/yenileme çalışmalarında TOKİ çevre düzenlemesi ile birlikte yapılandırılmış yaşam alanlarının oluşturulmasını sağlamaya çalışmakta, dönüşüm bölgesine ait ekonomik durum ve sosyal statü araştırmaları yapmakta, bölgenin kent bütünü içindeki konumunu dikkate almakta ve birim maliyetin düşük tutulmasını amaçlamaktadır. Bu doğrultuda, dönüşümün gerçekleşeceği bölgeye en yakın yerel yönetimlerle işbirliği yapmakta ve kamu yararını ön planda tutmaktadır.

TOKİ Kentsel Yenileme Birim Sorumlusu, Şehir Planlamacı Deliktaş'ın belirttiği üzere, kentsel dönüşüm projeleri tespit, tasarım ve uygulama aşamaları detaylı çalışmalar sonucunda şekillenen projelerdir. Projelerin değişik aşamalarında geri dönüşler yaşanabilmekte, optimum sonuçlar elde edilebilmesi için belli kontrol ve değerlendirme noktaları tanımlanması gerekmektedir. Diğer yandan bir kent parçası için kentsel dönüşüm kararı verilmesi ve ilgili tespit, değerlendirme ve proje çalışmalarının tamamlanması o alan için bir çözüm önerisi sunabilir.

Gecekondulaşmanın önlenmesi için noktasal çözümlerin yeterli olmayacağı açıktır. Ülkelerde kentler arasında ve kırdan kente nüfus hareketliliğinin kontrolü ancak

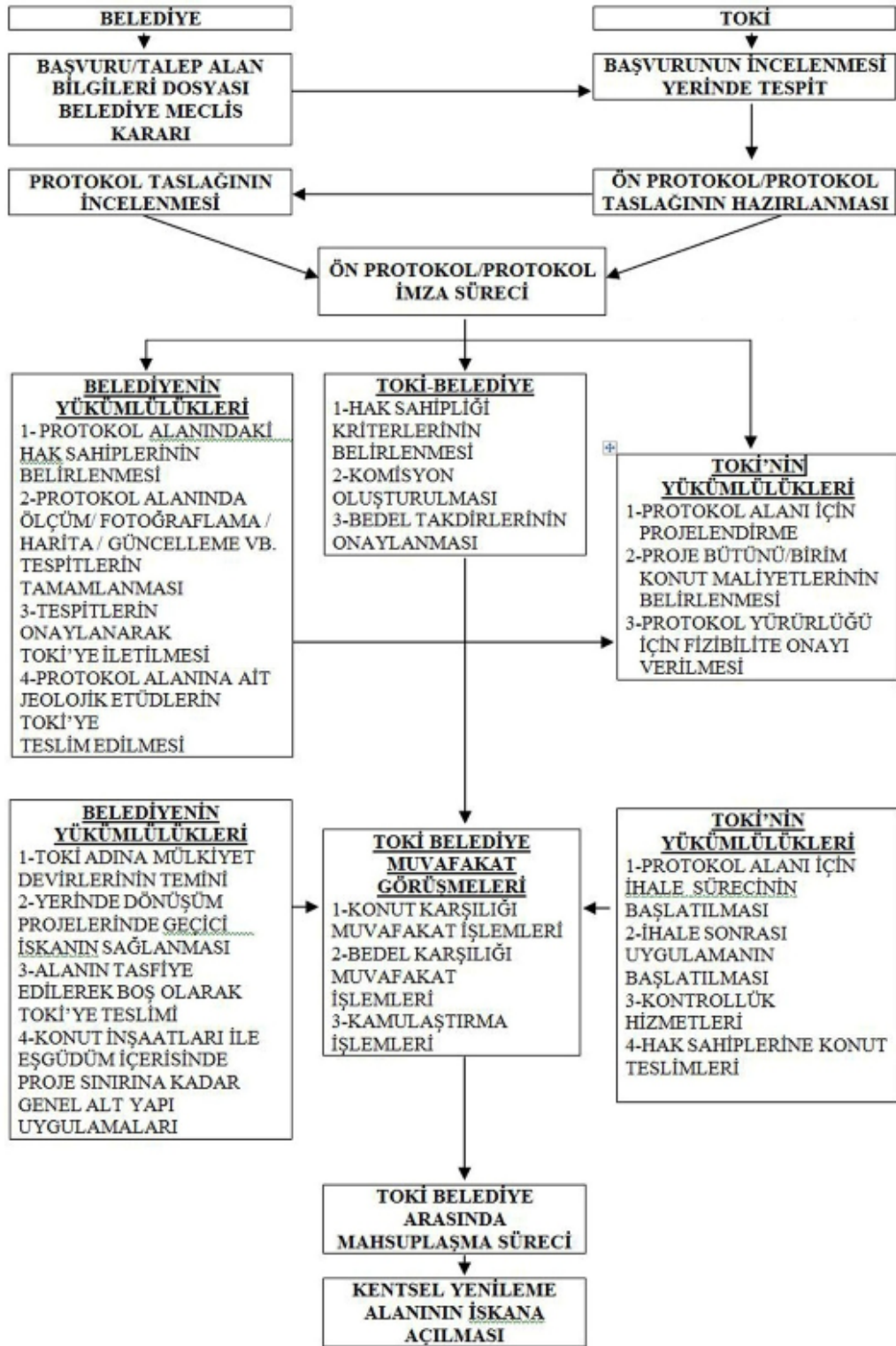
üst ölçekli ekonomik kalkınma planları ile bu planların uygulanabilmesi için etkin araçların varlığına doğrudan bağlıdır.

Kentsel Dönüşüm Projelerini uygulamaya çalışan yerel ve merkezi otoriteler için de belirli bir kurumsal koordinasyonun sağlanmasına ve yetki-sorumlulukların mevcut düzenlemeler ile çelişmeyen yasal bir çerçeve ile yeniden tanımlanmasına gereksinim bulunmaktadır. Bu tip projelerin hayata geçirilebilmesinde en önemli faktörler olan zamanlama, süre ve maliyet unsurları dikkate alınarak, kentsel dönüşüm projesi alanlarında vakit ve kaynak tasarrufu sağlayacak kolaylıkların sağlanması, gecekondukaçak yapı bölgelerinin tasfiyesi amacıyla üretilen konut ve donatı yapılarının en düşük maliyet ile imal edilebilmesi için gerekli teşvik ve tedbirlerin alınması gerekmektedir (Deliktaş 2006).

TOKİ tarafından son 6 yılda 11'i Ankara, 2'si İzmir ve 13'ü İstanbul'da olmak üzere toplam 144 belediye ile dönüşüm projesi başlatılmıştır ve bu kapsamda 123 proje imzalanmıştır. Bu uygulamalar kapsamında 37 bin 224 konutun ihalesi yapılarak inşaatlara başlanmıştır. Kentsel yenileme ve gecekond dönüşüm projesi yürütülen Erzincan, Denizli, İstanbul, İzmir, Samsun, Kocaeli, Ankara, Erzurum ve Kars'ta ise konutlar tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir.

TOKİ, gelecek 5 yıllık dönemde, tüm büyükşehirlerde ve tüm il merkezlerinde birer adet kapsamlı dönüşüm projesi gerçekleştirmeyi hedeflediğini, kapsamlı dönüşüm projesi başlatılan ve devam eden bölgelerde ise yeni etapların hayata geçirilmesinin öngörüldüğünü belirtmiştir. Açıklamada, gelecek yıl da üniversiteler ve meslek kuruluşlarıyla birlikte Ar-Ge çalışmalarına ağırlık verileceği, değişen insan ihtiyaçları, konut tercihleri ve küresel ısınma dikkate alınarak, daha çevreci, daha estetik ve bulunulan yörenin mimari ve sosyal şartlarına daha uyumlu konutların üretileceği kaydedilmiştir. Bu çerçevede Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) başta olmak üzere üniversitelerin mimarlık fakülteleri ile işbirliği yapılacağı açıklanmıştır (<http://www.mimarlarodasi.org.tr>).

TOKİ, üç yılda 81 belediye ile gecekond dönüşüm protokolleri imzalamış, ilk etapta 39 belediye ile 40 bin konutluk uygulama başlatmıştır (Bayraktar 2006). TOKİ'nin uyguladığı kentsel dönüşüm projelerinde, belediyenin başvuru talebinden sonra yapılan işlemler Şekil 4.24'te görülmektedir.



Şekil 4.24. Gecekondu Dönüşüm / Kentsel Yenileme Projelerinde Belediyenin Başvuru Talebinden Sonra Takip Edilen İşleyiş Şeması (Bayraktar 2006)

Kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmaları, o bölgedeki yerel toplulukların katılımcı bir tavırla aldıkları çoğunluk kararları ve ortaklıklarla da üretilebilmeli; yalnızca yönetimler tarafından empoze edilen, kamu tarafından yürütülecek projeler olarak gerçekleştirilmemelidirler. Bununla birlikte, toplumsal açıdan farklı değerler taşıyan ve farklı işlevler yüklenecek olan bölgelerde farklı yetkiler ve yaptırım amaçları uygulanmalıdır. Gerçekleşecek olan fiziki dönüşümün yanı sıra, çalışmaların finansman ve sosyal boyutları da öne çıkarılmalıdır.

TOKİ tarafından üretilmiş toplu konut ve dar gelirlilere yönelik konut sunumları incelendiğinde, Türkiye'nin birçok ilinde çok benzer uygulamaların yapıldığı görülmektedir. Bu uygulamalar detaylı olarak incelendiğinde çoğunda aynı problemlere rastlanmaktadır veya birtakım farklılıkların eşitsizliklere, dolayısıyla yine problemlere yol açtığı izlenebilmektedir.

Bu problemlerin çözülebilmesi ve ilerideki yıllarda gerçekleştirilecek olan uygulamalarda tekrar karşılaşılmaması için, sorunların belirlenip kayıt altına alındığı ve çözüme ulaşmak amacıyla yöntemlerin geliştirildiği bir sistem olması gerekmektedir. Pamir'in de belirttiği gibi, Toplu Konut Tasarım ve Uygulama Deneyimi olarak öncelikle düşünülecek noktalar, projelendirme, inşaat, işletme, kullanıcıların yaşam deneyimi ile mimari ve kentsel tasarım etkisi deneyimidir (Pamir 2006).

Her alanda olduğu gibi konut üretiminde de, geçmiş deneyimlerden yararlanmak, durumu sosyal, fiziksel, psikolojik, ekonomik boyutlarıyla değerlendirip buna göre kullanıcıya uygun yapılar ve yaşam çevreleri oluşturmak çok önemlidir. Kullanıcı gereksinimleri ve bunların karşılanamaması halinde doğan tadilat gereksinimi, sosyal donatıların yetersizliği, ulaşım gibi sorunlar medyadan da açıkça izlenebilmektedir. Oluşan geri besleme ile problemlerin çözümü için arayışlara gidilmeli ve sonuçta birtakım standartlar ortaya koyulup, üretim bu doğrultuda devam etmelidir. Projelendirme aşamasından kullanım sonrası aşamasına kadar üretilen konutların değerlendirilmesi yapılmalı, standartlar test edilmeli ve birtakım temel bilgiler elde edilmelidir.

Pamir tarafından belirtilen “deneyimler”i kayıt etmek ve daha sonra yapılacak olan işler için bu kayıtları belgelere dönüştürmek, aynı şekilde yapılacak yeni konut alanlarının kurgulandırılması, uygulanması ve sonuçlarının değerlendirilmesi, oluşturulacak Türkiye birikiminin ve araştırmalarının, diğer ülkelerin birikimleri ile

karşılaştırılarak ulusal ve uluslararası kamuoylarına yayılması ve tartışılması ve böylece “toplular konut üretimi mekanı”na bilimsel olarak yaklaşmış olmak amacıyla, toplular konut tasarımı alanında, deney ve deneyimin sürdürülür duruma gelmesi hedefine yönelik olarak TOKİ’de bir Ar-Ge birimi kurulmalıdır (Pamir 2006).

TOKİ Türkiye genelinde konut sunumu ve kentsel dönüşüm/yenileme çalışmalarının yanı sıra planlama yetkisine de sahiptir. Bu yetkinin ülke kentleşmesi bağlamında verimli olarak kullanılabilmesi için İdare bünyesinde çok güçlü ve sürekli kendini yenileyen, geliştiren bir planlama biriminin bulunması gerekmektedir.

TOKİ’nin çalışmalarında özellikle iki tür araştırmaya önem vermesi yararlı olacaktır. Bunlardan birincisi arsa ve konut üretilen hedef grubun sosyal ve ekonomik tercihlerinin önceden tespitidir. Böylece talep edilmeyecek fiyat ve tipolojide konut üretimi önlenerek ve sübvansiyon, kredi veya kendi evini yapana yardım programlarında olduğu gibi tip proje, malzeme yardımı arz edilebilecektir.

İkinci önemli araştırma ise makro seviyede planlamayla ilgilidir. Yüksek gelir grupları için konut üretmek üzere TOKİ ve inşaat firmaları arasında ortaklaşa yapılan çalışmalar özellikle büyük kentlerde çevreden kopuk, kent bölgesi vizyonuna uygun olmayan veya kent bütünü makroform planlarını dikkate almayan bir biçimde kapalı siteler yaratılmasına neden olmamalıdır. Bir konut sitesi kendi içinde yüksek yaşam kalitesi içerse bile kentsel bütün ile uyumlu olmadığı, ulaşım bağlantıları kentin diğer kesimleri ile yeterince sağlıklı olarak sağlanmadığı takdirde iş yeri-konut-rekreasyon işlevleri arasında bir denge kurulamaması nedeniyle tüm kent için sorun yaratıcı olacaktır. Bunun önlenmesi TOKİ’nin kent planlama dalında konut birimi üretimi kadar başarılı olmasını sağlayacaktır (Eke 2006).

4.5. Türkiye Devlet Konut Politikaları İçinde TOKİ’nin Değişimi

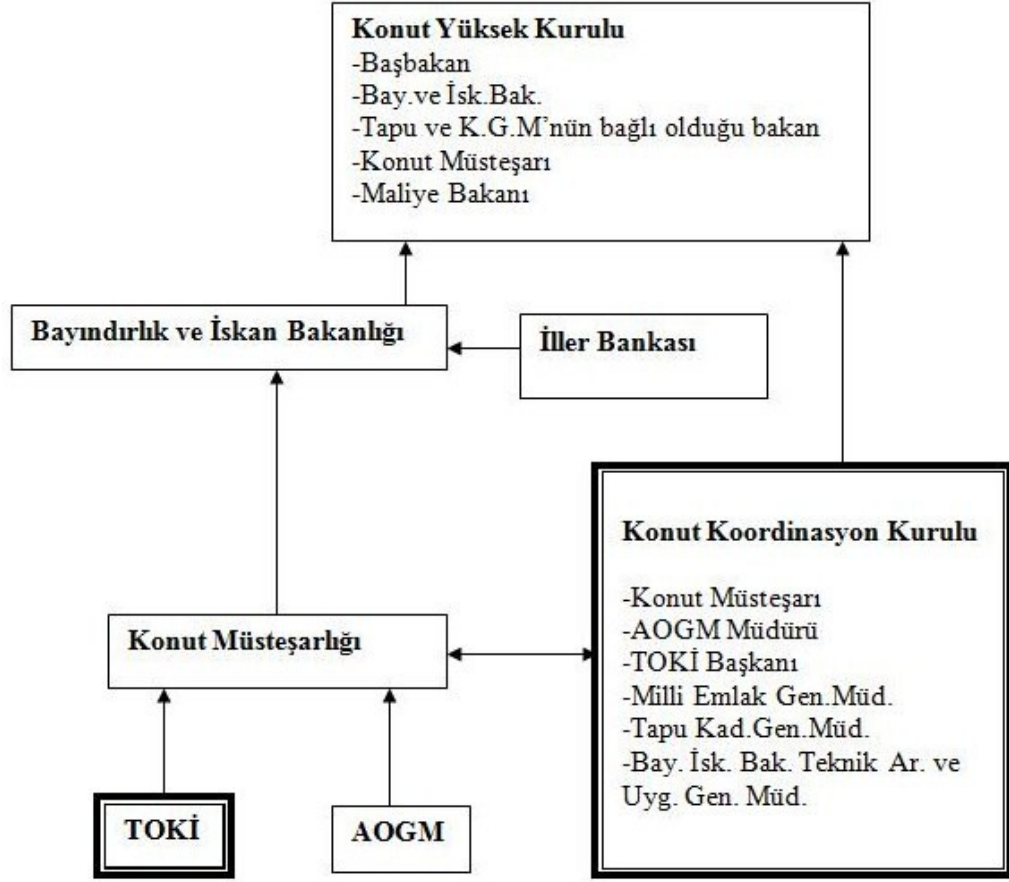
Türkiye’de konut politikalarının durumunda rol ve görevler sürekli değişmekte olup, günümüzdeki konum ve sorunlara ilişkin olarak şu bulgulara ulaşılmıştır:

Konut politikası sorumlularının tanımlanamaması: Türk kamu yönetiminde konut politikalarının etkin ve başarılı bir biçimde uygulanamamasında en temel faktör olarak, kurumsal yapının amaca dönük oluşturulamaması ve değişken, hatta kaygan bir yapı göstermesidir (Aydın 2003).

Konut politikalarında sorumlu aktörler olarak ortaya çıkan Emlak Bankası, Bayındırlık (İmar) ve İskan Bakanlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü (AOGM), SSK, Bağkur, Oyak, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve DPT gibi resmi kurumlar, politik güçlere bağlı olarak zaman zaman yapısal değişimlere uğramış veya görev, yetki ve amaçlarında değişikliklerle karşı karşıya kalmışlardır.

Tezde alan çalışması olan TOKİ ise, daha önce de belirtildiği gibi Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi (TKKOİ) biçiminde yapılandırılmış olan özel bir fonla donatılarak kurulmuş, 1990 yılında Kamu Ortaklığı İdaresinden ayrılarak Toplu Konut İdaresi adını almış ve 1993 yılında İdareye ayrılan fon genel bütçe içerisine alınmıştır.

2003 yılına gelindiğinde, konut politikaları bakımından en güçlü ve donanımlı kurumsal yapı olarak Konut Müsteşarlığı öne çıkmaktadır. 4698 sayılı yasa ile 2001 yılında kurulan Müsteşarlık, Konut Yüksek Kurulu ve Konut Koordinasyon Kurulu ile birlikte üçlü bir yapı sergilemektedir. Genel politikaların, üretilecek arsa ve konut alanlarının belirlenmesi ile iç ve dış finansman kaynaklarının yönlendirilip, Müsteşar ile Koordinasyon Kurulu'nun sunduğu konuların karara bağlanmasından, Şekil 4.25'te izlendiği gibi, Konut Yüksek Kurulu sorumludur. Konut Koordinasyon Kurulu, Kurul kararlarına esas oluşturan konularda hazırlıklar yapmak ve kararların uygulanmasında ilgili kurum ve kuruluşlarla eşgüdüm sağlamakla görevlidir. Müsteşarlık ise, Kurul kararlarının uygulanmasını izlemek, sonuçlarını Kurul'a bildirmek ve sektörel plan hedeflerini de göz önünde tutarak seçilecek arsa üretim alanlarının sınırlarını belirlemekle görevlendirilmiştir (Aydın 2003).

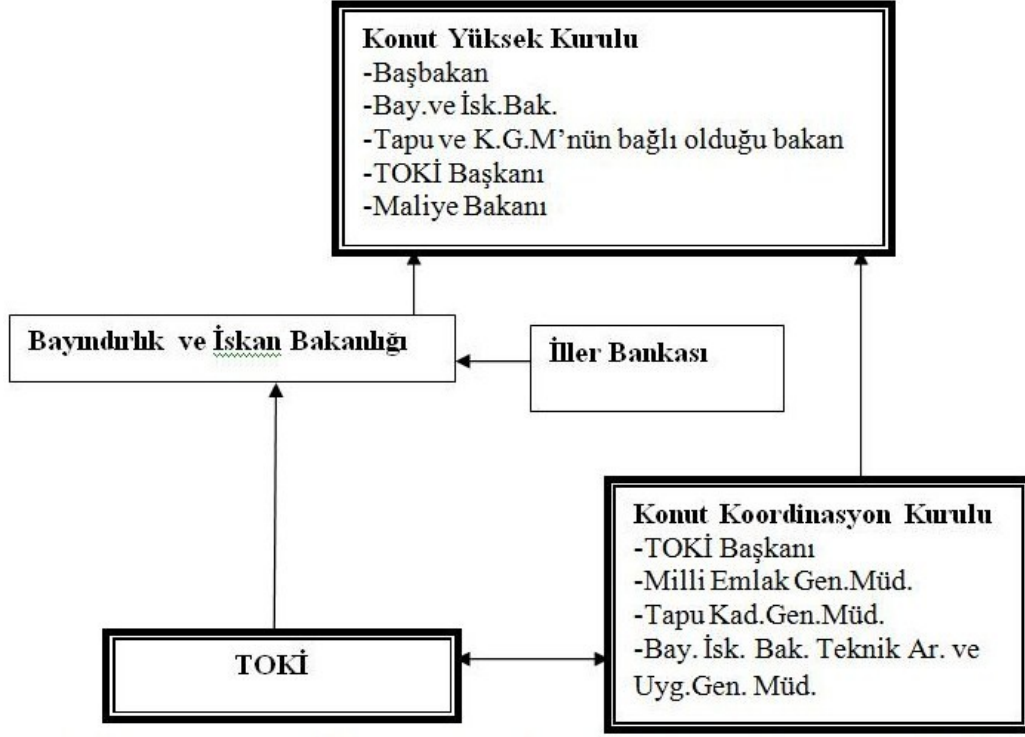


Şekil 4.25. Konut Müsteşarlığı Örgütsel Yapı-2003 (Aydın 2003)

2003 yılında, doktora tezi kapsamında Aydın tarafından oluşturulan şemada, TOKİ ile AOGM'nin eşdeğer olduğu ve Konut Müsteşarlığı'na bağlı olarak çalıştığı görülmektedir. Konut Koordinasyon Kurulu kapsamında ise, TOKİ Başkanı, Konut Müsteşarı ve AOGM Müdürü ile eşit söz hakkına sahiptir.

2003 yılından beri çıkan çeşitli yasalar çerçevesinde, Toplu Konut İdaresi'nin görevleri ve yetkileri artırılmıştır. 2003 yılında Konut Müsteşarlığı, 2004 yılında ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılmış ve bu kurumların yetkileri de TOKİ'ye devredilmiştir.

Bu değişiklikler üzerine, TOKİ'nin kamu yönetimindeki konut politikalarında geldiği yer Şekil 4.26'da izlenebilmektedir.



Şekil 4.26. Kamu Yönetimindeki Konut Politikalarında Sorumlu Aktörler ve Örgütsel Yapı-2009 (Gür 2009)

2003 yılında, doktora tezinde Aydın tarafından oluşturulan örgütsel yapı şeması, 2009 yılında yapılan bu çalışmaya uyarlandığında, konut politikalarındaki sorumlu aktörlerin uğradığı önemli değişiklikler görülmüştür.

Konut Müsteşarlığı ve AOGM'nin kaldırılarak, görev ve yetkilerinin İdareye devredilmesiyle, TOKİ'nin hem söz sahipliğinde eşdeğer olduğu kurum yok olmuş, hem de İdare doğrudan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlanmıştır. Ayrıca, TOKİ Başkanı, Konut Müsteşarı'nın yerine, Konut Yüksek Kurulu'nda Başbakan ve Bayındırlık ve İskan Bakanı'ndan sonra en yetkili kişi haline gelmiştir. Bunlarla birlikte, TOKİ'nin Konut Koordinasyon Kurulu'ndaki söz sahipliği de artmıştır.

2003 yılından beri Türkiye'deki konut politikalarında en yetkili kurum olan TOKİ'nin Bursa'da alt ve orta gelir grubuna yönelik konut uygulamaları ve konut kullanıcıların memnuniyetinin araştırılması sonucunda elde edilen bulgular, alan çalışması kapsamında beşinci bölümde yer almaktadır.

5. ALAN ÇALIŞMASI

Bu bölümde, Bursa’da konut üretiminin gelişimi, Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde bulunan TOKİ konutları ve anket çalışmasının bulguları yer almaktadır.

5.1. Bursa’da Konut Üretiminin Gelişimi

Türkiye’nin dördüncü büyük kenti olan Bursa, birçok tarihi, kültürel ve doğal zenginliklere sahiptir. 2200 yıl önce kurulan kent, 14. yüzyılda Osmanlı Devleti’nin ilk başkenti olmuştur.

Kentteki konut alanlarının oluşumunda, 15. ve 16. yüzyıllarda olduğu gibi, 19. yüzyılda da etnik ve dinsel gruplar belirleyici olmuştur. Bu dönemde, genel olarak Ermeniler Gökdere'nin doğusunda, Rumlar Hisar'ın batısında, Yahudiler ise Hisar'ın kuzeyinde mahalleler oluşturmuşlardır. Sultan Abdülmecid'in 1844 yılında Ermeni mahallesinin güneyinde kendisi için yaptırdığı Hünkar Köşkü sayesinde bölgenin Hükümet merkezine yakın olması, 1863 yangını sonrasında Gökdere'nin doğusundaki İpekçilik Caddesi'nin bir prestij eksenini olarak ortaya çıkmasını sağlamıştır. Bu dönemde, İpekçilik Caddesi'nde Ermeni üst gelir gruplarının konutlarının yanısıra Müslüman üst gelir gruplarının ve yöneticilerinin konutları da yer almaktadır. Bursa'da, yabancı tüccarların yaşadığı yoğun konut alanları oluşmamış, ancak Hisar'ın batısında Rum nüfusun bulunduğu fabrika bölgesinde zengin tüccar evleri, Çekirge ve Acemler yolları üzerinde ise Osmanlı bürokrasisinin ve üst gelir gruplarının oturduğu lüks ahşap konutlar inşa edilmiştir (Dostoğlu ve Oral 1999).

Cumhuriyet dönemiyle birlikte planlama çalışmalarına başlanan şehirde, 1960'lı yıllardan itibaren sanayinin önemi artmış, kentin sosyal ve fiziksel yapısı hızlı bir değişime uğramıştır. 1950-1965 yılları arasındaki dönemde, Türkiye'ye paralel olarak Bursa kentinde de, konut üretim biçimi olarak gecekondular ve yapsatçılık geliştirilmiş, kent “yağ lekeli” şeklinde sağlıklı olarak büyümeye başlamıştır. 70'li yıllarda Ankara yolu ile ulaşımın kolaylaşmasından sonra bu bölgelere olan talep artmıştır. Bunun sonucu olarak da, ana arterlerin etrafı kaçak yapılarla dolmuştur. Bu dönemlerde, belediye yapılaşmanın hızına yetişmekte güçlük çekmiş ve 1970'li yıllardan itibaren

Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü, gecekondu önleme bölgeleri olarak, dar gelirli aileler için birtakım yerleri tahsis etmiştir.

İstanbul ve Ankara ile karşılaştırılınca küçük, ancak Türkiye genelinde bir metropol olan Bursa'da, 60'lı yıllarda organize sanayi bölgesinin kurulması ile, ekonomik ve toplumsal yapıda önemli değişiklikler ortaya çıkmış, kent bir sanayi şehri haline gelmiştir. Sanayinin gelişmesiyle birlikte, kentte beyaz yakalılar ve araç sayısı artmış, eğitim düzeyi yükselmiştir. Bursa'daki bu değişimlerin sonucunda, tüketim kültürü ve tüketim toplumunun mekansal yansımaları olarak, çok sayıda alışveriş merkezinin yapıldığı ve kapalı konut sitelerinin sayısının da gittikçe arttığı gözlemlenmektedir.

Bursa, 1960'lı yıllardan itibaren hızlı bir kentleşme sürecine girerek tarih, kültür ve doğa değerlerinin aşınması tehlikesi ile yüz yüze gelmiştir. Bütün bunlara rağmen, coğrafi konumu, tarımsal, ticari ve sanayi potansiyelinin yüksek oluşu kentin çekiciliğini her dönem korumasını sağlamaktadır.

TOKİ konutlarının oluşum politikasını ve gelişim sürecini daha iyi irdeleyebilmek amacıyla, Türkiye'nin demografik özelliklerini, konut gereksinimi öngörülerini, konut edinme yöntemlerini, Bursa kenti özelinde de konut stoğunu ve konut talebini etkileyen unsurları istatistiksel olarak ele almanın yararlı olacağı düşünülmektedir.

5.2. Bursa'da Konut Gereksinimi ve Konut Talebi

Türkiye'de olduğu gibi Bursa'da da, hızlı kentleşme sürecinde, kentli nüfus ve kentli hane halkı sayısı artmakta, böylece daha yüksek konut gereksinimi ve talebi ortaya çıkmaktadır.

5.2.1. Bursa'da Demografi ve Nüfus Öngörülleri

Konut arz ve talebini belirleyen unsurlardan en önemli olanları, demografi ve nüfus gelişmeleridir. Genel nüfus sayımı sonuçlarına göre; Çizelge 5.1'de özetlendiği gibi, Bursa nüfusunun toplam nüfus içindeki payı sürekli artmaktadır.

Çizelge 5.1. TÜİK istatistiklerine göre Bursa ve Türkiye'nin nüfusu, Bursa'nın toplam nüfus içindeki payı (Gayrimenkul Araştırma Raporu 3, 2007)

Yıllar	Bursa (000)	Türkiye (000)	Bursa Pay %
1980	1.148	44.737	2.57
1985	1.348	50.473	2.61
1990	1.596	56.473	2.83
2000	2.125	67.804	3.14
2005	2.373	72.538	3.28
2006	2.426	73.466	3.31

Bursa'da nüfus artışının en önemli nedeni kentin aldığı yüksek orandaki göç olmuştur. Bunun yanı sıra doğuma bağlı nüfus artışı da yüksektir. Çizelge 5.2'de Bursa'daki kentleşme oranı ve nüfus artışı izlenebilmektedir.

Çizelge 5.2. Bursa'daki kentleşme oranı ve nüfus artışı (Gayrimenkul Araştırma Raporu 3, 2007)

Dönemler	Toplam Nüfus (000)	Kentleşme Oranı (000)	Kentli Nüfus (000)
1980	1.148	61.7	708
1985	1.318	68.7	905
1990	1.596	72.2	1.153
2000	2.125	76.8	1.635
2005	2.373	79.0	1.885
2006	2.426	79.2	1.921

5.2.2. Bursa'da Konut Stoğu

Bursa'da hızlı nüfus artışı, plansız kentleşme ve yüksek orandaki göç nedeniyle, mimarlık ve mühendislik hizmetlerinden yoksun yapılar son yıllarda hızla artmıştır. Konut gereksiniminin önemli bir bölümü kaçak ve sağlıksız binalar ile karşılanmıştır. Çizelge 5.3'te 2006 yılında Bursa'daki konut stoğu yer almaktadır.

Çizelge 5.3. Bursa 2006 Konut Stoğu (Gayrimenkul Araştırma Raporu 3, 2007)

Göstergeler	Bursa
Konut Sayısı 2000 (İl ve İlçe)	565.591
İnşaat Ruhsat İzni (2000-2005)	30.226
Konut Kullanımından Çıkan Konut Sayısı (2001-2006)	2.000
Ruhsatsız Konut İnşaatı (2001-2006)	60.000
Toplam Konut Stoğu 2006	653.817

Özellikle tarım arazisi olan Bursa Ovası'nda, deprem açısından hem teknik eksiklerle gerçekleştirilmiş, hem de bilinçsiz kullanımlarıyla güvenlik sorunu yaratan kalitesiz yapıların sayısı oldukça fazladır. Konut gereksiniminin belirlenmesinde önemli olan göstergelerden biri de, Çizelge 5.4'te sayısal değerleri bulunan mevcut konutların fiziki durumlarıdır.

Çizelge 5.4. Bursa'daki konut stoğunun fiziki durumu (Gayrimenkul Araştırma Raporu 3, 2007)

GÖSTERGELER	BURSA
Konut Sayısı	640.197
Konut Sayısı(İl ve ilçe)	565.591
Tadilata İhtiyacı Olmayan	418.537
Basit Tamir ve Tadilat İhtiyacı	113.118
Esaslı Tamir ve Tadilat İhtiyacı	22.624
Harap ve Yıkılması Planlanan	5.656
Niteliği Bilinmeyen	5.656

Bursa, kültürel miras açısından oldukça zengin bir kenttir. Ayrıca, bilinçli yenilemenin sınırlı olduğu kentte, fiziki yaşı 50-100 ve üzerinde olan birçok bina yer almaktadır. Bu nedenle, yerel yönetimler kentsel dönüşüm ve yenileme projelerine ağırlık vermektedir. Çizelge 5.5'te Bursa'daki binaların yapım yılları görülmektedir.

Çizelge 5.5. Bursa Bina Yapım Yılları, 2000 (Gayrimenkul Araştırma Raporu 3, 2007)

Binanın Bitiş Tarihi	Tamamı Konut Olarak Kullanılan Binalar	Çoğunluğu Konut Olarak Kullanılan Binalar
-1929-	5.141	455
1930-1939	2.473	169
1940-1949	4.701	437
1950-1959	9.313	854
1960-1969	17.548	1.841
1970-1979	39.319	6.025
1980-1989	52.300	10.902
1990-2000	68.552	14.005
BİLİNMEYEN	1.239	331
TOPLAM	200.586	35.019

5.2.3. Bursa'da Konut Gereksinimi

Bursa'da konut gereksinimini belirleyen üç temel unsur bulunmaktadır. Bunlar hane halkı sayısındaki artış, kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı konut gereksinimidir. Hane halkı sayısındaki artış, daha büyük bir yere geçmek amacıyla konut değiştirmeyi

beraberinde getirmektedir. Kentsel dönüşüm, kentin eskiyen bölgelerinin yıkılıp yeni konut alanlarının yapılmasını kapsarken, yenileme kaynaklı konut gereksinimi, daha küçük ölçekte, tekil bazda yenilenmeyi ifade etmektedir. Çizelge 5.6'da Bursa'da toplam konut gereksinimi öngörülleri yer almaktadır.

Çizelge 5.6. Bursa'daki toplam konut gereksinimi öngörülleri (Gayrimenkul Araştırma Raporu 3, 2007)

Yıllar	Hane Halkı Sayısı Artışı Kaynaklı Konut Gereksinimi	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı Konut Gereksinimi	Yenileme Kaynaklı Konut Gereksinimi	TOPLAM
2007	18	10	2	30
2008	17	10	2	29
2009	18	10	2	30
2010	16	10	2	28
2011	17	10	2	29
2012	18	10	2	30
2013	19	10	2	31
2014	18	10	2	30
2015	19	10	2	31
TOPLAM	160	90	18	268

5.2.4. Bursa'da Konut Talebini Etkileyen Unsurlar

Hane halkı konut sahipliği, hane halkı sayısı ve gelir düzeyi konut talebini etkileyen önemli unsurlardır. Bursa'da hane halkının konut sahipliği Çizelge 5.7'de görülmektedir.

Çizelge 5.7. Bursa'da hane halkının konut sahipliği (Gayrimenkul Araştırma Raporu 3, 2007)

Konut Sahipliği	Hane Halkı Sayısı	Hane Halkı % Pay
Ev Sahibi	353.275	64.78
Kiracı	143.638	26.34
Lojmanda Oturan	6.335	1.17
Ev Sahibi Değil/Kira Ödemiyor	39.081	7.17
Diğer	2.798	0.52
Bilinmeyen	264	0.05
TOPLAM	545.391	100.0

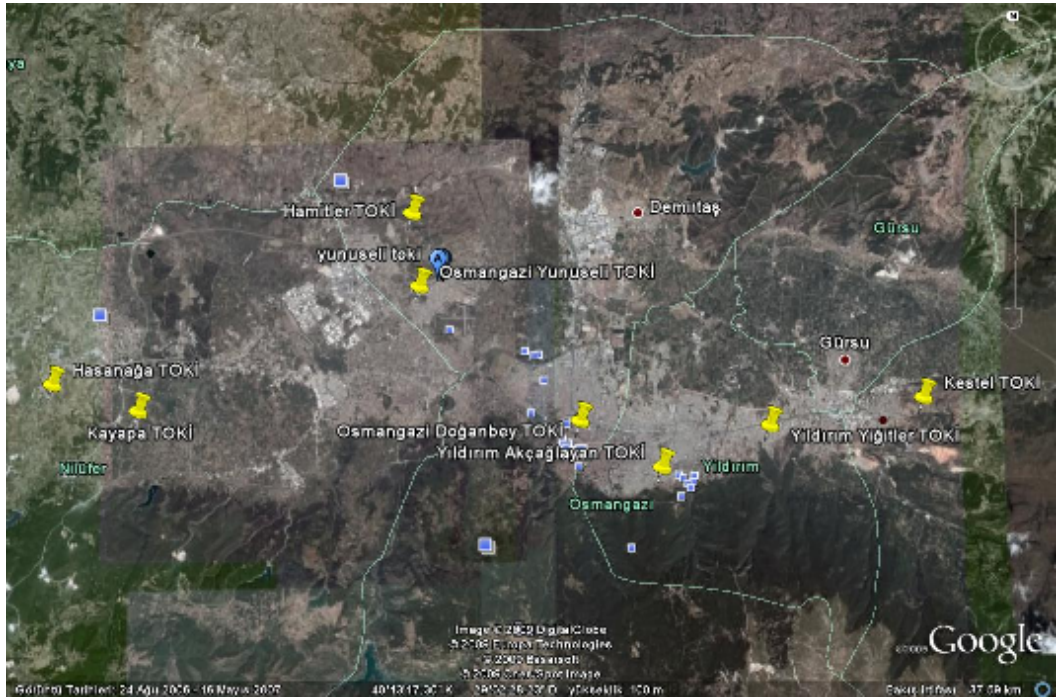
Konut talebine ilişkin önemli bir diğer belirleyici unsur ilin ekonomik gelişmişlik seviyesi ile kişisel gelirlerdir. Bursa ili ekonomik gelişmişlik ve kişi başına düşen gelir göstergeleri açısından Türkiye ortalamasının üzerindedir. Çizelge 5.8'de ildeki gayrisafi hasıla ve kişi başına düşen gelir öngörülleri izlenebilmektedir.

Çizelge 5.8. Bursa gayrisafi hasıla ve kişi başına gelir öngörülere (Gayrimenkul Araştırma Raporu 3, 2007)

Yıllar	Gayrisafi Hasıla Milyar Dolar	Nüfus (000)	Kişi Başı Gelir Dolar
2005	14.1	2.373	5.942
2006	15.2	2.426	6.265
2007	16.0	2.479	6.454
2008	16.8	2.533	6.632
2009	17.8	2.587	6.842
2010	18.5	2.641	7.005
2011	19.5	2.695	7.236
2012	20.4	2.749	7.421
2013	21.5	2.803	7.670
2014	22.5	2.857	7.875
2015	23.7	2.911	8.142

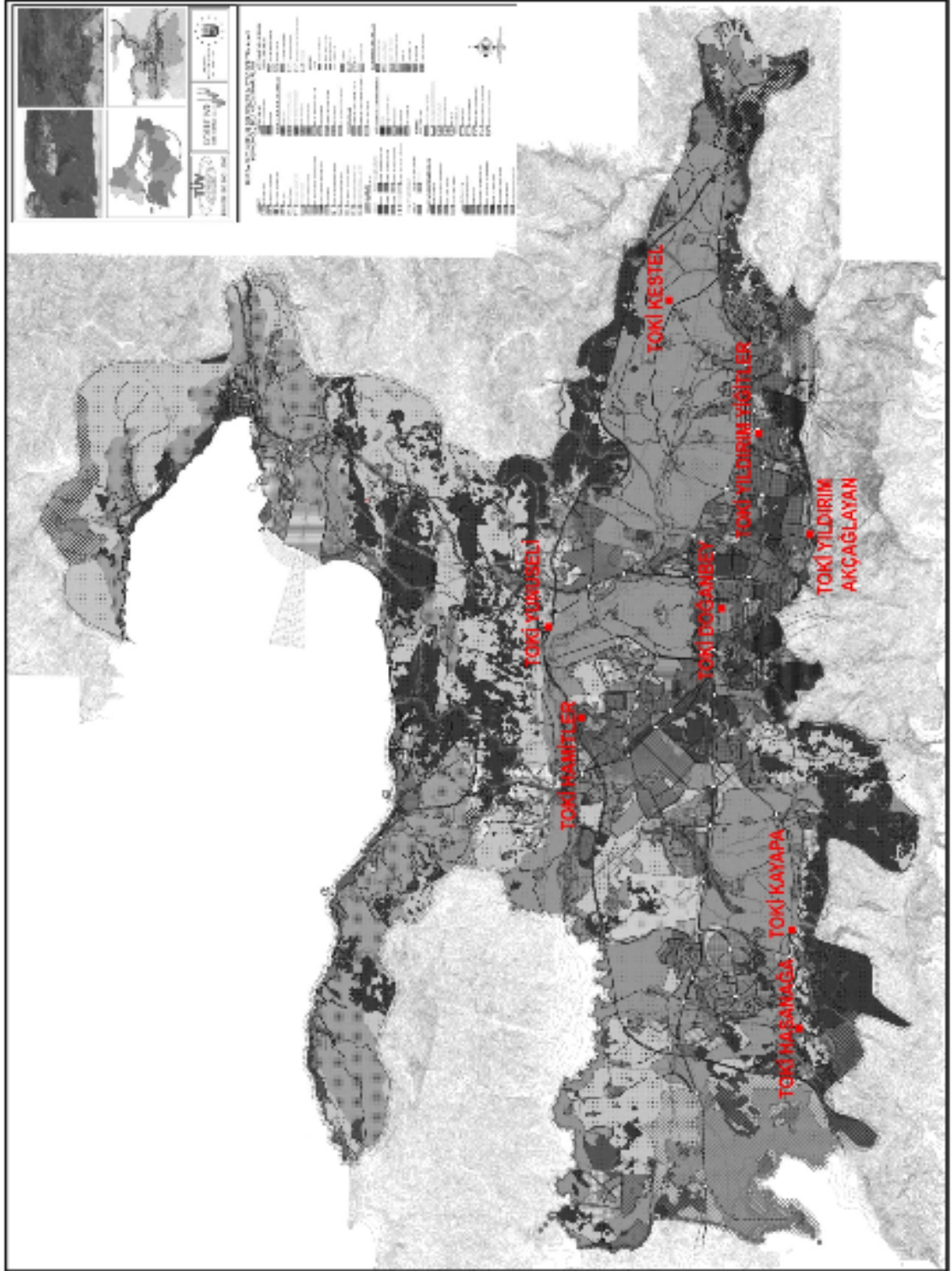
5.3. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan TOKİ Konut Uygulamaları

Toplu Konut İdaresi tarafından, Bursa'da, sosyal donatılar kapsamında 9 ilköğretim okulu, 1 lise, 2 kreş, 11 ticaret merkezi, 10 cami ve 1 spor salonu ile inşa edilmiş; bu donatılarla birlikte 11.959 konut inşaatı başlatılmış ve büyük çoğunluğu tamamlanmıştır (TOKİ, 2009). Şekil 5.1'de Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan TOKİ uygulamaları görülmektedir.



Şekil 5.1. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçindeki TOKİ Uygulamaları (Google Earth)

Şekil 5.2'de Bursa'daki TOKİ Uygulamaları'nın kent içindeki dağılımı görülmektedir.



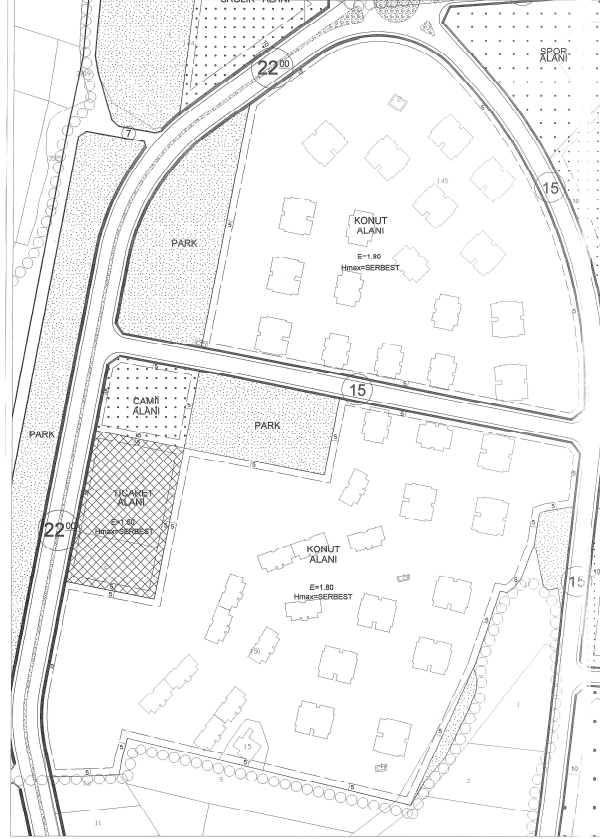
Şekil 5.2. TOKİ Konut Alanların Bursa Kentindeki Dağılımı

5.3.1. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Uygulaması Biten ve Kullanılmakta Olan TOKİ Konutları

- Bursa, Hasanağa TOKİ Konutları
- Bursa, Yıldırım-Yiğitler Mh. TOKİ Konutları
- Bursa, Osmangazi-Yunuseli TOKİ Konutları
- Bursa, Kayapa TOKİ Konutları
- Bursa, Kestel TOKİ Konutları

5.3.1.1. Bursa, Hasanağa TOKİ Konutları

Hasanağa konutlarının yer aldığı arazi, TOKİ tarafından hazineden devralınan mera sahalarıdır. Dar ve orta gelir grubuna yönelik olarak uygulanan konut alanında, toplam 1584 konut bulunmaktadır. Hasanağa TOKİ konutları kapsamında ilköğretim okulu, alışveriş merkezi (market, eczane, tuhafiyeye vb.), cami, kafe, restoran, spor salonu ve rekreatif alanlar yer almaktadır (Şekil 5.3 - Şekil 5.14).



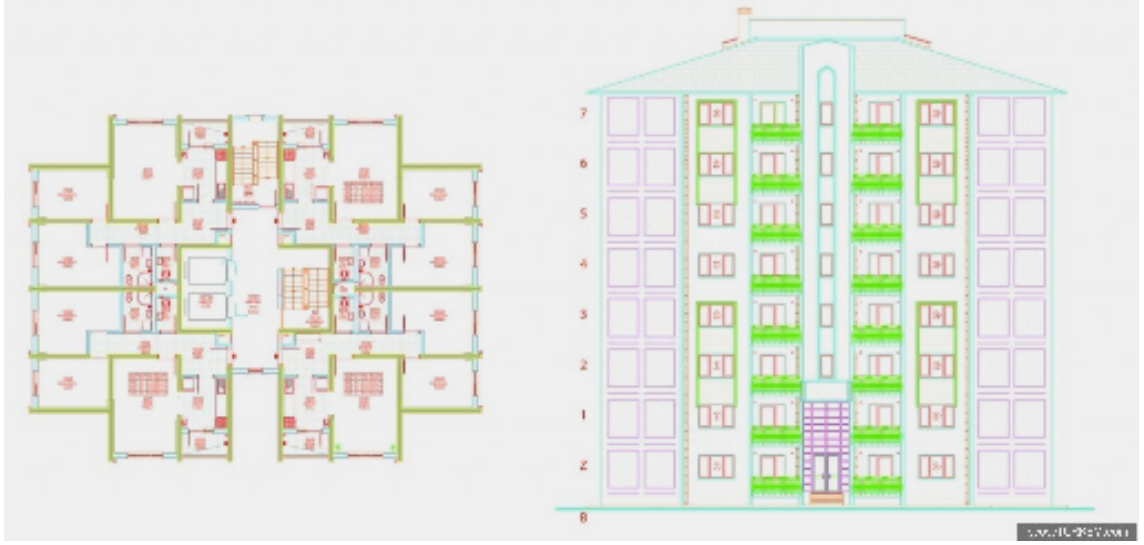
Şekil 5.3. TOKİ Hasanağa Vaziyet Planı



Şekil 5.4. TOKİ Hasanağa Hava Fotoğrafi (Google Earth)



Şekil 5.5. TOKİ Hasanağa Tip 1 plan ve görünüş (<http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?p=652105>)



Şekil 5.6. TOKİ Hasanağa Tip 2 plan ve görünüş (<http://wownturkey.com/forum/viewtopic.php?p=652105>)



Şekil 5.7. TOKİ Hasanağa Genel Görünüm (<http://www.tokihasanaga.com/>)



Şekil 5.8. TOKİ Hasanağa Genel Görünüm (TOKİ 2009)



Şekil 5.9-Şekil 5.10. TOKİ Hasanağa'dan Görünüşler (Gür 2009)



Şekil 5.11. TOKİ Hasanağa'dan Sokak Görünümü (Gür 2009)

Şekil 5.12. TOKİ Hasanağa İlköğretim Okulu (TOKİ 2009)



Şekil 5.13. TOKİ Hasanağa'da yer alan kafe (Gür 2009)

Şekil 5.14. TOKİ Hasanağa'da yer alan alışveriş merkezi (Gür 2009)

5.3.1.2. Bursa, Yıldırım-Yiğitler TOKİ Konutları

Toplam 492 konutun yer aldığı TOKİ Yıldırım yerleşimi, dar ve orta gelir grubuna yönelik olarak inşa edilmiştir. Uygulama, Yıldırım Belediyesi ve TOKİ işbirliğiyle kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilmiştir ve yaklaşık 3,3 hektarlık alanı

kapsamaktadır. Konut alanı kapsamında sosyal donatı olarak ilköğretim okulu, alışveriş merkezi, kafe, spor salonu, cami yer almaktadır (Şekil 5.15-Şekil 5.23).



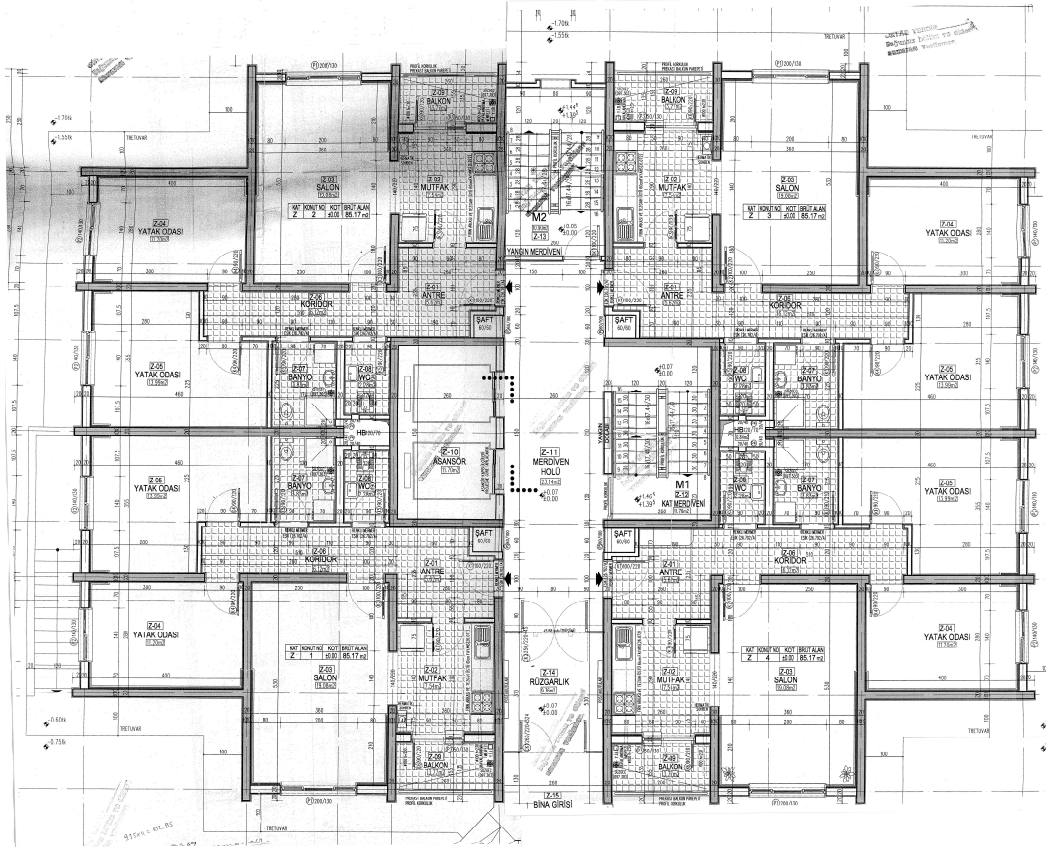
Şekil 5.15. Yiğitler Kentsel Dönüşüm Projesi Alanı (Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu 2008)



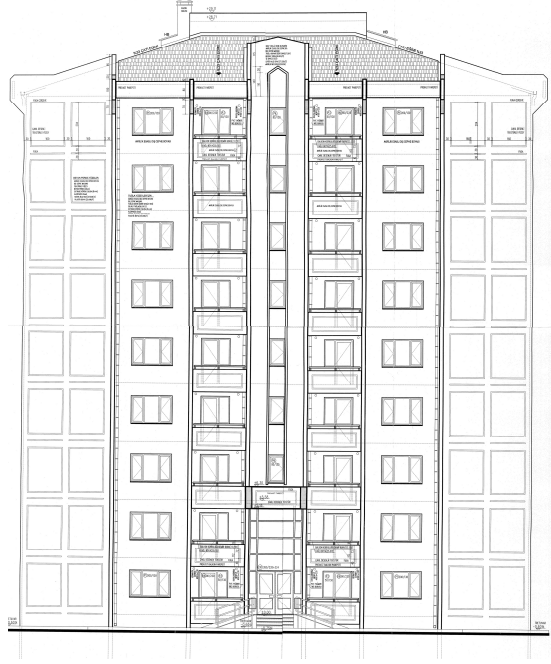
Şekil 5.16. TOKİ Yıldırım-Yiğitler Vaziyet Planı



Şekil 5.17. TOKİ Yıldırım-Yiğitler Hava Fotoğrafi (Google Earth)



Şekil 5.18. TOKİ Yıldırım-Yiğitler Normal Kat Planı



Şekil 5.19. TOKİ Yıldırım-Yiğitler Ön Görünüş



Şekil 5.20. TOKİ Yiğitler'den Görünüş (Gür 2009)

Şekil 5.21. TOKİ Yiğitler'den Görünüş (Google Earth)

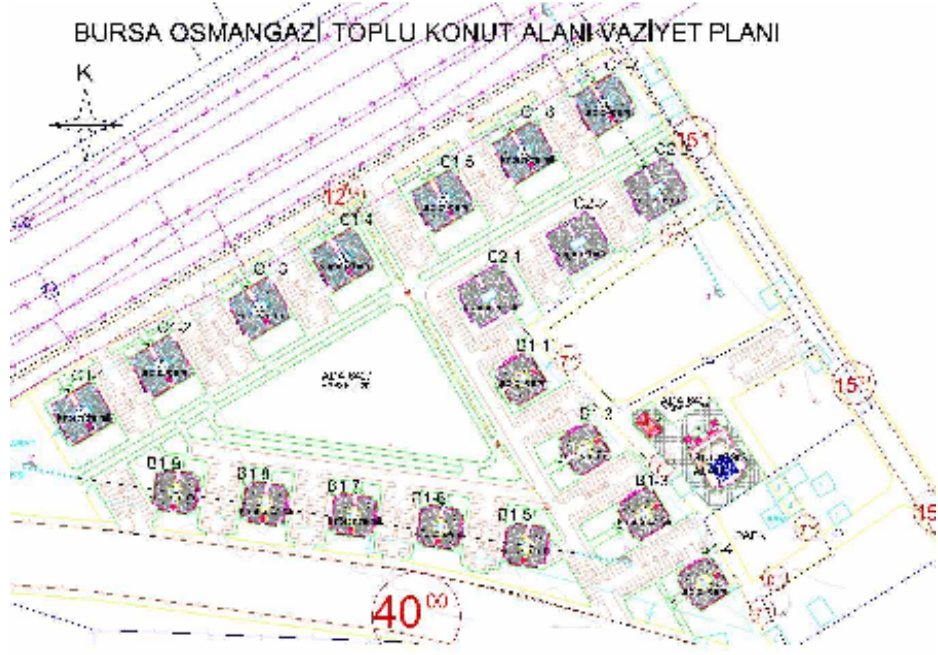


Şekil 5.22. TOKİ Yiğitler'den Görünüş (Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu 2008)

Şekil 5.23. TOKİ Yiğitler'de Konut Bloğu Örneği (Google Earth)

5.3.1.3. Bursa, Osmangazi-Yunuseli TOKİ Konutları

Toplam 912 konutun yer aldığı TOKİ Osmangazi-Yunuseli'nde; 432 konut alt gelir ve yoksul gruba için inşa edilmişken, kalan 480 konut dar ve orta gelir grubuna yöneliktir. Konut alanı kapsamında sosyal donatı olarak ilköğretim okulu, cami ve rekreatif alanlar yer almaktadır (Şekil 5.24-Şekil 5.32).



Şekil 5.24. TOKİ Osmangazi-Yunuseli Vaziyet Planı (www.toki.gov.tr)



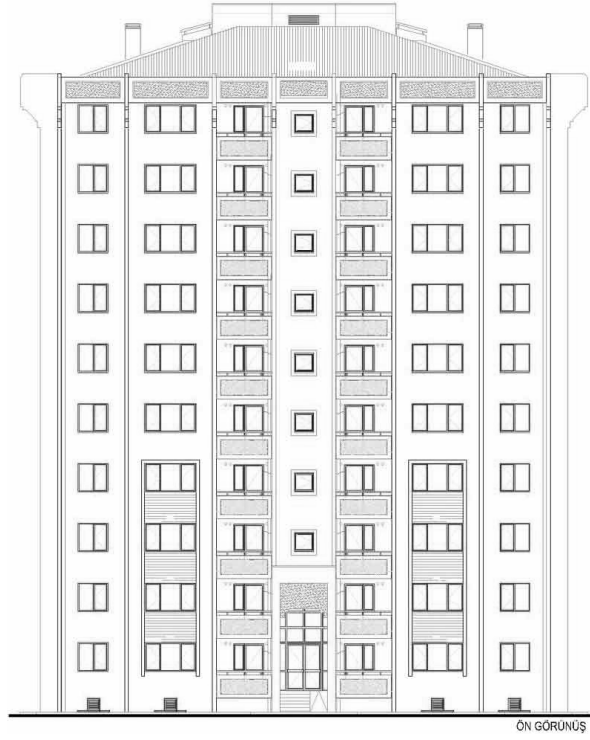
Şekil 5.25. TOKİ Yunuseli Hava Fotoğrafı (Google Earth)



Şekil 5.26. TOKİ Yunuseli Genel Görünüm (TOKİ 2009)



Şekil 5.27. TOKİ Yunuseli C1 Tipi Normal Kat Planı (www.toki.gov.tr)



Şekil 5.28. TOKİ Yunuseli C1 Tipi Ön Görünüşü (www.toki.gov.tr)



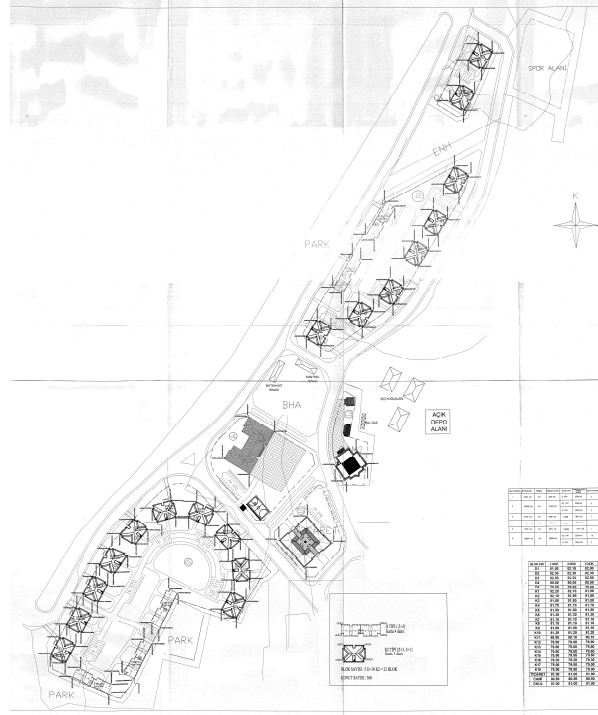
Şekil 5.29-Şekil 5.30. TOKİ Yunuseli'nden Görünüşler (Gür 2009)



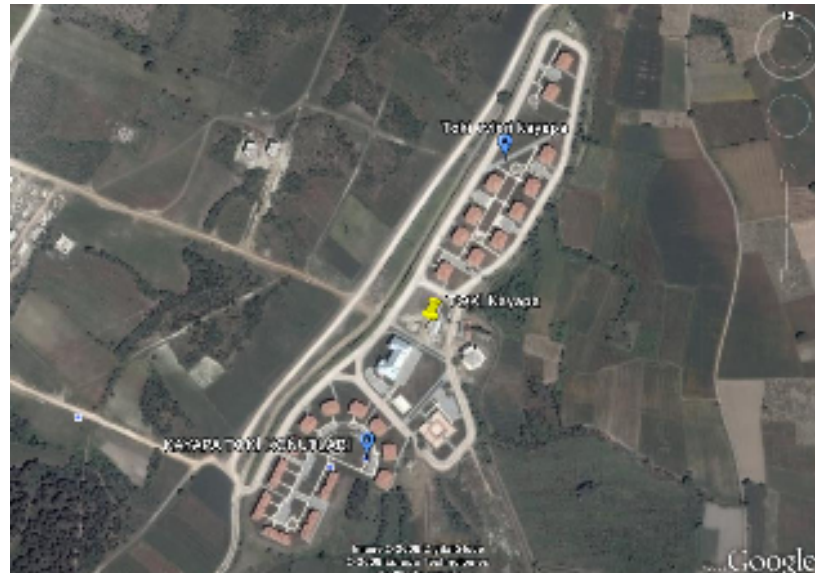
Şekil 5.31-Şekil 5.32. TOKİ Yunuseli'nden Görünüşler (Gür 2009)

5.3.1.4. Bursa, Kayapa TOKİ Konutları

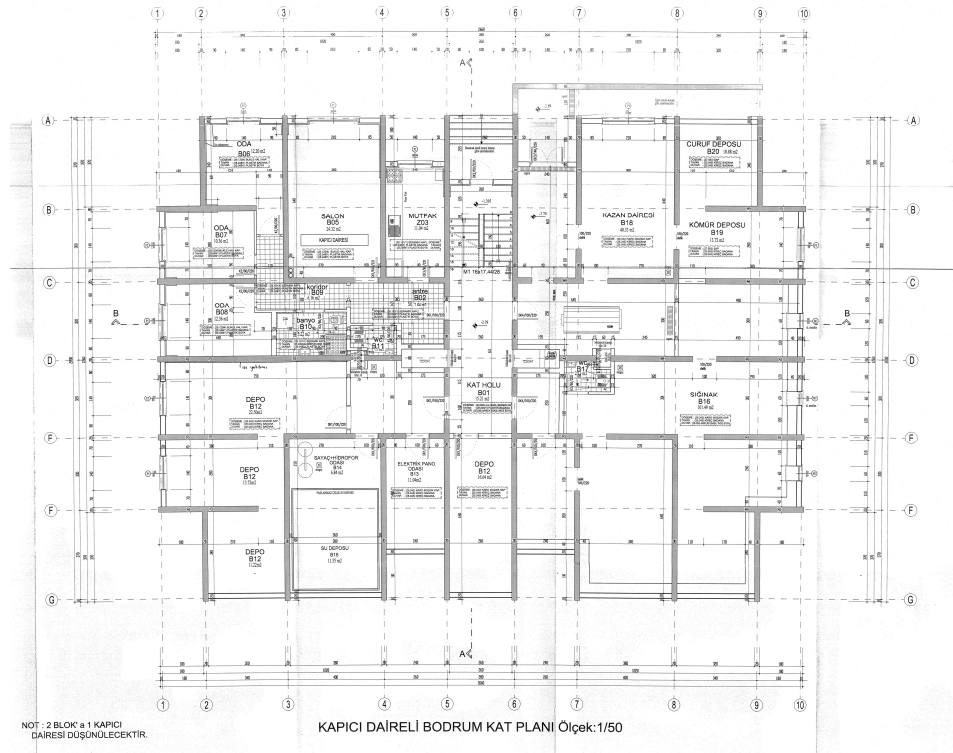
Kayapa konutlarının yer aldığı arazi, TOKİ tarafından hazineden devralınan mera sahalarıdır. Dar ve orta gelir grubuna yönelik olarak inşa edilen konut alanında, toplam 368 konut yer almaktadır. TOKİ Kayapa kapsamında ilköğretim okulu, ticaret merkezi, kütüphane, cami ve rekreatif alanlar yer almaktadır (Şekil 5.33-Şekil 5.43).



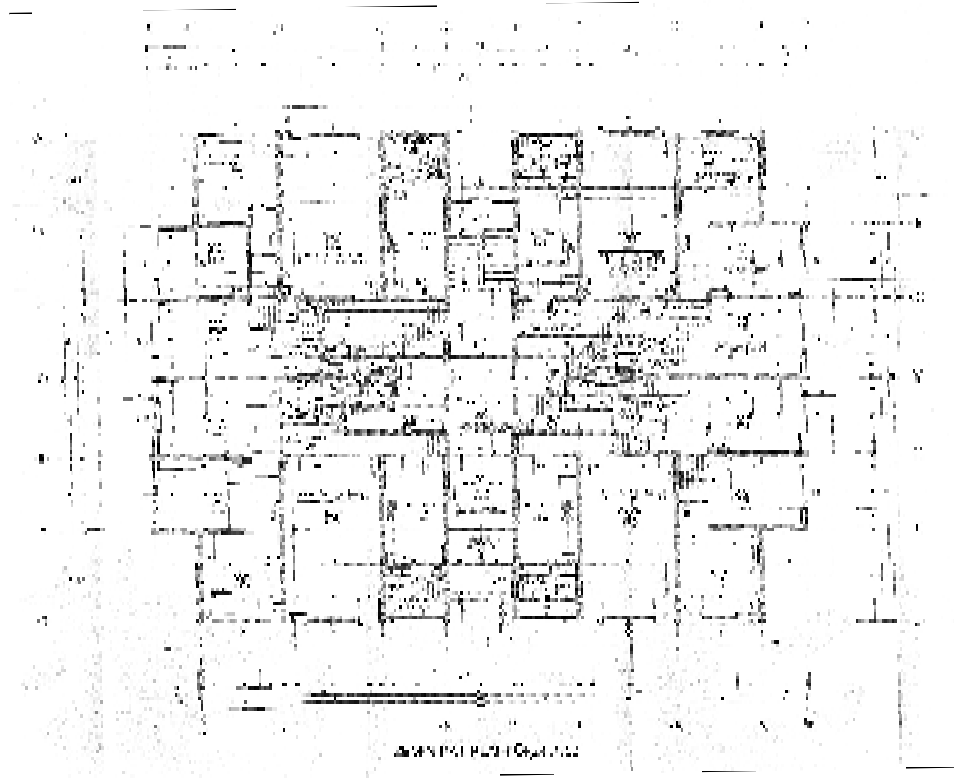
Şekil 5.33. TOKİ Kayapa Vaziyet Planı



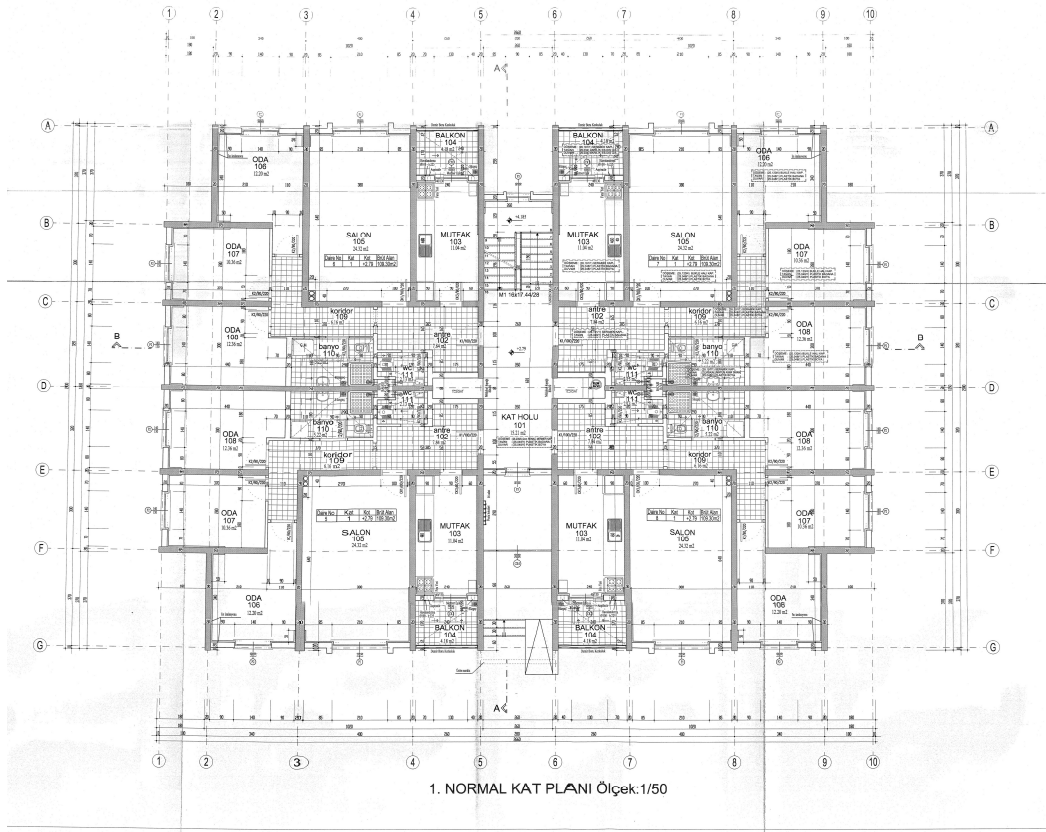
Şekil 5.34. TOKİ Kayapa Hava Fotoğrafı (Google Earth)



Şekil 5.35. TOKİ Kayapa Kapıcı Dairesi Bodrum Kat Planı



Şekil 5.36. TOKİ Kayapa Kapıcı Dairesi Zemin Kat Planı



Şekil 5.37. TOKİ Kayapa Normal Kat Planı



Şekil 5.38. TOKİ Kayapa Ön Görünüş



Şekil 5.39. TOKİ Kayapa Arka Görünüş



Şekil 5.40. TOKİ Kayapa'nın Görünümü (Gür 2009)

Şekil 5.41. TOKİ Kayapa İlköğretim Okulu (Gür 2009)



Şekil 5.42. TOKİ Kayapa Ticaret Merkezi (Gür 2009)

Şekil 5.43. TOKİ Kayapa Genel Görünüm (Gür 2009)

5.3.1.5. Bursa, Kestel TOKİ Konutları

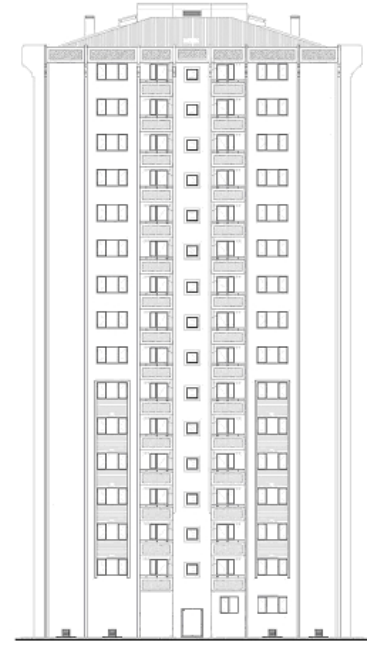
Toplam 716 adet konutun yer aldığı Kestel TOKİ yerleşiminde, konutların 56'sı alt gelir ve yoksul grubuna, kalan 660 konut ise dar ve orta gelirli kesime yönelik olarak uygulanmıştır. TOKİ Kestel Konutları kapsamında ilköğretim okulu, sağlık ocağı, ticaret merkezi, cami ve rekreatif alanlar yer almaktadır. Sosyal donatı çeşitliliğinin kullanıcı memnuniyetini olumlu yönde etkileyeceği tahmin edilmektedir (Şekil 5.44-Şekil 5.54)



Şekil 5.44. TOKİ Kestel Vaziyet Planı (www.toki.gov.tr)



Şekil 5.45. TOKİ Kestel Hava Fotoğrafı (Google Earth)



Şekil 5.46. TOKİ Kestel C1 Kat Planı (www.toki.gov.tr)

Şekil 5.47. TOKİ Kestel Arka Görünüş



Şekil 5.48. TOKİ Kestel Görünüş (Gür 2009)



Şekil 5.49-Şekil 5.50. TOKİ Kestel'den Görünüşler (Gür 2009)



Şekil 5.51-Şekil 5.52. TOKİ Kestel Sağlık Ocağı ve İlköğretim Okulu (Gür 2009)



Şekil 5.53-Şekil 5.54. TOKİ Kestel Ticaret Merkezi ve Cami (Gür, 2009)

5.3.2. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Uygulaması Devam Etmekte Olan TOKİ Konutları

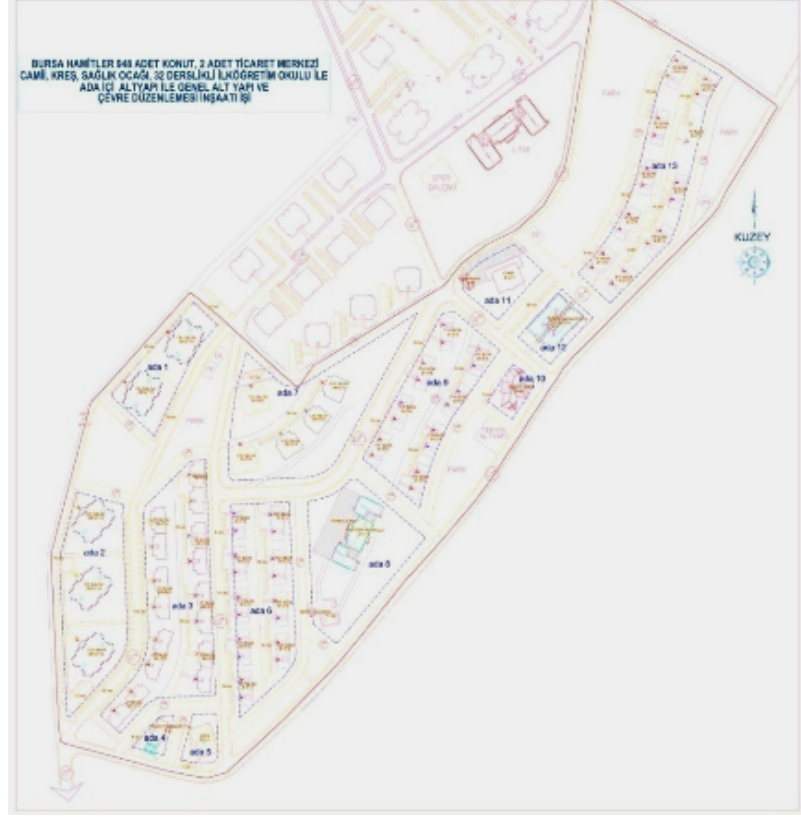
- Bursa, Hamitler TOKİ Konutları
- Bursa, Yıldırım-Akçağlayan TOKİ Konutları
- Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi

5.3.2.1. Bursa, Hamitler TOKİ Konutları

Hamitler TOKİ Konut Alanı'nda, birinci etap kapsamında 948, ikinci etap kapsamında ise 1.124 adet konut olmak üzere toplam 2072 adet konut bulunmaktadır. İlk etapta 432 konut, ikinci etapta ise 992 konut alt gelir ve yoksul grubuna yönelik olarak uygulanmıştır.

Sosyal donatılar kapsamında, ilk etapta 2 ticaret merkezi, cami, kreş, sağlık ocağı, ilköğretim okulu bulunmakta iken; ikinci etapta ilköğretim okulu, lise, spor salonu ve

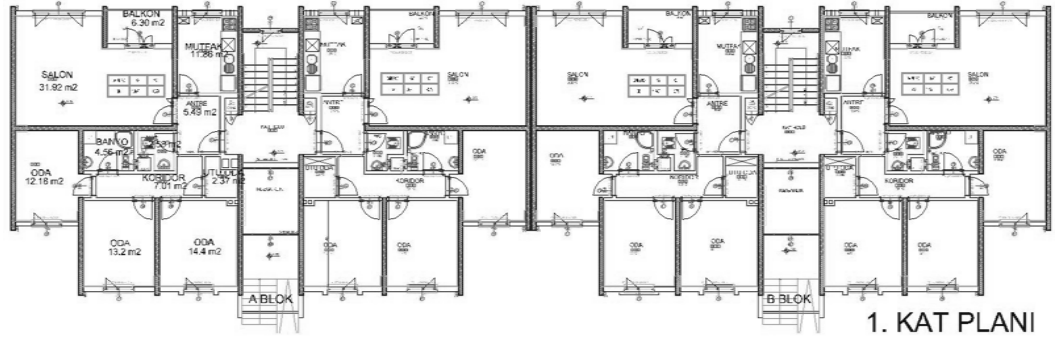
ticaret merkezi bulunmaktadır. Uygulamanın büyük bir kısmı tamamlanmış durumdadır (Şekil 5.55-Şekil 5.67).



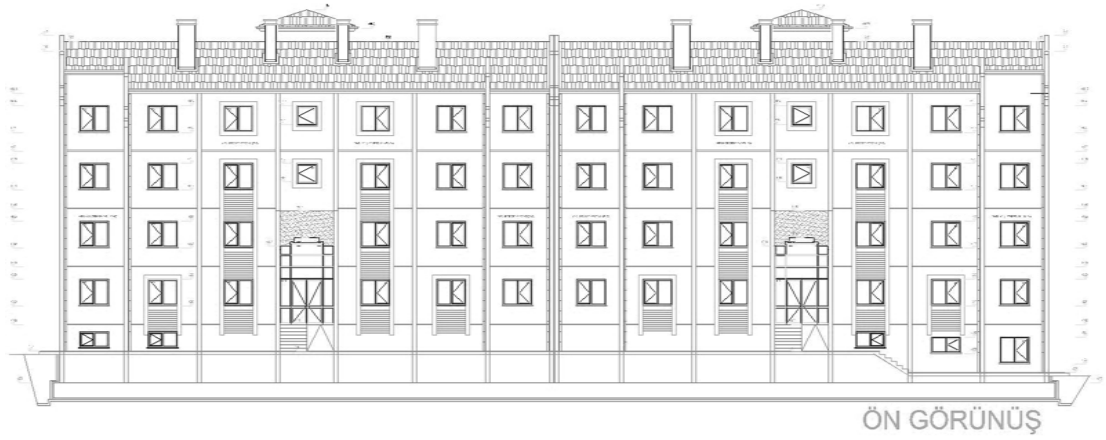
Şekil 5.55. TOKİ Hamitler Vaziyet Planı (www.toki.gov.tr)



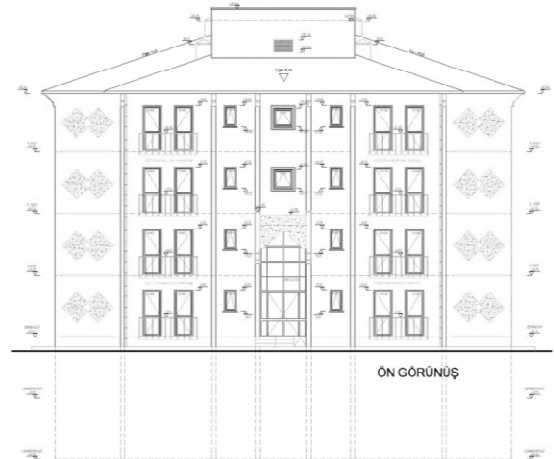
Şekil 5.56. TOKİ Hamitler Hava Fotoğrafı (Google Earth)



Şekil 5.57. TOKİ Hamitler D Tipi Normal Kat Planı (www.toki.gov.tr)



Şekil 5.58. TOKİ Hamitler D Tipi Ön Görünüş (www.toki.gov.tr)



Şekil 5.59. TOKİ Hamitler L5 Tipi Normal Kat Planı (www.toki.gov.tr)

Şekil 5.60. TOKİ Hamitler L5 Tipi Ön Görünüş (www.toki.gov.tr)



Şekil 5.61. TOKİ Hamitler Genel Görünümü (TOKİ 2009)



Şekil 5.62. TOKİ Hamitler Girişi (Gür 2009)

Şekil 5.63. TOKİ Hamitler'in kent silüetine etkisi (Gür 2008)



Şekil 5.64- Şekil 5.65. TOKİ Hamitler'den Görünüşler (Gür 2009)

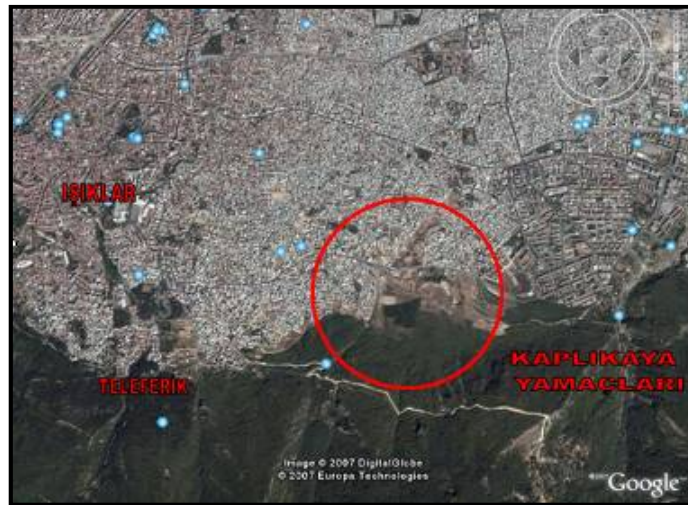


Şekil 5.66. TOKİ Hamitler İlköğretim Okulu (Gür 2009)

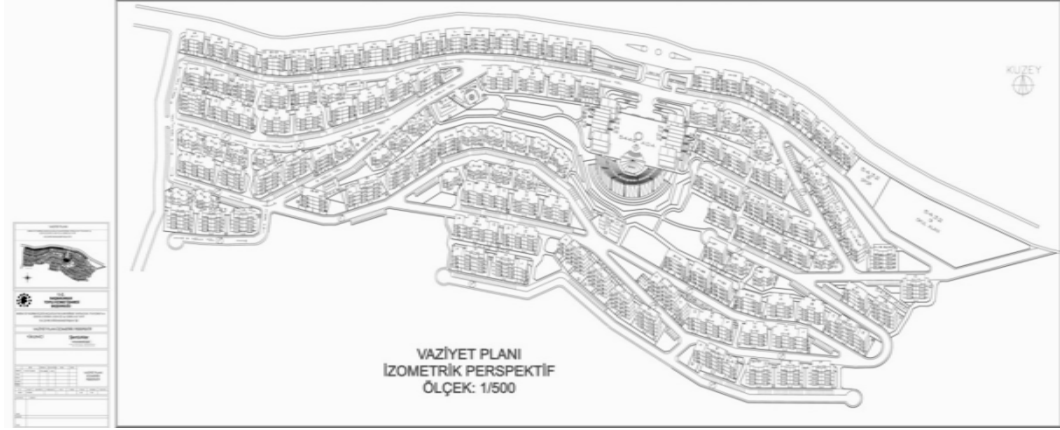
Şekil 5.67. TOKİ Hamitler Cami (Gür 2009)

5.3.2.2. Bursa, Yıldırım-Akçağlayan TOKİ Konutları

Bu toplu konut alanının büyük bir kısmı (80 dönüm) Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne, diğer kısmı da Yıldırım Belediyesi'ne aittir. Uygulama, Yıldırım Belediyesi ve TOKİ işbirliğiyle kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilmektedir ve Akçağlayan ile Değirmenlikazık Mahalleleri arasında kalan bölgede yaklaşık 32 hektarlık alanı kapsamaktadır. Toplam 774 konutun bulunduğu yerleşimde, sosyal donatılar kapsamında, sosyal tesis, sağlık ocağı, kreş, kahve, hanımlar kahvesi, bakkal, berber, cami ve rekreatif alanlar yer almaktadır. TOKİ Akçağlayan Konutları, az katlı ve eğimli araziye uygun bir şekilde yerleştirilmiş olduğundan, Bursa'da bulunan diğer TOKİ konut alanlarına göre farklılık yaratmaktadır. Uygulamanın büyük bir kısmı tamamlanmış durumdadır (Şekil 5.68 - Şekil 5.82).



Şekil 5.68. Akçağlayan Kentsel Dönüşüm Alanı (Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu 2008)



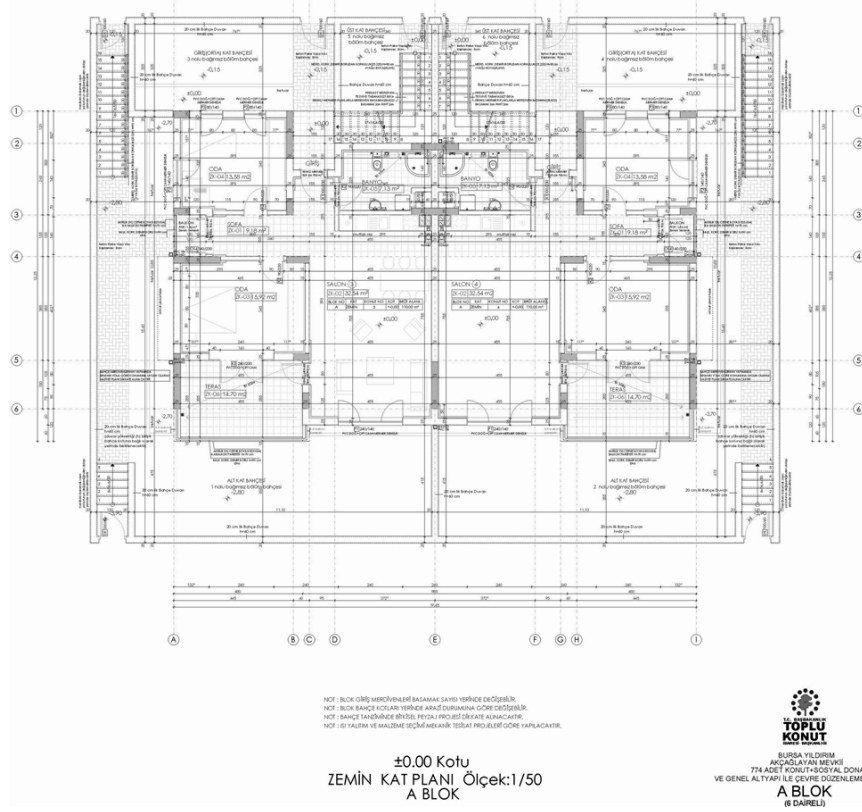
Şekil 5.69. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Yerleşim Planı (www.toki.gov.tr)



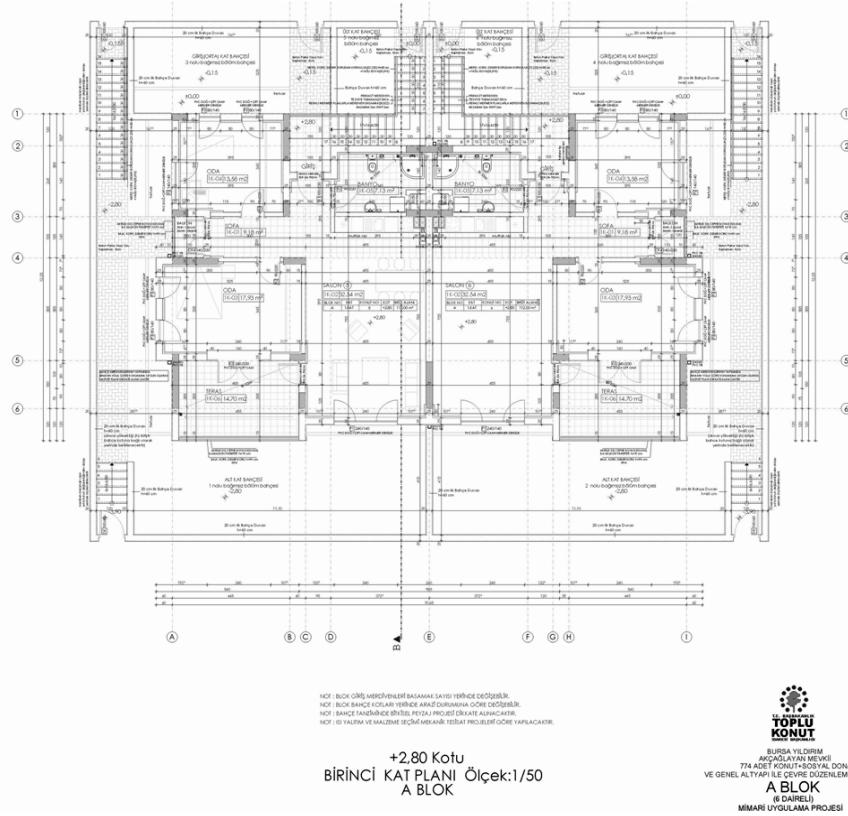
Şekil 5.70. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Hava Fotoğrafı (Google Earth)



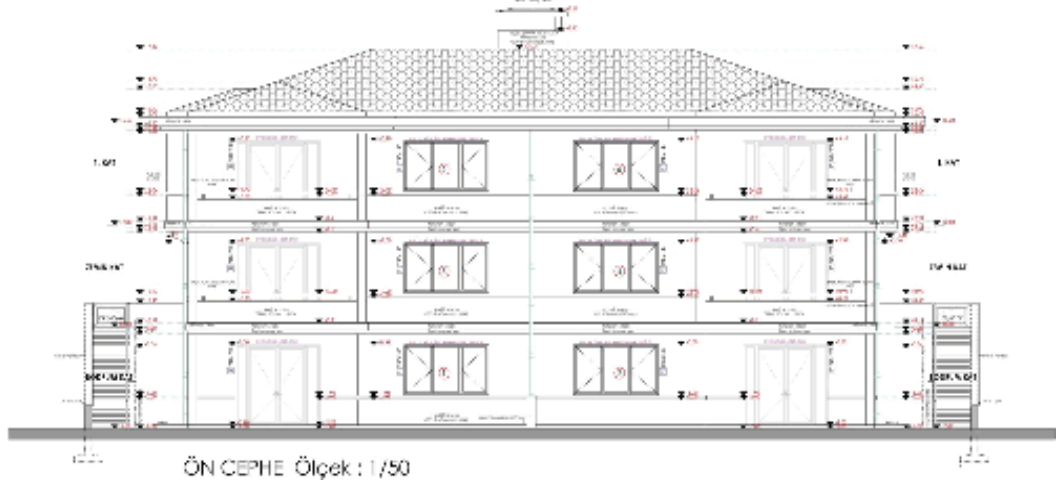
Şekil 5.71. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Hava Fotoğrafı (Google Earth)



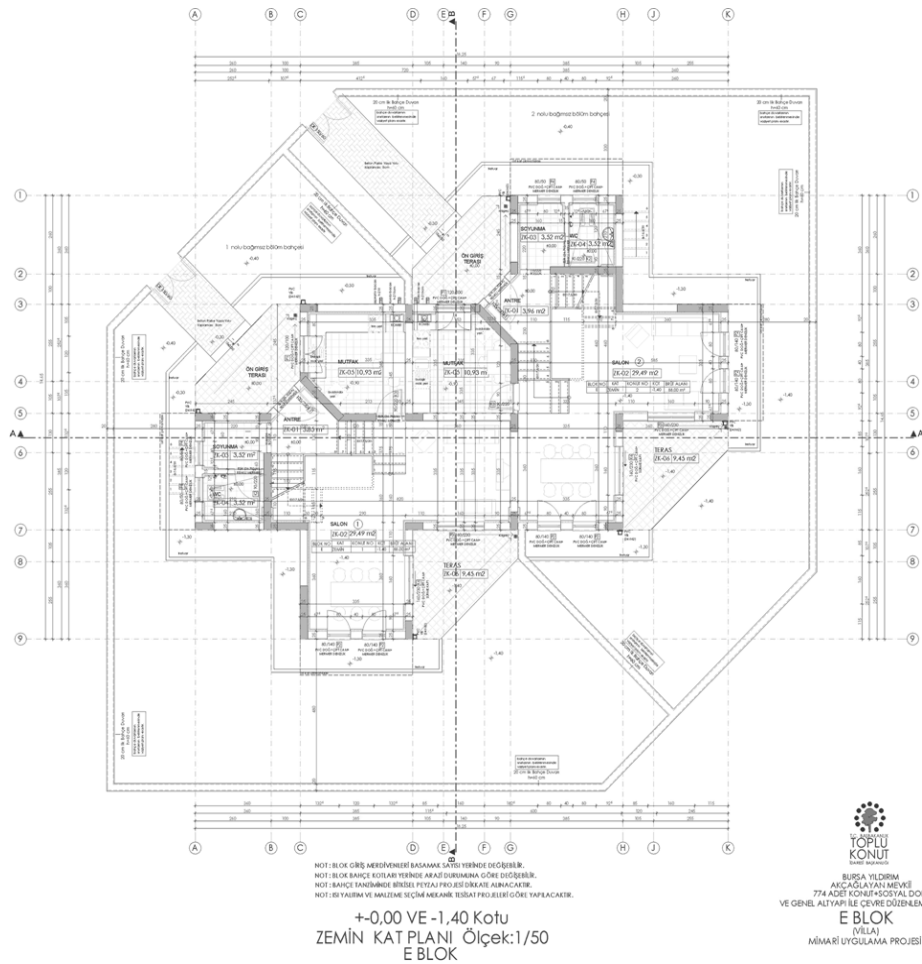
Şekil 5.72. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan A Blok Zemin Kat Planı (www.toki.gov.tr)



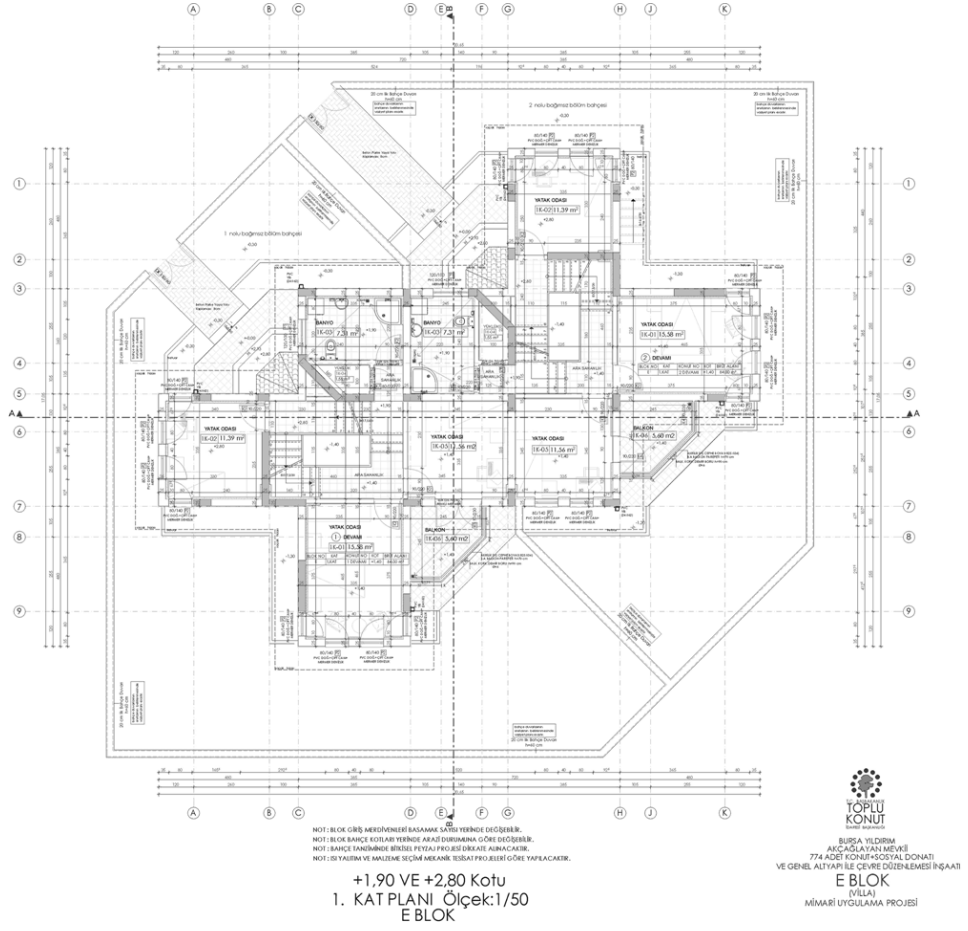
Şekil 5.73. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan A Blok 1. Kat Planı (www.toki.gov.tr)



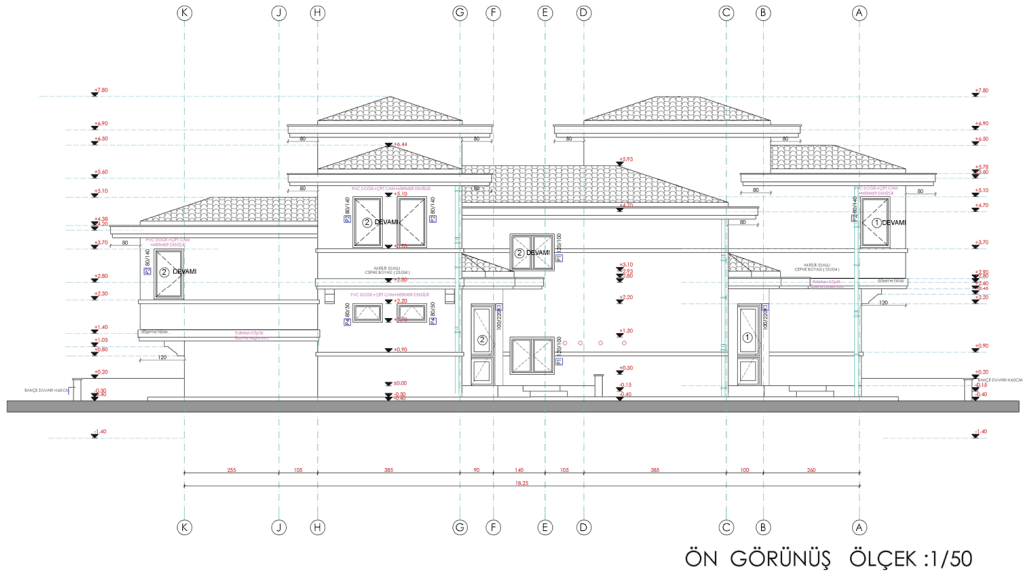
Şekil 5.74. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan A Blok Ön Görünüş (www.toki.gov.tr)



Şekil 5.75. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan E Blok Zemin Kat Planı (www.toki.gov.tr)



Şekil 5.76. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan E Blok 1. Kat Planı (www.toki.gov.tr)



Şekil 5.77. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan E Blok Ön Görünüş (www.toki.gov.tr)



Şekil 5.78. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Genel Görünüm (TOKİ 2009)



Şekil 5.79. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan Genel Görünüm ([http:// wowturkey.com/ forum/ viewtopic. php?p=1288377](http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?p=1288377))

Şekil 5.80. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan'da Konut Bloğu Örneği (Gür 2009)



Şekil 5.81-Şekil 5.82. TOKİ Yıldırım-Akçağlayan'dan Görünüşler (Gür 2009)

5.3.2.3. Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi

Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi, Osmangazi İlçesi'ndeki Fomara Caddesi, Haşim İşçan Caddesi, Gazcılar Caddesi arasında Doğanbey, Kiremitçi, Tayakadın ve Kırcaali Mahalleleri'ni kapsamaktadır. Osmangazi Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi işbirliğiyle gerçekleştirilmektedir (Şekil 5.83-5.86).



Şekil 5.83. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Proje Alanı (Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu 2008)

28.11.2006 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında “Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi Protokolü” imzalanarak, Osmangazi Belediyesi sınırları içinde yer alan yaklaşık 282.000 m² yüzölçümlü Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahalleleri Kentsel Yenileme Alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 5.84. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi (Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu 2008)

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında, dört bölgenin ihalesi tamamlanmış olup, 1. Bölgede 208, 2. Bölgede 222, 3. Bölgede 774, 4. Bölgede 400 konut inşa edilmektedir. Ayrıca, 5. Eapta 508, 6. Eapta ise 635 konut ihaleye çıkacaktır. Toplam 2747 konutun yer alacağı uygulamada, 50 bin metrekareyi aşan bir meydan oluşturulması amaçlanmaktadır.



Şekil 5.85-Şekil 5.86. Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi'nden Görünüşler
(Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu 2008)

Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcısı Ercan TIRAŞ'ın belirttiği üzere (27.11.2008 tarihli görüşme) İdare, Bursa'daki gecekondü dönüşüm projelerine ağırlık vermiş durumdadır. İstanbul'dan sonra konut projelerinde en çok rağbet gören ikinci ilin Bursa olması nedeniyle, kentteki arsa rantı ve spekülasyonu her geçen gün artmaktadır.

5.4. Çalışma Alanlarının Seçim Kriterleri

Alan araştırması kapsamında Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde, İzmir, Mudanya ve Ankara yolları üzerinde bulunan üç alt / orta gelir grubuna yönelik TOKİ konut alanında çalışma gerçekleştirilmiştir. Hasanağa, Yunuseli ve Kestel TOKİ konut alanlarının tezdeki alan araştırması için belirlenmesinde, bu alanların sosyal donatılarının çeşitliliği ve kalitesi, kullanılma süreleri ve Bursa'nın üç farklı bölgesinde bulunmaları etken olmuştur.

Bölüm 5.3'te detaylı olarak ele alınan TOKİ konutlarından, Hasanağa 3, Yunuseli 2, Kestel ise 1 yıllık bir yerleşimdir. Yunuseli TOKİ konut alanı kent içinde, merkeze yakın bir konumda ve Mudanya yolu üzerinde iken, Hasanağa TOKİ yerleşimi kent dışında ve İzmir yolu üzerinde, Kestel TOKİ yerleşimi ise kent dışında, merkeze oldukça uzak bir konumda ve Ankara yolu üzerinde bulunmaktadır. Örneklerin aynı

kent içinde, farklı bölgelerde bulunup, değişik özelliklere sahip olmasının yanısıra, Hasanağa ve Kestel yerleşimlerinin dar / orta, Yunuseli'nin ise alt gelir / yoksul grubuna yönelik olması, kullanıcı memnuniyetinin ölçümünde yararlanılan faktörlerin sonuçlarını farklılaştırmakta ve kullanıcı beklentileri ile şikayetlerini daha net ortaya koymaktadır.

5.5. Alt ve Orta Gelir Gruplarına Yönelik TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyetinin Araştırılması

Çalışmada örnekleme tekniği olarak tabakalı örnekleme kullanılmış, tabakalara örneklem hacminin dağıtılmasında ise orantılı dağıtım yaklaşımı tercih edilmiştir. Hasanağa'da 1584, Yunuseli'nde 912, Kestel'de 716 adet konutun toplamı olan 3212 konutluk anakütle grubundan % 5 tolere edilebilir örnekleme hatası ile % 95 güven aralığında örneklem hacminin 343 olmasına, hazır tablolardan yararlanılarak karar verilmiştir. Çalışma için toplanacak veri 343'ün üzerine çıktıkça sonuçların güvenilirliği artacağından dolayı 400 anket dağıtılmış, 380 anket geri dönmüş, 16 kişinin verdiği cevaplar tutarsız olduğu için veri grubundan dışlanmış ve çalışma toplam 364 kişi üzerinden yürütülmüştür. Örneklem hacimleri için oluşturulmuş hazır tablo (Çizelge 5.9) ve formülü ile örnekleme planına ait tablo (Çizelge 5.10) aşağıda sunulmuştur.

Çizelge 5.9. Anakütle Büyüklükleri ve Tolerans Gösterilebilir Örneklem Hatasına Göre Örneklem Hacimleri

Anakütle hacmi	G.Düzeyi	± %1	± %2	± %3	± %4	± %5
500	%95	475	416	341	273	217
	%99	485	446	394	338	286
1.000	%95	906	706	516	375	278
	%99	943	806	649	510	400
2.000	%95	1655	1091	696	462	322
	%99	1786	1351	961	684	500
3.000	%95	2286	1334	787	500	341
	%99	2542	1743	1144	773	545
4.000	%95	2824	1501	843	522	351
	%99	3225	2040	1265	826	571
5.000	%95	3288	1622	880	536	357
	%99	3845	2271	1350	861	588

Tabloda yer alan değerler aşağıdaki formül ile elde edilmiştir:

$$n = \frac{N.t^2 p.q}{(N-1).d^2 + t^2 p.q}$$

N = Anakütle hacmi, t = Güven düzeyine ait t -dağılımının tablo değeri, p = Anakütle oranının tahmini, q = $(1-p)$ ve d =Örneklem hatasını göstermektedir (Bayram, 2009).

Çizelge 5.10. Örneklem Hacminin Dağıtılması

Tabaka	Konut sayısı	Orantılı dağıtım sonucu olması gereken örneklem hacmi	Çalışmada kullanılan örneklem hacmi
Hasanağa	1584	169	184
Yunuseli	912	97	100
Kestel	716	77	80
Toplam	3212	343	364

Bursa'daki TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin ölçülmesine yönelik uygulamada, literatürdeki çeşitli makalelerden yararlanılarak toplam 7 faktör belirlenmiştir. Bu faktörler; **sosyal donatılar ve açık alanlar, çevresel faktörler, konutun fiziksel özellikleri, erişebilirlik-ulaşım, güvenlik, konutun iklimsel kontrolü ve komşuluk ilişkileri olarak ele alınmıştır.**

Faktörlerin belirlenmesinde yararlanılan kaynaklar kapsamında; **sosyal donatılar ve açık alanlardan memnuniyet** faktörünün belirlenmesinde, Je& Lee& Chong& Shin, Salleh (2008), Berköz (2008), Türkoğlu (1997)'ndan, **çevresel faktörlerden memnuniyetin** belirlenmesinde; Je& Lee& Chong& Shin, Li&Song (2009), Gabbani (1996), Salleh (2008), Berköz (2008), Türkoğlu (1997)'ndan, **konutun fiziksel özelliklerinden memnuniyet** faktörünün belirlenmesinde; Li&Song (2009), Gabbani (1996), Salleh (2008), Türkoğlu (1997)'ndan, **erişebilirlik-ulaşım** faktörünün belirlenmesinde; Li&Song (2009), Gabbani (1996), Salleh (2008), Berköz (2008), Türkoğlu (1997)'ndan, **güvenlik** faktörünün belirlenmesinde; Amerigo & Aragones (1997), Je& Lee& Chong& Shin, Li&Song (2009), Gabbani (1996), Salleh (2008),

Berköz (2008), Türkoğlu (1997)'ndan, **konutun iklimsel kontrolünden memnuniyet** faktörünün belirlenmesinde; Je& Lee& Chong& Shin, Li&Song (2009), Türkoğlu (1997)'ndan, **komşuluk ilişkilerinden memnuniyet** faktörünün belirlenmesinde ise Amerigo & Aragones (1997), Li&Song (2009), Berköz (2008), Türkoğlu (1997)'nin çalışmalarından yararlanılmıştır. TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin ölçülmesi için tarafımızdan çeşitli kaynaklar revize edilerek hazırlanan 1-5 likert tipinde ve 39 sorudan oluşan ölçeğe faktör analizi yapılmıştır.

Faktör analizi, değişkenler arasındaki karşılıklı ilişkileri inceleyerek, değişkenlerin daha anlamlı ve özet bir şekilde sunulmasını sağlar. Değişken grupları arasındaki ilişkilerin altında yatan birlikteliğin ortak örüntülerinin hangi faktörler içinde yorumlanacağını basit anlamda ortaya koyar (Bayram 2004).

Faktör analizinde ilk aşama gözlenen değişken değerleri arasında korelasyonların hesaplanarak orijinal değişkenlerin bir korelasyon matrisi haline getirilmesidir. Korelasyon matrisinden faktörlerin türetilerek, döndürülmemiş faktör matrisinin elde edilmesi analizin ikinci aşamasını oluşturur. Bu aşamada, herhangi bir veri grubuna faktör analizinin uygulanması için faktör türetme tekniklerinden birinin ele alınması gerekir. Çeşitli faktör türetme teknikleri vardır, fakat en yaygın kullanılanı *Temel Bileşenler Analiz* tekniğidir. Analizin üçüncü aşaması, döndürme yöntemlerinden birinin kullanılarak döndürülmüş faktör matrisinin elde edilmesidir. Dik ve eğik olmak üzere iki farklı döndürme yöntemi, bunlar içinde çeşitli teknikler mevcuttur. Sosyal bilim uygulamalarında en yaygın kullanılanlar dik döndürme yöntemleri arasında yer alan *Quartimax* ve *Varimax* teknikleridir. Döndürülmüş faktör matrisinin yorumlanması ise analizin son aşamasını oluşturur (Bayram 2004).

Anket formunda bulunan ve 39 maddeden oluşan soru grubuna faktör analizi uygularken faktör yükleri 0,30 üzeri olan maddeler dikkate alınmıştır ve 10 madde faktör yükü 0,30'un altında olduğu için analiz dışında kalmıştır. Analiz dışında kalan 10 madde, anket formu kapsamında Ek 1'de sunulmuştur. Analizde faktör türetme tekniği olarak Temel Bileşenler Analizi ve döndürme tekniği olarak Kaiser Normalizasyonla birlikte Varimax döndürme tekniği kullanılmıştır. Analiz sonucunda elde edilen döndürülmüş bileşenler matrisi aşağıdaki Çizelge 5.11'de sunulmuştur.

Çizelge 5.11. Faktör Analizi Sonuçları

Faktörler	Maddeler	Faktör yükü	Öz değer	Açıklanan varyans
1. Faktör	Konut alanındaki açık alanlar (yürüyüş yolu, çocuk parkı vb.) yeterlidir.	,840	6,44	14,632
	Konut alanındaki otopark yeterlidir.	,769		
	Konut alanındaki yeşil alanlar yeterlidir.	,793		
2. Faktör	Konut alanı kalabalıktır.	,804	4,25	11,708
	Konut alanı gürültülüdür.	,794		
	Konut alanında bloklar birbirine yakındır.	,754		
3. Faktör	Konuttaki oda sayısı yeterlidir.	,810	2,71	10,674
	Konuttaki oda büyüklükleri yeterlidir.	,843		
	Konuttaki salon büyüklüğü yeterlidir.	,835		
	Konuttaki mutfak büyüklüğü yeterlidir.	,735		
	Konuttaki banyo büyüklüğü yeterlidir.	,786		
	Konuttaki balkon büyüklüğü yeterlidir.	,609		
	Konutun planı kullanışlıdır.	,533		
4. Faktör	Konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile günün her saatinde kent merkezine kolayca ulaşılabilir.	,831	1,87	10,087
	Konut alanından, günün her saatinde, toplu taşıma olanakları ile (veya yürüyerek) sağlık birimlerine kolayca ulaşılabilir.	,791		
	Konut alanından, günün her saatinde, para işlemlerinin gerçekleştirilebileceği birim/birimlere kolayca ulaşılabilir.	,708		
	Konut alanından alışveriş birimlerine kolayca ulaşılabilir.	,778		
	Konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile iş yerine kolayca ulaşılabilir.	,804		
5. Faktör	Konut doğal afetlere (deprem, sel, rüzgar) karşı güvenlidir.	,758	1,79	7,488
	Konut yangına karşı güvenlidir.	,838		
	Konutta can ve mal güvenliği sağlanmaktadır.	,839		
	Konut alanı çocuklar için güvenlidir.	,848		
6. Faktör	Konutta iyi havalandırma sağlanabilmektedir.	,488	1,56	7,139
	Konut soğuktan iyi bir biçimde yalıtılmıştır.	,851		
	Konut kış aylarında iyi bir biçimde ısınmaktadır.	,861		
7. Faktör	Konut alanındaki komşulardan memnuniyet duyulmaktadır.	,804	1,17	6,571
	Konut alanında, gerektiğinde komşulardan yardım alınabilmektedir.	,842		
	Konut alanındaki komşuluk ilişkilerinden memnuniyet duyulmaktadır.	,889		
	Konut alanında genel olarak sosyal ilişkilerden memnuniyet duyulmaktadır.	,718		

Yapılan Faktör Analizinde özdeğeri birden büyük olan faktörlerin türetilmesi istenmiştir. Bu durumda toplam yedi faktör türetilmiştir. Her bir faktörün özdeğeri ve açıklanan varyans değerleri Çizelge 5.11’de yer almaktadır. Analiz sonucunda elde edilen yedi faktör toplam varyansın %68,3’ünü açıklamaktadır.

Faktörler ile maddeler arasındaki korelasyon değerlerini ifade eden faktör yükleri sırasıyla şöyledir: Birinci faktöre ait faktör yükleri 0,77-0,84, ikinci faktöre ait faktör yükleri 0,75-0,80, üçüncü faktöre ait faktör yükleri 0,53-0,84, dördüncü faktöre ait faktör yükleri 0,71-0,83, beşinci faktöre ait faktör yükleri 0,76-0,85, altıncı faktöre ait faktör yükleri 0,49-0,86 ve yedinci faktöre ait faktör yükleri 0,72-0,89 olarak elde edilmiştir.

Güvenilirlik analizi bir ölçekte yer alan maddeler arasındaki iç tutarlılığı ölçer ve bu maddeler arasındaki ilişkiler hakkında bilgi sunar (Bayram, 2004). Güvenilirlik katsayısı daima 0 ile 1 arasında değer alır. Soru grupları için en yaygın kullanılan içsel güvenilirlik indeksi *Cronbach Alphasıdır*. Bu indeks değişkenler arasındaki ortalama korelasyonu temel alarak, bir ölçekteki değişkenlerin iç tutarlılığını ölçer. Cronbach Alpha değeri 0,70’in üzerinde olan ölçeklerin içsel tutarlılığa sahip olduğu, yani ele alınan ölçeğin güvenilir olduğu söylenir (Bayram 2004).

Yukarıda elde edilen yedi boyut için yapılan Güvenilirlik Analizi sonuçları Çizelge 5.12’de sunulmuştur.

Çizelge 5.12. Güvenilirlik Analizi Sonuçları

Faktör Analizi Boyutları	Madde Sayısı	Ortalama	Standart Sapma	Cronbach Alpha
1. Faktör: Sosyal donatılar ve açık alanlar	3	11,69	2,28	0,80
2. Faktör: Çevresel faktörler	3	7,17	2,59	0,73
3. Faktör: Konutun fiziksel özellikleri	7	27,25	4,59	0,87
4. Faktör: Erişebilirlik-ulaşım	5	14,09	5,10	0,87
5. Faktör: Güvenlik	4	13,81	3,53	0,90
6. Faktör: Konutun iklimsel kontrolü	3	11,74	1,98	0,75
7. Faktör: Komşuluk ilişkileri	4	15,37	2,42	0,85

Yapılan Güvenilirlik Analizi sonucunda, Faktör Analizi ile elde edilen boyutların herbirine ait Cronbach Alpha değerleri 0,73 ile 0,90 arasında değişmekte olup, tüm katsayılar kabul edilebilir sınırlarda bulunmuştur. Faktörler arası korelasyonlar Çizelge 5.13'te sunulmuştur.

Çizelge 5.13. Faktörler arası korelasyonlar

	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7
F1: Sosyal donatılar ve açık alanlar	1						
F2: Çevresel faktörler	,13*	1					
F3: Konutun fiziksel özellikleri	,40**	,13*	1				
F4: Erişebilirlik-ulaşım	,10	,03	,09	1			
F5: Güvenlik	,16**	,03	,17**	,53**	1		
F6: Konutun iklimsel kontrolü	,17**	,22**	,39**	,01	,20**	1	
F7: Komşuluk ilişkileri	,19**	,19**	,19**	,13*	,19**	,32**	1

* p<0,05; ** p<0,01

Bulunan faktörler arası korelasyonlara bakıldığında en güçlü ilişkinin ($r=0,53$; $p<0,01$) güvenlik ile erişebilirlik-ulaşım faktörleri arasında olduğu, ikinci sırada ise konutun fiziksel özellikleri ile sosyal donatılar ve açık alanlar ($r=0,40$; $p<0,01$) arasında olduğu bulunmuştur.

5.5.1. Kullanıcı Profiline İlişkin Değerlendirmeler

Toplam 364 kişinin katıldığı çalışmada katılımcıların 20-67 yaş arasında olduğu, ortalama yaşın $38,04\pm 9,69$ şeklinde değiştiği tespit edilmiştir. Katılımcıların Bursa'da yaşama yılı ise 1-66 yıl arasında değişmekte olup, ortalama yaşama yılı $17,73\pm 13,08$ (ortalama±standart sapma) ve ortalama gelir $1332,71\pm 683,51$ şeklinde değişmektedir. Katılımcıların cinsiyet dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir (Çizelge 5.14)

Çizelge 5.14. Cinsiyet Dağılımı

Cinsiyet	Frekans	%
Kadın	133	36,5
Erkek	231	63,5
Toplam	364	100,0

Çizelge 5.14 incelendiğinde, çalışmaya katılanların %63,5'unun erkek, %36,5'unun kadın olduğu görülmektedir.

Çizelge 5.15. Konut Alanının Bulunduğu Yer

TOKİ Konut Alanı	Frekans	%
Hasanağa	184	50,5
Yunuseli	100	27,5
Kestel	80	22,0
Toplam	364	100,0

Çizelge 5.15'te, çalışmaya katılanların % 50,5'unun Hasanağa TOKİ konutlarından, % 27,5'unun Yunuseli TOKİ konutlarından ve % 22'sinin Kestel TOKİ konutlarından olduğu görülmektedir. Çalışmaya katılanların % 98,1'i oturduğu konuttaki oda sayısının iki olduğunu belirtmiştir. Bilindiği gibi oda sayısına bağlı olarak konut fiyatı değiştiği için, çalışmaya katılanların çoğunluğunun dar gelirli olduğu söylenebilir.

Çizelge 5.16. Nüfusa Kayıtlı Yerleşim Merkezleri

Yerleşim merkezi	Frekans	%
İl merkezi	174	47,8
İlçe merkezi	124	34,1
Köy	56	15,4
Yurtdışı	10	2,7
Toplam	364	100,0

Çalışmaya katılanların nüfusa kayıtlı olduğu yerleşim merkezlerinin dağılımının verildiği Çizelge 5.16 incelendiğinde, çalışmaya katılanların çoğunluğunun % 47,8'lik bir oranla il merkezinden olduğu görülmüştür. Katılımcıların % 34,1'i ilçe merkezine, % 15,4'ü köye, % 2,7'lik kısmı ise yurtdışına kayıtlıdır.

Çizelge 5.17. Medeni Durum

Medeni Durum	Frekans	%
Hiç evlenmemiş	39	10,7
Evli	308	84,6
Eşi ölmüş	6	1,6
Boşanmış	11	3,0
Toplam	364	100,0

Çalışmaya katılanların medeni durumunun görüldüğü Çizelge 5.17 incelendiğinde, katılımcıların % 84,6'lık bir oranla büyük çoğunluğunun evli olduğu, %

10,7'sinin hiç evlenmemiş olduğu, % 1,6'sının eşini kaybetmiş, % 3,0'ünün ise boşanmış olduğu izlenmektedir.

Çizelge 5.18. Eğitim Durumu

Eğitim Durumu	Frekans	%
İlköğretim ve altı	151	41,5
Lise	129	35,4
Üniversite ve lisansüstü	84	23,1
Toplam	364	100,0

Çizelge 5.18 incelendiğinde, çalışmaya katılanların büyük çoğunluğunun ilköğretim mezunu olduğu görülmektedir. Katılımcıların % 41,5'u ilköğretim ve altı eğitimi, % 35,4'ü lise eğitimi, %23,1'i ise üniversite ve lisansüstü eğitimi almış durumdadır.

Çizelge 5.19. İş Durumu

İş Durumu	Frekans	%
Tam gün	239	65,7
Yarım gün	5	1,4
Ev hanımı/Emekli	100	27,5
İşsiz	20	5,5
Toplam	364	100,0

Çalışmaya katılanların iş durumunun verildiği Çizelge 5.19 incelendiğinde, katılımcıların % 65,7'lik bir oranla çoğunluğunun tam gün çalıştığı, % 1,4'ünün yarım gün çalıştığı, % 27,5'unun ev hanımı veya emekli olduğu, % 5,5'unun ise işsiz olduğu izlenmektedir.

Çizelge 5.20. Meslek

Meslek	Frekans	%
İşçi	147	40,4
Memur	104	28,6
Tüccar/Esnaf vb.	25	6,9
Profesyonel meslek	29	8,0
Diğer	59	16,2
Toplam	364	100,0

Çizelge 5.20 incelendiğinde, çalışmaya katılanların çoğunluğunu işçilerin oluşturduğu görülmektedir. Katılımcıların % 40,4'ü işçi, % 28,6'sı memur, % 8,0'i profesyonel meslek grubundan, % 6,9'u tüccar veya esnaftır, % 16,2'si ise diğer meslek gruplarına dahildir (ev hanımı gibi).

Çizelge 5.21. Sosyal Güvence

Sosyal Güvence	Frekans	%
Hayır	41	11,3
Evet	323	88,7
Toplam	364	100,0

Çizelge 5.21'de görüldüğü gibi, çalışmaya katılanların % 88,7'sinin sosyal güvencesi varken, % 11,3'ünün yoktur.

Çizelge 5.22. Ekonomik Durum

Ekonomik Durum	Frekans	%
Kötü	111	30,5
Orta	202	55,5
İyi	51	14,0
Toplam	364	100,0

Çalışmaya katılanların ekonomik durumunun verildiği Çizelge 5.22'de görüldüğü gibi, katılımcıların çoğu ekonomik durumlarının orta olduğunu düşündüklerini belirtmiştir. Ekonomik durumlarının orta olduğunu belirtenler % 55,5, kötü olduğunu belirtenler % 30,5 ve iyi olduğunu belirtenler ise % 14 oranındadır.

Çizelge 5.23. Kişi Sayısı

Kişi sayısı	Frekans	%
1	10	2,7
2	57	15,7
3	126	34,6
4	134	36,8
5	28	7,7
6	7	1,9
7	2	,5
Toplam	364	100,0

Çizelge 5.23'te izlenebildiği gibi, çalışmaya katılanların çoğu % 36,8'lik bir oranla evde 4 kişi olarak yaşadıklarını belirtmişlerdir. Katılımcıların % 2,7'si evde yaşayan kişi sayısını 1 kişi, % 15,7'si 2 kişi, % 34,6'sı 3 kişi, % 7,7'si 5 kişi, % 1,9'u 6 kişi, % 0,5'i ise 7 kişi olarak belirtmiştir.

Çizelge 5.24. Konut Sahipliği

Konut Sahipliği	Frekans	%
Kira	83	22,8
Kendinin	274	75,3
Akraba	7	1,9
Toplam	364	100,0

Çalışmaya katılanların konut sahipliğinin incelendiği Çizelge 5.24'te de görüldüğü gibi, % 75,3'lük bir oranla katılımcıların çoğu yaşadıkları konutun sahibidir. % 22,8'inin kirada oturduğu katılımcıların % 1,9'u ise akrabalarının evinde yaşadıklarını belirtmişlerdir.

Çizelge 5.25. Konut Ödeme Durumu

Konut Ödeme Durumu	Frekans	%
Evet	157	43,1
Hayır	207	56,9
Toplam	364	100,0

Çalışmaya katılanların konut taksitlerini ödeme durumların verildiği Çizelge 5.25 incelendiğinde, konut taksitlerini karşılarken zorlananların % 56,9'luk oranla çoğunlukta olduğu, taksitleri karşılarken zorlanmadıklarını belirten katılımcıların ise % 43,1 oranında olduğu görülmektedir.

Çizelge 5.26. Eskiden Oturulan Semt

Eskiden Oturulan Semt	Frekans	%
Bursa	331	90,9
Bursa dışı	33	9,1
Toplam	364	100,0

Çizelge 5.26'da izlenebildiği gibi, % 90,9'luk oranla çalışmaya katılanların büyük çoğunluğu TOKİ konutlarına yerleşmeden önce de Bursa'da yaşamaktadır, konutlara yerleşmeden önce Bursa'da oturmayanlar ise % 9,1 oranındadır.

Çizelge 5.27. Eskiden Oturduğu Konut Tipi

Eskiden Oturduğu Konut Tipi	Frekans	%
Gecekondu	70	19,2
Tek ev	50	13,7
Az katlı apartman	198	54,4
Çok katlı apartman	32	8,8
Konut sitesi	14	3,8
Toplam	364	100,0

Çalışmaya katılanların TOKİ konutlarına yerleşmeden önce oturduğu konut tiplerinin verildiği Çizelge 5.27’de görüldüğü gibi, % 54,4’lük oranla katılımcıların çoğu az katlı apartmanda oturmaktadır. Gecekonuda oturanlar % 19,2, tek evde oturanlar % 13,7, çok katlı apartmanda oturanlar % 8,8, konut sitesinde oturanlar ise % 3,8 oranındadır.

Çizelge 5.28. TOKİ Konutlarını Tercih Nedeni

TOKİ Konutlarını Tercih Nedeni	Frekans	%
Ekonomik	258	70,9
Ailevi	38	10,4
Sosyal donatılar	27	7,4
Konut ve k.alanının fiziksel özellikleri	17	4,7
Güvenlik	4	1,1
İşe yakınlık	20	5,5
Toplam	364	100,0

Çalışmaya katılanların TOKİ konutlarını tercih etme nedenlerinin verildiği Çizelge 5.28’de görüldüğü üzere, % 70,9’luk oranla katılımcıların büyük çoğunluğu TOKİ konutlarını ekonomik nedenlerle tercih etmişlerdir. Diğer tercih nedenleri ise % 10,4’lük oranla ailevi, % 7,4’lük oranla sosyal donatıların varlığı, % 5,5’lik oranla işe yakınlık, % 4,7’lik oranla konut ve konut alanının fiziksel özellikleri, % 1,1’lik oranla ise güvenlidir.

Çizelge 5.29. Kendini Ayrıcalıklı Hissetme Durumu

Kendini Ayrıcalıklı Hissetme Durumu	Frekans	%
Evet	248	68,1
Hayır	116	31,9
Toplam	364	100,0

Çalışmaya katılanların TOKİ konutlarında kendilerini ayrıcalıklı hissetme durumunun verildiği Çizelge 5.29'da izlenebildiği gibi, katılımcıların çoğunluğu % 68,1'lik oranla kendilerini ayrıcalıklı hissettiklerini, % 31,9'luk kısmı ise kendilerini ayrıcalıklı hissetmediklerini belirtmişlerdir.

5.5.2. Farklı Değişkenlerle, Kullanıcı Memnuniyeti Ölçümünde Yararlanılan Faktörlerin Karşılaştırılması Sonucunda Ulaşılan Bulgular

Çalışmanın bu bölümünde, iki bağımsız örneklem ortalamaları arasındaki farkın istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığını sınamak amacıyla *t*-testi yapılmıştır. Çizelge 5.30'da görülen testin yapılmasındaki amaç, kadın ve erkeklerin yedi faktöre ait memnuniyet düzeylerinin birbirinden farklılık gösterip göstermediğini ortaya koymaktır.

Çizelge 5.30. Cinsiyete göre *t*-testi sonuçları

Faktörler	Kadın (n=133)	Erkek (n=231)	<i>t</i>	p
Sosyal donatılar ve açık alanlar	3,95	3,86	1,011	,313
Çevresel faktörler	2,28	2,45	-1,856	,064
Konutun fiziksel özellikleri	3,88	3,89	-,266	,790
Erişebilirlik-ulaşım	2,80	2,82	-,208	,835
Güvenlik	3,36	3,50	-1,369	,172
Konutun iklimsel kontrolü	3,93	3,90	,512	,609
Komşuluk ilişkileri	3,85	3,83	,374	,709

Kullanıcı memnuniyetine ait elde edilen yedi boyut ile cinsiyet arasında istatistiksel olarak bir farklılık elde edilememiştir. Diğer bir ifade ile kadın ve erkeklerin sosyal donatılar ve açık alanlardan, çevresel faktörlerden, konutun fiziksel özelliklerinden, erişebilirlik-ulaşımdan, güvenlikten, konutun iklimsel kontrolünden ve komşuluk ilişkileri alanlarından memnuniyet düzeyleri birbirinden farklılık göstermemektedir (Çizelge 5.30).

Çizelge 5.31. İş durumuna göre *t*-testi sonuçları

Faktörler	Tam gün çalışan (n=239)	Ev hanımı /Emekli (n=100)	<i>t</i>	<i>p</i>
Sosyal donatılar ve açık alanlar	3,86±,79	3,99±,69	-1,427	,154
Çevresel faktörler	2,43±,92	2,23±,70	2,238	,026
Konutun fiziksel özellikleri	3,87±,67	3,95±,65	-1,095	,274
Erişebilirlik-ulaşım	2,84±1,04	2,77±,95	,525	,600
Güvenlik	3,46±,91	3,40±,85	,601	,548
Konutun iklimsel kontrolü	3,90±,66	3,99±,53	-1,329	,185
Komşuluk ilişkileri	3,82±,63	3,89±,48	-1,070	,286

Kullanıcı memnuniyetine ait elde edilen yedi boyut ile iş durumu arasında sadece çevresel faktörler açısından istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık elde edilmiştir (Çizelge 5.31). Tam gün çalışanların çevresel faktörlerden memnuniyet düzeyleri ev hanımı/emeklilerden daha yüksek bulunmuştur.

Çizelge 5.32. Kira durumuna göre *t*-testi sonuçları

Faktörler	Kira (n=83)	Kendi (n=281)	<i>t</i>	<i>p</i>
Sosyal donatılar ve açık alanlar	4,01±,67	3,86±,78	1,595	,112
Çevresel faktörler	2,42±,94	2,38±,84	,416	,678
Konutun fiziksel özellikleri	4,01±,55	3,85±,67	1,918	,056
Erişebilirlik-ulaşım	2,81±,95	2,81±1,04	,101	,892
Güvenlik	3,60±,56	3,40±,95	2,284	,023
Konutun iklimsel kontrolü	3,95±,72	3,90±,64	,657	,512
Komşuluk ilişkileri	3,65±,78	3,90±,53	-2,689	,008

Kullanıcı memnuniyetine ait elde edilen yedi boyut ile kira durumu arasında güvenlik ve komşuluk ilişkileri açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılıklar elde edilmiştir (Çizelge 5.32). Kirada oturanların güvenlikten memnuniyet düzeylerinin ev sahibi olanlardan daha fazla olduğu ve evsahibi olanların komşuluk ilişkilerinden memnuniyet düzeylerinin kirada oturanlara nazaran daha yüksek olduğu sonuçları elde edilmiştir.

Bağımsız üç veya daha fazla örneklem ortalaması arasındaki farkın anlamlılığını test etmek amacıyla yapılan varyans analizinde *grupların ait oldukları anakütle ortalamaları arasında fark olmadığına* ilişkin sıfır hipotezi reddedilmiş ise, yani grupların anakütle ortalamaları için en az iki grup arasında anlamlı bir fark bulunmuşsa, bu farkın ya da farkların hangi gruplar arasında olduğunun bulunması için *çoklu*

karşılaştırma testlerine (Post Hoc Test) başvurulur (Bayram, 2004). Anakütle varyansları birbirine eşit olduğunda yaygın olarak kullanılan çoklu karşılaştırma testi Tukey testidir. Aşağıdaki tabloda Post Hoc testi olarak Tukey testine yer verilmiştir.

Çizelge 5.33. Konutun bulunduğu yere ait varyans analizi sonuçları

Faktörler	Hasanağa (n=184)	Yunuseli (n=100)	Kestel (n=80)	F	p	Post Hoc
Sosyal donatılar ve açık alanlar	4,14±,53	3,60±,74	3,70±,11	22,4	,000	H>Y=K
Çevresel faktörler	1,97±,58	2,88±,89	2,74±,91	58,1	,000	H<Y=K
Konutun fiziksel özellikleri	4,01±,58	3,58±,65	4,01±,71	16,5	,000	Y<H=K
Erişebilirlik-ulaşım	3,07±,88	2,56±1,13	2,54±1,04	12,6	,000	H>Y=K
Güvenlik	3,67±,49	2,85±1,24	3,68±,68	38,2	,000	Y<H=K
Konutun iklimsel kontrolü	3,94±,60	3,72±,65	4,07±,74	6,89	,001	Y<H=K
Komşuluk ilişkileri	3,83±,55	3,79±,54	3,92±,76	1,10	,334	-

Yapılan varyans analizi sonucu altı faktöre ait kullanıcı memnuniyet düzeyleri (sosyal donatılar ve açık alanlar, çevresel faktörler, konutun fiziksel özellikleri, erişebilirlik-ulaşım, güvenlik, konutun iklimsel kontrolü) konutun bulunduğu yere ait farklılık göstermektedir (Çizelge 5.33). Sadece komşuluk ilişkileri faktörü kullanıcı memnuniyeti açısından konutun bulunduğu yere ait farklılık göstermemektedir.

Hasanağa TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların sosyal **donatılar ve açık alanlardan** memnuniyet düzeylerinin Yunuseli ve Kestel TOKİ konutlarında oturan kullanıcılardan daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Yunuseli ve Kestel TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların **çevresel faktörlerden** memnuniyet düzeyleri ise Hasanağa TOKİ konutlarında oturan kullanıcılardan daha yüksektir. Hasanağa ve Kestel TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların **konutun fiziksel özelliklerinden** memnuniyet düzeyleri Yunuseli TOKİ konutlarında oturan kullanıcılardan daha yüksektir. Hasanağa TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların **erişebilirlik-ulaşımdan** memnuniyet düzeyleri Yunuseli ve Kestel TOKİ konutlarında oturan kullanıcılardan daha yüksek elde edilmiştir. Hasanağa ve Kestel TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların **güvenlikten** memnuniyet düzeyleri Yunuseli TOKİ konutlarında oturan kullanıcılardan daha yüksek bulunmuştur. Hasanağa ve Kestel TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların **konutun iklimsel kontrolünden** memnuniyet düzeyleri Yunuseli TOKİ konutlarında oturan kullanıcılardan daha yüksektir.

TOKİ kullanıcılarının kendileri için ifade ettikleri ekonomik durumları ile memnuniyet faktörleri arasında istatistiksel farklılık olup olmadığını belirlemek amacıyla varyans analizi yapılmış ve sonuçlar aşağıda sunulmuştur.

Çizelge 5.34. Ekonomik duruma ait varyans analizi sonuçları

Faktörler	Kötü (n=111)	Orta (n=202)	İyi (n=51)	F	p	Post Hoc
Sosyal donatılar ve açık alanlar	3,90±,82	3,92±,74	3,81±,66	,42	,659	-
Çevresel faktörler	2,27±,77	2,41±,86	2,57±1,04	2,32	,100	-
Konutun fiziksel özellikleri	3,88±,71	3,92±,61	3,80±,72	,70	,496	-
Erişebilirlik-ulaşım	2,78±1,04	2,73±1,01	3,21±,89	4,45	,012	İ>K=O
Güvenlik	3,44±,84	3,38±,95	3,75±,60	3,60	,028	İ>O
Konutun iklimsel kontrolü	3,88±,67	3,92±,65	3,94±,67	,19	,828	-
Komşuluk ilişkileri	3,88±,57	3,82±,61	3,84±,62	,36	,695	-

Ekonomik durumu iyi olan kullanıcıların erişebilirlik-ulaşımdan memnuniyet düzeyleri ekonomik durumu orta ve kötü olan kullanıcılardan daha yüksektir. Ekonomik durumu iyi olan kullanıcıların güvenlikten memnuniyet düzeyleri de, ekonomik durumu orta olan kullanıcılardan daha yüksektir (Çizelge 5.34).

Çizelge 5.35. Yaş gruplarına göre varyans analizi sonuçları

Faktörler	20-30 yaş (n=84)	31-40 yaş (n=156)	41-50 yaş (n=88)	51+ yaş (n=36)	F	p	Post Hoc
Sosyal donatılar ve açık alanlar	4,00±,77	3,86±,83	3,83±,69	4,02±,51	1,131	,336	-
Çevresel faktörler	2,39±,84	2,28±,86	2,52±,92	2,56±,78	1,851	,138	-
Konutun fiziksel özellikleri	3,85±,69	3,90±,69	3,90±,60	3,96±,60	,281	,839	-
Erişebilirlik-ulaşım	2,90±,95	2,94±1,00	2,65±1,14	2,52±,90	2,783	,051	-
Güvenlik	3,57±,68	3,50±,85	3,21±1,07	3,58±,88	3,123	,026	1>3
Konutun iklimsel kontrolü	3,78±,75	3,95±,64	3,91±,62	4,08±,59	2,140	,095	-
Komşuluk ilişkileri	3,63±,77	3,90±,56	3,93±,48	3,92±,50	4,956	,002	2=3>1

NOT: 1:20-30 yaş, 2: 31-40 yaş, 3: 41-50 yaş, 4: 51+ yaş

Genç yaşta (20-30 yaş grubu) olan kullanıcıların güvenlikten memnuniyet düzeylerinin orta yaşta (41-50 yaş) olan kullanıcılara nazaran daha yüksek olduğu elde edilmiştir. Ayrıca komşuluk ilişkilerinden 31-50 yaş arası kişilerin genç yaşta olanlara nazaran daha memnun oldukları sonucuna ulaşılmıştır (Çizelge 5.35).

Çizelge 5.36. Tercih nedenine ait varyans analizi sonuçları

Faktörler	Ekonomik (n=258)	Sosyal d. (n=65)	Fiziksel (n=41)	F	p	Post Hoc
Sosyal donatılar ve açık alanlar	3,88±,76	3,95±,86	3,95±,61	,327	,721	-
Çevresel faktörler	2,34±,82	2,73±1,00	2,14±,73	7,490	,001	2>1=3
Konutun fiziksel özellikleri	3,89±,64	3,91±,73	3,91±,66	,042	,959	-
Erişebilirlik-ulaşım	2,81±1,03	2,79±1,07	2,92±,90	,225	,798	-
Güvenlik	3,41±,93	3,52±,79	3,57±,70	,824	,440	-
Konutun iklimsel kontrolü	3,91±,62	3,80±,82	4,09±,58	2,429	,090	-
Komşuluk ilişkileri	3,83±,59	3,87±,66	3,86±,61	,129	,879	-

NOT: 1:Ekonomik nedenler, 2: Sosyal donatılar, 3: Fiziksel nedenler

Sosyal donatılar nedeniyle TOKİ konutlarını tercih eden kullanıcıların sosyal-fiziksel çevresel faktörlerden memnuniyet düzeyleri ekonomik ve fiziksel nedenlerle TOKİ'yi tercih edenlerden daha yüksektir (Çizelge 5.36).

Çizelge 5.37. Eski konut tipine göre varyans analizi sonuçları

Faktörler	Gecekondu (n=84)	Tek ev (n=156)	Az katlı apt. (n=88)	Çok katlı apt (n=36)	F	p	Post Hoc
Sosyal donatılar ve açık alanlar	3,94±,61	3,87±,73	3,86±,85	4,02±,55	,650	,583	2=4>
Çevresel faktörler	2,01±,58	2,82±,92	2,37±,85	2,60±,96	10,367	,000	1 ve 2>3
Konutun fiziksel özellikleri	3,94±,60	3,89±,58	3,87±,71	3,93±,58	,300	,826	
Erişebilirlik-ulaşım	3,11±,83	2,90±1,00	2,67±1,11	2,92±,79	3,563	,014	1>3
Güvenlik	3,70±,45	3,42±,92	3,37±,99	3,48±,82	2,514	,058	
Konutun iklimsel kontrolü	3,99±,55	3,80±,73	3,95±,62	3,78±,86	1,577	,195	
Komşuluk ilişkileri	3,87±,42	3,81±,70	3,84±,62	3,85±,69	,118	,950	

NOT: 1: Gecekondu ,2: Tek ev, 3: Az katlı apartman, 4: Çok katlı apartman

Daha önce gecekondu oturanların çevresel faktörlerden memnuniyet düzeyleri tek ev ve çok katlı evde oturanlardan daha yüksektir. Daha önce gecekondu oturanların erişebilirlik-ulaşım memnuniyet düzeyleri daha önce az katlıda oturanlarınkinden daha yüksek bulunmuştur (Çizelge 5.37).

6. ARAŞTIRMA SONUÇLARI ve ÖNERİLER

Tezin bu bölümü, Bursa'daki alt ve orta gelir gruplarına yönelik TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesine ilişkin yapılan anket çalışmasında (Ek 1) elde edilen bulguların değerlendirilmesi ve bu doğrultuda farklı kişi/kurumların yorum ve görüşlerinin de ele alınmasıyla geliştirilen sonuç ve önerilerden oluşmaktadır.

6.1. Bursa'da Yer Alan Alt ve Orta Gelir Gruplarına Yönelik TOKİ Konutlarında Kullanıcı Memnuniyetinin Değerlendirilmesi

Bursa'da bulunan alt ve orta gelir grubuna yönelik TOKİ konutlarındaki kullanıcı memnuniyetinin ortaya koyulduğu çalışmada, kentin üç farklı bölgesinde yer alan, donatıları ve kullanılma süreleri bakımından çeşitlilik gösteren Hasanağa, Yunuseli ve Kestel TOKİ konut alanlarında araştırma yapılmıştır. Memnuniyetin ölçülmesi amacıyla kullanıcılara uygulanan anket çalışması ile (Ek 1); sosyal donatılar ve açık alanlar, çevresel faktörler, konutun fiziksel özellikleri, erişebilirlik-ulaşım, güvenlik, konutun iklimsel kontrolü ve komşuluk ilişkilerinden memnuniyet faktörlerine ilişkin elde edilen bulgular değerlendirilmiştir.

Çizelge 6.1. TOKİ Konutlarında Kullanıcıların Memnuniyet Düzeyi

TOKİ	KULLANICILARIN MEMNUNİYET DÜZEYİ					
	Sosyal donatılar ve açık alanlar	Çevresel faktörler	Konutun fiziksel özellikleri	Erişebilirlik-ulaşım	Güvenlik	Konutun iklimsel kontrolü
Hasanağa	Yüksek		Yüksek	Yüksek	Yüksek	Yüksek
Yunuseli		Yüksek				
Kestel		Yüksek	Yüksek		Yüksek	Yüksek

Sosyal donatılar ve açık alanlardan memnuniyet faktörü değerlendirildiğinde; Hasanağa TOKİ konutlarında yaşayan kullanıcıların memnuniyet düzeyinin Yunuseli ve Kestel TOKİ konutlarında oturanlardan daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Hasanağa'da, sosyal donatılar kapsamında, ilköğretim okulu, alışveriş merkezi (market,

eczane, tuhafiyeye vb.), cami, kafe, restoran ve rekreatif alanlar yer almakta iken, Yunuseli’nde cami ve rekreatif alanlar, Kestel TOKİ konut alanında ise ilköğretim okulu, sağlık ocağı, ticaret merkezi (manav ve market dahil), cami ve rekreatif alanlar yer almaktadır. Tahmin edildiği üzere, sosyal donatıların çeşitliliği ve kalitesi kullanıcı memnuniyetini olumlu yönde etkilemektedir. Böylece, Bölüm 1.1’de, çalışmanın amaçlarında belirtilen 1. hipotez doğrulanmaktadır. Yunuseli TOKİ sosyal konutları, sosyal donatı çeşitliliği bakımından en zayıf konut alanı olduğundan, bu faktörden memnuniyet düzeyi düşüktür. Hasanağa ve Kestel konut alanları kendi içinde değerlendirildiğinde ise; Hasanağa sosyal konutları hem sosyal donatı bakımından daha zengindir, hem de 3 yıllık geçmişiyle Kestel’e nazaran oldukça yerleşmiş bir bölgedir. Bu nedenle sosyal donatılar ve açık alanlardan memnuniyet faktörü değerlendirildiğinde, en yüksek memnuniyet düzeyinin Hasanağa TOKİ konut alanında olduğu sonucuna varılmıştır.

Çevresel faktörler; konut alanının kalabalık, gürültülü, blokların birbirine yakın ve yüksek olmasından duyulan rahatsızlığı ve yerleşimin temiz ve bakımlı olması, görünümünden duyulan memnuniyet, bölgede aydınlatmanın yeterli olması ile ilgili kullanıcı görüşlerini ortaya koymaktadır. Bu faktöre yönelik değerlendirmede; Yunuseli ve Kestel TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların memnuniyet düzeyinin, Hasanağa TOKİ konutlarında yaşayanlara göre daha yüksek olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Hasanağa’da 1584, Yunuseli’nde 912, Kestel’de 716 adet konut bulunduğu göz önüne alındığında, Hasanağa’da yaşayan bireylerin, yerleşimi kalabalık veya gürültülü bulması beklenen bir sonuçtur. Konut sayısının fazlalığından dolayı, yerleşimin yayıldığı alanın da büyümesi, alan içinde her bölgenin eşit düzeyde aydınlık, temiz ve bakımlı olamamasına neden olmaktadır. Ayrıca, Hasanağa, nüfusun kalabalık olmasının da etkisiyle, kullanıcıların yaş, meslek grupları, eğitim, iş durumları bakımından en çok farklılık gösterdiği TOKİ konut alanıdır. Bu da, bölgedeki kullanıcıların beklentilerinin farklılaşmasını beraberinde getirmektedir.

Kullanıcıların büyük çoğunluğunun (% 70) TOKİ konut alanını tercih nedeninde, ekonomik faktörler yatmakta ve böylece, çalışmanın amaçları kapsamında yer alan 2. hipotez doğrulanmaktadır. Ancak, bu faktörün yanısıra, sosyal donatılar nedeniyle de bu konut alanlarını tercih eden kullanıcıların memnuniyet düzeyleri, ekonomik ve fiziksel

(konutun fiziksel özellikleri, güvenlik, işe yakınlık) nedenlerle seçenlerden daha yüksektir. Bununla birlikte, daha önce gecekonduda oturanların çevresel faktörlerden memnuniyet düzeylerinin, tek ev ve çok katlı evlerde oturanlara göre; tam gün çalışanların memnuniyet düzeylerinin ise, ev hanımı/emeklilere göre daha yüksek olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Daha önce gecekonduda oturan bireylerin, şimdi yaşamakta oldukları konut alanlarına göre daha kötü koşullarda yaşadığı bir gerçektir. Bu nedenle, bu insanların “Başımı sokacak bir evim oldu” mantığıyla ve gecekondudan daha iyi şartlarda yaşamaları nedeniyle durum değerlendirmesi yaptığı ve bu faktörden memnuniyet düzeylerinin daha yüksek olduğu görülmektedir. Bu durumda, çalışmanın amaçları kapsamında yer alan ve alt gelir grubu kullanıcılarının öznel isteklerinin, genellikle nesnel kullanıcı gereksinimlerini yansıttığını savunan 6. hipotez doğrulanmaktadır. Tam gün çalışanların memnuniyet düzeyinin, ev hanımı/emeklilere göre daha yüksek olmasının nedeni ise, konut alanında daha az vakit geçirmeleridir. Konut alanında bütün günlerini geçiren bireyler problemlerle daha sık yüzleşmekte iken, yalnızca akşam saatlerinde evde olanlar bunları fark etmemekte ve bu faktörün değerlendirilmesinde daha yüksek bir memnuniyet düzeyi sergilemektedirler.

Konutun fiziksel özellikleri değerlendirildiğinde ise, Hasanağa ve Kestel TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların memnuniyet düzeylerinin, Yunuseli TOKİ konutlarında oturanlardan daha yüksek olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Hasanağa TOKİ konut alanının tamamı, dar ve orta gelir grubuna yönelik olarak yapılmış iken; Kestel TOKİ konut alanında toplam 716 konutun 56’sı alt gelir grubuna ve yoksullara, geriye kalan 660 konut dar ve orta gelir grubuna yönelik olarak yapılmıştır. Yunuseli TOKİ konut alanında ise, toplam 912 konutun 432’si alt gelir grubu ve yoksullara, geriye kalan 480 konut ise dar ve orta gelir grubuna yönelik olarak inşa edilmiştir; dolayısıyla, bu bölgede dağılımın yarı yarıya olduğu söylenebilir. Bu durumda, konutun fiziksel özelliklerinden memnuniyet düzeyinin Yunuseli’nde düşük olduğu sonucuna dayanarak, alt gelir grubu ve yoksullara yönelik konutların, maliyeti düşürmek adına, daha kalitesiz malzeme ve işçilikle yapıldığı söylenebilmektedir. Dolayısıyla, çalışmanın amaçları kapsamındaki 4. hipotez doğrulanmaktadır.

Erişebilirlik ve ulaşım faktörü ile ilgili değerlendirme sonucunda ise, Hasanağa TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların memnuniyet düzeyi, Yunuseli ve Kestel TOKİ

konutlarında oturan kullanıcılardan daha yüksek elde edilmiştir. Bu faktör kapsamında, kent merkezine, sağlık birimlerine, para işlemlerinin gerçekleştirilebileceği birimlere, alışveriş birimlerine, işyerine ve temel eğitim birimlerine erişebilirlik/ulaşım sorgulanmaktadır. Daha önce de belirtildiği üzere, diğerlerinde bulunmasına rağmen Yunuseli’nde alışveriş birimi, okul, para işlemlerinin gerçekleştirilebileceği birim(ler) bulunmamaktadır. Anket sırasında yapılan görüşmelerde kullanıcıların belirttiği üzere, bu birimler konut alanına uzak kalmaktadır. Burada yaşayan ve toplam nüfusun yarısını oluşturan alt gelir grubu ve yoksullar, para sıkıntısı çekmekte ve acil durumlarda bu işlemleri gerçekleştirmek istemektedirler. Bölgenin kent içinde yer almasına rağmen, alışveriş birimlerinin ve okulun da yerleşim alanından uzakta olması sıkıntıya yol açmaktadır. Kestel’deki konut alanında ise ilköğretim okulu, sağlık ocağı ve ticaret merkezi bulunmasına rağmen, yerleşimin kent dışında yer alması ulaşım problemlerini beraberinde getirmektedir. Anket ve görüşmelerde kullanıcılar tarafından belirtildiği üzere, temel gereksinimleri karşılamak için varolan alışveriş birimine, ilköğretim okuluna, acil durumlarda ise sağlık ocağına ulaşım oldukça rahattır; ancak, yerleşimin kentin çok dışında olmasından dolayı, toplu taşıma olanakları ile kent merkezine ve iş yerlerine ulaşım problemleri olmaktadır. Kestel TOKİ konut alanında, yerleşimi besleyen başka konutların da olmaması nedeniyle çok sınırlı olduğu belirlenen toplu taşıma olanaklarının geliştirilmesi gerekmektedir. Hasanağa TOKİ konut alanı sınırları içinde, okul, alışveriş birimleri ve para işlemlerinin gerçekleştirilebileceği birimlerin olması erişebilirlik/ulaşım memnuniyet düzeyini oldukça olumlu yönde etkilemektedir. Ayrıca, kent dışında olmasına rağmen bölgede Göçmen Konutları, öğrenci yurtları ve diğer toplu konut alanları da bulunduğu için, toplu taşımanın gelişmiş olması, iş yerlerine ve kent merkezine ulaşımın rahatlıkla yapılabilmesine olanak sağlamaktadır. Bu sonuçlar doğrultusunda, çalışmanın amaçlarında yer alan 5. hipotez doğrulanmaktadır.

Değerlendirme sonuçlarında, konut alanının bulunduğu yerin yanısıra, ekonomik durumun iyi veya kötü olmasının, kullanıcıların erişebilirlik/ulaşım faktöründen memnuniyet düzeylerini etkilediği izlenmiştir. Bununla birlikte, daha önce gecekonduda oturan kullanıcıların bu faktörden memnuniyet düzeyleri de, diğerlerine göre daha yüksektir. Daha önce gecekonduda yaşayan kullanıcı, birtakım olumsuzluklara rağmen, yine de TOKİ konut alanlarında daha iyi şartlara sahip olmaktadır. Bu da memnuniyet düzeyini artırmaktadır. Bu durumda, çalışmanın amaçları kısmında belirtilen 3. hipotez

doğrulanmaktadır. Ekonomik durumu iyi olan kullanıcılar ise, kötü veya orta olanlara göre erişebilirlik/ulaşımdan daha memnun olduklarını belirtmişlerdir. Konut alanının nerede bulunduğu fark etmeksizin, özel araçla ulaşım sağlayabilen kullanıcılar, toplu taşıma ile ulaşım sağlamaya çalışanlara göre daha avantajlı durumda ve daha memnundurlar.

Konut alanında can/mal ve çocukların güvenliğinin, doğal afet ve yangın güvenliğinin sorgulandığı **güvenlik faktörünün** değerlendirilmesinde, Hasanağa ve Kestel TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların memnuniyet düzeyinin, Yunuseli TOKİ konutlarında oturanlardan daha yüksek olduğu sonucuna varılmıştır. Doğal afet ve yangın konusunda, yönetmeliklere uygun inşa edilen TOKİ konutlarında güvenlik eşit seviyededir. Memnuniyet düzeyinde farklılık yaratan durum, can/mal ve çocukların güvenliğidir. Hasanağa ve Kestel’de bulunan konut alanları, kent dışında olmalarından dolayı, duvarlarla çevrili olmamasına rağmen, dışa kapalı ve güvenli konut yerleşimi gibi davranmaktadırlar. Ayrıca, Hasanağa’da konut alanına giriş belli bir noktadan yapılmakta ve kapıda güvenlik bulunmaktadır. Kestel’deki konut alanı ise yer aldığı bölgede daha yüksek bir konumda bulunmaktadır, etrafında başka yerleşim alanı olmadığından, oraya giden yol ayrıştırıcı bir rol oynamaktadır. Yunuseli’ndeki TOKİ konut alanı ise, destek birimlerini çarpık gelişmiş çevreden alan, o çevreyle iç içe yaşamak zorunda kalan ve sınırları belirsiz olan bir davranış sergilemektedir. Etrafı kaçak yapılarla çevrili olan konut alanına diğer mahallelerden gelen gençler, kullanıcıyı oldukça rahatsız etmektedir. Bu durumun bölgedeki yeşil alan kullanımını da olumsuz etkilediği yerleşim alanında, kullanıcılar can/mal ve çocuklarının güvenliğinin sağlanmadığını belirtmişlerdir. Yunuseli TOKİ sosyal konutlarında yaşayan kullanıcıların büyük çoğunluğu, görsel geçirgenliği engellemese de, fiziksel geçirgenliği engelleyecek biçimde konut alanlarının çevrenmesini istemektedirler.

Erişebilirlik ve ulaşım faktörüne benzer biçimde, ekonomik durumu iyi olan kullanıcıların güvenlikten memnuniyet düzeylerinin ekonomik durumu orta olan kullanıcılardan daha yüksek olduğu sonucuna varılmıştır. Yunuseli’nde yaşayanların gelir düzeyinin diğerlerine göre daha düşük olması ve bu bölgedekilerin kendilerini güvenli hissetmemeleri bu sonucun ortaya çıkmasına neden olan etkenlerden biridir. Ancak temel etken, konut bloklarındaki katların satış fiyatlarının yukarıya çıkıldıkça

artmasıdır. Ekonomik durumu daha iyi olan kullanıcılar, üst katlardan konut satın alabildikleri için, alt katlardakilere göre kendilerini daha güvende hissetmektedirler. Genç yaşta (20-30 yaş grubu) olan kullanıcıların güvenlikten memnuniyet düzeylerinin, orta yaşta (41-50 yaş) olan kullanıcılara nazaran daha yüksek olduğu elde edilmiştir. Bu durum, yaşın ilerlemesiyle birlikte beklentilerin ve güvensizlik hissinin artmasının bir göstergesidir. Bununla birlikte, kirada oturan kullanıcıların güvenlikten memnuniyet düzeylerinin, ev sahibi olanlardan daha yüksek olduğu sonucuna varılmıştır. Bunun iki nedeni vardır; birincisi kirada oturanların genellikle çocuk sahibi olmaması nedeniyle, çocukların güvenliğiyle ilgili bir sıkıntılarının olmamasıdır. İkincisi ise, kiracı olmaları nedeniyle, evlerini kalıcı olarak görmemeleri ve ev sahibi olanlara nazaran güvenlik probleminin üzerinde fazla durmamalarıdır.

Konutun yalıtımını, kış mevsiminde ısınmasını, yaz aylarında sıcak olmasını ve konutta iyi havalandırma sağlanabilmesini sorgulayan iklimsel kontrol faktörünün değerlendirilmesinde, Hasanağa ve Kestel TOKİ konutlarında oturan kullanıcıların memnuniyet düzeyinin, Yunuseli TOKİ konutlarında oturanlardan daha yüksek olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Üç konut alanında da havalandırma ile ilgili bir problem olmadığı görülmüştür. Ancak, dar ve orta gelir grubuna yönelik inşa edilen Hasanağa ve Kestel konutları ile alt gelir grubu ve yoksullara yönelik inşa edilen Yunuseli TOKİ konutları arasındaki işçilik, malzeme ve kalite farkı, yalıtımın sağlanmasında da kendini göstermektedir.

Yapılan varyans analizi sonucunda, altı faktöre ait kullanıcı memnuniyet düzeylerinin (sosyal donatılar ve açık alanlar, çevresel faktörler, konutun fiziksel özellikleri, erişilebilirlik-ulaşım, güvenlik, konutun iklimsel kontrolü) konutun bulunduğu yere ait farklılık gösterdiği, sadece komşuluk ilişkileri faktörünün kullanıcı memnuniyeti açısından konutun bulunduğu yere ait farklılık göstermediği görülmüştür. Tahmin edildiği üzere, yerleşimdeki komşulardan memnuniyeti, gerektiğinde komşulardan yardım alınabilmesini, genel olarak komşuluk ilişkilerinden ve sosyal ilişkilerden memnuniyeti sorgulayan komşuluk ilişkileri faktörünün yaş ile bağlantısı vardır. Yaşı 31-50 arasında olan kişilerin, hangi konut alanında yaşadıkları fark etmeksizin bu faktörle ilgili memnuniyet düzeylerinin yüksek olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bununla birlikte, ev sahibi olanların komşuluk ilişkilerinden memnuniyet düzeylerinin, kirada

oturanlara nazaran daha yüksek olduğu görülmüştür. Bunun nedeni, kirada oturanların evlerini kalıcı olarak görmemesi ve komşularla ilişki kurma gereksinimi hissetmemesi iken, ev sahibi olanlarda bu durumun tersinin geçerli olmasıdır. Konut sahibi olanlar, komşularıyla ilişki kurmakta ve bu faktöre yönelik memnuniyet düzeyleri yüksek olmaktadır. Bununla birlikte, kullanıcıların büyük bir kısmı (%68) TOKİ konut alanında yaşadıklarından dolayı kendilerini ayrıcalıklı hissettiklerini belirtmekte, böylece çalışmanın amacı bölümünde yer alan 7. hipotez doğrulanmaktadır.

Bulgularda da ifade edildiği gibi, kullanıcı memnuniyetine ait elde edilen yedi boyut ile cinsiyet arasında istatistiksel olarak bir farklılık elde edilememiştir. Buna göre de, kadın ve erkeklerin sosyal donatılar ve açık alanlardan, çevresel faktörlerden, konutun fiziksel özelliklerinden, erişebilirlik-ulaşımdan, güvenlikten, konutun iklimsel kontrolünden ve komşuluk ilişkileri alanlarından memnuniyet düzeylerinin birbirinden farklılık göstermemekte olduğu sonucuna varılmıştır.

6.2. Sonuç ve Öneriler

Tarım toplumundan sanayi toplumuna geçiş ile birlikte, ülke genelinde yığınsal göçler meydana gelmiş, kentleşme süreci hızlanmış ve konut gereksinimi önemli oranda artmıştır. Bu dönemde, konut arzı efektif talebe göre belirlenirken, ödeme gücü olmayan kesimin konut gereksinimi, büyük oranda yasal olmayan yöntemlerle karşılanmaya çalışılmıştır. Devlet, dar gelirlilere yönelik olarak, kredi sağlamanın yanısıra, yasal düzenlemelerle mevcut gecekondu bölgelerini, çok katlı ve ruhsatlı alanlara dönüştürmüştür.

1980 sonrasında konut sunum biçimleri üst ve üst-orta gelirli grubun talebine göre oluşmuş, özellikle büyük metropollerde dışa kapalı konut yerleşmelerine olan eğilim artmıştır. Özel sektörün, kar amacıyla, üst gelir gruplarının talebini karşılamaya yönelik konut üretimi yapmasının yanısıra, Emlak Bankası'nın ve Toplu Konut İdaresi'nin kaynakları da bu yönde kullanılmıştır. Bu dönemde, konut sektörü bir meta ve rant alanı olarak görülmüş, dar gelirlilere yönelik konut üretimi, devlet tarafından desteklenmeyen kooperatifler tarafından sağlanmaya çalışılmış, ancak başarılı olunamamıştır.

1984'te kurulan TOKİ, ilk kurulduğu yıllarda bir finans kurumudur. Bu dönemde konut finansmanının % 85'ten fazlasını kooperatiflere yönlendirmiş, birçok önemli ve başarılı proje ve uygulamalara imza atmıştır. 1988 yılından sonra kooperatiflere verdiği desteği azaltan TOKİ, çok sayıda belediye projeleri ve yerel uygulamalar başlatmıştır. 1994'ten sonra KİPTAŞ'ın kurulmasıyla, doğrudan kendisinin konut üretme özelliği olan KİPTAŞ modeli, TOKİ'ye hakim olmuş ve İdare, kredi sağlamak yerine, kendi arsaları üzerinde doğrudan konut üretimine ve özel sektörle işbirliği içinde çalışmaya başlamıştır.

Günümüzde TOKİ, başta konut olmak üzere Türkiye'deki yapı sektöründe, Şekil 4.26'da da bahsedildiği gibi, tüm yetki ve sorumlukları bünyesinde toplayan, baskın özelliklere sahip, çok işlevli bir kurumdur. Dar gelirlilere yönelik konut üretiminde “seferberlik” ilan eden TOKİ eleştirilirken, özellikle nicelik bakımından performansını ve sahip olduğu gücü göz ardı etmemek gerekir. Bu yetkinin iyi sonuç alınacak şekilde kullanılması için sistematize edilmesi veya bazı özelliklerinin farklılaştırılması gereklidir. Bu doğrultuda, konuyu irdeleyen, TOKİ yapılaşmasını analiz eden, anket ve araştırmalara dayanan bilimsel çalışma verileri yararlı olabilir. Tez çalışması da bu amaca hizmet etmeyi hedeflemektedir. TOKİ, sayısal olarak büyük miktarlarda üretim gerçekleştirmekte ve her ortamda bu uygulamaları, niceliklerini öne sürerek gündemde tutmaktadır. Ancak TOKİ, üretimde çeşitliliği önemsememesine rağmen, yabancı ülkelerde dahi farklı işlevlere hizmet eden uygulamalar yapan güçlü bir kurum özelliğine sahiptir.

TOKİ uygulamalarını, konut üretimi sorununun temel öğeleri kapsamında arsa, finansman ve teknoloji konularında da ele almak gerekmektedir. Arsa temini konusu ele alındığında, TOKİ'nin hazine arazilerini arsa haline getirip, planlamasını ve onayını kendi bünyesinde yaparak kısır döngü içinde çalışan bir sistemle yürüttüğü görülmektedir. TOKİ'nin kamu arazisi bulunan her yere proje yapmak gibi bir eğilimi vardır. Hatta bazı durumlarda, konut gereksiniminin olmadığı illerde dahi –Aydın örneğinde olduğu gibi- arsa bulunması nedeniyle konut üretimi yapılmaktadır. Burada, bazı yerel müteahhitleri destekleme amacı da güdülmektedir. Bununla birlikte, 1969 yılında kurulmuş olan Arsa Ofisi'nin görevlerinin ve yetkilerinin 2003 yılında TOKİ'ye

devredilmesinden sonra, Ofis'in arsa stoku yapma amacının TOKİ'de tam tersine döndüğü görülmektedir.

Finansman konusu ele alındığında, TOKİ'nin çapraz finansman yöntemiyle üretim yaptığı görülmektedir. İdare, kaynak yaratma amacıyla üst gelir gruplarına yönelik konut üretmekte, ancak bu kesimin isteklerine yönelik üretimde gösterdiği özeni, dar gelirliilere yönelik uygulamalarda göstermemektedir. Hedefleri doğrultusunda, maliyeti azaltma ve minimum ödeme kapasitesine sahip kullanıcıların isteklerini karşılama çabası, TOKİ'nin kaliteye ilişkin bazı kriterlerden ödün vermesine neden olmaktadır.

Teknoloji ve mimari tasarım konusu ele alındığında, ülkemizde yüz binlerce konut üreten TOKİ'nin üretim sürecinde, planlama anlayışı, mimari kaygılar ve uygulama yöntemlerinin alışılmışın dışında olduğu görülmektedir. Uygulanan toplu konut örneklerinin, kentlerin farklı noktalarında ortaya çıkardığı silüetler bir araya getirilse, mimari tasarımda belli bir arayışın eksikliği, tek düzelik ve pek çok özelliği tartışılabilir. Yurtdışında örnekleri inşa edilmiş ve yaşanan problemler nedeniyle, dünya genelinde terk edilmeye başlanmış sosyal konut tipolojisi, Türkiye'nin 81 ilinde hızla yükselen konut bloklarında uygulanmakta ve kentlerin silüetine imza atmaktadır.

Planlama anlayışında tip proje odaklı, ufak tefek değişikliklerle oluşturulmuş, 2+1, 3+1 şemalardan oluşan konutlar çoğunlukta. Tünel kalıp sisteminin getirdiği sınırlamalara göre oluşturulan dış cephe etüdüleri, duvar boşlukları, taşıyıcı sistem açıklıklarının belirlediği plan kararları vb, tasarım açısından tartışılması gereken önemli bir sorun teşkil etmektedir. Asıl hedef, bir barınak veya nasıl olursa olsun bir ev yapmak değil, kullanıcıya memnuniyet duyarak yaşayacakları bir ortam yaratmak olmalıdır. Mimari tasarım da buna göre şekillenmeli, insanın sadece temel gereksinimlerini karşılamaktan öte, sosyal ve kültürel donanımlarla oluşturulmuş bir çevre oluşturmalıdır. Konut alanlarında yoğunluğun yüksek tutulması, çevre kalitesi ve binaların aralarında kalan mesafe açısından rahatsız edici bir durum, kalite açısından da olumsuz bir faktördür.

Alt ve orta gelir gruplarına yönelik, 2+1 ve 3+1 şemalardan oluşan konutlarda, planlar birbirine çok benzemektedir. Yatak odası büyüklüklerinin yeterli olmasına

rağmen, özellikle 2+1 tipindeki konutlarda yaşama+yarı açık mutfak ve mutfak önü balkon kullanımının m² olarak yetersiz olduğu ve yemek yeme alanında kullanım zorluklarının yaşandığı gözlemlenmiş, yapılan görüşmelerde de kullanıcılar tarafından mutfak ve balkonların yetersiz olduğu ifade edilmiştir.

Uygulama sürecinde, konutları satın alacak olan kişiler inşaatları görememiştir. Detaylardan ve kötü işçilikten kaynaklanan birçok sorun belli bir süre TOKİ yönetiminin sorumluluğunda çözülsede, yaşanan mekanlarda genellikle banyo, mutfak ve tuvaletlerdeki bakım onarım işleri kullanıcıyı mağdur etmektedir. Tesisat problemleri, iç mekanların yapı elemanlarındaki birleşim noktaları, yer ve duvar döşeme malzemelerindeki işçilik kalitesindeki yetersizlik ile binalara dışarıdan bakıldığında görülen dış cephe ve çatı detaylarında çok kısa sürede oluşan dökülmeler ve boya bozulmaları en dikkat çekici yapı kusurlarıdır. Bunlar kullanıcı memnuniyetini olumsuz yönde etkilemektedir. Bununla birlikte, uzun süreli kullanım sürecinde ortaya çıkabilecek problemler henüz bilinmemektedir.

Bunlara ek olarak, özellikle kent içinde konumlanmış konut alanlarındaki güvenlik problemi nedeniyle, kullanıcıların gerek yapılan toplu görüşmelerde, gerekse birebir yapılan görüşmelerde ifade ettikleri ve internet sitelerinde sürekli gündeme getirdikleri dış duvar en dikkati çeken problem olarak ortaya çıkmaktadır. Görsel algıyı kesmeyecek biçimde de olsa, fiziksel ilişkiyi ortadan kaldırması istenen dış duvarın yapımıyla ilgili birtakım kurumlarla görüşme talep eden kullanıcılar, henüz amaçlarına ulaşamamışlardır.

TOKİ uygulamalarında, mimari tasarım süreci avan proje düzeyinde kalmakta olup, ihaleye bile bu şekilde çıkan örnekler vardır. Bu noktada ilgili kurum ve kuruluşlarla proje elde etme yöntemlerinin tekrar gözden geçirilmesi gereklidir. İdare, çalışmak istediği müteahhidi, yükleniciyi ve mimarı yasa gereği seçebildiği için, çok daha iyi ve farklı projeler elde etmesi mümkündür. İnşaat teknolojilerinde de daha büyük atılımlar gerçekleştirilebilir. Toplu Konut İdaresi'nin karar verme mekanizması sadece kişiye ait görüşler doğrultusunda olmamalıdır. Bu bağlamda, mimari kalite konusunda da, kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda da duyarlılık arttırılmalıdır. Bazı projelerin kentleşme standartlarının yanı sıra, asgari donatılar açısından da yetersiz olduğu düşünülürse, buna ivedilikle gerek duyulduğu ifade edilebilir. Üniversiteler, meslek

odaları ve gerekirse farklı aktörlerden oluşturulacak TOKİ odaklı bir sistem modeli ile, İdare'nin sorumluluğunu paylaşmak, gelişmeleri izlemek, değişimi desteklemek ve kurum organizasyonuna farklı bir bakış açısı getirmek yararlı olabilir. Ancak, bu noktada bütçeden para almayı, çapraz finansmanla yönetilen bir kurum olduğu için, TOKİ'ye alternatif bir model oluşturmanın oldukça zor olduğu da belirtilmelidir.

Kentsel planlama açısından bakıldığında, bu kadar büyük miktarlarda konut üretimi yapan kurumun Türkiye'nin her yerinde aynı tip proje yapması önemli bir sorundur. Anayasanın "Devlet kentlerin özelliklerine göre bir planlama çerçevesinde toplu konut projelerini destekler." cümlesinin yer aldığı 57. Maddesi'nde bahsedilen, kentlerin özelliklerine göre yapılmış uygulama örneği Türkiye'de yok denecek kadar azdır. Çeşitli bölgelerde söz sahibi olan aktörlerin, tipoloji, yerellik, özgünlük gibi konuları inceleyen bilimsel çalışmaları da dikkate alarak üretim gerçekleştirmesi, kaliteyi ve özgünlüğü de beraberinde getirecektir. Mevcut imar haklarının yükseltildiği veya kentsel donatıların kaldırıldığı örneklere bakılırsa, bunların şehircilik ve planlama alanında yıllardır yaşanan sorunlar olduğu söylenebilir. Toplu konut yapımında, sosyal donatılara ilişkin Çizelge 2.3'te de görülen nüfus ve kişi başına düşen m² önerileri göz ardı edilmemelidir.

TOKİ projelerinde, kentlerin özelliklerini ve çevre şartlarını yansıtan bir planlama bağlamında, bölgesel ve yerel sivil mimari örneklerini de dikkate alan, çağdaş tasarıma ait yorumlar eksiktir. Doğal, ekolojik, kültürel değerleri ortaya çıkaran kimlikli bir mimarlık anlayışı ön plana çıkarılmalıdır. Kullanıcı memnuniyeti, ev sahibi olma bilinciyle kısıtlanmayıp ve konut üretiminin nicelik boyutunu aşılıp, kent dokusu içinde, nitelik boyutuyla da yakın çevre ve yapı özelliklerini içeren toplumsal bir memnuniyeti kapsamalıdır. Alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut üretimi, tüm bu doğal, kültürel ve mimari değerler korunarak çok daha yaşanabilir ve kaliteli çevreler elde etme yöntemlerine yönelebilir.

775 sayılı kanunda değişiklik yapılarak, TOKİ'ye gecekondü dönüşüm projeleri uygulaması görevi de verildikten sonra, yeni konut üreten kooperatiflere kredi sağlanması azalmıştır. Bu da kooperatiflerin bir anlamda devreden çıkmalarına neden olmuştur. Konut üretiminin belli bir yüzdesini sağlayan TOKİ'nin, toplumda konut gereksinimini karşılamak için desteğe ihtiyacı olan kesime bakış açısı ve tavrı

önemlidir. İdare'nin konut üretme prosedürü, planlama ve mimari açısından, ekonomik ve politik açılardan devletin daha önce uyguladığı yöntemlerden çok farklıdır. Kuruma farklı eleştiriler geldiği zaman, bir savunma mekanizması olarak “halkın talebi” her zaman ön plana çıkarılmaktadır.

Plancıların, mimarların, finans çevrelerinin ve akademisyenlerin eleştirilerinin göz ardı edilmeyerek, bundan sonra yapılacak konut üretiminde girdi olarak alınması TOKİ'ye anlamlı katkılar sağlayacaktır. TOKİ'nin analizlerine ve bundan sonra izleyeceği yol ile yapılanmaya ilişkin, başta üniversiteler olmak üzere, meslek odaları gibi kurum ve kuruluşlarla yapılacak işbirliği çok önemlidir. Bu da çok boyutlu bir çalışmayı ve yapılanmayı gerektirmektedir. Bu kadar çok konut üreten bir kurumun ürettiği konutların daha kaliteli olması adına, gerek bilimsel araştırmalarla, gerekse farklı alanlarda yapılacak çalışmalarla kuruma destek vermek ve daha bütüncül bir konut stratejisi önermek gereklidir. TOKİ, bugün konut dışında da her alanda uygulama yaptığı için, tasarımdan ödün verilmeyecek bir aşamaya gelmiştir. Bu da bir anlamda, mimari planlamada daha seçici ve özenli olmayı, gereksinimlere yönelik program oluşturarak daha ciddi ve yeterli analizler yapıldıktan sonra nitelikli hizmet almak niçin kaliteli ofislerle çalışmayı ya da çağrılı yarışmalarda kendi bünyesi dışından da oluşturulmuş bir jüri ile çalışmayı model almak demektir. Artık bu anlamda, başta ODTÜ olmak üzere çeşitli üniversitelerle girişimler başlatılmış, önemli raporlar hazırlanmıştır. Bu da olumlu bir gelişmedir.

TOKİ için ODTÜ MATPUM'da (Mimarlık Fakültesi Araştırma Tasarım Planlama Uygulama Merkezi) hazırlanan; kent, ada, bina ölçeğinde, ekolojik özellikler, enerji, peyzaj ve deprem başta olmak üzere doğal afetlerde güvenli yapılaşmayı öneren çok yönlü analizlerle desteklenen bir raporu içeren çalışma, kurumun yeni arayışlar içinde olduğunu gösteren önemli bir gelişmedir. Dolayısıyla, TOKİ Bşk. Yrd. Ercan TIRAŞ'ın da belirttiği gibi bu tür çalışmalardan, bilimsel ortamda yapılacak araştırmalardan, anketlere dayalı projelerden, kullanıma yönelik sorunları irdeleyen tez gibi çalışmalardan elde edilecek verilerle, TOKİ'ye katkı sağlanması bu güçlü kuruma olumlu bir ivme kazandıracaktır.

Aslında, TOKİ'nin yarışma sonucu proje elde etmesi uzun süredir gündemde olan bir konudur. Karar verme mekanizmasında, kamu kesiminden TOKİ dışında çok sayıda

birimin ve meslek kuruluşlarının TKY kapsamında roller üstlenmesinin daha doğru olacağı düşünülmektedir.

TOKİ'nin resmi internet sitesinde, Ek 2'de görülen ve "müşteri memnuniyeti anketi" olarak adı geçen bir anket yer almaktadır. Bu anket, bilimsel olmamakla birlikte, alım-satım sistemini, konutun ve çevresinin fiziksel özelliklerini çok yüzeysel bir biçimde ve kategorize edilmemiş bir sistemle sorgulamaktadır. Ancak, bilimsel olmamasına rağmen bu anketin yapılması, kurumun kullanıcı memnuniyetine önem verdiğinin bir göstergesidir.

TOKİ, üniversitelerle işbirliği içinde yürütülen çalışmaların yanı sıra, bu tez kapsamında yapılan çalışmanın sonuçlarını da dikkate alarak, kullanıcı memnuniyeti, planlama kararları ve kentleşme sorunsalı çerçevesinde daha nitelikli uygulamalara imza atabilir. Kurum tarafından yapılacak istekler ve maliyet optimizasyonu ile, erişilebilecek en yüksek kalitenin sağlanabileceği üretimler gerçekleştirilebilir. Bu bağlamda kullanıcı katılımının gerçekleşmesi zor gibi gözükse de, bu, daha ileride oluşacak sorun ve şikayetlerin ortadan kaldırılmasını sağlayabilir. Aksi takdirde, çalışmanın amaçları kapsamında yer alan 8. hipotezde de belirtildiği üzere, katılım şansı elde edemeyen kullanıcılar, uzun süreli kullanımda konutlarına müdahale etme gereksinimi duyabilirler. Gelişmiş olan ülkelerin dar gelirli halka yönelik konut politikalarının incelenmesi, Türkiye'nin fiziksel, kültürel, ekonomik, toplumsal girdilerinin doğru değerlendirilip, tasarım sürecine yansıtılarak, uygun modellerin oluşturulmasına yardımcı olabilir. TOKİ'nin yaptığı uygulamalar, kamuoyu tarafından ilgiyle izlenmekte olup, sık sık olumsuz tepkilere maruz kalmaktadır. Bu geri dönüşler de TOKİ tarafından girdi olarak değerlendirilmeli, İdare'nin olumlu hedeflere yönelik motivasyonunu artırmalıdır.

25 yıllık bir kurum olan Toplu Konut İdaresi, özellikle son yıllarda atağa kalkmış durumdadır. Çalışmanın amaçları kapsamında yer alan 9. hipotezde de belirtildiği üzere, ekonomik yetersizliklerden dolayı hayatı boyunca konut sahibi olma şansı elde edemeyen insanlara, tüm beklentilerini yeterince karşılayamasa dahi, konut sahibi olma şansı sağlayan TOKİ, çalışma alanını her geçen gün genişletmekte ve konut üretimine büyük bir hızla devam etmektedir. Bu nedenle, TOKİ'nin yaptıklarının dikkatle izlenmesi gerekmektedir.

Farklı platformlarda yapılan tartışmalarda Toplu Konut İdaresi'nin Konut Bakanlığı'na dönüştürülmesi gibi çalışmaların yapıldığına dair duyumlardan bahsedilmektedir. Bu da, merkezi yönetimin de görevlerini kapsayan, daha fazla artan g ve yetki anlamına gelmektedir. Kurulacak bakanlığın, imar ve planlama, konut, yapı malzemesi, deprem-yangın-su baskını v.b. afetlerle işlevsel bağlantıları sağlanmış bir organizasyon içinde çalışması çok önemlidir.

TOKİ'nin medyada da ağırlıklı olarak görülen yetkilerinin fazla olmasının tartışılması yerine, bunların hangi amaçlarla ve nasıl kullanılmakta olduğu üzerinde durmak ve toplum adına olumlu sonuçlar almak amacıyla yapıcı çözümler üretmek daha yararlı olacaktır.

KAYNAKLAR

- AKINCITÜRK, N. 1998. Konutta Yapı, Yapım, ve Malzeme Kalitesinin Kullanıcı Yaşam Kalitesiyle Etkileşimi, X. Uluslararası Yapı ve Yaşam'98 Fuar ve Kongresi,Bursa, s. 283-285
- AKSOY, H., M. 2006. Arazi Geliştirme, Altyapılı Arsa Üretimi, Mevcut Uygulamalar ve Beklentiler. “Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm” Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s. 343-350. TOKİ Konut Kurultayı Kitabı, Ankara, 378 s.
- ALKIŞER, Y., Yürekli, H., 2004. Türkiye’de “Devlet Konutu”nun Dünü, Bugünü, Yarını. İTÜ Dergisi / a, mimarlık, planlama, tasarım, Cilt:3, Sayı:1, 63-74.
- Bali, R. 2002. Modern Sitelerde Yaşam: “Çılgın Kalabalıktan Uzak”, Yeni Bir Konut Modeli: Rezidanslar, Yeni Bir Binyılın Eşiğinde Geleceğin City’leri.
- ALSAÇ, O. 1986. Dar Gelirlilere Yönelik Konut Sempozyumu, TÜBİTAK, Ankara, s. 75.
- ALTABAN, Ö., ŞENYAPILI, T. 2002. Konut Politikası Geliştirme Çalışması: Ruhsatsız Yapılaşmanın Dönüşüm ve İyileştirme Sorunları Bulgular Öneriler. Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 22-24 Mayıs 2002, s.303-316. Konut Kurultayı Kitabı, Umut Matbaacılık, İstanbul, 731 s.
- ALTAŞ, N., E. 1994. Kalite kavramı üzerine bir inceleme: Fiziksel çevrede kalite parametreleri modeli. Journal of İstanbul Technical University, 52, s. 37-48.
- AMÉRİGO, M. ARAGONÉS. J.I. 1997. A Theoretical And Methodological Approach To The Study Of Residential Satisfaction, Journal of Environmental Psychology, Volume 17, Issue 1, p. 47-57
- ANGOTTI, T. 1993. The Soviet Metropolis,: an overview principles and practice of Soviet City planning. Metropolis 2000 Planning Poverty and Politics, s. 110-112, 276 s.
- ARSLAN, Ö. 2003. “Düşük Gelirliler için Konut”, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- AYDIN, S. 2003. Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi (Kent Ve Çevre Bilimleri), Ankara.
- AYIRAN N. 1995. Mimari Çevre Problemlerine Geniş Açıdan Yaklaşım, Mimari ve Kentsel Çevrede Kalite Arayışları Sempozyumu. s. 5
- BAĞLAN, A. 2002. Dar Gelirlilere Yönelik Konut Elde Edilmesinde Finansman Modellerinin Değerlendirilmesi ve Yeni Bir Model Önerisi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

- BALİ, R. 2002. Modern Sitelerde Yaşam: “Çılgın Kalabalıktan Uzak”, Yeni Bir Konut Modeli: Rezidanslar, Yeni Bir Binyılın Eşiğinde Geleceğin City’leri.
- BAYRAKTAR, Erdoğan. 2006. “Gecekondu ve Kentsel Yenileme”, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara.
- BAYRAM, N. 2004. Bilimlerde SPSS ile Veri Analizi, Ezgi Kitabevi, Bursa.
- BERBEROĞLU, M. G., Teker, S. 2005. Konut Finansmanı Ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi. İTÜ Dergisi / b, Sosyal Bilimler, Cilt: 2, Sayı: 1, 58-68.
- BERKÖZ, L. İstanbul’da Korunaklı Tek-Aile Konutları: Konut Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi. İTÜ Dergisi/a, Mimarlık Planlama Tasarım, Cilt:7, Sayı:1, s. 110-124.
- BİLGİN, İ. 2006. Konut Sunum Modelleri, Düşük Maliyetli Konut Üretimi. “Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm” Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s. 89-94. TOKİ Konut Kurultayı Kitabı, Ankara, 378 s.
- CONNOLLY, P. 1990. Housing and the State in Mexico. Housing Policy in Developing Countries, Edited by Gil Shidlo, Chapter 1. Published by Taylor&Francis Ltd., s. 5.
- ÇAHANTİMUR, A., I. 1997. Kültür Ve Mekan Etkileşimi Kapsamında Konut Ve Yakın Çevresi İlişkilerine Diyalektik Bir Yaklaşım, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, 124 s.
- ÇANGA, A. 2002. 2000-2010 Dönemi Konut İhtiyacı Analizleri ve Konut Politikaları, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Konut Kurultayı, 22-23-24 Mayıs 2002, ss.50-57.
- ÇERÇİ, S. 1997. Konut Yaşam çevresinin Kullanıcı Bilişsel Duygusal ve Davranışsal Parametrelere Bağlı Olarak Değerlendirilmesi”, Doktora Tezi, İstanbul Teknik üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- DEACON, B. 2000. Eastern European Welfare States: The Impact Of The Politics Of Globalization. Journal of European Social Policy, Vol. 10, No. 146. Published by Sage, s. 146
- DELİKTAŞ, G. 2006. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Örnek Uygulamaların Sunumu). “Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm” Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 8
- DEMİRARSLAN, S. 2005, Türk İnsanı İçin Yapılan Konutlarda Yaşam Kalitesinin Elde Edilebilmesi İçin Gerekli Faktörler, Konut Değerlendirme Sempozyumu 2004, İ.T.Ü Mimarlık Fakültesi Yayınları, İstanbul.

DİNÇER, Y. 2002. Yeni Avrupa'nın Konut Politikaları ve Türkiye. Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 22-24 Mayıs 2002, s. 84-94. Konut Kurultayı Kitabı, Umut Matbaacılık, İstanbul, 731 s.

DOSTOĞLU, N. T., ORAL, E. Ö., 1999. "Bir Osmanlı Başkenti Olarak Bursa'nın Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Fiziksel Değişim Süreci", Osmanlı Mimarlığının 7 Yüzyılı "Uluslarüstü Bir Miras", Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul.

DÖNMEZ, İ. 2006. Konut Sunumunda Uluslararası Kuruluşların Destekleri, AB Politikaları. "Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm" Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s. 165-167. TOKİ Konut Kurultayı Kitabı, Ankara, 378 s.

EKE, F. 2006. Arazi Geliştirme, Altyapılı Arsa Üretimi, Mevcut Uygulamalar ve Beklentiler. "Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm" Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s. 359-372. TOKİ Konut Kurultayı Kitabı, Ankara, 378 s.

ERAYDIN, A. 2002. Konut Politikası Geliştirme Çalışması: Kentsel Arsa Politikaları Bulgular Öneriler. Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 22-24 Mayıs 2002, s. 121-145. Konut Kurultayı Kitabı, Umut Matbaacılık, İstanbul, 731 s.

ERTÜRK, H., 1997, "Kent Ekonomisi", Ekin Kitabevi, Bursa.

ERTÜRK, Z., 1997, Kullanıcı Konforu Açısından Boyutsal Gereksinmelerin Saptanması İçin Bir Yöntem, İ.T.Ü., Mimarlık Fak.

ES, M., AKIN, Ö. 2009. Konut Memnuniyeti, Yerel Siyaset, Aylık Bilimsel Dergi.

FRANCESCATO, G., WEIDEMANN, S., ANDERSON, J. 1987. Residential Satisfaction: It Uses And Limitations In Housing Research, Housing And Neighborhoods, New York, Greenwood Press.

FRANCESCATO, G. 1998. "Residential Satisfaction, in van Vliet-W." Encyclopedia of Housing, Sage, Monterey, CA.

GABBANI, M. A. 1996. Residential Satisfaction in a Low-income Residential Community, the Case of Uraija: Riyadh, Saudi Arabia, J. King Saud Univ., Vol. 8, Arch. & Planning. p. 69 – 99.

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU 2. 2006. Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı- Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015. Gyoder, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği.

GAYRİMENKUL ARAŞTIRMA RAPORU 3. 2008. Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler-2015. Gyoder, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği.

GÖKÇE, B., ACAR, F., AYATA, A., KASAPOĞLU, A., ÖZER, İ., UYGUN, H. 1993. Gecekondularda Aileler Arası Geleneksel Dayanışmanın Çağdaş Organizasyonlara Dönüşümü, Başbakanlık Kadın ve Sosyal Hizmetler Müsteşarlığı Yay., Ankara.

GÖRGÜLÜ, Z. 2009. Konut Politikaları ve Toplu Konut İdaresi: TOKİ. Konuta Bir Üst Bakış Konulu Dosya. Mimarlık Dekorasyon Dergisi, Sayı: 186, s. 70-73.

GÜNAL, B., ESİN, N. 2007. İnsan – Mekân İletişim Modeli Bağlamında Konutta Psikososyal Kalitenin İrdelenmesi, İtüdergisi/A Mimarlık, Planlama, Tasarım Cilt:6,Sayı:1, s. 21.

GÜREL, S. 1996. Dar Gelirli Kesime Altyapısı Hazır Arsa Sunumu. TOKİ Konut Araştırmaları Dizisi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.

ILICALI, M. 2006. Dünden Bugüne Türkiye’de ve Dünyada Konut Politikaları, Sorunlar, Çözümler. “Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm” Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s. 47-52. TOKİ Konut Kurultayı Kitabı, Ankara, 378 s.

İNCEOĞLU, N. 1978, Bina Programlama Yöntem ve Teknikleri”, Ders Notları, İ.T.Ü, Mimarlık Fakültesi, s:17, İstanbul.

İNCEOĞLU, N. 1978, Bina Programlama Sürecine Analitik Bir Yaklaşım, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

İNCEOĞLU, N. 1978, Kullanıcı İhtiyacı açısından halk konutları Standartları”, Ders Notları, İ.T.Ü, Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

JACOBS, A., APPLEBYARD, D. 1987. Toward An Urban Design Manifesto, American Planning Association Journal, 53, s.112-120.

JE, H., LEE, J., CHEONG, S., SHIN, S. A Study on Residential Quality Index of Super High-Rise Apartment Housing through Survey with Experts.

KARAMAN, K. 2003. Türkiye’de Şehirleşme Olgusu ve Gecekondu Sorunu. Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları 4.

KARAOĞLU, A., S. 2006. Arazi Geliştirme, Altyapılı Arsa Üretimi, Mevcut Uygulamalar ve Beklentiler. “Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm” Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s. 373-378. TOKİ Konut Kurultayı Kitabı, Ankara, 378 s.

KAYA, S., Marmara Depremi Sonrası Konut Üretimi Organizasyonu ve Kocaeli Örneği, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü.

- KAYA, E. A., ÜSTÜNALAN, S., ARAL, M., GÖÇEBE, M., KAYA, K., ÖZTÜRK, T. 2007. Gecekonduardan Varoşlara “Kentsel Dönüşüm”e Karşı Kentsel İyileştirme..., TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu Bildirisi 13-14-15 Eylül 2007, TMMOB adına TMMOB İstanbul İl Koordinasyon Kurulu, s. 151-160, 600 s.
- KELEŞ, R. 1978. Konut Sorunları ve Politikası, Şehircilik, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.
- KELEŞ, R. 1988. Dar Gelirli Kentliler İçin Bir Konut Edindirme Yöntemi: Evini Yapana Yardım. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt:43.
- KELEŞ, R. 1996. “Kentleşme Politikası”, İmge Kitabevi, Ankara.
- KELLEKÇİ, L., BERKÖZ, L. 2006. Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler, ,itüdergisi/a mimarlık, planlama, tasarım cilt:5, sayı:2, kısım:1, 165-176.
- KENTSEL DÖNÜŞÜM VE BURSA RAPORU. 2008. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, 41 s.
- KIZILTAŞ, M., İ. 2001. Gecekondulaşma Sürecinde 2981. Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 22-24 Mayıs 2002, s. 615-630. Konut Kurultayı Kitabı, Umud Matbaacılık, İstanbul, 731 s.
- KOCABAŞ, A.2006. Kentsel Dönüşüm (/Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler. Literatür Yayıncılık Dağıtım Pazarlama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti, İstanbul, s. 2
- KOÇ, H. 1997. İzmir’de Konut Çevrelerinde Nitelikli Yapılaşma Üzerine Görüşler, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu, s. 516.
- KÖMÜRLÜ, R. 2006. Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- KÖMÜRLÜ, R., ÖNEL, H., 2007, “Türkiye’de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları”, YTÜ Mim. Fak. E-Dergisi, Cilt 2, Sayı 2, İstanbul.
- KUBAN, D. 1973. Mimarlık Kavramları, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- LAWRENCE, R. J. 1987. Housing, Dwelling and Homes: Design Theory, Research and Practise. Chichester: John Wiley and Sons. p. 1-170.
- LEMANSKI, C. 2009. South Africa’s Backyard Dwellings As A By-Product Of Formal Housing Policies. Volume 33, Issue 4, s. 472–484
- Lİ, S., SONG. Y. 2008. Displaced Residents, Housing Conditions and Residential Satisfaction: An Analysis of Shanghai Residents.

- MASLOW, A., H. 1954. Motivation and Personality. HarperCollins Publishers; 3 Sub edition (January 1987).
- MERRICK, T., W. 1976. Population, Development, and Planning in Brazil. Population and Development Review, Vol. 2, No. 2, Published by Population Council, s. 181-199
- NAUDÉ, W., ROSSOUW, S., KRUGELL, W. 2009. The Non-monetary Quality of City Life in South Africa. Habitat International, , s. 319-326
- NELSON, J. 1970. The Urban Poor: Disruption or Political Integration in Third World Cities? World Politics, Vol. 22, No. 3, Published by The Johns Hopkins University Press, s. 393
- ODABAŞI, Y. 2006. Konut Sunum Modelleri, Düşük Maliyetli Konut Üretimi. “Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm” Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s. 101-112. TOKİ Konut Kurultayı Kitabı, Ankara, 378 s.
- ÖDEN, A., 2004, The Transformative Role of Representational Media Within The Context of Contemporary Housing: The Gated Enclaves of Ankara and Consumer Culture, Yüksek Lisans Tezi, Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- ÖZCAN, Ü. 1996. “Alt Gelir Gruplarına Konut Sunum Biçimleri ve Gecekonuda Dönüşüm”, Konut, Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT Yayınları, Ankara.
- ÖZDEN, P., P. 2006. Kentsel Dönüşüm ve Gecekondu Dönüşümü Sürecinde Yeni Arayışlar ve Dünya Örnekleri. “Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm” Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s. 233-236. TOKİ Konut Kurultayı Kitabı, Ankara, 378 s.
- ÖZSOY, A. 1995. Toplu Konutlarda Kalite ve Sürdürülebilirliği, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi.
- ÖZTEKİN, K. ve diğ. 2003, 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi Sonrasında Ortaya Çıkan Geçici ve Kalıcı Yerleşimler ile Mevcut Yerleşimlerin Konut Planlama ve Kimlik Sorunları Açısından Değerlendirilmesi”, Kocaeli Deprem Sempozyumu.
- ÖZÜEKREN, Ş., YİRMİBEŞOĞLU, F. 2002. Konut Alanlarının Geliştirilmesi ve Sürdürülebilmesinde Kamu-Özel Ortaklıkları. Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 22-24 Mayıs 2002, s. 95-106. Konut Kurultayı Kitabı, Umud Matbaacılık, İstanbul, 731 s.
- PAMİR, H. 2006. Konutta Mimari Düzenlemeler, Sosyal Donatı Alanı İlişkileri. “Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm” Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul.
- PULTAR, M. 1994. Konutta Kalite Kavramı, Mesa Mesken Sanayi,A.Ş., Ankara.

PAYNE, G. 2006. Kentsel Dönüşüm ve Gecekondu Dönüşümü Sürecinde Yeni Arayışlar ve Dünya Örnekleri. “Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm” Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s. 223-232. TOKİ Konut Kurultayı Kitabı, Ankara, 378 s.

PULAT, G. 1992. Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu Ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları, Kent-Koop Yayınları, Ankara.

PULAT, G., P., DÜLGEROĞLU, Y., KEREM, Z. 1998. Geçmişten Günümüze Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorununa İlişkin Politikalar ve Sonuçlarının İrdelenmesi, Göç, Kent ve Gecekondu, Birsen Yayınevi, İstanbul.

ROSSİ, A. 2002. The Architecture of The City, The Institute for Architecture and Urban Studies and The Massachusetts Institute of Technology, The MIT Press.

RUDDEN, B. 1963. Soviet Housing Law. The International and Comparative Law Quarterly, Vol. 12, No. 2. Published by Cambridge University Press on behalf of the British Institute of International and Comparative Law, s. 591

SALLEH, A.G. Neighbourhood factors in private low-cost housing in Malaysia. Habitat International, Volume 32, Issue 4, December 2008, p. 485-493.

SARI, K., B. 2002. Gecekondu Araştırmaları Tarihçesi. Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 22-24 Mayıs 2002, s. 652-673. Konut Kurultayı Kitabı, Umut Matbaacılık, İstanbul, 731 s.

SCHREIBER, A. F., CLEMMER, R. B. 1982. Economics of Urban Problems: An Introduction. Third Edition, Boston: Houghton Mifflin Company, s. 146-148, 159.

SEY, Y. 1994. Konutta Kalite ve Maliyet, Konutta Kalite Sempozyumu, MESA Mesken Sanayii.

SHİDLO, G. 1990. Housing Policy in Brazil. Housing Policy in Developing Countries, Edited by Gil Shidlo, Chapter 1, s. 5

SMETS, P. 1999. Housing Finance Trapped in a Dilemma of Perceptions: Affordability Criteria for the Urban Poor in India Questioned. Housing Studies, Vol. 14, No. 6, s. 821- 838.

SOMERVILLE, P.1997. The Construction of Home, Journal Of Architectural And Planning Research, Locke Science Publishers.

SOSNOVY, T. 1959. The Soviet Housing Situation Today. Soviet Studies, Vol. 11, No. 1. Published by Taylor & Francis, Ltd., s. 1-21

SOSNOVY, T. 1952. The Soviet Urban Housing Problem. American Slavic and East European Review, Vol. 11, No. 4. Published by: The American Association for the Advancement of Slavic Studies, s. 288

STONE, P. 1967. Ergonomies of the Environment, Trans III um. Engineering Soc., London.

TATLIDİL, E. 1989. Kentleşme ve Gecekondu, EÜEF Yay., İzmir.

TEKELİ, İ. 1993. Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi: 2, Ankara.

TEKELİ, İ., 1996, “Yetmiş Yıl İçinde Türkiye’nin Konut Sorununa Nasıl Çözüm Arandı”, Konut Araştırmaları Sempozyumu, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi: 1, Ankara.

TOKİ, 1996, Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı , Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II ,Cenevre, 32-33,57-59,76-78.

TOKİ, 2009. Geleceğin Türkiye’si için Geleceğin Kentlerini Kuruyoruz, T.C. 58. 59. Ve 60. Hükümetlerin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.

TOKİ ÇALIŞMALARI ÜZERİNE DEĞERLENDİRMELER ÇALIŞTAYI 2009, TMMOB Mimarlar Odası Genel Merkezi, 9 Ocak 2009.

TOKMAN, Y. 1984. Konut Politikaları Uygulamalarında Özel Bir Örnek: Yenimahalle. Kent-Koop Yayınları, Ankara, 107 s.

TOSUN, E., K. 2006. Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı. Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (e-dergi), Yıl:2, Sayı:2, ISSN 1305-7979.

TURGUT, H. 2002. Kentleşme Süreci İçinde Sosyo-Kültürel ve Mekansal Değişimler: Gecekondu-Konut Örüntüsü. Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 22-24 Mayıs 2002, s. 386-398. Konut Kurultayı Kitabı, Umut Matbaacılık, İstanbul, 731 s.

TÜREL, A. 2002. Konut Politikası Geliştirme Çalışması: Konut Politikaları, Bulgular, Öneriler. Konut Kurultayı Bildirisi. İstanbul, 22-24 Mayıs 2002, s. 61-83. Konut Kurultayı Kitabı, Umut Matbaacılık, İstanbul, 731 s.

TÜRKOĞLU, H.D. 2007. Kentsel Yaşam kalitesinin Ölçülmesi", Mimarlık Dergisi.

TÜRKOĞLU, H.D. 1997. Residents' satisfaction of housing environments: the case of Istanbul, Turkey. Landscape and Urban Planning Volume 39, Issue 1, December 1997, p. 55-67

UTKUTUĞ, Z. 2006. Konutta Kalite Kavramı ve Yapı Hasarları, Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der. Cilt 21, No 2, Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der. J. Fac. Eng. Arch. Gazi Univ. No 2, s, 205

UZUN, M. A. 2003. Yoksulluk Olgusu ve Dünya Bankası. C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt 4, Sayı 2, s. 156.

WERNER, C., M., ALTMAN, I., OXLEY, D. 1985. Temporal Aspects of Homes A Transactional Perspective, Home Environments, Human Behavior and Environment Volume 8. S. 1-5.

YÜREKLİ, F. 1983. Mimari Tasarımda Belirsizlik:Esneklik/Uyabilirlik İhtiyacının Kaynakları ve Çözümü Üzerine Bir Araştırma, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, s:49

YÜREKLİ, H. 1979, Spontane Olarak Oluşmuş Çevreleri Korumak ve Geliştirmek Amacıyla Mevcut Yapıların ve Çevrelerinin Yeniden Programlanması, Bina Programlama, Ankara: TÜBİTAK, s.63

22.11.2008 tarihinde, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nde mimar olarak görev yapmış Y. Mimar Zübeyde KOCABAY ile yapılan görüşme.

27.11.2008 tarihinde, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcısı Ercan TIRAŞ'la yapılan görüşme.

www.auswaertiges-amt.de

thebrooklynphase.blogspot.com

www.dpt.gov.tr

<http://farm4.static.flickr.com>

Google Earth

http://image62.webshots.com/162/9/84/41/474798441_ZfMC_bx_fs.jpg

journals.worldnomads.com

<http://www.mimarlarodasi.org.tr>

nelsonmediastudies.blogspot.com

www.nextnature.net

<http://www.richard-seaman.com/Travel/Philippines/Highlights/ManilaRiverSlum.jpg>

picasaweb.google.com

pomo2009.wordpress.com

www.skyscrapercity.com

<http://tdkterim.gov.tr/bts/?kategori=veritbn&kelimesec=129208>

<http://tdkterim.gov.tr/bts/?kategori=veritbn&kelimesec=129208>

<http://theurbanearth.files.wordpress.com/2008/08/unite-dhabitation-marseille.jpg>

www.toki.gov.tr

<http://www.tokihasanaga.com/>

<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=2080>

<http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?p=652105>

[yaşam kalitesi yaşam kalitesi mi, yaşam standardı mı? tüm gazeteler.com](http://yaşamkalitesi.com)

<http://21stcenturysocialism.com/files/thumbnails/caracas.jpg>

EK 1. “ALT-ORTA GELİR GRUBUNA YÖNELİK TOKİ KONUTLARINDA KULLANICI MEMNUNİYETİ ARAŞTIRMASI: BURSA ÖRNEĞİ” KONULU YÜKSEK LİSANS TEZİ ANKET SORULARI

Değerli katılımcı,

Bu anket, Uludağ Üniversitesi Mimarlık Bölümü’nde hazırlamakta olduğum “Bursa’daki TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyeti araştırması” konulu yüksek lisans tezi kapsamında kullanılmak üzere yapılmaktadır. Sizlerden anket sorularını yanıtlarak yardımcı olmanızı rica ediyorum. Ankette kimlik bilgileriniz ile ilgili soru bulunmamaktadır. O nedenle tüm soruları içtenlikle yanıtlayınız. Yardımlarınız ve katkılarınızdan dolayı teşekkür ederim.

Arş. Gör. Mimar Miray GÜR

Doğum tarihiniz: _____

Cinsiyetiniz: 1- Kadın 2- Erkek

Doğum yeriniz:

1-İl merkezi (Belirtiniz): _____

2-İlçe merkezi (Bağlı olduğu il ile birlikte belirtiniz): _____

3-Köy (Bağlı olduğu il ile birlikte belirtiniz): _____

4-Yurtdışı (Ülkenin adı): _____

Medeni durumunuz: 1-Hiç evlenmemiş 2-Evli 3-Eşi ölmüş 4-Boşanmış

Eğitim durumunuz (En son bitirilen okul dikkate alınmalıdır):

1- Okuma yazması yok 2- Okur yazar ama bir okul mezunu değil

3- İlkokul ve/veya ortaokul 4- Lise ve dengi okul

5- Üniversite / Yüksek okul 6- Lisans üstü eğitim (YL, doktora, tıpta uzmanlık)

İş durumunuz:

1- Tam gün çalışan 2-Yarım gün çalışan 3-Ev hanımı / Emekli 4-İşsiz

Ne zamandır işsizsiniz (Yukarıdaki soruya işsiz cevabı verdiyseniz lütfen cevaplayınız):

1- 1 aydan az veya 1 aydır 2- 2 aydan az 3- 2-6 ay arası

4- 7-12 ay arası 5- 12 aydan fazla 6- Hatırlamıyorum

Mesleğiniz (Ev hanımı / Emekli / İşsiz olanlar cevaplamayacaktır):

1-İşçi (Vasıflı-Vasıfsız) 2-Memur 3-Tüccar / Esnaf/ Ticaretle uğraşan

4-Profesyonel meslek sahibi 5- Diğer (Yazınız): _____

Herhangi bir sosyal güvenceniz var mı?

1-Hayır 2-Evet (Lütfen belirtiniz): _____

Ailenizin toplam aylık gelirini TL (YTL) olarak yazınız: _____

Size göre ailenizin ekonomik durumu nasıldır?

1-Çok kötü 2- Kötü 3-Orta 4-İyi 5-Çok iyi

Sizinle birlikte evde yaşayan kişi sayısı nedir? _____

Yaşadığınız konut kira mı, yoksa kendinize mi aittir?

1-Kira 2-Kendimize ait 3-Akrabamızın veya başkasının ama kira ödemiyoruz

Aylık gelirinizle konut ödemelerini çok zorlanmadan karşılayabiliyor musunuz?

1-Evet 2-Hayır

Kaç yıldır Bursa’da yaşıyorsunuz? _____

Bu konuta taşınmadan önce hangi semtte oturuyordunuz?

1-Belirtiniz: _____ 2-Bursa’da oturmuyordum

Yaşadığınız konuta taşınmadan önce nasıl bir konutta yaşıyordunuz?

1-Gecekondu 2-Tek ev (Yasal) 3-Az katlı apartman (5 kat ve altı) (Yasal)

4-Çok katlı apartman (5 katın üstü) (Yasal) 5-Konut sitesi (Yasal)

TOKİ konutunu neden tercih ettiniz?

1-Ekonomik nedenler 2-Ailevi durum 3-Sosyal donatılar (Otopark,okul, cami, yeşil alan...)

4-Konutun ve konut alanının fiziksel özellikleri 5-Güvenlik 6-İşe yakınlık


Yaşadığınız konut alanının size ayrıcalık (prestij) kazandırdığını düşünüyor musunuz?

1-Evet 2-Hayır

Konutta sizi memnun eden en önemli özelliği / özellikleri belirtiniz.

LÜTFEN AŞAĞIDAKİ SORULARA SİZİ EN İYİ İFADE EDEN CEVABI VERİNİZ.	Kesinlikle katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle katılıyorum
1. Yaşadığım konut alanındaki sosyal donatılar (cami, ticari alan vb.) yeterlidir.	1	2	3	4	5
2. Yaşadığım konut alanındaki açık alanlar (yürüyüş yolu, çocuk parkı vb.) yeterlidir.	1	2	3	4	5
3. Yaşadığım konut alanındaki otopark yeterlidir.	1	2	3	4	5
4. Yaşadığım konut alanındaki yeşil alanlar yeterlidir.	1	2	3	4	5
5. Yaşadığım konut alanının kalabalık olduğunu düşünüyorum.	1	2	3	4	5
6. Yaşadığım konut alanında gürültüden rahatsız oluyorum.	1	2	3	4	5
7. Yaşamakta olduğum konut alanında blokların birbirine yakın olmasından rahatsızlık duyuyorum.	1	2	3	4	5
8. Yaşadığım konut alanının temiz ve bakımlı olduğunu düşünüyorum.	1	2	3	4	5
9. Yaşadığım konut alanında geceleri aydınlatma yeterlidir.	1	2	3	4	5
10. Yaşamakta olduğum konut alanının görünümünden genel olarak memnunum.	1	2	3	4	5
11. Yaşadığım konuttaki oda sayısı yeterlidir.	1	2	3	4	5
12. Yaşadığım konuttaki oda büyüklükleri yeterlidir.	1	2	3	4	5
13. Yaşadığım konuttaki salon büyüklüğü yeterlidir.	1	2	3	4	5
14. Yaşadığım konuttaki mutfak büyüklüğü yeterlidir.	1	2	3	4	5
15. Yaşadığım konuttaki banyo büyüklüğü yeterlidir.	1	2	3	4	5
16. Yaşadığım konuttaki balkon büyüklüğü yeterlidir.	1	2	3	4	5
17. Yaşadığım konutun planı kullanışlıdır.	1	2	3	4	5
18. Yaşadığım konutun yapım sistemi ve konutta kullanılan malzemeler kalitelidir.	1	2	3	4	5
19. Yaşadığım konutta rutubet oluşmuştur.	1	2	3	4	5
20. Yaşadığım konut gün ışığından iyi bir biçimde yararlanabilmektedir.	1	2	3	4	5
21. Yaşadığım konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile günün her saatinde kent merkezine kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
22. Yaşadığım konut alanından, günün her saatinde, toplu taşıma olanakları ile (veya yürüyerek) sağlık birimlerine kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
23. Yaşadığım konut alanından, günün her saatinde, para işlemlerini gerçekleştirebileceğim birim/birimlere kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
24. Yaşadığım konut alanından alışveriş birimlerine kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
25. Yaşadığım konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile iş yerime kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
26. Yaşadığım konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile (veya yürüyerek) konutuma en yakın temel eğitim birimlerine (anaokulu, ilköğretim) kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
27. Yaşadığım konut doğal afetlere (deprem, sel, rüzgar) karşı güvenlidir.	1	2	3	4	5
28. Yaşadığım konut yangına karşı güvenlidir.	1	2	3	4	5
29. Yaşadığım konutta can ve mal güvenliğinin sağlandığını düşünüyorum.	1	2	3	4	5
30. Yaşadığım konut alanı çocuklar için güvenlidir.	1	2	3	4	5
31. Yaşadığım konut alanının duvarlarla çevrili ve giriş kontrollü olmasını isterdim.	1	2	3	4	5
32. Yaşadığım konutta iyi havalandırma sağlanabilmektedir.	1	2	3	4	5
33. Yaşadığım konut soğuktan iyi bir biçimde yalıtılmıştır.	1	2	3	4	5
34. Yaşadığım konut kış aylarında iyi bir biçimde ısınmaktadır.	1	2	3	4	5
35. Yaşadığım konut yaz aylarında çok sıcak olmaktadır.	1	2	3	4	5
36. Yaşadığım konut alanındaki komşularımdan memnunum.	1	2	3	4	5
37. Yaşadığım konut alanında, gerektiğinde komşularımdan yardım alabiliyorum.	1	2	3	4	5
38. Yaşadığım konut alanındaki komşuluk ilişkilerinden memnunum.	1	2	3	4	5
39. Yaşadığım konut alanında genel olarak sosyal ilişkilerden memnunum.	1	2	3	4	5

EK 2. Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) yaptırdığı müşteri memnuniyeti araştırması

			
TOKİ KONUT TESLİM ALAN MÜŞTERİ MEMNUNİYET ANKETİ			
<p>Değerli Müşterilerimiz! İdaremizin yürüttüğü ve yürüteceği hizmetleri daha faydalı ve anlamlı kılmak amacıyla sizlerden gelen konut kullanım bilgilerinin önemli olduğunu düşünmekteyiz. Bu amaçla aşağıdaki Müşteri Memnuniyet Anketi hazırlanmıştır. Eğer bizden konut aldıysanız aşağıdaki anketi doldurmanız, bundan sonraki hizmetlerimiz için bize faydalı olacaktır. Ankete katıldığınız için teşekkür ederiz.</p>			
1	TOKİ'den aldığınız konutu kullanışlı buluyormusunuz?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
2	Konutun içerisinde kullanılan malzemelerin kalitesi beklentinizi karşılıyormu?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
3	Tuvalet, banyo ve mutfağın kullanılabilirlik ve kalite açısından kullanımı uygun mudur?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
4	Konutunuz plan açısından beklentilerinizi karşılıyor mu?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
5	Balkonlar yeterli ve kullanıma uygun mu?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
6	Konuta yerleştikten sonra sıhhi ve elektrik tesisat ile ilgili herhangi bir tamirat yaptırdınız mı?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
7	Alışveriş merkezleri (market, manav vb.) yeterli mi?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
8	Satışa aracılık eden bankadan memnun musunuz?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
9	Konutu teslim alırken görevlinin davranışlarından memnun kaldınız mı?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
10	TOKİ konutlarını çevrenize tavsiye eder misiniz?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
11	TOKİ konutlarının prim yaptığını düşünüyor musunuz?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır
12	TOKİ'den satın aldığınız konut yatırım amacı taşıyor mu?	<input type="checkbox"/> Evet	<input type="checkbox"/> Hayır

ANKET SONUÇLARI

"Çevresel donatılar yetersiz"

Tarih: 7 Ağustos 2007 **Kaynak:** CNN Türk

Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) yaptırdığı müşteri memnuniyeti araştırması, TOKİ'den konut alanların, 'zengin alışveriş merkezi', 'spor tesisi' gibi çevresel donatıları yetersiz bulduğunu ortaya koydu.

Araştırmaya göre, TOKİ'nin konutlarını daha çok çekirdek, eğitim düzeyi iyi ve düzenli geliri olan ailelerin tercih ettiğini ortaya çıktı.

Kalabalık ve geleneksel ailelerin yaşadığı bölgelerde toplu konut projelerinin satışında sorun yaşanıyor ve bu tür aileler, alaturka tuvalet bulunmayan konutu almıyor.

TOKİ'den konut alıp halen içinde oturan, **Adapazarı, Ankara, Nevşehir, Diyarbakır ve Erzurum'dan** 1029 aile ile görüşülen araştırmanın sonuçlarına göre, konutların dış özelliklerinden memnun olmakla birlikte, konut içinde kullanılan malzemelerin kalitesinden şikayetçi.

Ailelerin yüzde 17.7'si de konutların büyüklüğünden memnun değil. Oda sayısı arttıkça, ailelerin memnuniyet düzeyi artıyor.

Dış boyası, duvar izolasyonu, merdivenlerin yerleşim biçimi, çatı kaplaması, balkonların yerleşimi, bina içi aydınlatma gibi konutların dışı ile ilgili yapıım özelliklerindeki memnuniyet düzeyi ise 6 puanın üzerinde.

Tam memnuniyet düzeyi 10 puan ile ifade edilirken, TOKİ'den konut alanların konut içinde kullanılan malzeme kalitesi ile ilgili memnuniyet düzeyi yüzde 3.9'da, balkonlardan memnuniyet düzeyi 5.2'de, tuvalet ve sıhhi tesisatlardan memnuniyet düzeyi ise 6'nın altında kaldı.

Konut çevresi ile ilgili memnuniyette ise; en büyük şikayet alışveriş merkezlerinden geliyor. Güvenlik, ibadet yerleri, bisiklet yolları, spor alanlarından memnuniyet düzeyi de 5'in altında.

TOKİ'den konut alanların yüzde 66.2'si konutların kura ile, yüzde 22'si de konutların başvuru sırasına göre satılmasını istiyor. Ailelerin yüzde 39'u da konutların tesliminden sonra TOKİ'nin yaklaşımından şikayetçi oldu.

Görüşülen ailelerin önemli bölümü, "TOKİ konutlarının başka şekilde edinilebilecek benzerlerinden daha ekonomik olmadığı" görüşünde. Aileler, TOKİ konutlarını tercih nedeni olarak, fiyat ve ödeme kolaylıklarından çok sosyal çevreyi ön plana çıkarıyor.

Aileler, TOKİ konutlarını tercih nedeni olarak, fiyat ve ödeme kolaylıklarından çok sosyal çevreyi ön plana çıkarıyor.

EK 3. Görüşme

27.11.2008 tarihinde,

Toplu Konut İdaresi, Başkan Yardımcısı Ercan Tıraş'la yapılan görüşme;

- TOKİ ile ilgili şu ana kadar genel olarak yapılanları ve gelecekteki hedefleri ile ilgili görüşleri;

Yapılan işlerin hızla ihtiyaca yönelik sorunları çözecek şekilde hedeflendiği ve konut talebine yönelik arzın sağlandığı belirtilmiştir. Bundan sonraki hedeflerin daha farklı olduğu; güneş enerjisi kullanımı ve geri dönüşümün önem kazanacağı projelere odaklanıldığı belirtilmiştir. Suyun geri dönüşümü (yağmur ve kanalizasyon suyu) ve atıkların geri dönüşümü ile kullanıcıların su faturası ödememelerinin bile önem kazandığı planları olduğu, bunun için de seçilen pilot bölgenin Ankara kenti olduğu açıklanmıştır. İlk etapta 5000 konut hedeflenmiştir. Çöp ve atık kullanımı daha uzak bir olasılık da olsa, su ve enerji kullanımı öncelikli hedefleridir. Bu amaçla, Enerji Bakanlığı ile ortak çalışmalar yaptıklarını belirtmiştir. Kullanıcının teknolojiden yoğun olarak yararlanacağı projelerin düşük gelirliilere uygun olamayacağı ifade edilerek, arıtma tesisleri ile ilgili çalışmaların sürdürüldüğü ve konu ile ilgili 2 modelin geliştirildiği ifade edilmiştir.

- TOKİ'nin dar gelirli kesime yönelik planları ile ilgili görüşleri;

Düşük gelirliilere yönelik ise, en az maliyetli olan işletme sistemini seçmek gerektiği belirtilmiştir. İşletme yükseldikçe, vatandaşın aylık ödeme miktarı artmasıyla ilgili problemin önemli olduğu, ödeme gücünün bölgelere göre değiştiği ifade edilmiştir. Örneğin, Van'da aylık 70 milyon liranın kullanıcıya çok yüksek bir ödeme olduğu ve karşılanamayacağı ortaya çıkmasına rağmen, yeşil alan bakımı, çevre temizliği ve sosyal donatı taleplerinden ödün vermemeleri bazen önemli sorun olarak ortaya çıkmaktadır.

- Ekonomik krizin de etkisiyle, ödemeyi yapamayan kullanıcılarla ilgili yapılanlar hakkındaki görüşleri;

3 ay ödemezse konutun sahibinden geri alındığı ifade edilmiştir.

- Bursa'da TOKİ'nin önem verdiği konular ile ilgili görüşleri;

Bursa ile ilgili olarak, hasılat paylaşım projeleri (kaynak yaratma modeli) gündemde olduğu ifade edilmiştir. Suyun geri dönüşümünün çok önemli olabileceği bölge olarak düşünüldüğü ifade edilecektir.

- Bursa'da TOKİ'nin konut büyüklükleri (m² ve oda sayısı) ile ilgili görüşleri;

Türkiye genelinde, ayda 100 TL taksitle satılacak olan 45 m²'lik konutların gündemde olduğu belirtilmiştir. Bunun en çok talep edildiği şehirlerin İstanbul, Ankara, Adana ve İzmir olduğu ifade edilmiştir. (Hong Kong'ta kişi başına 13 m² verildiği, 3 çocuklu aile için 35 m² olduğu bilinmektedir.)

Bursa'da yoksul kesim denilebilecek grubun azınlıkta olduğu, yaşayanların çoğunluğu, orta ve üst gelir grubu olarak tanımlanabileceği araştırılmıştır. Göçmen olarak dışarıdan gelenlerin, onlarda çalışıp kazanarak geçimlerini iyi bir düzeyde sağlamakta olduğu açıklanmıştır. Bursa'da göçmenlerin geliri yüksek olmasına rağmen, farklı birikimlere de yönelmekte oldukları, devleti onlara konut sağlamaya mecbur gördüğü için konuta yatırım yapmadıkları belirtilmiştir. Ahıska Türkleri'nin çoğunlukla, Gürcistan'a yatırım yaptığını ifade edilmiştir.

- Bursa'da TOKİ'nin önem verdiği konular ile ilgili görüşleri;

Bursa'da en çok üzerinde durulan konunun kentsel dönüşüm olduğu belirtilmiştir. Kent merkezinin çok sıkıntılı olduğu taraflarından bilinmekte olup, probleme acil çözüm önerisi olarak dönüşüm projeleri geliştirmektedirler.

- Yöresel özelliklerin projelere nasıl yansıtıldığı hakkındaki görüşleri;

Uygulamalarda yöresel özelliklere dikkat edilmemiş olduğu, sadece Akdeniz ve Güneydoğu'da biraz önem verildiği belirtilmiştir. Bunların çok büyük değişiklikler olmayıp, teras çatı, ısı kalkanları ve çatıdaki sistemle sıcak su elde edildiği detaylar olduğu ifade edilmiştir. Doğuda da yalnızca çatının farklı tasarlandığı, yüksek çatı uygulandığı, karın çatıda fazla durmaması için, kiremit yerine paslanmaz çelik veya çinko kullanıldığı açıklanmıştır.

- Sağlanmadığını düşünülen kullanıcı beklentileri ile ilgili görüşleri;

Kullanıcı en iyisini aynı zamanda da en ucuzunu istediği için, kalite ve maliyet ilişkisinde optimum çözümlere yönelik hedefler, çalışmalar ve uygulamaların yapıldığı bir sistem içinde çalışıldığını, bunun da çok kolay olmadığı belirtilmiştir.

- Bursa'da yer seçimleri nasıl oluyor?

Hazinenin nerede yeri varsa orada konut inşa ediliyor, hazine arsaları yoğunlukla kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde ise, belediyelerle ortak çalışmalar yürütülmektedir.

- Kullanıcının tasarım sürecine katılım şansı hakkındaki görüşleri;

Her kullanıcının çok farklı istekleri olabileceği, bu ödeme sisteminde bunun karşılanmasının zor olması nedeniyle, uygulamanın hızına ve kaynaklara yönelik kararlı bir uygulamanın söz konusu olduğu modelde ,“şartlara uyan ve isteyen kullanıcının” TOKİ konutlarını talep etmesi yaklaşımını benimsediklerini ifade etmiştir.

- Ataköy sahil şeridi uygulaması, TOKİ'nin yer seçimi ve planlama anlayışında farklı bir çizginin başlangıcı izlenimi vermektedir, konu ile ilgili görüşleri;

Ataköy motellerinin, baruthanenin bulunduğu sahil şeridi bu güne kadar kimsenin sahiplenemediği özel bir konumda olan değerli bir yer olduğu belirtilmiştir. Herşeye rağmen kararlılıkla yıkılan mevcut motellerin yerine üst gelire yönelik yapılaşmanın yer

alacağı konutlardan elde edilecek gelirin, farklı alanlarda kullanılmasının planlandığı ifade edilmiştir.

- Yurtdışında TOKİ'ye benzer örnek ile ilgili görüşleri;

Ukrayna'da aynı sistemin uygulandığı, Türk Cumhuriyetleri'nin bu sistemi kurmak istemekte olduğu, Fas'ta tam otüşmese de bizimkine benzer sistemin varlığı belirtilmiştir.

- Üniversiteler ile işbirliği konusundaki girişimlerini ve görüşlerini,
- Orta Doğu Teknik Üniversitesi ile yapılan çalışmada, üniversitenin konu ile ilgili uzman öğretim elemanları tarafından hazırlanan çok kapsamlı rapor ile görüşleri alınmıştır. Bundan sonraki çalışmalar için çok önemli bilgileri içeren rapor, detaylı bir araştırma olup, sorunları, çözümleri ve önerileri kapsamaktadır.

EK 4 . TOKİ İLE İLGİLİ BURSA GAZETELERİ'NDE ÇIKAN HABERLER

Olay Gazetesi, 3 Mayıs 2002 Tarihli Haber



Konuta kredi müjdesi

Toplu Konut İdaresi, durgunluk yaşanan inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor. TOKİ, inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor. TOKİ, inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor. TOKİ, inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor. TOKİ, inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor. TOKİ, inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor. TOKİ, inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor. TOKİ, inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor. TOKİ, inşaat sektörüne destek amacıyla, 200 trilyon liralık bir kaynağı devreye sokmaya hazırlanıyor.

KENT

16 HAZİRAN 2005 PERŞEMBE

www.kentgazetesi.com



Nihal Beşirli
Bursa'nın
Mazula Beşirli de,
yeni yönetim
kimi ve
devletin toplu
konut işini
sahiplen-
mesini
onaylamadı
ğini söyledi.



Emir Koşup
Kurul Yürü-
Kooperatifli
Genel Başkan
Kemal Dalgıç,
bu işin gelmesi
noktasını
kooperatifleri
seçmeye
uygulamak
uygulamak
nasıl olduğunu
ediyor.



Büyükşehir
Belediyesi'nin
Bağımsız Meclis
Üyesi Samih
Pala ise,
belediyelerin
yaptığı toplu
konut çalışmalarını
"Sosyal model
çözümler" değil
olarak nitelendiriyor.

Kooperatifçinin TOKİ endişesi

Belediyelerin ve TOKİ'nin toplu konut inşaatlarına hız vermesi başta kooperatifçiler olmak üzere inşaat sektörünü endişelendiriyor. Toplu konut hamlesinin kooperatiflere ağır darbe indirdiği ifade ediliyor.

AHMET AKMAN/ÖZGÜR

Belediyeler son dönemde kentli konut açığını kapatmak ve planlı yerleşim bölgeleri oluşturmak için toplu konut projelerine ağırlık veriyor. Yerli konut inşaatçısı TOKİ'ye sunulan belediye konut projelerine karşılık, devlet sektörüne devlet tekelini, geçmişte uyguladığı gibi her dönemde gündem.

Nihal Beşirli'nin Bursa'da kooperatifçilerin sorunlarıyla ilgili Nihal Beşirli'nin Belediye Başkanı Mustafa Beşirli ile yerel yönetimlerin ve devletin toplu konut işini sahiplenmesini onaylamadığını söyledi. Belediyelerin devletin tekelini zorlamaya çalıştığını ifade eden Beşirli, aynı zamanda konut alanları ile ilgili TOKİ'nin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti. Beşirli, "Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti. Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti. Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti."

ÖZELLEŞTİRMEYE AYKIRI

Türkiye'de buğday tarımı ve mısır tarımı sektöründe özelleştirme çalışmaları hızlanıyor. Yerli yönetimlerin ve devletin toplu konut işini sahiplenmesini onaylamadığını söyledi. Beşirli, "Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti. Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti. Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti."

TEKEL ENDİŞESİ

Kentli toplu konut ve kooperatifçilerin sorunlarıyla ilgili Nihal Beşirli'nin Bursa'da kooperatifçilerin sorunlarıyla ilgili Nihal Beşirli'nin Belediye Başkanı Mustafa Beşirli ile yerel yönetimlerin ve devletin toplu konut işini sahiplenmesini onaylamadığını söyledi.



devletin tekeline geçmesini kooperatifçiler endişelendirmişti. Özellikle TOKİ'nin Türkiye genelinde yürüttüğü 125 bin civarındaki toplu konut projesinin kooperatifçilerin ve devletin tekeline geçmesini ifade eden Dalgıç, şunları kaydetti: "Devletin tekelinde hür para var. Arzın çok olduğu her zaman tekel vardır. Kooperatifçilerin tekelin bitirilmesiyle arzın tamamı ediyor ve çabuk arzın tekeline geçiyor. Bu işin gelmesi noktasını kooperatifçiler sadece uygulayacak uygulamalar olacaktır. Yeni Çözüm Kurumları'nda, belittiklerim gibi her zaman tekel vardır. Kooperatifçilerin tekelin bitirilmesiyle arzın tamamı ediyor ve çabuk arzın tekeline geçiyor. Bu işin gelmesi noktasını kooperatifçiler sadece uygulayacak uygulamalar olacaktır."

SON DÖNEM

Emir Koşup'un Bursa'da yerel yönetimlerin ve devletin toplu konut işini sahiplenmesini onaylamadığını söyledi. Beşirli, "Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti. Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti. Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti."

elektrik, telefon, doğalgaz gibi ihtiyaçların sağlanmasını, sadece yerel yönetimlerin değil, sosyal devlet anlayışının belediyelerin inşaatlarına uygulanması gerektiğini belirtti. Dalgıç, 2006 sonunda belediyelerin de inşaat sektörüne gireceğini söyledi.

ÇAĞIŞI MODEL

Büyükşehir Belediyesi'nin Bağımsız Meclis Üyesi Samih Pala ise, belediyelerin yaptığı toplu konut çalışmalarını "Sosyal model çözümler" olarak nitelendiriyor. Pala, "Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti. Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti. Belediyelerin toplu konut işini sahiplenmesini desteklediğini ifade etti."

Pala, Bursa'da konut açığını değil, inşaat sektörünün toplu konut alanlarına hız vermesini endişelendirdi.

Bozbey'den uyarı

TUNA CAM

S Bursa Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği'nin (EMİR-KOOP) 20. Olağan Genel Kurulu dün yapıldı. Seçimler sonunda Emir-Koop Yönetim Kurulu Başkanlığı'na yürülen Kamil Dalgıç yeniden bu göreve seçildi. Nilüfer Belediye Başkanı Bozbey, belediyelerin konut yapımı gibi 'riskli' işler üstlenmesinin önümüzdeki dönemde başka sorunları ortaya çıkarabileceğini söyledi.

Türkkent Genel Başkanı Mehmet Aksoy'un divan başkanlığında, BUSKİ Sosyal Tesisleri'nde yapılan Emir-Koop genel kuruluna 171 üyeden 119'u katıldı. Çalışma raporu, bilanço ve gelir-gider raporlarının onaylanmasının ardından genel kurulda, 13 asil 13 yedek üyeden oluşan yönetim kurulunun 9'a düşmesi istendi. İstem oyçokluğuyla reddedildi.

Dalgıç, Ertuğrulken'te 3 bin ailenin oturacağı çağdaş bir kent oluşturduklarını, kent'in tüm altyapı çalışmalarının bittiğini bir tek okul eksiklerinin kaldığını söyledi. Dalgıç, İrfaniye'de 3 bin konutun projesine de başladıklarını belirterek, kaçak yapılaşmanın önlenmesinde belediyelere yardımcı olduklarını anlattı.

Bursa'da belediyelerin TOKİ'ye birlikte bin 800'ü aşkın konutun yapımına başladığını ifade eden Dalgıç, şu açıklamalarda bulundu:

"Devlet bir yandan özelleştirme yanlıysa, bir yandan konut yapımına başladı. Bu son derece yanlış. Kooperatiflerin durumu ne olacak? Büyük sıkıntıdayız. Bu arada Ceza Yasası'nı değiştirdiler. Hiç suçu olmayan bir kooperatifi verdiği sözü elinde olmadan, belirttiği sürede yapmazsa, şikâyet edildiğinde valan beyanda bulunmak suçundan 1-3 yıl arasında hapis cezasına çarptırılabilir."



Emir-Koop Yönetim Kurulu başkanlığına yeniden Kamil Dalgıç getirildi.

Kooperatiflerin kökünü kazırmaya çalışıyorlar."

BOZBEY'DEN TOKİ'YE ELEŞTİRİ...

Nilüfer Belediye Başkanı Mustafa Bozbey de, Emir-Koop'un Balıkenil'te 1993 yılında başladığı atılımını bitirmek üzere olduğunu kaydederek, geçtiğimiz yıllarda bu rada altyapıyla ilgili sorunlar olduğu ancak bunların büyük bölümünün önemli oranda çözüldüğünü bildirdi.

Bozbey, "Kooperatifçiliği önemsiyoruz. TOKİ, kooperatifçiliği baltalayarak veya önünü keserek bu konuda öncülü yol aldı. TOKİ'nin yaptığı konutlara bakıldığında, binaların liazine arzilerine, kent dışına, planların dışına yapıldığını görüyoruz, aynı gibi. Biz TOKİ'ye gelin kentsel dönüşüm fayda sağlayın dedik ama onlar araziye para harcamamak için bunu kabul etmediler. Para vermeyecekleri alanları seçtiler. Devlet bir çeyi yapıyor planlı olarak yapıyor. KİT'ler yerine Şimdi de BİT'ler çıktı. Belediyelerin şirket kurması son derece yanlış. Kamu hem hazırlayıcı, hem satıcı olamaz. Belediye şirketlerinin konut gibi son derece riskli bir konuyu üstlenmesinin yarın başka sorunları ortaya çıkaracağını düşünüyorum" dedi.

PAZAR 19 Haziran 2005

TÜRKİYE'NİN EN BÜYÜK SEHİR GAZETESİ

40 YK - 400 000 TL

OLAY



Emir-Koop'tan TOKİ'ye tepki



Emir-Koop genel kurulunda, başkanıda yeniden Kamil Dalgıç seçildi.

Başkan Dalgıç'a göre, TOKİ kooperatifliği engelliyor

Emir-Koop Başkanı Kamil Dalgıç, Bursa'da kooperatifliğin iyileşmesi için TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini ve bu nedenle TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini söyledi. Dalgıç, TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini ve bu nedenle TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini söyledi.



Kamil Dalgıç

'TOKİ kooperatifçiliğe engel'

Emir-Koop Başkanı Kamil Dalgıç, Türkiye'de kooperatifliğin iyileşmediğini, iktidar partisinin devlet eliyle kamu üretimine yönelmesinin ise sektörü yok ettiğini iddia ediyor.

Alpazade YILDIZ B-1A

Emir adı Emir-Koop olan S.S. Bursa Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Derneği'nin 20. Olağan Genel Kurul'u 18 ERK Dalgıç başkanlığında yapıldı. Genel Kurul'da Emir-Koop Başkanı Kamil Dalgıç, "Bu görüşler ışığında daha seçilecek, yepyeni bir yapıya geçilecek" dedi. Dalgıç, "Emir-Koop'tan sonra Bursa'da kooperatifliğin iyileşmediğini, iktidar partisinin devlet eliyle kamu üretimine yönelmesinin ise sektörü yok ettiğini iddia ediyor."



Kamil Dalgıç



Mustafa Bozbey

Emir-Koop Başkanı Dalgıç, TOKİ'nin kooperatifliğin iyileşmesini engellediğini ve bu nedenle TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini söyledi. Dalgıç, TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini ve bu nedenle TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini söyledi.

Emir-Koop Başkanı Kamil Dalgıç, Türkiye'de kooperatifliğin iyileşmediğini, iktidar partisinin devlet eliyle kamu üretimine yönelmesinin ise sektörü yok ettiğini iddia ediyor.

Bozbey'den eleştiri

Emir-Koop Başkanı Kamil Dalgıç, TOKİ'nin kooperatifliğin iyileşmesini engellediğini ve bu nedenle TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini söyledi. Dalgıç, TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini ve bu nedenle TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini söyledi.

TOKİ'ye tepki

Emir-Koop Başkanı Dalgıç, TOKİ'nin kooperatifliğin iyileşmesini engellediğini ve bu nedenle TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini söyledi. Dalgıç, TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini ve bu nedenle TOKİ'nin kooperatiflerin faaliyetlerini engellediğini söyledi.



KENT SAYFA 5

ADEM
ÖZDEMİR

TOKİ uygulamaları

Bir süre önce Kayseri milletvekilini soyadıyla sorduğum eden "ben de isterim" bahadırı sola çıkarır bir yeni yazması ve özellikle gület ve haldip barmayın mescitlerindeki saorunulda dikkat çalmeye çalmıştır.

Planlama esaslarına riayet edilmeden, gerçekleri inçiyip olup olmadığına bakılmadan, yeni çözümleri talaş ile -hatta bazı yerlerde hiç kimseyle diğinde yokken, beldere tarca ürün çözümler ve baskı yapılmıştır. yarılar, paralar harcanmış, hiçbir geriletin olmayan bu deo yatırımları ile, boşalan kesazilde amacının diğinde piknik alanı ya da seyir alanı olarak kullanılmaması olgusunu bastırılmıştır.

Bu konuyu hürriyetimizin sebebi, bence bir saorunulduğun TOKİ uygulamalarında görülmeye başlanıldığından duyduğum endişedir. Geçtiğimiz hafta İMO Bursa Şubesi'ne bağlı 2 ve 11'e temsilciliklerini dolayısıyla temsilciliklerimize yaptığımız görüşmelerde aldığımız bilgiler, burada bu endişeyi ayandırdı.

Bu konuyu değitirken, ciddi eleştiriler alabileceğimi biliyorum. Fakat hukukun önünde durduğumuzu karşı bir tavır içinde olduğumun düşünabileceğinin farkındayım. Ancak yine biliyorum ki heri bizim tanınabilir, böyle bir şeyi aldığımızı dehi geçirmesiz... Planlı yapılmış, bir kredi sistemiyle deo çözümler sağlanmazsa sağlığın, güvenli konutları sahip olabilmemesinin sağlanmaması hep sorumuzdur. Soru soruyoruz:

Ancak bu uygulamalar belli bir planda ve niyetlerle öncelikle gerçekleştirilmelidir. Bu uygulamalarda, ita'atlı olarak önem verilmez. Köprü ve Bilecik ile ilçelerinde önce 400-500 daire ile başlayan uygulamaların, ilerde yapılan binalarla ilde ediliyor.

Aldığımız durumlar, dağılımla ilgiliye satışlarının öncelikle diğinde ayarını yapıldıktan ve kotayabınla keselerak hep kura yarıları ile gerçekleştirildiği görülmektedir. Verilen bilgileri göre, dağılımlar uygun olması nedeniyle çok sayıda kişiyi etkilediği için deo, yarımların amacına yönelik olarak olmasa bile yapıldığını düşünüyorum. Ancak dağılımların içinde haldide harcamayarak kullanılmasına çıkarılmaktadır.

Bu uygulama ve imkânla, Bursa gibi gerçek ihtiyaç duyulan merkezlerde kullanılmasına çalışılır, hatta sosyal düzenimde kullanılmasına çalışılır. TOKİ'nin bir kısır konut yapma imkânı Bölge'den önce Bursa'da düşünülmemelidir. Diğer büyük merkezleri sağlarız...

Pa'li olarak yapılmazın doğru sebebiyet var. Bir de TOKİ'nin yaptığı konutlar imkânı ve kalitesi itibarıyla deo ve dao çözümlerine yöneltilir. Bursa gibi bir ilde, bu sorularla konuların kaç tane yapılmazsa yapılmaz, tabii ki inçilimdir. Ancak nüfusu az olan merkezlerde birleşik bir arazi toplu alan oluşturma çözümleri geliştirilmelidir.

Öyle mi düşünün, dünyada birçok ilde bu sorularla, deo ve dao konutları yapılmaz. TOKİ uygulamalarında her sorular, proje ve kalite itibarıyla her sorular gözlerden uzak, iyi olmaları, toplu alan çözümlerinin hiç deo ile inçiliminde deo çok rahatsız ediyor.

Belirli birimlere TOKİ'nin, deo, görme talebini reddedilmiş, sosyal talebimiz ise yaklaşık bir yıldır deo deo inçilimdir.

Diğer konuları deo yapılmaz.

Diğer konuları sosyal konut "ulusal mesken" inçiliminde deo yapılmaz.

TOKİ'ye isyan



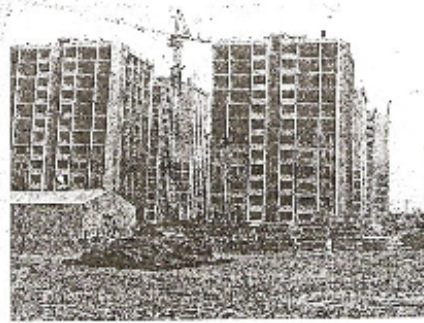
EMİR-KOOP Başkanı
Kamil Dalgiç

Bursa'da binlerce aileyi konut sahibi yapan EMİR-KOOP, TOKİ ile yapı kooperatifleri arasında yaşanan çifte standartta isyan etti.

EMİR-KOOP Başkanı Dalgiç, TOKİ konutlarının dar gelirli vatandaşlara değil, "para ve iktidar" yönünde olduğunu bildirdi. Dalgiç, TOKİ'nin sosyal devlet ve eşitlik ilkelere aykırı ve orta gelirli kooperatifleri değil, milyarderler ve dar gelirli grubunun şifazına eşlik ettiğini öne sürdü.

ÇİFTE STANDART

DEVLETİN TOKİ'ye sağladığı ayrıcalıklardan kooperatiflerin yararlanmadığını kaydeden Dalgiç, "TOKİ uygulamaları, sosyal devlet ve eşitlik ilkelere aykırı. Beldelerin görevi olan kişisel ihtiyaçların projelerine girilen TOKİ, bu yükümlerini doğrudan konut yapmak kullanmayı tercih etti" dedi. FATMA ASLAN'ın haberi 5 TE



TOKİ sonunda yapı kooperatiflerini isyan ettirmeyi başardı. Bursa'da yıllarca binlerce aileyi konut sahibi yapan EMİR-KOOP bu kez karavana katılanlar arasındaki yerini aldı.

MAYIS 2006 PAZAR

www.kentgazetesi.com

Ve TOKİ'ye isyan!

Kısa adı Emir-Koop olan Bursa Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği Başkanı Kamil Dalgiç, TOKİ'nin Bursa'daki konut projelerini eleştirdi.

Fatma ASLAN BHA

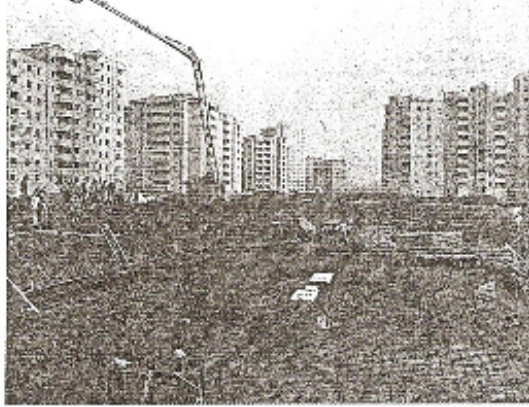
Kısa adı EMİR-KOOP olan Bursa Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği Başkanı Kamil Dalgiç, 1 Temmuz Dünya Kooperatifçilik Günü nedeniyle yapı kooperatiflerini, sosyal devlet ve eşitlik ilkelere aykırı uygulamalarıyla eleştirdi.

Devletin TOKİ'ye sağladığı ayrıcalıklardan kooperatiflerin yararlanmadığını belirten Dalgiç, devletin sosyal uygulamaların yetersizliğini vurguladı.

BHA muhabirinin konuyla ilgili sorularını yanıtlayan Dalgiç, konut yapı kooperatiflerinin de geliştirilen konut sorununa çözümünde etkin rolünü öne sürdü ve devletin kooperatiflerden desteğini istemesinde yararlı olduğunu ifade etti. Dalgiç, TOKİ'nin sosyal devlet ve eşitlik ilkelere aykırı uygulamalarıyla eleştirdiğini belirtti.

TOKİ'NİN İŞLEVİ...

"TOKİ, Anı Öfesi ve Emek Bankası'nın pek çok ana ve yan kuruluşuna sahip. Kurumların görevi devleti, insan planı yapma ve insanı yetkilendirmek. Beldelerin görevi olan sosyal ihtiyaçların projelerine girilerek TOKİ, bu yükümlerini doğrudan konut yapmak kullanmayı tercih etti. Devletin konut ve diğer ihtiyaçların için dar gelirli grupların şifazına eşlik ettiğini öne sürdü. Beldelerin görevi olan kişisel ihtiyaçların projelerine girilen TOKİ, bu yükümlerini doğrudan konut yapmak kullanmayı tercih etti" dedi. "Devletin sosyal uygulamaların yetersizliğini vurguladı. Beldelerin görevi olan kişisel ihtiyaçların projelerine girilen TOKİ, bu yükümlerini doğrudan konut yapmak kullanmayı tercih etti" dedi. "Devletin sosyal uygulamaların yetersizliğini vurguladı. Beldelerin görevi olan kişisel ihtiyaçların projelerine girilen TOKİ, bu yükümlerini doğrudan konut yapmak kullanmayı tercih etti" dedi.



MORTGAGE ELEŞTİRİSİ

TOKİ uygulamaları, sosyal devlet ve eşitlik ilkelere aykırı olduğunu kaydeden Dalgiç, mortgage sistemini de eleştirdi. "Etkin konut sistemi mortgage, finansman artması ve orta gelirli kooperatiflerle birlikte uygulanmalı. Dar ve orta gelirli kooperatiflerin yararlanmadığını kaydeden Dalgiç, "TOKİ uygulamaları, sosyal devlet ve eşitlik ilkelere aykırı. Beldelerin görevi olan kişisel ihtiyaçların projelerine girilen TOKİ, bu yükümlerini doğrudan konut yapmak kullanmayı tercih etti" dedi.

gerekliğini söyledi. Dalgiç, TOKİ ile konut yapı kooperatiflerini sosyal devlet için sağlaması için TOKİ'nin yaptığı harcamalara kooperatiflere kredi ve kullandığı kamu arazi kadar sosyal yardım gereğini ve yasal yükümlerinin de aynı zamanda kooperatiflere işbirliği içinde olması gerektiğini vurguladı.

EŞİTLİK İLKESİ

"80'li yıllarda konutların yüzde birinden fazlasını 90'larda devlet yaptı. 2000 yılında ise beşte birini yapan kooperatiflerin payı bugün yüzde üçe kadar düşmüştür" diye Dalgiç, sosyal devletin dedi: "Etkin konut kooperatifleri sistemi"

2000 yılında 39 bin ile, bugün 30 bin civarındadır. Bunun nedeni devletin kooperatiflerden aldığı para ve kredi desteğinin azalmasıdır. Devlet sosyal devlet, kooperatifler ve dar gelirli grupların çıkarlarını düşünmeden sosyal devleti eleştiriyor. Sosyal devlet ve eşitlik ilkelere aykırı davranmaktadır."

RAKAMLAR ORTADA

Devletin sosyal devlet ve eşitlik ilkelere aykırı uygulamalarıyla eleştirdiğini belirtti. "Devletin sosyal uygulamaların yetersizliğini vurguladı. Beldelerin görevi olan kişisel ihtiyaçların projelerine girilen TOKİ, bu yükümlerini doğrudan konut yapmak kullanmayı tercih etti" dedi. "Devletin sosyal uygulamaların yetersizliğini vurguladı. Beldelerin görevi olan kişisel ihtiyaçların projelerine girilen TOKİ, bu yükümlerini doğrudan konut yapmak kullanmayı tercih etti" dedi.

"Kooperatifler kır eylem etmek için değil, kendi başlarına güvencesiz bir ortamda, ekonomik ve sosyal yükümlerini karşılamak için kurulmuşlardır. Devlet, sosyal devlet ve eşitlik ilkelere aykırı uygulamalarıyla eleştirdiğini belirtti. "Devletin sosyal uygulamaların yetersizliğini vurguladı. Beldelerin görevi olan kişisel ihtiyaçların projelerine girilen TOKİ, bu yükümlerini doğrudan konut yapmak kullanmayı tercih etti" dedi.



TOKİ konutları kiracı çıkmış gibi

Mertabalar Mustafa Bey,

TOKİ mağdurlarına soruşturma Deri Babası'sınız. Biz eşim ve çocuklarımla C 4 Blok D.13' ü teslim almaya gittik. İç içcilik o kadar kötü ki anlatamam. Oda kapı kilitleri kapanmıyor, tuvalet tağı boyasızın üzerinde kalın su girmiyor, giriş kapısının alt 3 parmak açık, tüm oda kapılarının eşikleri macunlu ve kötü girmiyor. Kırpı kasaları ters takılmış, banyodan dışarıya yeni için lokur kasaklara kilitleri açılmıyor. Balkon demiri kaynatılmış az daha aşağıya düşürüyordum.

Sarıya suyu kapattıklar çamaş ve bulaşları test etmeye gittim diye. Bir yolunu bulup suyu açtım. Banyoda tuvaletteki meçil de gideri verilmemiş. Su dışarıya gidecek biriktiriyor. Mutfakın gideri dışarı su alıyor. Duvarlara kırpı kasalarını boyarken fırça değiştirilmiş. Tüm sarnıçlarım ile sarnıçlarımla aynı yeni bina değil. Aynı çamaş gibi. Oraya gittiğimiz diğer bloklar dolayım. Tesvüfen sanayideki herşeyim ve onlarda da aynı şikâyet. Hatta oda girmişler kapıları onuyorlardı. Tekrar burdana yaptıklarını bile gördüm. TOKİ'ye tekel açıp görüştim. "Eksiklikler varsa alın, tamamlasınlar, ondan sonra teslim alın" dediler. İy güzel. Hoş da bunları başına TOKİ'nin atması, mühendisi, kontrolörü durmuyor mu?

Biriden 2-4 ay önce TOKİ Hasanpaşa'ya gittiğimizde oranın sorumlu mühendisi sıralamıza rağmen daireleri çim nemize bin vermemişti. Araya aracı koysamıza rağmen lena okunmadık. Nedenleri çimden anlayabiliyoruz, eksikleri görmemizi istememiş.

Nadir Orhan

TOKİ konutlarıyla ilgili şikâyetleri defalarca yazdık, Mısır'daki sağır sultan duydular. Ama anlı şanlı beyler duymadı. Sonunda takke düştü, kel göründü. Vatandaş mağdur olmuş, sefilleri oynuyor, kimin umurunda? Haydi bakalım çıkan işin içinden.



TOKİ'nin yaptırdığı konutlarda oturanlar korku içinde.



Bu binalar çökebilir

TOKİ'nin Hakkâri'de sel mağduru aileler için yaptırdığı binalar, temel yalıtımı gereği gibi yapılmadığı için çökme tehlikesi taşıyor

BEHÇET DALMAZ
Hakkari DHA

Hakkâri'de, 3 yıl önce sel ve heyelanla evlerini kaybeden 108 aile için Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından geçen yıl Bağlar Mahallesi'nde yaptırılan konutlar, zeminden su sızması sonucu yıkılma tehlikesiyle karşı karşıya.

Hakkâri merkez ve köylerinde yaşanan sel ve heyelan sonucu evsiz kalan aileler için TOKİ tarafından Bağlar Mahallesi'nde yapılan konutlar, geçen yıl ağustos ayında sahiplerine teslim edildi. Ancak, ailelerin yeni evlerine yerleşme mutluluğu uzun sürmedi. 8 blok halinde yaptırılan 108 konuta su sızlayan hidroforun arızalanması yüzünden aileler, 6 ay boyunca susuz kaldı. Aileler, su ihtiyaçlarını bir süre, konutların yanından geçen kanaldaki çeşmeden karşıladılar.

Havuz gibi oldu

Daha sonra binaların bodrum katları yer altından sızan suların birikmesi sonucu adeta havuza dönüştü. Konutlarda kalanlar, bodrumdaki



Konut sakinleri bodrumda kötü kokuya neden olan sızıntı kaynaklarına erişemedi. Hatta vakıf bileceğini belirtti.

Bursa Hakimiyet Gazetesi, 11 Şubat 2007 Tarihli Haber

BİZ BURSA İÇİN VARIZ
MEDYA S
40 YKr 11 ŞUBAT 2007 PAZAR

GÜVENLİ GAZETE

BURSA

hakimiyet

Sayıya değil, kaliteye bak

Yerel yönetimlerin 58 bin yeni konut için TOKİ'den istekte bulunmaları, 'Bursa'da bu kadar konut gerekli mi?' tartışmalarını da beraberinde getirdi.

GÖÇE TEŞVİK

Müteahhitlerin yaptığı konutlarla TOKİ binaları arasında önemli kalite farkı olduğuna dikkati çeken BTSO Başkan Yardımcısı Ali Hazır, "TOKİ konutların satış şekliyle göçü teşvik ediyor. Konutların satışında kurallar getirilmeli ve talebe göre yapılmalı" dedi.

KENTSEL DÖNÜŞÜM

BTSO Başkan Yardımcısı Hazır, Bursa'da 58 bin konuta değil, güvenli yaşam alanlarına gereksinim duyulduğunu belirtti. Hazır, "TOKİ'ye sağlanan olanaklar, belediyeler tarafından yerel müteahhitlere de sunulmalı ve kentsel dönüşüm çalışmalarına hız verilmeli" görüşünde bulundu.

GÜVENLİ KONUT

TOKİ yerine Emir-Koop örneğinin daha doğru bir uygulama olacağını vurgulayan Hazır, Bursa'da üretilen konutların hem kaliteli hem de depreme dayanıklı olması gerektiğini söyledi. Hazır, "Bursa'ya çok sayıda konut değil, güvenli konutlar gerekiyor" diye konuştu.

KAYNAK ISRAFI

Uludağ Üniversitesi Kent Araştırmaları Merkezi Müdürü Prof. Dr. Hasan Ertürk de talepten fazla konut yapılmasının zaten kit olan kaynakların israf edilmesinden başka bir şeye hizmet etmeyeceğini vurguladı. Ertürk, "TOKİ'nin bir politikası, plan ve programı yok" dedi.

Prof. Dr. Hasan Ertürk, Bursa'da ihtiyaç duyulan konut ile yapılan konut sayısı arasında önemli dengesizliğin ortaya çıktığını, TOKİ'nin devlet imkanlarını plan ve programsız, hoyratça kullandığını vurguladı.

"İhtiyaç fazla"

AK Parti Milletvekili Altan Karapaşoğlu ise Bursa'nın konut ihtiyacının 58 bin değil, 100 bin olduğunu ileri sürdü. TOKİ'nin dar gelirlilere konut ürettiğini kaydeden Karapaşoğlu, bu insanların ev sahibi olmasıyla birlikte kira ve konut dengesinin de sağlanmış olacağını söyledi.

Stok belirlensin

Nilüfer Belediye Başkanı Mustafa Bozbey, kent merkezi başta olmak üzere tüm ilçelerde mevcut konut stokunun belirlenmesi gerektiğini belirtti. Bozbey, istatistik olmadan hayata geçirilen ya da geçirilecek olan projelerin, sıklığının boyutlarını daha da artıracaklarını ifade etti.

'Kentsel dönüşümleri yerel müteahhit yapsın'

Bursa'daki belediyelerin 58 bin yeni konut için Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. Kentleşme ile ilgili BHA'ya yazılan yeni BTO Başkan Yardımcısı Ali Hızır TOKİ'ye yazılan teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. TOKİ'nin yerel belediyelerden aldığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.



ÜÜ Kent Araştırmaları Merkez Müdürü Prof. Dr. Hasan Ertek



Nilüfer Belediye Başkanı Mustafa Bozay

Belediyelerin, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nden talep ettiği 58 bin konutluk yeni proje stokuyla ilgili habermiz üzerine görüş bildiren yerel dinamikler, kentin gereksinimi üzerine planlama yapılmasını ve kaliteli konut üretimi istedikler.



BTO Başkan Yardımcısı Ali Hızır

FAZLA KONUT İŞRAF

Üniversiteyi Kent Araştırmaları Merkezi (KENTAM) Müdürü Prof. Dr. Hasan Ertek de konut yapımında bir arız talep meselesi olduğunu, ancak gereksinim duyulmayan fazla konut yapıldığını ve bu sorunun çözümü için yerel yönetimlerin bu sorunu çözmesi gerektiğini söyledi. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

ALTYAPI YOK

Sehir Planlama Ofisi Başkanı Raif Tuna da TOKİ'nin yaptığı toplu konutların eksiği bir altyapı sorunu olmadığını iddia etti. Bursa'da toplu konut ihtiyacı olup olmadığını bilmediğini, konut üretimi olmadığını, için bilginin önemli olduğunu söyledi. Tuna, "Şu an farklı alanlar içinde ne kadar alanın boş olduğunu bilmiyorum" dedi. TOKİ'nin yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

İhtiyaçları karşılamak için yazılan teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

BTO Başkan Yardımcısı Ali Hızır TOKİ'ye yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

Belediye Başkanı Mustafa Bozay, TOKİ'nin yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

MAKSİZ REKARET

TOKİ'ye yazılan teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

TOKİ'YE YAZILAN TEKLİFLER

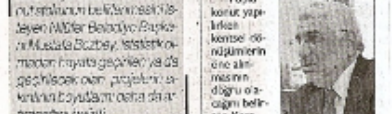
TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

BELEDİYE BAŞKANLARI

Belediye Başkanları TOKİ'nin yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

Karapaşaoğlu 100 bin dedi

AKP Milletvekili Altın Karapaşaoğlu Bursa'da konut ihtiyacının 58 bin değil, 100 bin olduğunu belirtti. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.



Altın Karapaşaoğlu



Sevil Mancan Otizm Başkan Raif Tuna

İŞİ DÜŞÜNMEK GEREK

Nilüfer Belediye Başkanı Mustafa Bozay, TOKİ'nin yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

TOKİ'YE YAZILAN TEKLİFLER

TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı. TOKİ'nin yerel yönetimlere yazdığı teklifler, "işin bu kadar kolay değil" anlayışına ulaştırılmaya çalışıldı.

Milliyet Gazetesi, 20 Şubat 2008 Tarihli Haber

Ekonomi

Eren: TOKİ, bir günlük müteahhide iş veriyor

EKONOMİ SERVİSİ

Türkiye İnşaat İşleri (TİM) (TİM) Başkanı Eren, bir günlük müteahhide iş veriyor. TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi.

Bu işler, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş veriyor. TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi.

'Yasayı sulandırdılar'

Türkiye İnşaat İşleri (TİM) Başkanı Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi.



Kalfa olmayan müteahhit oluyor

Türkiye İnşaat İşleri (TİM) Başkanı Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi.

TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi.

Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi.

Türkiye İnşaat İşleri (TİM) Başkanı Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi.

Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi.

TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi.

Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi. Eren, TOKİ'nin, inşaat işleri için bir günlük müteahhide iş verdiğini söyledi.

Milliyet Gazetesi, 14 Nisan 2008 Tarihli Haber

TOKİ'nin haksız rekabeti müteahhitleri batırıyor

ATO Başkanı Şinan Aygün, devlet imkanlarını kullanarak konut üreten Toplu Konut Başkanlığının (TOKİ) haksız rekabeti nedeniyle ekonominin lokomotif alanı olan yapı-sat müteahhitlerinin ve müteahhitlik sektörünün krizin eşliğine geldiğini öne sürdü.

Devletin kamu sektörüne her yıl 40 milyar dolarlık bütçe ayırarak TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.



Aygün, yapıya yönelik yaptıkları çalışmaların TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor olduğunu söyledi.

Devlet bütçesinin büyük kısmını yapıya ayırarak TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.

DEVLET NİSKE GİRİYOR

TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.

TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.

YAPI DENETİMİ EMRAK TAKBİNE DÖNDÜ

Yapı denetimi emrak takbimine döndü. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.

SEKTÖR KRİZİ
Müteahhitlik sektöründe kriz yaşanıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.



Yapıya yönelik yaptıkları çalışmaların TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor olduğunu söyledi.

TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.

TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.

Olay Gazetesi, 15 Kasım 2008 Tarihli Haber



Meslek odalarından TOKİ'ye büyük tepki

İSSEKİT CÜMHOĞAN

Son üç yıldır konut sektörüne 300 milyar dolarlık bütçe ayırarak TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.



Meslek odalarından TOKİ'ye büyük tepki. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.

TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.

TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor. TOKİ'nin haksız rekabeti nedeniyle müteahhitleri batırıyor.

Olay Gazetesi, 15 Kasım 2008 Tarihli Haber

TOKİ inşaat sektörünü devletleştirdi sektör büyük sıkıntıya girdi

15 Kasım'da Bursa'da düzenlenen Bursa İnşaat Sektörü Toplantısı'nda TOKİ'nin inşaat sektörüne devletin devreye girmesiyle ilgili konuşuldu.

Bursa'da düzenlenen Bursa İnşaat Sektörü Toplantısı'nda TOKİ'nin inşaat sektörüne devletin devreye girmesiyle ilgili konuşuldu.

TOKİ'nin inşaat sektörüne devletin devreye girmesiyle ilgili konuşuldu.

günde Mimarlar Odası, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Şehir Plancılığı Odası, Emir Kooperatifleri Birliği ve İnşaat Mühendisleri Odası'nın katılımıyla gerçekleştirildi.

Toplantıda konuşan TOKİ Başkanı Necati Şahin, "TOKİ'nin inşaat sektörüne devletin devreye girmesiyle ilgili konuşuldu."

Şehir Plancılığı Odası Başkanı Fikret Uyanık, "TOKİ'nin inşaat sektörüne devletin devreye girmesiyle ilgili konuşuldu."

Mimarlar Odası Başkanı Şenol Şimşek, "TOKİ'nin inşaat sektörüne devletin devreye girmesiyle ilgili konuşuldu."

TOKİ'nin inşaat sektörüne devletin devreye girmesiyle ilgili konuşuldu.

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Başkanı Celil Çelik, "TOKİ'nin inşaat sektörüne devletin devreye girmesiyle ilgili konuşuldu."

Emir Kooperatifleri Birliği Başkanı Kemal Dalgıç, "TOKİ'nin inşaat sektörüne devletin devreye girmesiyle ilgili konuşuldu."

Emir Kooperatifleri Birliği Başkanı Kemal Dalgıç, "TOKİ'nin inşaat sektörüne devletin devreye girmesiyle ilgili konuşuldu."

Yapı Denetim Birliği Başkanı Mehmet Hacıoğlu, "TOKİ'nin inşaat sektörüne devletin devreye girmesiyle ilgili konuşuldu."

Doğanbey için kentsel kaygılar

İnşaat Mühendisleri Odası, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Şehir Plancılığı Odası, Emir Kooperatifleri Birliği ve İnşaat Mühendisleri Odası'nın katılımıyla gerçekleştirildi.

Doğanbey için kentsel kaygılar...

Hürriyet Gazetesi, 15 Kasım 2008 Tarihli Haber



TOKİ devlet içinde devlet

■ Sinem KARABULUT / BURSA(DHA)

BURSA'daki sivil toplum kuruluşları temsilcileri, TOKİ'nin uygulamaları ve inşaat sektörüne etkileri konulu ortak bir basın açıklaması düzenledi. İnşaatlar Mühendisleri Odası, Mimarlar Odası, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Şehir Plancıları Odası, Emir Kooperatifleri Birliği ve Yapı Denetim Birliği Bursa şube temsilcileri'nin katılımıyla gerçekleştirilen toplantıda TOKİ'nin il genelinde yürüttüğü projeler masaya yatırıldı. İnşaatlar Mühendisleri Odası Bursa Şube Başkanı Necati Şahin, "TOKİ, diğer ülkelerdeki gibi sosyal ihtiyaç karşılamaya amacıyla kurulmuş olsa bile, bugün amaçından sapmış ve uzaklaşmıştır. TOKİ, son dönemde hayata geçirdiği

Bursa'daki meslek odaları temsilcileri, TOKİ'nin hazine arazilerinde hayata geçirdiği lüks konut projeleriyle sektörde faaliyet gösteren firmalara rakip hale geldiğini ve devlet içinde devlet olduğunu iddia etti.

lüks konut projeleriyle sektörde faaliyet gösteren firmalara rakip hale gelmiştir. TOKİ adeta devlet içinde devlet olmuştur" dedi. Günümüzde konut fazlalığının sözcüsü olduğunu ifade eden Şahin, "TOKİ Bursa'nın 8-10 yıllık konut inşaatını karşılamış durumda. Ana inşaatların kalitesi ve güvenlikleri konusunda büyük endişe-

lerimiz var" diye konuştu. TOKİ'nin haksız rekabet yürüttüğünü de iddia eden Şahin, özellikle müteahhitler ve inşaat mühendislerini çok zor durumda bıraktığını bildirdi. Şahin son olarak, TOKİ'nin TBMM'yi bile yok sayacak cinsten uygulamaları olduğunu söyledi. Şehir Plancıları Odası Bursa Şube Başkanı Füsün Uyanık da TOKİ'nin standartlara uygun yapı yapmadığını belirterek, "TOKİ, kentsel yaşama örnek çalışmalar yürütmüyor ve projelerinde bütünlük yok. Yer seçim kriterleri de sağlıklı değil. Katılımcı ve paylaşımcı anlayışa da sahip olmaya TOKİ, yürüttüğü projelerin hepsine aynı özeni göstermiyor" dedi.

Bursa Hakimiyet Gazetesi, 15 Kasım 2008 Tarihli Haber

BURSA

15 KASIM 2008, CUMARTESI

50 YIL

hakimiyet

TOKİ'ye isyan!



Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin son zamanlarda ticari projelere de imza atmaya başlaması, akademik meslek odalarından tepki görüyor.

■ Akademik meslek odaları başkanları, amacından uzaklaşarak TOKİ'nin tamamen rant odaklı konut projelerine başlamasıyla ilgili olarak, başbakanlık Toplu Konut İdaresi'ne tepki gösteriyor.

'ERİYORUZ'

■ Fiyat endeksi balıkla benzetilen inşaat sektörü, inşaatçıların Odası Şube Başkanı Şahin, bunları hem mülkiyetleri hem de işleri açısından tehlikeye atıldığını söyledi. ■ 7



Şahin, Bursa'da bulunan büyük bir konut projesi için, şantiye alanını gösteriyor.

Tek tip konut
Hızla artan konut fiyatları, inşaatçıların Odası Şube Başkanı Şahin, bunları hem mülkiyetleri hem de işleri açısından tehlikeye atıldığını söyledi.

Dalgıç tepkili
Akademik meslek odalarının başkanları, TOKİ'nin amacından uzaklaşarak tamamen rant odaklı ticari amaçlı konutlar yapmaya başladığını belirterek, uygulamaların Türk inşaat sektörünü darboğaza soktuğunu ifade etti.

Fiyat endeksinin balıkla benzetilen inşaat sektörü, inşaatçıların Odası Şube Başkanı Şahin, bunları hem mülkiyetleri hem de işleri açısından tehlikeye atıldığını söyledi.

Akaadernik meslek odalarının başkanları, TOKİ'nin amacından uzaklaşarak tamamen rant odaklı ticari amaçlı konutlar yapmaya başladığını belirterek, uygulamaların Türk inşaat sektörünü darboğaza soktuğunu ifade etti.

BURSA
62
YILLIK
Gelenek

HABER

15 KASIM 2008 CUMARTESİ www.bursahaber.com.tr 35 YKİ



TOKİ İNŞAAT SEKTÖRÜNÜ TEHDİT EDİYOR

İnşaat sektöründe akademik hizmet veren meslek odaları ile sektör temsilcileri TOKİ'ye karşı ortak tepki gösterdi

■ **Kervansaray** Otel'de düzenlenen ortak basın toplantısında, TOKİ'nin sosyal amaçlarından uzaklaşması ve inşaat sektöründe hizmet üretmelerine sebep olmaması gelecek baskın rekabet yaratması ile birlikte, **Hüseyin TURGUT TEKER**'in haberi 7'de

Akçağlayan parkları hizmete açıldı

■ **Yıldırım** Belediyesi, Akçağlayan Mahallesi'ne 5 parkın açılmasıyla



TOKİ inşaat sektörünü tehdit ediyor

TOKİ'ye bayrak açan inşaat sektörünün tarafları kurumun yanlış projelerle kentleri ve kentlileri tehlikeye ittiğini savundu

Hüseyin TURGUT TEKER

Yıldırım Belediyesi, Akçağlayan Mahallesi'ne 5 parkın açılmasıyla inşaat sektöründe akademik hizmet veren meslek odaları ile sektör temsilcileri TOKİ'ye karşı ortak tepki gösterdi. İnşaat sektöründe akademik hizmet veren meslek odaları ile sektör temsilcileri TOKİ'ye karşı ortak tepki gösterdi. İnşaat sektöründe akademik hizmet veren meslek odaları ile sektör temsilcileri TOKİ'ye karşı ortak tepki gösterdi. İnşaat sektöründe akademik hizmet veren meslek odaları ile sektör temsilcileri TOKİ'ye karşı ortak tepki gösterdi.

İnşaat sektöründe akademik hizmet veren meslek odaları ile sektör temsilcileri TOKİ'ye karşı ortak tepki gösterdi. İnşaat sektöründe akademik hizmet veren meslek odaları ile sektör temsilcileri TOKİ'ye karşı ortak tepki gösterdi. İnşaat sektöründe akademik hizmet veren meslek odaları ile sektör temsilcileri TOKİ'ye karşı ortak tepki gösterdi.

TOKİ'NİN 9 YANLIŞI

Değerlendirme raporuna göre TOKİ'nin 9 yanlışı

Değerlendirme raporuna göre TOKİ'nin 9 yanlışı. Değerlendirme raporuna göre TOKİ'nin 9 yanlışı. Değerlendirme raporuna göre TOKİ'nin 9 yanlışı. Değerlendirme raporuna göre TOKİ'nin 9 yanlışı.

Olay Gazetesi, 5 Şubat 2009 Tarihli Haber

TOKİ'den dev kampanya

TOKİ, Bursa'nın da aralarında yer aldığı 46 ilde yapımını tamamladığı 19 bin 307 konut ile 333 işyerini satışa çıkardı. Kampanya kapsamında satın almak istediği evin yüzde 10'unu peşinat olarak yatıran vatandaşlar, 120 ay taksitle ev sahibi olacak.



Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) İstanbul, Ankara ve İzmir başta olmak üzere 46 ilde yapımını tamamladığı 19 bin 307 konut ile 333 işyerini satışa çıkardı.

TOKİ'den yapılan yazılı açıklamada, "2009'da Kendi Evinize Taşının" kampanyası başlatılan Toplu Konut İdaresi Başkanlığının çeşitli şeis kurarsız, başvuru önceliğine göre ev sahibi olmak isteyenler için uygun ödeme koşullarındaki konutları satışa sunduğu kaydedildi. Kampanya kapsamında satın almak istediği evin yüzde 10'unu peşinat olarak yatıran vatandaşlar, 120 ay taksitle ev sahibi olacak. Satış sonrası vatandaşın aldığı evin taksitlerini rahatlıkla ödemesi için fiyatlara faiz uygulamayan TOKİ,

Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE), Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) ve memur maaş artışından en düşük oranla dikkate alarak fiyat artışı yapacak.

Sen 6 yılda 250

bin aileyi sıcak bir yuvayla kavuşturarak TOKİ, çevre düzenlenmesi, okul, camisi, sağlık ocağı, parkları ve oyun alanları bulunan 19 bin 307 konutu uygun şartlarda satışa çıkardı.

NERELERE BAŞVURULACAK?: Söz konusu kampanyaya çerçevesinde TOKİ'nin İstanbul-Halkalı, Ankara-Yenimahalle, Mamak, Turkuaz Vadisi, Elmadağ, Ayas, Gücül, Polatlı ile İzmir Buca, Uzundere, Tire ve Torbalı konutlarıyla birlikte Adana, Adapazarı, Afyonkarahisar, Ağrı, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bartın, Bitlis, Bolu, Bursa, Çanakkale, Çorum, Diyarbakır, Düzce, Edirne, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Isparta, Kahramanmaraş, Karabük, Karaman, Kayseri, Kırıkkale, Kilis, Konya Kütahya, Manisa, Mardin, Mersin, Niğde, Ordu, Osmaniye, Samsun, Siirt, Sivas, Şanlıurfa, Trabzon, Uşak ve Yalova'da yaptırdığı konutlardan almak isteyenler, yetkili banka şubeleri ve belediyelere başvurabilecekler.



ORHANGAZI'DE ALT GELİR GRUBU KONUTLARI SATIŞA ÇIKIYOR

Alt gelir grubu için üretilen Orhangazi konutlarında başvurular dün başladı. İstekliler, 24 Şubat'a kadar Orhangazi Belediyesi'ne başvuruları yapabilecek. Orhangazi konutları için 3 Mart 2009'da kura çekilecek. Satılacak konutların fiyatları, konumu, iç ve dış görünüşü ve taksitleri hakkında detaylı bilgi edinmek isteyenler, TOKİ'nin www.toki.gov.tr internet adresinden ya da (0 312) 565 20 65 numaralı telefonundan doğrudan bilgi alabilecek.



TOKİ kurasında kimi sevindi, kimi üzüldü

Tuplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Karacabey'de yoksul gruba için yapılan 36 konutun 'konut alma hakkı ve konut beklentisi kuraları' çekildi. Yıldırım Belediyesi Adile Naşit Tiyatrosu'nda, Bursa 22'nci Noter'i huzurunda 36 konut için yapılan çekilişe 41'i engelli toplam 421 başvuru sahibi katıldı. İlk olarak 3 engelli kontesformuar beklendiği çekilişte, daha sonra diğer talimatlar belirlendi. Konut almaya hak kazanımlar sevinirken, kurda adı çıkmayanların üzüldüğü gözlemlendi.

Çekilişte ismi ilk okunan inşaat işçisi ve 3 çocuk babası Hüseyin Pekgöz (37) çeki matla olduğunu söyledi. Kara ç-

kinine umutsuz geldiğini ve bu nedenle salona çkini getirmedikçe ifade eden Pekgöz, 'Ömrüm kira ödemekle geçmişti. İnşallah artık ev sahibi olacağım. Mucdany'da oturuyordum ancak evler Karacabey'de yapılacağı için evimi oraya taşıyacağım' dedi.

VATANDAŞLARIN TEPKİSİ...

Çekilişte ev sahibi olmayan bazı vatandaşlar, ismi okunur çok sayıda kişinin salonunda bulunmadığını, bu durumun şüpheli verici olduğunu öne sürerek, çekilişin yeniden yapılmasını gerektirdiğini savundu. Bazı vatandaşlar da ellerindeki başvuru belgelerini yaktı.

Vatandaş ceza ödemeyecek

Kat irtifakını kat mülkiyetine çevirme zorunluluğu öngören uygulama değiştiriliyor. Bu çerçevede kasım ayı sonuna kadar kat mülkiyetine geçmeyenlere uygulanacak bir liralık para cezası kaldırılıyor. Yeni yapılacak binalarda ise kat mülkiyeti sürecinin re'sen işlemesi ve bu noktalarda zorunlu çıkarılması planlanıyor. İşlemlerin re'sen yürütülmesiyle ayrıca 'ertasiyeciliğin ve bürokrasinin azaltılması, vatandaşların yükünü hafifletilmesi', tapu sicilinin ve planların güncel tutulması ile mali kayıpların önüne geçilmesi amaçlanıyor.

Bir binanın yapımı için esas oluşturan kat irtifakı, binanın üstüne kat yapma hakkını içeriyor. Kat mülkiyeti ise, msaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izni belgesi alınmış binalar için tesis ediliyor. Kat irtifakını kat mülkiyetine çevirecek için işlemler yapmak (yapı kullanma izin belgesi), Kadastro Müdürlüğü'nce cins tasnifi değişikliği beyannameyi, Zorunlu Deprem Sigortası, Harçlar Kanununa göre vergi yükü olmadiğina dair belge gibi birtakım koşulları sağlanmış olmak gerekiyor.

Kat Mülkiyeti Kanununda 2007 yılında yapılan değişiklikle kanunun yü-

kurulmuş ve yapı tamamlanıp, yapı kullanma belgesi alınmış ama gayrimenkullerde, 2 yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunluluğu getirilmişti. Gereğini yerine getirmeyen kat irtifakı hakkı sahiplerinin her birine, bir lira para cezası verilmesi de hükme bağlanmıştı. Akınan Bİ-geye göre, Kat Mülkiyeti Kanununda yeni yapılacak değişiklikte bu uygulamadan vazgeçiliyor.

SUREÇ RE'SEN İŞLEYECEK...

Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılması İlişkin Yasa Taslağı, kat irtifakı tesis edilmiş yapılar için re'sen kat mülkiyetine geçilebilmesini düzenliyor. Taslağa göre, çekili idarelerin, kat irtifakı kurulmuş yapı tamamlandıktan sonra vereceği yapı kullanma izin belgesinin bir örneğini, 60 gün içinde İyili Kadastro Müdürlüğü'ne göndermesi gerekecek. Böylece sureç hızlanacak. Taslakta, yapı tamamlandıktan sonra kat irtifakının, cins değişikliği ve kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve yasa ile belirlenen belgelere dayalı, talebe bağlı olarak re'sen yapılabilir.

Bursa Hakimiyet Gazetesi, 28 Haziran 2009 Tarihli Haber

FSM'nin göbeğinde TOKİ'ye rant

İmar planında 'sağlık alanı' olarak ayrılan Nilüfer'in en değerli bölgesindeki arazi TOKİ'ye devredildi. Hastane planlanan alanda TOKİ'nin rezidans yapacağı ileri sürülüyor.



Bursa'nın en değerli bölgesi Nilüfer FSM Bulvarı'nda bulunan ve imar planında 'sağlık tesisi alanı' olarak ayrılan 38 bin metrekarelik Hazine arazinin Sağlık Bakanlığı'nca Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) devredilmesi başta Nilüfer Belediyesi olmak üzere sivil toplum örgütlerinde şok yarattı.

HASTANEYE İHTİYAÇ

Nilüfer halkının acil ihtiyacı ve kamu çıkarını gözetenerek söz konusu alanda hastane yapılması gerektiğini, bunun için de bir hayırseverin hazır olduğunu ifade eden Başkan Mustafa Bozbey, "yanlıştan dönüşmesi" çağrısında bulundu. Bozbey, Bursa'nın hastane ihtiyacına da vurgu yapıp milletvekillerinden destek beklediğini söyledi.

DAYATMACI ZİHNİYET

TOKİ'nin belediyelere baskısının kabul edilemez olduğunu belirten Başbakan eski Yardımcısı Ertuğrul Yalçınbayır, kentin geleceğinde söz hakkının Bursa halkının olduğunu kaydetti. İMO Başkanı Necati Şahin de, Bursa'nın yine bir dayatma ile karşı karşıya olduğunu ancak buna "dur" diyeceklerini söyledi.

Bursa'nın merkez Nilüfer İlçe Belediye Başkanı Mustafa Bozbey, Fatih Sultan Mehmet (FSM) Bulvarı'nda bulunan ve imar planında "Sağlık tesisi alanı" olarak ayrılan ilçe merkezindeki değerli bir arazinin Sağlık Bakanlığınca Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) devredilmesine tepki gösterdi.

Bozbey, Bursa'nın en değerli bölgelerinin başında gelen FSM Bulvarı'ndaki söz konusu arazide düzenlediği basın toplantısında, Nilüfer'in, Bursa'nın çağdaş konut ihtiyacına cevap veren ve en hızlı nüfus artışına sahip ilçesi olduğunu söyledi. Bursa 2020 Çevre Düzeni Strateji Planı incelendiğinde kent için belirlenen gelişme bölgesinin Nilüfer olduğunun ve ilçe nüfusunun 1 milyon 132 bin 785 kişiye ulaşacağını öngörüldüğünü ifade eden Bozbey, bölgede 3 sanayi bölgesi bulunduğunu, gelecekte hayata geçirilecek sanayi alanları ile ilçenin çalışan nüfus açısından önemli bir potansiyele ulaşacağını belirtti. Bu potansiyeline rağmen Nilüfer'de kamu tarafından sağlık hizmeti sunulan bir hastane olmadığını vurgulayan Bozbey, şunları kaydetti:

"İlçemiz sınırlarındaki Uludağ Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi ancak 3. basamak sağlık hizmeti vermektedir. Nilüfer'de yaşayan vatandaşlar, yatarak tedavi hizmetlerini almak için diğer ilçelerdeki 2. basamak kamu sağlık kuruluşlarına başvurmak zorundadır. İlçeye ivedi olarak bir kamu hastanesinin açılması gerekmektedir. Şu anda üzerinde bulunduğumuz alan, mülkiyeti hazineye ait olan ve 1/1000 ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında 'Sağlık Tesisi Alanı' olarak ayrılmıştır. 37 bin 645 metrekarelik bu alan, Nilüfer'in tamamına hatta Osmangazi'nin önemli bir kısmına sağlık hizmeti verebilecek bir noktadadır. Bizler Nilüfer halkının acil ihtiyacını ve kamu çıkarını gözetererek bu alanda bir kamu hastanesi yapılmasını istiyor ve her platformda bu isteğimizi dile getiriyoruz. Ancak Bursa İl Sağlık Müdürü'nün medyada yer alan bazı açıklamalarından anladığımız kadarıyla bu alanla ilgili çok farklı projelerin hazırlığı yapılıyor. Nitekim 16 Haziranda TOKİ'den belediyemize ulaşan bir yazı üzerine, bu alanın Sağlık Bakanlığınca TOKİ'ye devredildiğini öğrenmiş bulunmaktayız."

Bozbey, alanla ilgili ilk duyumları alınca Bursa Valisi Şahabettin Harput'a bir mektup yazarak kente kamu hastanesi kazandırılması yönünde desteklerini talep ettiklerini belirterek, "şimdi de bir yanıştan dönülmesi ve Nilüferli'nin sağlık hakkına sahip çıkılması için tüm milletvekillerimize ve kamuoyuna destek çağrısında bulunuyoruz" dedi.

- "HASTANE BİNASI YAPACAK HAYIRSEVER VAR" -

Bu alanın sağlık tesisi dışında başka bir fonksiyonla kullanılabilmesi için plan değişikliği yapılması gerektiğini bildiren Bozbey, şöyle devam etti:

"Bilindiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre, bu sağlık tesisi alanının kaldırılması yönünde plan değişikliği yapılması ancak aynı planlama bölgesi içinde eşdeğer büyüklükte sağlık tesis alanı ayrılması şartıyla yapılabilir. Bunun dışında yapılacak plan değişiklikleri yasal olmayacaktır. Nilüfer halkının acilen bir kamu hastanesine ihtiyacı var. Bu alanda hastane binasını yapmak isteyen bir hayırsever vatandaşımız da var. Biz bu alanda kamu hastanesi yapılması için elimizden gelen her şeyi yapacağız, TOKİ'ye konuyla ilgili görüşlerimizi aktaracağız. TOKİ yetkililerine onların projesi için başka bir yer seçimi yapılması konusunda belediye olarak katkıda bulunabileceğimizi iletip, konunun tekrar değerlendirilmesini talep edeceğiz. Bu noktada tüm kamuoyundan destek istiyoruz." (AA)

Bursa Hakimiyet Gazetesi, 7 Temmuz 2009 Tarihli Haber



Hürriyet Bursa Gazetesi, 8 Temmuz 2009 Tarihli Haber



İlk gündem bu yana takipteyiz

HASTANE YER TOKİ'YE GİTTİ

TOKİ SAVAST

YAPIMI TOKİ'NİN OLACAK

■ Bursa Hürriyet de ilk gündem bu yana konunun takipçisi oldu. Hastane alan için ayrılan araziye TOKİ'ye verilmesi, arazi bağışını koruyacakları hakkında görüşüldü. Arazi için son karar hastane yapımına yolunda çıktı.

SON SÖZÜ HASTANE

Çıkan kararlı sesler geri adım attırdı

Nilüfer'deki araziye gezen Bakan Faruk Çelik, "Gayrimenkul, mutlaka devlet hastanesi olacak" diye konuştu.

Kamuyunun tepkisi hiç dinmedi

Faruk Sultan Mehmet Eski İmar Planı'nda 'sağlık alanı' olarak belirlenen arazi için TOKİ'ye devredilmesi Bursa Kamuyuyla ilgili büyük tartışma oldu. Bursa Akademik Odalar Birliği ve Nilüfer Belediyesi'nin eylemlerine karşılık Bakan Faruk Çelik İstanbul'a son noktayı koydu.

TOKİ bu defa garanti veriyor

■ Belediye Başkanı Recep Altıpe ile birlikte Bakan Çelik, "Sağlık Bakanlığı tarafından TOKİ'ye devredilen gayrimenkulde devlet hastanesi inşa edilecek. Tüm TOKİ işlenecek. Destek vermek isteyen hayırseverler olursa ödencü yapılabılır. TOKİ hastaneyi garantilemedi" dedi. 14/7

GÜNÜN HABERİ



İhtiyaca yönelik hizmet

■ Bursa Durulupın Belediye Başkanı Recep Altıpe, "Tuzava daha önce TOKİ tarafından konut yapılabileceği biliyorduk muydunuz?" sorusuna üzerine, daha önce bağış olmuştuk ama belirlenen "Nilüfer bölgesinin hastane ihtiyacı varsa bu giderilecektir" diye konuştu.

TEŞEKKÜR

Çalışmalarım boyunca değerli yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren tez danışmanım Prof. Dr. Neslihan DOSTOĞLU'na, bilgi ve katkıları için; jüri üyelerim Prof. Dr. Hasan ERTÜRK ve Yrd. Doç. Dr. Özgür Ediz'e, anket çalışmamda bana çok destek veren, yardımlarını ve zamanını esirgemeyen Doç. Dr. Nuran BAYRAM'a,

Ayrıca, bana kütüphanesini açan Y. Mimar Zübeyde KOCABAY'a, sağladığı bilgi ve kaynak paylaşımı için Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcısı Ercan TIRAŞ'a, bilgi ve doküman destekleri için EMİR-KOOP Başkanlığı'na,

Kişiliği ve akademik çalışmalarıyla gurur duyduğum meslektaşım annem Prof. Dr. Nilüfer AKINCITÜRK'e, meslektaşım babam Aziz AKINCITÜRK'e, mimarlık öğrencisi kardeşime ve bana sonsuz destek olan sevgili eşime çok teşekkür ederim.

Mimar Miray GÜR

ÖZGEÇMİŞ

1985 Bursa doğumlu Miray GÜR, ilk, orta ve lise eğitimini Bursa Özel İnal Ertekin Lisesi'nde tamamlamıştır. 2007 yılında Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi'nden ikincilikle, Mimarlık Bölümü'nden ise birincilikle mezun olmuştur. 2006-2007 yılları arasında Lisans eğitimi sırasında öğrenci asistan olarak görev yapmıştır. Miray Gür 2007-2008 Güz döneminde, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Bina Bilgisi Bilim Dalı'nda Yüksek Lisans eğitimine başlamıştır. 2008 Ocak ayından itibaren ise, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü Bina Bilgisi Anabilim Dalı'nda araştırma görevlisi olarak görev yapmaktadır. Bildiği yabancı dil İngilizce'dir.

Miray GÜR, Lisans eğitimi sırasında birçok yarışmaya katılarak çeşitli ödüller almıştır. 2004 yılında Mimarlık Eğitimi Derneği tarafından hazırlanan MİMED Teşvik Ödülü'nü, 2005 yılında 4. yarıyıl projesi ile katıldığı Uluslararası Mimarlık Öğrencileri Proje Yarışması UMOP Başarı Ödülü'nü, aynı yıl içerisinde grup arkadaşlarıyla birlikte Uludağ Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nün, Işıklar Tuğla işbirliğiyle düzenlediği workshop kapsamında tüm öğrencilerin katıldığı bir etkinlik olan Tasarım ve Uygulama Yarışmasında Işıklar Tuğla 1.'lik Ödülü'nü ve 2007 yılında, 7. Yarıyıl projesi ile daha önce de katıldığı Uluslararası Mimarlık Öğrencileri Proje Yarışması UMOP Başarı Ödülü'nü ve mezuniyetinden sonra diploma projesiyle katıldığı Archiprix Türkiye 2007'de ise Teşvik Ödülü almıştır. Halen araştırma görevlisi olarak görev yaptığı Uludağ Üniversitesi'nde, U.Ü. Eğitim Fakültesi Resim Bölümü ve U.Ü. Devlet Konservatuvarı projeleri tasarım ekibinde yer almıştır.