

**T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TÜRKİYE’DE DAR GELİRLİLERİN KONUT SORUNU BAĞLAMINDA
SOSYAL KONUTA BAKIŞ;
İSTANBUL BEZİRGANBAHÇE ÖRNEĞİNDE İRDELEME**

SİMGE KUTSAL

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARİ TASARIM PROGRAMI**

**DANIŞMAN
DOÇ. DR. ÇİĞDEM POLATOĞLU**

İSTANBUL, 2012

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TÜRKİYE’DE DAR GELİRLİLERİN KONUT SORUNU BAĞLAMINDA SOSYAL
KONUTA BAKIŞ; İSTANBUL BEZİRGANBAHÇE ÖRNEĞİNDE İRDELEME**

Simge KUTSAL tarafından hazırlanan tez çalışması 27.06.2012 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Çiğdem POLATOĞLU

Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Prof. Dr. Tülin GÖRGÜLÜ

Maltepe Üniversitesi

Doç. Dr. Çiğdem POLATOĞLU

Yıldız Teknik Üniversitesi

Yrd. Doç. Dr. Almula KÖKSAL IŞIKKAYA

Yıldız Teknik Üniversitesi

ÖNSÖZ

“Türkiye’de Dar Gelirlilerin Konut Sorunu Bağlamında Sosyal Konuta Bakış; İstanbul Bezirganbahçe Örneğinde İrdeleme” isimli yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı’nda hazırlanmıştır.

Bu tezin hazırlanmasında;

Bir yılı aşkın bir süre boyunca, farklı bakış açılarıyla konuyu ele almamı sağlayan, değerli bilgi ve deneyimlerinden yararlandığım, her aşamada göstermiş olduğu yakın ilgi, destek ve özverilerden dolayı tez danışmanım Doç. Dr. Çiğdem POLATOĞLU’na,

Çalışmalarımda fikirlerini ve desteklerini esirgemeyen değerli arkadaşlarıma,

Hayatımın her döneminde olduğu gibi tez süreci içerisinde de sevgi ve anlayışları ile yanımda olan anneme ve ağabeyime,

Son olarak, aldığım her kararda beni sonsuz bir sevgiyle destekleyen, mimarlığın hayatıma girmesini, eğitim ve çalışma hayatımda mimar olmaktan gurur duymamı sağlayan, her anımda benimle olan babama sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Haziran, 2012

Simge KUTSAL

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KISALTMA LİSTESİ.....	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	viii
ÇİZELGE LİSTESİ	xiii
ÖZET	xv
ABSTRACT.....	xi
BÖLÜM 1	
GİRİŞ.....	1
1.1 Literatür Özeti	1
1.2 Tezin Amacı	3
1.3 Bulgular	4
BÖLÜM 2	
KONUT, TOPLU KONUT ve SOSYAL KONUT KAVRAMLARI	5
2.1 Konut, Toplu Konut ve Sosyal Konut Kavramları	5
2.2 Konut Sorunu	9
2.2.1 Nüfus Artışı	12
2.2.2 Hızlı Kentleşme ve Göçler	14
2.2.3 Mevcut Konut Stoğunun Eskimesi ve Yanlış Konut Üretimi	16
2.2.4 Doğal Afetler	17
2.2.5 Mevcut Gecekonduların Islahı ve Tasfiyesi	18
BÖLÜM 3	
DAR GELİRLİLERİN KONUT SORUNU ve SOSYAL KONUT POLİTİKALARI	20
3.1 Dar Gelirlilerin Konut Sorunu	20
3.2 Gecekondulu ve Gecekondulu Halkı	24
3.3 Dünya’da Konut Sorununa Yaklaşımlar	29

3.3.1	Gelişmiş Ülkelerde Konut Sorununa Yaklaşımlar	32
3.3.2	Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Sorununa Yaklaşımlar	41
3.3.2.1	Latin Amerika Ülkeleri.....	44
3.3.2.2	Asya Ülkeleri.....	48
3.4	Türkiye’de Konut Sorununa Yaklaşımlar	54
3.4.1	Plansız Dönem (1923 – 1961)	55
3.4.1.1	1923 – 1945 Dönemi.....	55
3.4.1.2	1945 – 1961 Dönemi.....	57
3.4.2	Planlı Dönem (1961 – 2013)	60
3.4.2.1	1961 – 1980 Dönemi.....	60
3.4.2.2	1980 – 2000 Dönemi.....	63
3.4.2.3	2000 ve Sonrası	66
BÖLÜM 4		
SOSYAL KONUT UYGULAMALARI		70
4.1	Dünya’da Sosyal Konut Uygulamaları	71
4.1.1	20. Yüzyıl Örnekleri.....	73
4.1.1.1	Hufeisensiedlung (1925 - 1929), Almanya.....	73
4.1.1.2	Siemensstadt (1929 - 1934), Almanya	76
4.1.1.3	Karl Marx Hof (1927-1930), Avusturya	84
4.1.1.4	Byker Wall (1969-1971), İngiltere	86
4.1.1.5	Gifu Kitagata Apartments (1994-2000), Japonya.....	89
4.1.2	21. Yüzyıl Örnekleri.....	94
4.1.2.1	Brunnenhof (2004-2007), İsviçre	94
4.1.2.2	Poljane Sosyal Konutları (2002-2007), Slovenya.....	96
4.1.2.3	Edificio Celosia (2009), İspanya.....	99
4.1.2.4	Teglværkshavnen Housing (2003-2008), Danimarka.....	102
4.1.2.5	60 Richmond Housing (2010), Kanada	105
4.2	Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları	110
4.2.1	20. Yüzyıl Örnekleri.....	112
4.2.1.1	Levent Mahalleleri (1947-1958), İstanbul.....	112
4.2.1.2	Koşuyolu (1951-1954), İstanbul	117
4.2.1.3	Ataköy (1957-1962), İstanbul.....	120
4.2.1.4	Petrol – İş (1959), İstanbul	125
4.2.2	21. Yüzyıl Örnekleri.....	127
4.2.2.1	Hadımköy Konutları (2008), İstanbul	127
4.2.2.2	Antalya Çıplaklı Sosyal Konutları (2010), Antalya	128
4.2.2.3	Gölcük Konutları (2010), Kocaeli.....	130
4.2.2.4	Şahinbey Konutları 1. Bölge (2010), Gaziantep	132
4.3	Bölüm Sonucu	134
BÖLÜM 5		
İSTANBUL BEZİRGANBAHÇE SOSYAL KONUTLARININ KULLANIM SONRASI DEĞERLENDİRİLMESİ (KSD)		141

5.1	Değerlendirme Yöntemi.....	142
5.1.1	Kullanım Sonrası Değerlendirme (KSD)	143
5.2	Bezirganbahçe Sosyal Konutları Yerleşim Özellikleri	146
5.2.1	Vaziyet ve Ulaşım Özellikleri.....	148
5.2.2	Sosyal Donatılar	150
5.2.3	Konut Yapısı	151
5.3	Bezirganbahçe’de KSD Çalışması	155
5.3.1	Uygulama	155
5.3.2	Veri Analizi ve Tartışma	156
5.3.2.1	Gözlem	157
5.3.2.2	Anket ve Görüşme.....	164
 BÖLÜM 6		
SONUÇ ve ÖNERİLER.....		178
KAYNAKLAR.....		186
EK-A.....		197
ANKET FORMU		197
ÖZGEÇMİŞ.....		202

KISALTMA LİSTESİ

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
AGFE	Advisory Group on Forced Evictions
BM	Birleşmiş Milletler
DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
ENHR	European Network For Housing Research
GEHAG	Gemeinnützige Heimstätten-Spar-und Bau-Aktiengesellschaft
GMBH	Oaktree Capital Management
GYODER	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
İMO	İnşaat Mühendisleri Odası
KENT-KOOP	Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği
KEY	Konut Edindirme Yardımı
KİPTAŞ	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
KSD	Kullanım Sonrası Değerlendirme
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
OECD	Organisation For Economic Co-operation and Development
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
TDK	Türk Dil Kurumu
TİSK	Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu
TL	Türk Lirası
TMMOB	Türkiye Mühendis ve Mimarlar Odası Birliği
TOKİ	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UNDP	Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı
UNECE	United Nations Economic Commission For Europe
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1	Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi piramidi, 1943 [4]	6
Şekil 2.2	Mega kent olma yolunda büyüyen Chongqing [20]	14
Şekil 2.3	Mevcut ömrünü tamamlamış yapılar Batum (Fotoğraf: Simge Kutsal) ..	16
Şekil 2.4	Mall of İstanbul Projesi, Mahmutbey [23]	16
Şekil 2.5	1999 Marmara depremi sonrasında genel durum [25]	17
Şekil 3.1	OECD Ülkelerindeki gelir eşitsizliği, 2000'lerin ortaları [34]	23
Şekil 3.2	Yoksulluğun kente yansıması olan gecekondu yerleşimleri, Ankara [10]	24
Şekil 3.3	İstanbul Armutlu'da gecekondu yerleşimi (Fotoğraf: Çiğdem Polatoğlu)	25
Şekil 3.4	İstanbul'da apartman-kondu yerleşimleri (Fotoğraf: Çiğdem Polatoğlu)	28
Şekil 3.5	19. Yüzyılda New York'daki slum yerleşimleri [39]	29
Şekil 3.6	Komünist konut bloğu, Durres, Arnavutluk [42].	31
Şekil 3.7	Toplam konut stoğu içerisinde sosyal kiralık konut oranları, 2011 [45] .	33
Şekil 3.8	OECD Ülkeleri içerisinde mülk sahipliği oranları, 2011 [45]	35
Şekil 3.9	Sosyal konut sahipliği oranları [44]	37
Şekil 3.10	Sosyal konut sektörü içerisinde kira ayarlama yöntemleri [14]	38
Şekil 3.11	Mevcutta yaşam devam ederken inşaatına da devam edilen kiralık konutlar, Lima, Peru [47]	42
Şekil 3.12	Yoksulların yaşadığı seçim şansının olmadığı alanlar, Meksika [48]	43
Şekil 3.13	Latin Amerika haritası [50]	44
Şekil 3.14	Lima şehrinde bir görünüm, Peru [52]	45
Şekil 3.15	Brezilya'da favela mahalleleri [54]	46
Şekil 3.16	"Favela Painting – O Morro" çalışmaları, Rio de Janeiro [55]	47
Şekil 3.17	Venezüella'nın başkenti Karakas ve yoksul yerleşimleri [58]	48
Şekil 3.18	Asya haritası [50]	49
Şekil 3.19	Kentsel nüfus ve Asya ülkelerindeki gecekondu oranı, 2007 [59]	50
Şekil 3.20	Bombay şehrinde yol kenarı banyoları [63]	51
Şekil 3.21	Dharavi bustee bölgesi, Bombay [66]	52
Şekil 3.22	Karaçi kentindeki Orangi Town gecekondu yerleşimi [69], [70]	53
Şekil 3.23	Chao Praya Nehri çevresindeki gecekondu yapılaşması [71]	54
Şekil 3.24	1929 yılında Ankara ve Kale çevresi [72]	56
Şekil 3.25	Saraçoğlu Mahallesi [73]	56
Şekil 3.26	Koşuyolu Evleri [76]	58
Şekil 3.27	Ankara Yenimahalle [77]	59
Şekil 4.1	Viyana'daki Bassena konut bloğunun kat planı [83]	71

Şekil 4.2	Saltaire yerleşimi vaziyet planı,1863 [83]	72
Şekil 4.3	Letchworth yerleşimi,1903 [83]	73
Şekil 4.4	Horseshoe yerleşmesinin uydudan görünümü [84].....	74
Şekil 4.5	Horseshoe yerleşmesinin vaziyet planı [83].....	74
Şekil 4.6	At nalı şeklindeki apartman bloklarının görünümü [85], [86], [87]	74
Şekil 4.7	3 katlı apartman bloklarının tipik kat planı [89].....	75
Şekil 4.8	At nalı şeklindeki apartman bloklarının tipik kat planı [88], [89].....	75
Şekil 4.9	Müstakil evlerin tipik kat planları [84]	76
Şekil 4.10	Sıra evlerin tipik kat planları [89]	76
Şekil 4.11	Martin Wagner'in konut yapıları tipik kat planları [89]	76
Şekil 4.12	Siemensstadt yerleşiminin uydudan görünümü [90].....	77
Şekil 4.13	Siemensstadt yerleşiminin vaziyet planı [91].....	77
Şekil 4.14	Siemensstadt'ın maketinden giriş kısmı görünüşü [93].....	78
Şekil 4.15	Farklı modernist tasarımların yansımaları [90]	78
Şekil 4.16	Schroun'un yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94]	79
Şekil 4.17	H. Schroun tarafından yerleşime uygulanan plan tipi [91]	79
Şekil 4.18	H. Schroun tarafından yerleşime uygulanan ikinci plan tipi [91]	80
Şekil 4.19	H. Schroun tarafından yerleşime uygulanan üçüncü plan tipi [91].....	80
Şekil 4.20	H. Schoun'un binaları [93].....	80
Şekil 4.21	F. Forbat'ın yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94]	81
Şekil 4.22	F. Forbat'ın yerleşimdeki konutlarının tipik kat planları (Kostof v.d. [95])	81
Şekil 4.23	F. Forbat'ın binaları [95].....	82
Şekil 4.24	W. Gropius'un yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94]	82
Şekil 4.25	W. Gropius konutlarının tipik kat planları (Kostof v.d. [95])	83
Şekil 4.26	H. Häring'in yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94].....	83
Şekil 4.27	O. Bartning'in yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94]	83
Şekil 4.28	P.R. Henning'in yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94]	84
Şekil 4.29	Karl Marx Hof yerleşimi uydu görünümü [96]	85
Şekil 4.30	Karl Marx Hof yerleşimi vaziyet planı [97]	85
Şekil 4.31	Karl Marx Hof genel görünüm [98]	85
Şekil 4.32	Karl Marx Hof bloklarının tipik kat planları [99].....	86
Şekil 4.33	Karl Marx Hof yerleşmesi görünüşleri [98]	86
Şekil 4.34	Byker Wall yerleşmesi uydu görünümü [100].....	87
Şekil 4.35	Byker Wall yerleşmesi vaziyet planı [101].....	87
Şekil 4.36	Byker Wall yerleşimi [102]	88
Şekil 4.37	Byker Wall yerleşimindeki kat planları ve kesiti [95]	88
Şekil 4.38	Byker Wall yerleşimindeki konutların tipik kat planları [102].....	88
Şekil 4.39	Byker Wall yerleşimindeki dubleks konutların tipik kat planları [83]	89
Şekil 4.40	Byker Wall yerleşimi içe dönük alanlar [102].....	89
Şekil 4.41	The Sejima Wings, Kitagata yerleşimi uydu görünümü [103]	90
Şekil 4.42	Sejima Wings, Kitagata yerleşiminin vaziyet planı [103].....	90
Şekil 4.43	Sejima Wings, Kitagata yerleşiminde iç-dış ilişkisi [103].....	91
Şekil 4.44	Sejima Wings, Kitagata avlu görünüşü [104].....	91
Şekil 4.45	Sejima Wings, Kitagata boşlukların yerleşimleri [103].....	91
Şekil 4.46	Sejima Wings, Kitagata farklı büyüklükteki dairelerin yerleşimi [103] ..	92
Şekil 4.47	Sejima Wings, Kitagata bloklarında sirkülasyon noktaları [105]	92

Şekil 4.48	Sejima Wings, Kitagata bloklarında dairelere ulaşım [103]	93
Şekil 4.49	Sejima Wings, Kitagata özel kullanımlı ve kamusal teraslar [106]	93
Şekil 4.50	Sejima Wings, Kitagata bloklarında dairelere planları [103]	93
Şekil 4.51	Sejima Wings, Kitagata bloklarında tipik daire planları [103]	94
Şekil 4.52	Brunnenhof yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)	94
Şekil 4.53	Brunnenhof yerleşimi vaziyet planı ve görünümü [107]	95
Şekil 4.54	Brunnenhof yerleşimindeki renkli cephe görünümleri [109]	95
Şekil 4.55	Brunnenhof yerleşimi tipik kat planları [107]	96
Şekil 4.56	Poljane yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)	97
Şekil 4.57	Poljane yerleşimi vaziyet planı [107]	97
Şekil 4.58	Poljane yerleşimi zemin kat ve tipik kat planı [107]	98
Şekil 4.59	Poljane bloklarında çatı bahçeleri [111], [112]	98
Şekil 4.60	Poljane bloklarında tipik kat planları [107]	99
Şekil 4.61	Celosia yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)	99
Şekil 4.62	Celosia yerleşimi vaziyet planı [113]	100
Şekil 4.63	Celosia yerleşimi dolu-boş etkisi [113]	100
Şekil 4.64	Celosia yerleşimi kat planları [107]	101
Şekil 4.65	Celosia yerleşimi ana birim ve varyasyonlar [107], [113]	102
Şekil 4.66	Celosia yerleşimi tipik kat planı [115]	102
Şekil 4.67	Tegnestuen Vandkunsten yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth) ..	103
Şekil 4.68	Tegnestuen Vandkunsten yerleşimi vaziyet planı [116]	103
Şekil 4.69	Tegnestuen Vandkunsten yerleşimi görünümü [117]	104
Şekil 4.70	Tegnestuen Vandkunsten yerleşimi yapı – su ilişkisi [117]	104
Şekil 4.71	Tegnestuen Vandkunsten yerleşimi dış koridor ve çekirdekler [118] ..	105
Şekil 4.72	Tegnestuen Vandkunsten yerleşimi tipik kat planı [118]	105
Şekil 4.73	60 Richmond Housing uydu görünümü (Google – Earth)	106
Şekil 4.74	Richmond Housing görünümü [119]	106
Şekil 4.75	Richmond Housing sürdürülebilirlik diyagramı [119]	107
Şekil 4.76	Richmond Housing teraslar ve bağlantılar [119], [120]	108
Şekil 4.77	Richmond Housing kat planları [119]	108
Şekil 4.78	Richmond Housing plan tipleri [119], [121]	109
Şekil 4.79	Yenişehir yerleşimi vaziyet planı [123]	110
Şekil 4.80	Kozlu Kömür-İş İdare Binası ve İşçi Evleri Sitesi [124]	111
Şekil 4.81	İş Bankası Piyango Evleri [125], [126]	111
Şekil 4.82	Levent yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)	112
Şekil 4.83	Levent Mahallesi vaziyet planı [127]	113
Şekil 4.84	1. Levent yerleşimi vaziyet planı [128]	114
Şekil 4.85	1. Levent Mahallesi sıra ev ve ikiz ev plan tipleri [127]	114
Şekil 4.86	1. Levent Mahallesi tek ev plan tipleri [127]	115
Şekil 4.87	1. Levent yerleşimi görünümü [128]	115
Şekil 4.88	2. Levent yerleşiminde konut tipleri [127]	116
Şekil 4.89	3. Levent yerleşiminde konut tipleri [127]	116
Şekil 4.90	Koşuyolu yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)	117
Şekil 4.91	Koşuyolu yerleşimi vaziyet planı [129]	118
Şekil 4.92	Koşuyolu'ndan görünüm [129]	118
Şekil 4.93	Koşuyolu Evleri tip planlar [129]	119
Şekil 4.94	Koşuyolu Evleri Tip C, tasarım, uygulama ve mevcut durum [129]	120

Şekil 4.95	Koşuyolu Evleri [129].....	120
Şekil 4.96	Ataköy yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)	121
Şekil 4.97	Ataköy yerleşimi vaziyet planı [131]	122
Şekil 4.98	Ataköy yerleşimi blokların planları [132]	123
Şekil 4.99	Ataköy yerleşimi plan tipleri [133]	124
Şekil 4.100	Petrol-İş Sitesi uydu görünümü (Google-Earth)	125
Şekil 4.101	Petrol-İş Sitesi genel görünümü [134].....	125
Şekil 4.102	Petrol-İş Sitesi vaziyet planı [134]	126
Şekil 4.103	Petrol-İş Sitesi farklı plan tipleri [134]	126
Şekil 4.104	Hadımköy yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)	127
Şekil 4.105	Hadımköy yerleşimi vaziyet planı [135]	127
Şekil 4.106	Hadımköy yerleşimi plan tipi ve görünüşü [135]	128
Şekil 4.107	Antalya Çıplaklı yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth).....	128
Şekil 4.108	Antalya Çıplaklı yerleşimi vaziyet planı [136].....	129
Şekil 4.109	Antalya Çıplaklı yerleşimi görünümü [137]	129
Şekil 4.110	Antalya Çıplaklı yerleşimi plan tipleri ve görünüşleri [136]	130
Şekil 4.111	Gölcük yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)	130
Şekil 4.112	Gölcük yerleşimi vaziyet planı [138]	131
Şekil 4.113	Gölcük yerleşimi görünümü [139].....	131
Şekil 4.114	Gölcük yerleşimi plan tipleri ve görünüşleri [138]	132
Şekil 4.115	Şahinbey yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth).....	132
Şekil 4.116	Şahinbey yerleşimi vaziyet planı [140].....	133
Şekil 4.117	Şahinbey yerleşimi plan tipleri ve görünüşleri [140]	133
Şekil 4.118	Şahinbey yerleşimi görünüşü [140].....	133
Şekil 5.1	KSD şeması (Aksu, [143]).....	144
Şekil 5.2	Ayazma bölgesi gecekondü yerleşimi [147]	147
Şekil 5.3	Ayazma bölgesi genel görünüm [147].....	148
Şekil 5.4	Bezirganbahçe Sosyal Konutları genel görünüşü (Fotoğraf: Simge Kutsal)	148
Şekil 5.5	Bezirganbahçe Sosyal Konutlarının uydu görünümü (Google-Earth) ...	149
Şekil 5.6	Bezirganbahçe Sosyal Konutları vaziyet planı (TOKİ İstanbul Birimi)....	149
Şekil 5.7	Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 plan tipi daire planı	151
Şekil 5.8	Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 plan tipi bodrum kat planı	152
Şekil 5.9	Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 plan tipi zemin kat planı	152
Şekil 5.10	Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 plan tipi normal kat planı.....	152
Şekil 5.11	Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 blok kesitleri	153
Şekil 5.12	Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 blok ön görünüş	153
Şekil 5.13	Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 blok yan görünüş	154
Şekil 5.14	Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 blok arka görünüş	154
Şekil 5.15	Bezirganbahçe konutlarında yaşama alanı, mutfak, yatak odası ve banyo (Çiğdem Polatoğlu)	155
Şekil 5.16	Yerleşimdeki kamyonlar	157
Şekil 5.17	Hanehalklarının açtığı yaya yolları	158
Şekil 5.18	Polis lojmanları girişleri	158
Şekil 5.19	Yerleşim çevresi.....	159
Şekil 5.20	Bloklardaki yangın merdivenleri.....	160
Şekil 5.21	Çocuklar tarafından oluşturulan oyun alanları	160

Şekil 5.22	Yerleşimdeki açık spor alanları.....	161
Şekil 5.23	TOKİ Çarşısı.....	161
Şekil 5.24	TOKİ Sağlık Ocağı.....	161
Şekil 5.25	Yerleşimdeki korunmasız trafolar	162
Şekil 5.26	Blok cepheleri.....	163

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1	Yıllara göre nüfus oranları ve yıllık nüfus artış hızı [19]	12
Çizelge 2.2	Yıllara göre nüfus oranları ve yıllık nüfus artış hızı, ADNKS ile [19]	13
Çizelge 2.3	Yıllık nüfus artış hızı 1927 – 1985 [19].....	13
Çizelge 2.4	Yıllık nüfus artış hızı 1986 – 2025 [19].....	13
Çizelge 2.5	Yıllara göre toplam nüfus, şehir nüfusu ve şehirleşme oranları [22]	15
Çizelge 2.6	Yıllara göre göç eden nüfus oranı [22]	15
Çizelge 2.7	Türkiye’deki yerleşim yerleri arasındaki göç eden nüfus oranı [22]	15
Çizelge 2.8	Türkiye’de gecekondulu ve gecekondulu nüfus [13]	18
Çizelge 2.9	Türkiye’de Konut İhtiyacı [27]	19
Çizelge 3.1	Yoksulluk sınırı yöntemlerine göre yoksul fert sayısı [31].....	22
Çizelge 3.2	Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelirlere göre sıralı %20’lik gruplar [32].....	22
Çizelge 3.3	Konut mülkiyeti ve sosyal sektör içindeki sayıları [44].....	34
Çizelge 3.4	Sosyal konut stoğu ve inşaatı, 2007 [14].....	34
Çizelge 3.5	Sosyal konutlara erişebilirlik ve gelir limitleri [44]	39
Çizelge 3.6	Sosyal konutların demografik yapısı [44]	40
Çizelge 3.7	Seçili ülkeler ve büyük şehirlerindeki kiralık konut oranları [47]	42
Çizelge 5.1	Hanehalklarının yaş aralıkları	164
Çizelge 5.2	Hanehalklarının cinsiyeti	165
Çizelge 5.3	Hanehalklarının medeni hali	165
Çizelge 5.4	Hanehalklarının eğitim durumu	165
Çizelge 5.5	Hanehalklarının mesleki durumu	165
Çizelge 5.6	Hanehalklarının nüfuslarına göre dağılımı	166
Çizelge 5.7	Hanehalklarının çocuk sahibi olma durumları.....	166
Çizelge 5.8	Hanehalklarının gelir dağılımı.....	166
Çizelge 5.9	Hanehalklarının araç sahipliği	167
Çizelge 5.10	Hanehalklarının yerleşime taşınma yılı	167
Çizelge 5.11	Hanehalklarının mülkiyet durumu	167
Çizelge 5.12	Hanehalklarının daha önceki ikametgah yerleri.....	168
Çizelge 5.13	Hanehalklarının daha önceki konut tipi	168
Çizelge 5.14	Hanehalklarının aylık konut masrafı.....	169
Çizelge 5.15	Hanehalklarının konut masraflarındaki artış durumu	169
Çizelge 5.16	Yerleşimin yeterliliği	170
Çizelge 5.17	Konut yapısına ilişkin memnuniyet	171
Çizelge 5.18	Konutun büyüklüğüne ilişkin memnuniyet	172
Çizelge 5.19	Konutun alanına ilişkin güvenlik değerlendirmesi	172

Çizelge 5.20	Komşuluk ilişkilerinin değerlendirilmesi	173
Çizelge 5.21	Farklı konular açısından yerleşimin değerlendirilmesi.....	173
Çizelge 5.22	Hanehalkları tarafından kullanılan yeni ve eski mobilyaların değerlendirilmesi.....	174
Çizelge 5.23	Hanehalklarının yerleşimden taşınma isteği ile ilgili oranlar	175
Çizelge 5.24	Hanehalklarının başka bir toplu konuta taşınma isteği ile ilgili oranlar	175
Çizelge 5.25	Yerleşimi yakınlarla tavsiye etme ile ilgili oranlar	175
Çizelge 5.26	Hanehalklarının Bezirganbahçe'deki mutluluk oranları	176

TÜRKİYE’DE DAR GELİRLİLERİN KONUT SORUNU BAĞLAMINDA SOSYAL KONUTA BAKIŞ; İSTANBUL BEZİRGANBAHÇE ÖRNEĞİNDE İRDELEME

Simge KUTSAL

Mimarlık Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Çiğdem POLATOĞLU

Dünya’da çözüm aranan temel konulardan biri olarak barınma sorunu karşımıza çıkmaktadır. Ülkeler farklı politikalarla soruna çözüm ararken, en çok kullanılan yöntem olarak sosyal konut politikaları ile karşılaşmaktadır. Devlet eliyle yapılan sosyal konutlarda, özellikle yoksul ve dar gelirliilere yönelik politikalarla konut edindirme, kiralama ve kira denetimi gibi çözüm yöntemleri geliştirilmiştir. İngiltere, Hollanda ve Fransa gibi gelişmişlik düzeyi yüksek ülkelerde sosyal konut politikalarının başarıyla uygulandığı görülmektedir.

Türkiye geç sanayileşmiş ülkeler arasındadır. Kentleşmesi, sanayileşmesinden önce başlamış ve sanayileşmenin de önünde ilerlemektedir. 1950’lerden itibaren kırdan kente yaşanan göçler ile, kentsel nüfus hızla artarken, nüfusun barınmasına yönelik yeterli nicelik ve nitelikte konutlar üretilmemiştir. Nitelikli konut yetersizliğinden ortaya çıkan konut sorunu özellikle büyük kentlerde çarpık kentleşmeye, düzensiz yapılaşmaya ve temel sağlık koşullarından uzak yasadışı konut üretimine neden olmaktadır.

Bu bağlamda çalışmada öncelikle, konut sorununun temel nedenleri ele alınmakta, etkileri ve dar gelirliilerin sorunun neresinde olduğu araştırılmaktadır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki sosyal konut anlayışı incelenmekte, Dünya’da ve Türkiye’de uygulanmış sosyal konut örneklerine yer verilmektedir. Türkiye’de sosyal konutlardaki yaşam koşullarının anlaşılması adına, İstanbul’da Bezirganbahçe Sosyal Konutlarında gözlem ve tespitlerle birlikte anket çalışması sunulmaktadır. Bu kapsamda tezin amacı;

Dünya örneklerinden referans alarak Türkiye'deki yoksul ve dar gelirlilerin konut sorununa niceliksel ve niteliksel bir farkındalığın ortaya konması olarak belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Sosyal konut, konut sorunu, yoksul ve dar gelirli, Türkiye'de konut politikaları, sosyal konut uygulamaları

ABSTRACT

STUDY OF SOCIAL HOUSING WITHIN THE CONTEX OF THE LOW-INCOME HOUSING PROBLEM IN TURKET: ISTANBUL BEZIRGANBAHCE CASE STUDY

Simge KUTSAL

Department of Architecture

MSc. Thesis

Advisor: Assoc. Prof. Dr. Çiğdem POLATOĞLU

Sheltering problem appears as the basic subject seeking a way out in the World. While countries searching for solutions by the help of different policies, social housing policy is mostly experienced. Becoming a homeowner, renting and renting control are the solution methods developed by government made housing intended particularly for poor and low-income people. It is observed that, social housing policies work successfully in highly developed countries like England, Netherlands, French and this should be case study.

Turkey is among the lately industrialized countries. Urbanization in Turkey has begun before industrialization and has moved far beyond it. As the city population increases through the immigrations from village to city since 1950's, the quality and quantity of the built houses were not enough for shelter of the population. Housing problems due to lack of quality housing led to distorted urbanization, irregular formation and illegal housing production for from basic health conditions.

In this context, primarily, basic causes of hosing problem are considered; determining what part of the problem the poor and low-income people stand and the impact of the problem. Social housing perception in highly developed and emergent countries is studied, social housing case studies applied around world and Turkey are taken as reference. In order to understand the living conditions in Istanbul – Bezirganbahçe

social housing, observations and determinations along with a survey is presented. In this content main aim of this thesis is; to come up with quality and quantity solutions to poor and low-income housing problem by basing world case studies.

Key Words: Social housing, housing problem, poor and low-income, housing policies in Turkey, social housing applications

1.1 Literatür Özeti

Konut, barındırdığı yaşam bakımından insanoğlu için en önemli yapı şeklini oluşturmaktadır. En geniş anlamıyla, kişilerin mahremiyetini korudukları, dinlendikleri, öğrendikleri, sosyal ve kültürel olarak paylaşım içerisinde oldukları, toplumun temelini oluşturan aile kavramının benimsendiği bir mekan olmaktadır. Eğitimin, kültürün, sosyal alışverişin ve yaşama dair bulguların öğrenildiği ilk yer aile, dolayısıyla da konuttur.

Bu nedenle konut, insanın temel haklarından biridir. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi(1948)'nden başlayarak dünya çapında çözüm aranan en temel sorunu da oluşturmaktadır. Konut sorunu sanayileşme sonucunda yaşanan hızlı kentleşmenin bir etkisidir. Ülkelerin gelişmişlik düzeylerine bağlı olarak farklı yaklaşımlar, politikalar ve uygulamalar görülmektedir.

Gelişmiş ülkeler, erken dönemde sosyal devlet anlayışını benimsemiştir. Sosyal devlet, vatandaşlarının barınma ve konut hakkını temin etmekle görevlendirilmiştir. Bu bağlamda, gelişmiş ülkelerde Sanayi Devrimi ile birlikte sosyal konut uygulamaları, sanayileşme ve kentleşme ile birlikte geliştirilmeye başlanmış, kentleşme de sanayileşmenin bir sonucu olarak gelişme göstermiştir.

Konut sorununun, ülkeler ölçüsünde önem taşıyan, sosyal, ekonomik ve politik sorunlar arasına girmesi, I. ve II. Dünya Savaşları arasında kalan döneme rastlamaktadır. Bugün adına 'sosyal konut politikası' denilen amaçlar ve tedbirler bütünü de, ancak bu dönemde önem kazanmış, II. Dünya Savaşından sonra ise, kapsamını genişletmiştir [1].

Sosyal konut genel olarak, sosyal sınıf, gelir ya da konut standardı gibi öncelikleri olan [1], kendi imkanları ile konut edinemeyen bireylerin barınma sorununa çözüm olarak geliştirilen, düşük maliyetli, kullanım masrafının minimum değerlerde tutulduğu, kiralık veya mülk edindirme yöntemiyle geliştirilen, sağlık ve teknik olanakları yaratılmış mekanlardır.

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, konut sorunu özellikle yoksul ve dar gelirlinin sorunu olarak kalmaktadır. Toplumdaki sınıflar arasında gelir dengesizliğinin fazla olması, hızla artan nüfus, şehirleşme hareketinin büyük şehirlere yönelmesi, kırsal alanlardaki imkansızlıklar nedeniyle kentin cazip hale gelmesi ve iş olanakları gibi nedenlerden kaynaklanan büyük kentlerdeki yığılma sonucunda, kentlerde konut ihtiyacı daha yoğun olarak hissedilmektedir. Geliştirilmiş, yerleşik bir konut politikasının olmayışı; anlık çözüm kararlarının üretilmesine, ileriye dönük etkileri düşünülmeden uygulamaya konulmasına, ihtiyacın yasal olmayan yollardan çözülmesine ve sağlıksız yaşam alanlarının oluşmasına neden olmaktadır.

Türkiye’de Cumhuriyetin ilk yıllarında sosyal devlet anlayışının bir sonucu olarak sosyal konut girişimleri yapılmış, ancak devamlılığı olan bir konut üretim şekli haline gelememiştir. Uygulamalar Ankara’da yaşayan memurların, göçmenlerin ve sanayi kuruluşları ile birlikte yeni gelişen şehirlerdeki işçilerin ihtiyaçlarına yönelik tamamen devlet tarafından karşılanan toplu konut girişimleriyle oluşmuştur. Bu yaşam alanları, yalnızca barınma ihtiyacına yönelik olarak düşünülmemiş, sosyo-kültürel anlamda da bireylerin aydın ve bilgili olması için sosyal donatılar ile desteklenmiştir.

Sonraki 80 yıllık süreçte alınan kararlar ve yürütülen politikalar sosyal konutun gelişmesine izin vermemiştir. Kaçak yapılaşma dar gelirlinin konut sorununa bir çözüm olarak görülmüş ve çeşitli kararlar ile meşrulaştırılmıştır. Çarpık kentleşme ve niteliksiz konut alanlarının temelinde sosyal konut anlayışından uzaklaşarak piyasanın özel sektöre ve kar amacı güden kuruluşlara bırakılması yatmaktadır. Büyük kentlerde rant merkezleri yaratılarak bu alanların, yapsatçıların ve kooperatiflerin eline bırakılması alt gelir gruplarının konutlara erişimini imkansızlaştırmıştır.

1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’nin temel amacı, özellikle dar gelirli olanların konut sorununu çözmek ve sağlıklı yaşam alanları yaratılmasını sağlamaktır. Toplu konut ve sosyal konut projelerinde tek yetkili haline gelen kurum; finansman

olmakta, arazi sunumları ve alt yapı sağlanmakta, bazı durumlarda da inşaatları yürütmektedir.

Son yıllarda kentsel dönüşüm adı altında gerçekleştirilen eski gecekondu alanlarının dönüşümleri, yeni rant merkezleri oluşturarak buralarda yaşayan yoksulları bölgeden uzaklaştırmakta ve prestij alanlarının, ticaret merkezlerinin ve turizm amaçlı yapıların konumlanmasına neden olmaktadır. Yerleşim alanlarından uzaklaştırılan yoksullar ise, alışık oldukları yaşam şekillerine ters yeni bir düzene zorlanmaktadır. Erişebilir ve yaşanabilir konut projeleri geliştirilemediğinden ve soruna halen niceliksel bir problem olarak yaklaşılması nedeniyle yoksulun barınma sorunu “sorun” olarak kalmaya devam etmektedir.

1.2 Tezin Amacı

Altı bölümden oluşan tez çalışması kapsamında, öncelikle konut ve sosyal konut kavramları anlatılmakta, sorunun temel nedenleri ele alınmakta, yoksul ve dar gelirliilerin konut sorunu içerisindeki yeri araştırılmaktadır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin konuta yaklaşımı ve sosyal konut politikaları incelenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Türkiye’nin Cumhuriyet sonrasında günümüze kadar olan süreçteki konut sunumları, uygulanan politikalar nedeniyle, planlı dönem öncesi ve planlı dönem olarak iki ana başlık altında ele alınmaktadır. Dünya’da ve Türkiye’de uygulanmış sosyal konut örneklerine yer verilmektedir. Türkiye’de sosyal konutlardaki yaşam şartlarının daha iyi anlaşılması adına, İstanbul Bezirganbahçe Sosyal Konut yerleşiminde gözlem ve tespitlerle birlikte anket çalışması sunulmaktadır. Son olarak, tez kapsamında elde edilen bulgular doğrultusunda Türkiye’de sosyal konutun algısı ve uygulanması ile ilgili değerlendirmeler yapılmaktadır. Bu kapsam doğrultusunda tezin amacı; Dünya örneklerinden referans alınarak Türkiye’deki yoksul ve dar gelirlinin konut sorununa niceliksel ve niteliksel bir farkındalığın ortaya konması olarak belirlenmiştir.

1.3 Bulgular

Günümüzün ağırlaşan yaşam şartlarında mutlak yoksulluk sınırı gün geçtikçe yukarıya çıkmaktadır. Bu durum, dünyada milyarlarla anılan yoksul sayısına her geçen gün yenilerinin eklenmesine neden olmaktadır.

Konut sorunu en fazla mutlak yoksulluk sınırının altında yaşayan yoksul ve dar gelirli insanları etkilemektedir. Nitelikli yaşam herkesin hakkıdır ve bu hak devletler tarafından karşılanmalıdır. Bu düşünceden yola çıkarak geliştirilen sosyal konut uygulamaları sayesinde özellikle Avrupa’da konut sorunu büyük oranlarda çözüme ulaşmıştır. Çeşitli ülkelerdeki yerleşik sosyal konut politikalarının yardımıyla sorun sayısal olarak konut ihtiyacını karşılamaktan çıkarak nitelikli yaşam alanlarının yaratılması olarak görülmekte ve bireylerin yaşam kaliteleri arttırılmaya çalışılmaktadır.

Her altı kişiden bir tanesinin mutlak yoksulluk sınırının altında olduğu Türkiye’de 2012 yılında da konut sorunun çözüme kavuşması gereken temel sorundur. Konutun bir sorun olmaktan çıkması için konut sunumunda işleyen bir sisteme sahip olan gelişmiş Avrupa Ülkelerindeki konut politikaları incelenerek yerel sosyal konut politikaları geliştirilmeli ve uygulamaya konmalıdır.

KONUT, TOPLU KONUT ve SOSYAL KONUT KAVRAMLARI

Konut, tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumun gelenek ve göreneklerine, siyasal yapının özelliklerine, üretim ilişkilerine ve biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme tipine ve daha birçok sebebe bağlı olarak, dinamik bir ilişkiler toplamı şeklinde meydana gelmiştir [2].

“Nitelikli” konut sunumu, çözüm aranan en önemli konulardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayileşme ve kentleşme birlikte sorunun hem nedenini hem de en önemli sonucunu oluşturmaktadır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut ihtiyacı farklı süreçlerden geçerek gelişmiştir.

Türkiye de gelişmekte olan her ülke gibi konut sorunu ile baş etmeye çalışmaktadır. Gelir dağılımının adaletsiz olması, dar gelirli ve yoksulların haklarını korumaya yönelik yerleşik bir sistemin olmaması, gecekondululaşmanın konut sorununun çözümü olarak kabul görmesi, kira giderlerinin hane halkının gelirlerinde %30-40’lık gibi bir dilimi kapsamaması konut sorununu ciddi boyutlara taşımaktadır. İlişkide bulunduğu birimler ve taşıdığı anlamlar nedeniyle de konut basite indirgenebilecek bir olgu değildir. Konut sorunu çok boyutlu olarak algılanması gereken bir sorundur.

2.1 Konut, Toplu Konut ve Sosyal Konut Kavramları

Konut en yalın anlamıyla; insanın temel gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını karşılayan bir araçtır (Şekil 2.1). İlk çağlardan itibaren kişinin dış dünyadan korunmasını sağlayan bu kabuk zaman içerisinde farklı işlevler edinerek çeşitli anlamlar kazanmıştır.

Türk Dil Kurumu Sözlüğünde konut; “insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgah” olarak tanımlanmaktadır [3].



Şekil 2.1 Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi piramidi, 1943 [4]

Türkiye İstatistik Kurumu Bina Sayımı 2000 Kitabı'nda, konutun tanımını; "etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümüdür" şeklinde ifade etmektedir [5].

Tanımlarda yalnızca fiziksel bir yapı olarak ifade edilen konutun; sosyal, psikolojik ve kültürel olarak da sahip olduğu bir anlam vardır. Güven ve güvensizlik, sevgi ve sevgisizlik, samimiyet ve dayanışma dereceleri ilk olarak konutlarda keşfedilir, buradan da topluma yayılır. İçinde yaşayan bireyleri etkiler, mahremiyet hissi uyandırır, yaşanmışlık ve güven duygusunu perçinler. Kişi, en küçük toplum parçası olan aile içerisinde sosyalleşerek karşılıklı ilişkilerde bulunur.

İnsanların aile yapıları, ekonomik durumları, kültürel birikimleri, sosyal çevreleri değiştikçe konut gereksinimlerinin de niteliği değişmektedir [6]. Bir statü sembolü olarak bireylerin ait olduğu sınıfı topluma göstermektedir. Barınak işlevini geliştirerek bir prestij aracına dönüşmektedir. Bu nedenle kişiler, alım gücü artmaya ve gelir dağılımındaki payları çoğalmaya başladığı anda konutlarında değişiklik yapmaktadır.

Daha iyi çevrede bulunan, daha büyük konutları talep etmektedir. Bununla da kalmayıp birden fazla konuta sahip olma eğiliminde de artış görünür.

Konut pek çok açıdan bir güvence özelliği de barındırır. Ekonomik bir yatırım aracı olarak, enflasyon, değişen alım gücü ve piyasa koşullarında bireylerin birikimlerinin yok olup gitmesini önler. Çoğu zaman kiraya verilen konutlar ek bir gelir kapısı, sosyal bir güvence olarak görülmektedir.

Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi'nin 11/1. maddesinde, konuttan ne anlaşılması gerektiği açıklık kazandırılmıştır. Bir konutun çatı, dört duvar ya da sadece ticari bir mal olmadığı vurgulanmaktadır. Bu, insanların bir yerde, güvenlik ve barış içinde, onurla yaşama hakkı olarak anlaşılmalıdır. Bir konutun yeterliliği çok boyutlu bir kavramdır. Bunlar, yasal yararlanma güvenliği, yeterli hizmetlere, malzemelere ve alt yapıya sahip olması, parasının ödenebilir olması, oturulabilir olması, erişilebilirliği, uygun yerde olması, kültürel yeterliliği olarak sıralanabilir [6].

Benzer görüşle, Habitat İstanbul Deklarasyonu'nda, konutun sahip olması gereken özellikler olarak, yeterli mahremiyet, yeterli mekan, fiziksel erişilebilirlik, yeterli güvenlik, yeterli yararlanma güvencesi, yapısal sağlamlık ve dayanıklılık, yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma, su, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli ve erişilebilir konum ve bütün bunların uygun fiyatla erişilebilmesi gerektiği belirtilmiştir [7].

“Toplu” Konut ve “Sosyal” Konut

Kentlerde meydana gelen hızlı nüfus artışının sonucu olarak yetersizleşen kent içi alanlarına çözüm olarak yakın çevrelerinde yeni yapı oluşumları ortaya çıkmıştır. Değişen ihtiyaçlara cevap olabilmek adına toplu konut yerleşimleri böyle bir sürecin sonucu olarak kabul edilmektedir. Konut sorununu çözmede en etkili yöntemlerden biri olarak gelişen toplu konutlar toplumsal konut politikalarının sonucudur.

Keleş (1998) Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde, Toplu Konut için, “konut yapım ortaklığı, konut kooperatifi ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinmesini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişi” demektedir [8].

Toplu konutlar, bina grupları şeklinde yapıldıklarından, toplumsal ve ekonomik olarak çeşitli yararları vardır. Toplu konut girişimleri, bir yandan konut kredisi ve ucuz arsa bulmakta kolaylıklar sağlarken, bir yandan da büyük çapta yapı gereçlerini vaktinde, ucuz ve bol miktarda satın alarak konut birimlerinin maliyetini düşürebilmektedir [9].

Toplu konutlar çok sayıda bir arada üretilmeleri ve düşük maliyetli uygulamalar olmaları nedeniyle sıklıkla “sosyal konut” kavramıyla aynı anlamda kullanıldığı görülse de, iki kavramın çıkış noktaları farklıdır [10].

Sosyal konut, kimi kaynaklarda, devlet konutu, halk konutu, küçük konut, nüve konut veya toplumsal konut olarak da adlandırılmaktadır.

Doğan Hasol (2005) Mimarlık Sözlüğü’nde, Sosyal Konutu, “yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış en az boyut ve nitelikte, sağlığa elverişli, ucuz konut, halk konutu” olarak ifade etmektedir [11].

Ruşen Keleş (1972), Sosyal Konut için, “yoksul ve dar gelirli toplulukların barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaşmış, en az boyut ve nitelikte, sağlık koşullarına uygun, sağlam ve ucuz konut tipidir” tanımlamasını getirmiştir [12].

Bu tanımlamaların sosyal konut olgusunda değinmiş olduğu ilk nokta, yoksul ve dar gelirliilere yönelik olmasıdır. Barınma hakkının bir insanlık hakkı olduğu kabul edildiğinde, yoksul ve dar gelirli aileler için bu hakkın özel kurum ve kuruluşlar ve/veya devlet kurumları tarafından sağlanması gerekmektedir. İkinci önemli nokta ise, en az boyut ve nitelikte olmasının vurgulanması, bu standartta bir sosyal konutun sağlık koşullarından da ödün vermemesidir.

Sosyal konutun önemli olan temel ilkelerinden bir tanesi de maliyetinin düşük olmasıdır. Kamu eliyle üretilen ve kar amacı gütmeyen üretilen konutlarla, ihtiyacı olan kesimin konut gereksinimi sağlanmış olur. Sosyal konut, konut gereksinimine¹ çözüm olmak için üretilir. Konut gereksinimi, gelir düzeyi ve alım gücü ne olursa olsun, insan olması nedeniyle herkesin sahip olduğu bir ihtiyaçtır.

¹ Ruşen Keleş’in (2010) Kentleşme Politikası adlı kitabında yer vermiş olduğu tanımlamaya göre konut gereksinimi, “Kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak, en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi, belli bir anda var olan konut sayısından ve kalitesinden farklı ise, aradaki fark konut gereksinimi adını alır” [13].

Sosyal konutun amacı konut sağlamakla sınırlı kalmamaktadır. Toplumun farklı kesimlerine yönelik değişik sosyal olanakları içinde barındıran, karma bir parça yaratmak, komşuluk ilişkilerini güçlendirmek, sosyal, ekonomik ve çevresel kalkınmayı sağlamak, yenilikçi tasarımlar geliştirmek gibi farklı hedefleri bulunmaktadır. Sosyal konut alanlarının, farklı sınıftan insanların bir arada yaşamasına olanak tanıyarak, sosyal ayrımcılığın, zengin ve yoksul arasındaki farkın azaltılması, topluma ait olma ve ayak uydurabilme, kentlileşmenin hızlandırılması, eğitim seviyesinde artış, aidiyet hissinin arttırılması, sosyal kutuplaşmanın önlenmesi, büyük kentlerde güven hissinin oluşturulması ve sosyal bağların kuvvetlendirilmesi gibi sosyokültürel sorumlulukları da bulunmaktadır.

BM 2009 yılındaki çalışmasında sosyal konutların amaçları;

1. Düşük gelirlilerin sağlıklı konutlarda yaşamasını sağlamak,
2. Düşük gelirli hane halkının konuta bağlı harcamalarını azaltmak,
3. Düşük gelirli tarafından kullanılan konutların kalitesini arttırmak,
4. Konut ihtiyacı olanlara seçim olanağı tanımak,
5. Konut sayısını arttırmak,
6. Kentsel komşuluk kalitesini arttırmak,
7. Kentsel işgücü piyasasını geliştirmek,
8. Toplumsal uyumu teşvik etmek,
9. Makro-ekonomik işleyişin geliştirilmesini sağlamak,
10. Çevresel gelişimi ve sürdürülebilirliği teşvik etmek, olarak belirlenmiştir [14].

2.2 Konut Sorunu

Sanayi Devrimi sonrasında değişen piyasa koşulları ile birlikte metalaşan konut, toplumda tek bir işleve karşılık gelseydi üzerinde tartışılan konut sorunu bu denli büyük, sorunun tanımlanması ve çözüm yoluna gidilmesi bu kadar karmaşık olmayacaktı. Tekeli'ye göre konutun;

- (a) bir barınak olma,
- (b) üretilen bir mal olma,
- (c) bir tüketim malı olma,
- (d) yatırım olarak spekülatif değer artışlarına el koyma,
- (e) güvence sağlama,

- (f) toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olma,
- (g) kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel artifact olma gibi değişik işlevleri vardır.

Böyle çok işlevlilik söz konusu ise, her işlev açısından ayrı bir konut sorunu tanımlanabilir [6].

Konut sorunu, bir ülkede yaşayan insanların barınma sorununu karşılayacak konutların sağlanması sorunu olarak dar bir açıdan bakıldığında, yalnızca sayısal değerlerle sınırlı kalmaktadır. Ülkelerde yaşanan hızlı kentleşme, nüfus artışı, kırdan kente yoğun göç sorununun niceliksel olarak algılanmasına neden olmaktadır. Özellikle dar gelirlilerin konut sorununa niceliksel bağlamda ele alındığında sorun olarak algılanmamaktadır. Çevresi, alt ve üst yapı hizmetleri, mekansal verileri, yaşam alanları ve sosyal donatıları gibi kapsamlı olarak yaklaşıldığında niceliksel verilerin çok üzerinde bir sorunla karşılaşılır. Konut sorunu nicelik sorunu değil bir nitelik sorunu olmaktadır.

Geniş açıdan konut sorunu, nitelikli konut sayısındaki yetersizlikler nedeniyle, bazı ailelerin çağdaş yaşam düzeyine uygun olmayan ve sağlık koşullarından uzak, niteliksiz konutlarda yaşamaları ve nitelikli konutlarda yaşamak isteyenlerin de yüksek kira ödemeleri anlamına gelmektedir [15].

Oysaki nitelikli bir çevrede iyi bir yaşam insan olmanın bir getirisi. Barınma insanın temel haklarından bir tanesi olduğundan konutun da bir insanlık hakkı olması gerekmektedir. 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 25/1 Maddesi'nde, "herkesin gerek kendisi gerekse ailesi için, yiyecek, giyecek, konut, tıbbi bakım, gerekli sosyal hizmetler dahil olmak üzere, sağlık ve refahını sağlayacak yeterli bir yaşam standardına ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ya da kendi iradesi dışındaki nedenlerden ötürü doğan geçim sıkıntısı karşısında güvenlik hakkına sahiptir" denmektedir. Buradan anlaşılacağı üzere, 1948 yılından itibaren konut bir "insan hakkı" olarak kabul edilmektedir. Konutun insanın temel gereksinimi olduğu uluslararası düzeyde onaylanmış olmaktadır.

1966 tarihli Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesinin 11/1. maddesinde ; "... herkesin kendisi ve ailesi için beslenme, giyim ve konut dahil, yeterli

bir yaşam düzeyi ve yaşama koşullarını sürekli olarak geliştirme hakkı vardır” şeklinde bir kez daha tekrarlanmıştır.

1996 yılının Haziran ayında İstanbul’da düzenlenen Habitat II toplantısında 171 ülkeyi kapsayacak biçimde iki temel hedef ortaya konmuştur. Bu hedefler; “herkes için barınma gereksiniminin sağlanması” ve “sürdürülebilir insan yerleşmelerinin oluşturulması için çaba harcanmasıdır”. Bu bağlamda, konut sorunu, günümüzde başta merkezi yönetim ve yerel yönetimler olmak üzere, toplumun tüm kesimlerinin gündeminde yer alması gereken bir konudur [16].

Konut hakkı herkese tanınmış bir hak olmakla, özellikle yoksul kesimler açısından daha büyük bir önem taşımaktadır. 1961 Anayasası’nın 49. Maddesi’nde; “Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirler alır” ifadesine yer verilmiştir [17].

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası incelendiğinde benzer ifadeler ile konutun herkes için olduğu görülmektedir. 1982 Anayasası’nın 57. Maddesi’nde; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” ifadesi dikkat çekmektedir [17].

Böylece konut hakkının gerçekleştirilmesi yönünde somut görevler devlet tarafından üstlenilmiş olmaktadır. Uluslararası belge ve sözleşmelerde konut hakkına yer verilmesinin temel nedeni, barınma ihtiyacını karşılayamayacak durumda olmanın temel bir insan hakkı ihlali olarak görülmesidir [18].

Ulusal ve uluslararası kaynaklarda konut sorununun çözümüne yönelik birçok noktaya değinilse de, sorun katlanarak büyümüştür. Konut sorununun önlenemez bazı nedenleri mevcuttur. Bu nedenler;

- Nüfus artışı,
- Hızlı kentleşme ve göçler,
- Mevcut konut stoğunun eskimesi ve yanlış konut üretimi,
- Doğal afetler,
- Mevcut gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi olarak sıralanabilir.

2.2.1 Nüfus Artışı

Gelişmekte olan ülkeler incelendiğinde, konut sorununu oluşturan nedenlerin başında hızlı nüfus artışının geldiği görülmektedir. Türkiye’de az gelişmiş ülkeler arasında olduğundan hızlı nüfus artışından olumsuz yönde etkilenmektedir. Son yıllarda nüfus artış hızı gerileme gösterse de nüfus artışında dünya sıralamasında önemli bir yerdedir.

Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu (TİSK), 2004 – 2020 döneminde Türkiye’deki nüfus artış hızının yıllık %1.2 olacağını bildirmiştir. Bu dönem içerisinde dünyadaki nüfus artışı ortalama %1.1 olarak gerçekleşecektir. Türkiye, Hindistan ve İrlanda’nın yanında nüfus artış hızının en yüksek olduğu üç ülkeden biri olacaktır.

Türkiye’de 1927 yılında yapılan ilk nüfus sayımında, genel nüfus 13.6 milyon’dur. 1950’ler Türkiye için bir dönüm noktasını oluşturmaktadır. 50’lerde yaklaşık 21 milyon olan nüfus, 1980’lerde 45 milyona, 2000’lerde ise 68 milyona yaklaşmıştır. 2007 yılı itibarıyla Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) ile nüfus sayımı yapılmaya başlanmıştır. 2011 yılı itibarıyla Türkiye’nin genel nüfusu 74.724.269 kişi olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 2.1 ve Çizelge 2.2’de nüfus ve nüfus artış oranlarının yıllara göre dağılımı verilmiştir. Nüfus artış hızı özellikle 50’lerden sonra büyük bir artış göstermiştir. 2000’lerden sonra ise azalma eğilimine girmiştir. Özellikle 2008 yılında %13.10’la 60 yıl içerisinde (1950-2010) en düşük düzeye inmiştir. Buna karşın kentsel nüfus sürekli olarak artmaktadır.

Çizelge 2.1 Yıllara göre nüfus oranları ve yıllık nüfus artış hızı [19]

Sayım Yılı	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)
1927	13 648 270	-
1935	16 158 018	21.10
1940	17 820 950	17.03*
1945	18 790 174	10.59
1950	20 947 188	21.73
1955	24 064 763	27.75
1960	27 754 820	28.53
1965	31 391 421	24.62
1970	35 605 176	25.19
1975	40 327 719	25.00
1980	44 736 957	20.65
1985	50 664 458	24.88
1990	56 473 035	21.71
2000	67 803 927	18.28

* Hatay ilinin nüfusu toplama dahil edilerek hesaplanmıştır.

Çizelge 2.2 Yıllara göre nüfus oranları ve yıllık nüfus artış hızı, ADNKS ile [19]

Sayım Yılı	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)
2007	70 586 256	11.7
2008	71 517 100	13.4
2009	72 561 312	13.3
2010	73 722 988	13.0
2011	74 724 269	12.8

1927’den 1950’ye kadar olan dönemde nüfus 1.5 kat artarken 84 yıllık dönem içerisinde yaklaşık olarak 5.5 kat artış göstermiştir. Nüfusun bu denli artması da temel gereksinimlerden biri olan barınma ihtiyacını doğrudan etkilemektedir. TÜİK tarafından 2025 yılında Türkiye’de toplam nüfusun yaklaşık olarak 88 milyona ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Çizelge 2.3 Yıllık nüfus artış hızı 1927 – 1985 [19]

Dönem	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)
1927 - 1935	21,1
1935 - 1940	17,0
1940 - 1945	10,6
1945 - 1950	21,7
1950 - 1955	27,8
1955 - 1960	28,5
1960 - 1965	24,6
1965 - 1970	25,2
1970 - 1975	25,0
1975 - 1980	20,7
1980 - 1985	24,9

Çizelge 2.4 Yıllık nüfus artış hızı 1986 – 2025 [19]

Dönem	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Dönem	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)
1986	17,2	2006	11,9
1987	17,1	2007	11,7
1988	17,2	2008	13,4
1989	17,2	2009	13,3
1990	17,0	2010	13,0
1991	16,6	2011	12,8
1992	16,3	2012	12,5
1993	16,0	2013	11,8
1994	15,7	2014	11,7
1995	15,4	2015	11,4
1996	15,0	2016	11,1
1997	14,7	2017	10,8
1998	14,4	2018	10,2
1999	14,1	2019	9,9
2000	13,8	2020	9,7
2001	13,5	2021	9,4
2002	13,2	2022	9,1
2003	12,8	2023	8,3
2004	12,4	2024	8
2005	12,2	2025	7,7

2.2.2 Hızlı Kentleşme ve Göçler

Konut sorununun temel nedenlerinden bir diğeri, hızlı ve plansız yaşanan kentleşme olayıdır. 1800'lü yıllarda dünya nüfusunun %1.7'si kentlerde yaşarken, bu oran 1900'lü yıllarda %5.5'e, 1970'te %22'ye çıkmıştır. 2000 yılı ile birlikte dünya nüfusu 7 milyarı aşmıştır. Kentlerde yaşayan nüfus ise toplam nüfusun yarısını oluşturmaktadır.

BM Ekonomik ve Sosyal İşler Dairesi tarafından hazırlanan "Dünya Kentleşme Beklentileri" başlıklı raporda 2050 yılına gelindiğinde dünya nüfusunun %70'inin kentlerde yaşayacağını belirterek, 2007'de sayıları 19 olan en az 10 milyon nüfuslu "mega kentlerin" sayılarının 27'ye çıkacağı belirtilmiştir. 2050 yılı itibariyle nüfusun 9.2 milyara yükseleceği açıklanmıştır.



Şekil 2.2 Mega kent olma yolunda büyüyen Chongqing [20]

Türkiye kırdan kente kitlesel göç olgusu ile 1950'li yıllarda tanışmıştır. 1945 yılında yaklaşık 19 milyon olan ülke nüfusu 1997 yılında 62.8 milyona çıkmıştır. 1945'te kent olarak adlandırılabilinecek yerleşim yerlerinde yaklaşık olarak 4.7 milyon insan yaşarken bugün 57.3 milyon kişi kentlerde yaşamaktadır. Nüfusunun %25'i kentlerde yaşayan tarım ağırlıklı bir ülkeden, %77'si kentlerde yaşayan bir ülke haline gelmiştir [21].

Çizelge 2.5 incelendiğinde, Türkiye'de kentleşme oranlarının 1935 – 1950 yılları arasındaki 15 yıllık dönemde %1.5 oranında arttığı görülmektedir. 1950 yılında Türkiye nüfusunun %25'i kentlerde yaşarken, %75'i kırsal alanlarda yaşamaktadır. 1980 – 2007 yılları arasındaki 27 yıl boyunca kentleşme %26.5 gibi aşırı bir oranla artışa geçmiştir. 2011 yılına gelindiğinde nüfusun %76.8'i kentlerde, % 23.2'si kırsal alanda yaşamaktadır.

Çizelge 2.5 Yıllara göre toplam nüfus, şehir nüfusu ve şehirleşme oranları [22]

Sayım Yılı	Toplam Nüfus	Şehir Nüfusu	Şehir Nüfusu Oranı (%)
1927	13 648 270	3 305 879	24,2
1935	16 158 018	3 802 642	23,5
1940	17 820 950	4 346 249	24,3
1945	18 790 174	4 687 102	24,9
1950	20 947 188	5 244 337	25,0
1955	24 064 763	6 927 343	28,7
1960	27 754 820	8 8 59 731	31,9
1965	31 391 421	10 805 817	34,4
1970	35 605 176	13 691 101	38,4
1975	40 327 719	16 869 068	41,8
1980	44 736 957	19 645 007	43,9
1985	50 664 458	26 865 757	53,0
1990	56 473 035	33 326 351	59,0
2000	67 803 927	44 006 274	64,9
2007	70 586 256	49 747 859	70,4
2008	71 517 100	53 611 723	74,9
2009	72 561 312	54 807 219	75,5
2010	73 722 988	56 222 356	76,2
2011	74 724 269	57 385 706	76,8

Çizelge 2.6 ve Çizelge 2.7’den anlaşılacağı üzere, her dönemde en fazla göç olgusu şehirden-şehre yaşanmıştır.

Çizelge 2.6 Yıllara göre göç eden nüfus oranı [22]

Sayım Yılı	Daimi İkametgah Nüfusu	Dönem	Yerleşim Yerleri Arasında Göç Eden Nüfus		İller Arası Göç Eden Nüfus	
			Sayı	(%)	Sayı	(%)
1980	38 395 730	1975-1980	3 584 421	9,3	2 700 977	7,0
1985	44 078 033	1980-1985	3 819 910	8,7	2 885 873	6,6
1990	49 986 117	1985-1990	5 402 690	10,8	4 065 173	8,1
2000	60 752 995	1995-2000	6 692 263	11,0	4 788 193	7,9

Çizelge 2.7 Türkiye’deki yerleşim yerleri arasındaki göç eden nüfus oranı [22]

Yerleşim Yerleri	1975 - 1980	1980 - 1985	1985 - 1990	1990 - 2000
Şehirden - Şehre	1.752.812	2.146.110	3.359.357	3.637.979
(%)	48.90	56.18	62.18	57.80
Köyden - Şehre	610.067	860.438	969.871	1.168.285
(%)	17.02	22.53	17.95	17.46
Şehirden - Köye	692.828	490.653	680.527	1.342.518
(%)	19.33	12.84	12.60	20.06
Köyden - Köye	528.709	322.709	392.935	313.481
(%)	14.75	8.45	7.27	4.68
Toplam Göç	3.584.421	3.819.910	5.482.690	6.692.263

1950’lerden itibaren kırsaldan kente yoğun bir göç yaşanmıştır. Bu göçün temel nedenlerini; sanayileşme süreci ile birlikte kentlerde yeni iş olanakları yaratılması, kırsal alanlardaki tarım, sanayi ve hizmet sektörlerinde meydana gelen değişimleri, makineleşme, kırsal alanda insan gücü kullanımının azalması, ülke genelindeki sosyo-ekonomik ve kültürel gelişimin homojen bir yapıda olmaması, kırsal alanlarda iş ve eğitim olanaklarının kısıtlı olması, ülke genelindeki gelir dağılımının bölgesel olarak

büyük farklılıklar göstermesi olarak sıralamak mümkündür. 1980'lere gelindiğinde bu nedenlerin yanı sıra Doğu ve Güneydoğu Anadolu'daki terör olayları da göçü etkilemiştir.

2.2.3 Mevcut Konut Stoğunun Eskimesi ve Yanlış Konut Üretimi

Mevcut konutların ömürlerinin tamamlamaları, konut sorununun üzerinde fazla durulmayan sebebi olmaktadır. Bu durum yıllık konut ihtiyacının yaklaşık olarak %6.7'lik kısmını oluşturur.

Rant merkezlerinde yapının teknik ömrünü tamamlamadan, kazanç sağlamak amacıyla yıkılması başka bir sorunun doğmasına neden olmaktadır. 30 yıllık veya daha genç binalar yıkılıp, barınma gereksinimini fiziki açıdan karşılayabilecek olmalarına rağmen, yerlerine yenileri yapılmaktadır. Dar gelirli ve alt-orta sınıf için nitelikli konutların üretiminin desteklenmesi gerekirken, lüks konutlar, rezidanslar ve ikincil konutlar desteklenerek konut yapımı ihtiyacın dışına çıkmaktadır. Ekonomik olmayan bu konut yatırımları, başta kamu kaynakları olmak üzere ülke kaynaklarının yararlı kullanılmasını engellemektedir.



Şekil 2.3 Mevcut ömrünü tamamlamış yapılar Batum (Fotoğraf: Simge Kutsal)



Şekil 2.4 Mall of İstanbul Projesi, Mahmutbey [23]

2.2.4 Doğal Afetler

Depremler, yangınlar, su baskınları gibi nedenlerden ötürü aktif olarak kullanılan konutların yenilenmesi gerekebilmektedir. Özellikle depremler sonucunda büyük oranda ve bölgesel olarak konut ihtiyacı oluşmaktadır.

Yakın tarihlerde Türkiye’de meydana gelen depremler sonucunda; 20 Haziran 1943 Adapazarı-Hendek Depremi’nde depremde yıkılan ya da onarılamayacak kadar zarar görmüş yapı sayısı 5.975, 1 Şubat 1944 Bolu-Gerede Depremi’nde 9.422 yapı yıkılmış, 8.206 yapı ağır hasara uğramış, 26 Mayıs 1.957 Bolu-Abant Depremi’nde 5.000 yapının ağır hasar görmüş, 22 Temmuz 1967 Adapazarı Depremi’nde 5.569 yapı ağır hasarlı, 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depremi’nde 11.472 konut ağır hasarlı, 12 Kasım 1999 Düzce Depremi’nde 26.704 ağır hasarlı yapı kullanılamaz hale gelmiştir (Özmen [24]).



Şekil 2.5 1999 Marmara depremi sonrasında genel durum [25]

Ekim ve Kasım 2011’de yaşanan Van Depremi ile Van ve yakın çevresindeki toplam konut stokunun yaklaşık %25’inde yıkım ve ağır hasar meydana gelmiştir. Toplam 2.287 binanın yıkıldığı depremde 5.739 binanın hasarlı ve oturulamaz olduğu tespit edilmiştir.

Doğal afetler, özellikle de depremler sonrasında ciddi konut açıkları meydana gelmektedir. Giderek artan ağır hasarlı bina sayısı ise, kentlerimizdeki konut niteliklerinin gerekli kalitede olmadığını, sağlıklı alt ve üst yapının yapılmadığını göstermektedir.

2.2.5 Mevcut Gecekonduların İslahı ve Tasfiyesi

Çıkarılan her yeni kanunda gecekondu olgusuna değinilmiştir. Özellikle kalkınma planlarında gecekondu, sağlık koşulları, nitelik ve kalite açısından çözülmesi gereken temel sorun olarak gösterilmektedir. Ancak alınan kararlara rağmen gecekondu sayısı gittikçe artmaktadır.

Çizelge 2.8 Türkiye’de gecekondu ve gecekondulu nüfus [13]

Yıllar	Gecekondulu	Gecekondulu Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı (%)
1955	50 000	250 000	4.7
1960	240 000	1 200 000	16.4
1965	430 000	2 150 000	22.9
1970	600 000	3 000 000	23.6
1980	1 150 000	5 750 000	26.1
1990	1 750 000	8 750 000	33.9
1995	2 000 000	10 000 000	35.0
2002	2 200 000	11 000 000	27.0

Türkiye’de 1955 yılında toplam gecekondu sayısı 50.000 civarında iken 2002 yılında yapılan araştırmaya göre 2.200.000 adet gecekondu bulunmaktadır. 11.000.000 insan gecekondularda yaşamaktadır ve bu oran toplam nüfusun %27’si gibi yüksek bir orana karşılık gelmektedir. Günümüzde ise konutların %55’inin gecekondu olduğu göz önüne alınırsa ıslah ve tasfiye edilmesi gereken konut oranının çok büyük boyutlarda olduğu görülmektedir [26].

2000 yılından beri bir bina sayımı yapılmamıştır. Aradan geçen 12 yıllık süre içinde yaşanan gelişmeler istatistiklere yansıtılmamıştır. Bu durumda, Türkiye toprakları üzerindeki binaların son durumları hakkında kesin bir bilgiye sahip değildir.

Dr. Can Fuat Gürlelel’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) adına yapılan “Küresel Kriz Sonrası Gayrimenkul Sektörü ve Türkiye İçin Öngörüler, 2015” başlıklı araştırmaya göre, 2010 - 2015 yılları arasındaki konut ihtiyacı belirlenmiştir. Buna göre, 2015 yılında Türkiye’de hanehalkı artışı kaynaklı 340.000 adet, mevcut eskimiş konut bloklarının yenilenmesine yönelik olarak 85.000 adet, mevcut yaşam alanlarının sağlıklılaştırılması asında kentsel dönüşüm kaynaklı 156.000 adet, toplamda ise 581.000 adet konut ihtiyacı olacaktır (Çizelge 2.9). Bu rakam daha önceki yıllardan gelen bir konut ihtiyacının olmaması öngörülerek, 2015 yılı içerisindeki konut ihtiyacı esas alınarak hesaplanmış bir değerdir.

Çizelge 2.9 Türkiye’de Konut İhtiyacı [27]

YILLAR	HANE HALKI ARTIŞI KAYNAKLI (000)	YENİLEME KAYNAKLI (000)	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI (000)	TOPLAM (000)
2010	318	80	156	554
2011	326	81	156	563
2012	328	82	156	566
2013	340	83	156	579
2014	334	84	156	574
2015	340	85	156	581
TOPLAM	1986	495	936	3417

2012’ye geldiğimiz şu zamanda bu verilerin gerçeği tam olarak yansıtamadığını söylemek yanlış olmayacaktır. Geçen 12 yıllık süre içerisinde ruhsatsız yapılaşma azaltılamadığı gibi sayısı gün geçtikçe de artmaktadır. Devlet tarafından dar gelirli ve alt-orta gelirlinin konut sorununa çare bulunamadığından kaçak yapılaşma devam etmektedir. İçinde bulunduğumuz dönemde konut ihtiyacının büyük bir bölümü “ruhsatsız konut stoku” fazlalığından kaynaklanmaktadır.

DAR GELİRLİLERİN KONUT SORUNU ve SOSYAL KONUT POLİTİKALARI

Dünya’da konut sorununa yönelik geliştiren farklı birçok uygulama bulunmaktadır. Sanayileşmenin geç olduğu ülkelerdeki (Hindistan, Pakistan, Brezilya, Türkiye gibi) konut sorunu, erken sanayileşen ülkelerdeki (İngiltere, Almanya, Fransa, Hollanda gibi) sorundan farklıdır. Gelişmekte olan ülkelerde sorun, barınma iken, gelişmiş olan ülkelerde sorun, nitelikli barınma sorunudur. Her koşulda barınma sorunu, en fazla toplumun yoksul ve dar gelirlileri tarafından hissedilmektedir.

3.1 Dar Gelirlilerin Konut Sorunu

Toplumda dar gelirlilerin barınma sorununu çözmek için “dar gelirli” kavramının her yönüyle anlaşılması gerekmektedir. “Dar gelirli” veya “düşük gelir grubu”, farklı yaşam şartlarında ve sosyal standartlarda ülkeden ülkeye değişiklik gösterdiği gibi, farklı zaman dilimlerinde nitelediği toplum sınıfının değişmesiyle de tanımlanması oldukça güç olmaktadır.

Dar gelirli kavramı, toplumlarda, genellikle temel ihtiyaçlarını karşılayamayan, yoksulluk içerisinde olan bireyler için kullanılmaktadır. Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) yoksulluğu, insani gelişme için zorunlu olan fırsatlardan (hayat boyu sağlık, yaratıcı bir hayat, ortalama bir hayat standardı, özgürlük, kendine güven, saygınlık) mahrum olma şeklinde tanımlamıştır.

Yoksulluk olgusu, fiziksel ihtiyaçların yeteri kadar karşılanamamasının yanı sıra, bireylerin dış dünya ile olan ilişkilerini de sınırlamaktadır. Yalnızca ekonomik bir sorun olmamakta, insan hayatını etkileyen sosyal, siyasal, eğitimsel ve kültürel boyutlarla kapsamlı olarak ele alınmaktadır. Yoksulluk içerisinde olan insanlar psikolojik olarak bu

durumun etkilerini hissetmekte ve toplumdan yalıtılmaya, sosyal olarak dışlanmaya, yalnızlığa itilmektedir.

Yoksulluk, Dünya Bankası'nın temel aldığı günlük 1 dolarlık gelirden yoksun olmak tanımında belirtildiği gibi, 'mutlak yoksulluk', temel yiyecek gereksinimlerini (genellikle minimum kalori gereksinimi olarak belirlenir) karşılamak için gerekli gelirden yoksun olmak, 'görelî yoksulluk', gıda dışındaki gereksinimleri (kıyafet, barınak ve enerji gibi) karşılayacak gelirden yoksun olmak şeklinde iki türlü açıklanabilmektedir [28].

Mutlak yoksulluk sınırının ekonomik göstergesi her ülkede değişiklik göstermektedir. Az gelişmiş ülkelerde kişi başına 1 ABD doları, Latin Amerika ve Karayipler'de 2 ABD doları, Türkiye ve Doğu Avrupa Ülkelerinde 4 ABD doları, gelişmiş bir sanayiye sahip ülkelerde ise 14,40 ABD doları olarak belirlenmiştir.

Yoksulluğun tanımı, toplumlarda geçerli olan yaşam düzenlerini de inceleyerek yapıldığında görelî yoksulluk kavramının kullanılması daha doğru olmaktadır. Görelî yoksulluk kavramında, yoksulluğun kültürel olarak da tanımlanabilir olmasından yola çıkılır.

Görelî yoksulluk, kişilerin, toplumun ortalama refah düzeyinin belli oranının altında olması durumudur [29]. Özellikle zamana bağlı olarak farklı tanımlamalar alabilmektedir. Örneğin, beyaz eşya, televizyon, telefon vb. elektronik aletler önceki yıllarda Türkiye'de lüks tüketim eşyası sınıfına girdiğinden her evde bulunmamaktadır. Ancak günümüzde bu eşyalar, hayatı kolaylaştıran temel kullanım malzemelerinden olmuştur ve hanehalklarının gelirin'e bağlı olarak en az biri veya birden fazlası evlerde bulunmaktadır.

2002 yılında Güney Afrika, Johannesburg kentinde Dünya Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi toplanmıştır. Bu zirvede yoksulluk konusuna değinilerek, dünyada 1.2 milyar insanın (yaklaşık beşte biri) 1 dolardan az, dünya nüfusunun %50'sinin (yaklaşık 2.8 milyar kişi) de iki dolardan daha az kazandığını belirterek, bu insanların açlık, hastalık, işsizlik ve eğitimsizlik içerisinde olduklarını belirtilmiştir [30].

Çizelge 3.1'de görüldüğü gibi, Türkiye'de 2009 yılında yapılan açlık sınırını oluşturan gıda yoksulluğu araştırmalarına göre, nüfusun %0.48'i (339 bin kişi) yoksuldur. Bu oran, gıda yoksulluğunun ülke genelinde ciddi bir problem olarak algılanmasını

gerektirmeyecek kadar azdır. Gıda ve gıda dışı tüketime göreyse, belirlenen toplam yoksulluk sınırında nüfusun %18.08'i (12 milyon 751 bin kişi) yoksuldur.

Çizelge 3.1 Yoksulluk sınırı yöntemlerine göre yoksul fert sayısı [31]

Yöntemler	Yoksul fert sayısı (bin kişi)		
	2007	2008	2009
Gıda yoksulluğu (açlık)	328	374	339
Yoksulluk (gıda+gıda dışı)	12.261	11.933	12.751
Kişi başı günlük 1 \$'ın altı	.	.	.
Kişi başı günlük 2.15 \$'ın altı	356	330	159
Kişi başı günlük 4.3 \$'ın altı	5.796	4.759	3.066
Harcama esaslı göreceli yoksulluk	10.127	10.497	10.669

Gelir dağılımındaki eşitsizlik, bir ülkenin yoksulluk tanımlamasında önemli bir ölçüt olarak görülmektedir. TÜİK'in Türkiye'deki nüfusu %20'lik dilimlere ayırarak yaptığı bir araştırmaya göre 2010 yılı için, birinci dilimin (ülkedeki en yoksul kesimi ifade eder) milli gelirden aldığı pay %5.8, ikinci dilimin (az yoksul kesim) %10.6, üçüncü dilimin (orta gelir grubu) %15.3, dördüncü dilimin (az zenginler) %21,9 iken, beşinci dilimin (çok zenginler) %46,4'lük bir orana sahip olduğu sonucuna ulaşılmıştır (Çizelge 3.2).

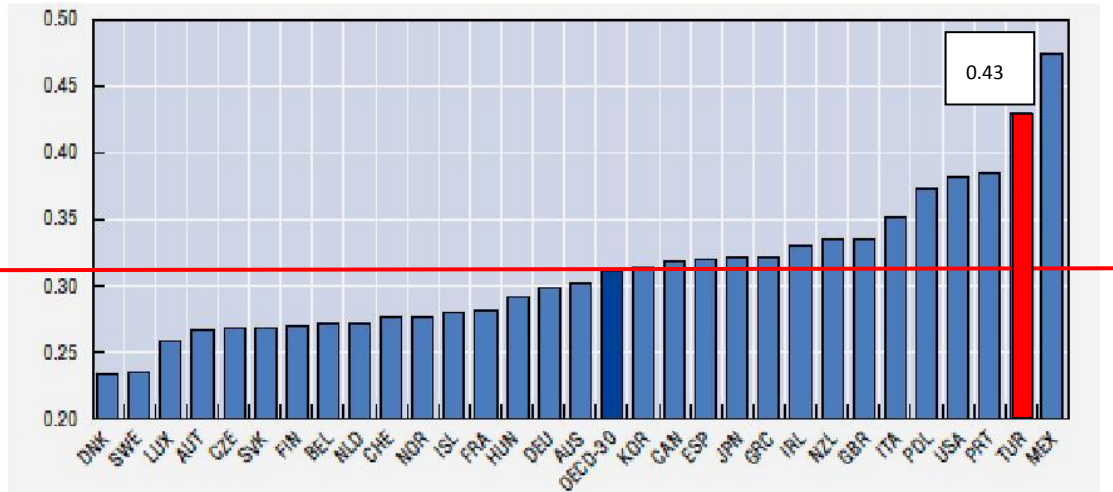
Çizelge 3.2 Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelirlere göre sıralı %20'lik gruplar [32]

Yüzde 20'lik fert grupları	Türkiye		Kent		Kır	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
İlk yüzde 20 (*)	5,6	5,8	6,0	6,3	6,1	6,2
İkinci yüzde 20	10,3	10,6	10,7	11,0	10,9	11,0
Üçüncü yüzde 20	15,1	15,3	15,0	15,3	15,9	15,7
Dördüncü yüzde 20	21,5	21,9	21,1	21,6	23,1	22,8
Son yüzde 20 (*)	47,6	46,4	47,3	45,7	44,0	44,3
Gini katsayısı	0,415	0,402	0,405	0,389	0,380	0,379
Son yüzde 20/İlk yüzde 20(P80/P20)	8,5	8,0	7,9	7,3	7,2	7,1

Gelir dağılımındaki eşitsizlik ölçütlerinden Gini katsayısı¹ 2009 yılı ile karşılaştırıldığında 0.013 puanlık bir düşüş ile 2010 yılında 0.402'ye inmiştir. Bu düşüş yoksullar için olumlu olmakla birlikte, gelir eşitsizliğinde düzelmeler olduğunun da göstergesidir. Yoksullukla mücadele de küçük adımlarla ilerlemek, her geçen yıl için başka olumsuzlukların oluşma sebebidir.

¹ Gini katsayısı, bir ülkede milli gelirin dağılımının adaletli olup olmadığını ölçmeye yarayan bir katsayıdır. Katsayı 0 ile 1 arasında değerler alır ve yüksek değerler daha büyük eşitsizliği ifade eder [33].

Şekil 3.1’de İktisadi Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) üye ülkelerinin Gini Katsayısına göre sıralaması verilemektedir. OECD ülkelerinde gelir eşitsizliği açısından beş grup oluşturulmuştur. İlk grup, gelir eşitsizliği OECD’nin ortalamasının oldukça altında olan Danimarka ve İsveç ülkelerinden oluşmaktadır. İkinci grupta, ortalamanın altında kalan ancak gelir eşitsizliğinin ilk grup ülkeleri kadar az olmayan Lüksemburg, Finlandiya, İsviçre, Norveç, Fransa, Macaristan, Almanya ve Avustralya ülkeleri bulunmaktadır. Üçüncü grupta, Gini katsayısı OECD’nin biraz üzerinde olan Kore, Kanada, İspanya, Japonya, Yunanistan, İrlanda ve Birleşik Krallık bulunmaktadır. Dördüncü grup, Gini katsayısı ortalamanın 0.04 ile 0.07 puan üzerinde olan İtalya, Polonya, Amerika Birleşik Devletleri ve Portekiz’den oluşmaktadır. Beşinci ve son grup ise, Gini katsayısı ortalamanın oldukça üzerinde olan, yani gelir eşitsizliğinin ülkelerde sorunlara neden olduğu, Türkiye ve Meksika gibi ülkeler yer almaktadır. Gini katsayısı OECD ülkeleri için ortalama 0.31 değerinde iken Türkiye’de bu değer 0.43’tür [34].



Şekil 3.1 OECD Ülkelerindeki gelir eşitsizliği, 2000’lerin ortaları [34]

Yoksulluğun mekansal açıdan kentlere yansımaları ise, nitelikten yoksun barınma birimleriyle kendisini göstermektedir. Dünya’da, özellikle geri kalmış ülkelerde üzerinde önemle durulan barınma sorununun çözümü olarak gecekondular karşımıza çıkmaktadır. Gecekondular, yoksul ve dar gelirliilerin kendi imkan ve kas güçleri ile basit malzemeler kullanarak yaptıkları yapılar topluluğudur. Bu kaçak yaşam alanları kentlerin çevrelerinde sağlıksız yaşam alanlarını oluşturmaktadır (Şekil 3.2).



Şekil 3.2 Yoksulluğun kente yansması olan gecekondu yerleşimleri, Ankara [10]

3.2 Gecekondu ve Gecekondu Halkı

“Gecekondu”, 1940’ların sonlarına doğru toplum tarafından yaratılmış ve sıkça kullanılmaya başlanmıştır. Gün geçtikçe kalabalıklaşan kent yaşamında, asıl amacı barınma gibi temel bir sorunun çözümü olan gecekondu, yoksul ve dar gelirli insanlar tarafından basit malzemeler kullanarak inşa edilen ruhsatsız yapılardır.

Yapı malzemesi ve yapım özellikleri itibariyle fiziki bir mekan tanımı olarak kullanılan ‘gecekondu’, zamanla yaşam biçimini niteleyen sosyolojik bir anlam kazanmıştır [35]. Kentbilim Terimleri Sözlüğü’nde Ruşen Keleş (2010) ‘Gecekondu’ için; ‘bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal veya özel kişilerin toprakları üzerine, toprak sahibinin isteği ve bilgisi dışında, onaysız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerinde karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü’ tanımını yapmaktadır [13].

Ülkemizde gecekondu, 20 Temmuz 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu’nda ilk kez yasal anlamda tanımlanmıştır. ‘Gecekondu deyimi ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir’ [36]. Türkiye’de devletin böyle bir tanımlama getirmesi ise, gecekondu ve gecekondudaki yaşamın artık göz ardı edilemeyecek sorun olmaya başladığının göstergesidir.

Devletin gecekonduyu ifade şekli incelendiğinde, gecekondulardaki sağlık koşullarını niteleyen herhangi bir ifadenin kullanılmadığı görülmektedir. Bir yapının başkalarının arazisi üzerinde izinsiz olarak yapılması temel ölçüt olarak sağlıksız ve acele yapılaşmayı gecekondunun gerekliliği olarak kabul etmektedir.



Şekil 3.3 İstanbul Armutlu’da gecekondu yerleşimi (Fotoğraf: Çiğdem Polatoğlu)

Yaşam standartlarının ve yapı kalitesinin düşük, sağlık koşullarının ve alt yapı tesislerinin yetersiz oluşu, konutu ve içinde bulunduğu yerleşimlerin fiziksel yönünü belirleyen ortak özellikleri oluşturmaktadır. Gecekondu bölgelerinde yaşayan kişilerde sosyal açıdan da bazı benzerlikler göze çarpmaktadır. Düzensiz işlerde, düşük gelirlerle çalışmaları, genellikle hanehalkındaki bayanların çalışmamaları, eğitim durumlarının düşük olması, çocukların okul sonrasında ek işlerde çalışması, kadın – erkek ilişkilerinde dengesizliklerin olması gibi.

Gecekondu yerleşimlerinde kentin diğer bölgelerinden farklı olarak, kırsal hayattan kent yaşamına geçişin izleri görülmektedir. Kırsal alışkanlıklarından olan ekip biçme ve kümes hayvanı yetiştirmeyi şehir hayatına da taşınmıştır. Bahçelerinde sebze ve meyve yetiştirmekte, kümes hayvanları için bölümler ayırmakta, balkon veya pencerelerde çeşitli sebzeleri kurutmaktadır. Kente göç ettikten sonra dahi köyden kopamamanın izleri, köydeki yaşam düzeninin kent ortamında yeniden oluşturulmasıyla fark edilmektedir.

Gecekondulu ailelerin, kırsaldan kentsel yaşama geçişleri arasındaki süreç, gecekondu kültürünün temelini oluşturmaktadır. Bu kültür ise, gecekonduların artmasıyla birlikte zamanla kentlerin temel kültürü olmaya başlamıştır.

“Gecekondu halkı” yere ait olmayan ve sonradan yaratılan kültür içerisinde yaşamını devam ettiren, bu çevrenin insanıdır, gecekonduludur. Çeşitli dönemlerde başkalaşım içine giren gecekondu, yakıştırıldığı değerler açısından toplum tarafından dışlanmış temsil etmektedir. Taşıdığı köylülük özellikleri nedeniyle modern toplumdaki ayrı olarak düşünülmesi gerekmektedir. Bu durum toplumda ‘öteki¹’ olarak algılanmalarına ve daima ‘öteki’ olarak kalmalarına neden olmaktadır.

Ötekilerin yaşayış biçimleri ile modern toplumun yaşayış biçimleri sürekli olarak karşılaştırılmaktadır. Çoğu zaman aylık gelir miktarı dikkate alınmadan, modern yaşamın yansıması olduğuna inanılan konser, tiyatro ve sinema izleme, gazete okuma, restoran veya benzeri yerlerde bulunma alışkanlıkları irdelenmektedir. Kentli olmanın belirleyici özellikleri sayılan bu aktiviteler karşısında gecekondu, köylü zevkleri olan, ‘eksik öteki’, ‘yanlış öteki, ‘geri kalmış öteki’ [37] olarak yaşamaktadır. Üzerlerine yapıştırılan sıfatların bir sonucu olarak, çarpık kentleşmenin ve toplumdaki suç olaylarının sorumlusu da gecekondu olmaktadır.

Gecekondu kendi içine dönerek kent yaşamından uzaklaşmakta ve gerçek anlamda kentli olamamaktadır. Diğer gruplarla ve kentin kendisiyle ilişkisini minimumda tutarak, yaşama ve sosyalleşme alanlarını çevreleriyle sınırlamaktadır. Kapalı kent ve kentliyle bütünleşememesine ve kırla olan ilişkisinin devam etmesine neden olmaktadır. Gecekondu kentten izole olmuş bir yaşam sürmektedir.

1960’larda gecekondu kentleşmenin doğal bir sonucu ve gecekondu da kentle bütünleşemeyen, kentin olanaklarından yararlanamayan, kapitalist sistem mağdurları olarak görülmektedir. İşçi olarak fabrikalarda çalışması, kentteki iş olanaklarından yararlanmaya başlaması, toplumda üretim ve tüketim katılımları ile kentle iç içe olan gecekondu, sosyo-kültürel açıdan bakıldığında kente karışmamaktadır. Gecekondu kentin bütünleşme ve kentlileşme isteği fark edilerek, birleşmeyi sağlayacak politikalar üretilmemesi ve ekonomik nedenlerden dolayı kente

¹ Tahire Erman (2004), ‘Gecekondu Çalışmalarında Öteki Olarak Gecekondu Kurguları’, yazısında gecekonduya yaşayan kişileri ‘öteki’ olarak tanımlamaktadır. Gecekonduyunun gelişim süreçlerini ise, ‘köylü öteki’ olarak gecekondu, ‘sömürülen/dezavantajlı öteki’ olarak gecekondu, ‘ötekiler’ olarak gecekondu ve ‘sakıncalı öteki olarak varoluş’a karşı ‘özne olarak gecekondu’ olarak ele almaktadır. Tezimin bu bölümünde Tahire Erman tarafından getirilmiş sınıflamalar dikkate alınarak gecekondu yani ‘öteki’ incelenmektedir.

karışamadığına inanılmaktadır. Bu dönemde gecekondulu, kentin gerçek mağduru olmaktadır.

Gecekondu yapım süreci zamanla değişim geçirmiştir. İlk kuşak gecekonduların temel özelliklerinden olan yapımcı-konut sahibi ilişkisi giderek ortadan kalkmakta ve gecekondular gitgide başka gruplar tarafından inşa edilip, kullanıcılara satılan bir meta haline gelmektedir. 1980'lerde belirgin bir şekilde konut sahibi-kullanıcı özdeşliği ortadan kalkarak gecekondulu alanlarında bir kişinin birden fazla konut sahibi olması yaygınlaşmış ve konut alanlarında kiracılık belirgin bir şekilde artış göstermiştir [21].

Kente ilk gelen gecekondulular içerisinde birden fazla gecekonduya sahip olma durumu, fazla gecekondunun kiralanmasıyla birlikte kente gelen yeni ailelerin gecekondulu yapma sürecinin dışına itilmesi söz konusu olmaktadır. Gecekonduluların bir kısmı ev sahibi statüsüne gelip kira toplarken, bir kısmı da zorunlu olarak kiracı kalmaktadır. Gecekondulu halkı kendi içerisinde sınıf ayrımına gitmekte, gecekondulu içinde gecekondulu alanları üretilmektedir. Gecekondunun gecekondululuğu olan bir topluluk ortaya çıkmaktadır.

Barındırdıkları nüfusun yoğunlaşarak kentsel yoğunluğun gecekondululardan oluşmaya başlamasıyla, bu alanlar siyasilerin dikkatini çekmeye başlamıştır. Resmi olmayan yaşam alanları aslında potansiyel oy noktalarını oluşturmaktadır. Politikacıların gecekondulu bölgelerini yalnızca oy toplama aracı olarak gören tutumlarından ötürü, gecekondulu 'haksız kazanç sağlayan kent yağmacısı' [37] olarak görülmeye başlanmıştır. Seçim dönemlerinde gecekondulu bölgelerine yönelik çıkarılan aflar, getirilen alt yapı ve ulaşım hizmetleri, gecekondulu arazisi üzerinde bina kat sayısını arttıran yapılaşma izinleri ile gecekondulu birer rant haline gelmiştir. Bir gecede yapılan, tek katlı, bahçeli, barınma ve yaşama ihtiyacı nedeniyle ortaya çıkan nispeten masum yapılar yerine, sıvasız, plansız ve düzensiz apartman-kondular ortaya çıkmıştır.

Alım gücü artan gecekondulu, harcama şeklini değiştirmekte; beslenme, giyim ve eğlence gibi aktivitelere önem vermektedir. Kazancın çeşitli yollardan artması ile tüketim şeklinin değişiklik göstermesi, sosyal statü değişimlerinin göstergesidir. Zenginleşen gecekondulu kente çıkmaya, kentsel mekanlarda kendisini göstermeye başlamıştır. Bu dışı açılım mekansal olarak da kendisini göstermiş, gecekondulu alanları

büyümüş, yaşanan metrekareler artmış ve piyasa içerisinde alınıp satılır, hatta talep edilir bir mal olmuştur.



Şekil 3.4 İstanbul'da apartman-kondu yerleşimleri (Fotoğraf: Çiğdem Polatoğlu)

Günümüzde gecekondu'nun taşıdığı anlam ise ortaya çıktığı yıllara oranla farklılıklar göstermektedir. Bölücü örgütlerin barındığı, yaşantı ve görüşleri nedeniyle marjinal toplulukların kümелendiği yerler halini almıştır. Ayrıca tinerci çocuklar, sokak çeteleri ve Bugün, dünya genelinde zengin ile yoksul arasındaki fark her geçen gün artmakta, toplumun kalkınmış (gelir düzeyi yüksek) kesimi dış çevreye kapalı, korunaklı, yüksek teknolojik olanaklara sahip, özel korumalı güvenli konutlar içerisinde, özel okulları, özel sağlık hizmetleri ve özel yaşam sigortaları ile kendilerine özel yaşam alanları oluşturmakta, toplumun geri kalanından kendilerini koparmaktadır. Gecekondulular ise, bugün sakıncalı ve tehlikeli olarak tanımlanmakta, giderek kendi içlerine hapsedilmektedir [38]. Bu hapsolmuşluk hissiyle büyüyen gecekondu döngüsünün dışına çıkmayı istemektedir. Kendisini değiştirmek için her türlü işi yapabilmekte, gelir seviyesini arttırmanın bir çözüm yöntemi olduğuna inanmakta ve kendisine kentli bir kimlik bulmaya çalışmaktadır. Ancak bu döngü kırılmamakta, iki kutup arasındaki uçurum da giderek büyümektedir.

Gecekondu sorunu yalnızca Türkiye'ye de özgü bir durum değildir. Gelişmiş ülkeler ve Üçüncü Dünya Ülkelerindeki birçok büyük kentte benzer sorunlarla mücadele edilmektedir. Meksika'da jacale, Brezilya'da favela, Tunus'ta gourbeville, Cezayir'de casbah, Fas'ta bidonville, Hindistan'da bustee olarak adlandırılan yapı tipleri, oluşum nedenleri, yaşayış şekilleri ve nüfus yapısı bakımından gecekondu alanlarıyla benzerlikler taşımaktadır. Gelişmiş ülkelerde ise, getto, varoş ve slum gibi alanlar

Türkiye’deki gecekondular ile benzerlikler taşısa da, oluşumları ve işlevleri açısından farklılıklar göstermektedir.

Sosyal açıdan ise her iki yerleşim tipi de yoksul ve dar gelirlinin barınmasına yönelik çözümler getirdiğinden benzer sayılabilir. Gecekondularda yaşayanlar kırdan kente göç ederek kentin çevresine yerleşmiş kırsalın insanlarından oluşmaktadır. Batı ülkelerindeki alanlarda yaşayanlar kentlilerin yoksullarıdır. Gecekondular genellikle bir ailenin barınmasına olanak tanıyan, az odalı, tek katlı ve hatta ekip biçme yapılabilmesi adına bahçeli, ağaçlıklı alanlardan oluşmaktadır. Getto, varoş ve slumlar ise birden çok ailenin bir arada yaşayabileceği, şehrin içinde, yüksek yoğunluklu, yeşili ve sosyal olanakları bulunmayan, dar, sıkışık, dışa kapalı alanlardan ve kent ölçeğinin üzerinde çok katlı bloklardan oluşmaktadır.



Şekil 3.5 19. Yüzyılda New York’daki slum yerleşimleri [39]

3.3 Dünya’da Konut Sorununa Yaklaşımlar

Konut politikalarının esas amacı; uygulamaya konuldukları ülkelerde bütün nüfusun, yaşam şartlarını olumlu şekilde destekleyen donanımlara sahip, uygun büyüklükte, makul maliyetler içinde üretilmiş kalıcı konutlar edinilmesini sağlamaktır. ‘Sosyal Konut’ çeşitli konut sağlama mekanizmalarından yalnızca biridir ve devlet eliyle yapıldığı için konut sorununun çözümünde etkili bir yol olmaktadır [40].

Dünya’da konut politikaları ülkeler arasında değişiklik göstermektedir. Politikalar, ülkelerin gelişmişlik düzeyleri ile doğrudan ilgilidir. Bu anlamda ülkelerin ekonomik, sosyal ve kültürel yapılarından etkilenmektedir. Farklı ülkelerde benzer problemler olmasına karşın politikalar çeşitlilik göstermektedir.

Sanayi Devrimi, insanlık tarihinde ve Avrupa kentlerinde bir dönüm noktası niteliği taşımaktadır. 18. yüzyılın ikinci yarısında¹ İngiltere’de ortaya çıkmış ve buradan da Batı Avrupa ülkelerine yayılmıştır. Yalın anlamıyla Sanayi Devrimi, küçük zanaat, tezgah ve atölye üretimlerinin yerine, yeni teknik buluşlar ve makinelerde, yeni enerji kaynağı buhar gücünün harekete geçirdiği, buharlı gemilerin ve makinenin insan, rüzgar, su, hayvan enerjisinin yerini almasıdır (Talas [41]).

Sanayi Devrimi ile birlikte kentlerde sanayileşme başlamış ve özellikle kırsal kesim yaşantısı için hızlı bir dönüşüm sürecine girilmiştir. Teknolojinin gelişmesi ile birlikte tarımla uğraşan kesim kentlere göç ederek “işçi sınıfı” olarak bilinen yeni bir toplum sınıfı ortaya çıkmıştır. Kentlere yerleşen bu sınıfın ulaşım ve barınma ihtiyaçları önemli olmaya başlamıştır. Kentlere olan ilginin yoğunlaşmasıyla birlikte işçi sınıfının yaşam alanları, sağlık ve hijyenden yoksun bir hal almaya başlamıştır. İşçi sınıfının yaşantısını ve sağlık koşullarının iyileştirecek düzenlemelerin yapılması, yeni konut alanlarının oluşturulması ve bu konut alanlarına ulaşım olanaklarının sağlanması kentlerin temel sorunu olmuştur.

Düzensiz kentlerin sağlıksız koşulları işçilerin yaşamlarını etkilemeye başlamasıyla, işçilerin haklarını korumak ve yaşam kalitelerini arttırmak üzere toplumda sosyal bir birleşme hareketi görülmüştür.

Sosyalist devletlerin temelinde “üretim araçlarının özel mülkiyete konu olmaması; kamuya mal edilmiş bulunması ve devlet aracılığı ve karışması yoluyla, gelir ve gönencin dağılımında görsel de olsa bir eşitliğe varılması” [13] yatmaktadır. Kent planlamasının temelinde ise, büyük toplulukların konut ihtiyaçlarının karşılanması temel bir unsur olmaktadır. Bu nedenlerden ötürü, sosyalist toplumlarda devlet eliyle yaptırılmış birçok konut bulunmaktadır. Bu konutlar sayesinde özellikle dar gelirli, kaçak yapılaşmaya gerek duymadan barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmektedir.

Barınma konusundaki yaklaşımlarıyla öncü görülen sosyalist bloklar, 1960’lı yıllarda ekonomik bunalıma girilmesinden sonra, sosyalist anlayışın bozulmaya başlaması ile konutla ilgili geliştirilen politikalar da yetersiz ve geri planda kalmaya başlamıştır. Ekonomik bunalım 70’li, 80’li yıllarda artarak 1990’lı yıllarda krize dönüşmüştür.

¹ Kendiliğinden doğal bir süreç içerisinde İngiltere’de meydana geldiğinden tam tarihi belirtilememektedir. Genel olarak 1760 başlangıç tarihi olarak kabul edilmektedir.

1990'ların başında komünizmin tam anlamıyla sona ermesiyle birlikte, konut sistemlerinde büyük değişiklikler yaşanmıştır. Kamu kiralık stoklarında kiracı olarak oturanlara içinde oturdukları konutlar nominal fiyatlarla satılarak büyük çaplı özelleştirmelere gidilmiştir. Bu durumun olumsuz sonuçlarından biri, konuta sahip olan ancak konutlara onarım yapabilme olanaklarından yoksun 'fakir ev sahipleri'nin oluşmasına neden olmasındır [14].



Şekil 3.6 Komünist konut bloğu, Durrës, Arnavutluk [42].

Hızla sanayileşen batı dünyasında ise, İkinci Dünya Savaşı sonrasında artan işgücünü karşılamak için göç akını yaşanmıştır. Özellikle İsviçre, Almanya ve Fransa en fazla yabancı göç alan ülkeler olmuştur. Göç ve doğal nüfus artışı ile birlikte, konut üretimi artışa geçmiştir [43].

Savaş sonrası yeniden yapılanma genellikle kendi kaynakları ile barınmaya gücü yetmeyenleri hedef kitle olarak seçilerek, devletin geniş hacimli konut finansmanı sağlamasına neden olmuştur. Konut üretimi açıkça 1950'li ve 60'lı yıllarda Batı Avrupa Ülkelerindeki politikaların temelini oluşturmaktadır. Sosyal konut sistemleri İkinci Dünya Savaşı sonrasındaki, konut eksikliğine tepki olarak geliştirilmiştir [14].

1945 yılında Keynesyen politikalarının egemen olduğu bir döneme girilmiştir. 1970'lere kadar süren bu dönemde ekonomik büyüme büyük bir sarsıntıya uğramıştır [43]. 1970'lerde devletlerin üstlendiği rol değişmeye başlamıştır. Konutta kamu harcamalarının azaltılması ve konut politikalarında artan piyasa yönelimi vardır. Ayrıca nitelikte belirgin bir artış varken nicelik ikinci planda kalmaktadır [14].

Gelişmiş ülkelerde kentleşmeye neden olan koşullar ile gelişmekte olan ülkelerde kentleşmeye olanak tanıyan faktörler farklılık göstermektedir. Bu nedenle kentleşmeyi

ve kentleşmenin bir getirisi olan konut sunumunu ele alırken, gelişmiş ülkelerde ve gelişmekte olan ülkelerdeki konut sorununa yaklaşımları ayrı ayrı incelemek daha doğru olacaktır.

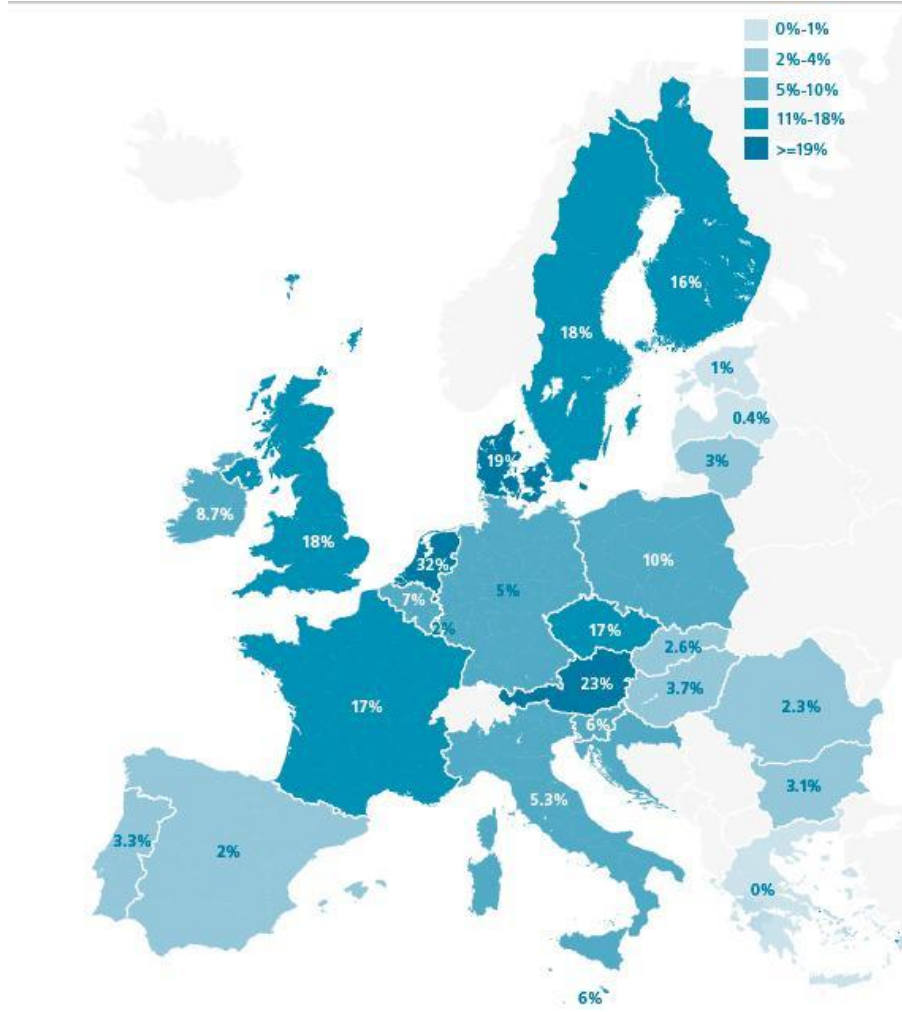
3.3.1 Gelişmiş Ülkelerde Konut Sorununa Yaklaşımlar

Gelişmiş ülkelerde, toplumun ekonomik refahı yükselmiş, nüfus artış hızı yavaşlamış ve hatta nüfus giderek azalmıştır. İşsizlik, beslenme, barınma ve sağlık gibi temel sorunlar çözüme ulaşmış, artık sorun olmaktan çıkmıştır. Gelişmiş ülkelerdeki bu ekonomik yapı kentleşmede de kendisini göstermektedir. Bu ülkelerde kentleşme genellikle sanayileşmeye paralel olarak gelişmektedir [41].

19. yüzyılın ortalarından bu yana, sanayileşme ve bağlı olarak gelişen kentleşmenin birçok ülkede, kentsel ölçekte, geniş açıdan bakıldığında, aşırı kalabalık ve yetersiz yaşam koşullarını doğurduğunu söylemek mümkündür. Sosyal bir problem olan bu durum, 1920'lerden sonra Avrupa'da ucuz ve sağlıklı konut yaklaşımına olan ilgiyi arttırmıştır.

Genel anlamıyla Avrupa'da birçok 'sosyal konut' tanımı yer almaktadır. Ülkelere bakıldığında; mülkiyetini kar amacı gütmeyen kuruluşlar ve yerel yönetimlerin katkısına göre (Hollanda ve İsveç gibi), konutları inşa edenlere göre (Avusturya ve Fransa gibi), kiralara piyasa düzeyinde olup olmamasına göre (İrlanda ve İngiltere gibi), ilgili kaynak ve/veya sübvansiyon akışına göre (Fransa ve Almanya gibi) farklı tanımlamalar getirildiği görülmektedir. Bütün ülkelerin ortak noktası ise, en iyi şekilde konutun sağlanmasına yönelik olarak politikaların geliştirilmesidir. Bazı ülkelerde resmi olarak sosyal konut politikaları bütün hanehalklarına yönelik olabilir (Avusturya ve İsveç gibi). Çoğunda amaç kendi kendine barınma ihtiyaçlarını karşılayamayan yoksul insanların konut gereksiniminin karşılanmasına yönelik olmaktadır (Hollanda ve İngiltere gibi) [44].

İkinci Dünya Savaşı'nın yarattığı eksiklik ile düşük gelirli gruplar için devletlerin konut arzını arttırması ve yeterli standartların sağlanmasının önemi giderek daha belirgin bir hal almıştır. Bu anlamda, Avrupa Ülkelerinde konut stoklarının önemli bir kısmını sosyal kiralık konutlar oluşturmaktadır (Şekil 3.7).



Şekil 3.7 Toplam konut stoğu içerisinde sosyal kiralık konut oranları, 2011 [45]

Çizelge 3.3 ve Çizelge 3.4’de farklı ülkelerdeki konut kullanım mülkiyetleri ve sosyal sektör içerisindeki miktarları verilmiştir. Sosyal kiralık konutların yüzdelerine bakıldığında, %35’lik değer ile Hollanda’nın ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Sosyal kiralık konutların %20 ve yakın değerlerdeki Avusturya’da, Çek Cumhuriyeti’nde, Danimarka’da, İsveç’te ve İngiltere’de de toplam içinde dikkat çekici bir orana sahiptir. Bulgaristan, Litvanya, Portekiz ve İspanya’da bütün konut tipleri içerisinde %3 veya daha az bir oranda sosyal kiralık konuta rastlanmaktadır. Yunanistan’da ise hiç sosyal konut bulunmamaktadır. Macaristan kitlesel bir özelleştirme sürecini geride bıraktıktan sonra %4’lük bir değere sahiptir. Büyük oranlarda sosyal kiralık konut stoğu bulunan ülkelerde, konut sektöründe piyasa güçleri tarafından özel kiralanan konutlarla birlikte %42 ve %77 arasında kiralık konut stoğuna ulaşılmaktadır. Fransa 4.230.000’lik konut sayısı ile sektördeki en yüksek sosyal konut stoğuna sahip ülke konumundadır. Fransa’dan sonra ikinci sırada gelen İngiltere, sosyal konutlarında özelleştirme

yapmasına rağmen 3.983.000 sosyal konut stoğuna sahiptir. Bu sayı İngiltere'deki sosyal konut politikalarının da ne denli gelişmiş olduğunun da bir göstergesidir.

Çizelge 3.3 Konut mülkiyeti ve sosyal sektör içindeki sayıları [44]

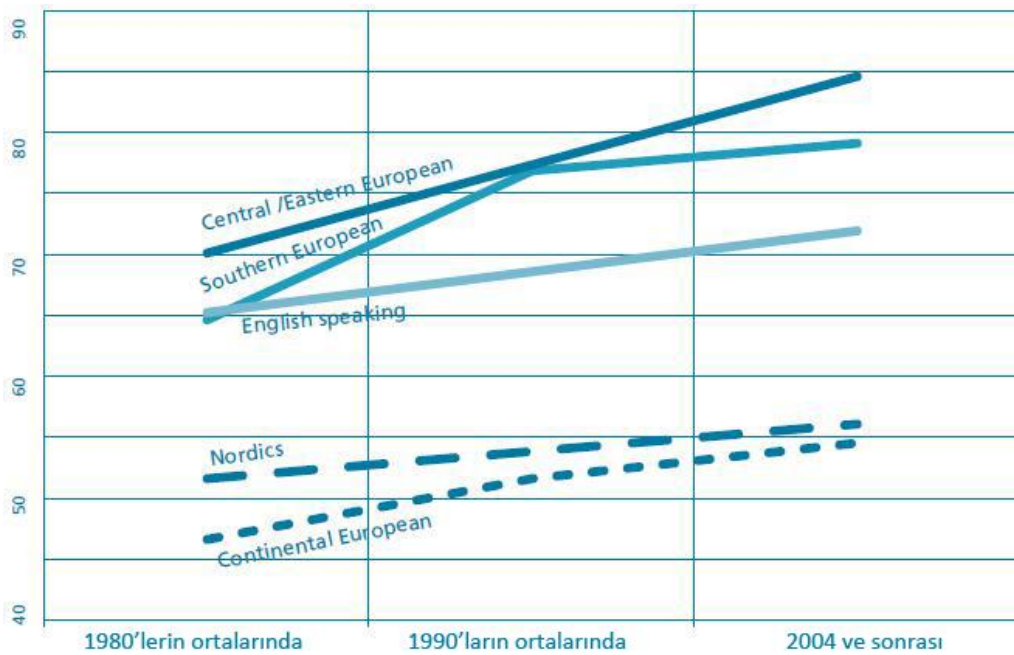
	Konut Sahipliği	Özel Kiralık	Sosyal Kiralık	Sosyal Konut Birim Sayısı
Hollanda	54	11	35	2 400 000
Avusturya	55	20	25	800 000
Danimarka	52	17	21	530 000
İsveç	59	21	20	780 000
İngiltere	70	11	18	3 983 000
Fransa	56	20	17	4 230 000
İrlanda	80	11	8	124 000
Almanya	46	49	6	1 800 000
Macaristan	92	4	4	167 000

Çizelge 3.4 Sosyal konut stoğu ve inşaatı, 2007 [14]

	Toplam Konut Stoğu (%)	Kiralık Konut Stoğu (%)	Konut İnşası (%)
Avusturya	21	53	35
Belçika	7	24	6
Bulgaristan	2	40	0
Kıbrıs	3	14	Belli değil
Çek Cumhuriyeti	20	61	20
Danimarka	20	43	20.7
Estonya	7	44	Belli değil
Finlandiya	18	52	12
Fransa	19	43	9
Almanya	6	11	9
Yunanistan	0	0	0
Macaristan	4	66	Belli değil
İrlanda	8.5	38	6.3
İtalya	5	26	Belli değil
Letonya	1	4	0.02
Litvanya	2.3	66	Belli değil
Lüksemburg	2	8	Belli değil
Malta	6	23	Belli değil
Hollanda	35	77	12.8
Polonya	12	47	8.3
Portekiz	3	14	3
Romanya	2.2	58	Belli değil
Slovakya	4	80	13.7
Slovenya	4	57	Belli değil
İspanya	1	9	10.3
İsveç	21	48	20
Birleşik Krallık	21	68	11

Avrupa ülkelerinin büyük çoğunluğunda sosyal konut araştırmaları sırasında ortaya çıkan bir tablo olarak; kiralık konut stoğunun büyük oranda düşüşe geçtiği, mülk konutunun kiralama karşısında avantajlı olduğu yönündedir. Bu durumun temel nedeni, mülk konutunun bir yatırım, bir garanti aracı olarak algılanması ve günümüzde kira öder gibi ev sahibi olunabilme yollarının gelişmesidir.

Şekil 3.8’de OECD Ülkelerinin mülk sahipliği oranlarının değişimleri gösterilmektedir. Orta ve Doğu Avrupa Ülkelerinin 1980’lerin ortalarından itibaren mülk konut sahipliğine yöneldikleri ve bu durumun günümüzde de geçerliliğini koruduğu görülmektedir. Durumun doğal bir sonucu olarak, bu ülkelerde sosyal konut ve sosyal kiralık konut oranları düşüktür. Güney Avrupa Ülkelerinde ise, 1980’lerden 1990’ların ortalarına kadar konut sahipliği hızlı bir ivme ile artış göstermiştir. Bu tarihlerden sonra sabite yakın bir oranla artsa da mülk konut edindirme politikaları devam etmiştir.



Şekil 3.8 OECD Ülkeleri içerisinde mülk sahipliği oranları, 2011¹ [45]

¹ Şekil 3.13’de verilmiş olan tanımlamalar ve karşılık gelen ülkeler listelenmiştir. Buna göre; Nordics: Kuzey Avrupa Ülkeleri; Danimarka, Norveç, İsveç ve Finlandiya English-speaking: İngilizce Konuşulan Ülkeler; Avustralya, Kanada, Birleşik Krallık, Amerika, İrlanda Continental European: Kıta Avrupa Ülkeleri; Avusturya, Belçika, Fransa, Almanya, Hollanda, İsviçre ve Lüksemburg Southern European: Güney Avrupa Ülkeleri; Yunanistan, İspanya ve İtalya Central/Eastern European: Orta/Doğu Avrupa Ülkeleri; Macaristan, Polonya, Rusya Federasyonu.

Kuzeye doğru çıkıldıkça konut sahipliğinin azaldığı dikkat çekmektedir. Özellikle Hollanda, Fransa, Almanya, Avusturya, Belçika, İsviçre ve Lüksemburg'un içinde bulunduğu Kıta Avrupa Ülkelerinde sosyal konut sisteminin düzgün kurulması ve geliştirilen politikaların muntazam işleyişi nedeniyle mülk konuta eğilim fazla olmamaktadır. Bu ülkelerdeki konut piyasasının büyük çoğunluğunu sosyal konutlar oluşturmaktadır.

Avrupa Ülkelerinde artan konut fiyatları nedeniyle sosyal konutların özellikle büyük kentlerde artış göstermektedir. Konut fiyatlarının artması, doğal olarak konut sahipliğini zorlaştırmaktadır. Genç nüfusun konut sahipliğine sıcak bakmaması, iş hayatındaki belirsizliklerin orta yaşlara kadar çözümlenmemesi, boşanma, ayrılma gibi durumların yoğun olarak yaşanması ve zorunlu şehir/bölge değişimlerinde yaşanan mekanlarda değişimlere gidilmesini zorunlu kılması gibi nedenlerden ötürü kiralık konutlar tercih edilmektedir. Göçün artması ve gelir dağılımının tüm dünya genelinde kötüye gitmesi de kiralık konut sistemine yönelimde etken olmaktadır.

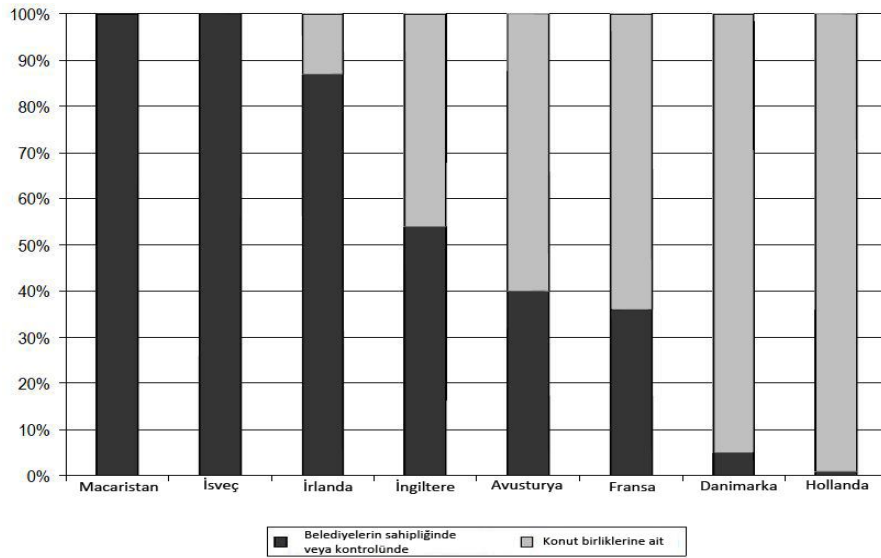
Sosyal konutlar Avrupa'da belirli bir gelir grubundaki bireylerin konut sahibi olmasına olanak tanıyan bir sistemdir ve özel amaçlara yönelik olarak da inşa edilebilirler. "Çok Sosyal Konutlar" olarak bilinen bu konut tipi, evsizlere, eski psikiyatrik hastalara, eski uyuşturucu bağımlılarına ve aile içi şiddet mağduru kadınlara yönelik olarak, toplumun en çok barınmaya ihtiyacı olan savunmasız kişilere konut edindirmeyi amaçlayan sosyal bir sistemdir.

Özel ihtiyaçlara cevap veren yeni konut tipleri birçok ülkede artan oranlarda inşa edilmeye başlanmıştır. Danimarka'da, %50'nin üzerinde özel ihtiyaca yönelik yeni sosyal konut üretilmiştir. Hollanda'da benzer şekilde ruhsal sorunları olan ve sokaklarda yaşayan evsiz insanlar için yapılan sosyal konutlara öncelik vermektedir. Özel ihtiyaçların tanımları ülkeler arasında farklılıklar gösterse de, kalabalık hanehalklarının yaşamasına uygun, engelli ve yaşlılar için özel olarak üretilen sosyal konutlar da bulunmaktadır [44].

Avrupa'da sosyal konutların yapımları farklı birçok kurum tarafından gerçekleştirilmektedir. Bunlardan bazıları merkezi ve yerel yönetimler, kar amacı gütmeyen kamusal veya özel kuruluşlar, gönüllü kurum veya vakıflar, kooperatifler ve

kar amacı gütmeyen özel sektör kuruluşlarıdır. Böylece sosyal konutlar ülke içerisindeki farklı kurumlara ait olabilmektedir.

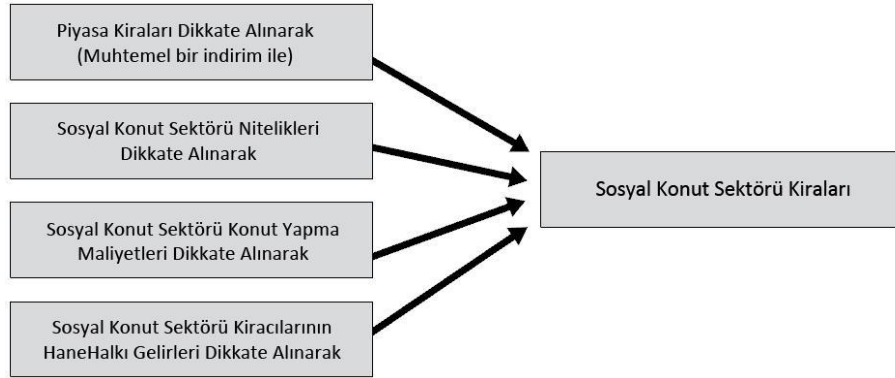
Şekil 3.9’da ülkelerdeki, kooperatifler tarafından kiralanan sosyal konutlar hariç tutularak, sosyal konut sahipliği oranları gösterilmektedir. Macaristan’daki bütün sosyal konutlar belediyelere aittir. Hollanda’da neredeyse tamamı, belediyeler tarafından garanti altında olmasına rağmen, sosyal konutlar konut birliklerindedir. İngiltere’de bu oran %50 - %50 noktasına yakındır.



Şekil 3.9 Sosyal konut sahipliği oranları [44]

Avrupa’da sosyal konut sistemlerinde kira düzeylerini, sübvansiyon miktarlarını, yeni yapının konumu ve miktarı ile ilgili olarak karar veren farklı karar organları vardır. Buna göre, kira oranları Macaristan ve İrlanda hariç Avusturya, Danimarka, İngiltere, Fransa, Almanya, Hollanda ve İsveç gibi ülkelerde merkezi yönetimler tarafından belirlenmektedir. Diğer ülkelerden farklı olarak Fransa ve İngiltere’de yeni konut uygulamalarının yeri de merkezi yönetimlerce seçilmektedir. İngiltere’de sosyal konut süreci tamamen devlet yönetiminde geliştirilerek konut uygulamalarının miktarı da merkezi yönetimlerce belirlenmektedir. Sübvansiyonların tanımı ve temini Avusturya, Almanya ve Macaristan hariç olmak üzere devlet tarafından gerçekleştirilmektedir. Avusturya’da konut uygulamaları ile ilgili kararlar tamamen yerel yönetimlere bırakılmıştır. Son 20 yıl içerisinde birçok ülkede yerel yönetimlerin karar organı olarak etkisinin arttığı gözlemlenmektedir.

Avrupa ülkelerindeki kira bedellerinin belirlenmesinde farklılıklar bulunmaktadır. Konut piyasası içindeki kira değeri baz alınarak ve belli indirimler uygulanarak, konutun büyüklüğü, kalitesi ve konumu gibi özellikleri değerlendirilerek, sosyal konutun maliyetine dikkat edilerek ve hanehalklarının gelirin e bağılı olarak dört farklı grupta toplanabilir [14].



Şekil 3.10 Sosyal konut sektörü içerisinde kira ayarlama yöntemleri [14]

Ülkelerin çoğunda kiral ar maliyet bazlı olmakla birlikte, kiralardan finansal giderlerin karşılanması gerekmektedir. Bazılarında ise, kiral ar emlak düzeyinde ayarlanmakta ve gayrimenkul inşa veya restore edildiği tarihe ait maliyetleri ile ilişkili olmaktadır. Böylece eski, büyük ve iyi konumlu gayrimenkuller daha yeni, daha küçük ve biraz kötü konumdaki gayrimenkullere oranla daha düşük kiralara sahiptirler. Büyük ölçekli yenilemeye tabi tutulan gayrimenkullerde mevcut kiracıların kapasitelerini aşacak şekilde kiral arın arttırılması sorun yaratmaktadır. Bu koşullar altında yenileme ve hatta bakım yapılamamaktadır. Danimarka, ihtiyaç duyulan alanlara ulusal fon akışı sağlayarak yenileme için gerekli olan maliyeti sübvans e ettiğinden örnek teşkil etmektedir [44].

Ülkelerde kiralama yolları birimlerin özelliklerine göre değişmektedir. İngiltere ve Hollanda'da kiral ar doğrudan değerlerle ilişkilidir. Ancak her iki ülke de gelir faktörünü göz önünde bulundurarak değişiklikler yapabilmektedir. İrlanda ve Almanya'nın bazı bölgelerinde ise, kiral ar kiracının geliri ile doğrudan ilişkilendirilmiştir. İsveç'te mülk sahipleri oturan kiracılarla yıllık görüşmeler düzenleyerek karşılıklı alınan kararlara göre bedelleri belirler. Avusturya ve Danimarka'da kira bedelleri tamamen maliyet tabanlı olup, kiracıların gelir düzeyleri bilinmeden kira bedelleri oluşturulur. Fransa'da ise kira

bedellerinin maksimum değeri belirlenir, bu değerler bölgelere göre değişiklikler gösterebilmektedir. Maksimum değerın altında kalmak şartı ile maliyet tabanlı olarak gayrimenkulün değeri ve kullanıcılar ile ilişkili olarak kira oranları bulunur.

Avrupa Ülkelerinde sosyal konutlarla ilgili olarak üzerinde önemle durulan bir diğer konu ise sosyal konutlarda yaşamak isteyen hanehalklarını belirlemede kullanılan yöntemlerdir. Bu yöntemlerin temelinde gelir limiti bulunmaktadır. Resmi sınırlar Avusturya ve Fransa'da olduğu gibi ancak uygun nüfus yoğunluğu sağlandığı takdirde yüksek olabilmektedir. Çizelge 3.5'de sosyal konutlara erişebilirlik ve gelir limitleri gösterilmektedir.

Çizelge 3.5 Sosyal konutlara erişebilirlik ve gelir limitleri [44]

	Sosyal Konuta Giriş İçin Gelir Sınırı		Giriş Uygun Nüfus (%)	Gelir Daha Sonra Sınırı Aşarsa Ne Olur
	Resmi	Fiili		
Avusturya	Evet	Evet, ancak oldukça yüksek	80-90	Kira değişmez
Danimarka	Hayır	Evet	100	Bilinmiyor
İngiltere	Hayır	Evet	100*	Bilinmiyor
Fransa	Evet	Evet	Konut tipine göre değişir: En yüksek 80.7 Orta 65.5 En düşük 30	Kiracı küçük bir miktar ek ödeme yapar (pratikte her zaman yapılmaz)
Almanya	Evet	Evet	Muhtemelen %20, ancak daha düşük seviyelerde de geçerlilik olabilir	Belediyeler sınırın üzerindeki kişiler için kira yükselme hakkına sahiptir (Fehlbelegungsbegabe). Ancak, sosyal toplu konutların dışına sosyal kapasite ile insanları sevk ettiğinden nadiren yapılır.
Macaristan	Evet	Evet	Çok sınırlı	
İrlanda	Evet	Evet	Bir veri yok ancak çok sınırlı	Kira artar
Hollanda	Evet, ucuz konut stoğu için**	Evet	< 40	Kira değişmez
İsveç	Hayır	Evet	100	Bilinmiyor

* Giriş konut ihtiyacına dayalı

** Konut birlikleri de daha pahalı konutları sağlar, böylece hepsi için kullanılabilir.

Gelir kriterli ülkelerde hanehalkının geliri, sonradan başlangıç girişi için gerekli tavan limitini aştığı takdirde, hanehalkı artık konut yardımı için uygun olmasa bile, Avusturya

ve Hollanda’da kira değeri değışmeden kalmaktadır. Fransa’da kiracılar belli bir miktarda ek ödeme yaparken, İrlanda’da kira bedelleri hanehalkının gelir miktarına bağılı olduğundan doğal olarak kiracı geliri artış gösterdiğinde kiralarda da artış olmaktadır.

Hanehalkı gelirlerinin, sosyal konut kullanıcı profiline belirlenmesinde önemi olduğu tartışmasız bir gerçektir. Aynı önem demografik yapıda da kendisini göstermektedir. Sosyal konut kullanıcıların Avrupa Ülkelerinin hemen hepsinde belirli bir demografik profili bulunmaktadır. Bu profil ülkelerin yaşam şekillerine bağılı olarak değışiklik göstermekle beraber, sosyal konut eğilimleri tek ebeveyn ve büyük hane halkları olabildiğı gibi genç ve yaşlı konut sahipliğı şeklinde de olabilmektedir. Çizelge 3.6’da sosyal konutların demografik yapısı ülkelere göre detaylı olarak verilmiştir.

Çizelge 3.6 Sosyal konutların demografik yapısı [44]

	Yaş / Hane Halkı Tipi	Gelir
Avusturya	Genç aileler (yeni konutlarda) Yaşlı insanlar / tek kişiler (daha eski konutlarda)	Belediyeler: işçi sınıfı / dezavantajlı HA: orta sınıf
Danimarka	Hane halkları bir yetişkin ile birlikte çocuklar ve gençler	Düşük gelirli ve transfer olan hane halkları
İngiltere	Genç ve yaşlı, tek ebeveynler ve tek kişiler	Düşük gelirli < yarı mal sahibi
Fransa	Tek ebeveynli aileler ve çocuklu çiftler	Ortalama hane halkı geliri ülke ortalamasının %74’ünde olan
Almanya	Yaşlı insanlar	Düşük gelirli
Macaristan		Düşük gelir ve sosyal statüde
İrlanda	Tek ebeveynli aileler ve çocuklu çiftler	%62 gelire sahip < %60 orta gelirli (%22 genel)
Hollanda	Ortalamadan yaşlı/güçsüz	Ortalamadan daha düşük ve gerileyen
İsveç	Tek ebeveynli aileler ve yaşlı tek kişiler	Ortalamanın altında olanlar

Orta gelirli, iki ebeveynli aileler konut sahipliğini tercih etmektedirler. Avrupa Ülkeleri’nde orta sınıfın sosyal konuttan ayrılışını destekleyen politikalar bulunmaktadır. Bu durum olumlu bir gelişme olarak görülmekte ve hanehalklarının kendi özelemlerini gerçekleştirmesi, sosyal konuttan ayrılması için gerekli sübvansiyonları sağlamak ülkelerin hedefleri arasında yer almaktadır. Gelir ve ayrıcalıklardan doğan kutuplaşmalar sosyal konutlarda açıkça fark edilmektedir. Birçok

Ülkede, özellikle rağbet görmeyen konutlar üzerinde, artan gelirle birlikte sosyal ayrımcılık kaygılarının belirgin hale gelmesi eleştirilmektedir. Bu nüfusun büyük bir çoğunluğunun konut sorunu yaşamadığı Hollanda ve Danimarka gibi ülkelerde bile büyük sosyal sektörler içindeki durumu etkilemektedir [44].

3.3.2 Gelişmekte Olan lkelerde Konut Sorununa Yaklaşımlar

“nc Dünya lkeleri” olarak adlandırılan “Gelişmekte Olan lkeler”in en belirgin özelliği; geç kalınan sanayileşme nedeniyle kentleşmenin bir anda ve hızlı biçimde gerçekleşmesidir. Gelişmiş sanayiye sahip ülkelerin İkinci Dünya Savaşı sonrasında yaşadıkları kentleşme olgusunu, bu ülkelerin 1970’li yıllara gelindiğinde yaşadıkları görülmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde insanlar ya kendi geleneksel kırsal üretim sistemleri çözüldüğü için ya da kentsel alanlarda daha iyi iş olanakları olduğu için kentlere göç etmektedir. Göçmenler kentlerin etrafında mantar gibi türeyen gecekondu bölgelerini oluşturmaktadır. Batıdaki ülkelerde kentsel alanlara yeni gelenler, genellikle kentin merkezine yakın yerlerde yerleşirken, nc Dünya lkelerinde bu durumun tam tersi görülmektedir [41].

Gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde, hızlı nüfus artışı ile birlikte konut arzının baş edilememesi kentin temel problemi olmaktadır. Konut arzının üzerinde konut talebinin olması, gelir seviyesinin düşük olması, devlet politikalarının kentleşmeden ziyade sanayileşmeye yönelik olması gibi birçok sebepten toplumun genelinde barınma yardım beklenen konuların başında gelmektedir.

Merkezi yönetimler ve uluslararası kuruluşlar dar gelirliilere konut sağlamak için büyük uğraşlar vermiş olmalarına rağmen, yardımlarla bile konut edinmeye dar gelirli ailelerin btçeleri yetmemektedir. Böylece bu yardımlardan toplumun farklı gelir grubundakiler yararlanmaktadır. Bunların doğal bir sonucu olarak, bu aileler konutlarını kendi kaynakları ve çabaları ile yapmaktadır. Ancak konutlar sağlıklı bir evre için gerekli olan temel standartların çok altında, yüksek yoğunluklu ve yetersiz nitelikte olmaktadır. Bu durum enformel bir sektör oluşturmaktadır [46].

Gelişmekte olan ülkelerde kiralama yöntemi son dönemler içerisinde tercih edilen bir sistem haline gelmiştir. Kiralama sistemi genellikle kentsel alanlar için düzenlenmiştir.

Metropolitan şehirler, küçük şehirlere oranla daha fazla kiralama oranına sahiptir. Özellikle Çin, Kolombiya, Endonezya, Filipinler Batı Avrupa'daki gelişmiş ülkelerle benzer durumlar sergilemektedir. Herhangi bir şehirde kiracıların oranı aynı zamanda yerel arazi piyasasına, son göçmenlerin oranlarına, kamu istihdam miktarına ve konut amacına uygun, iyi konumlu arazi ve uygun fiyatlı, karşılanabilir topografyanın niteliğine bağlıdır [47].



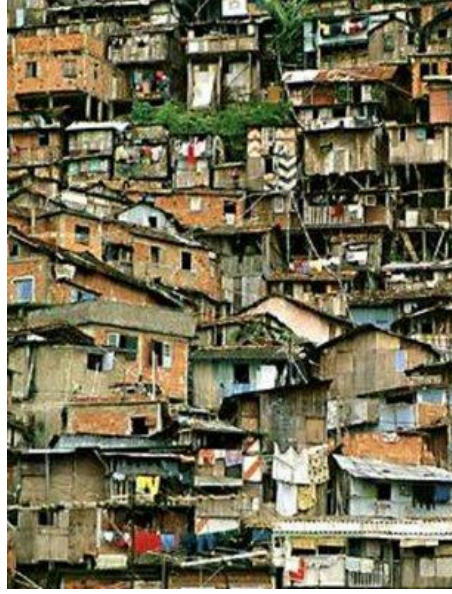
Şekil 3.11 Mevcutta yaşam devam ederken inşaatına da devam edilen kiralık konutlar, Lima, Peru [47]

Çizelge 3.7 Seçili ülkeler ve büyük şehirlerdeki kiralık konut oranları [47]

Ülkeler	Konut Sahipliği (%)	Kiralık (%)	Şehirler	Konut Sahipliği (%)	Kiralık (%)
Almanya	40	60	Berlin	11	89
Hollanda	53	47	Rotterdam	26	49
Amerika	66	34	New York	45	55
İngiltere	69	31	London	58	41
Kolombiya	54	31	Bogota	46	43
Brezilya	74	25	Sao Paulo	70	20
Güney Afrika	77	22	Johannesburg	55	42
Şili	73	20	Santiago	73	21
Bolivya	60	18	La Paz / El Alto	55	23
Tayland	87	13	Bangkok	54	41
Meksika	81	11	Mexico City	76	16

* Bazı oranların %100 etmemektedir. Bunun sebebi farklı türdeki konut sahipliği olmama oranının ayrılmasıdır.

Konut piyasasında toplumun bütün kesimlerine hitap eden sağlıklı bir işleyişin olması için uygun fiyatlı barınma alternatiflerinin fazla olması gerekmektedir. Ancak, gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda konut piyasasında yoksulların nadiren seçenekleri olmaktadır. Hanehalkları genellikle yetersiz seçenekler arasından, çok sınırlı olanaklarla seçim yapmaktadırlar.



Şekil 3.12 Yoksulların yaşadığı seçim şansının olmadığı alanlar, Meksika [48]

Gelişmekte olan ülkelerde barınma ihtiyacında sosyal kiralık konutların soruna çözüm olamadığı görülmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde hükümetler aşağıdaki problemlerle baş etmek zorunda kalmıştır.

- Konut ihtiyaçlarının yeterli olabileceği nitelikteki stokların yapılabilmesi yatırım maliyetlerini çok yükseltmiş ve yalnızca birkaç hükümet bunu karşılayabilmektedir.
- Bu işlerden çıkar sağlamayı düşünen kişiler, asıl ihtiyacı sahipleri yerine akrabaları, destekledikleri parti üyelerini vb. çeşitli kişilere yönelik kayırmalar ve düpedüz yolsuzluklar gibi ölçütleri ön planda tutarak seçim yapmaktadırlar.
- Kiracılar genellikle kiralari ödemekte başarısız olmaktadır. Çünkü kira toplama konusunda özellikle yönetimler beceriksiz davranmaktadır.
- Kiraları çok düşük tutulduğundan bakım olanakları veya stoğun geliştirilmesi için yeterli imkanları bulamamaktadırlar.
- Konut kuruluşlarında, kiralari tam toplanamamasının ve yüksek bakım maliyetlerinin bir sonucu olarak büyük borçlar birikmektedir [47].

Sosyal sorunlar artmaya devam etmekte, hükümetler ise kiralık konut üretimini durdurmaktadır. Avrupa ve Uzak Doğu'daki birçok geçiş ekonomisindeki ülkede sosyal konutlar satılmaktadır. Kamunun yeni konut yatırımı da satma amaçlı yapılan konutlara yönelik olmaktadır. Yeni sosyal kiralık konutlar son 10 yıl içerisinde çok az ülkede inşa edilmiştir. Bunların içerisinde en önemli istisnalar Çin ve Kore Cumhuriyeti'dir.

Yaklaşık bir milyon kiralık konut biriminin yalnızca 2003 – 2012 dönemi içerisinde yapılmasının planlandığı bilinmektedir. Çin’de olduğu gibi, konutlar olası satışlarda yoksulları hedefleyerek tasarlanmıştır [47].

Gelişmekte olan ülkelerin yaşadığı problemlerin boyutları ve fiziksel yansımalarını bulundukları bölgelerin genel yapısıyla ilişkilendirilerek, bölgeleri ayrı ayrı inceleme gerekliliği görülmüştür. Bu amaçla;

- Latin Amerika Ülkeleri; özellikle Brezilya, Venezüella,
- Asya Ülkeleri; özellikle Hindistan, Pakistan, Tayland ülkeleri ele alınacaktır.

3.3.2.1 Latin Amerika Ülkeleri

2000 nüfus sayımına göre Latin Amerika’da toplam 30 milyon yerli halk varken, bunun yaklaşık olarak 12 milyonu kentsel alanlarda yaşamaktadır. Özellikle Bolivya, Brezilya ve Şili’de nüfusun yarıdan fazlası kentlerde yaşamaktadır. Şili’de kentsel nüfus oranı %64.8’lere kadar yükselmiştir [49].



Şekil 3.13 Latin Amerika haritası [50]

Dünya genelinde konut sahipliği oranına bakıldığında Latin Amerika’nın yüksek değerlerde olduğu görülmektedir. Hanehalklarının yaklaşık olarak %73’ünün konutun sahibi olduğu tahmin edilmektedir. Bu oran, iyi geliştirilmiş bir gayrimenkul piyasası ve

geniş çaplı konut ipotek finansman sistemine sahip bir ülke olan Amerika Birleşik Devletleri'ndeki %67'lik konut sahipliği oranından daha fazladır [51].

Konut sahipliğinin Latin Amerika'da yüksek olmasının nedeni; bölgedeki konut finansmanlarının gelişmesiyle birlikte orta ve üst gelir grubunun konut sahipliği olma fırsatlarının artması gelmektedir. Hükümetler doğrudan mal sahibi tarafından oturulan konutlar inşa ederek de konut sahipliğinin artmasına katkıda bulunmaktadır. Bir diğer gerçek ise, bölgelerdeki düşük gelirli hanehalkları tarafından yapılan gayri resmi konut inşaatlarına politikalarla verilen desteklerle konut sahipliğinin arttığıdır. Düşük gelirli hanehalkları resmi olmayan yöntemlerle kendi evlerini inşa ederken, Latin Amerika topluluklarının görüntüsünü değiştirmektedir.

Kiralık konut tipi, genellikle kentsel alanlarda ve daha yoğun nüfuslu bölgelerde görülmektedir. Özellikle Latin Amerika'nın mega kentlerinden olan La Paz, Bolivya, Bogota, Kolombiya ve Meksiko'da konut sahipliği düşük oranlarda kalırken yüksek oranlarda kiralık konut kullanımı bulunmaktadır. Bu durum hanehalklarının kendi konutlarına yerleşmeleri için uygun fiyatlı arazi elde etmenin zorluğu ve yüksek maliyetle olan ilişki ile açıklanabilir. Brezilya'da Sao Paulo ve Peru'da olduğu gibi çok haneli kiralık konutların artması ile şehir merkezlerinde de aşırı yoğunlaşma ve doku bozukluğu görülmektedir.



Şekil 3.14 Lima şehrinden bir görünüm, Peru [52]

Latin Amerika ülkeleri içerisinde bulunan Brezilya'nın 2009 yılı nüfus tahmini 193.790.261 kişidir [53]. Brezilya'nın en büyük sorunu ise kalabalık nüfusunun yaklaşık olarak %40'ının favela adı verilen, Türkiye'deki gecekonduya benzer yapılarda

yaşamalarıdır. Kentin çevresinde gelişen favela bölgelerinde, altyapıdan yoksun, sağlıksız ve bakımsız yapılar bulunmaktadır.

Favela mahalleleri, özellikle 1990'lı yıllardan itibaren yoksulluğun, uyuşturucunun ve suçun merkezleri haline gelmiş, toplumun itilen bölgelerini oluşturmuştur. Bu alanlara güvenlik güçleri bile müdahale edememektedir. Kent merkezlerinde yaşayanlar ise, kendi güvenliklerini sağlamak için konut bölgelerinin çevrelerini yüksek güvenlik duvarlarıyla çevirmekte ve favela alanlarından kendilerini ayırmaktadırlar.



Şekil 3.15 Brezilya'da favela mahalleleri [54]

Brezilya'da konutlar merkezi yönetim tarafından inşa edilerek özel konut piyasasına satılmaktadır. Ülkede özel konut sahipliği ve özel kiralama olarak iki türlü konut kullanım biçimi mevcuttur. Merkezi yönetim geliştirdiği politikalar yardımıyla kiralık konutun önüne geçmeye çalışırken, Ulusal Konut Bankası da (BNH) nüfusun dar gelirli ve yoksul kesimine yönelik olarak konut sahipliğini özendirici uygulamalar geliştirmektedir [46].

Nüfusu 1 milyonun üzerinde toplam on üç şehri olan Brezilya'nın bir diğer büyük kenti ise, 6.6 milyon nüfusu ile Rio de Janeiro'dur [53]. Burada da yaklaşık olarak 550 mahalle yoksulluk ve kötü şartlar altında yaşamaktadır. 1960'lı yıllarda yoksulları kent merkezlerinden uzaklaştırmak için Tanrı Kent'in inşasına başlanmıştır. Ancak bu alan daha büyük suç merkezlerinin oluşmasına neden olmuştur. Çocukların doğdukları andan itibaren uyuşturucu satıcısı, çete savaşı ya da katil olmaya itildiği bir mekan haline gelmiştir. 1986 – 1996 yılları arasındaki 10 yıllık dönemde hırsızlık yaparak yaşayan 6 bin çocuğun öldürüldüğü bilinmektedir (Yüksel [43]).

2010 yılında Jeroen Koolhaas ve Dre Urhahn adlı iki Hollandalı sanatçının çabalarıyla Rio'daki favelalarda, "Favela Painting – O Morro" adı ile iyileştirme çalışmaları

yapılmıştır. Toplam 700 metrekarelik bir alana yayılan yerleşim Rio'nun merkezinde yaşayanlar ve ziyaretçilerin görebilmesi için açık sanat alanı haline dönüştürülmüştür.



Şekil 3.16 “Favela Painting – O Morro” çalışmaları, Rio de Janeiro [55]

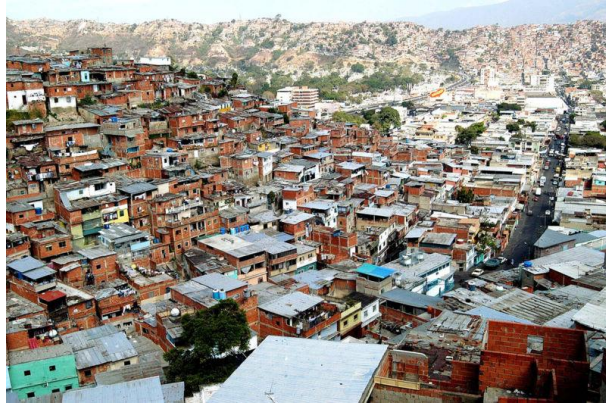
Favela alanlarının iyileştirilmesi ile ilgili olarak bireysel bir girişim olmasından ve yaşayan halkın katılımıyla gerçekleştirilmesinden dolayı önemli bir proje olarak nitelendirilmektedir. Özellikle biraz destek ve yerel halkın özendirilmesi ile favela mahallelerinin yenilenebileceği, geliştirilebileceği ve kente katılabilineceğinin öğrenilmesi adına oldukça başarılıdır. O Morro projesi ile birlikte harap durumdaki favela mahallesi günümüzde turistlerin ve sanat severlerin büyük ilgisini çekmektedir.

Gelişmekte olan Latin Amerika ülkeleri arasında bir diğer önemli ülke de Venezüella'dır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında konut sorununun iyice hissedilmeye başlandığı ülkede, 2009 yılı itibariyle nüfusun 26.814.843 olduğu bilinmektedir [56]. Tarıma dayalı bir ekonomi geliştirmekte olan Venezüella'da 1920'li yıllarda petrolün bulunması büyük bir değişimi de beraberinde getirmiştir. Ekonomi etkilenmiş ve kırsalın kentlere doğru göç etme eğilimi artış göstermeye başlamıştır.

Göçler ile birlikte nüfusu artan en önemli kent, Venezüella'nın başkenti olan Karakas olmuştur. 2004 yılı sayımına göre kent içinde 1.9 milyon kişi yaşamakta ve çevredeki varoşlarla birlikte bu sayı 5.1 milyonu bulmaktadır [57]. Bu da yaklaşık 3.2 milyon kişinin konut ihtiyacını gecekondu benzeri yapılarla karşıladığını göstermektedir.

Karakas 2010 yılı itibariyle dünyanın en tehlikeli 10 şehrinden biri haline gelmiştir. Venezüella'nın başkentindeki cinayet oranları dünyadaki en yüksek değere ulaşmış ve

şiddet her geçen gün artmaktadır. Kaçırma, gasp, şiddet olaylarında polis kuvvetlerinin durdurmaya yönelik başarıları olmadığı gibi olaylarla bağlantıları da çıkmaktadır [58].



Şekil 3.17 Venezüella'nın başkenti Karakas ve yoksul yerleşimleri [58]

Büyük bir sorun haline gelen gecekondu alanları için merkezi hükümet yıkım kararı çıkartmasına rağmen etkili olmamıştır. Bu alanlardan zorunlu olarak uzaklaştırılan insanlar, hükümet tarafından yaşayacakları alternatifin geliştirilmemesi nedeniyle başka yerlerde yeniden gecekondu yerleşimleri oluşturmakta ve aynı düzeni yeni alanlara taşımaktadırlar. Bunun üzerine yıkım sonucunda evsiz kalanlara yönelik “Perez Jimenes Süper Blokları” adı verilen bir toplu konut projesi geliştirilmiştir. Fakat yerleşimin toplumun kültürüne ve alışkanlıklarına uyum sağlayamaması nedeniyle yaşayan aileler tarafında benimsenememiştir. Yerleşim konut sorununu çözemediği gibi kısa süre içerisinde bakımsızlık ve tahrip edilmekten oturulamaz hale gelmiştir.

Örnek teşkil eden çalışmalar yürütülse dahi, doğal nüfus artışı ve hızlı ekonomik gelişme sonucu oluşan aşırı kentleşmeye karşı yürütülen politikalar her defasında yetersiz kalmış ve sorun tamamen çözüme kavuşmamıştır.

3.3.2.2 Asya Ülkeleri

Nitelikli ve uygun fiyatlı konutlara erişim Asya ülkelerinin birçoğunda bulunan ve gittikçe büyüyen bir sorun halini almıştır. Genellikle konut sorunu, konutların pahalı olmasından değil, hanehalkı gelirlerinin düşük olmasından kaynaklıdır. Kaynak yetersizliğinden dolayı kaliteli konutlara ulaşamamakta ve gecekondu, kaçak yapılaşma ve gayri resmi konutlar yaşam alanlarını oluşturmaktadır. Birçok birey temel

ihtiyacı olan barınmayı karşılamak üzere gıda, eğitim ve sağlık gibi diğer temel ihtiyaçlarını azaltmak zorunda kalmaktadır.



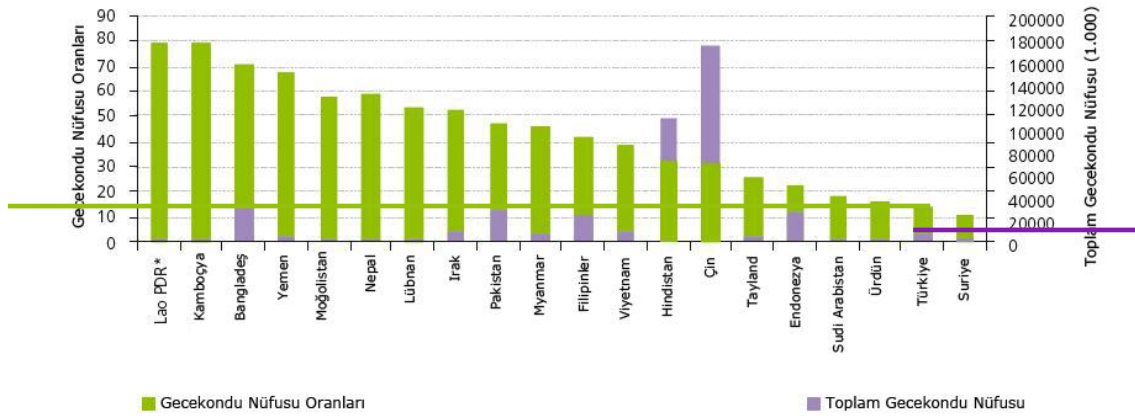
Şekil 3.18 Asya haritası [50]

Asya'nın kentsel nüfusu 1.7 milyardan fazla kişiyle, dünyanın toplam kentsel nüfusunun yaklaşık olarak %50.3'üne denk olmaktadır. 1950 yılında Asya ülkelerinin kentsel nüfusu 229 milyon kişi ile dünyanın geri kalanı ile benzer oranlarda olduğu görülmektedir. Şekil 3.22 incelendiğinde, son 60 yıl içerisinde kentsel nüfusunun yaklaşık olarak 1.5 milyar kişi arttığı anlaşılmaktadır. 1950 ile 2000 yılları arasında dünyanın en hızlı büyüyen 10 şehrinden 8 tanesi Asya'da bulunmaktadır. Bunlar; Tokyo, Mumbai (Bombay), Delhi, Jakarta, Karaçi, Seul, Kolkata şehirleridir [59].

Çin'in tek başına kentsel nüfusu 1990 ile 2007 yılları arasında 246 milyonun üzerinde büyümüştür. Hindistan'da benzer kentleşme hareketleri ile aynı dönem içerisinde, 121 milyon kişinin kentlere göç ettiği belirlenmiştir. Endonezya'da 60 milyon, Filipinler'de ise 26 milyon kişi ile kentsel nüfus artış göstermiştir. Bu hızlı ve birden bire gelişen nüfus artışı kentlerde gecekondu yapılaşmasını zorunlu kılmaktadır. Afrika, Okyanusya, Latin Amerika ve Karayipler ile karşılaştırıldığında Asya'da gecekondulaşma en yüksek orandadır. Asya'da nüfusun %61'i gecekonduarda yaşarken, bu oran Kuzey Afrika'da %13.3, Okyanusya'da %24.1, Latin Amerika ve Karayipler'de %23.5 civarındadır [59].

Bangladeş'te nüfusun $\frac{3}{4}$ 'ü yaklaşık olarak %71'i ve Pakistan'da nüfusun $\frac{1}{2}$ 'si yaklaşık olarak 27 milyon kişi gecekondu mahallelerinde yaşamaktadır. Çin ve Hindistan'da ise,

sırasıyla 170 milyon ve 109 milyon kişi gecekondualarda yaşayarak diğer Asya ülkeleri arasında en yüksek değere sahip olmaktadır.



Şekil 3.19 Kentsel nüfus ve Asya ülkelerindeki gecekondu oranı, 2007 [59]

Asya'daki yoksul hanehalkları barınma gereksinimlerini karşılayabilmek için gelirlerini yalnızca konuta harcamaları gerekmektedir. Yaşayabilmek için olanaklı bir durum olmadığından milyonlarca hanehalkı gayri resmi bir şekilde gecekonduarda veya konut içerisinde kiralanan tek odalarda kalabalık ve sağlıksız koşullar altında yaşamaktadırlar. Özellikle Hindistan'da düşük gelirli hanehalkları uygun fiyatlı konut bulamamaktadır. Bu durum yaklaşık olarak 30 milyon hanehalkını etkilemektedir. Sri Lanka'da da hane halklarının %40'ı en temel düşük fiyatlı konutu bile karşılayamamaktadır. Pakistan'da ise nüfusun üçte ikisi uygun fiyatlı karşılanabilir resmi konutlara getirilen kısıtlamalar nedeniyle erişememektedir.

Çin'de kentsel hanehalklarının yaklaşık olarak %80'i kendi evlerini almıştır. Çinli ev sahiplerinin yaklaşık olarak %50-60'ı özelleştirme dönemi sırasında piyasa değerinin altına ve mortgage finansmanı sayesinde ev sahibi konumuna gelmişlerdir. Kore Cumhuriyeti'nde konut sahipliği bütün hanehalkları için uygun bir seçenek olarak kabul edilmemiştir. Bunun sonucunda, 1989 yılında düşük gelirli hanehalklarına yönelik kiralık konut sunumuna başlanmıştır. 1999 yılına gelindiğinde ise, sosyal kiralık konutların toplam konut stoğundaki oranı yalnızca %2 olmuştur. Hong Kong Konut İdaresi, 1991 ile 2001 yılları arasında, eş zamanlı olarak sosyal kiralık konut satışı yapmasına rağmen, 18.000 birimlik kiralık konut stoğu yaratmıştır [59].

Gecekondulaşma ve hızlı kentleşmenin yoğun olarak görüldüğü Güney Asya ülkelerinden Hindistan 1.225.000'lük nüfusu ile dünyanın Çin'den sonraki en kalabalık ikinci ülkesi olmakta, dünya nüfusunun %15'ini bünyesinde barındırmaktadır. Kentsel nüfus ise özellikle 1991 – 2001 yılları arasında %31.2 oranında artış göstermiştir. 2001 yılı sayımına göre toplam nüfusun %70'i kırsal kesimde yaşamasına ve kentlerde yaşayan kişi oranının yalnızca %30 olmasına rağmen, nüfusun kalabalık olması nedeniyle 285 milyon Hindistanlının kentlerde yaşadığı bilinmektedir [61], [62].

Mumbai (Bombay) olarak bilinen Hindistan'ın en büyük şehrinde 2010 yılı itibarıyla 13.830.884 kişi yaşamaktadır [61]. Bombay'ın bu denli kalabalık olması konut sorununu da beraberinde getirmektedir. Yaklaşık olarak 14 milyon nüfusluk kentte 8 milyon kişinin bustee (basti) adı verilen gecekondu alanlarında yaşadığı bilinmektedir. Kent nüfusunun %57.1'inin gecekonduarda yaşaması büyük bir konut sorunu olduğunu göstermektedir. Busteelerin birçoğu belediye toprakları üzerinde bulunmaktadır. Yerel yönetimlerin konuyla ilgili olarak girişimleri olmasına rağmen hızlı nüfus artışı, iç göç ve yerel halkın gelir düzeyinin düşük olması sorunun çözümsüz kalmasına neden olmaktadır.

Bustee mahalleleri temiz su, sıhhi tesisat, teknik alt yapı ve sağlık koşullarından uzak alanlar olmaları nedeniyle çeşitli sorunlar barındırmaktadır. Hindistan'ın genelinde en temel temizlik ritüeli olan banyonun bile yol kenarlarında biriken sular ile karşılandığı görülmektedir. İnsan olmanın getirdiği temel yaşam haklarının hiç birinin oluşturulamadığı bir düzende oturmuş bir konut politikasından da bahsetmek olanaksızlaşmaktadır.



Şekil 3.20 Bombay şehrinde yol kenarı banyoları [63]

Bombay'ın en büyük bustee bölgesi olan Dharavi, kentin içerisinde farklı bir kent olarak görülmektedir. 2.5 km²'lik alanda 1 milyondan fazla nüfusu barındırmaktadır. Bustee

bölgesi dar ve kirli sokakları, açık kanalizasyon kanalları ve yaşamının olanaksız görüldüğü barakalarıyla dikkat çekmektedir. Burada yaşayanların kanalizasyona bağlı bir tuvaletleri bile bulunmamaktadır. Yasadışı olmaları nedeniyle kamunun hizmetinden yararlanamayan gecekondu sakinleri, kendi hayat düzenlerini kurmuştur. Küçük ölçekli sanayi girişimleri, terziler, deri işleme tabakhaneleri, çamaşırhaneler, çömlekçiler vb. küçük kuruluşlar ile yıllık iş hacminin 650 milyon dolar olduğu, önemli bir alandır [64], [65].



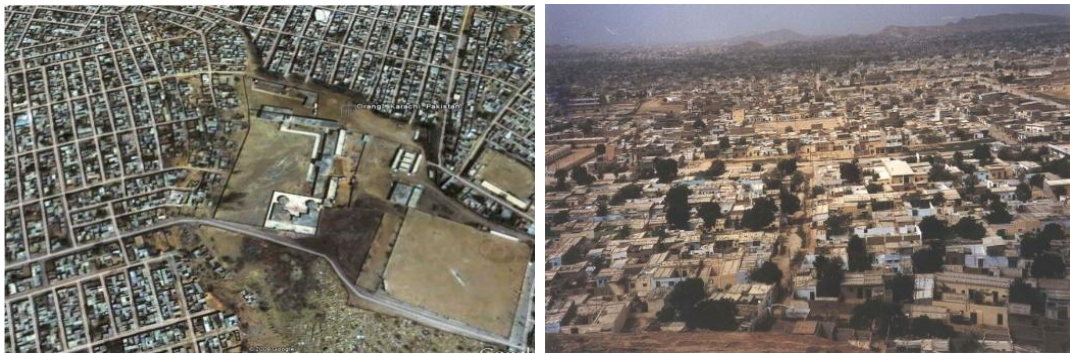
Şekil 3.21 Dharavi bustee bölgesi, Bombay [66]

Hindistan hükümeti Dharavi'yi düzenlemek ve çevresinde konumlanmış Bombay'ın en gelişmiş bölgelerine uygun hale getirmek, konut ve alışveriş kompleksleri, okullar ve hastaneler inşa ettirerek modern bir görüntü elde etmek için kentsel dönüşüm projesi geliştirmiştir. Hintli mimar Mukesh Mehta'nın üzerinde çalıştığı projede dönüşümün 2.1 milyar dolar harcanarak hayata geçirilmesi düşünülmektedir. Ancak toplam 57.000 ailenin yaşadığı bu alanda, proje yalnızca 2000 yılından önce buraya yerleşmiş ailelerin yaşamlarına devam etmelerine izin vermektedir. 1995 yılı itibariyle oy listelerinde adı bulunan konut sahiplerinin barakaları rehabilitasyon çalışmaları kapsamında ele alınıp, her aileye yaşamları için 21 m² alan verilmektedir [64], [65]. Sıkışık alanlarda kalabalık nüfusla yaşayan yoksul aileler kentsel dönüşüm sonucunda da benzer koşullarda yaşamlarını sürdürecektir. Dönüşümün bir sonucu olarak hayatlarını devam ettirmek üzere kurdukları küçük işletmelerin kapatılması ile daha da yoksulluğa itilmeleri söz konusu olacaktır.

Güney Asya'daki gecekondu yerleşimi bakımından önemli bir diğer ülke de Pakistan'dır. Nüfusu 2010 yılı itibariyle yaklaşık olarak 173 milyondur. Yıllık nüfus artışının ortalama %3 olduğu ülkede %33 gibi bir oranda kentsel alanda yaşam mevcuttur [67]. Karaçi,

Pakistan'ın en büyük ve en gelişmiş şehri olup 2010 yılı itibariyle nüfusu 18 milyona yaklaşmıştır [68].

Güney Asya'nın en büyük gecekondu yerleşmelerinden biri olan Orangi Town Karaçi kentinde bulunmaktadır. 57 km² alana yayılmış olan bu kaçak yapılaşma alanında devlet kayıtları 700.000 yerel nüfusun olduğunu kaydetmiş olsa da, yaklaşık olarak 2.5 milyonluk bir nüfusu barındırdığı bilinmektedir. Çevresinde gecekondu olmayan, konut birlikleri tarafından geliştirilen, birçok yeni orta sınıf alanlar ve toplu konut alanları olmasına rağmen halen Orangi Town gecekondu yerleşimi özelliğini korumaktadır [69].



Şekil 3.22 Karaçi kentindeki Orangi Town gecekondu yerleşimi [69], [70]

Konut sektörünün düzenlenmesini öncelikli görev olarak belirleyen Pakistan Hükümeti Ulusal Konut Politikası oluşturarak; fakirlikten doğan gecekondulaşmayı ve alt gelir grubunun yaşam standartlarının düzenlenmesine yönelik çalışmalar başlatmıştır. Yoksul insanlara vergi muafiyetleri ve kredi kolaylıkları sağlanarak barınma gereksiniminin giderilmesi amaçlanmaktadır. Ancak Pakistan'ın büyük bir çoğunluğunda yerel halkın oldukça yoksul ve işsizlik içinde olması çıkarılan politikaların başarılı şekilde işleyişini zorlaştırmaktadır.

Tayland özellikle 10 milyona yaklaşan Bangkok şehri ile incelenmeye değer bir Asya ülkesi olmaktadır. Bangkok Havaalanı, lüks otel zincirleri ve ticaret merkezleri ile teknolojik gelişmenin merkezi konumuna gelmiştir. Tapınakları ve gizemli atmosferi ile turizm için ilgi çekici alanlardandır. Ancak yaşanan göçlerle birlikte kent nüfusu hızla artarak, işsizlik ve barınmayı ciddi bir sorun haline getirmiştir. Yoksulluk ve eğitimsizliğin bir sonucu olarak, seks endüstrisi gelişmiş, turizm daha çok erkeklere yönelik paket turların geliştirilmesi ile hız kazanmış, çocuk fahişelerin, seks kölelerinin ve uyuşturucunun merkezi olarak anılmaya başlanmıştır.

Şehrin merkezini ikiye bölen Chao Praya Nehri'nin iki yanında direklerle yükseltilerek inşa edilen barakalar ise Bangkok'un gecekondualarını oluşturmaktadır. Nehir, gecekonduuların banyo, çamaşır, temizlik ve tuvalet suyu işlevini de üstlendiğinden su, pis ve bulaşıcı hastalıkların yayılmasına olanak sağlamaktadır. Barakalar ise sağlık koşullarından oldukça uzak, metal plakalar ve kontrplak levhalardan oluşmuş, kiremit veya brandalarla örtülmüş, yaşam alanlarını oluşturmaktadır. Şehirdeki en büyük tezat, kentin merkezinde kalan bu alanın lüks konut birimleriyle çevrelenmiş olmasıdır.



Şekil 3.23 Chao Praya Nehri çevresindeki gecekondu yapılaşması [71]

3.4 Türkiye’de Konut Sorununa Yaklaşımlar

Türkiye’de Cumhuriyetin ilanından itibaren barınma sorunu çözümü aranan temel problemler arasında kendisine yer bulmaktadır. Farklı dönemlerde, devletin yönetiminde görev alanların konuta yönelik yaklaşımları farklılık gösterse dahi, konut sorunu genel anlamıyla kabul edilmektedir. Birçok politika, kanun ve tasarı soruna yönelik olarak dönemin imkanlarıyla geliştirilmekte ve sonucunda ulusal bir çözüm aranmaktadır.

Türkiye’de kentleşmenin önemli iki dönemden geçtiği görülmektedir. Bunlardan bir tanesi Cumhuriyetin ilanı, bir diğeri de İkinci Dünya Savaşı sonrasıdır. Bu dönemlere bakıldığında; Cumhuriyetin ilanı ile birlikte ülke, öncelikli olarak savaşın izlerinin silinmesi ve Lozan Antlaşması ile gelen Türkleri sağlıklı yaşam koşulları içinde yerleştirmesi gerekmektedir.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında ise, yaşanan sanayileşme ile hızla büyüyen kentlerin ihtiyaçlarının giderilmesi gerekmektedir. İkinci Dünya Savaşı sonrasında, 1950’lerden itibaren kentlerde görülen hızlı ve plansız büyüme, gecekondu ve kaçak yapılaşmanın

yoğun bir şekilde yaşanmasına neden olmuştur. Bu dönemin kendi içerisindeki kırılma noktası 1980 yılı olmaktadır. Dünya Bankası verilerine göre Türkiye, 1980 – 2000 yılları arasında, dünyada kentleşme oranı en yüksek olan üçüncü ülke konumundadır [43].

Türkiye'nin yaşamış olduğu konut sorunun boyutlarını anlamak ve sorununa yönelik çözümleri algılamak için Türkiye'nin geçirmiş olduğu dönemlerin belirlenmesi gerekmektedir. Bu anlamda ilk olarak "Plansız Dönem" olan 1923-1961 yılları arasındaki gelişmeler ele alınacaktır. 1961'den sonra günümüze kadar gelen dönem ise devletin konut sorununu tanımasından ve beşer yıllık kalkınma planlarını üretmesi nedeniyle "Planlı Dönem" olarak adlandırılmaktadır.

3.4.1 Plansız Dönem (1923 – 1961)

Plansız Dönemi oluşturan 1923-1961 yılları arası, Cumhuriyetin ilk yıllarını kapsamakta ve devletin konut sorunu ile ilgili geliştirdiği köklü bir politikaya rastlanmamaktadır. 1923-1945 yılları arasındaki konut sorunu Ankara ile sınırlı kalmaktadır. 1945-1961 yılları arasındaki dönem ise, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra kentleşmenin hızlı bir şekilde yaşandığı ve gecekondulaşmanın ilk izlerine rastlandığı dönem olması nedeniyle ayrı olarak ele alınacaktır.

3.4.1.1 1923 – 1945 Dönemi

Cumhuriyetin ilanından 1945 yılına kadar Türkiye'de kentleşme hızı çok yavaş artmakta, bütün imkanların başkent ilan edilen Ankara üzerinde yoğunlaşmasına olanak tanımaktadır. Bu dönemde Ankara, küçük bir kasaba görünümünden yeni rejimin yüzü, Cumhuriyetin temsilcisi, modernliğin, batılılığın ve çağdaş yaşamın simgesi olan bir Başkent görünümüne geçmeye çalışmaktadır. Yönetim binaları, hastaneler, üniversiteler, sinemalar, tiyatrolar, konferans salonları gibi modern bir kentin ihtiyaçları karşılanmalıdır. Hatta başkent olmasıyla birlikte buraya yerleşecek olan milletvekili ve devlet memurları için konut öncelikli olarak çözülmesi gerekmektedir.

Bu dönemin konut politikası, memur konutları sorununun çözümüne yönelmiştir. 1924 yılında çıkarılan 417 sayılı Ankara Şehremaneti Kanunu ile Ankara'da imar hareketleri

başlatılmıştır. Yine aynı tarihli Lörcher Planı Yenişehir'in kuruluşu için ilk çalışmayı oluşturmaktadır.



Şekil 3.24 1929 yılında Ankara ve Kale çevresi [72]

1925 yılında 586 sayılı yasa ile birlikte memurların konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi kararlaştırılmıştır. 1928 yılındaki 1352 sayılı yasa ve 1929 yılındaki 1452 sayılı yasa ile Ankara'daki memur konutlarının yapılmasına devlet desteğinin verildiği görülmektedir. 1937 yılından itibaren devlet bütçesinde memur konutları için belirli bir ödenek ayrılmaya başlanmıştır. 1944 tarihli 4626 sayılı yasa ise memurlara konut yapımını devletin temel görevi haline getirmiştir. Ankara'daki 400 konutluk önemli bir toplu konut uygulaması olan Namık Kemal Mahallesi (Saraçoğlu Memur Evleri) böylesine bir girişimin sonucunda ortaya çıkmıştır.



Şekil 3.25 Saraçoğlu Mahallesi [73]

1926 yılında, Osmanlı döneminde kurulan ve Cumhuriyetin ilanından sonra da varlığını sürdüren, Eytam Sandıkları'nın elinde bulunan paralarla imara muhtaç yerlerde halkın inşa ettireceği konutlara finansman sağlamak adına Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur.

1930 yılında 1580 sayılı Belediye Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun ile birlikte, belediyelere yerleşme ve yapılaşmalarla ilgili denetim ve ihtiyaç sahipleri için konut üretme görevi verilmiştir. 1933 yılı içerisinde 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu çıkarılarak, belediyelere imar planı yapma zorunluluğu getirilmiştir. Böylece belediyeler de yapım sürecinin içerisine çekilmiş olmaktadır.

Son olarak, 1939 tarihli Milli Koruma Yasası'nın gereği olarak, dünyanın ve ülkenin içinde bulunduğu ekonomik koşulların ve bunalımların halk üzerindeki etkisini azaltmak amacıyla konut kiralalarının sınırlandırılmasına karar verilmiştir [13].

1945 yılına kadarki süreç içerisinde, gelişmekte olan şehirlerde konut sıkıntısı ve altyapı sorunları görülmekle birlikte, en büyük sorun nüfusu biranda artış gösteren Ankara'da yaşanmıştır. Bu sebepten, alınan bütün kararlar Ankara'ya yönelik geliştirilmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında devlet, memurlarına yönelik konut sağlamada bizzat görev almış, devlet konutu olarak sayılan örnekler ortaya konmuştur. Niceliksel olarak sınırlı bir üretim gerçekleştirilse de, niteliksel olarak dikkate değer çalışmalar yapılmıştır. Ancak dar gelirli halka yönelik olarak yaşam alanları oluşturulamamış ve dar gelirli sorununa kendisi çözüm üretmeye çalışmıştır.

3.4.1.2 1945 – 1961 Dönemi

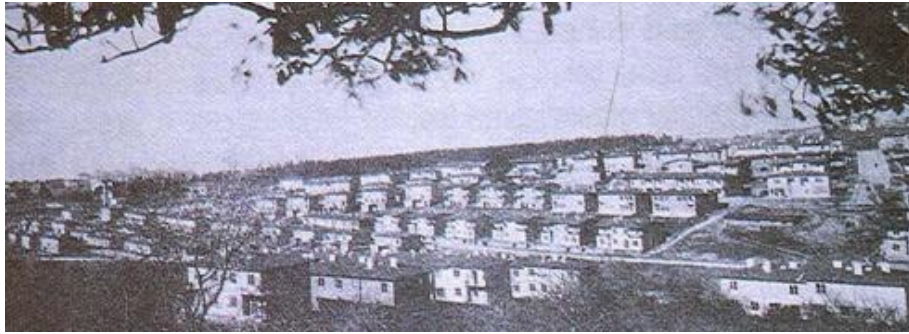
İkinci Dünya Savaşı ile birlikte sanayileşmeye başlayan Türkiye'de kentler birden bire büyümeye başlamıştır. İş bulmak amacıyla sanayinin artış gösterdiği kentlere göç eden nüfus kentler üzerinde yoğun bir baskı oluşturmuş, hem ekonomik güçsüzlükler hem de konut teminindeki yetersizlikler nedeniyle barınma sorunuyla karşı karşıya kalmıştır. Sanayileşme hızının yavaş, kentleşme hızının yüksek oluşu nedeniyle konut ve barınma sorunu devletin ana meselesi haline gelmiştir [43]. Özellikle İstanbul, İzmir ve Ankara çevresini saran gecekondu bölgeleri, bu dönemdeki konut politikalarının yöntemlerini belirlemiş olmaktadır.

1950 – 1970 yılları arasında etkin bir şekilde “sosyal devlet” anlayışı benimsenerek, emek ve sermaye arasındaki temel çelişkinin ortadan kaldırılması amaçlamıştır. Bu dönemde artan refahtan işçi kesimi de pay alabilmiş, barınma ve konut edinmenin insanın temel hakkı olduğu, devletlerin gerekli önlemleri alması gerektiği görüşü benimsenmiştir. Ancak bütün bunlara rağmen kırsaldan kente göçle gelenlerin talep

ettiği kentsel altyapı ve hizmetler yerel yönetimlerce göz ardı edilmiş, kentsel sorunların çözümleri özel sermaye ve bireysel toplulukların eline bırakılmıştır [74].

1946 yılında Emlak ve Eytam Bankası'nın yerini Türkiye Emlak ve Kredi Bankası almıştır. Bankanın temel amacı; konutu olmayanlara ucuz konut temini yapmak, krediler vermek, çeşitli araziler üzerinde konut üretmek ve kooperatiflerini destekleyerek konut üretimini arttırmak şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

1947 yılına gelindiğinde Emlak ve Kredi Bankası, İstanbul'da Belediye ile ortak bir şirket kurarak Mecidiyeköy'de 28, Haseki'de 26, Koşuyolu'nda 417 konut inşa etmiştir [75]. 1950'li yıllarda da benzer girişimlerle 1., 2. 3. ve 4. Levent adıyla toplu konut projeleri başlatılmış, sonrasında da Ataköy ve Koşuyolu Evleri projeleri hayata geçirilmiştir.



Şekil 3.26 Koşuyolu Evleri [76]

1966 yılına kadar “gecekondu” sözcüğü kullanılsa bile, bu amaçla çıkartılan bir çok yasayla, gecekondu yapımına karşı yasaklayıcı bir tavır alınmış; önlemeyi gerçekleştirmek için konut üretimini arttırmanın farklı yolları aranmıştır. Gecekonduya karşı çıkartılan, 5218 (1948), 5228 (1948), 5431 (1949), 6188 (1953), 7367 (1959) sayılı yasaların, hemen hepsinin, “Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun” adını alarak konut üretiminin arttırmaya çalışıldığı gözlemlenmiştir. Üretimi arttırmak için geliştirilen bir diğer yöntem ise, yeni yapılan konutlardan 10 yıllık bir süreyle bina vergisi ödeme yükünden muaf tutulmalarıdır [13]. Çıkarılan bütün bu yasalar bir nevi gecekondu affı özelliği taşımaktadır. 1948 yasaları gecekondulaşmanın çok yoğun olduğu Ankara için geliştirildiyse de, sonraki dönemlerde yasalar değişiklik göstererek, ülke genelinde af niteliği kazanmıştır.

1948 yılında çıkarılan 5218 ve 5228 sayılı yasalar sayesinde Ankara'da orta ve dar gelirli ailelerin barınmalarına yönelik olarak Yenimahalle yerleşimi kurulmuştur. Emlak ve

Kredi Bankası tarafından krediler verilmiş, arsa tahsis edilenler verilen krediler ile inşaatla başlamıştır. 3 yıl gibi bir sürede inşaatlar tamamlanmıştır.



Şekil 3.27 Ankara Yenimahalle [77]

1951 yılında belediyelere konut yapma zorunluluğu getiren 5656 sayılı Belediye Yasası ile yerel yönetimlerin sosyal konut çözümü getirmeleri sağlanmaya çalışılmıştır. 1957 yılında yürürlüğe konan 6785 sayılı İmar Kanunu ile de gecekondulaşmanın kesin olarak önüne geçileceği düşünülmüştür. Kanunda; belediyelere imar planlarını yaptırma görevleri verilirken, belediye sınırları içerisinde yapılacak bütün yapılar için ruhsat alınması zorunluluğu getirilmiş ve kaçak yapılaşmanın önlenmesi hedeflenmiştir. 1958 yılında, İmar ve İskan Bakanlığı kurularak, bölge, şehir, kasaba ve köylerin, harita ve imar planlarını yapma görevi verilmiştir. Aynı zamanda toplu konut, gecekondu önleme bölgeleri ve evini yapana yardım gibi uygulamaları da gerçekleştirmiştir.

Bu dönem içerisinde, 1939 yılında getirilen kiralara sınırlandırılması kararı yeniden gündeme gelerek, 1947 ve 1956 yıllarında çıkarılan iki yasa ile 1963 yılına kadar devam etmiştir.

1945 – 1960 yıllarına kadar Sosyal Sigortalar Kurumu ve Türkiye Emlak Kredi Bankası olanaklarını orta ve üst kesim bürokratlar kullanabilmiştir. Sosyal konut standartlarının 40 ve 60 m²'ye indirilmesi, vergi muafiyeti sağlanması ve verilen kredilerde sürelerin uzatımı gibi girişimler bile konut arzını gecekonduya olan talebe yakınlaştırmaya yetmemiştir (Arslan [75]).

Plansız dönem biterken, Devletin konut üretimindeki aktif rolünün zayıflamaya başladığı belirgin bir şekilde görülmektedir. Devlet doğrudan konut üretiminden

uzaklaşarak, piyasayı kooperatiflere ve çeşitli kamu kuruluşlarına bırakmış, kredi olanakları sağlayarak sürece dahil olmaya başlamıştır. Piyasa güçlerinden uzak kalan toplum kesimi ise, yine kendi sorununa çözüm bulma yoluna gitmiştir.

3.4.2 Planlı Dönem (1961 – 2013)

Planlı Dönem içerisinde çıkarılan kanunlar ve uygulama şekillerine bağlı olarak farklı kırılma noktaları görülmektedir. 1961 – 1980 yılları arasında devlet kamu yatırımları yardımıyla içteki konut talebini garanti altına almaya çalışmıştır. İç göçler özellikle büyük kentlerin önemli bir sorunu haline gelmiştir. 1980 – 2000 yılları arası, planlı dönemde görülen başka bir dönüm noktasını oluşturmaktadır. Bu dönemde toplu konuta yönelik politikalar benimsenmiş ve devlet konut sektörünün ana destekçisi olmuştur. 2000’li yıllardan günümüze kadar gelen dönem ise, konut sürecinde ele alınan son bölümü oluşturmaktadır. Konut sorunu önemini korumakla birlikte, konut üretimi konusunda büyük adımlar atılmıştır. Kentsel rantın ön planda olduğu dar, orta ve lüksün ayrımının fark edilir boyutlara ulaştığı bir dönem incelenmektedir.

3.4.2.1 1961 – 1980 Dönemi

Planlı dönem yeni bir Anayasa’nın etkileri ile başlamaktadır. Devlet, 1961 Anayasası’nın 49. maddesi gereğince; yoksul ve dar gelirli ailelerin konut sorununu karşılayacağını garantisini vermiştir. Ancak yoksul kesimin toplum içerisindeki oranı artmış, eskinin çalışan memuru ve orta sınıfı da yoksulluk sınırına yaklaşmaya başlamıştır. Bu durum, devletin getirdiği politikaların kapsamını genişletmesine neden olmuştur.

1963 – 1967 yılları arasındaki Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi, konut sorununun ilk kez ülke çapında bir problem olduğunun kabul edildiği ve kalkınma ile bir bütün olarak görüldüğü dönemdir. Bu planda, düşük maliyetli ve sağlık açısından sakıncası olmayan konut yapımının önemi üzerinde durulmuştur.

Belli bir yatırım sınırını aşmamak koşulu ile, aynı miktar yatırımla daha çok sayıda konut üretilmesinin gerekliliği ortaya konulmuştur. Bu ise sosyal konut kavramının ortaya çıkışı demektir [13]. Gecekonduya yaşayanlara yönelik olarak da düzenlemeler getirilmiştir. O tarihe kadar yapılmış olan gecekonduların iyileştirilmesi, gecekondu da hak sahipliği sorunlarının belirlenip, çözülmesi ve belediyeler tarafından altyapı

hizmetlerinin götürülerek çevrelerinin düzenlenmesi kararlaştırılmıştır. Gecekonduların yıkımları ise ancak hiç oturulamayacak durumdakilerde söz konusu olmaktadır. Burada bir sınırlama getirilerek konut sahiplerine oturulacak bir yer verilmeden yıkımın gerçekleştirilemeyeceği belirtilmektedir.

Yeni yapılacak olan gecekonduların ise kesinlikle engellenmesi, bu amaçla halk konutlarının yapımının gerçekleştirilmesi veya kendi evini yapana yardım yoluyla dar gelirlilerin desteklenmesi söz konusu olmaktadır. Kısacası plandan anlaşılacağı gibi, o tarihlere kadar yapılmış olan bütün gecekondu "affedilerek" yaşam standartları yükseltilmeye çalışılmaktadır.

24 Mart 1964 günü Resmi Gazete’de Asgari ve Orta Nitelikli Halk Konutları ve Standartları hakkında bilgiler verilmiştir. Buna göre; Asgari Nitelikli Halk Konutları; ailelerin hane büyüklüğüne göre 6 tipten oluşabilmekte ve kullanılabilir alanları 30.50 m² ile 63.00 m² arasında değişmektedir. Sonraki yıllarda üst sınır değişerek 100 m²’ye kadar çıkartılmıştır. Orta Nitelikli Halk Konutları ise; ailelerin hane büyüklüğüne göre 10 konut tipinden oluşmakta ve kullanılabilir alanları 40m² ile 100m² arasında değişiklik göstermektedir [78].

1961 – 1980 yılları arasındaki dönemde orta ve üst gelirli aileler konut tercihlerini kent merkezlerinde yeni inşa edilen apartmanlardan yana olmuştur. Devletin konut ihtiyacını karşılayamaması nedeniyle, piyasa koşulları hem yapsatçılığın hem de müteahhitliğin doğmasına olanak tanımıştır. Kent içinde yaşanan yoğunluğun altyapılı arsa eksikliği ile de birleşmesi sonucu apartmanlaşma yaygınlaşmıştır. Ancak apartmanlaşma ile ortak alanların kullanımı sorunu ortaya çıkmıştır. Bu amaçla 02 Temmuz 1965 yılında 634 sayılı yasa ile Kat Mülkiyeti Kanunu çıkarılmıştır [36]. Bu kanun, yapsatçılığın daha da artmasına neden olmuştur.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı içerisinde gecekonduya af niteliğinde yaklaşılması, altyapı hizmetlerinin götürülmesi sonrasında, son olarak 30 Temmuz 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu çıkarılmıştır. Kanun, 2. maddesinde ilk defa gecekondu tanımını yaparak, bu olguyu resmi olarak kabul ettiğini göstermiştir. Kanunda; belediyelere altı aylık bir sürede kendi sınırları içindeki mevcut gecekonduların tespitinin yapılarak, gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesi için alınması gereken önlemler hakkında hükümler içermektedir [36].

1968 – 1972 yıllarını kapsayan İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda; birinci planda değinilen ilkelere ek olarak, devlet konut pazarı içersindeki yerini değıştirerek, gerek finansman, gerekse de konut yapma açısından düzenleyici ve kendi evini yapana destekleyici olacağını belirtmiştir.

İkinci Plan içersisinde, iki önemli kanun çıkarılmıştır. 1969 yılında, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve aynı yıl içersisinde 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu çıkarılarak arsa spekülasyonu önlenmeye çalışılmış, kooperatifler ve yerel yönetimler arasında ilişki ve işbirliği kurulmuştur.

1973 – 1977 yılları arasında Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı devreye sokulmuştur. İlk iki plan ile benzer özellikleri taşımakla birlikte, özellikle düşük gelirliilere yönelik barınma ihtiyacını düzenleyecek çözüm önerileri üretilememiştir. Mevcut durumdan bahsedilmiş, ancak çözüm önerilerinin üzeri kapalı kalmıştır. 3. Planda belediyeler tarafından altyapısı tamamlanmış gecekonduların dışında yenilerinin yapılamayacağı belirtilmiştir. Kiralık konutun dar gelirliiler için önemli olduğuna dikkat çekilerek, toplumsal konutlara getirilen standartların kullanılmasının gerekliliği özellikle vurgulanmıştır.

1979 – 1983 yılları arasındaki Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı içersisinde gecekonduların sağlıklı bir çevre için ihtiyacı olan altyapı hizmetlerinin belediyelerce götürülmesi temel görev olarak belirlenmiştir. Kamu arazileri üzerine yapılmış gecekonduların sahiplerine uzun süreli kullanım hakkı tanınması kararlaştırılmıştır. Gecekondular artık illegal olmaktan çıkarak, arz edilir bir olgu olmaya başlamıştır.

4. Plan dönemi, siyasal istikrarsızlıklar nedeniyle, bir plansız dönem etkisi vermiştir. Değişen hükümetlerce hazırlanan farklı Bakanlar Kurulu Kararı ve Yönetmelik, plan ile tutarlı bir yapı oluşturamamıştır. Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun bireysel kredi girişimleri, Devlet Memurları Konut Edindirme Yönetmeliği, BAĞ-KUR Kredisi Yönetmeliği, Milli Konut Politikası Kararnamesi bu dönemin ürünleridir [13].

Planlı Dönemin 20 yılında, hükümetler alınan kararlarda toplumsal konut veya sosyal konut bakımından birçok standart getirmesine rağmen uygulamada zayıf kalmıştır. Konut sorunundan bir kaçış olarak, gecekonduları yasallaştırma girişimleri sorunun

daha büyük bir hal almasına neden olmuştur. Çözümler, dar gelirlilerin konut sorununa yalnızca değinmekle sınırlı kalırken, orta ve üst gelirliye yönelik uygulamalar kent içerisinde hız kazanmıştır. Bu durum, sosyal farkların yaşam standartlarına yansıtılmasına ve belirleyici sınırlar oluşturmaya neden olmaktadır.

3.4.2.2 1980 – 2000 Dönemi

1980 – 2000 yılları arası; yürürlüğe giren dört kalkınma planına rağmen, konut açığının önüne geçilememiş ve açığın en yüksek düzeyde olduğu yıllar olarak belirlenmiş bir dönem olmasıyla birlikte, askeri darbe sonucu devlet rejiminin de köklü bir değişim geçirdiği yıllardır. 1980 – 2000’li yıllar arasında konut girişimi, devletin konut üretiminde aktif olarak rol alması gerektiğinin vurgulanmasıyla ortaya çıkan toplu konut yasaları ile olmuştur. Toplu konut fonu yaratılarak, kendi evini yapana yardım edilmiş ve yeni kooperatif oluşumlarına olanak tanınmıştır.

İmar aflarının ardı ardına çıkarılmasıyla gecekondulaşma meşru bir hal almaya devam etmiştir. 2805 (1983) sayılı İmar Mevzuatına ve Gecekondu Kanunu’na Aykırı Olarak Yapılan Yapı ve Tesislere Uygulanacak İşlemler Hakkında Kanun ile yalnızca gecekonduların değil, bütün kaçak yapılaşmanın affı söz konusu olmuştur. Bu durum, 2981 (1984), 3290 (1986), 3366 (1987) sayılı aflarla da artarak devam etmiştir. Bu süreç içerisinde aften yararlanacak bina niceliğinde ve niteliğinde büyük bir artış olmuştur. Aflar bir yandan gecekondu bölgelerinin çevre dokularını geliştirmeye olanak tanırken, bir yandan da mülkiyet sorunlarına çözümler üreterek beton yığınlarıyla kaplı apartmanların yükselmesine neden olmaktadır. Bu dönemde çıkarılan her af son af olma özelliğini taşımakta, böylece haksız kazanç sahiplerinin sayısı gün geçtikçe artmaktadır.

1983 seçimleri ile birlikte Türkiye’de yeni bir döneme girilmiştir. Turgut Özal döneminde, konut sorunun çözülmesi ve ekonominin hareketlenmesi için kooperatifçilik ve toplu konut girişimleri desteklenmiştir.

17 Mart 1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmış, Toplu Konut Fonu oluşturulmuş ve Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Kanun incelendiğinde öncelikli hedef;

- Alt ve orta gelir grubundaki hane halklarının konut sahipliği oranlarının arttırılması,
- Gecekondu bölgelerin ıslahı, yeni gecekondu alanlarının yaratılmasının ve gelişmesinin önlenmesi,
- Gecekondu altyapı hizmetlerinin arttırılması,
- Konut inşaatları için gerekli olan finansmanın krediler yoluyla sağlanması,
- Mevcut kamu kaynaklarının sağlıklı bir şekilde düzenlenmesi, yeni kaynakların yaratılması ve bu kaynakların etkin bir şekilde ihtiyaç görülen alanlarda kullanılması olarak belirlenmiştir [79].

1985 – 1989 yıllarını kapsayan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Toplu Konut Kanunu’nun ardından çıkarılmıştır. Diğer beşer yıllık kalkınma planlarında da olduğu gibi, gecekondu alanlarının iyileştirilmesi, mülk durumlarının düzenlenmesi, altyapı sorunlarının çözülmesi, gittikçe büyüyen konut açığında her ailenin sağlık koşullarını karşılayacak barınma olanağına kavuşması gibi temel sorunlara çözüm getirilmesi istenmektedir. Bunların yanı sıra bir yıl önce çıkartılmış olan Toplu Konut Kanunu’na paralel olarak farklı büyüklüklerde konut tipleri oluşturularak, toplu konut projelerinin hazırlanması ve inşaatı başlanması için teşviklerin verilmesinin üzerinde önemle durulmuştur.

1986 yılına gelindiğinde devlet kamu çalışanına ve işçilere yönelik olarak özel bir uygulama ortaya koymuştur. 3320 sayılı yasa ile 1986 yılında “Memurlar ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması” hakkındaki kanun çıkartılmıştır. 1987 yılından itibaren Konut Edindirme Yardımı (KEY) olarak bilinen uygulama başlatılmıştır. Memurlar için kamu kuruluşlarına, işçiler için işverenlerine, emekliler için ise Emekli Sandığı, SSK (yeni adıyla SGK) ve Sosyal Yardım Sandıklarına konut yardımı için ödeme yapma zorunluluğu getirilmiştir. Ancak istenilen hedef sağlanamadığı için 1996 yılına gelindiğinde uygulama kaldırılmıştır. Verilen paraların geri ödenmesi 2008 yılına kadar gerçekleşmemiş, 2008 tarihinden itibaren belirli aralıklarla geri ödemeler yapılmıştır.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı ayrı kurumlar haline getirilmiştir. Bu durumda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı konut üretimi içerisinde kooperatiflere örnek

oluşturma ve destekleme işlevini üstlenmiştir. 2000 yılı itibariyle de Emlak Bankasının tasfiyesi ve bankacılık faaliyetleri dışındaki işlerin TOKİ'ye verilmesi kararlaştırılmıştır [43].

1990 – 1994 yılları arasında Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde; konut açığıı kapatmak için 1.8 milyon konut birimi üretilmesi gerektiği belirtilmiştir. Konutu olmayanların sübvansiyonlardan öncelikli olarak yararlanmasından ve yapılan konutlarda metrekairelerin küçültölmesi gerektiğinden bahsedilmiştir. Belediyelerin de dar gelirli ailelere yönelik olarak kiralık ve mülk konut üretiminin arttırıcı düzenlemelerin yapılmasını, altyapı çalışmalarının hızlandırılmasını ve kendi evini yapana yardım yöntemlerini destekleyen uygulamalar geliştirmesiyle gecekondunun önüne geçilmesi hedeflenmiştir.

1995 – 1999 yıllarını kapsayan Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı sonucuna göre toplam 2.540.000 yeni konut birimine ihtiyaç vardır. Hızlı kentleşmenin ve nüfus artışının devam ettiği yerleşim yerlerinde ruhsatlı yapı stoğunun arttırılması, alt ve orta gelirlinin karşılayabilecekleri sağlıklı konutların yapılması, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin arttırılarak, sağlıklı, güvenli ve nitelikli konut çevrelerinin yaratılması istenmektedir. Bütün bunlara ek olarak mülk konut sahipliğinin özendirilmesi ve kamunun karşılayabileceği finansman modelinin de belirlenmesi hedeflenmektedir.

Yedinci Plan sonrasında 2000'li yıllara gelinmiş olmakla beraber, konut piyasasında sosyal konut adına büyük değişikliklerin olmadığı görölmektedir. 20 yıllık süreçte çıkarılan planlar ve kanunlar ile gecekondur hiç olmadığı kadar yasal bir hal almış, hatta dar ve orta gelirlinin konut ihtiyacının çözölmesi olarak bakılmıştır. Bu anlayışın bir uzantısı olarak da çıkarılan her planda gecekondur alanlarının sağlıklaştırılmasından, kentsel imkanların sunulmasından belediyeler sorumlu tutulmuştur. Devlet konut piyasasına girmemiş, yürütölken politikalar sonucu destekleyici özelliğini çeşitli krediler vererek göstermiştir. TOKİ ise bu dönemde etkili bir şekilde piyasanın içine girmeye başlamış ancak yöntemleri alt gelirliiler için yetersiz kalmıştır. Gecekondulaşma yoksulların barınma sorununa çözölme olmuş, gecekondulaşma ise kentlerde en üst seviyesine gelmiştir.

3.4.2.3 2000 ve Sonrası

2001 – 2005 yılları arasında Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı çıkarılmıştır. Yedinci Planda yapılması düşünülen yaklaşık 2.5 milyon konutun yalnızca 1.3 milyonunun yapıldığı ve aradaki farkın kaçak yapılaşma ile kapatıldığı belirtilmektedir. Mevcut açığa Marmara ve Bolu-Düzce depremlerinde zarar gören konutların da eklenmesiyle konut açığı yaklaşık olarak 3 milyon gibi bir sayıya ulaşmıştır. Konut üretiminin arttırılması ve konut sahipliğinin özendirilmesi gerekliliğine dikkat çekilmiştir. Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın önüne geçici tedbirlerin alınmasının yanı sıra, kentlerdeki barınma sorununa sağlıklı bir çözüm üretmek adına kamu kaynaklarının altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilmesinin önemi vurgulanmıştır. İlk kez bu planda konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin arttırılması, tarihi, doğal, sosyal ve kültürel değerlerin korunması ve çevre standartlarının geliştirilmesinin önemi üzerinde durulmuştur.

Planda, konut finansmanı sorununun sermaye piyasası içerisinde çalışarak konut kredisi verebilecek kurumlarca çözümlenmesi öngörülmüş, imar yasasının yeniden ele alınarak, Avrupa Birliği standartlarında yeni bir biçim verilmesi önerilmiştir. Bütün bunlara ek olarak Kat Mülkiyeti Kanunun da yeniden düzenlenerek, site yönetimlerine ilişkin kuralların oluşturulmasının gereği üzerinde durulmuştur.

2007 – 2013 yıllarını kapsayan Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı, konut politikası olarak hiçbir ilkeye yer vermemektedir. İçinde bulunduğumuz plan döneminde, Türkiye'nin konut ihtiyacına ilişkin mevcut durum ve çözüm önerilerine rastlanmamaktadır. 9. Planda konuta dair tek veri, "Sektörel Kamu Sabit Sermaye Yatırımları"nın incelendiği Tablo 6.4'te görülmektedir. Tablodan da konut ile ilgili olarak anlaşılan tek bilgi, 2006 yılında toplam sermaye içerisinde konuta yatırım %0.6 iken, 2013 yılında bu oranın %0.9'a yükseltilmesinin öngörüldüğüdür. Kalkınma planları içerisinde konuta ve kentleşmeye dair hiçbir kararın alınmadığı tek plandır. Kentleşmeden söz edilmiş tek nokta ise, "Kültürün Korunması ve Geliştirilmesi ve Toplumsal Diyalogun Güçlendirilmesi" başlığı altındaki 645 nolu karardır. "Yoğun göç ve çarpık kentleşme neticesinde ortaya çıkan sosyo-kültürel uyum sorunlarını azaltıcı önlemler alınacaktır" diyerek ucu açık ve üstünkörü bir planlama kararı çıkartılmıştır.

2000'li yıllardan sonra kararların TOKİ'ye yönelik olarak alındığı dikkat çekmektedir. Bunlardan ilki 2003 yılında 4966 sayılı kanunla gerçekleşmiştir. Kararla, Konut

Müsteşarlığı kaldırılırken, TOKİ'ye 2985 sayılı kanunla tanımlanan görevlerinin arasına yeni görevler eklenmesini sağlamıştır. Bunlar;

- a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek,
- b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondulu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- d) İdareye kaynak sağlanmasının temini için kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek [108].

Bunların yanı sıra yapılan yasal düzenlemeler sayesinde TOKİ, Hazineye ait arazilerin bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine de sahip olmuştur.

2004 yılında yeniden Başbakanlığa bağlanan TOKİ, konut seferberliği kapsamında 5273 sayılı yasa ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görevlerini devralmıştır. Yine aynı yıl içerisinde 5162 sayılı yasa ile Toplu Konut Kanunu'na eklenen madde gecekondulu dönüşümlerini kolaylaştıran düzenlemeler yapılmasına ve TOKİ'nin konu ile ilgili olarak planlama kararlarını verme yetkisine sahip olmasına olanak tanımıştır.

Türkiye'deki konut sorununun artarak devam etmesi karşısında 58. Hükümet bir 'Acil Eylem Planı' oluşturarak, 2003 yılından itibaren toplu konut ve kentsel dönüşüm uygulamaları başlatmıştır. 2003 – 2007 yılları arasında TOKİ'ye ek görevler verilmiş, yetkileri yasal düzenlemeler ile genişletilmiştir. 22 Mart 2007 tarihli 5609 sayılı "Gecekondulu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondulu Kanunu'nun uygulanma sorumluluğu da TOKİ'ye devredilmiştir.

2012 yılında TOKİ'nin gündeminde "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı" yer almaktadır. İmar ve çevre alanında yürürlükteki bütün yasaları 'uygulanmayacak mevzuat' kılarak, ülkedeki yeni yapılaşma ve kentsel

dönüşüm kararları TOKİ'ye bağlamaktadır. Böylece, hem yerel yönetimler, hem de ilgili kurumlar ve en önemlisi toplumun katılımı devre dışı bırakılmaktadır [80].

TOKİ'nin günümüzde yürütmekte olduğu konut üretimine yönelik etkinlikleri aşağıdaki başlıklar altında incelenebilir [43];

- 1) Toplu Konut İdaresi arsaları üzerinde konut üretimi:
 - a) Dar ve orta gelirliilere yönelik konut üretimi,
 - b) Alt gelir grubuyla birlikte, bu gelir grubunda bulunan dullar, yaşlılar ve yetimler için konut üretmek,
 - c) Özürlüler için konut üretmek,
 - d) Evi olmayan kamu kurumları personeli için konut üretmek,
- 2) Belediyelerle iş birliği yaparak gecekondü dönüşüm projeleri yapmak,
- 3) Doğal afetlerde zarar gören yerleşim alanlarına yönelik konut üretimi yapmak,
- 4) Büyükşehirlerde, TOKİ arsaları üzerinde kaynak yaratmaya yönelik rant ve prestij projeleri üretmek,
- 5) Tarımköy uygulamaları ve göçmenler için konutlar yapmak,
- 6) Altyapısı hazır arsalar üretmek
- 7) Konut kredisi uygulamaları yapmaktır.

TOKİ'nin resmi internet sitesinde yer verdiği faaliyet raporuna göre; 2003 – 2012 yılları arasında, 81 il 800 ilçe'de 2.284 şantiyede toplam 533.209 konut üretimi yapılmıştır. Üretilen konutların detayları Çizelge 3.12'de verilmiştir. Bu noktada dikkat çeken bir rakam ise toplam 450.108 konutun sosyal konut niteliğinde olduğunun belirtilmesidir [81].

Yoksul, alt gelir ve dar gelirliye yönelik olarak sosyal konut yapımına ağırlık verdiği görülen bir kamu kuruluşunun, kamu arsaları üzerinde rant ve prestij alanları yaratmaya yönelik konut üretimi yapması ise çelişki oluşturmaktadır. Özellikle kendi imkanları ile konut sahibi olamayan herkesin konut sahibi olmak için başvuru olanağına sahip olmasına karşın, yoksul ve dar gelirli hanehalklarına yönelik bir takım koşullar öne sürülmüştür. Bu koşullar yoksul ve alt gelir grubuna yönelik konutlarda [82];

- T.C. vatandaşı olmak,

- TOKİ'den konut veya konut kredisi almamış olmak,
- Kendisine, eşine veya velayetindeki çocuklara ait tapuda kayıtlı herhangi bir gayrimenkul bulunmamak,
- 25 yaş üzerinde olmak,
- Projenin bulunduğu il veya ilçe sınırları içerisinde belli bir süre ikamet ediyor olmak veya projenin bulunduğu il veya ilçenin nüfusuna kayıtlı olmak (iline göre 5 yıla kadar zaman şartı aranabilmektedir) koşulları aranmaktadır.

2000'lerden günümüze gelindiğinde, konut piyasasında TOKİ'nin piyasadaki tek güç olduğu, uygulamaları ve yönetmelikleri incelendiğinde konutlarının genellikle orta ve üst gelirliiler tarafından talep edildiği görülmektedir.

SOSYAL KONUT UYGULAMALARI

Bu bölümde; sosyal konuta bakış açıları, yenilikçi yaklaşımları, genel yerleşim planları, farklı ihtiyaçlara yönelik tasarım alternatifleri, mahalle dokusu oluşturma yöntemleri ve insan yaşamını düşünen sosyal imkanları nedeniyle;

Öncül çalışmalardan;

- Hufeisensiedlung (1925 - 1929), Almanya
- Siemensstadt (1929 - 1934), Almanya
- Karl Marx Hof (1927-1930), Avusturya
- Byker Wall (1969-1971), İngiltere
- Gifu Kitagata Apartments (1994-2000), Japonya

Güncel uygulamalardan;

- Brunnenhof (2004-2007), İsviçre
- Poljane Sosyal Konutları (2002-2007), Slovenya
- Edificio Celosia (2009), İspanya
- Teglærkshavnen Housing (2003-2008), Danimarka
- 60 Richmond Housing (2010), Kanada incelenmiştir.

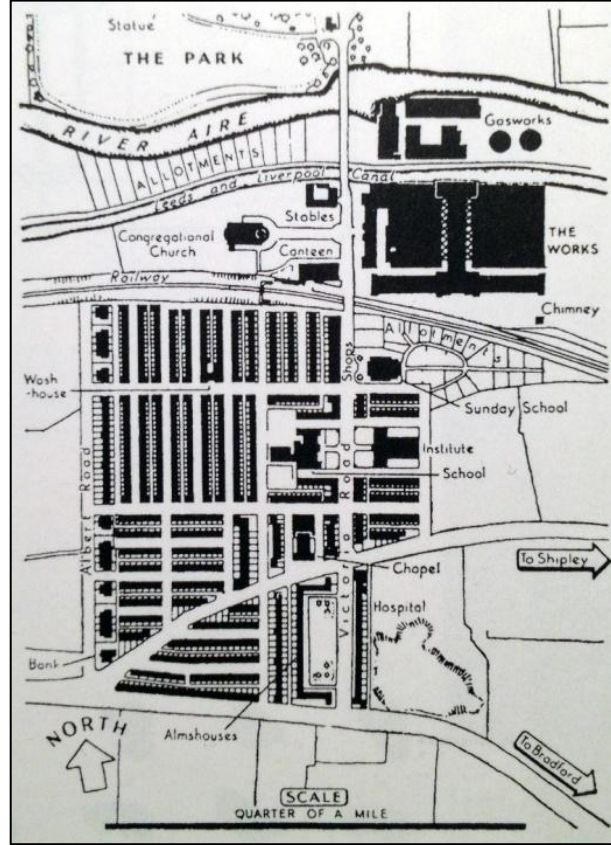
Benzer yıllarda Türkiye’de dikkat çekici öncül çalışmalardan;

- Levent Mahalleleri (1947-1958), İstanbul
- Koşuyolu (1951-1954), İstanbul
- Ataköy (1957-1962), İstanbul
- Petrol – İş (1959), İstanbul yerleşimleri incelenmiştir.

2000 yılı itibarıyla kamu kuruluşlarına bırakılan sosyal konut uygulamalarında gelineyen noktanın belirlenmesi ve kıyaslama yapılması adına güncel örneklerden;

- Hadımköy Konutları (2008), İstanbul
- Antalya Çıplaklı Sosyal Konutları (2010), Antalya
- Gölcük Konutları (2010), Kocaeli
- Şahinbey Konutları 1. Bölge (2010), Gaziantep incelenmektedir.

düşünülmüştür [83]. Erken dönemde alınan planlama kararları ve işçilerin yaşamlarını iyileştirmeye yönelik sosyo-kültürel donatılar göz önünde bulundurularak incelendiğinde önemli bir yerleşim olmaktadır. Günümüzde UNESCO – Dünya Mirası kapsamına alınmıştır.



Şekil 4.2 Saltaire yerleşimi vaziyet planı,1863 [83]

Saltaire yerleşiminden yola çıkarak 20. yüzyılda önemli mimarlar tarafından pek çok bahçe şehir örneği yapılmıştır. 1900'lerin ilk örneğini, 1903 yılında Raymond Unwin ve Barry Parker Letchworth yerleşimi ile oluşturmuştur. Bitişik nizamda yerleştirilen konutlar, aralarında geçişler sağlanabilecek şekilde tasarlanmıştır [8]. Konutlar geniş ve kalabalık ailelere yönelik düşünülmüştür. Oda sayıları fazla ve bazı planlarda yemek odası ayrı olduğundan çok yönlü bir kullanıma olanak tanımıştır. Tuvalet ve banyo kısmı konut içerisinde çözülmüştür. Letchworth'dan sonra 1906'da Margarethenhöhe ve yine aynı yıl mimar Karl Schmidt tarafından tasarlanan Dresden Hellerau bahçe şehirleri dikkati çekmektedir.



Şekil 4.3 Letchworth yerleşimi,1903 [83]

1920'lerden sonra devletler, sosyal konut politikalarını benimseyerek işçi ve düşük gelirliye yönelik konut projelerinin yapımına başlamışlardır. Özellikle 1930'lu yıllarda kentlerin önemli bir oranında sosyal konut projeleri yer almaktadır.

Bu bölümde, öncelikle 20. yüzyılda dar gelirli ve işçilere yönelik olarak geliştirilen, çeşitli mimarlar tarafından tasarlanan sosyal konut yapıları hakkında bilgilere yer verilmiştir. Daha sonra, 21. yüzyılda farklı ülkelerde oluşturulmuş sosyal konut alanları incelenmiştir.

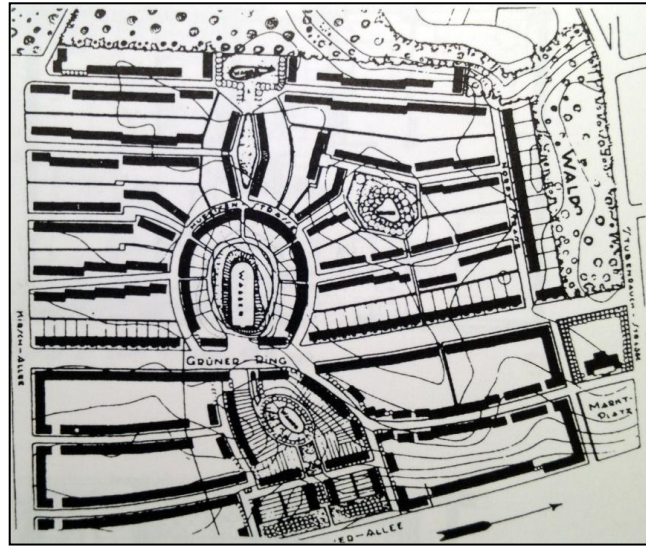
4.1.1 20. Yüzyıl Örnekleri

4.1.1.1 Hufeisensiedlung (1925 - 1929), Almanya

Gerçek adı Hufeisensiedlung olan, genellikle şekli nedeniyle Horseshoe (at nalı) olarak bilinen konut yapısı, konut sıkıntısının azaltılması için 1925 yılında başlanılıp 1929 yılında tamamlanan büyük ölçekli sosyal konut yerleşimidir. Vaziyet planı ve mimari tasarımın Bruno Taut ve Martin Wagner tarafından planlandığı yerleşim alanı, 600 tanesi 3 katlı konut, 472 tanesi de sıra ev şeklinde oluşturulmuş toplam 1072 konut biriminden meydana gelmiştir. Martin Wagner Stavenhagener Strasse 4-32 arasındaki ana konut bloğunu, Bruno Taut ise; yerleşime adını veren yapı bloğunu tasarlamıştır. Yapıların tamamı 7.1 ha'lık bir alana yayılmaktadır. GEHAG tarafından desteklenmiştir.



Şekil 4.4 Horseshoe yerleşmesinin uydudan görünümü [84]



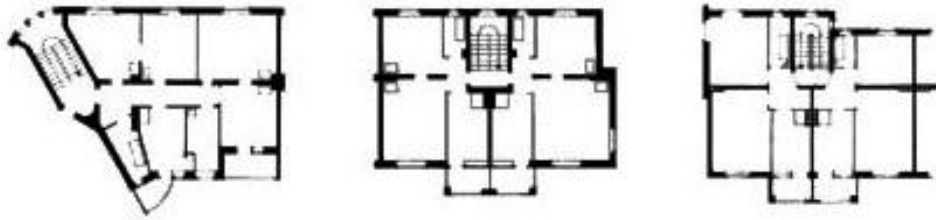
Şekil 4.5 Horseshoe yerleşmesinin vaziyet planı [83]



Şekil 4.6 At nalı şeklindeki apartman bloklarının görünümü [85], [86], [87]

Binaların yükseklikleri ve dış tasarımları monotonluğun önlenmesi için ileri geri ve boşluklar bırakılarak yerleştirilmiştir. Simetrikliğin, çeşitliliğin ve özellikle de renklerin kullanıldığı sıra ev blokları her caddenin kendi karakterinin olmasını sağlamıştır.

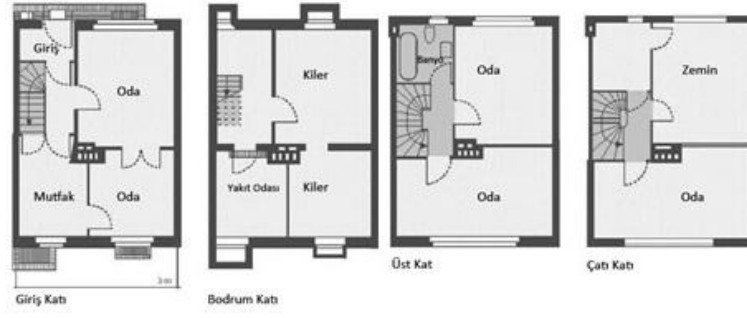
Dört farklı plan tipolojisi uygulanmıştır. Genellikle her katta ikişer daire bulunmakta ve daireler, mutfak, banyo, iki oda ve odalar arasındaki sundurmalardan oluşan 3 ½ odalı plan tipinde planlanmıştır. Barınmanın çeşitli olması için; farklı sosyal yapıdaki kullanıcıların apartman içerisinde homojen olarak yerleştirilmesine özen gösterilmiştir. Odalar, belirli bir kullanım şekli oluşturulmadan, benzer büyüklükte ve merkezi bir koridordan sağlandığı plan tipindedir. 49m² büyüklüğündeki dairelerde, odalar farklı şekillerdeki düzenlemelere olanak tanımaktadır. Kullanıcılar; hangi odanın yemek odası, salon veya yatak odası olacağına karar vermektedirler [88].



Şekil 4.7 3 katlı apartman bloklarının tipik kat planı [89]



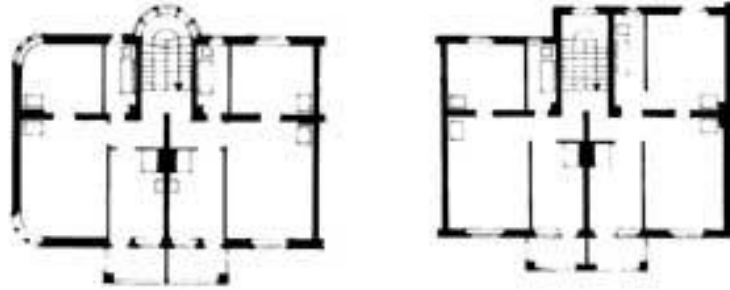
Şekil 4.8 At nalı şeklindeki apartman bloklarının tipik kat planı [88], [89]



Şekil 4.9 Müstakil evlerin tipik kat planları [84]



Şekil 4.10 Sıra evlerin tipik kat planları [89]



Şekil 4.11 Martin Wagner'in konut yapıları tipik kat planları [89]

2005 yılından itibaren GMBH'ye ait olan yapıların bir kısmı özel mülkiyetli müstakil evlerden oluşmaktadır. UNESCO – Dünya Mirası kapsamındaki yerleşimde ilk kullanıcılarından kalma ailelerin oturduğu bilinmektedir.

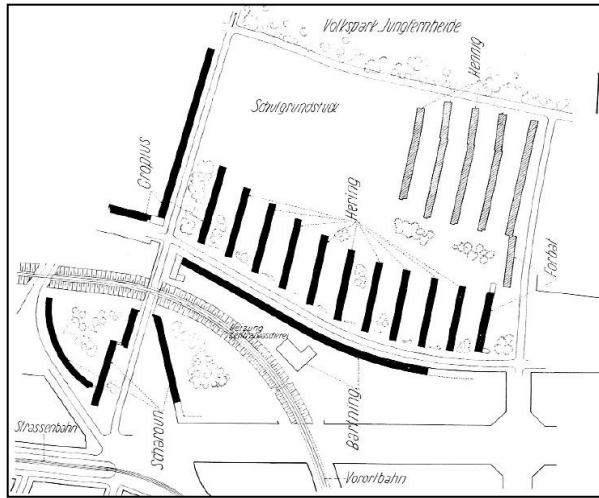
4.1.1.2 Siemensstadt (1929 - 1934), Almanya

Siemens'in işçilerine yaptırmış olduğu sosyal konut yerleşimi, Berlin'de bulunan altı modernist konut yapısından biridir. Vaziyet planı Hans Scharoun tarafından oluşturulmuş, konut tasarımlarının ise; Hans Schroun, Walter Gropius, Otto Bartning,

Fred Forbat, Hugo Häring, Paul R. Henning gibi mimarlar tarafından gerçekleştirilmiştir. Siemensstadt konutları “Halka (Ring)” olarak adlandırılmaktadır. Açık alanlar Alman modernist peyzaj mimarı Leberecht Migge tarafından düzenlenmiştir. 1929-1934 yılları arasında Berlin’in Spandau bölgesinde kurulmuştur. 19.3 ha’lık bir alanda tasarlanan yerleşim 1370 birimden oluşmaktadır.



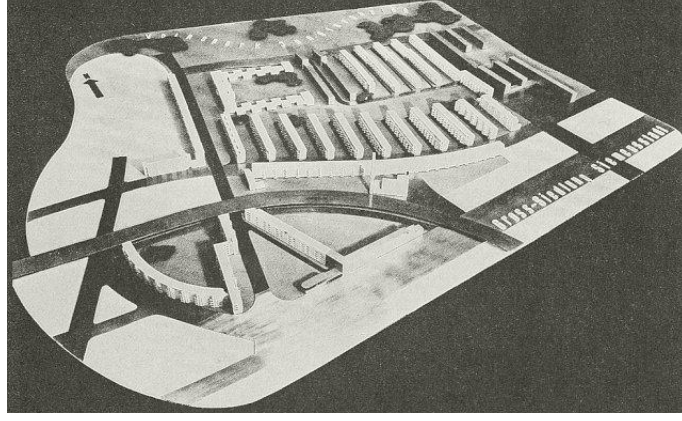
Şekil 4.12 Siemensstadt yerleşiminin uydudan görünümü [90]



Şekil 4.13 Siemensstadt yerleşiminin vaziyet planı [91]

Schroun genel yerleşim planında bloklar arasında geçişler ve yaşayan dış mekanlar oluşturacak yeşil alanlar bırakmıştır. Ancak daha sonraları bu alanlar araç parkına dönüştürülerek özelliğini kaybetmiştir. Birbirine dar açılarla yerleştirilmiş iki bina ile güneyde yerleşimin girişi vurgulamıştır [92]. Bloklar yerleşimin güvenli bir şekilde dışarıya açılmasını sağlarken, trafikle olan etkileşimi, kavşaklar ve erişim noktaları da tasarlanmıştır. Bu binalar aynı zamanda demiryolu alt geçidini işaret etmekte ve komşu sanayi bölgesi ile bir bağlantı oluşturmaktadır.

Yerleşimde restoran, toplantı salonu, çamaşırhane gibi sosyal tesisler ve yeşil alanlar yer almıştır. Konut blokları 5 kata kadar yükselmiş ve arazide çeşitlilik göstererek konumlandırılmıştır. Doğrusal bloklar, paralel şeritler halinde gün ışığı erişimini maksimuma çıkarmak için kuzey-güney ekseninde yerleştirilmiştir.



Şekil 4.14 Siemensstadt'ın maketinden giriş kısmı görünüşü [93]



Gropius'un bina tasarımı

Haring'in bina tasarımı



Schroun'un bina tasarımı

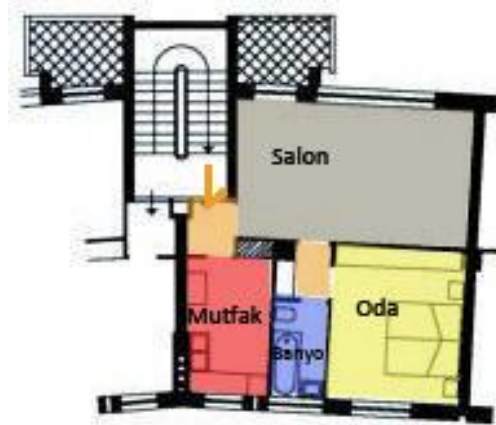
Şekil 4.15 Farklı modernist tasarımların yansımaları [90]

Scharoun'un tasarladığı konutların planları incelendiğinde; 1 odalıdan, 4 ½ odalıya kadar farklı tipler bulunmaktadır. İlk plan örneğinde, giriş holü etrafında mutfak ve

salon girişleri verilmekte, salondan geçilen ikincil bir koridor ile banyo ve odaya geçiş sağlanmaktadır (Şekil 4.17). Bu plan tipinde her mekan tek yönden ışık almakta, her oda doğal ışık ve havalandırma olanağı olan aydınlık bir cepheye bakmaktadır. İkinci plan tipinde; bir giriş holü etrafında mutfak ve salon bölümleri oluşturulmuştur. Salon kısmında özel bir yemek bölümü ayrılmıştır. Salondan geçilen bir hol etrafında iki oda ve banyo konumlanmıştır. Salon kısmı iki cepheden de ışık alabilmektedir. Ancak alanın netliği odalara geçişin sağlanabilmesi için sirkülasyonla bölünmektedir (Şekil 4.18). Üçüncü plan tipinde; giriş holü ve ara hol bir bütün olarak ele alınmış ve oda sayısı arttırılmıştır. Büyük holden geçilen salon ve mutfak alanı yaratılmış, salon diğer birimlerden bağımsız hale getirilerek, sirkülasyon mekanı olmaktan çıkartılmıştır (Şekil 4.19).



Şekil 4.16 Schroun'un yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94]



Şekil 4.17 H. Schroun tarafından yerleşime uygulanan plan tipi [91]



Şekil 4.18 H. Schroun tarafından yerleşime uygulanan ikinci plan tipi [91]

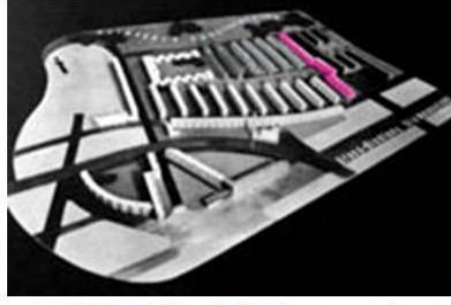


Şekil 4.19 H. Schroun tarafından yerleşime uygulanan üçüncü plan tipi [91]



Şekil 4.20 H. Schoun'un binaları [93]

Forbat'ın yapıları bulunduğu caddeye paralel olarak konumlanmıştır. Bloğun zemin kotundan girişler bırakılarak yerleşim alanına doğrudan ulaşım sağlanabilmektedir. Blok içerisinde farklı kat yükseklikleri tasarlanarak düz cephelere hareket kazandırılmıştır.

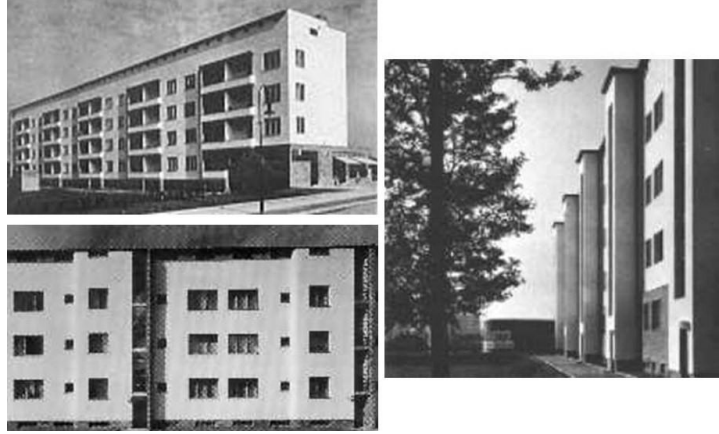


Şekil 4.21 F. Forbat'ın yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94]

Forbat, yerleşimdeki konut yapılarında 1 odalıdan 3 odalıya kadar farklı plan tipleri tasarlamıştır. Genel bir giriş holü ve bu holün devamında oluşturulan koridor ile oda birimlerine ulaşılmaktadır. Her katta iki daire ve her dairenin iki cephesi bulunmaktadır. Her oda yalnızca bir cepheden ışığı içeri almaktadır. Her dairenin kendi içerisinde kare veya dikdörtgen şeklinde olmak üzere birer balkon bulunmaktadır (Şekil 4.22).

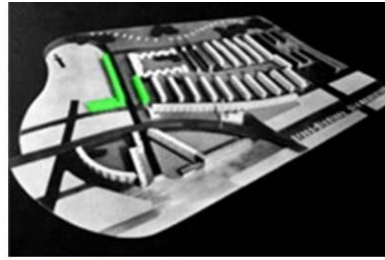


Şekil 4.22 F. Forbat'ın yerleşimdeki konutlarının tipik kat planları (Kostof v.d. [95])

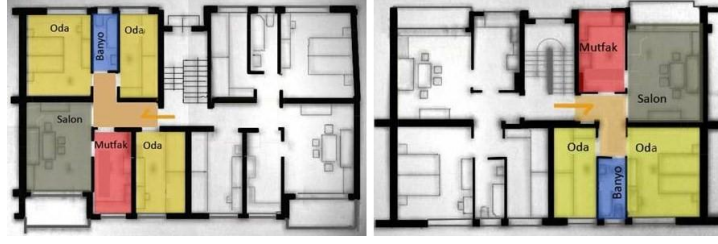


Şekil 4.23 F. Forbat'ın binaları [95]

W. Gropius yerleşim içerisinde, caddenin karşılıklı iki cephesinde farklı uzunluklarda iki blok tasarlamıştır. Bloklardaki daireler 43 m^2 , 55 m^2 ve 69 m^2 'den oluşmaktadır. Tasarımında; iki taraflı olarak cephelerden doğal ışık alan birimleri yan yana dizerek bir bütün oluşturmaktadır. Blokları dörder kattan oluşmakta ve dairelerde geniş dikdörtgen balkonlar göze çarpmaktadır. Dikdörtgensel bir çözümle katta iki daire olacak şekilde sıra konut sistemine bloklar çözümlenmiştir. Dairelerde bütün odaları "L" tipi bir koridora bağlayarak odalar içerisinde geçişler önlenmiştir (Şekil 4.25). Daire içerisindeki her birim tek cepheden ışık almakta ve ön cephelerde hareketli, arka cephelerde sade bir görünüm sergilemektedir.



Şekil 4.24 W. Gropius'un yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94]



Şekil 4.25 W. Gropius konutlarının tipik kat planları (Kostof v.d. [95])



Şekil 4.26 H. Häring'in yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94]



Şekil 4.27 O. Bartning'in yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94]



Şekil 4.28 P.R. Henning'in yerleşim içindeki yeri ve yapıları [94]

2008 yılından itibaren UNESCO – Dünya Mirası kapsamına alınan yapıda, 2006 yılında yapılan bir araştırmaya göre yaklaşık olarak 2.800 kişi yaşamaktadır.

4.1.1.3 Karl Marx Hof (1927-1930), Avusturya

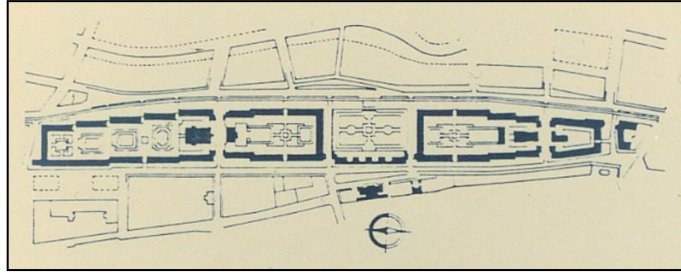
Karl Marx Hof, Karl Ehn tarafından 1927 - 1930 yılları arasında Viyana'da inşa edilmiştir. İşçilere yönelik tasarlanan sosyal konut yerleşimi, zamanla işçi sınıfının toplanma ve kendilerini ifade etme mekanı haline gelmiştir. Yerleşim, dünya üzerindeki en uzun tek konut bloğu olma özelliğini taşımaktadır. Tren hattı boyunca 1100 metre uzunluğundaki yapı kuzey-güney aksı üzerinde konumlanmıştır.

156.000 m²'lik alanda, 1382 birimden oluşmakta ve daireler 30m² ile 60 m² arasında değişmektedir. 5000 nüfus için tasarlanan yerleşimde, çocuk parkları, anaokulları, annelik danışma merkezi, doktor ofisleri (dişçi kliniği, doğum kliniği gibi), eczane, postane, hamam, kütüphane, çamaşırhane, kahvehane, politik organizasyonlar için ayrı bir bina ve ofisler bulunmaktadır.

Konut bloklarının arkasında park manzaralı büyük bir avlu tasarlanmıştır. Derinliği 11 metre olan doğrusal bloklar 4 ve 6 katlı olarak tasarlanmıştır. Daireler 1 oda ile 3 oda arasında değişmektedir. Yaklaşık 1000 daire 2 odalı planlanmıştır.



Şekil 4.29 Karl Marx Hof yerleşimi uydu görünümü [96]



Şekil 4.30 Karl Marx Hof yerleşimi vaziyet planı [97]



Şekil 4.31 Karl Marx Hof genel görünüm [98]

Dairelerin avluya ya da sokağa bakan tek yönlü pencereleri bulunmaktadır. Tüm dairelerde mutfak ve tuvalet birimi vardır. Ancak banyo ve çamaşırhane toplu halde çözümlenmiştir. Konutlarda giriş holü etrafında salon, mutfak ve tuvalet birimleri yerleştirilmiştir. Bazı plan tiplerinde ise tuvaletlere mutfak biriminin içerisinden ulaşılmıştır. Odalara geçiş salon içerisinden gerçekleştirilmektedir. Odalar birbiri içerisine açılan farklı birimler olarak ele alınmıştır. Dairedeki birimler de tuvalet ve giriş holü hariç, doğal ışık ve havalandırma sağlanmıştır. Daireler tek yöne bakacak şekilde konumlanmıştır (Şekil 4.32).



Şekil 4.32 Karl Marx Hof bloklarının tipik kat planları [99]



Şekil 4.33 Karl Marx Hof yerleşmesi görüşleri [98]

4.1.1.4 Byker Wall (1969-1971), İngiltere

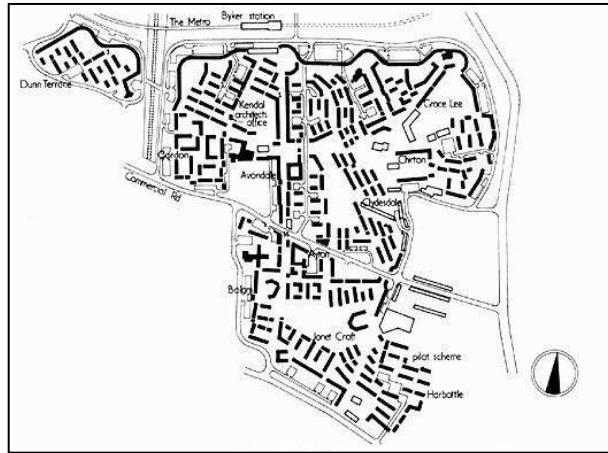
Mimar Ralph Erskine tarafından tasarlanan, 1969 – 1971 yılları arasında Newcastle İngiltere’de inşa edilmiş, düşük gelirli için oluşturulmuş sosyal konut yerleşimidir. Byker bölgesindeki gecekonduların ıslahı ve gecekonduardan çıkartılan hanehalklarının barınmasına uygun yeni bir konut alanı olarak tasarlanmıştır. Tasarımında ekolojik değerler ön planda tutulmuştur. Güneye bakan cephelerde doğal ışıktan yararlanmak için geniş pencereler, balkonlar ve yaşam alanları konumlandırılmıştır. Kuzey

cephesinde ise; dar pencereler, küçük mekanlar oluşturulmuş, rüzgarı, soğuğu ve trafik gürültüsünü engellemek için “Wall (Duvar)” görünümünü almıştır.

Adını 620 adet küçük evin birleşmesiyle oluşturulmuş uzun ve kesintisiz konut bloğundan almaktadır. 3 ile 8 kat arasında değişen yükseklikle yapının etrafını bir duvar gibi sararak içeriye dönük bir yerleşim oluşturmuştur.



Şekil 4.34 Byker Wall yerleşmesi uydu görünümü [100]



Şekil 4.35 Byker Wall yerleşmesi vaziyet planı [101]

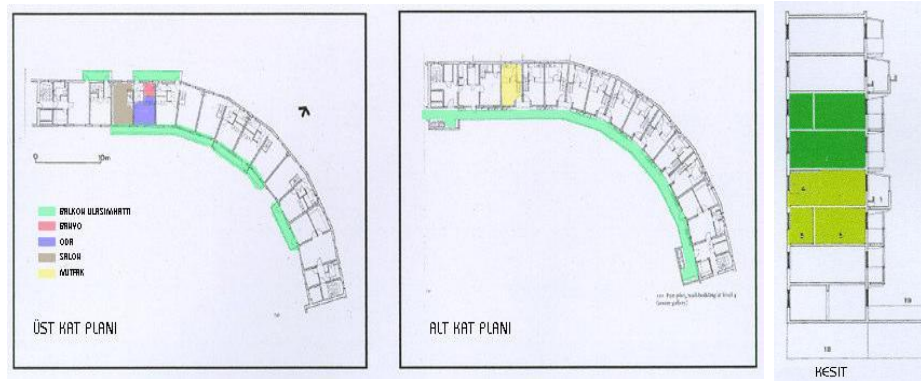
Byker Wall, 20 hektar bir alan içerisinde 9500 kişilik nüfusu barındırmaktadır. Yerleşimde; piknik ve oyun alanları düşünülmüş, sonraki yıllarda kütüphane, havuz, metro istasyonu, dükkanlar gibi birimler de eklenmiştir. Yıllar içerisinde eskiyen yapılar bar ve kilise gibi farklı fonksiyonlarla yeniden yapıya kazandırılmıştır.

Güney cephesinde oluşturulmuş dış koridorlardan konutlara giriş sağlanmıştır. Zemin katlarda konutların önlerindeki bahçe alanları hanehalklarının kullanımına bırakılmıştır. Bu nedenle, zemin katlara çocuklu aileler veya merdiven çıkamayacak durumda olan yaşlılar yerleştirilmiştir. Üst katlardaki konutlarda güney yönünde balkonlar

tasarlanmıştır. Açık hava galerilerinden biri aşağıya diğeri yukarıya doğru olmak üzere dublekslere erişim sağlanmıştır. Dışarıdan oldukça sade görünen yapının, iç kısmı renklendirilmiş balkon çıkıntıları ile oldukça hareketli ve dinamik bir görünüm elde edilmiştir (Şekil 4.37, Şekil 4.38, Şekil 4.39).



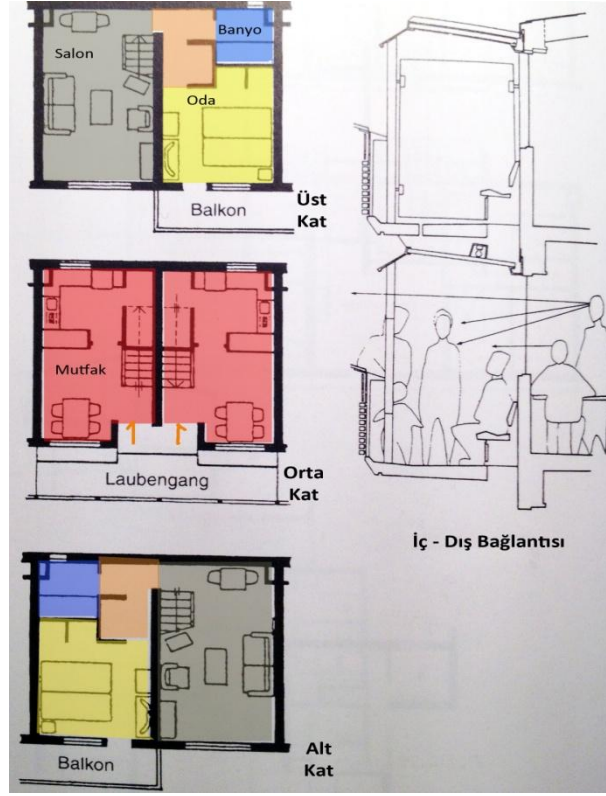
Şekil 4.36 Byker Wall yerleşimi [102]



Şekil 4.37 Byker Wall yerleşimindeki kat planları ve kesiti [95]



Şekil 4.38 Byker Wall yerleşimindeki konutların tipik kat planları [102]



Şekil 4.39 Byker Wall yerleşimindeki dubleks konutların tipik kat planları [83]



Şekil 4.40 Byker Wall yerleşimi içe dönük alanlar [102]

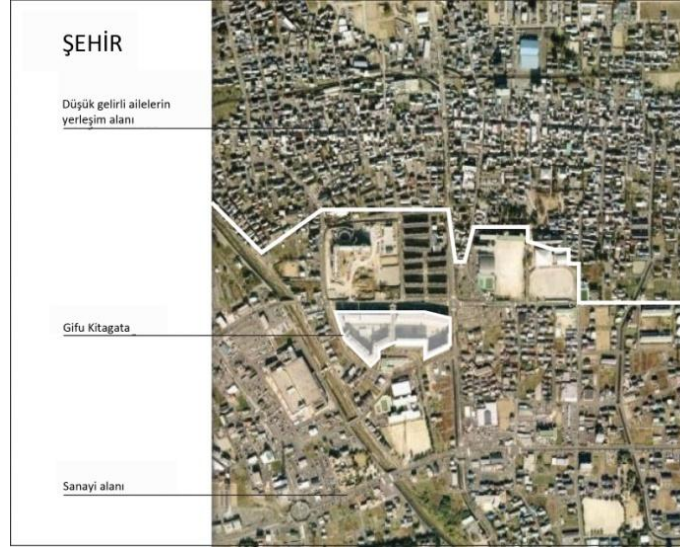
Bayker Wall yenilikçi ve özgün tasarımı ile, Civic Trust Ödülü, Eternit Ödülü, Ambrose Congreve Award for Housing (1980 yılında) ve Veronica Rudge Green Prize for Urban Design from Harvard University gibi birçok ödüle layık görülmüştür. Wall aynı zamanda UNESCO'nun yirminci yüzyılın olağanüstü yapıları listesinde yer almakta ve 2007 yılından itibaren Grade II* (Grade Two Star) listesinde bulunmaktadır.

4.1.1.5 Gifu Kitagata Apartments (1994-2000), Japonya

Gifu Kitagata Apartmanı, büyük ölçekli konut projesi içerisinde yer alan sosyal konut uygulamasından biridir. Bloğun tasarımı mimar Kazuyo Sejima'ya aittir. Ancak yerleşimin tasarımı dört farklı mimar gerçekleştirmiştir. Tamamı sosyal kiralık

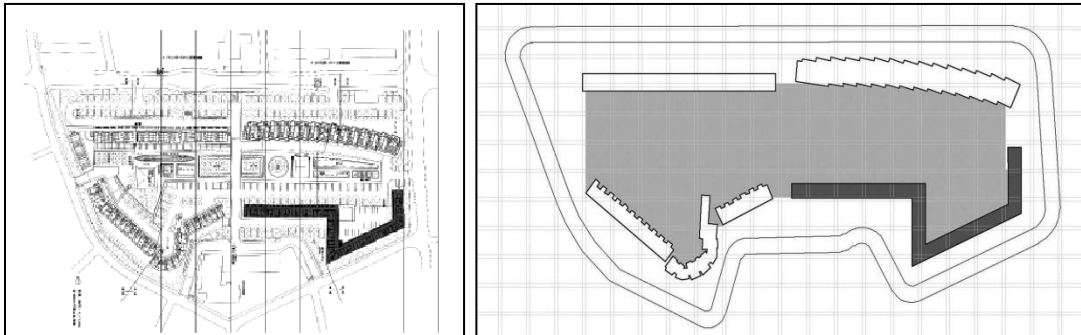
dairelerden oluşan yapının inşası 1994 yılında başlamış ve 2000 yılında tamamlanmıştır.

Japonya'nın Gifu kenti yakınlarındaki Kitagata bölgesinde bulunmaktadır. Yerleşimin toplam taban alanı 4.706 m², binanın inşa alanı ise 584 m²'dir. "The Sejima Wings" olarak da adlandırılan kanat şeklindeki L bina yerleşim alanının güneydoğu kesiminde konumlanmıştır. Yerleşim alanının çevresini düşük gelirli konut yapıları sarmıştır.

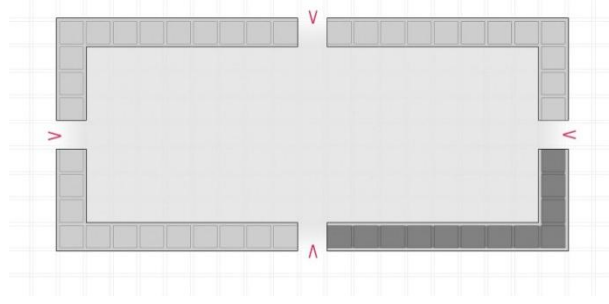


Şekil 4.41 The Sejima Wings, Kitagata yerleşimi uydu görünümü [103]

Arata Isozaki tarafından hazırlanan yerleşim planına göre; 10'ar katlı dört uzun blok alanı dört taraftan çevrelemekte, orta bölümde ortak alanların ve park alanlarının bulunduğu büyük bir kamusal alan yer almaktadır. Akiko Takahaski, Kazuyo Sejima, Christine Hawley ve Elizabeth Diller tarafından tasarlanan dört ayrı konut bloğunun arasındaki avlunun tasarımı ise Martha Schwartz'a aittir.



Şekil 4.42 Sejima Wings, Kitagata yerleşiminin vaziyet planı [103]

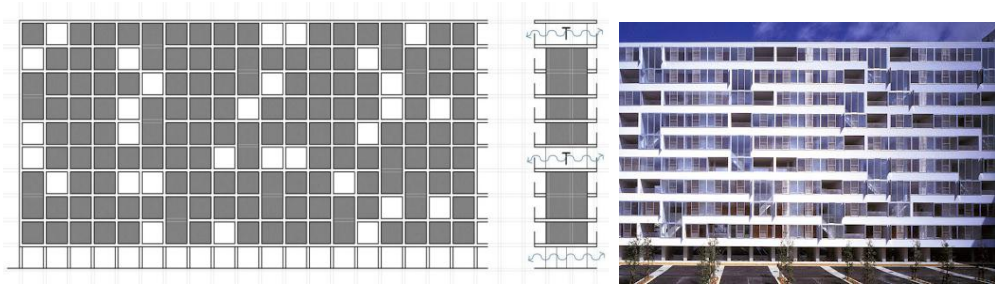


Şekil 4.43 Sejima Wings, Kitagata yerleşiminde iç-dış ilişkisi [103]



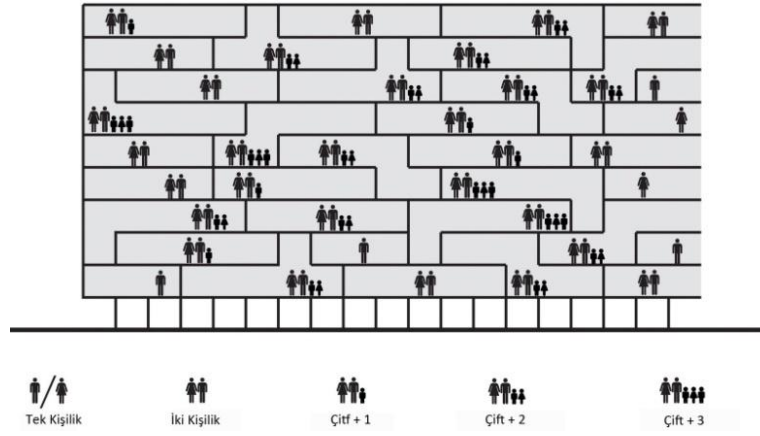
Şekil 4.44 Sejima Wings, Kitagata avlu görünüşü [104]

Kütle etkisini azaltmak ve katlarda yaşayan alanlar yaratmak için teras görevini üstlenen boşluklar bırakılmıştır. Boşluklar, hava akımı sağlayarak temiz havanın girmesini sağlamaktadır. Gerekli görüldüğünde yaşam alanına dönüştürülebilen odalar şeklinde tasarlanmıştır (Şekil 4.45). Bloklarda daireler belirli bir sisteme göre oluşturulmuştur. Birimlerin yerleştirilme şekline kaynaklanan bir gizliliği mevcuttur.



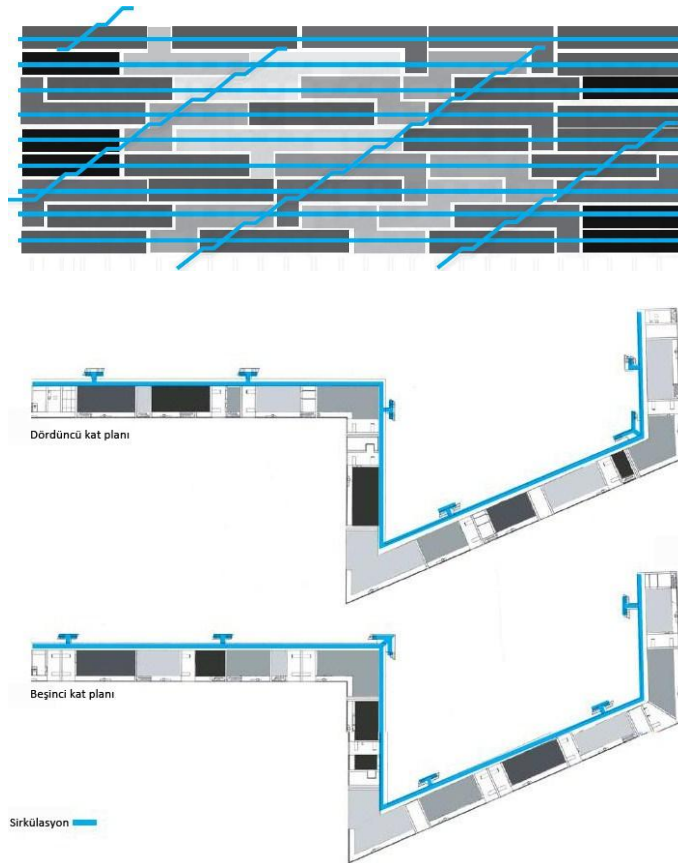
Şekil 4.45 Sejima Wings, Kitagata boşlukların yerleşimleri [103]

Sejima Wings, modüler bir sistem geliştirip “oda”yı temelli tasarım anlayışı ile planlanmıştır. Eninin daha dar olmasını sağlayan bu durum, planlarda ve kesitlerde farklı daire tiplerinin oluşturulmasına olanak tanımıştır. Farklı büyüklükteki aileler için farklı planlamalar geliştirilmiştir. Bloklarda, hatta katlarda da karma bir nüfus tipi barınmaktadır (Şekil 4.46).



Şekil 4.46 Sejima Wings, Kitagata farklı büyüklükteki dairelerin yerleşimi [103]

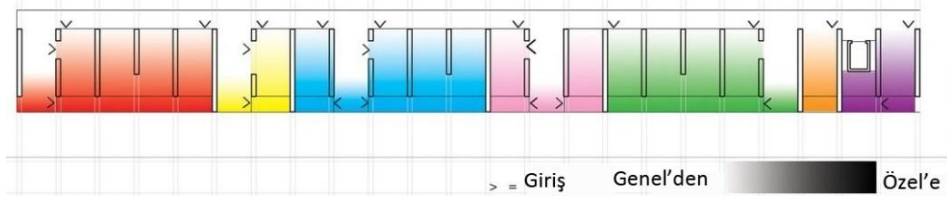
Geliştirilen bütün planlarda odaların tamamı güneşten en fazla yararlanılabilecek cephe boyunca konumlanmıştır. Dairelerin girişi tek bir koridor sistemi üzerinden yapılmış ve bazı yerlerde düşey sirkülasyon noktalarıyla kesişmiştir (Şekil 4.47).



Şekil 4.47 Sejima Wings, Kitagata bloklarında sirkülasyon noktaları [105]

Genel olarak, apartmanlarda giriş kapısı iç ve dış bağlantının doğrudan gerçekleştiği tek noktadır. Ancak burada, dairelerin en az üç girişi olmakla birlikte dış bağlantıyı sağlayan

beş farklı nokta bulunmaktadır. Her girişin kullanıcıların yaşam tarzına bağlı olarak farklı bir kullanım şekli bulunmaktadır (Şekil 4.48, Şekil 4.49).

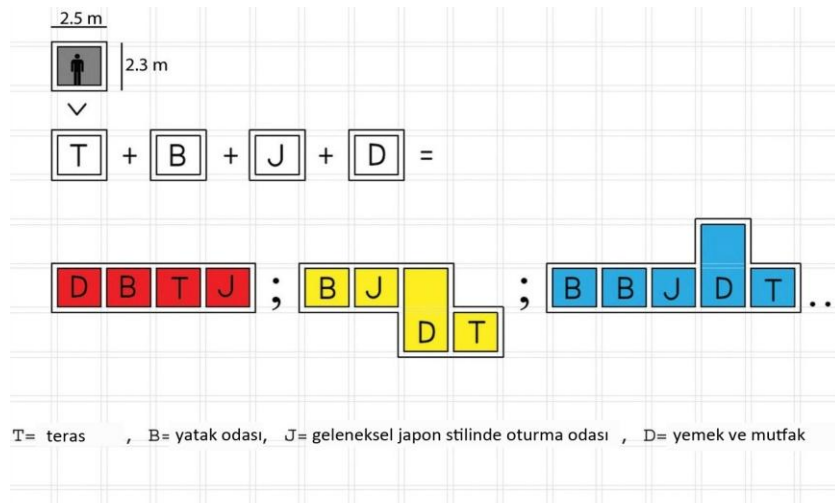


Şekil 4.48 Sejima Wings, Kitagata bloklarında dairelere ulaşım [103]

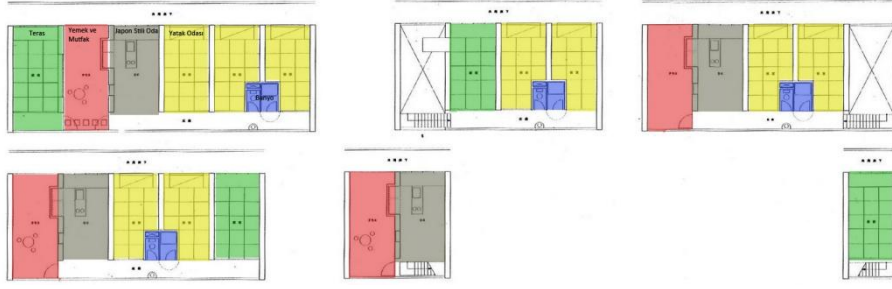


Şekil 4.49 Sejima Wings, Kitagata özel kullanımlı ve kamusal teraslar [106]

9 katlı bina da toplam 107 konut birimi bulunmaktadır. 2,5 m. x 2,3 m.'lik birimlerden oluşan odaların yan yana gelmesi ile dairelerde; teras, Japon stilinde uygun bir oturma alanı, yatak odası, banyo, yemek alanı ve mutfak planlanmıştır. Dairelerdeki bazı birimler iki kat yüksekliğindedir (Şekil 4.50, Şekil 4.51).



Şekil 4.50 Sejima Wings, Kitagata bloklarında dairelere planları [103]



Şekil 4.51 Sejima Wings, Kitagata bloklarında tipik daire planları [103]

4.1.2 21. Yüzyıl Örnekleri

4.1.2.1 Brunnenhof (2004-2007), İsviçre

2003 yılında İsviçre'nin Zürih kentinde büyük ailelerin barınma sorununa bir çözüm getirilmesinin amaçlandığı mimari tasarım yarışmasında Mimar Annette Gigon ve Mimar Mike Guyer birincilik ödülüne layık görülmüştür. 2004 - 2007 yılları arasındaki üç yıllık süreçte sosyal konut alanının inşası tamamlanmıştır. 78 konut biriminin tamamı sosyal kiralık konuttur. Brüt inşaat alanı 18.437 m² olan yerleşimin %95'i konut, %5'i ise eğitim birimlerinden oluşmaktadır. %100 devlet desteği ile gerçekleşmiş bir projedir [107].

Farklı yükseklik ve yöndeki iki birimler yakınındaki Buchegg Park'ına doğru yönelen uzun kırık bir form oluşturmaktadır. Hofwiensenstrasse üzerindeki 6 katlı bina hem parka hem de sokağa yönelmektedir. Böylece parkla sokak arasında bir sınır noktası oluşturarak gürültünün park içine geçmesini engellemektedir. Brunnenhofstrasse üzerindeki 4 ve 5 katlı bina iki yanından yeşil bir doku ile sarılmıştır (Şekil 4.52, Şekil 4.53) [107].



Şekil 4.52 Brunnenhof yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)



Şekil 4.53 Brunnenhof yerleşimi vaziyet planı ve görünümü [107]

Cephedeki yatay beton bantlar tekrar eden benzer görünümüler oluşturmaktadır. Rutin tekrarların kırılması için katlar arasında kat yüksekliğinde pencereler oluşturulmuş ve bu pencereler güneş kırıcı özelliğinde mat, yarı saydam ve şeffaf renkli yansıtıcı yüzeyler oluşturan farklı renklerdeki kayan cam paneller ile hareketlendirilmiştir (Şekil 4.54). Renk konsepti sanatçı Adrian Schiess ile birlikte geliştirilmiştir [108]. Kayan cam paneller renklerdeki akıcılık ve cephede farklı yerlerdeki duruşları ile hareketliliği güçlendirmektedir.



Şekil 4.54 Brunnenhof yerleşimindeki renkli cephe görünümüleri [109]

Yatak odaları sessiz olan park yönüne doğru konumlandırılmış, salon ve mutfak gibi birimler doğu-batı yönünde tasarlanmıştır. Brunnenhofstrasse'ye bakan binada, salon balkon alanını gören güney ve güneydoğu cephesinde tasarlanmıştır. Daireler 3 odalıdan 6 odalıya kadar farklı plan tiplerinde düşünülmüştür. Planlarda mutfak, salon, yatak odaları, büyük ve küçük banyolar, depo, geniş balkonlar, giriş holü ve koridorlar düşünülmüştür. 5 ½ odalı plan tipinde banyolar odalara da giriş imkanı tanıyan bir koridor üzerinde konumlandırılmış, mutfak giriş holü olarak ayrılmış birimle ilişkilendirilmiştir. Salona erişim yatak odası ve banyo koridorundan sağlanmış veya doğrudan mutfaktan verilmiştir. 6 ½ odalı plan tipinde, giriş doğrudan koridorlardan

oluşan ortak mekana açılmaktadır. Giriş holü ve koridorun oluşturduğu ortak alan içerisinde banyo birimleri çözülmüş, yaratılan koridor aksı ile odalara giriş sağlamıştır. Parka bakan kısmında açık salon ve balkon yer almıştır.



Şekil 4.55 Brunnenhof yerleşimi tipik kat planları [107]

Dairelerde esnek çözümlerle ihtiyaca göre şekillenen tasarım oluşturulmuştur. Zemin katta pusetler, çocuk bisikletleri ve oyuncaklar için saklama odası olarak kullanılan giriş lobisi bulunmaktadır. Aydınlatılmış çamaşır ve kurutma odaları bodrum katta konumlanmış ve doğrudan merdivenle erişim sağlanmıştır. İki adet anaokulu ve kreş parkın yürüyüş yolunda yer almaktadır. Rekreasyon alanı, sokağın köşesinde yerleşimin en önemli yerinde konumlandırılmıştır. İki konut bloğunun da dış avlular ile caddeden erişimi düşünülmüştür.

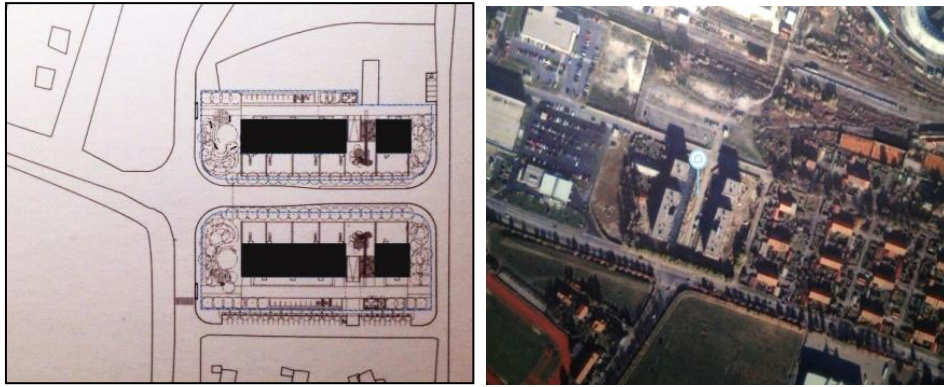
4.1.2.2 Poljane Sosyal Konutları (2002-2007), Slovenya

Poljane Sosyal Konutları Slovenya'nın Maribor şehrinde, 2002 – 2007 yılları arasında Mimar Bevk Perovic tarafından tasarlanmıştır. 9.622 m²'lik alan içerisinde toplam 4 blok ve 130 daireden oluşmaktadır. Birimlerin tamamı sosyal kiralık konut olarak düşünülmüş ve %100 devlet desteği ile gerçekleşmiştir. Apartman bloklarından iki tanesi ince uzun, iki tanesi de kareye yakın bir formda olan düz yapılardır. Blokların düz olmasının sebebi bölgede uygulanan imar planlarının bir sonucudur. İmar planında

bulunan kısıtlamalardan dolayı sosyal konutlardaki, çocuk oyun alanları ve bahçeler gibi ortak alanlar yapı içerisinde çözümlenmiştir [110].



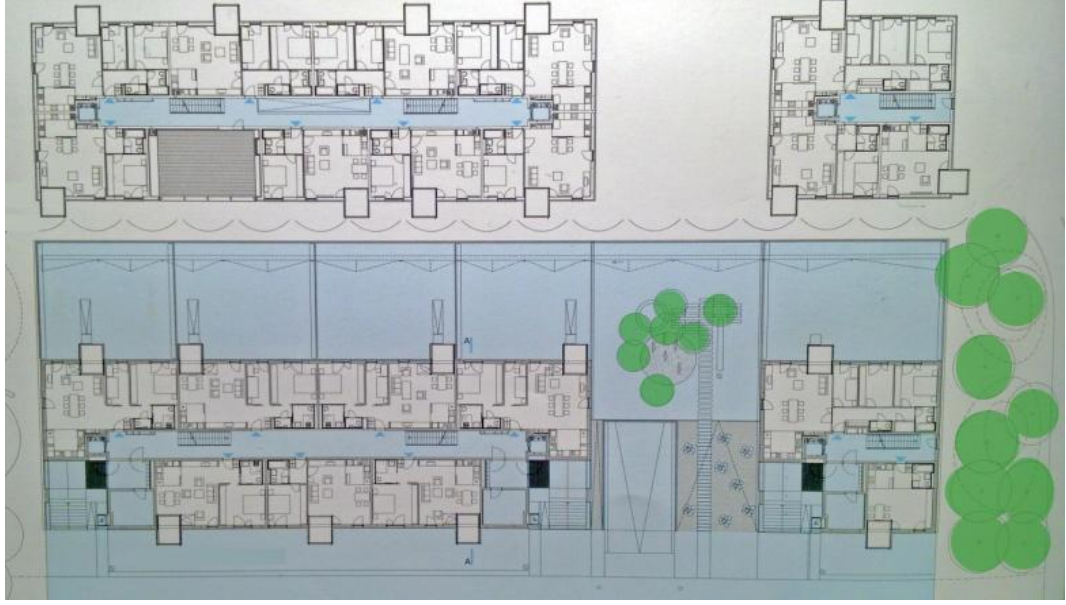
Şekil 4.56 Poljane yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)



Şekil 4.57 Poljane yerleşimi vaziyet planı [107]

Yapıdaki lineerliği kırmak ve cephelere dinamizm katmak için turuncu renkli balkonlar, renkli giriş kütleleri tasarlanmıştır. Balkon modülleri oturanların isteklerine göre cephelere takılarak değişik kombinasyonlara olanak tanımaktadır. Yerleşimin sanayi bölgesinde olması nedeniyle çevreyle uyumlu metal giydirmeler cephelerde kullanılmıştır. Geniş boşluklar bloklarda ortak alanları oluşturmuştur. Çocuk oyun alanları ve çatı bahçeleri yapının üst katlarında yer almış, doluluk – boşluk oranlarıyla yapıya hareket katmıştır. Açık ve kapalı kamu kullanımına ayrılmış boşluklar güneşten maksimum düzeyde yararlanılacak şekilde konumlandırılmıştır.

Daireler yön kaygısı olmadan yerleştirilmiştir. Dikdörtgen şeklindeki bloklarda genel olarak katta 8 daire, kareye yakın şekilli bloklarda katta 3 daire olacak şekilde standart tipolojide tasarlanmıştır. Bütün bloklar giriş üzeri 5 kattan oluşmaktadır. Stüdyo tipinden 3 odalı daireye kadar farklı büyüklüklerde daireler planlanmıştır (Şekil 4.58, Şekil 4.59).



Şekil 4.58 Poljane yerleşimi zemin kat ve tipik kat planı [107]



Şekil 4.59 Poljane bloklarında çatı bahçeleri [111], [112]

Dairelerde giriş hölü, yatak odası, banyo, salon ve salonla birlikte çözümlenmiş mutfak birimi bulunmaktadır. Bazı dairelerde banyolara ek olarak bir tuvalet birimi de bulunmaktadır. Üç odalı daire tiplerinde ufak bir depolama alanı oluşturulmuştur. Mutfak hariç diğer bütün odalar giriş holüne veya giriş holü devamında geliştirilen koridora açılmaktadır. Bütün planlarda mutfak, yemek alanı ve salon bir bütün olarak ele alınmıştır (Şekil 4.60).



Şekil 4.60 Poljane bloklarında tipik kat planları [107]

4.1.2.3 Edificio Celosia (2009), İspanya

2009 yılında inşası tamamlanan sosyal konut yerleşimi İspanya'nın Madrid şehrinde bulunmaktadır. Ana yerleşim kararları Hollandalı MVRDV mimarlık ofisi tarafından belirlenmiş olup bloğun tasarımı MVRDV'den Jacob van Rijs ve Mimar Blanca Lleo tarafından gerçekleştirilmiştir. 6.021 m² alanda 9 katlı ve toplam 146 konut biriminden oluşan yapıda %92,4 oranında konut ve %7,6 oranında (6 adet) satışa yönelik birimler tasarlanmıştır. Yapının altında iki katlı otopark 165 araçlık park imkanı sağlamaktadır.

Tamamı mülk sahipliğine yönelik olan konutların yapımı %100 devlet sübvansiyonu ile gerçekleşmiştir. Madrid Şehri Sosyal Konut Kooperatifi binanın yapımını üstlenmiştir. Sosyal konut projesinin en büyük özelliği kapalı konut blokları için ilerici çözüm önerisi getirmesi olmuştur. "Edificio Celosia" kelime anlamı olarak "Kafes Yapı" anlamına gelmektedir.



Şekil 4.61 Celosia yerleşimi uygu görünümü (Google-Earth)



Şekil 4.62 Celosia yerleşimi vaziyet planı [113]



Şekil 4.63 Celosia yerleşimi dolu-boş etkisi [113]

Cephede kaplamalı beton sistem düşünülmüştür. Böylece beton verimli ve temiz bir şekilde kullanılmış ve inşaat maliyeti büyük ölçüde azalmıştır. Zeminden tavana kadar tutulan bütün pencereler güneş korumalı olarak yapılmıştır. Her dairenin iki veya üç farklı cepheden doğal havalandırma alma imkanı bulunmaktadır [114]. Güç tasarruflu kazanlardan oluşan bir sistem enerji kullanımını azaltmaya yönelik bütün yapıda kullanılmaktadır. Suyu ısıtmak için çatıya yerleştirilen güneş panelleri ile de birleştirilen sistem enerji verimliliği sağlamaktadır [107].

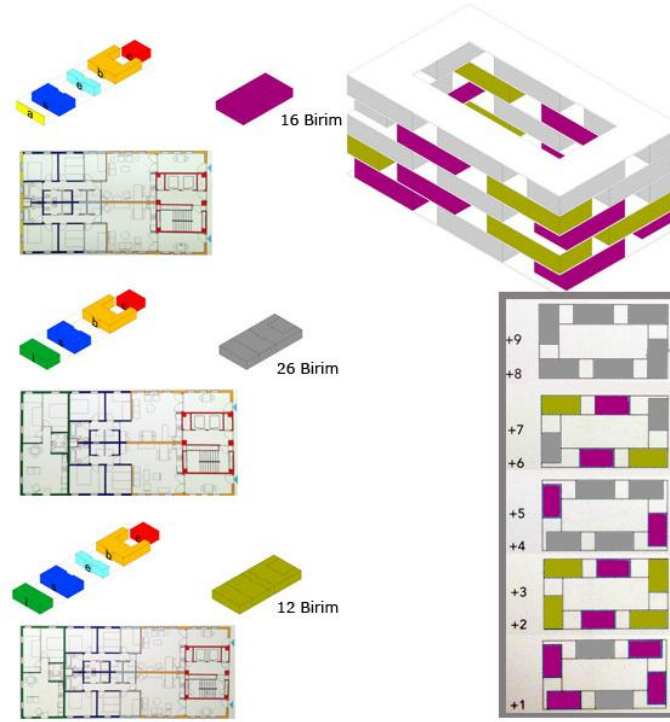
Blok içerisinde 1, 2 ve 3 odalı konutlar, açık kullanım alanlarıyla bütün yönlere doğru geniş bir görüş açısına sahiptir. 146 birimin 86'sı iki odalı ve 56'sı üç odalı olarak tasarlanmıştır. Daireler arasındaki geniş boşluklara kuşlar, rüzgar ve güneş doğrudan girebilmekte, böylece boşluklar doğanın bir parçası haline gelmektedir. Daire kapılarının açılması ile özel alanlar açık alanlara bağlanmaktadır (Şekil 4.64, Şekil 4.65).

Konutlar, bir ana birim ve üç farklı varyasyon şeklinde yerleştirilmektedir. Bu yerleşim şekli 1, 2 ve 3 odalı tiplerde banyo, aktivite odası ve depolama alanları gibi farklı kullanım alanlarına olanak tanımaktadır. Bütün dairelerde yatak odası, salon, salonla birlikte düşünülmüş mutfak ve banyo bulunmaktadır. İki ve üç odalı plan tiplerinde

depolama alanları ve giriş holü de tasarlanmıştır. Salon yaşama ve yemeği barındıracak şekilde düzenlenmiştir. Odalara ulaşım salon içerisinden gerçekleşmiştir. Üç yatak odalı dairelerde iki adet banyo bulunmaktadır (Şekil 4.66).



Şekil 4.64 Celosia yerleşimi kat planları [107]



Şekil 4.65 Celosia yerleşimi ana birim ve varyasyonlar [107], [113]



Şekil 4.66 Celosia yerleşimi tipik kat planı [115]

İki kat yüksekliğindeki geniş açıklıklara; zemine oturan dairelere doğrudan çıkışlar verilmiş, üst katlarına ise balkonlar eklenmiştir. Dairelerin ortak alanlarda toplanmasına olanak tanıyan planlama anlayışı, sosyal hayatları doğrudan etkilemektedir.

4.1.2.4 Teglærkshavnen Housing (2003-2008), Danimarka

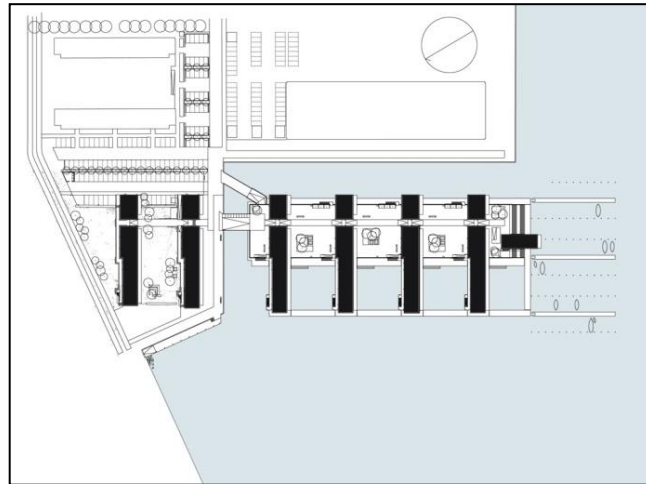
Kopenhag liman bölgesi için 2003 yılında düzenlenen Ørestad Sosyal Konut yarışmasında birincilik ödülüne layık görülmüştür. Danimarka'lı Tegnestuen

Vandkunsten Mimarlık Ofisi tarafından tasarlanan projenin 2008 yılında inşası tamamlanmıştır. Teglværkshavnen konut projesi, tasarım ekibinin adı olan Tegnestuen Vandkunsten Harbour Housing olarak da anılmaktadır. 4 katlı ve 120 konut biriminden oluşmuştur. Büyük oranda devlet desteği ile yapılan projede, konutların yarısı sosyal konut, yarısı özel konut olarak karma bir düzende düşünülmüştür. Yerleşimde farklı sosyal statüdeki insanların tasarlanan açık alanlarda ve kamusal mekanlarda karışması planlanmıştır.



Şekil 4.67 Tegnestuen Vandkunsten yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)

Altı tane insan yapımı yarımada üzerine tasarlanan yerleşimde, toplam 12.000 m²'lik inşa yapılmıştır. Yarımadalar sayesinde gün içinde sudan mümkün olan en üst seviyede yararlanmak amaçlanmıştır. Ahşap platformlar ve içeri alınan su sayesinde, insanlar yüzme, balık tutma, kano gibi aktiviteleri evlerinin önünden yapabilmektedir. Burada yaşayanlara özel olarak su sporları aktivite merkezi ve limanda rekreasyon alanları bulunmaktadır. Zemin katta çocuk parkları ve katlarda teraslar tasarlanmıştır.

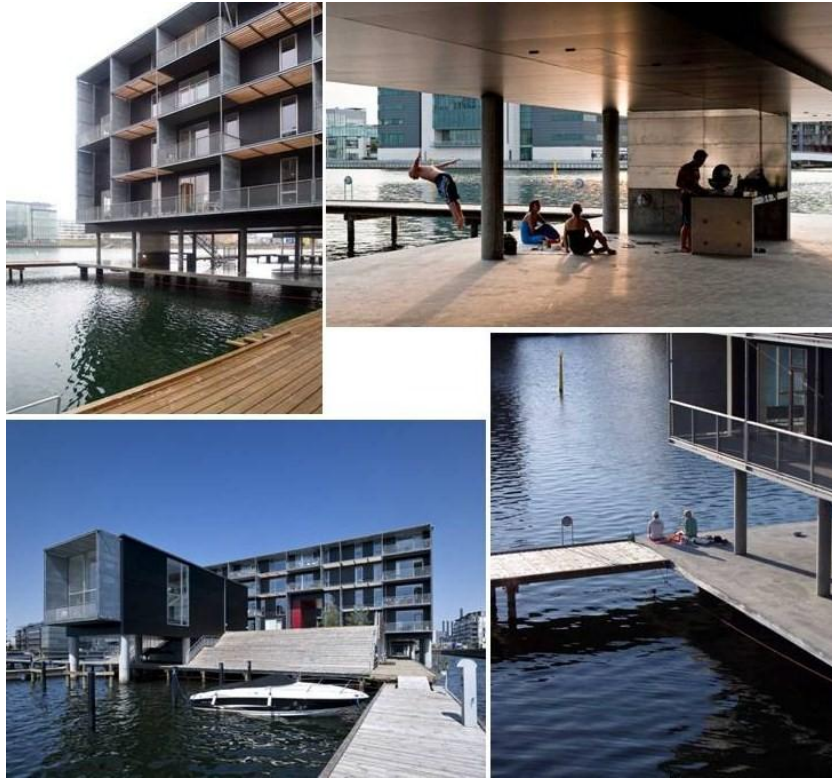


Şekil 4.68 Tegnestuen Vandkunsten yerleşimi vaziyet planı [116]



Şekil 4.69 Tegnestuen Vandkunsten yerleşimi görünümü [117]

Prefabrike betondan oluşan, 6 metre genişliğindeki dar bloklar, ağaçlar ve doğrudan su ile ilişkilendirilmiştir. Bütün daireler iki veya üç cepheden güneş ışığını alabilmektedirler (Şekil 4.70).



Şekil 4.70 Tegnestuen Vandkunsten yerleşimi yapı – su ilişkisi [117]

Bloklarda düşey sirkülasyon açıktan çıkan tek kollu merdivenler ve dış koridor sistemiyle sağlanmaktadır. Dubleks ve düz daire olmak üzere temelde 2 farklı plan tipi vardır. Esnek planlama anlayışıyla tasarım gerçekleştirilmiştir. Dairelerde; salonla birlikte düşünülmüş açık mutfak, yatak odası ve banyo bulunmaktadır. Giriş holü bazı

4.1.2.5 60 Richmond Housing (2010), Canada

105

tarafından desteklenmiştir. Şehir içinde bitişik nizamda çözümlenen bloğun taban alanı 9.000 m² olan 11 katlı yapı toplam 85 konut biriminden oluşmaktadır.



Şekil 4.73 60 Richmond Housing uydu görünümü (Google – Earth)

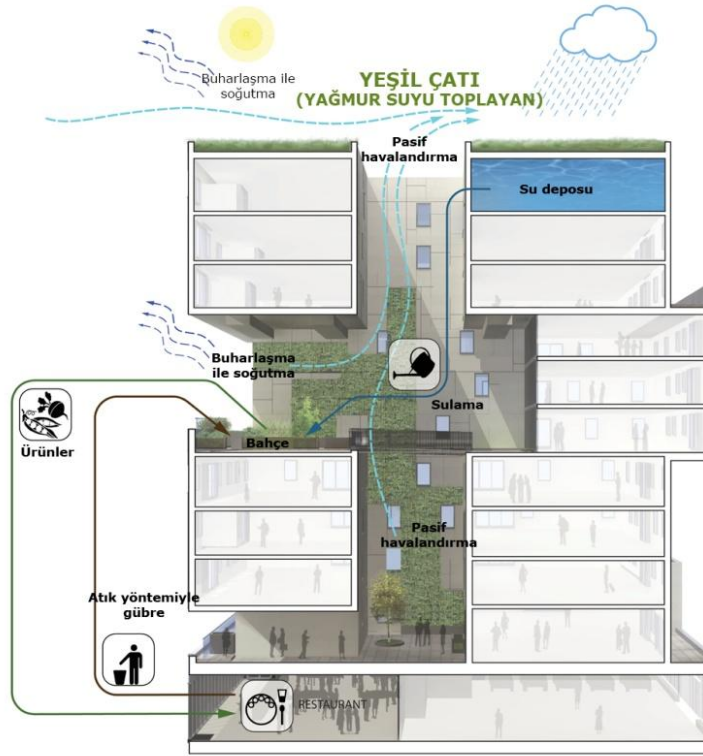


Şekil 4.74 Richmond Housing görünümü [119]

Hanehalkları genellikle konaklama ve restoran işinde çalışmaktadır. Bu nedenle, blok içinde gıda üretimine ve tüketimine yönelik sosyal alanlar yaratılmıştır. Zemin katta sokak ile bütünleşen işletmeye açık bir restoran ve eğitim mutfağı, altıncı katta restoran için özel olarak yetiştirilen sebze, meyve ve otlar ile küçük ölçekli ama tam döngüsel bahçe ekosistemi yaratılmıştır. Mutfak bahçesi çatıdan gelen yağmur suları ile sulanmaktadır. Mutfak tarafından oluşturulan organik atıklar bahçede gübre olarak kullanılmaktadır (Şekil 4.75).

Düşük bakım maliyeti sağlamak için binanın sürdürülebilir tasarım ilkelerine sahip olması sağlanmıştır. Dayanıklı malzemeler; elyaf çimento panel kaplama, yüksek performanslı camlar, karmaşık bir mekanik sistem, ısı kazanımı ve ortak

amaşırhanelen gelen sıhhi tesisat suyu gibi enerji tasarrufu stratejileri ile birleştirilmiştir. Düşük karbon ayak izi, bakım gerektirmeyen yeşil çatı ve teras bahçelerinden yağmur suyu toplama yoluyla elde edilmektedir [119].



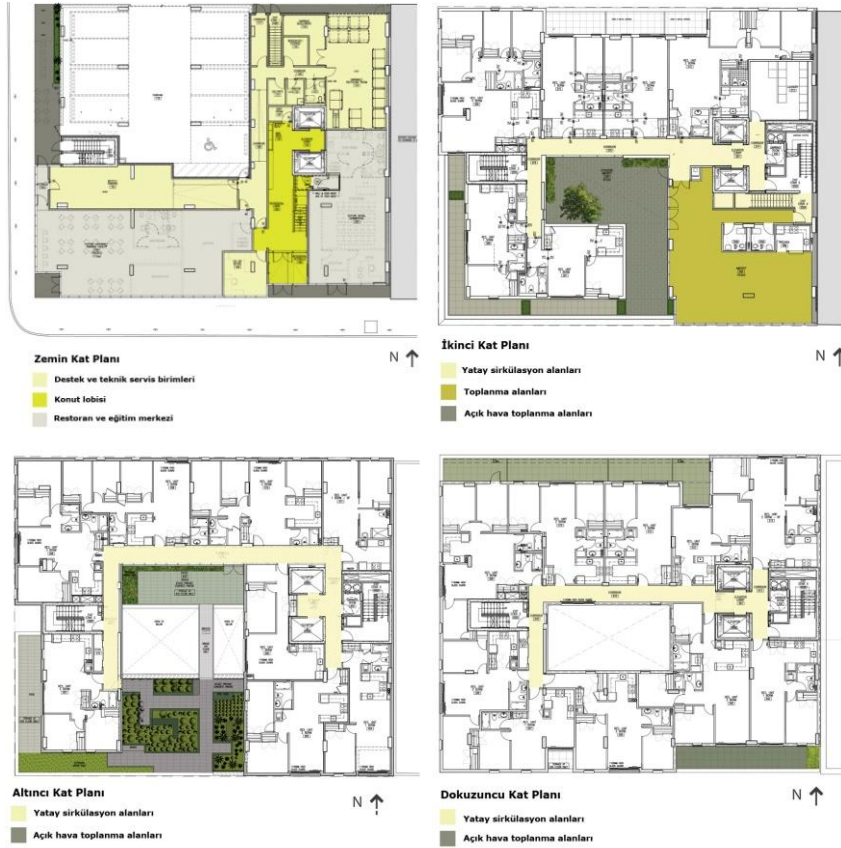
Şekil 4.75 Richmond Housing sürdürülebilirlik diyagramı [119]

Blok, farklı düzeylerde açıklıklar ve teraslardan oluşturulmuş katı bir kitle olarak tasarlanmıştır. Kendi içerisinde sokaklar, iç-dış etkileşimli, geçmeli zıt alanlar ve büyük boşluklar yaratmaktadır. Mutfak bahçesi yaratmak, açık yeşil alan sağlarken binanın içlerine kadar gün ışığı ve temiz havanın girmesini sağlamıştır. Yeşil teraslar, ısı adası etkisini sınırlayarak temiz ve serin hava sağlamaya yardımcı olmaktadır.

Binanın zemin katı, bütünüyle kamu kullanımına ayrılmıştır. Konut birimlerine giden çekirdekler için bir lobi dışında restoran ve eğitim alanı, teknik servis birimleri, bisiklet ve küçük bir araç otoparkı bulunmaktadır. Üst katlara çıkıldıkça, konut birimleri ve açık teraslara ulaşılmaktadır. Konutlar, sokağa veya iç teraslara bakmaktadır. İkinci kat seviyesinden başlayan açık teras, 9 kat yüksekliğinde büyük bir boşluk yaratmaktadır. Bu boşluğun çevresinde birinci katta, yerleşimdekilere yönelik bir toplama ve sosyalleşme alanı yaratılmıştır. Bloktaki katlarda konut birimleri farklı plan tipleri ile gelişmekte ve açık alanlar birbirlerine köprüler ile bağlanmaktadır (Şekil 4.76).



Şekil 4.76 Richmond Housing teraslar ve bağlantılar [119], [120]



Şekil 4.77 Richmond Housing kat planları [119]

1, 2 ve 3 odalı olmak üzere farklı plan tiplerinde daire çözümleri getirilmiştir. Oda sayılarına göre kendi içerisinde de farklı planlamalar geliştirilmiştir. Her dairede, salonla veya giriş ile ilişkili mutfak, salon, yatak odası, bir veya iki banyo, konutun büyüklüğüne

bağlı olarak depolama alanı planlanmıştır. Giriş holü, plan tiplerinde doğrudan salon veya açık mutfak ile ilişkilendirilmiş veya ayrı bir birim olarak ele alınmıştır. Odaların girişleri, bir koridora açılabilirdiği gibi salon biriminden de yapılmış, bu durumlarda salon daire içi sirkülasyonunda bir dağılım noktası haline gelmiştir. Plan tipleri her katta farklılık göstermiştir. Bu yüzden, planları belirli bir tipoloji içerisinde incelemek oldukça güç olmaktadır (Şekil 4.77).

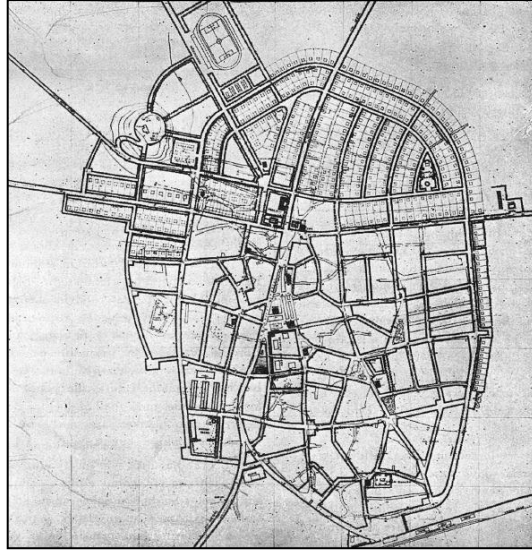


Şekil 4.78 Richmond Housing plan tipleri [119], [121]

60 Richmond tasarımı ile Teeple Architects kent formunda değişikliğe gitmeden, yeşil tasarım dinamiği getirecek şekilde planlama örneğini yaratmıştır. Yapı tasarlanmaya başlandığı tarihten itibaren, OAA Design Excellence Award, AZ Awards – People’s Choice Awards, ArchDaily 2010 Building of the Year Award, Toronto Urban Design Award – Award of Excellence, Sustainable Architecture & Building Award, PUG People’s Choice Award, Design Exchange Gold Standing, Canadian Architect Award of Excellence [158] gibi birçok ödüle layık görülmüştür. 60 Richmond Housing bloğunun sürdürülebilirliğe olan katkısı LEED Gold Sertifikası [122] ile belgelenmiştir. Bunlardan daha da önemlisi, 60 Richmond Konut Bloğu sosyal konut tasarımının niteliksel ve sürdürülebilir boyutunun önemini açık bir şekilde vurgulamaktadır.

4.2 Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları

Türkiye’de konut sorunu Birinci Dünya Savaşı sonrasında Ankara’nın başkent ilan edilmesiyle ortaya çıkmıştır. 1925 yılında Belediye Ankara’nın ilk projesi olan Yenışehir projesinde 198 birim konut yaptırmıştır (Şekil 4.79). Vakıflar Baş Müdürlüğü memur konutları üretmiş ancak lüks ve orta gelir gruplarına yönelik olmuştur. Müdürlük Güney Doğu Mahallesi’nde sosyal konut üretmiş, aynı yıllarda Ziraat Bankası Adakale sokakta, Devlet Demir yolları hat boyunca ve Çocuk Esirgeme Kurumu Ulus’ta kira ve Vakıf apartmanlarını yaptırmıştır [75].

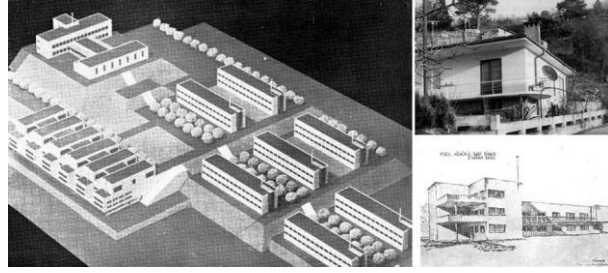


Şekil 4.79 Yenışehir yerleşimi vaziyet planı [123]

Çeşitli maden işletmeleri ve sanayi kuruluşlarının çevre illerde gelişmesiyle yeni yerleşim alanları oluşmaya başlamıştır. 1934 – 1936 yılları arasında Mimar Seyfi Arkan tarafından Zonguldak’ta 85 evlik Kozlu – Kılıç Kömür Havzası İşçi Evleri ve 450 Evlik Üzülmaz Kömür Havzası İşçi Evleri projeleri gerçekleştirilmiştir. Yerleşimde, dinlenme ve eğitim birimlerinin de düşünülmesi nedeniyle, Türkiye’deki ender sosyal konutlar arasında gösterilmektedir. Konut bloklarında işçiler, ustabaşılar, mühendisler ve şantiye şefi için ayrı birimler, dinlenme ve aktivite merkezi, sinema salonu, market, yönetim binası ve ilkokul da dahil edilmiştir (Şekil 4.80).

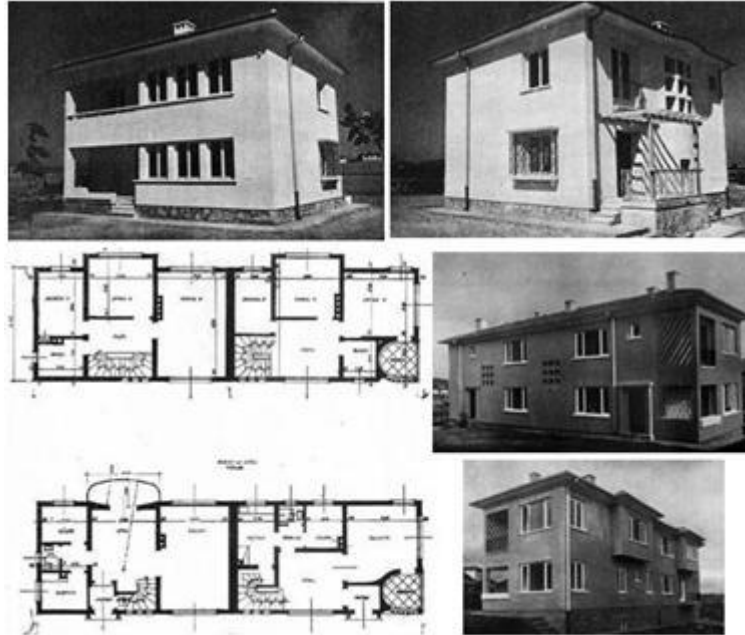
Süreç içerisinde Etibank ve Sümerbank Hereke, Bursa, Nazilli, İzmit gibi şehirlerde işçi konutlarının yapımı hızlanmıştır. Ankara’da ise hızlı bir şekilde toplu konut uygulamaları devam etmektedir. Devlet Memur Konutları Yasası ile 1944-46 yılları arasında Mimar

Paul Bonatz tarafından tasarlanan 434 konutluk Namık Kemal Mahallesi (Saraçoğlu Mahallesi) Emlak Bankası Yapı Şirketinin desteği ile kurulmuştur.



Şekil 4.80 Kozlu Kömür-İş İdare Binası ve İşçi Evleri Sitesi [124]

1945’li yıllarda özel sektörün hız kazanmaya başlamasıyla işçiye olan ihtiyaçta artış olmuştur. Sendikalar ortaya çıkmış ve konut yapımını desteklemeye başlamıştır. İstanbul’un gelişimi hızlanmış ve konut ihtiyacı hızlı bir ivmeyle artış göstermiştir. Türkiye Emlak Kredi Bankası Mecidiyeköy’de 28, Haseki’de 26, Koşuyolu’nda 417 konut inşa etmiştir. İş Bankası gibi bazı kurumlar konut yapımına katkı sağlamıştır. Abidin Mortaş’ın Ankara’da tasarladığı ikişer katlı ve beşer odalı, İş Bankası Piyango Evleri gibi yerleşmeleri 1960’ların sonlarına kadar desteklemişlerdir (Şekil 4. 81).



Şekil 4.81 İş Bankası Piyango Evleri [125], [126]

1950’lerden itibaren üretilen konut birimleri ihtiyacı karşılamaya yetmemiştir. Dar gelirli yasal olmayan yollarla kendi çözümünü üretirken, orta sınıfın konut sorunu apartmanlaşma ile çözülmeye çalışılmıştır. Çok katlı konut anlayışı ile yapılan

yerleşimler ortaya çıkmıştır. Ankara’da Şevki Vanlı’nın uydu kent niteliği taşıyan OR-AN ve ME-SA yerleşimleri apartman tipi sosyal konutun başarılı örneklerinden sayılmaktadır.

Ankara Batıkent ve Altuğ-Behruz Çinici’nin Çorum’daki Binevler Sitesi konut gelişim sürecinde oluşturulan önemli yerleşmelerdir. 1978 yılında Türkiye’deki en büyük konut kooperatifi kurulmuş (KENT-KOOP) ve yeni yapılan kooperatif girişimlerini desteklemiştir. 1980’lerden sonra konut açığının giderilmesinde kamu desteği ile yaratılan toplu konutlar dikkat çekmektedir. Türkiye Emlak Bankası, Toplu Konut İdaresi, İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KİPTAŞ) tarafından konut üretiminin hız kazandırıldığı bir süreç başlamıştır.

Türkiye’deki Sosyal Konut örnekleri incelenirken, 20. yüzyıldaki konut projelerine yenilikçi kararlar getiren yerleşimler, 21. yüzyılda ise, farklı şehirlerdeki “Sosyal Konut ve/veya Gecekondu Dönüşümü” adı altında yapılan projelere yer verilmiştir.

4.2.1 20. Yüzyıl Örnekleri

4.2.1.1 Levent Mahalleleri (1947-1958), İstanbul

Emlak Kredi Bankası’nın toplu konut girişimleriyle 1947 yılında yapımına başlanan 1. Levent Mahallesi 1950 yılında tamamlanmıştır. Levent Çiftliği olarak bilinen 100 hektarlık arazi üzerinde, yerleşim kararları ve planlamalar Mimar Kemal Ahmet Aru ve Rebii Gorbon tarafından gerçekleştirilmiştir. Daha sonraları 1952’de 2. Levent, 1954’te 3. Levent ve 1958’de 4. Levent mahalleleri tamamlanmıştır.



Şekil 4.82 Levent yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)

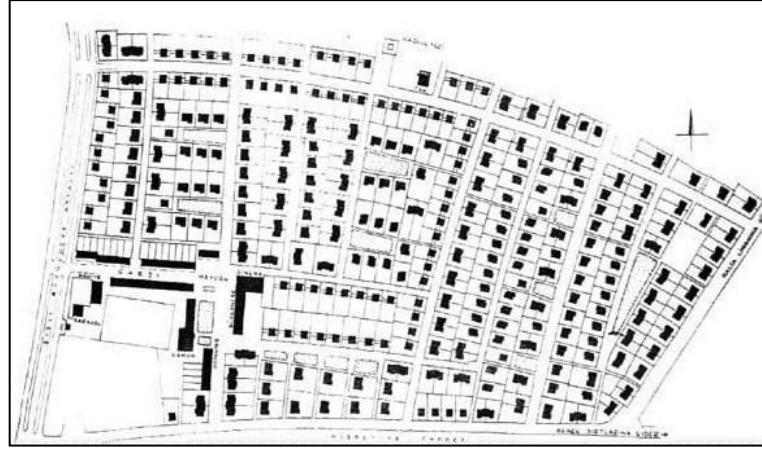


Şekil 4.83 Levent Mahallesi vaziyet planı [127]

Hazırlanan projeler sonucunda, dört mahallede toplam 1360 konut üretilmiştir. Hanehalklarının sosyal ihtiyaçlarını karşılamak için sosyal donatılar ayrıntılı olarak düşünülmüştür. 1. Levent'te; karakol, dükkan, cami, sinema, hamam ve yüzme havuzu gibi mekanlar, 2. Levent'te; ilkokul, çocuk bahçesi, gazino, spor alanları gibi sosyal mekanlar, 3. Levent'te; ilkokul, yuva ve çocuk bahçesi gibi eğitim alanları, 4. Levent'te ise mağazalar, spor kulübü, 580 kişilik büyük bir sinema ve market gibi mekanlar tasarlanmıştır.

391 konut biriminden oluşan 1. Levent Yerleşimi'nde konutlar bahçe içinde yer almaktadır. Niteliği ve yaratılan sosyal alanlar bakımından "bahçe şehir" özelliklerini taşımaktadır. Yerleşimde bir veya iki katlı, bahçeli, tek, ikiz ve sıra konutlar görülmektedir. Gün ışığından maksimum düzeyde yararlanılacak şekilde konumlanmışlardır. Sıra konutların oluşturduğu etki, farklı konut tipleri ve yeşil alanlı sokaklar ile monotonluktan uzaklaştırılmıştır.

345 konut birimi bulunan 4. Levent yerleşiminde ise, yerleşim kararları ve konut büyüklükleri bakımından sosyal konut anlayışından uzaklaşılarak çok katlı nokta bloklardan oluşan bir tasarıma gidilmiştir.

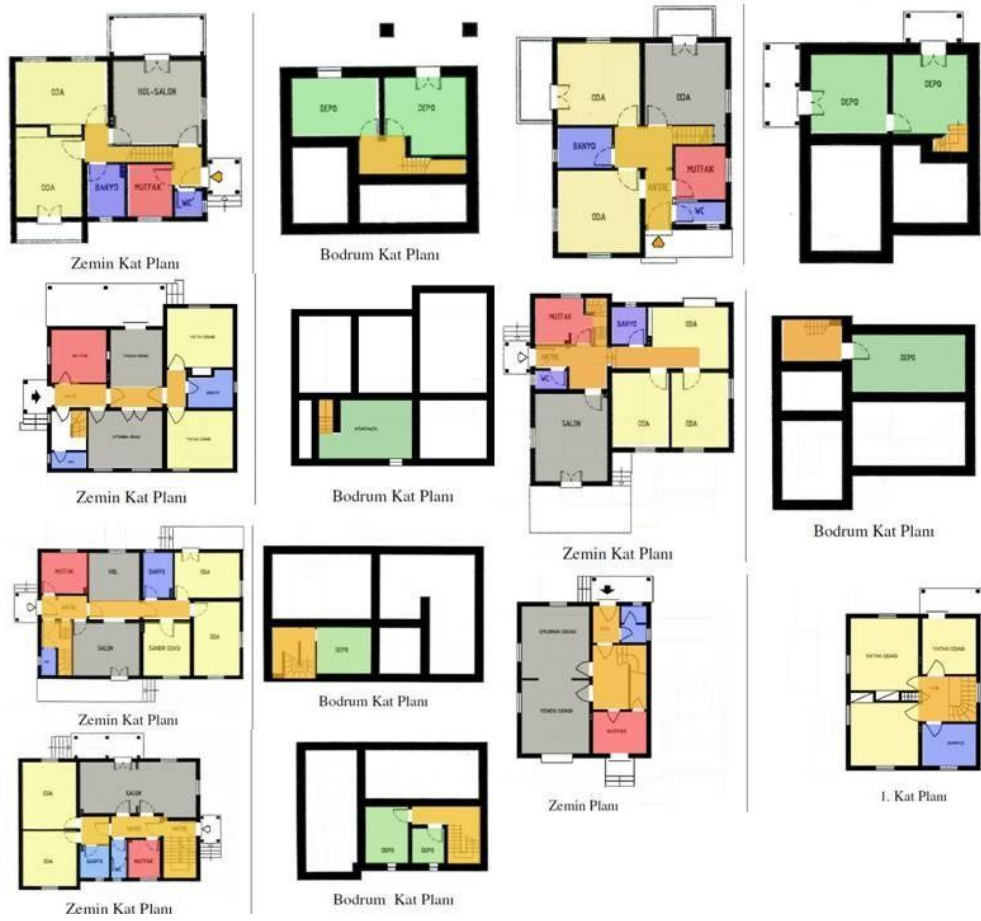


Şekil 4.84 1. Levent yerleşimi vaziyet planı [128]

1. Levent yerleşmesinde 12 farklı plan tasarlanmıştır. Tek ev plan tipleri, tek katlı, bodrum katlarında depo veya kömürlük olan, salon bölümleri yola, yatak odaları bahçeye dönük konumlandırılmış plan tiplerinden oluşmaktadır. İkiz evler bir veya iki katlı olarak düşünülmüştür. Genellikle salonlar yola, yatak odaları sırt sırta gelecek şekilde oluşturulmuştur. Sıra evler, birbirlerine tek katlı garaj veya veranda ile bağlanmış, yaşam alanı iki katlı yapılardan oluşmuştur. Dükkanlı tipler de ise, iki katlı sıra evlerden oluşan, ön tarafında arkadlı sirkülasyon alanı ile dükkan birimlerine, üst katında yaşam alanına ulaşılan bir planlamaya rastlanmaktadır. Her plan tipinde mutfak, salon, yemek odası, yatak odaları, balkon, tuvalet, banyo, kömürlük ve/veya depo odaları bulunmaktadır. Birimler genellikle bir yönden ışık almıştır. Giriş kısmı holden yapılmış birimlere geçiş koridor sistemi ile sağlanmıştır (Şekil 4.85, Şekil 4.86).



Şekil 4.85 1. Levent Mahallesi sıra ev ve ikiz ev plan tipleri [127]



Şekil 4.86 1. Levent Mahallesi tek ev plan tipleri [127]



Şekil 4.87 1. Levent yerleşimi görünümü [128]

2. Levent yerleşmesinde tek ev, ikiz ev ve sıra ev plan tipleri bulunmaktadır. Genel olarak tek katlı konutlardan oluşmuş, ancak tek evlerin bir kısmı iki katlı olarak çözümlenmiştir. İkiz ev ve sıra ev tipleri bir arada kullanılarak hareketli bir sokak dokusu yaratılmıştır. 2, 3 ve 4 odalı farklı büyüklükte planlar düşünülmüştür. Konutlarda salon, yemek bölümü ve misafir ağırlama alanı büyük tek bir mekan içerisinde düşünülmüş, mutfak birimiyle desteklenmiştir. Girişler holden yapılmış,

birimlere ulaşım koridor sistemiyle sağlanmıştır. Salonlar hariç her birim tek yönden ışık almıştır (Şekil 4.88).



Şekil 4.88 2. Levent yerleşiminde konut tipleri [127]

3. Levent yerleşiminde 1. ve 2. Levent yerleşmelerindeki plan tipleri geliştirilerek tasarımlar oluşturulmuştur. Tek ev, ikiz ev ve sıra ev olarak planlanan konutlar, tek ve iki katlı olarak inşa edilmiştir. Konutlarda salon, mutfak, yatak odaları, banyo ve tuvalet birimleri bulunmaktadır (Şekil 4.89).



Şekil 4.89 3. Levent yerleşiminde konut tipleri [127]

Sanayi kuruluşlarının Levent'te konumlanması, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün açılması, ticaret aksının Maslak bölgesine kayması, Büyükdere Caddesi'nin konut alanların turizm amaçlı ticarete dönüşmesi gibi önemli değişimlerle 1980 yılında onaylanan İstanbul Metropolitan Alan Nazım Planı'nda konut gelişme alanı olarak ayrılmasına rağmen çok hızlı bir dönüşüm içerisine girmiş, Levent'in artık prestij mahallesi olarak kabul görmesine ve arazi değerlerinde ani bir artış olmasına neden olmuştur. Bu sebeplerden dolayı, Levent Mahallesinde konutlar üst sınıftan grupların kullanımına geçmiştir.

Levent'in yeşille sarılı yerleşim yerleri, tek ve iki katlı bahçe şehir planlamasına uygun evleri 13 Mayıs 2008 tarihinden itibaren sit alanı olarak ilan edilmiştir.

4.2.1.2 Koşuyolu (1951-1954), İstanbul

Koşuyolu Toplu Konutları , 1951 – 1954 yılları arasında, İstanbul Belediyesi ve Emlak Kredi Bankası ortaklığı ile oluşturulan İmar Limited Ortaklığı tarafından yapımı tamamlanan 419 konut ve bir çarşı biriminden oluşmaktadır. Toplamda 14 hektar alan üzerine inşa edilmiştir.

Emlak Bankası Evleri, bölgedeki toplu konut projelerinden ilkinin oluşturmaktadır. 1960 yılına kadar çevrede farklı toplu konut projeleri de geliştirilmiştir. Emlak Bankası, İşçi Evleri, Tersane Evleri, Kredi Yapı Sandığı Evleri ve Belediye Evleri bölgedeki diğer ucuz toplu konut projelerindendir [129].



Şekil 4.90 Koşuyolu yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)

Yerleşme, arazi eğimine paralel olarak yol hattı boyunca, bahçe içinde, bir veya iki katlı ikiz ve sıra evlerden oluşmaktadır. Banka Evleri çoğunlukla dik açılı prizmatik kütlelerden oluşmuştur. Çıkmalar, teraslar ve içeri çekilmelerle kütlelere hareket kazandırılmıştır. Binalar kırma ve beşik çatı ile örtülmüştür. Konutların yanı sıra kreş, çarşı, okul ve spor tesisleri gibi sosyal donatı alanları da tasarlanmıştır. Koşuyolu Emlak Bankası Konutlarının mimarı kesin olarak bilinmemektedir.



Şekil 4.91 Koşuyolu yerleşimi vaziyet planı [129]

Farklı hanehalkları için çeşitli plan tipleri düşünülmüştür. Böylece değişik sosyal statüdeki hanelerle karma bir nüfus oluşturmuştur. Emlak Bankası broşürlerinde tip B, C, F, H, K, M ve P olmak üzere 7 plan tipinden söz edilmektedir [129]. Aynı plan tipinde farklı cephe düzenlemeleri geliştirilmiştir. Bu durum, bölgeyi monotonluktan kurtararak nitelikli bir çevre yaratılmasına olanak tanımıştır.

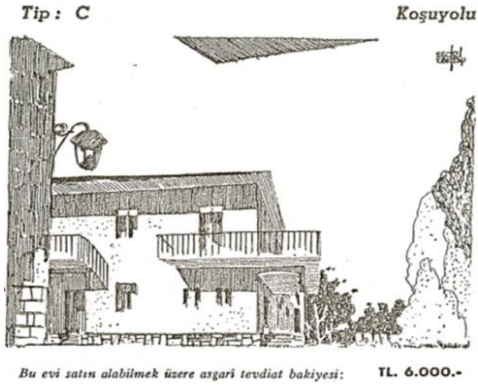


Şekil 4.92 Koşuyolu'ndan görünüm [129]



Şekil 4.93 Kosuyolu Evleri tip planlar [129]

Konutların planlamasına bakıldığında zemin katlarda yemek odası ile birlikte düşünülmüş salon alanı, mutfak ve bir giriş holü, üst katlarda banyo ve yatak odaları planlanmıştır. Balkon ve teraslar her tip planda yer almıştır.



Şekil 4.94 Koşuyolu Evleri Tip C, tasarım, uygulama ve mevcut durum [129]

Şekil 4.94'de C plan tipinin tasarım, uygulama ve mevcut durumu görülmektedir. Ana kütleler değişmeden kalmıştır. Binada mekansal farklılaşma ve kütle algılarında değişikliklere gidilmiştir. Koşuyolu Emlak Bankası Evlerinin özgün karakterini kısmen de olsa koruduğu görülmektedir.



Şekil 4.95 Koşuyolu Evleri [129]

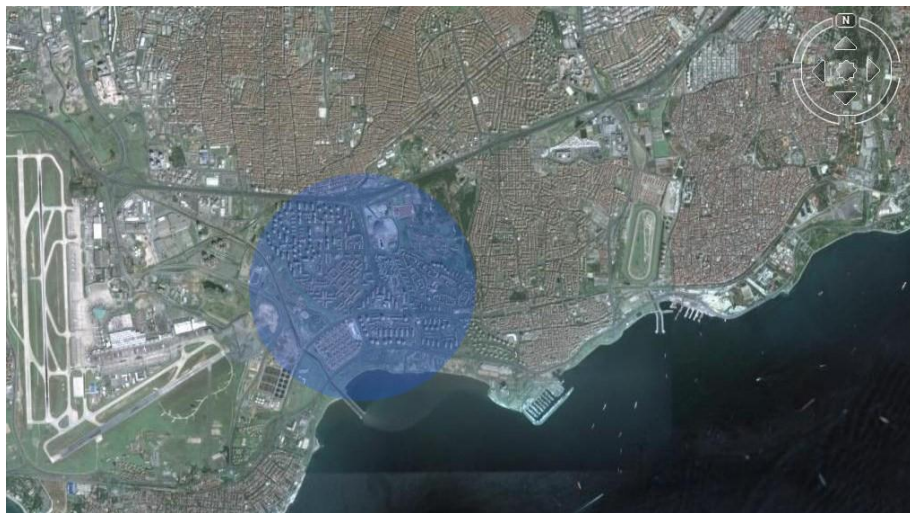
4.2.1.3 Ataköy (1957-1962), İstanbul

İstanbul Ataköy Konutları dinamik ve sürdürülebilir özellikler taşıyan toplu konut uygulamalarının başarılı bir örneğidir. İstanbul Ataköy yalnız konutlarıyla değil; her

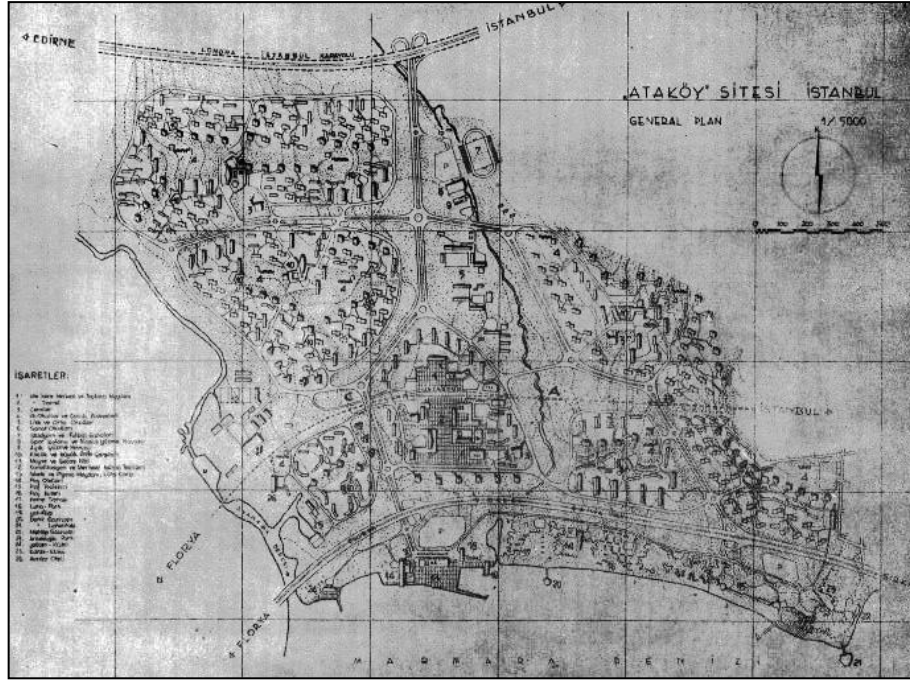
türlü altyapısıyla, çarşısıyla, okuluyla, alt ve üst geçitleriyle, parklarıyla, yeşil alanlarıyla örnek bir yerleşim merkezi olmaktadır [130].

Emlak ve Kredi Bankası tarafından 1957 yılında tasarımına başlanan ve yapım süreci kademeli olarak devam eden yerleşim, devlet eliyle üretilen konut yapılarının en kapsamlısıdır. Konut alanlarının planları 1955 yılında düzenlenen bir yarışma ile elde edilmiştir. Mimar Ertuğrul Menteşe koordinatörlüğünde bir grup mimar tarafından tasarlanmıştır. 377 hektarlık bir alanda toplam 60.000 nüfuslu bir yerleşme hedeflenmiştir. Yedikule'den Florya'ya kadar uzanan sahil hattı boyunca konumlanmış, genel yerleşim planında 10 mahalleye ayrılmıştır. Uydu kent yerleşiminin ilk örneklerinden sayılmaktadır.

Yaklaşık 20 hektarlık alanı kapsayan 1. Mahallenin yapımı 1962'de tamamlanmıştır. 662 konut birimi bulunmaktadır. 2. Mahallenin yapımı 1964 yılında tamamlanmış ve 18 hektarlık bir alanı kapsamıştır. 852 daire ile birlikte merkezde tek katlı dükkanlardan oluşan bir çarşı ve ilkokul bulunmaktadır. 47 hektarlık alan üzerinde yer alan 3 ve 4. Mahallelerin yapımı 1974 yılında tamamlanmıştır. Toplam 2772 konut birimi yer almaktadır. Yerleşimin merkez mahallesi sayılan 5. Mahalle, 35 hektarlık bir alanda 2963 konuttan oluşmuştur. İçerisinde bir tren istasyonu ve çevresinde ticari, idari, sosyal merkezler yer almaktadır. 1988 yıllarının sonlarına doğru yapımına başlanan 7 ve 8. Mahallelerin inşaatı 1990'ların ikinci yarısında tamamlanmıştır. 1398 konut birimi yapılmıştır. 9 ve 10. Mahalleler ise üç etapta sonuçlanmıştır [130].



Şekil 4.96 Ataköy yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)



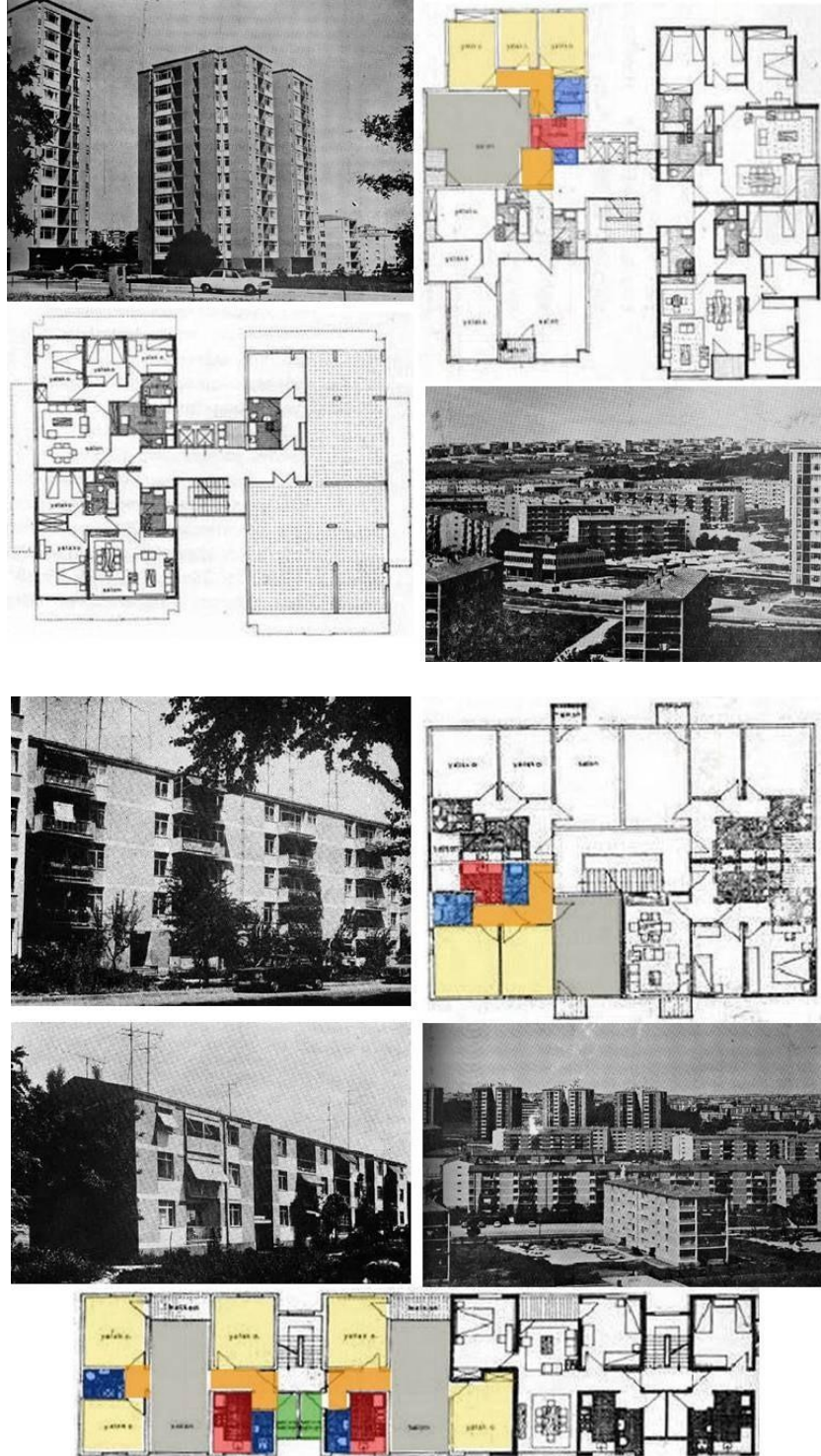
Şekil 4.97 Ataköy yerleşimi vaziyet planı [131]

Yerleşim planında 1. Mahalle'deki konutlar büyüklükleri nedeniyle lüks konut olarak ilgi görmüştür. Dairelerin en küçüğü 110 m^2 'dir ve bu büyüklük Emlak Bankası desteği ile yapılan yerleşimlerde fazla bulunmuştur. Bu nedenle, 2. Mahallenin inşaatı sırasında metrekareler azaltılmıştır. 2. Etaptaki H ve M tipleri ile 3 ve 4. Etapta yapılmış olan bloklar sosyal konut özelliklerini yansıtmaktadır. Ataköy İmar Şefi olarak görev yapan Mimar Ertuğrul Menteşe'nin Ataköy Sitesi Hakkındaki Raporu'nda; konutların %7'sinin 200 ve 240 m^2 , %18'inin 85 m^2 , %25'inin 140 m^2 ve %50'sinin de 110 m^2 olarak tasarlanacağı belirtilmiştir [131]. Yerleşimde hem lüks, hem orta, hem de düşük gelirli için konut üretilerek farklı statüden insanların bir arada yaşaması ve dışlanmışlık hissinin yaşanmaması amaçlanmıştır.

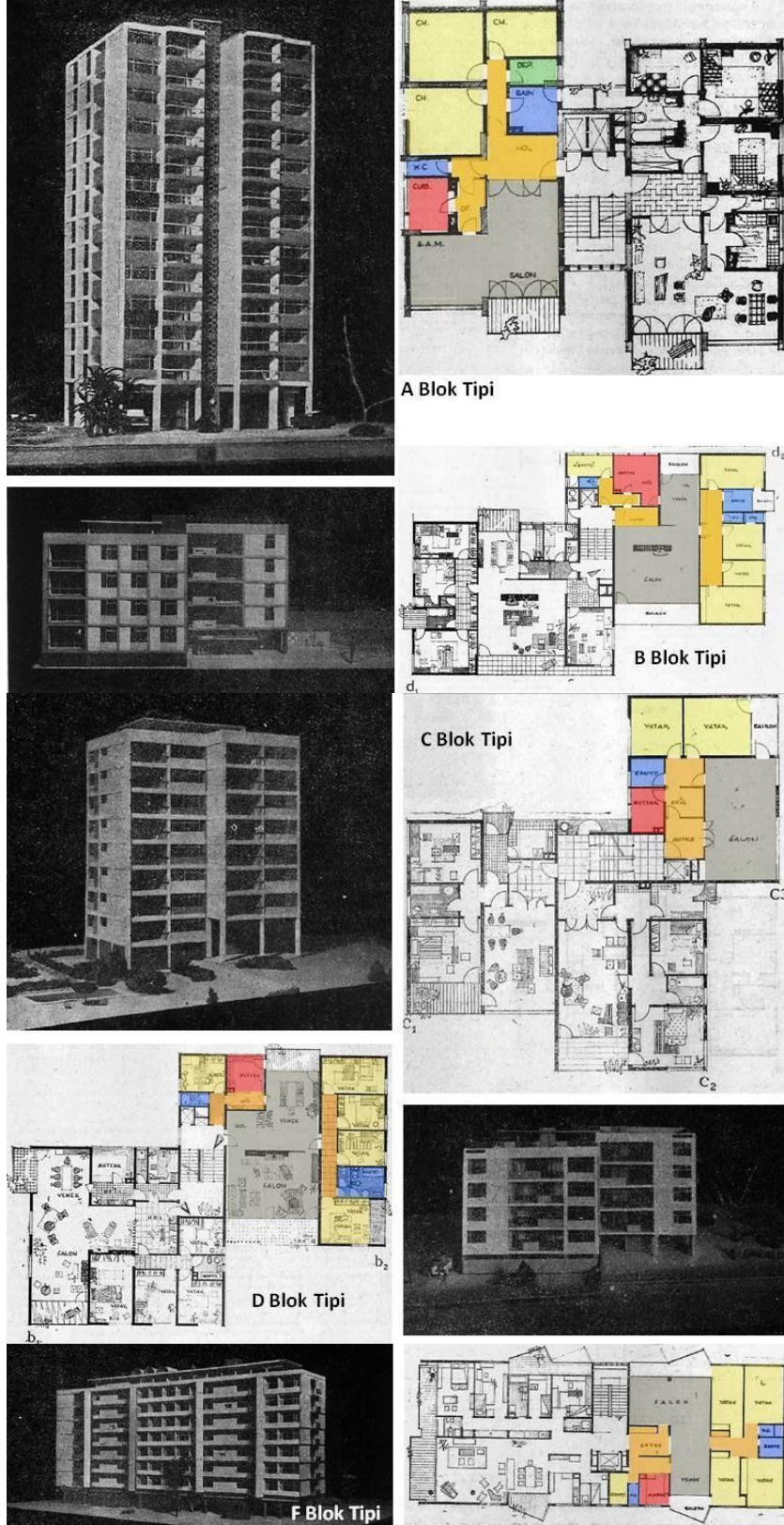
Farklı mimarlar tarafından farklı plan tipleri geliştirilmiştir. A Blok tipini; Ümit Asutay, B Blok tipini; Ertuğrul Menteşe, C Blok tipini; Ümit Asutay Yümnü Tayfun ile birlikte, D Blok tipini; Muhteşem Giray Tuğrul Akçura ile birlikte, F Blok tipini; Eyüb Kömürcüoğlu Muhteşem Giray ile birlikte planlamıştır.

Bloklar dizi ve nokta blok şeklinde 3, 4, 5, 8 ve 13 katlı olarak tasarlanmıştır. Merkezi bir çekirdek çevresinde katlarda iki, üç veya dört daireye giriş yapılmıştır. Daireler 2, 3, 4 ve 5 odalı olarak farklı tiplerde düşünülmüştür. Bütün dairelerde salon, yemek odası, mutfak, balkon, yatak odaları, banyo ve tuvalet birimleri oluşturulmuştur. Bazı

planlarda hizmetçi odası olarak bir birim yaratılmış ve apartman holünden ayrı kapı ile giriş sağlanmıştır. Konut girişleri planlarda farklılık göstermiştir. Doğrudan salon içerisine girilerek dağılım gerçekleştirildiği gibi, bazı plan tiplerinde de giriş holü oluşturulmuş, koridorlar yardımıyla odalara geçiş verilmiştir. Salonlar çift taraflı balkonlar ile bitirilerek iç-dış bağlantısı kurulmuştur.



Şekil 4.98 Ataköy yerleşimi blokların planları [132]



Şekil 4.99 Ataköy yerleşimi plan tipleri [133]

Yeşilköy Atatürk Hava Alanına ve sahil boyunca uzanan 40 hektarlık turistik bölgeye olan yakınlığı nedeniyle yerleşimin değeri artış göstermiştir. Konut niteliklerinin ve

maliyetlerinin planlanandan fazla olması sebebiyle yerleşim orta ve orta-üst sınıfın yaşam alanına dönüşmüştür. Günümüzde Bakırköy'ün merkez haline gelmesi, deniz otobüsü, tren, çevre yollarına olan yakınlığı, Florya, Yeşilköy gibi alt merkezlerle olan ilişkisi nedeniyle değerini korumaktadır.

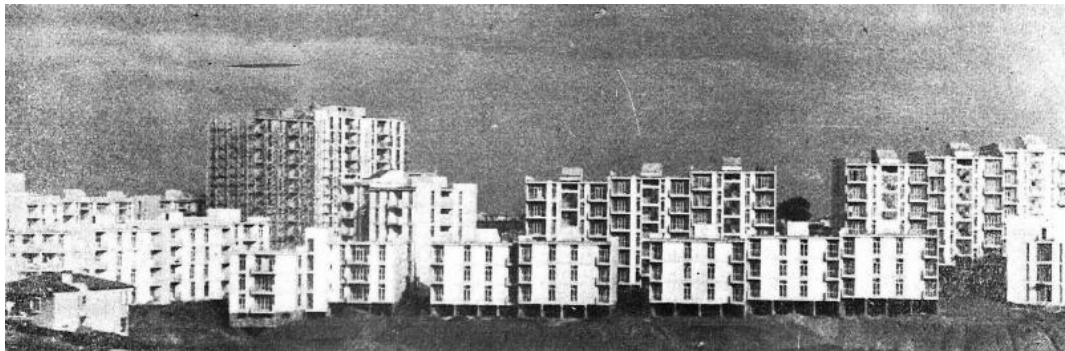
4.2.1.4 Petrol – İş (1959), İstanbul

Petrol işçilerinin barınma ihtiyacını karşılamak üzere oluşturulmuş sosyal konut yerleşimidir. Zincirlikuyu - Etiler aksı üzerinde 3.8 hektarlık alanda toplam 362 daireden oluşmaktadır. 1959 yılında Petrol İşçileri Kooperatifine ait olan bu sitenin planı BMO tarafından hazırlanmıştır.

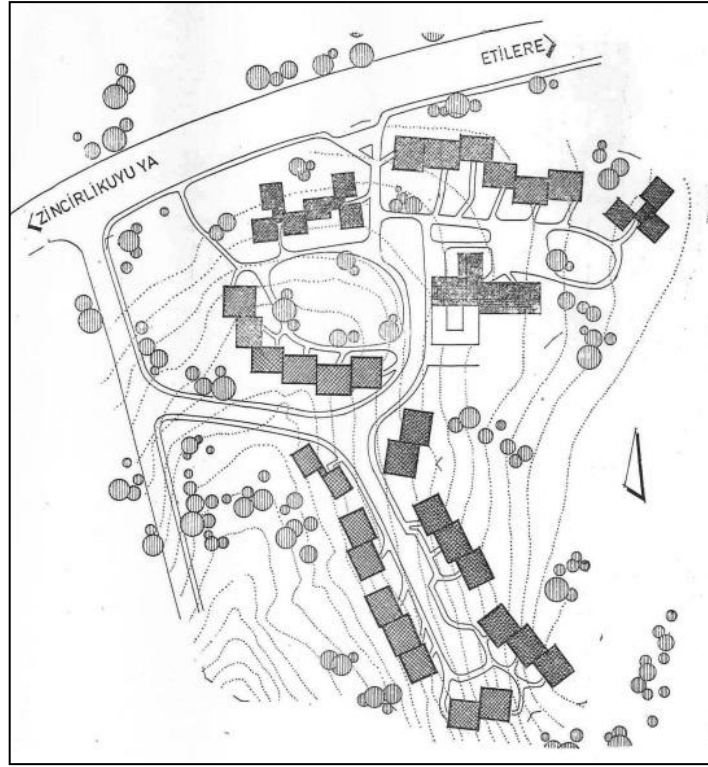


Şekil 4.100 Petrol-İş Sitesi uydu görünümü (Google-Earth)

65 m²'den 102 m²'ye kadar farklı büyüklüklerde plan tipleri geliştirilmiştir. Nokta blok şeklinde inşa edilen diziler, farklı yüksekliklerde tasarlanarak toplulukta hareket sağlamıştır.



Şekil 4.101 Petrol-İş Sitesi genel görünümü [134]



Şekil 4.102 Petrol-İş Sitesi vaziyet planı [134]

Konutlarda, yemek alanı ile birlikte düşünülmüş salon, mutfak, yatak odaları ve banyo birimleri tasarlanmıştır. Yatak odasından ve salondan çıkılan balkonlar bulunmaktadır. Girişler bir giriş holü ile sağlansa da yatak odalarına ulaşılabilen koridora salon içerisinden ulaşılmaktadır. Bu durum, salonun netliğini sirkülasyonla bölünmesine neden olmaktadır. Konut birimleri blok içinde farklı yönlerde doğru konumlandırılmıştır (Şekil 4.103).



Şekil 4.103 Petrol-İş Sitesi farklı plan tipleri [134]

4.2.2 21. Yüzyıl Örnekleri

4.2.2.1 Hadımköy Konutları (2008), İstanbul

KİPTAŞ tarafından İstanbul Avrupa Yakasında Hadımköy mevkiinde sosyal konut uygulaması olarak toplam 1496 konut birimi 34 nokta blokta tasarlanmıştır. 32 konut birimi engelli kullanımına uygun olarak düzenlenmiştir. Yerleşimde konut birimlerinin yanı sıra, çocuk oyun alanları, site yönetim binası, ilköğretim okulu, cami ve ticaret birimleri de düşünülmüştür. Eylül 2008 tarihinde hanehalklarına teslim edilmiştir.



Şekil 4.104 Hadımköy yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)



Şekil 4.105 Hadımköy yerleşimi vaziyet planı [135]

11 katlı bloklarda, katlarda çekirdekten girilen dört daire bulunmaktadır. Bloklarda yön, manzara, rüzgar gibi tasarım ölçütleri dikkate alınmamıştır. Daireler standart planda tek büyüklükte tasarlanmıştır. Mutfak, salon, iki yatak odası, banyo ve tuvalet bulunmaktadır. Planda balkon düşünülmemiş ancak salonda tavandan yere kadar pencereler tasarlanmıştır. Girişler holden gerçekleştirilmiş, odalara dağılım koridordan verilmiştir. Salon ve mutfak birbirleriyle ilişkilendirilmiştir. Her odanın fonksiyonu belirlenmiş, esnek kullanıma uygun tasarım kararları verilmemiştir. Banyo ve tuvalet

birimleri hariç odalar doğal ışık ve hava alabilmektedir. Birimler tek bir yöne doğru yerleştirilmiştir. Daireler net 53,25 m² ve brüt olarak 75 m² olarak planlanmıştır (Şekil 4.106).



Şekil 4.106 Hadımköy yerleşimi plan tipi ve görünüşü [135]

4.2.2.2 Antalya Çıplaklı Sosyal Konutları (2010), Antalya

TOKİ tarafından Antalya'nın Merkezine 13 km. mesafedeki Çıplaklı Mevkiinde konumlanmıştır. 420 konut birimi alt gelirliilere yönelik, 472 konut birimi dar ve orta gelirliilere yönelik olmak üzere toplam da 892 konut birimi 34 nokta blokta tasarlanmıştır. Konutlar Nisan 2010 tarihinde hanehalklarına teslim edilmiştir.



Şekil 4.107 Antalya Çıplaklı yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)

Yerleşim, Antalya bölgesinin mimari dokusundan farklı olarak planlanan birbirinin aynısı çift cepheli blokların yan yana gelmesiyle oluşturulmuştur. 4, 7 ve 12 katlı

bloklarda, her katta çekirdekten girilen iki daire bulunmaktadır. Daireler FG, DG, ve Y olmak üzere 3 plan tipinde farklı büyüklüklerde tasarlanmıştır.

2 ve 3 odalı konut birimleri planlanmıştır. Dairelerde mutfak, salon, yatak odaları, banyo, tuvalet ve balkon bulunmaktadır. Oda fonksiyonları önceden belirlenerek esnek kullanıma uygun çözümler geliştirilmemiştir. Dairelere girişler bir hol üzerinden yapılmış odalara dağılım koridordan gerçekleştirilmiştir. 2 odalı FG Tipi net 84,63 m², 3 odalı Y Tipi net 89,39 m² ve 3 odalı DG Tipi net 95,56 m² olarak düşünülmüştür (Şekil 4.109, Şekil 4.110).



Şekil 4.108 Antalya Çıplaklı yerleşimi vaziyet planı [136]



Şekil 4.109 Antalya Çıplaklı yerleşimi görünümü [137]



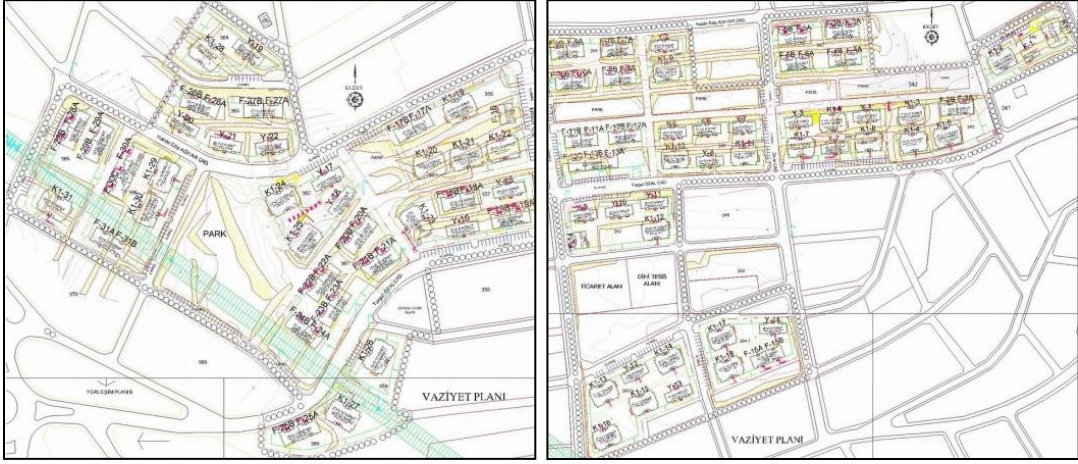
Şekil 4.110 Antalya Çıplaklı yerleşimi plan tipleri ve görünüşleri [136]

4.2.2.3 Gölcük Konutları (2010), Kocaeli

TOKİ tarafından Kocaeli'nin merkezine yaklaşık olarak 16 km. mesafedeki Gölcük ilçesinde konumlanmıştır. Toplam 856 konut biriminden 358 tanesi alt gelirliilere, geri kalanları dar ve orta gelirliilere yönelik olarak toplam 93 nokta blokta tasarlanmıştır. Konutlar Ağustos 2010 itibariyle hanehalklarına teslim edilmiştir.



Şekil 4.111 Gölcük yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)



Şekil 4.112 Gölcük yerleşimi vaziyet planı [138]

Yerleşim, Kocaeli bölgesinin mimari dokusuna ve yerel malzemelerine dikkat edilmeden geliştirilen tip plan çözümünde, birbirinin aynısı blokların yan yana gelmesiyle oluşturulmuştur. 3 katlı bloklarda, tek çekirdekten girilen iki veya dört daire bulunmaktadır. Daireler K1, Y, ve F olmak üzere 3 plan tipinde farklı büyüklüklerde tasarlanmıştır.

Dairelerde, mutfak, salon, 2 veya 3 yatak odası, banyo, tuvalet ve balkon bulunmaktadır. Girişler holden gerçekleştirilmiş, odalara dağılım koridordan verilmiştir. Odalar tek yöne bakmaktadır. Katta dört daire olan bloklarda yön, manzara, rüzgar gibi tasarım ölçütlerinden bağımsız olarak daireler her yöne baktırılmıştır. 2 odalı F Tipi net 57,45 m², 3 odalı Y Tipi net 89,39 m² ve 3 odalı K1 Tipi net 81,89 m² olarak düşünülmüştür (Şekil 4.113, Şekil 4.114).



Şekil 4.113 Gölcük yerleşimi görünümü [139]



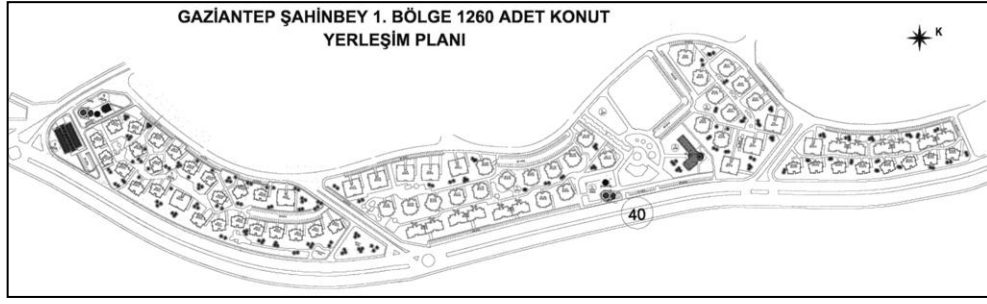
Şekil 4.114 Gölçük yerleşimi plan tipleri ve görünüşleri [138]

4.2.2.4 Şahinbey Konutları 1. Bölge (2010), Gaziantep

TOKİ tarafından Gaziantep'in merkezine yaklaşık olarak 15 km. uzaklıktaki Şahinbey bölgesinde Serinevler Perilikaya Toplu Konut Uygulaması olarak tasarlanan yerleşimde toplam 1260 konut birimi bulunmaktadır. Mevcut alandaki gecekonduların dönüşümü olarak gerçekleşmiştir. Alt gelir grubunun barınmasına yönelik proje de, konut birimlerinin yanı sıra iki cami, ticaret merkezi, kütüphane ve sağlık ocağı düşünülmüştür.



Şekil 4.115 Şahinbey yerleşimi uydu görünümü (Google-Earth)



Şekil 4.116 Şahinbey yerleşimi vaziyet planı [140]

Daireler 72 nokta blokta planlanmıştır. Toplamda B1, BY, C, DG olmak üzere 4 farklı plan tipinde ve büyüklüklerde konut tasarlanmıştır. Katta dört daire yerleştirilen 2 odalı B1 Tipi net 60,13 m², 3 odalı C Tipi net 83,82 m², 3 odalı DG Tipi net 95,56 m² olarak uygulanmıştır. Dairelerde, mutfak, salon, 2 veya 3 yatak odası, banyo, tuvalet ve balkon bulunmaktadır. Girişler holden gerçekleştirilmiş, odalara dağılım koridordan verilmiştir. Katta dört daire olan bloklarda yön, manzara, rüzgar gibi temel tasarım ölçütlerinden bağımsız olarak daireler farklı yönlere bakmıştır (Şekil 4.117, Şekil 4.118).



Şekil 4.117 Şahinbey yerleşimi plan tipleri ve görünüşleri [140]



Şekil 4.118 Şahinbey yerleşimi görünüşü [140]

4.3 Bölüm Sonucu

Bu bölümde sosyal konutun dünyada ve Türkiye’deki öncül çalışmaları ve güncel uygulamaları örneklendirilmiştir. Örnekler yerleşim büyüklükleri, yoğunlukları, ünite sayıları, vaziyet planları, sosyal donatıları ve plan kurgusunun analizi açısından detaylı olarak incelenmiştir.

20. yüzyıl da dünyadaki öncül örnekler, yüksek yoğunluklu büyük yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Yerleşimler, vaziyet kararlarından peyzajına kadar uzun bir tasarım süreci içinde planlı olarak oluşturulmuş yapılardır. Özellikle hanehalklarında çeşitliliğe gidilmesi ve farklı sosyal statüdeki insanların bir arada yaşaması amaçlanmıştır. Topluluk içinde sosyal eşitlik duygusunun yaratılmaya çalışılması tasarımların da temelini oluşturmaktadır.

Yerleşimler, mimar ve/veya mimar grupları tarafından yere özgü olarak geliştirilmiştir. Topografyaya ve yönler dikkat edilerek planlama kararlarının alınması sürdürülebilir mimarlık ölçütlerini de yerine getirmektedir. Bu durum gün ışığından maksimum düzeyde yararlanmaya ve temiz havayı konut içine almaya olanak tanımaktadır.

Yerleşimlerde sosyal donatılar hanehalklarının yaşam kalitelerini arttırmaya yönelik olarak düşünülmüştür. Sosyal ve kültürel faaliyetlerin yapıldığı, toplulukların bir araya gelip sosyal açıdan birbirleriyle paylaşım içine girebildikleri yaşayan mekanlar tasarlanmıştır.

Konutlarda ise farklı oda sayılarında ve büyüklükte çözümler üretilerek her hanehalkı tipine uygun barınma mekanları yaratılmıştır. Özellikle esnek ve dönüşebilir tasarım anlayışına gidilmiştir. Böylece hanehalkları ihtiyaca göre konutlarında değişiklik yapabilmektedirler.

Mahalle dokusunun yaratılması, yerleşimde monotonluktan uzaklaşılması ve dinamik bir doku oluşturulması adına blok yükseklikleri ve cephe detayları değişiklik göstermektedir. Renk kullanımı sokak dokusu oluşturmada önemli bir rol oynamıştır.

20. yüzyılın sonlarına doğru yükselen konut bloklarında kat bahçeleri oluşturulmaya başlanmıştır. Sosyalleşme ve toplanma alanlarını oluşturan bu teras bahçeleri, yapılarda kütle etkisini azaltarak doğanın içeri çekildiği dönüşebilir alanlar oluşturmaktadır.

21. yüzyılın örnekleri ise, daha küçük yerleşmelerden oluşmaktadır. Konut alanları kadar konut dışı sosyal alanların önemi daha da artmıştır. Tasarımlar farklı mimari çevrelerin katıldığı yarışmalar sonucunda oluşturulmaktadır. Bu nedenle, yerleşimler tasarımın ön plana çıktığı özelleşmiş alanlardan oluşmaya başlamıştır. Konfor ve güvenlik gibi faktörler önemli olmaktadır.

2000'li yıllarda, kullanıcı profilinin analiz edilerek hanehalklarına uygun tasarım kararlarının geliştirildiği bir sürece girilmiştir. Örneğin, İsviçre'deki ödüllü Brunnenhof (2004-2007) Sosyal Konutlarında, büyük nüfuslu hanehalklarının yerleşimde yoğunlaşacağı düşünüldüğünden, blok girişlerinde depolama alanları, bisiklet ve oyuncakların devamlı olarak muhafaza edildiği odalar düşünülmüş, yerleşimde birden fazla anaokulu ve kreş yaratılmıştır. Kanada'daki 60 Richmond Housing (2010) ise, insanı düşünen yeşil tasarımların sosyal konutta da uygulanabileceğinin göstergesidir. Bloğa konaklama ve restoran işçilerinin yerleşeceği göz önünde bulundurularak zemin katta bir restoran ve eğitim mutfağı tasarlanmıştır. Hanehalklarının çalıştığı restoran ailelerin gelirlerine katkı sağlamakta, yeşil bina özellikleri barındırdığı için de su, elektrik, ısınma gibi temel barınma masrafları azalmaktadır.

Yerleşimlerin daha küçük bir alan kaplaması, insan ölçeğinden uzaklaşmadan katların yükselmesine neden olmuştur. Böylece dikey sosyal konut alanları ortaya çıkmıştır. Kütle etkisinin hissedilir olmaya başlamasıyla kat bahçeleri tasarımlarda önemli olmaya başlamıştır.

Sosyal konut alanlarının küçülmesiyle sokak ve mahalle dokusu yaratma kaygısından uzaklaşmıştır. Yerleşimler mevcut sokağın bir parçası haline gelerek cephelerde monotonluktan uzaklaşmak için çalışmalar yapılmıştır. Renk kullanımı, dolu-boş etkisi, girme ve çıkmalar monotonluğun kırılmasını sağlamıştır.

20. yüzyılın Türkiye örneklerine bakıldığında dünya ile benzer özellikler taşıdığı görülmektedir. Mimar ve/veya mimar grupları tarafından devlet veya kar amacı gütmeyen kuruluşların desteği ile sosyal yaşam alanları oluşturulmuştur. Sosyal, kültürel, eğitim ve eğlence alanlarının tasarımın bir parçası olduğu uygulamalarda vurgulanmıştır.

Öncül örneklerimizde “bahçe şehir” özellikleri görülmektedir. Çevresinde yeşilin sarılı olduğu sosyal konut alanları yapıldığı dönemlerde, şehir merkezinden uzak, bir ve iki kattan oluşan, alt ve alt-orta gelirinin barınma mekanyken, günümüzde orta ve orta-üst sınıfın tarafından rağbet gören şehir merkezleri haline gelmiştir.

1980'lere kadar oluşturulan niteliğin ön planda tutulduğu sosyal konut uygulamalarının izlerine günümüzde ulaşamaması plansız kentleşme kararlardan kaynaklanmaktadır.

21. yüzyıl sosyal konut uygulamalarında ise niceliğin ön planda tutulduğu görülmektedir. Yüksek yoğunluklu nokta bloklarda yön, manzara, rüzgar gibi tasarım ölçütleri dikkate alınmamıştır. 8, 11, 13 katlı yüksek yapılar insan ölçeğinden giderek uzaklaşmaktadır. Mahalle kültürü ve sokak dokusu yaratılamadığı gibi karma bir yapı oluşturulamamaktadır.

Sosyal konut tasarımı ve uygulamasında devlet yetkilerini bir kamu kuruluşu olması gereken TOKİ'ye bırakmıştır. Hızlı ve ucuz üretimi temel alan TOKİ'nin tasarımları vaziyet ve konut planları oluşturmada çevresel verilerden bağımsız, standart büyüklük ve tip plan çözümüyle oluşmaktadır. Esnek kullanıma uygun olmayan iki veya üç odalı konutlar hanehalkı büyüklüğünden bağımsız olarak uygulanmaktadır.

İncelenen sosyal konut yerleşimleri hakkında elde edilen bilgilerin özetleri tablolar halinde sunulmuştur. Tablolarda, 20. Yüzyıl dünyada ve Türkiye'deki örnekler bir arada, 21. Yüzyıl örnekleri bir arada verilmiştir.

20. YÜZYIL ÖRNEKLERİ	YERLEŞİM BİLGİLERİ	VAZİYET VE ULAŞIM	SOSYAL DONATILAR	KONUT ÖZELLİKLERİ
	1. Hufeisensiedlung 1925 – 1929 Almanya 7.1 Hektar 1072 Konut Birimi Tasarım: Bruno Taut Martin Wagner	- Bloklar kuzey-güney aksı üzerindedir. - Yerleşimin odak noktasını “at nalı” şeklindeki apartman bloğu oluşturmaktadır. - Monotonluğun kırılması için iç-dış hareketi oluşturulmuştur. - Farklı cephe çözümleri ile her caddenin kendi kimliği oluşturulmuştur. - Mevcut doğal alanlar ile bloklar arasında yeşil doku yaratılmıştır. - Yaya ve araç yolu ayrımı yapılmıştır.	Yeşil alanlar, oyun alanları ve rekreasyon noktaları tasarım sırasında düşünülmüştür.	4 farklı plan tipolojisi uygulanmıştır. - Katta iki daire bulunmaktadır. - Dairelerde, mutfak, banyo, iki oda ve odalar arasındaki sundurmalarından oluşan 3 ½ oda bulunmaktadır. - Esnek kullanıma uygundur. 49 m2 büyüklüğündeki dairelerde, odaların kullanım şekli hanehalklarına bırakılmıştır. - Barınmanın çeşitli olması için, kullanıcılar homojen bir şekilde yerleştirilmiştir.
	2. Siemensstadt 1929 – 1934 Almanya 19.3 Hektar 1370 Konut Birimi Tasarım: Hans Scharoun Walter Gropius Otto Bartning Fred Forbat Hugo Häring Paul R. Henning Peyjaz Tasarımı: Leberecht Migge	- Bloklar kuzey-güney eksenindedir. - Demiryolu ve sanayi bölgesi arasında yer almaktadır. - Siemens’in çalışanlarına yönelik olarak geliştirdiği bir işçi yerleşimidir. - Yerleşim planında bloklar arasında geçişler ve yaşayan dış mekanlar oluşturulmuştur. - Güney girişini vurgulamak için birbirine dar açılarla yerleştirilmiş iki bina tasarlanmıştır. - Blokların, trafik ile olan etkileşimi, kavşaklar ve erişim noktaları planlanmıştır. - Demiryoluna ulaşım için bir alt geçit düşünülmüştür. - Doğrusal bloklar topografyaya göre çeşitlilik göstermiştir. - Farklı mimarların modernist tasarımları sayesinde yerleşimde dinamik bir doku oluşturulmuş ve tekdüzelikten kaçınılmıştır. - Bloklardan planlanmış 2.5 metre genişliğindeki caddelere ulaşılmaktadır. 16 metre yüksekliğinde 4 katlı sıra konutlar tasarlanmış, lineer hatlar arasında 28 m. aralık bırakılmıştır.	- Yerleşimde; restoran, toplantı salonu ve çamaşırhane yer almaktadır. - Yeşil alanlar ve çocuk oyun alanları özel olarak tasarlanmıştır.	- Hanehalklarının büyüklüğüne göre alternatif plan çözümlerine gidilmiştir. - Konut bloklarında karma bir yapı oluşturulmaya çalışılmıştır. - Dairelerdeki her odanın temiz hava ve gün ışığından maksimum düzeyde yararlanması sağlanmıştır. - Esnek kullanıma uygun değildir. Her odanın fonksiyonu önceden belirlenmiş ve bu doğrultuda tasarımlar yapılmıştır. - Scharoun’un planlarında 1 odalıdan 4 ½ odalıya kadar farklı tipler bulunmaktadır. - Forbat’ın konutlarında, 1 odalıdan 3 odalıya kadar farklı plan tipleri bulunmaktadır. - Gropius’un bloklarında daireler 43 m2, 55 m2 ve 69 m2 büyüklüğündedir.
	3. Karl Marx Hof 1927 - 1930 Avusturya 15.6 Hektar 1382 Konut Birimi Tasarım: Karl Ehn	- Bloklar kuzey-güney eksenindedir. - Konut bloklarının arkasında park manzaralı büyük bir avlu tasarlanmıştır. - Derinliği 11 metre olan doğrusal bloklar 4 ve 6 katlı olarak uygulanmıştır. - Yaya ve araç yolları tasarımın kendisinden çıkmıştır. - Demir yolu hattı boyunca 110 metre uzunluğundaki tek bloktan oluşmuştur.	- Yerleşimde; çocuk parkları, anaokulları, annelik danışma merkezi, dişçi kliniği, doğum kliniği gibi doktor ofisleri, eczane, postane, hamam, kütüphane, çamaşırhane, kahvehane, politik organizasyonlar için merkez ve ofisler bulunmaktadır. - Yeşil alanlar hanehalklarının kullanıma uygun rekreasyon alanlarına dönüştürülmüştür.	- Daireler avlu veya sokak olmak üzere tek yönlü planlanmıştır. 1 oda ile 3 oda arasında değişen dairelerin yaklaşık olarak 1000 tanesi 2 odalı planlanmıştır. - Daire büyüklükleri 30 m2 ile 60 m2 arasında değişmektedir. - Tüm dairelerde salon, yatak odası, mutfak ve tuvalet birimi bulunmaktadır. - Banyo ve çamaşır toplu halde çözümlenmiştir.
	4. Byker Wall 1969 – 1971 İngiltere 20 Hektar 9500 Kişi Tasarım: Ralph Erskine	- Blok şeklinde yapılmış olan konutlar doğu-batı doğrultusunda yönlenmiştir. - Konutların cadde cephesi kuzeye, ön cephesi de güneye bakmıştır. - Güneye bakan cephelerde, geniş pencereler, balkonlar ve yaşam alanları konumlandırılmış, kuzeye bakan cephelerde ise, dar ve küçük mekanlar oluşturulmuştur. - Ekolojik bir yaklaşım gerçekleştirilmiştir. 3 ile 8 kat arasındaki farklı yüksekliklerdeki 620 konut birimi duvar şeklinde yapıyı sararak içe dönük bir yerleşim oluşturmaktadır. - İç kısımlarda renklendirilmiş balkon çıkıntıları ile hareketli bir görünüm elde edilmiştir.	- Yerleşimde; piknik ve oyun alanları, kütüphane, havuz, metro istasyonu ve dükkanlar bulunmaktadır. - Yıllar içerisinde eskiyen yapılar bar ve kilise gibi farklı fonksiyonlarla yeniden kullanıma açılmıştır.	- Dış koridor sistemi ile dairelere giriş sağlanmıştır. - Dubleks ve düz daire olarak farklı büyüklükte plan çözümlerine gidilmiştir.
	5. Gifu Kitagata Apartments 1994 – 2000 Japonya 0.47 Hektar 107 Konut Birimi Tasarım: Kazuyo Sejima	- Yerleşimin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. - Toplu konut yerleşimi içerisindeki sosyal kiralık bina yapısıdır. “L” bir şekil de tasarım geliştirilmiştir. - Yerleşimin çevresi düşük gelirli konut yapılarından oluşmaktadır. - Katlarda kütle etkisini azaltıcı, teras görevini üstlenen boşluklar bırakılmıştır. - Katlarda karma bir nüfus tipi barınmaktadır. - Açık koridor sistemle dairelere giriş sağlanmıştır.	Yıllar içerisinde eskiyen yapılar bar ve kilise gibi farklı fonksiyonlarla yeniden kullanıma açılmıştır.	“Oda”yı temel alan modüler bir sistem geliştirilmiştir. - Farklı büyüklükteki aileler için farklı plan tipleri geliştirilmiştir. 2,5x2,3 m.’lik birimlerden oluşan odaların yan yana gelmesiyle, teras, Japon stiline uygun oturma alanı, yatak odası, banyo, yemek alanı ve mutfak planlanmıştır. - Bazı birimler iki kat yüksekliğindedir.

20. YÜZYIL ÖRNEKLERİ	YERLEŞİM BİLGİLERİ	VAZİYET VE ULAŞIM	SOSYAL DONATILAR	KONUT ÖZELLİKLERİ
	1. Levent Mahalleleri 1947 – 1958 İstanbul, Türkiye 100 Hektar 1360 Konut Birimi (Dört Mahallede Toplam) Tasarım: Kemal Ahmet Aru Rebii Gorbon	1., 2., 3. ve 4. Levent olmak üzere toplam dört mahalleden oluşmuştur. - Kademeli olarak farklı yıllarda inşa edilmiştir. 391 konut birimlik 1. Levent yerleşiminde konutlar bahçe şehir özelliği göstermektedir. 4. Levent yerleşiminde ise sosyal konut anlayışından uzaklaşılarak lüks konut üretimine gidilmiştir. 4. Levent hariç, yerleşimlerde bir veya iki katlı, bahçeli, tek, ikiz ve sıra konutlar tasarlanmıştır. 4. Levent’te nokta blok anlayışına gidilmiştir. - Yeşil dokunun konut çevresini sarmalaması esas tasarım kararı olmuştur. - Araç ve yaya yolları tasarım sürecinde gelişmiştir. - Karma bir kullanıcı profiline sahiptir.	1. Levent’te; karakol, dükkan, cami, sinema, hamam ve yüzme havuzu tasarlanmıştır. 2. Levent’te; ilkökul, çocuk bahçesi, gazino ve spor alanları gibi mekanlar planlanmıştır. 3. Levent’te; ilkökul, yuva ve çocuk bahçesi gibi yalnızca eğitim alanları oluşturulmuştur. 4. Levent’te ise; mağazalar, spor kulübü, 580 kişilik büyük bir sinema ve market gibi daha kozmopolit donatılara yer verilmiştir.	1. Levent yerleşiminde 12 farklı plan tasarlanmıştır. Tek evler, ikiz evler bir veya iki katlı olarak bahçe içerisinde düşünülmüştür. - Her plan tipinde; mutfak, salon, yemek odası, yatak odaları, balkon, tuvalet, banyo, kömürlük ve/veya depo alanları bulunmaktadır. 2, 3 ve 4 odalı farklı büyüklükte planlar tasarlanmıştır.
	2. Koşuyolu Emlak Kredi Bankası Konutları 1951 - 1954 İstanbul, Türkiye 14 Hektar 419 Konut Birimi Tasarım: Mimari tam olarak bilinmemektedir.	- Konutlar, arazi eğimine paralel olarak yol hattı boyunca konumlanmıştır. - Bahçe içinde, bir veya iki katlı ikiz ve sıra evlerden oluşmaktadır. - Dik açılı prizmatik kütleler, çıkma, teras ve içeri çekilmelerle hareketlendirilmiştir.	- Yerleşimde; kreş, çarşı, okul ve spor tesisleri düşünülmüştür. - Yeşil alanlar çocuk oyun alanları ile desteklenmiştir. - Rekreasyon ve yaya yolları düşünülmüştür.	- Farklı hanehalkları için çeşitli plan tipleri düşünülmüştür. 7 ayrı plan tipi düşünülmüştür. - Aynı tip planlarda bile farklı cephe kombinasyonlarına gidilmiş, monotonluktan uzak yerleşim alanları oluşturulmuştur. - Yemek odası ile birlikte bir salon, mutfak, yatak odaları, banyo, balkon ve teraslar planlanmıştır.
	3. Ataköy 1957 – 1962 İstanbul, Türkiye 377 Hektar 10000 Konut Birimi (Yaklaşık olarak) Tasarım: Ertuğrul Menteşe Ümit Asutay Yümnü Tayfun Muhteşem Giray Tuğrul Akşura Eyüb Kömürcüoğlu (Tasarımı gerçekleştiren bütün mimarlar tam olarak bilinmemektedir.)	- Devlet eliyle üretilen konut yapılarının en kapsamlısıdır. - Yedikule – Florya sahil hattı boyunca konumlanmıştır. - Yerleşimin tamamı 10 mahalleye ayrılmıştır. - Bloklar dizi ve nokta blok şeklinde 3,4,5,8 ve 13 katlı olarak tasarlanmıştır. - Ulaşım açısından yayalar için alt ve üst geçitler oluşturularak tren istasyonu ile bağlantısı kurulmuştur. - Zaman içerisinde çevredeki karayolları gelişerek güçlü bir taşıma ağına sahip olmuştur.	2. Mahallede tek katlı dükkanlardan oluşan bir çarşı ve ilkökul bulunmaktadır. 5. Mahalle yerleşimin sosyal donatı açısından merkezi sayılmaktadır. - Tren istasyonu, ticari ve idari birimler, sosyal merkezler yer almaktadır. - Rekreasyon ve çocuk oyun alanları, yaya yolları, spor merkezleri düşünülmüştür.	1. Mahalle konutları büyüklükleri nedeniyle lüks konut sınıfına girmektedir. 110m²’dir. 2. Etaptaki H ve M ile 3. ve 4. Etaplardaki konutlar sosyal konut özelliği taşımaktadır. - Konutların %7’si 200 ve 240m², %18’i 85 m², %25’i 140 m² ve %50’si de 110 m²’dir. 2, 3, 4, ve 5 odalı farklı plan tipleri düşünülmüştür. - Dairelerde, salon, yemek odası, mutfak,yatak odaları, balkon, banyo ve tuvalet birimleri tasarlanmıştır. - Bazı plan tiplerinde ayrı bir kapı ile girilen hizmetçi odası yaratılmıştır.
	4. Petrol – İş 1959 İstanbul, Türkiye 3.8 Hektar 362 Konut Birimi Tasarım: BMO	- Zincirlikuyu – Etiler aksı üzerinde kurulmuştur. - Petrol İşçileri Kooperatifi tarafından oluşturulan bir yerleşimdir. - Nokta blok şeklinde inşa edilen yapılarda farklı yüksekliklere gidilerek hareket kazandırılmıştır.	Yeşil bir doku ve çocuk oyun alanları düşünülmüştür.	65m²’den 102 m²’ye kadar farklı plan tipleri tasarlanmıştır. - Yemek alanı ile birlikte salon, mutfak, yatak odaları ve banyo bulunmaktadır. - Her konutta birden fazla balkon bulunmaktadır. - Konut birimleri blok içerisinde farklı yönlerde doğru konumlandırılmıştır.

21. YÜZYIL ÖRNEKLERİ	YERLEŞİM BİLGİLERİ	VAZİYET VE ULAŞIM	SOSYAL DONATILAR	KONUT ÖZELLİKLERİ
	1. Brunnenhof 2004 – 2007 İsviçre 1.8 Hektar 78 Konut Birimi Tasarım: Annette Gigon Mike Guyer	- Sosyal kiralık konuttur. - Büyük hanehalklarına özel tasarlanmıştır. - Farklı yükseklik ve yöndeki iki birimden oluşmaktadır. - Farklı iki blok içindeki daireler farklı yönlerle konumlanmıştır. - Park ve sokak arasındaki sınırı oluşturmaktadır. 4,5 ve 6 katlı olarak farklı yüksekliklerdedir. - Cephedeki yatay beton bantların tekrar eden görünümünü kırarak ve ışığın kontrollü alınmasını sağlamak için kayan, güneş kırıcı, renkli cam paneller kullanılmıştır. - Dış avlular ve cadde ile olan etkileşimi tasarım sürecinde oluşturulmuştur.	- Kalabalık hanehalklarına ve çocuklara yönelik bir yerleşim olduğundan, zemin katta puset, bisiklet ve oyuncak saklama üniteleri bulunan lobi tasarlanmıştır. - Çamaşır ve kurutma odaları düşünülmüştür. - İki adet anaokulu ve kreş yer almaktadır. - Rekreasyon ve çocuk oyun alanları tasarlanmıştır.	- Park ve cadde ayırımına gidilmiş, yatak odaları park yönünde yaşam alanları cadde yönünde konumlandırılmıştır. 3 odalıdan 6 odalıya kadar farklı plan tipleri bulunmaktadır. - Esnek çözümlerle ihtiyaca göre dönüşebilmektedir.
	2. Poljane 2002 – 2007 Slovenya 0.96 Hektar 130 Konut Birimi Tasarım: Bevk Perovic	- Karşılıklı konumlanmış 4 bloktan oluşmaktadır. - Lineer bir düzende dikdörtgen ve kare formlardan oluşmuştur. - Sanayi bölgesi yakınında konumlanan yapı çevre ile uyum sağlaması açısından metal giydirme cepheci. - Güneşin etkilerinden maksimum düzeyde yararlanılmaktadır. - Yön kaygısı olmadan daireler yerleştirilmiştir. 5 katlı bloklardır.	- Çocuk oyun alanları ve bahçeler yapı içinde kat bahçeleriyle çözümlenmiştir. - Açık ve kapalı kamu kullanımına ayrılmış boşluklar bulunmaktadır.	- Dikdörtgen bloklarda katta 8 daire, kareye yakın bloklarda katta 3 daire bulunmaktadır. - Stüdyo tipinden 3 odalı daireye kadar farklı tipler çözülmüştür.
	3. Edificio Celosia 2009 İspanya 0.6 Hektar 146 Konut Birimi Tasarım: MVRDV Jacob van Rijs Blanco Lleo	- Kapalı konut bloğu olarak ele alınmıştır. - Kafes yapıya alternatif bir çözümdür. 30 küçük bloğun 3. boyutta birleşimi ile oluşmuştur. - Ekolojik yaklaşımlarla güç tasarrufu yapılmaktadır. - İki katlı otopark alanı 165 araçlık park yeri sağlamaktadır.	%92,4 oranında konut, %7,6 oranında satışa yönelik birimler tasarlanmıştır. - Katlarda ortak avlular, geniş açıklıklar ve mahalle hayatı yaşatılmaktadır.	1,2 ve 3 odalı farklı daire tipleri bulunmaktadır. - Bir ana birim ve 3 farklı varyasyonu şeklinde tasarlanmıştır.
	4. Teglværkshavnen 2003-2008 Danimarka 6 tane insan yapımı yarımada üzerinde 12.000 m ² 'lik inşa yapılmıştır. 120 Konut Birimi Tasarım: Tegnestuen Vandkunsten Mimarlık Ofisi	- Konutların yarısı sosyal konut yarısı da özel konut olarak karma bir sistem oluşturulmuştur. 6 metre genişliğinde bloklar oluşturulmuştur. - Yeşil ve su ilişkisi tasarımın temelidir. - Daireler iki ve üç cepheden ışık almaktadır. - Düşey sirkülasyonlar açıktan çıkan tek kollu merdiven ve dış koridor sistemiyle sağlanmaktadır.	- Konumu nedeniyle, yüzme, balık tutma ve kano gibi aktiviteleri sağlayan ahşap platformlar tasarlanmıştır. - Su sporları aktivite merkezi ve rekreasyon alanları liman bölgesindedir. - Çocuk parkları ve kat terasları bulunmaktadır.	2 ve 3 odalı farklı daire tipleri bulunmaktadır. - Esnek kullanıma uygundur. - Kullanıcı konut ile ilgili kararları kendisi vermektedir.
	5. 60 Richmond Housing 2010 Kanada 0.9 Hektar 85 Konut Birimi Tasarım: Teeple Architects	- Sosyal konut yenileme projesidir. - Dolu-boş etkileri ile mekansal kompozisyon oluşturduğu kentsel dolgu projesidir. 11 katlı ekolojik bir bloktur. - Sürdürülebilir tasarım ilkeleri oluşturulmuştur. - Farklı düzey ve açıklıklarla teraslardan oluşturulmuş bir kütledir. - Bisiklet ve küçük araç otoparkı bulunmaktadır.	- Gıda üretimine ve tüketimine yönelik restoran ve eğitim mutfağı bulunmaktadır. - Sebze ve meyve yetiştirmek için tam döngüsel bahçe ekosistemi kat bahçelerinde oluşturulmuştur. 1. katta sosyalleşme ve toplanma mekanı yaratılmıştır. - İç teraslar hanehalklarını için düzenlenmiştir.	1,2 ve 3 odalı olmak üzere farklı plan tipleri bulunmaktadır. - Plan tipleri her katta farklılık göstermektedir.

21. YÜZYIL ÖRNEKLERİ	YERLEŞİM BİLGİLERİ	VAZİYET VE ULAŞIM	SOSYAL DONATILAR	KONUT ÖZELLİKLERİ
	1. Hadımköy Konutları 2008 İstanbul, Türkiye 34 Nokta Blok (Yerleşimin hektarı bilinmemektedir.) 1496 Konut Birimi Tasarım: KIPTAŞ	• Toplam 34 nokta blok tasarlanmıştır. • 11 katlı bloklardan oluşmuştur. • Yön, manzara, rüzgar gibi tasarım ölçütleri dikkate alınmamıştır. • Tek çekirdekten dört daireye dağılım gerçekleşmiştir.	• Çocuk oyun alanları, site yönetim binası, ilköğretim okulu, cami ve ticaret birimleri yer almaktadır.	• Daireler, standart büyüklükte, tip plan ve 2 odalı tasarlanmıştır. • Net 53,25 m²'dir. • Esnek kullanıma uygun değildir.
	2. Antalya Çıplaklı Konutları 2010 Antalya, Türkiye 34 Nokta Blok (Yerleşimin hektarı bilinmemektedir.) 892 Konut Birimi Tasarım: TOKİ	• Toplam 34 nokta blok tasarlanmıştır. • 4, 7 ve 12 katlı bloklardan oluşmuştur. • Yön, manzara, rüzgar gibi tasarım ölçütleri dikkate alınmamıştır. • Açık otopark alanları ve yeşil alanlar tasarlanmıştır.	• Yerleşimde sosyal donatı düşünülmemiştir.	• Daireler, 3 farklı plan tipinde, değişik büyüklüklerde tasarlanmıştır. • TOKİ'nin kullandığı FG, Y ve DG tipleri kullanılmıştır. • 2 ve 3 odalı konut birimleri planlanmıştır. • Esnek kullanıma uygun değildir. • Daireler, 84,63 m², 89,39 m², 95,56 m² olarak düşünülmüştür.
	3. Gölcük Konutları 2010 Kocaeli, Türkiye 93 Nokta Blok (Yerleşimin hektarı bilinmemektedir.) 856 Konut Birimi Tasarım: TOKİ	• Toplam 93 nokta blok tasarlanmıştır. • 3 katlı bloklardan oluşmuştur. • Yön, manzara, rüzgar gibi tasarım ölçütleri dikkate alınmamıştır. • Tek çekirdekten dört daireye dağılım gerçekleşmiştir.	• Yerleşimde sosyal donatı düşünülmemiştir.	• Tip plan çözümüne gidilmiştir. • TOKİ'nin kullandığı K1, Y ve F tipleri kullanılmıştır. • 3 farklı plan tipi uygulanmıştır. • 2 ve 3 odalı konut birimleri planlanmıştır. • Esnek kullanıma uygun değildir. • Daireler, 57,45 m², 89,39 m², 81,89 m² olarak düşünülmüştür.
	4. Şahinbey Konutları 1. Bölge 2010 Gaziantep, Türkiye 72 Nokta Blok (Yerleşimin hektarı bilinmemektedir.) 1260 Konut Birimi Tasarım: TOKİ	• Yerleşimde sosyal donatı düşünülmemiştir.	• Yerleşimde iki cami, ticaret merkezi, kütüphane ve sağlık ocağı düşünülmüştür.	• Tip plan çözümüne gidilmiştir. • TOKİ'nin kullandığı B1, BY, C ve Dg tipleri kullanılmıştır. • 4 farklı plan tipi uygulanmıştır. • 2 ve 3 odalı konut birimleri planlanmıştır. • Esnek kullanıma uygun değildir. • Daireler, 60,13 m², 83,82 m², 95. m² olarak düşünülmüştür.

İSTANBUL BEZİRGANBAHÇE SOSYAL KONUTLARININ KULLANIM SONRASI DEĞERLENDİRİLMESİ (KSD)

Türkiye’de 2000 yılından itibaren sosyal konut uygulamalarında sayısal olarak büyük bir artış olduğu görülmektedir. TOKİ bu anlamda, özellikle gecekondulaşmanın sorun olduğu büyük kentlerde, sosyal konut örneklerini arttırarak “Gecekondulaşma Önleme Bölgeleri” kapsamında kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirmektedir.

Çalışma alanını oluşturan Bezirganbahçe Sosyal Konutları, Atatürk Olimpiyat Stadı çevresindeki Ayazma ve Tepeüstü’nde “Kentsel Dönüşüm Projesi” kapsamında, yaşam alanlarından çıkartılan 256’sı kiracı, 1474’ü mülk sahibi olan toplam 1730 hak sahibinin yerleştirilmesi için 2695 konutu kapsayan yerleşimdir.

Bezirganbahçe Sosyal Konutları; TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı’nın ortak çalışmaları sonucunda tamamlanmış kamu destekli konut uygulamasıdır. 13 Haziran 2004 tarihinde imzalanan protokol çerçevesinde, Mart 2005 tarihinde yapımına başlanmış ve 2007 yılı başında tamamlanmıştır. Yaklaşık 1,5 yıl gibi kısa bir süre içerisinde uygulanmıştır.

Tez kapsamında Bezirganbahçe Sosyal Konutlarının incelenmesinin çeşitli nedenleri vardır;

1. İstanbul’daki ilk kentsel dönüşüm projelerinden biri olması,
2. Gecekondulaşma dönüşüm projeleri içerisinde en kapsamlısı olması,
3. TOKİ projelerinden en kısa sürede tamamlanan olması,
4. Sosyal konut adı altında uygulanan bir proje olmasıdır.

Bu proje ile;

- Yerleşimdeki hanehalklarının yaşam şartları, aradan geçen beş yıllık süre içinde düzene girebileceğinden çalışma kapsamında detaylı ve net tespitler yapılabilir.
- 1970’lerde iş bulma umuduyla Tokat, Giresun, Ordu ve Erzurum’dan İstanbul’a gelenlerle, 1990’lardan itibaren terör olaylarından kaçan Doğu ve Güneydoğu’dan gelenlerle Ayazma ve Tepeüstü bölgelerinde gecekondular mahalleleri oluşmuştur. Kentsel Dönüşüm adı altında bu alanlardan çıkarılan gecekondular Bezirganbahçe Konutlarından ev almak zorunda bırakılmıştır. Alışık oldukları düzenden ve yaşam şeklinden oldukça farklı bir düzene uyum sağlamaya zorlanmıştır. Uyum sağlama süreci, bu sürecin etkileri ve farklı bölgelerdeki insanların bir aradaki uyumu incelenebilir.
- 2695 birimlik konutların bir kısmı, gecekondular yerleşiminden gelen alt ve alt-orta gelirli ailelerden oluşmaktadır. Bir kısmı, açık satış veya kiralama yoluyla gelen hanehalkları tarafından, bir kısmı da polis lojmanları olarak kullanılmaktadır. Bu durumda, farklı sosyal statüdeki bireylerin birbirleriyle olan etkileşimleri incelenebilir.

Ayazma – Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında planlanan Bezirganbahçe Konutları, Küçükçekmece Belediyesi’nin Marmara ve Boğazları Belediyeler Birliğince düzenlenen “2007 Belediyecilik Projeleri” yarışmasında ikincilik ödülü almasını sağlamıştır. Bezirganbahçe Sosyal Konutları ödüllü projelerin içinde olma özelliği taşımaktadır.

5.1 Değerlendirme Yöntemi

Bu bölümde, Bezirganbahçe Sosyal Konutlarında “Kullanım Sonrası Değerlendirme (KSD)” yaklaşımıyla yaşayanların çevrelerine karşı olan memnuniyeti, yerleşimdeki yaşam kalitesi, insan ilişkileri, konutların sosyal ve fiziksel yapısı ortaya çıkartılarak, sosyal konut uygulamalarındaki eksikliklerin ve örnek teşkil eden noktaların neler olduğu yapılan anket çalışması ve karşılıklı görüşmeler yardımıyla değerlendirilecektir. Değerlendirme süreci ve sonuçların anlaşılabilmesi için öncelikli olarak KSD anlaşılmalıdır.

5.1.1 Kullanım Sonrası Değerlendirme (KSD)

Yaşam alanlarının, tasarım ve inşa süreci tamamlandıktan sonra mekanın kullanıcıları tarafından değerlendirilmesinin sistematik bir çalışmayla sağlanmasına 'Kullanım Sonrası Değerlendirme' denir [141], [142]. Wolfgang Preiser tarafından geliştirilen kullanım sonrası değerlendirme yaklaşımı, mimarlığa bir bütün olarak bakan sistemi ile problemlerin aşılmasında önemli bir araçtır.

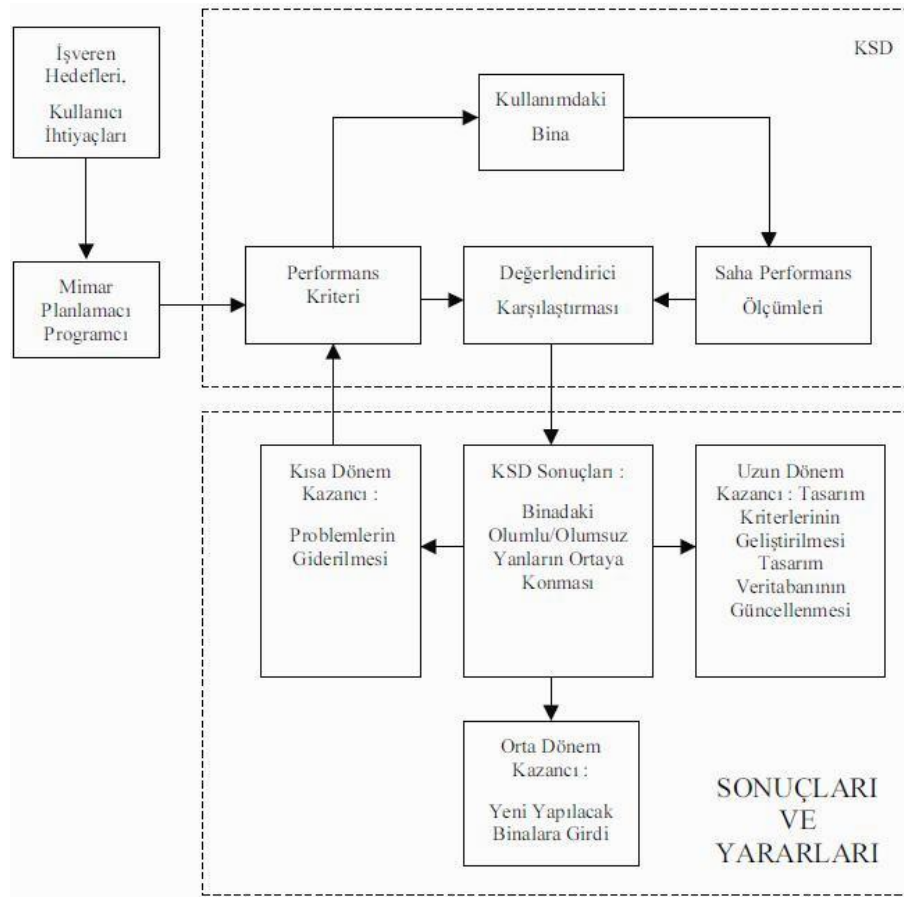
KSD tamamen kullanıcı odaklı bir çalışmadır. Temel bilgi kaynağı mevcut yapının kullanıcısı ve kullanım şeklidir. İncelenen mekandaki tasarım kararlarının kullanıcılar üzerindeki etkileri araştırılarak mekandaki verimliliğe etkisinin anlaşılmasını sağlar. Kullanıcıların yapı ile bire bir ilişkilerinden çıkan sorun olarak görülen noktaların tanımlanması ve programlama esnasında bu verilerin doğru bir şekilde işlenmesiyle ihtiyaçlar geliştirilmektedir. Yani doğrudan korunma, geliştirilme, yanlışların saptanması ve çözüme ulaştırılması düşüncesine bağlı bir sistem izlenmektedir. Bir çeşit deneme yanılma sisteminin bilimsel olarak ifade edilmesi şeklindedir. Böylece esas olarak kullanıcı ile tasarlanan mekan arasındaki ilişkiyi inceler ve kullanıcı memnuniyetini arttırmak için çeşitli sonuçlara ulaşılır. Bu sonuçlar, gelecek tasarımlarda mekanların olumsuz yönlerinin giderilmesine, olumlu yönlerin ortaya çıkarılıp sürekliliğinin sağlanmasında kullanılabilir [142].

KSD çalışması, bir binanın programlama, tasarım, yapım ve kullanım aşamalarından sonra binanın teknik, işlevsel ve psiko-sosyal konfor gereksinimleri ve verimlilik ölçütleri karşısında ortaya koyduğu verimlilik değerinin belirli bir sistematik içerisinde incelenmesi, rapor olarak hazırlanması ve çözüm önerilmesini kapsamaktadır. Böyle bir çalışmanın amaçları;

- Binalardaki acil problem çözümlerine geri besleme niteliğinde bilgi oluşturmak,
- Binanın kullanım süresince karşılaştıkları ve yapım sırasında fark edilemeyen problemlerin çözülmesine yardımcı olmak,
- Binanın kullanım sırasında, kullanıcı ve çevresi arasındaki dengelerin kurulmasına ve düzenlenmesine yarayacak yararlı bilgi sağlamak,

- Binanın başarısı veya başarısızlığı ile ilgili durumları bir veri olarak değerlendirip, binalarda yaşanan veya yaşanması muhtemel durumları çözümlemeye yardımcı olmak,
- KSD ile ilgili bilgilerin genelleştirilerek varolan tasarım ölçütlerini güncelleştirmek ve bunlardan yola çıkarak mimarlık mesleğine yol gösterici yayınları hazırlamaktır.

KSD'nin ilk aşaması, varolan verimlilik değerini öngörülen değerler ile karşılaştırmak, problemleri belirlemek ve bu problemleri tanımlamaktır. İkinci aşamasında, gerekli önerileri sunmak, alternatifler üretmek, düzenlemeler yapmaktır. Üçüncü aşamasında ise, elde edilen bilgiyi benzer binalarda veya gelecekte yapılması düşünülen binalarda kullanılmak üzere bir veri tabanına aktarmak olarak belirlenebilir (Kantrowitz [143]).



Şekil 5.1 KSD şeması (Aksu, [143])

KSD, dünyada ilk olarak 1960-70 yılları arasında fiziksel çevre ile insan davranışlarını inceleyen disiplinlerce geliştirilmiştir [144]. İnsan ilişkilerinin önemli olduğu farklı meslek gruplarından, mimar, plancı, psikolog ve sosyolog gibi bir araya gelen uzmanlar

disiplinler arası mesleki gözlem birlikleri kurmuştur. KSD'nin temelleri bu birliklerin fiziksel çevre üzerinde yaptıkları incelemelerle oluşmuştur.

Sonraki yıllarda KSD'nin önemi anlaşılmış ve yöntemleri geliştirilmeye başlanmıştır. 1980'li yıllarda kullanılan terimler ile KSD'nin dili oluşturulmuş, uygulamacı ve araştırmacı arasındaki ilişkilerin boyutları geliştirilmiş, tek amaçlı kullanıma sahip binaların yanında büyük ölçekli ve çoklu kullanıma sahip çevrelerde de KSD çalışmaları yapılmaya başlanmıştır. Böylece KSD bu dönem içinde kuram, yöntem, strateji ve uygulama yöntemlerinde ilerleme kaydetmiştir [145]. 1990'lı yıllarda KSD içeriğinde bazı değişiklikler yapılarak teknik, işlevsel ve kullanıcıya ilişkin değerlendirmeleri bir arada toplayarak daha geniş kapsamlı olarak uygulama alanı içermeye başlamıştır.

KSD günümüzde, karşılıklı görüşme, anket çalışması ve yerinde gözlem şeklinde yürütülmektedir. Uygulama şekli bakımından üç aşamadan oluşmaktadır.

- Birinci aşama hazırlık, 2-3 haftalık bir süreyi kapsamaktadır. Kullanıcı gruplarının belirlenmesi, çizelge hazırlanması, katılımcı seçimi gibi uygulama öncesi çalışma dönemini kapsamaktadır.
- İkinci aşama görüşmeler, 1 haftalık bir süreyi kapsar. Araştırma ekibinin binaya giderek yerinde tespit çalışmaları yaptığı, yorum ve gözlemlerin alındığı ve anket çalışmalarının da yapıldığı dönemdir.
- Üçüncü ve son aşama da, analizler ve raporlama sürecinin başlatıldığı 3-6 hafta arasında değişen dönemdir. Katılımcıların anket ve görüşmeler yardımıyla verdiği cevapların değerlendirilmesi, sonuçların çıkartılması, raporların, sunumların hazırlanarak eksikliklerin ve tavsiyelerin belirlendiği son aşamadır. Analizler ve bulgular bu bölümün sonunda belgelenecek diğer araştırmalara kaynak oluşturmak için saklanır.

KSD çalışmaları yöntem olarak da üç ayrı şekilde ele alınmaktadır. Bunlar;

- **Basit Yöntem**, değerlendirme sırasında kullanıcı ihtiyaçlarına odaklanarak, mekanda belirli bir süre zarfında gözlem gibi basit yöntemleri içerir. Bu sayede zamanın az olduğu durumlarda mekanla ilgili kısa bilgiler elde edilir. Birer saatlik sürelerde en az iki kere gözlem yapılması gerekmektedir.

- **Sistemantik Yöntem**, zaman ve disiplinli bir çalışmayı gerektiren, sosyal bilimlerdeki sistemantik araştırma tekniklerinin kullanıldığı çalışmalardır. Basit yöntemle benzerlik göstermesine karşın daha detaylı bilgiler elde edilebilir. Mekan, en az dört kere tercihen günün ve haftanın farklı zamanlarında olmak üzere izlenir. Kişilerin hareketleri, mekanda yaptıkları aktiviteler, yaş ve cinsiyetleri gibi farklı bileşenler tablolara aktarılır, hareketler harita üzerinde işaretlenir. Böylece mekanın değişik zamanlardaki kullanım durumu detaylı olarak belirlenebilir.
- **Anket – Görüşme Yöntemi**, kullanıcılarla iletişime geçilerek doğrudan görüşlerinin alındığı inceleme yöntemidir. Mekan hakkında sorular sorularak olumlu ve olumsuz yönler, düşünceler ve iyileştirme önerileri kullanıcı gözüyle değerlendirilmektedir. Diğer yöntemlere kıyasla daha uzun çalışma gerektirir. Ankete dayalı bir çalışma olduğundan kullanıcı sayısı da önem kazanmaktadır.

KSD çalışmalarında, birden fazla yöntem bir arada kullanılarak hatalardan ve yanıltıcı durumlardan kaçınılmalıdır. Sadece gözleme veya sadece kullanıcı sonuçlarına dayalı tek yönlü bir incelemede oluşabilecek hata, mekanın yanlış değerlendirilmesine ve sonraki çalışmalarda da hatalı veri kullanımına neden olabilir.

Bezirganbahçe Sosyal Konutlarında yapılan KSD çalışmasında, kişilerin psiko-sosyal durumlarının ve yerleşimin fiziksel yapısının belirlenmesi için birden fazla yöntem bir arada kullanılmıştır. İlk olarak, yerleşim ile ilgili literatür araştırması yapılmış ve değerlendirme ölçütleri belirlenmiştir. Sonrasında yerleşim ve yakın çevresi gezilerek, yerinde gözlem yöntemi ile olumlu/olumsuz yönleri belirlenmiş, fotoğraflarla belgelenmiş ve yerleşim planıyla birlikte blok planları elde edilmiştir. Son olarak da, hanehalkları ile yapılan karşılıklı görüşmeler ve uygulanan anket çalışmasıyla yerleşim detaylı olarak analiz edilmiştir.

5.2 Bezirganbahçe Sosyal Konutları Yerleşim Özellikleri

Bezirganbahçe Sosyal Konutları'nın yerleşim özelliklerinin incelenebilmesi için öncelikli olarak hanehalkı profilinin bilinmesi gerekmektedir. Yerleşimde gecekondulu ailelerin yanı sıra, polis lojmanları da bulunmaktadır. Ancak büyük çoğunluğu Ayazma ve

Tepeüstü'ndeki hanehalklarından oluşan yerleşimin genel profilini gecekondu aileler belirlemektedir.

1970'lerin sonlarından itibaren göç ve gecekondulaşma ile karşı karşıya kalan Ayazma bölgesine öncelikle Tokat, Giresun, Ordu ve Erzurum'dan gelenler yerleşmiştir. '90'lardan itibaren, Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden zorunlu olarak göç edenler yerleşmiştir [146]. Geride köyleri dahi kalmayan hanehalklarının Ayazma'da yaşamaktan başka çareleri de yoktur.

Ortalama bir Ayazmalı hanesinin aylık geliri 600 TL civarındadır. Sigortasız, devamlılığı olmayan işlerde çalışan hanehalklarının sağlık güvencesi olmadığı gibi yeşil kart da %10'luk bir kesimde bulunmaktadır. %63 gibi yüksek bir oranda sosyal güvencesi olmayan hanehalklarına rastlanmaktadır [146].



Şekil 5.2 Ayazma bölgesi gecekondu yerleşimi [147]

Ayazma yerleşimlerinin çevresi yeşil alanları, tepeleri ve geniş düzlükleriyle göç ile gelen hanehalklarına köy hayatının bir benzerini yaratma olanağı tanımış, köyden kente geçişte adaptasyon sürecini yavaşlatmıştır. Köy yaşantılarının benzerleri buralarda kurulmuştur. Bahçeli evlerden oluşan yerleşimde, hanehalkları sebze ve meyve yetiştirmiş, hayvancılık adetlerini kent yaşamında da sürdürme olanağı bulmuştur.

Gecekondular yerleşim büyüklükleri açısından Ayazma 120 hektar ve Tepeüstü 24,6 hektar olmak üzere toplam 144,6 hektar etmektedir. Nüfusu ise; Ayazma 8755, Tepeüstü 1900 kişi olmak üzere 10675 kişiye ulaşan büyük yerleşim alanlarıdır. Bu

gecekondu yerleşimlerinde konut alanlarının net yoğunluğu 73,84 kişi/ha'dır ve alanın yaklaşık olarak %50'lik oranı yeşil/açık alan olarak kullanılmaktadır.



Şekil 5.3 Ayazma bölgesi genel görünüm [147]

5.2.1 Vaziyet ve Ulaşım Özellikleri

Bezirganbahçe Sosyal Konutları incelendiğinde, 21,5 hektarlık alan içerisinde 2695 konut birimi bulunmaktadır. Nüfusu ile ilgili olarak site yönetimi net bir bilgiye sahip olmamakla birlikte on binlerin üzerinde olduğunu tahmin etmektedir. Bu durumda, Bezirganbahçe Sosyal Konutları'nda hektar başına 125,34 konut birimi denk gelmektedir. Nüfus yaklaşık olarak 11000 kabul edildiğinde ise, hektar başına 511,62 kişi/ha düşmektedir. Yerleşim, gecekondu bölgesi ile kıyaslandığında yaklaşık 6,9 kat yoğunlaşmıştır. Böylece birbiri ile yakın, yüksek katlı bloklardan oluşan, hanehalklarının kullanımları açısından yeşil alanın az olduğu yoğun bir doku ortaya çıkmaktadır.



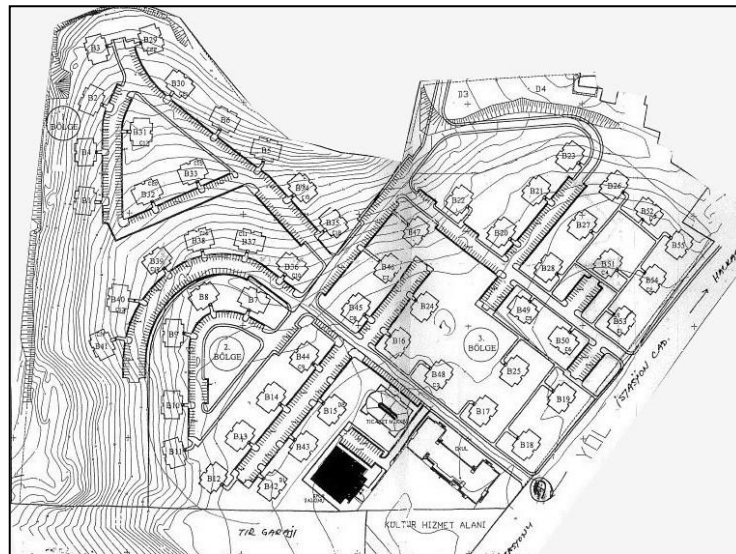
Şekil 5.4 Bezirganbahçe Sosyal Konutları genel görünüşü (Fotoğraf: Simge Kutsal)

Bezirganbahçe Konutları, İstanbul, Küçükçekmece Belediyesi'nin sınırları dahilinde, Halkalı İstasyon Mahallesi'nde yer alan bir sosyal konut yerleşimidir. Yarımburgaz Caddesi, Millet Caddesi ve Halkalı İstasyon Caddesi arasında kalan 182 ada ve 1 parselden oluşmaktadır. Yerleşimin doğusunda Küçükçekmece Gölü bulunmaktadır.

Yerleşim, 48'i normal katlarda, 1 tanesi bodrum katta olmak üzere toplam 49 daire içeren 55 bloktan oluşmaktadır (Şekil 5.6). Bloklarda bodrum ve zemin kat üzerine on bir kat bulunmaktadır. Her katta dörder daire bulunmaktadır. Bodrum katlarda bulunan daireler site yönetimindeki güvenlik, temizlik veya yönetimde görev alan personel ve ailelerine tahsis edilmiştir. Görevli personel bodrum kat dairelerde herhangi bir ek ücret ödemedi oturmaktadır.



Şekil 5.5 Bezirganbahçe Sosyal Konutlarının uydu görünümü (Google-Earth)



Şekil 5.6 Bezirganbahçe Sosyal Konutları vaziyet planı (TOKİ İstanbul Birimi)

Yerleşim şehir merkezi çevresinde, ulaşım ağlarına nispeten uzak bir bölgededir. Tren, otobüs ve minibüs ile ulaşım sağlanabilmektedir. Sirkeci – Halkalı tren hattı yerleşimin yakınlarına gelmektedir. İETT'nin 98S Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi – Bakırköy hattı Bezirganbahçe TOKİ konutlarına uğramaktadır. Yerleşime haftanın her günü yaklaşık olarak 06.30 – 22.45 saatleri arasında hizmet vermektedir. HT 15 Güvercintepe Mahallesi – Yenibosna Metro hattı ise haftanın her günü yaklaşık olarak 06.00 – 22.00 saatleri arasında yerleşime hizmet vermektedir. Bunların dışında İkitelli – Küçükçekmece, Kanarya – Sefaköy ve Yenidoğan – Yenibosna minibüs hatları da kullanılmaktadır.

Hanehalkları içinde özel araç sahipleri bulunmaktadır. Yerleşimde toplam 870 araçlık açık otopark bulunmaktadır. Yerleşim içinde yayaların ulaşım sınırlarını belirleyen yaya yolları incelendiğinde, ana ve ara araç yollarının kenarlarındaki bir metrelik kaldırımlar haricinde planlanmış yaya yoluna rastlanmamaktadır.

5.2.2 Sosyal Donatılar

Bezirganbahçe Sosyal Konutları Boğaziçi Yönetim A.Ş. tarafından yönetilmektedir. Yerleşimin, güvenliği, çevre temizliği, yeşil alanlarının bakımı, sulanması ve korunması, ortak alanların bakımı, blokların temizliği, hidrofor ve depoların bakımı, bütçe hazırlanması, gelir giderlerin ayarlanması, gerekli yatırım ve mal alım satım işlemleri site yönetiminin karşılanmaktadır. 2012 itibarıyla yerleşimdeki her hanehalkı yönetime aylık 52 TL aidat vermektedir.

Bezirganbahçe'deki hanehalklarında çocuk nüfusunun fazla olması yerleşim içerisinde eğitim birimlerinin de düşünülmesini gerektirmiştir. Ertuğrul Gazi İlköğretim Okulu yerleşimdeki çocukların temel eğitimlerini karşılamak için bulunmaktadır. Yerleşimin yan parselinde, TOKİ tarafından yapılan Göl Konutları'nda, TOKİ İmam Hatip Lisesi yer almaktadır.

Çocukların sosyal açıdan paylaşım alanları olan çocuk oyun alanları Bezirganbahçe Konutlarında üç farklı noktada bulunmaktadır. Yerleşimde kapalı spor salonu, açık spor alanları ve halı saha planlanmıştır.

Bezirganbahçe yerleşiminde bir adet çarşı bulunmaktadır. TOKİ Çarşısında; market, kuaför, kırtasiye, nalbur, tekel bayisi, büfe ve emlak ofisleri bulunmaktadır.

Yerleşimdeki hafta içi 17.30'a kadar hizmet veren bir sağlık ocağı tasarlanmıştır. İlkokul, sağlık ocağı ve çarşı aynı aks üzerinde birincil dereceli giriş kısmında yer almaktadır.

5.2.3 Konut Yapısı

Bezirganbahçe yerleşiminde bütün konut planları ve büyüklükleri benzerlik göstermektedir. Bu da Bezirganbahçe'ye veya yerleşimin barındırdığı hanehalkı tipine göre tasarım geliştirilmediğinin bir göstergesidir.

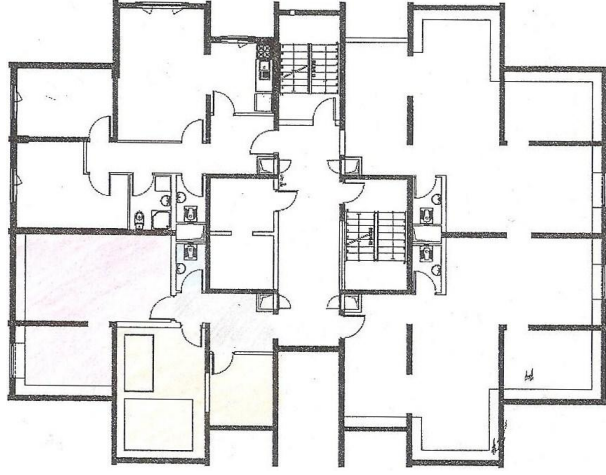
TOKİ'nin Türkiye'nin farklı bölgelerinde kullandığı tip kat planlarından B1 tipi burada da uygulanmıştır. B1 plan tipindeki daireler brüt 85,38 m², net 69,75 m²'dir. Konutlarda, mutfak, salon, iki yatak odası, banyo, tuvalet ve balkon bulunmaktadır. Daireye girişler giriş holünden, odalara geçişler ise koridordan sağlanmıştır. Genel sirkülasyon koridor sistemiyle sağlanmış, mutfak ile salon arasında geçiş bırakılmıştır. Balkona ulaşım yalnızca mutfaktan gerçekleşmiştir.



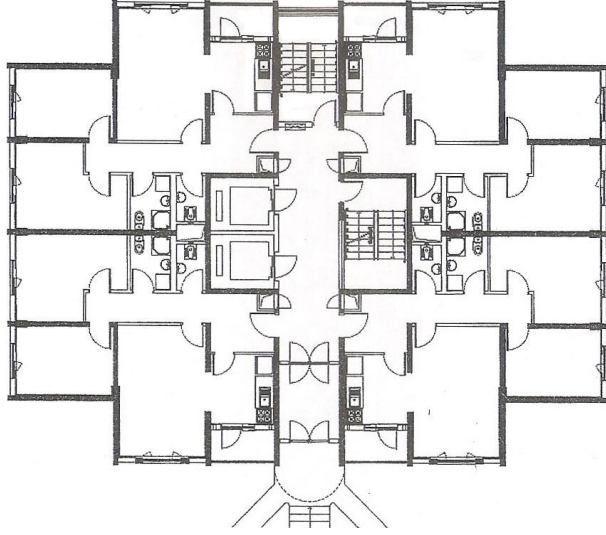
Şekil 5.7 Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 plan tipi daire planı¹

Katlarda dörder daire olduğundan daireler farklı yönleri bakmaktadır. Odalar yalnızca bir yönden doğal ışık almakta, banyo ve tuvalet karanlıkta kalmaktadır.

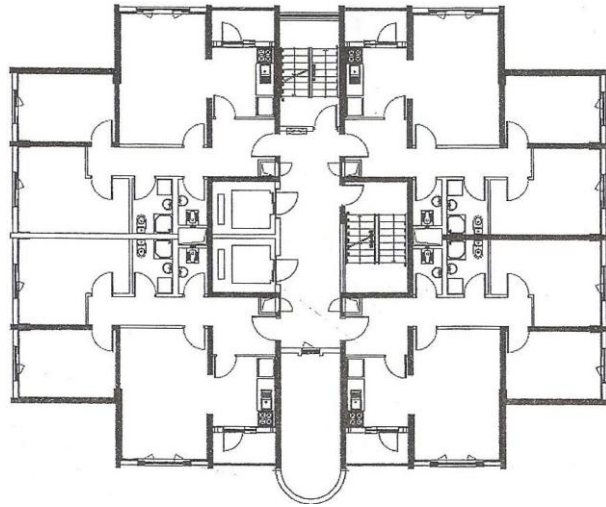
¹ TOKİ İstanbul Birimi ile yapılan görüşmeler sonucunda Bezirganbahçe Sosyal Konutları hakkında bilgi paylaşımı yapılmayacağı belirtilmiştir. İnternet üzerinden yapılan araştırmada Bezirganbahçe Konutlarının B1 plan tipine ulaşıl原因amıştır. Plan, kesit ve görünüşlerin elde edilmesinde; Kayabaşı Konutlarındaki B1 plan tipinden, <http://www.istanbulkayasehir.com/toki-kayabasi-yeni-satis-detaylari/> adresli internet sitesinden ve İlker Turan (2010) "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Sosyal Konut Uygulamalarının (2003-10) Sürdürülebilir Mimarlık Çerçevesinde Değerlendirilmesi: Bezirganbahçe Örneği" adlı İTÜ kaynaklı yüksek lisans tezinden yararlanılmıştır.



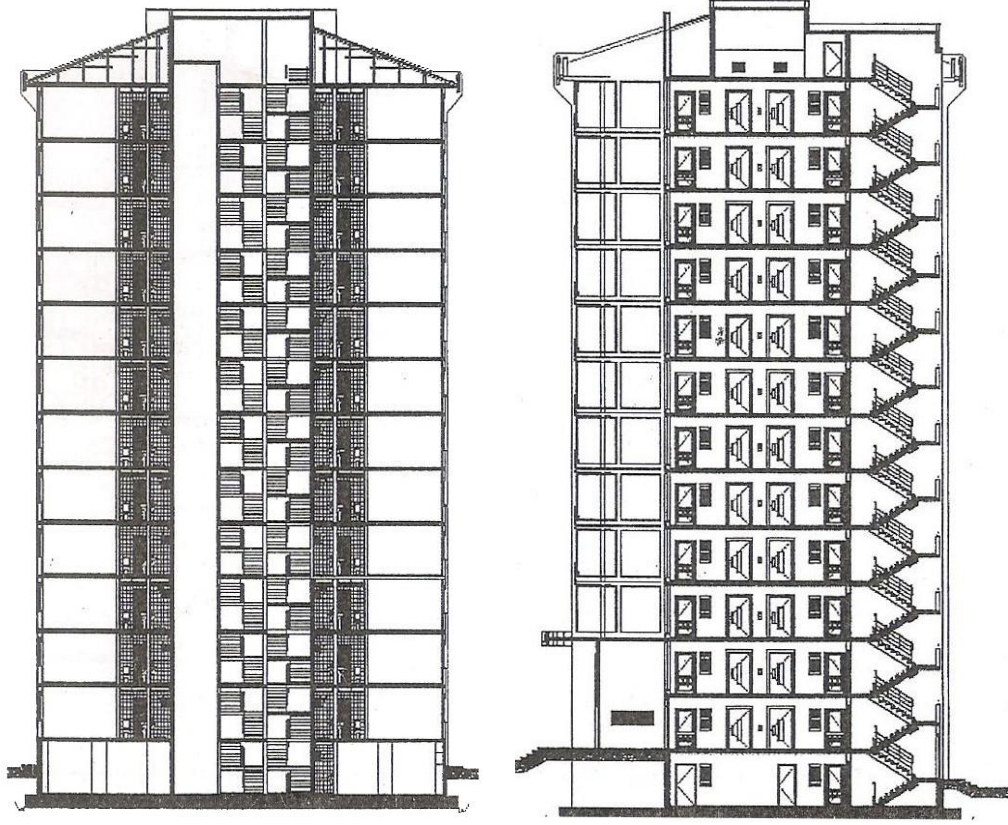
Şekil 5.8 Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 plan tipi bodrum kat planı



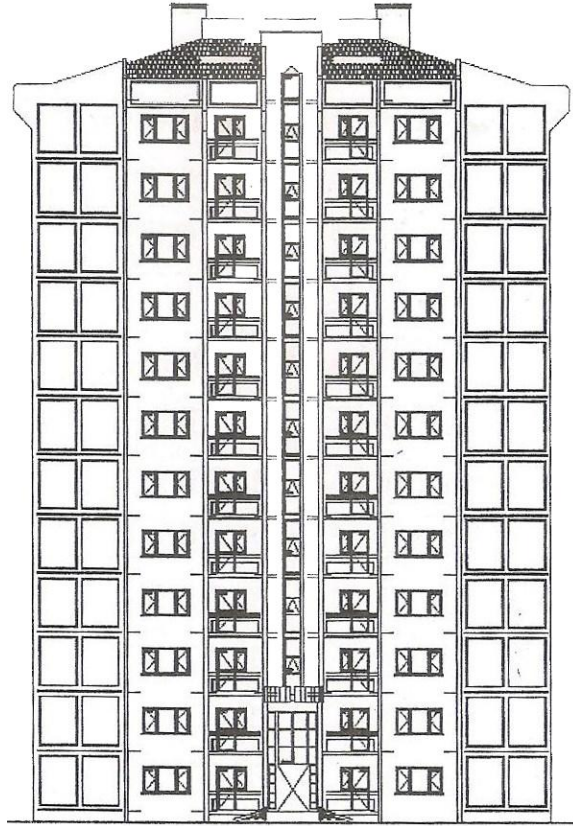
Şekil 5.9 Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 plan tipi zemin kat planı



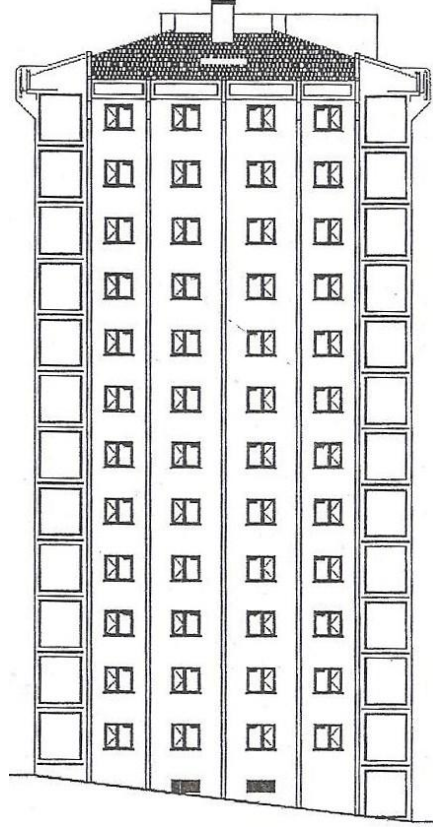
Şekil 5.10 Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 plan tipi normal kat planı



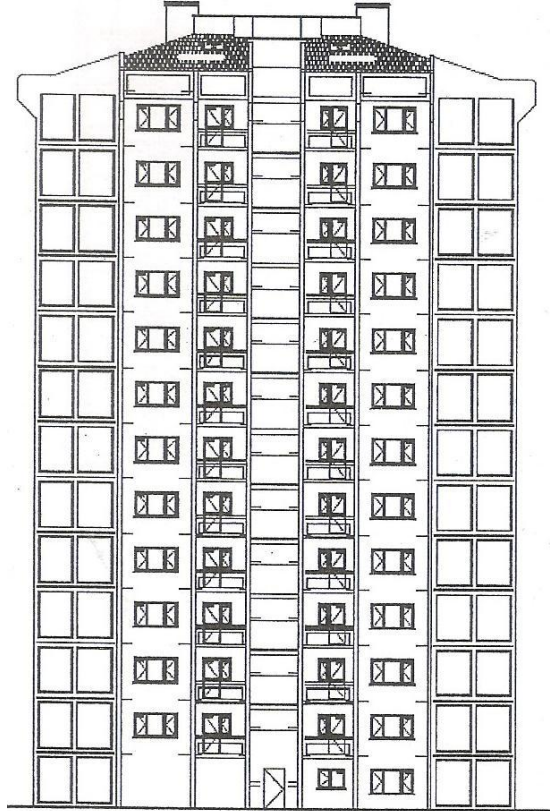
Şekil 5.11 Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 blok kesitleri



Şekil 5.12 Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 blok ön görünüş



Şekil 5.13 Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 blok yan görünüş



Şekil 5.14 Bezirganbahçe Sosyal Konutları B1 blok arka görünüş

Dairelerde elik kapı ve çift camlı pencere sistemleri kullanılmıştır. Banyolarda tavana kadar fayans ve alafranga tuvaletin yanı sıra küvet yerine duşakabin tercih edilmiş, dairelerin giril zemininde kalebodur diğerk odalarda ise marley kullanılmıştır. Dairelerde doğalgaz ile çalışan kombi sistemi bulunmaktadır. Her daire ısınmasını dilediği gibi ayarlayabilmektedir.



şekil 5.15 Bezirganbahçe konutlarında yaşama alanı, mutfak, yatak odası ve banyo (iğdem Polatoğlu)

Yerleşimde doğalgaz, su, elektrik, telefon vb. altyapı olanaklarının hepsi düşünülmüştür. Blokların bodrum katlarında su kesintilerine karşı su depoları yerleştirilmiştir. Depolar, kesinti halinde dört saatlik su ihtiyaını karşılayabilmektedir.

5.3 Bezirganbahçe’de KSD alışması

5.3.1 Uygulama

Bezirganbahçe Sosyal Konutlarında yapılan tespit ve gözlemlerin yerleşimdeki hanehalkları üzerindeki etkilerini incelemek amacıyla anket çalışması yapılmıştır. Anket soruları “Beşli Likert leği” kullanılarak oluşturulmuştur. Yerleşimdeki nüfusun büyüklüğü tam olarak bilinmemekle beraber yaklaşık olarak 8000 - 11000 aralığında olduğu tahmin edilmektedir.

Yerleşimin büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda en az 100 adet anket yapılması planlanmıştır. Ancak TOKİ ile yapılan görüşmeler ve karşılaşılan zorluklar nedeniyle 62 denek ile anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Anket çalışmasındaki deneklerden farklı olarak, ankete katılmak istemeyen 16 hanehalkı ile de karşılıklı görüşmeler yapılmıştır.

Anket çalışmaları, TOKİ ve Bezirganbahçe Site Yönetiminin (Boğaziçi Yönetim A.Ş.) olumsuz yaklaşımları nedeniyle bireysel girişimler sonucunda gerçekleştirilmiştir. Buna göre, yerleşimdeki ortak alanlar, park ve bahçelerde karşılaşılan bireylere anketler uygulanmıştır. Anket çalışmasına katılan deneklerden bazıları kendi konut çevrelerinde komşularının da anket çalışmasına katkı sağlamasına olanak tanımıştır. Anketler yerleşimin çeşitli bölgelerinde rastlantısal olarak uygulanmıştır. Üç günlük bir çalışma sonucunda 27 farklı blokta yaşayan toplam 62 denekten sonuçlar alınabilmektedir.

Denekler belirlenirken, Bezirganbahçe Sosyal Konutlarındaki hanehalklarının sosyal yapıları, konut edinme yolları, sosyal statüleri, hanehalkı büyüklükleri göz önünde bulundurulmamıştır.

EK – A olarak çalışmanın sonunda verilmiş olan anket formu; hanehalklarının adres ve kimlik bilgilerinin öğrenildiği birinci bölüm, hanehalkı bilgileri, konut ve çevresi ile ilgili bilgiler olmak üzere üç bölümden oluşmaktadır. Ankette; hanehalklarının aylık harcamaları, tasarım kalitesi, malzeme seçimi, güvenlik, erişim, yerleşimin genel özellikleri gibi temel bilgilerin yanı sıra, komşuluk ilişkilerinin durumu, sosyal statüdeki değişiklik, çevreyle kurulan sosyal bağlar ile ilgili sorularla yerleşim hakkında detaylı bilgi edinilmesi hedeflenmiştir.

5.3.2 Veri Analizi ve Tartışma

Araştırmada denekler, oturdukları dairelerin blok numarasını ve/veya katlarını belirtmek konusunda çekingen davranmışlardır. Karşılıklı görüşme şeklinde yapılan incelemelerde benzer sorulara cevap vermeyeceklerini açık bir dille belirtmişlerdir. 62 anketten 14 tanesinde blok numaraları belirtilmesine rağmen, kat numaraları verilmemiştir. Tablolarda yer alan mavi vurgu ile belirtilmiş, kalın (**bold**) yazı fontları öne çıkan, yalnızca kalın olan yazı fontları dikkat çeken oran ve sonuçları ifade etmektedir.

5.3.2.1 Gözlem

Bezirganbahçe Sosyal Konutları'nda yerinde gözlemlene yöntemiyle bulgular elde edilmiştir. Yerleşimde, temel vaziyet planı kararlarından konut yapısına kadar farklı açılardan gözlem yapılma imkanı bulunmuştur.

Araç ve Yaya Yolları

Araç ve yaya yolları gibi temel vaziyet planı kararlarında dikkat çeken ilk nokta otopark alanları olmasına rağmen araçların blokların önlerine veya yol üzerlerine de park edilmiş olmasıdır. Bu durum, konutlardaki hakim manzaranın yeşil alandan ziyade motorlu araçlardan oluşmasına neden olmaktadır. Yerleşime hanehalklarına ait olmayan kamyonet, kamyon, otobüs vb. araçlar girebilmekte ve süresiz olarak park edebilmektedir. Büyük araçlar yerleşimde hem kötü bir görüntü oluşturmakta hem de güvenlik açısından sakıncalı durumlar doğurmaktadır.



Şekil 5.16 Yerleşimdeki kamyonlar

Yaya yollarını oluşturan, araç yolu yakınındaki kaldırımların genişliğinin az olması nedeniyle insanlar rahatça yürüyememektedir. Yerleşim içinde yaya trafiği araç trafiği ile iç içe geçmiş durumdadır.

Rekreasyon alanlarında da yaya yolları planlanmadığından bireyler kendi çözümlerini üretmişlerdir. Yeşil alanların üzerinden yaya yolları açılmıştır. Yerleşimde bisiklet yolu

ve yürüyüş parkuru gibi özel yaya kullanımına uygun herhangi bir planlamaya rastlanılmamıştır.



Şekil 5.17 Hanehalklarının açtığı yaya yolları

Güvenlik

Konut alanları 2007 yılı itibariyle yerleşime açılmıştır. Yerleşimin ilk yılında yalnızca Tepeüstü ve Ayazma bölgelerinden kentsel dönüşüm ile gelen hanehalkları yer almıştır. Bu süre zarfında yüksek bir suç oranıyla karşılaşılmıştır. Özellikle farklı bölgelerden göç ederek gecekondü mahalleleri oluşturan Ayazma ve Tepeüstülü aileler arasında silahlı çatışmalar sonucu birçok ölüm olayı yaşanmıştır. Hırsızlık, uyuşturucu satışı/kullanımı ve fuhuş sıkça görülen suçlardan olmuştur. Yerleşim alanına polis lojmanlarının da getirilmesiyle suç oranları azalmıştır. Ancak hırsızlık gibi suçlar halen devam etmektedir.



Şekil 5.18 Polis lojmanları girişleri

Polis lojmanlarına yerleşim içinden ayrı bir güvenlik noktası ile ulaşılmaktadır. Bu durum site içinde site görüntüsü yaratırken polis lojmanlarındaki komşuluk ilişkilerinin kendi yakın çevreleri ile sınırlı kalmasına neden olmaktadır.

Yerleşimde toplam 10 güvenlik görevlisi görev yapmaktadır. Vardiyalı sistem nedeniyle sürekli olarak 3 adet güvenlik görevlisi bulunmaktadır. Güvenlik görevlileri yalnızca giriş kapılarında yer almaktadır.

Bezirganbahçe Yerleşiminde ikisi ana caddeden olmak üzere toplam 3 adet giriş bulunmaktadır. Ancak yerleşimini çevreleyen bir duvar bulunmamaktadır. Tellerle çevrili yerleşime giriş noktaları haricinde birçok yerden geçilebilmektedir. Bu durumda ana girişlerin bir önemi kalmamaktadır. Bazı bloklarda hanehalkları kendi aralarında para toplayarak konut çevrelerini çitlerle çevrelemek durumunda kalmışlardır.



Şekil 5.19 Yerleşim çevresi

Giriş ve birinci katlarda yaşayan hanehalkları hırsızlık olaylarına karşı güvenlik endişesi ile balkon ve pencerelerine parmaklıklar taktırmışlardır. Kentsel dönüşüm ile yerleştirilen hanehalkları bu durumu garipsemekte ve hapsolmuşluk hissinden kurtulamamaktadır.

Bloklardaki yangın merdivenleri hanehalkları tarafından kullanılmaktadır. Merdiven boşlukları halı yıkama alanı, koltuk ve masalarla kapı önü sohbetlerinin yapıldığı alanlar veya çeşitli eşyalar ile farklı şekillerde ortak olarak kullanılan mekanlara dönüşmüşlerdir. Bu kullanım şekli acil bir durumda yangın merdiveni kullanımına engel teşkil etmektedir. Ayrıca dışarıdan erişimlerinin kolay olması nedeniyle bloklardaki hırsızlık olaylarının da kaynağı durumundadır.



Şekil 5.20 Bloklardaki yangın merdivenleri

Sosyal Donatılar

Bezirganbahçe Sosyal Konutları'nda üç tane çocuk oyun alanı bulunmasına rağmen, yerleşimin nüfusu göz önünde bulundurulduğunda yeterli gelmemektedir. Çocuklar genellikle araç yollarında, apartman aralarında ve yeşil alanlar üzerinde oluşturdukları düzlüklerde oynamaktadır. Çocuk oyun alanları ile ilgili olarak en dikkat çekici noktanın salıncak ve kaydırak benzeri demir ayaklı sabit oyun parçalarının çok fakir hanehalkları tarafından sökülerek satılması olmuştur.



Şekil 5.21 Çocuklar tarafından oluşturulan oyun alanları

Hanehalkları için açık, kapalı spor salonları ve halı sahalar tasarlanmıştır. Ancak yapılan gözlemler sonucunda kapalı spor salonu ile ilgili bir bilgiye rastlanılamamıştır. Açık spor alanlarının yer döşemeleri sökülmüş, kopmuş ve bakımsızlık nedeniyle kullanım dışı kalmıştır. Halı saha ise çok amaçlı spor kompleksi olarak adlandırılmakta ve gözlem yapılan gün ve saatler içerisinde hanehalkları tarafından kullanılmadığı görülmüştür.



Şekil 5.22 Yerleşimdeki açık spor alanları

Sosyal donatılar bakımından yerleşimin önemli bir noktasını oluşturan Çarşı, çevresi yoğun insan akışına sahip olsa da içerisi boş ve hareketsizdir. Alternatif olmaması, seçme şansının az olması ve sınırlı dükkan tipinin bulunması nedeniyle çarşı yeteri kadar işlememektedir.



Şekil 5.23 TOKİ Çarşısı

Yerleşimdeki sağlık ocağının yalnızca hafta içi açık olduğu, hafta sonları demir kapılar ile kapatıldığı gözlenmiştir. Hanehalkları akşam saatlerinde ve hafta sonları çevredeki hastanelere gitmektedir. Yerleşimin yakınlarında devlet hastanesi bulunmadığından acil durumlarda diğer ilçelerdeki hastanelere gitmek zorundadırlar. TOKİ Çarşısı içindeki tek eczanenin de 2011 yılı itibariyle kapatılmasıyla ilaç almak için yerleşim dışına çıkılmaktadır.



Şekil 5.24 TOKİ Sağlık Ocağı

55 blokluk yerleşimde her iki bloğa bir görevli bakmaktadır. Site yönetimine bağlı olarak çalışan blok görevlileri haftanın 4 günü çalışmaktadır.

Yerleşimde site yönetimi tarafından bakılması gereken yeşil alanlar bulunmaktadır. Ancak bakımından sorumlu bahçıvan veya görevlendirilmiş herhangi bir personel bulunmamaktadır.

Altyapı ve Malzeme

Blokların bodrum katlarında, şehir şebekesinde kesinti olması halinde dairelere dörder saatlik su ihtiyacını karşılayabilen su depoları düşünülmüştür. Ancak depoların periyodik bakımları yapılmama, mikrop ve çeşitli bakterilerin üremesi için uygun ortamın oluşmasına neden olmaktadır.

Bezirganbahçe Konutlarında, 380 Volt gelen elektrik konut girişlerinde 220 Volta indirilmektedir. Konut girişlerinde arızalı dönüştürücüler nedeniyle birçok defa hanehalklarının elektrikli aletleri bozulmuştur. Yönetime şikayetlerini ileten hanehalklarının maddi ve manevi zararları herhangi bir kurum tarafından karşılanmamıştır.

Isı izolasyonunun konutlarda yeteri kadar iyi olmaması nedeniyle hanehalkları kış aylarında toplam gelirlerinin büyük bir kısmını doğalgaza vermek durumunda kalmaktadır.

Bezirganbahçe yerleşiminin çevresindeki trafolar koruma altında değildir. Çocuk oyun alanları çevresindekiler büyük tehdit unsurlarıdır.



Şekil 5.25 Yerleşimdeki korunmasız trafolar

Bloklardaki su tesisatlarından katlar arasında sızıntılar yaşanmıştır. Yerleşimdeki hanehalklarından maddi durumu iyi olanlar konutlardaki tesisatları yeniden yaptırmak durumunda kalmışlardır.

Kapı otomatikleri, diafonlar, asansörler gibi bloklarda bakım gerektiren mekanik malzemeler hanehalklarından, aidatlardan ayrı olarak, toplanan paralar ile defalarca tamir edilmiş veya değiştirilmiştir. Yerleşimde gözlem yapıldığı günler içerisinde farklı bloklarda benzer tamirat işlerine rastlanılmıştır.

Bezirganbahçe Sosyal Konutlarında; geri dönüşüm, pis su arıtma, yağmur suyu toplama, güneş enerjisi gibi hanehalklarının kullanım masraflarını azaltıcı sürdürülebilir sistemler düşünülmemiştir. Yerleşimdeki yeşil alanların sulanması doğrudan şehir şebekelerinden yapılmaktadır. Enerji kullanımları şehir şebekelerinden karşılanmaktadır.

İzolasyon

Bloklarda, özellikle bodrum katlarda, su çekme ve rutubet olaylarına rastlanılmıştır. Bu durumda da, bodrum kat ve blok temellerinde su yalıtımı gerektiği gibi yapılmadığından su girişi olduğu söylenebilir. Ara katlarda ise, cepheden su sızıntılarının olduğu gözlenmiştir. Dış cephelerde sıvalar plakalar halinde kopmaktadır. Çatı katlarında oturan hanehalklarından da benzer şikayetler karşılıklı görüşmeler sırasında belirtilmiştir.



Şekil 5.26 Blok cepheleri

Hanehalkları ile yapılan görüşmeler sonucunda belirlenen diğer önemli bir sorun da gürültü olmuştur. Konutlar arasında ses izolasyonu yapılmadığından ses dağılımı oldukça fazladır.

Isı izolasyonu önemli teknik bir sorundur. Blok cephelerinde mantolama şeklinde bir ısı izolasyonu uygulanmamıştır. Konutların iç duvarlarında uygulanan izolasyon ısı köprülerinin oluşmasına neden olmaktadır.

5.3.2.2 Anket ve Görüşme

Anket ve karşılıklı görüşmeler birbirlerini destekler nitelikte sonuçlar ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda, verilerin birlikte incelenmesi sorunların anlaşılmasında yardımcı olacaktır.

Demografik Göstergeler

Bu bölümde, deneklerin yaş, cinsiyet, medeni durum, eğitim durumu ve mesleklerinin yanı sıra, konut nüfusu, çocuk sayısı, gelir düzeyi, ailedeki çalışan sayısı, araç sahibi olma, yerleşime taşınma yılı, konut mülkiyet durumu, daha önce nerede ve nasıl bir konutta ikamet edildiği, Bezirganbahçe yerleşimindeki aylık konut masrafları ve harcamalarda artış olup olmadığı sorgulanmıştır.

Çizelge 5.1 Hanehalklarının yaş aralıkları

Yaş Aralıkları	Kişi Sayısı	% Değeri
20 - 29	9	14,5
30 - 39	13	21,0
40 - 49	22	35,5
50 - 59	15	24,2
60 ve üzeri	3	4,8
Yanıtız	0	0,0
Toplam	62	100,0

Ankete katılanların %35,5'lik oranı 40-49 yaş kuşağının oluşturduğu görülmektedir. Deneklerin önemli bir kısmını orta yaşlılar oluşturmaktadır (Çizelge 5.1). Ankette, ağırlıklı olarak erkek deneklerle görüşülmüştür (Çizelge 5.2). Bayanlarda 1 kişi medeni halini dul olarak belirtmiştir. Hanehalkları %77,4 oranında evlidir (Çizelge 5.3). Ankete katılanların geneli lise mezunu olmakla birlikte ilköğretim ve ortaokul mezunları da önemli bir oranı kapsamaktadır (Çizelge 5.4). Deneklerin yarısından fazlası (50 kişi) işçi ve memurlardan oluşmaktadır. Bayanların 3 tanesi meslek olarak “Diğer” seçeneğini

işaretlemiştir. Bu 3 kişiden 2'si açıklama olarak temizlikçi yazarken 1 kişi de hostes olarak belirtmiştir. Bayanların üçte ikisi ise ev hanımıdır (Çizelge 5.5).

Çizelge 5.2 Hanehalklarının cinsiyeti

Cinsiyet	Kişi Sayısı	% Değeri
Bay	48	77,4
Bayan	12	19,4
Yanıtız	2	3,2
Toplam	62	100,0

Çizelge 5.3 Hanehalklarının medeni hali

Medeni Hal	Kişi Sayısı	% Değeri
Bekar	12	19,4
Evli	48	77,4
Boşanmış	0	0,0
Dul	1	1,6
Yanıtız	1	1,6
Toplam	62	100,0

Çizelge 5.4 Hanehalklarının eğitim durumu

Eğitim	Kişi Sayısı	% Değeri
Okur - yazar değil	0	0
İlkokul	10	16,1
Ortaokul	16	25,8
Lise	26	41,9
Üniversite	8	12,9
Yüksek Lisans ve Üzeri	2	3,2
Yanıtız	0	0,0
Toplam	62	100,00

Çizelge 5.5 Hanehalklarının mesleki durumu

Meslek	Kişi Sayısı	% Değeri
İşçi	19	30,6
Memur	21	33,9
Emekli	3	4,8
Öğrenci	4	6,5
Ev Hanımı	8	12,9
Serbest Meslek	2	3,2
İşsiz	2	3,2
Diğer	3	4,8
Yanıtız	0	0,0
Toplam	62	100,0

Çizelge 5.6 ve Çizelge 5.7’de konutlardaki hanehalkı büyüklükleri ve çocuk sahibi olma durumları verilmiştir. Ankete katılan hanehalklarının %40,3 gibi yüksek bir oranı 4 kişilik ailelerden oluşmaktadır. Yerleşimin genelinde 3 veya 4 kişilik ailelerin yoğun olarak

yaşadığı tahmin edilmektedir. Evlenip aile ile oturmaya devam eden hanehalklarının da olduğu gözlenmiştir. Bu durumda, hanehalkı büyüklükleri 7 veya 8 kişilere çıkmaktadır. Ankette 2 çocuklu ailelerin oranının yüksek olduğu görülse de, 1 ve 3 çocuklu aileler de bulunmaktadır.

Çizelge 5.6 Hanehalklarının nüfuslarına göre dağılımı

Konut Nüfusu	Kişi Sayısı	% Değeri
2 Kişi	8	12,9
3 Kişi	15	24,2
4 Kişi	25	40,3
5 Kişi	7	11,3
6 Kişi	5	8,1
7 Kişi	1	1,6
8 Kişi	1	1,6
Yanıtız	0	0,0
Toplam	62	100,0

Çizelge 5.7 Hanehalklarının çocuk sahibi olma durumları

Ailedeki Çocuk Sayısı	Kişi Sayısı	% Değeri
Çocuk Yok	2	3,2
1 Çocuklu	17	27,4
2 Çocuklu	24	38,7
3 Çocuklu	13	21,0
4 Çocuklu	6	9,7
Yanıtız	0	0,0
Toplam	62	100,0

Çizelge 5.8 Hanehalklarının gelir dağılımı

Net Gelir	Kişi Sayısı	% Değeri
0 - 700	1	1,6
701 - 999	19	30,6
1000 - 2000	29	46,8
2001 - 3000	10	16,1
3001 - 5000	2	3,2
5001 ve Üzeri	1	1,6
Yanıtız	0	0,0
Toplam	62	100,0

Çizelge 5.8’de hanehalklarının gelir dağılımları verilmiştir. Ankete katılan hanehalklarının %46,8’i 1000-2000 TL arasında bir gelire sahiptir. %30,6’sı ise asgari ücreti de kapsayan 701-999 TL’lik aralıkta kazanmaktadır. Asgari ücretin çok üzerinde kazanan hanehalklarında birden fazla kişi çalışmaktadır. Karşılıklı görüşmeler sonucunda geçim sıkıntısı çeken ailelerde çocukların okuldan alınarak çalıştırıldıkları belirtilmiştir. Gecekondu’dan daha iyi bir yaşam vaadiyle çıkartılan hanehalkları eğitim

açısından büyük zorluklar çekmektedir. Buna rağmen, yoksulluk sınırı dikkate alındığında yerleşimdekilerin büyük çoğunluğun sınırın altında yaşadığı söylenebilir.

Çizelge 5.9 Hanehalklarının araç sahipliği

Araç	Kişi Sayısı	% Değeri
Var	24	38,7
Yok	33	53,2
Yanıtız	5	8,1
Toplam	62	100,0

Bezirganbahçe yerleşiminin şehrin çeperinde olması ve toplu taşıma olanaklarının yetersiz oluşu hanehalklarının araç sahibi olma durumunun sorgulanmasına neden olmuştur. Hanehalkları ile yapılan görüşmeler neticesinde %53,2 gibi bir oranda araç sahipliğinin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır (Çizelge 5.9). Anket çalışması sırasında yapılan görüşmeler ile önceden aracı olan hanehalklarının geçim sıkıntısı nedeniyle satmak zorunda olduğu ortaya çıkmıştır.

Çizelge 5.10 Hanehalklarının yerleşime taşınma yılı

Yıl	Kişi Sayısı	% Değeri
2007	43	69,4
2008	10	16,1
2009	6	9,7
2010	2	3,2
2011	1	1,6
2012	0	0,0
Yanıtız	0	0,0
Toplam	62	100,0

Çizelge 5.11 Hanehalklarının mülkiyet durumu

Mülkiyet	Kişi Sayısı	% Değeri
Mülk Sahibi	39	62,9
Kiracı	16	25,8
Lojman	6	9,7
Diğer	1	1,6
Yanıtız	0	0,0
Toplam	62	100,0

Bezirganbahçe'ye taşınma yılı yerleşimdeki olumlu ve olumsuzlukların belirlenmesi adına önemli olmaktadır. Çizelge 5.10'da görüldüğü gibi hanehalklarının %69,4'ü yani yarıdan fazlası, Bezirganbahçe'nin yerleşime açılmasından itibaren yerleşimde yaşamaktadır. Bu durumda, Bezirganbahçe'de kentsel dönüşüm kapsamındaki

insanların yerleştirilmesinin etkisi olmaktadır. Çizelge 5.11’de ise konutlardaki mülkiyet durumu incelenmiştir. Hanehalklarının %62,9’u mülk sahibiyken, sonraki yıllarda yaşanan değişimler neticesinde yerleşimde lojman ve kiralık konut sayısında artış olmuştur. Mülk sahipliğinde konutların birkaç kez el değiştirdiği karşılıklı görüşmelerle öğrenilmiştir.

Çizelge 5.12 Hanehalklarının daha önceki ikametgah yerleri

Semt	Kişi Sayısı	% Değeri
Ayazma	26	41,9
Başakşehir	1	1,6
Diğer Polis Lojmanları	3	4,8
Halkalı	1	1,6
Haznedar	1	1,6
İkitelli	4	6,5
İl Dışından Taşınan	3	4,8
Kadıköy	1	1,6
Küçükçekmece	2	3,2
Tepeüstü	19	30,6
Yanıtsız	1	1,6
Toplam	62	100,0

Çizelge 5.13 Hanehalklarının daha önceki konut tipi

Ev Tipi	Kişi Sayısı	% Değeri
Apartman Dairesi	13	21,0
Müstakil Ev	28	45,2
Diğer	20	32,3
Yanıtsız	1	1,6
Toplam	62	100,0

Bezirganbahçe yerleşimindeki hanehalklarının daha önceki ikametgah yerlerine bakıldığında, Ayazma ve Tepeüstü Mevkilerinden gelenlerin çoğunlukta olduğu görülmektedir. İkitelli ve Küçükçekmece semtlerini yazan hanehalklarının daha önceki konut tipini de müstakil ev olarak belirttiği görülmektedir. “Müstakil Ev” yanıtını verenlerin önceki konut tipinin gecekondur olabileceği düşünülmektedir. “Diğer” yanıtını işaretleyip gecekondur olarak belirten hanehalklarının oranı ise %32,3’e ulaşmaktadır. Yerleşimdeki hanehalklarının %77,5’lik gibi yüksek oranda gecekondur bölgesinden geldiği söylenebilir (Çizelge 5.12, Çizelge 5.13).

Hanehalkları Bezirganbahçe Konutlarından 10 ila 20 yıllık süreçlerde, 250-500 TL arasındaki aylık taksitlerle kira öder gibi ev sahibi olmaktadır. Su, elektrik, doğalgaz, aidat vb. giderlerle birlikte aileler alışıktıkları masraflarla karşı karşıya kalmıştır.

Asgari ücretle geçinen hanehalkları büyük zorluklar çekmektedir. Çizelge 5.14 incelendiğinde hanelerin genel olarak konut masraflarının 301-500TL diliminde olduğu söylenebilir. Yapılan görüşmelerle kış aylarında artan doğalgaz masrafıyla birlikte masrafların artış gösterdiği öğrenilmiştir. Dikkat çeken diğer bir nokta ise 501TL ve üzeri masraflarda olan dikkat çekici orandır. Çizelge 5.15’de görüldüğü gibi 45 kişi, %72,6’lık bir oranda konut masrafında artış olduğunu belirtmiştir.

Çizelge 5.14 Hanehalklarının aylık konut masrafı

Aylık Konut Masrafı (TL)	Kişi Sayısı	% Değeri
0 - 100	0	0,0
101 - 200	0	0,0
201 - 300	2	3,2
301 - 500	29	46,8
501 ve Üzeri	26	41,9
Yanıtız	5	8,1
Toplam	62	100,0

Çizelge 5.15 Hanehalklarının konut masraflarındaki artış durumu

Artış	Kişi Sayısı	% Değeri
Evet	45	72,6
Hayır	14	22,6
Yanıtız	3	4,8
Toplam	62	100,0

Yerleşim ve Konut Olanaklarının Yeterlilikleri

Bu bölümde, deneklerin yaşadıkları çevreyle ilgili memnuniyetleri “Çok Yeterli, Yeterli, Kararsızım, Yeterli Değil, Hiç Yeterli Değil” sistemi içerisinde; konut memnuniyeti, konutun büyüklüğüne ilişkin değerlendirmeler ve güvenlik unsurları, “Çok İyi, İyi, Ne İyi Ne Kötü, Kötü, Çok Kötü” sistemi içerisinde; komşuluk ilişkileri ve yerleşimdeki tasarım ölçütleri, “Kesinlikle Katılıyorum, Katılıyorum, Kararsızım, Katılmıyorum, Kesinlikle Katılmıyorum” sistemi içerisinde değerlendirilmiştir. Hanehalklarının sosyal statülerinde değişiklik olup olmadığını belirlemek için konutlarında kullandıkları eski ve yeni mobilyalar incelenmiştir. Yerleşimin insanların üzerindeki etkisini anlamak için yerleşimden taşınma, toplu konuta bakışları, başkalarına tavsiye etme durumları “Evet, Hayır, Kararsızım” değerleri altında incelenmiştir. Son olarak, “Çok Mutluyum, Mutluyum, Kararsızım, Mutsuzum, Çok Mutsuzum” seçenekleri ile yerleşimde yaşayan hanehalklarının psikolojik durumlarının belirlenmesi amaçlanmıştır.

Çizelge 5.16’da hanehalklarının yerleşimle ilgili olarak düşünceleri yer almaktadır.

Çizelge 5.16 Yerleşimin yeterliliği

Yeterliliğe İlişkin % Değerleri (Kişi Sayısı 62)						
Özellikler	Çok Yeterli	Yeterli	Kararsızım	Yeterli Değil	Hiç Yeterli Değil	Toplam
Araç yolları	19,4	54,8	9,7	11,3	4,8	100
Yaya yolları	0	19,4	16,1	58,1	6,5	100
Park ve bahçe gibi yeşil alanlar	3,2	6,5	14,5	50,0	25,8	100
Çocuk oyun alanları	4,8	6,5	21,0	51,6	16,1	100
Spor alanları	4,8	9,7	14,5	48,4	22,6	100
Otopark alanları	32,3	21,0	27,4	12,9	6,5	100
Sağlık birimleri	8,1	32,3	41,9	12,9	4,8	100
Eğitim birimleri	9,7	37,1	32,3	12,9	8,1	100
Sosyal tesisler	0,0	3,2	19,4	61,3	16,1	100
Sosyal ilişkiler ve komşuluk	9,7	12,9	8,1	29,0	40,3	100
Manzara	16,1	38,7	25,8	9,7	9,7	100
Şehir merkezine yakınlık	4,8	19,4	29,0	35,5	11,3	100
Ulaşım olanakları	8,1	25,8	30,6	27,4	8,1	100
Alışveriş olanakları	6,5	38,7	35,5	19,4	0,0	100
Altyapı olanakları (su, doğalgaz, elektrik, telefon bv.)	38,7	48,4	12,9	0,0	0,0	100
Binaların konumu	12,9	37,1	40,3	9,7	0,0	100
Güvenlik	0,0	0,0	0,0	32,3	67,7	100

Yerleşimdeki “araç yolları” hanehalkları tarafından “yeterli” olarak değerlendirilirken, “yaya yolları”, “yeşil alanlar”, “oyun alanları” ve “spor alanları” benzer oranlarda “yeterli değil” olarak belirtilmiştir. “Otopark alanları” içinse “çok yeterli” seçeneği yüksek değer almıştır. Oysaki alanda yapılan gözlemde otopark alanlarının fazla olmasına rağmen araçların ana ve ara yollarda park edildikleri gözlenmiştir. Karşılıklı yapılan konuşmalar sırasında hanehalkları yerleşimin araçla çevrili olmasından ve yeşil alan göremediklerinden şikayet etmektedir. Otopark alanlarının çok yeterli olarak belirlenmesinin nedeninin benzer fikirlerin bir sonucu olduğu düşünülmektedir.

Sağlık birimleri ile ilgili olarak %41,9 oranında “kararsızım” seçeneği işaretlenmiş olsa da genel olarak “yeterli” görülmektedir. “Eğitim birimleri” %37,1’lik oranda “yeterli” görülse de çevreye yakın lise olmaması ve ilköğretimdeki eğitim kalitesi nedeniyle

%32,3 oranında “kararsızım” seçeneği işaretlenmiştir. “Sosyal tesisler” ise %61,3 gibi yüksek bir oranda “yetersiz” bulunmuştur. Dikkat çekici nokta ise, “çok yeterli” seçeneğinin hiçbir denek tarafından benimsenmemiş olmasıdır.

Sosyal ilişkiler ve komşuluk incelendiğinde “Hiç yeterli değil” oranının yüksekliği dikkat çekmektedir. Konutların “manzara” durumları genel olarak “yeterli” olarak değerlendirilmiştir. “Şehir merkezine yakınlık” %46,8 oranında yetersiz bulunmuştur. “Ulaşım olanakları” değerlendirilirken “çok yeterli” ile “hiç yeterli değil” seçenekleri dışındakilerde homojen bir dağılım söz konusudur. “Alışveriş olanakları” ise “yeterli” bulunmuştur. Bunun nedeni haftanın bir günü yerleşim yakınında kurulan semt pazarıdır.

Yerleşim içerisindeki yeterlilikler belirlenirken güvenlik ile ilgili olarak çok düşündürücü sonuçlara ulaşılmıştır. Güvenlikle açısından %67,7 oranında “hiç yeterli değil” cevabıyla karşılaşılmaktadır. Deneklerin cevabında esas olarak, “çok yeterli”, “yeterli” ve “kararsızım” seçeneklerinin hiçbirinin cevap olarak belirtilmemesi durumun ciddiyetini vurgulamaktadır. Bu durumda, yerleşimdeki bütün hanehalkları güvenlik konusunda çekinceleri vardır. Polis lojmanlarının da bulunduğu bir yerleşimde bu sonuca ulaşmak ciddi sorunlar olduğunun göstergesidir.

Çizelge 5.17 Konut yapısına ilişkin memnuniyet

% Değerleri (Kişi Sayısı 62)							
Özellikler	Çok İyi	İyi	Ne İyi Ne Kötü	Kötü	Çok Kötü	Yanıtız	Toplam
Kullanılan malzemeler	4,8	9,7	12,9	33,9	37,1	1,6	100
Konutunuzdaki işçilik	3,2	3,2	6,5	32,3	54,8	0,0	100
Konutun gün ışığı alma durumu	19,4	38,7	16,1	9,7	12,9	3,2	100
Konutun havalandırması	24,2	43,5	19,4	8,1	4,8	0,0	100
Konutun ısınması	3,2	9,7	19,4	46,8	19,4	1,6	100
Elektrik tesisatı	0	16,1	25,8	35,5	19,4	3,2	100
Su tesisatı	0,0	6,5	37,1	32,3	19,4	4,8	100
Ses yalıtımı	0,0	3,2	22,6	25,8	45,2	3,2	100
Isı yalıtımı	0,0	1,6	22,6	40,3	32,3	3,2	100

Çizelge 5.17’de ikamet edilen konutun yapısına ilişkin memnuniyet sorgulanmaktadır. Özellikle “kullanılan malzemeler” ve “konutun işçiliği” hanehalkları tarafından “çok kötü” olarak nitelendirilmiştir. Konutların bulunduğu katlara göre, “konutun gün ışığı alma durumu” ve “konutun havalandırılması” genel olarak “iyi” değerlendirilmiştir.

“Elektrik ve su tesisatı” ile ilgili genel görüşler “kötü” olmakla birlikte benzer oranlarda “kararsız” seçeneğini işaretleyenler de olmuştur. “Konutun ısınması” ve “ısı yalıtımı” ise yakın değerlerle kötü olarak değerlendirilmiştir. “Ses yalıtımı” %71 gibi ciddi bir oranda yetersiz olarak değerlendirilmiştir.

Çizelge 5.18 Konutun büyüklüğüne ilişkin memnuniyet

% Değerleri (Kişi Sayısı 62)							
Özellikler	Çok İyi	İyi	Ne İyi Ne Kötü	Kötü	Çok Kötü	Yanıtsız	Toplam
Konuttaki oda ilişkileri	41,9	35,5	12,9	6,5	0,0	3,2	100
Konutun salon büyüklüğü	3,2	6,5	41,9	38,7	9,7	0,0	100
Konutun mutfak büyüklüğü	4,8	11,3	35,5	30,6	14,5	3,2	100
Konutun banyo büyüklüğü	3,2	6,5	29,0	48,4	12,9	0,0	100
Konutun oda büyüklüğü	1,6	3,2	12,9	51,6	27,4	3,2	100

Çizelge 5.18’de konut ve birimlerin büyüklüklerinin hanehalkları tarafından değerlendirilmesine yer verilmiştir. “Konuttaki oda ilişkileri” yani dairenin planlaması hanehalkları tarafından %41,9 gibi bir oranda “çok iyi” olarak nitelendirilmiştir. Buna karşın, odaların büyüklükleri yetersiz bulunmuştur. Özellikle “oda büyüklükleri” %79 gibi yüksek bir değerde “kötü” ve “çok kötü” olarak belirlenmiştir.

Çizelge 5.19 Konutun alanına ilişkin güvenlik değerlendirmesi

% Değerleri (Kişi Sayısı 62)							
Özellikler	Çok İyi	İyi	Ne İyi Ne Kötü	Kötü	Çok Kötü	Yanıtsız	Toplam
Doğal afetlere karşı koruma	19,4	48,4	19,4	6,5	6,5	0,0	100
Yangına karşı koruma	17,7	14,5	37,1	19,4	9,7	1,6	100
Hırsızlık ve gasp olaylarına karşı koruma	12,9	3,2	6,5	25,8	45,2	6,5	100

Çizelge 5.19’da yer alan oranlara göre “doğal afetlere karşı korunma” 30 kişi (%48,4) tarafından iyi olarak nitelendirilmiştir. “Yangına karşı korunma” “ne iyi ne kötü” olarak belirtilmiştir. Konut alanında “hırsızlık ve gasp olaylarına karşı koruma” ile ilgili dikkat çeken rakamlara ulaşılmıştır. Hanehalklarının %72’i yerleşimi güvenlik açısından yetersiz olarak görmektedir.

Çizelge 5.20’de komşuluk ilişkileri ile ilgili bazı sonuçlara ulaşılmıştır. “Yerleşimdeki birçok insanı tanıyorum” sorusunda “katılmıyorum” ve “kesinlikle katılmıyorum” seçeneklerini birlikte ele aldığımızda %70,9 gibi yüksek sonuçlara ulaşılmaktadır. Yerleşimdeki insanlar gerektiğinde komşularından yardım alıp alamayacaklarından

emin olmamakla birlikte, komşuluk ilişkilerinden kesinlikle memnun değildir. Deneklerden %69,3'ü eski konutundaki komşuluk ilişkilerini aramaktadır. Bu sorudaki önemli nokta ise, %12,9'luk bir oranda boş bırakılmasıdır. İnsanlar konutunun mahremiyeti ile ilgili kararsız olsalar da konuya olumlu yaklaşmaktadır.

Çizelge 5.20 Komşuluk ilişkilerinin değerlendirilmesi

% Değerleri (Kişi Sayısı 62)							
Özellikler	Kesinlikle Katılıyorum	Katılıyorum	Kararsızım	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum	Yanıtız	Toplam
Yerleşimde birçok insanı tanıyorum	4,8	3,2	19,4	41,9	29,0	1,6	100
Gerektiğinde komşularımdan yardım alabilirim	3,2	12,9	51,6	22,6	8,1	1,6	100
Konutunun mahremiyeti vardır	12,9	35,5	45,2	3,2	3,2	0,0	100
Çevredeki komşuluk ilişkilerinden memnunuz	3,2	16,1	9,7	29,0	41,9	0,0	100
Eski konutumdaki komşuluk ilişkilerini ve yardımlaşmayı arıyorum	54,8	14,5	9,7	4,8	3,2	12,9	100

Çizelge 5.21 Farklı konular açısından yerleşimin değerlendirilmesi

% Değerleri (Kişi Sayısı 62)							
Özellikler	Kesinlikle Katılıyorum	Katılıyorum	Kararsızım	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum	Yanıtız	Toplam
Yerleşimde motorlu araçlar çoktur	24,2	37,1	11,3	16,1	9,7	1,6	100
Yerleşimde yeşil alan kullanımı yeterlidir	3,2	3,2	19,4	51,6	22,6	0,0	100
Çevredeki yeşil alanlar bakımlıdır	3,2	6,5	14,5	40,3	32,3	3,2	100
Yüksek katlı bloklarda yaşamaktan memnunuz	9,7	11,3	12,9	30,6	35,5	0,0	100
Konutların aynı büyüklükte olması doğrudur	9,7	9,7	41,9	19,4	19,4	0,0	100
Konutların büyüklükleri yeterlidir	3,2	6,5	16,1	38,7	35,5	0,0	100
Konutlar mimari açıdan estetik ve güzeldir	1,6	3,2	27,4	51,6	16,1	0,0	100
Yerleşim alışılmış mahalle düzenine sahiptir	0,0	6,5	11,3	53,2	24,2	4,8	100
Konutun gelecek için iyi bir yatırım aracıdır	0,0	6,5	16,1	43,5	30,6	3,2	100

Anket çalışmasında yerleşimdeki farklı konulara yönelik hanehalklarının görüşleri alınmıştır. Çizelge 5.21'de değişik sorulara verilen cevapların yüzdeleri verilmiştir. Buna göre;

- Hanehalkları yerleşimdeki motorlu araçların oranını fazla görmektedir; **%37,1**
- “Yeşil alan kullanımı yeterlidir” ve “Yeşil alanlar bakımlıdır” sorularına katılmıyorum derken, kesinlikle katılmıyorum seçeneği de dikkate değer yüksekliktedir; **%51,6** ve **%40,3**
- Yüksek katlı bloklarda yaşamaktan hiç memnun olmayan hanehalkları yüksek bir orandadır; **%66,1**

- Konutların aynı büyüklükte olması konusunda kararsız bir tutum sergilenmiştir; **%41,9**
- Konutların büyüklükleri ise bir kez daha yetersiz olarak nitelendirilmiştir; **% 38,7**
- Konutlar mimari açıdan estetik bulunmamaktadır; **%51,6**
- Yerleşimin mahalle düzeninden uzak olduğu vurgulanmıştır; **%53,2**
- Hanehalkları konutlarının gelecek için iyi bir yatırım olduğuna “katılmıyorum” ve “kesinlikle katılmıyorum” seçeneğiyle inanmadıklarını göstermişlerdir; **%74,1**

Karşılıklı yapılan görüşmeler sonucunda da 2007-2008 yılları içerisinde 100.000 ile 120.000 TL değeri olan konutlarının 2012 yılı itibariyle 55.000-60.000 TL arasında satabildiklerini belirterek %50 oranında değer kaybettiğini vurgulamışlardır.

Kişilerin konutları ve konutun yakın çevresi sosyal statülerinin bir göstergesi niteliğindedir. Bezirganbahçe Sosyal Konutlarına taşınan hanehalklarının sosyal statülerinde yaşanan değişiklik değiştirilen mobilyalar üzerinden incelenmek istenilmiştir. Çizelge 5.22’de ulaşılan sonuçlar verilmiştir.

Çizelge 5.22 Hanehalkları tarafından kullanılan yeni ve eski mobilyaların değerlendirilmesi

Mobilyalar	Eskisini Kullanıyorum		Yeni Aldım		Yanıtsız		Toplam	
	Kişi Sayısı	% Değeri	Kişi Sayısı	% Değeri	Kişi Sayısı	% Değeri	Kişi Sayısı	% Değeri
Oturma takımı	42	67,7	14	22,6	6	9,7	62	100
Yemek odası takımı	35	56,5	16	25,8	11	17,7	62	100
Yatak odası takımı	34	54,8	22	35,5	6	9,7	62	100
Çocuk odası takımı	38	61,3	16	25,8	8	12,9	62	100
Bulaşık makinesi	15	24,2	29	46,8	18	29,0	62	100
Ocak / fırın	37	59,7	21	33,9	4	6,5	62	100
Çamaşır makinesi	28	45,2	22	35,5	12	19,4	62	100
Buzdolabı	32	51,6	28	45,2	2	3,2	62	100
Televizyon	18	29,0	41	66,1	3	4,8	62	100
Elektrik süpürgesi	38	61,3	14	22,6	10	16,1	62	100
Diğer (Bilgisayar)	0	0,0	9	14,5	53	85,5	62	100

Konutlarında değişiklik yapan hanehalklarının farklı mobilyalarda değişiklik yaptığı gözlenmiştir. Genel olarak oturma, yemek, yatak ve çocuk odası takımında eski mobilyalarını kullandıkları görülmektedir. Değişen konutla birlikte beyaz eşyalarında değişiklik olmuştur. Özellikle bulaşık makinelerinin Bezirganbahçe Konutlarına geçtikten sonra alındığı söylenebilir. Televizyon ise %66,1’lik oranda en fazla yeni alınan eşya olmuştur. 9 hanehalkı “Diğer” seçeneğe “Bilgisayar” yazmıştır. Karşılıklı görüşmelerden kentsel dönüşüm sırasında yıkılan evlerinden kurtarabildiklerini yeni konutlarına getirdiklerini, parçalanmış ve kullanılamayacak durumda olan eşyaların

mecburiyetten değiştirildiği öğrenilmiştir. Bu durumda Bezirganbahçe Konutlarına kentsel dönüşüm ile gelen hanehalklarında değiştirilen eşyalar statü değişikliğinden değil, ihtiyaçtan kaynaklıdır.

Çizelge 5.23 Hanehalklarının yerleşimden taşınma isteği ile ilgili oranlar

	Kişi Sayısı	% Değeri
Evet	42	67,7
Hayır	14	22,6
Kararsızım	5	8,1
Yanıtsız	1	1,6
Toplam	62	100

Çizelge 5.23’de hanehalklarının Bezirganbahçe’den taşınma istekleri belirtilmiştir. Mülkiyet durumu yüksek olmasına rağmen, taşınmak isteyenler %67,7 gibi yüksek bir orana sahiptir.

Çizelge 5.24 Hanehalklarının başka bir toplu konuta taşınma isteği ile ilgili oranlar

	Kişi Sayısı	% Değeri
Evet	16	25,8
Hayır	26	41,9
Kararsızım	6	9,7
Yanıtsız	14	22,6
Toplam	62	100

Çizelge 5.24’de Bezirganbahçe Sosyal Konutlarından taşınmak isteyen hanehalklarının benzer bir konut yerleşmesine taşınmak isteyip istemedikleri sorgulanmıştır. %41,9’luk bir oranda benzer yerleşime taşınmayı istememektedir. Karşılıklı görüşmelerle alınan bilgilerden hanehalklarının çoğunda yeniden gecekondü bölgelerine dönme isteği ve Bezirganbahçe’deki konutlarından sadece gecekonduya geçerlerse ayrılma düşüncesi hakimdir.

Çizelge 5.25 Yerleşimi yakınlarla tavsiye etme ile ilgili oranlar

	Kişi Sayısı	% Değeri
Evet	14	22,6
Hayır	32	51,6
Kararsızım	12	19,4
Yanıtsız	4	6,5
Toplam	62	100

Hanehalklarının Bezirganbahçe Konutlarının başkalarına tavsiye etmekteki olumsuz düşünceleri Çizelge 5.25’de açık bir şekilde görülmektedir.

Anketin sonunda, konut alanı ile ilgili olarak genel bir değerlendirme yapılması için deneklerin yerleşimdeki mutluluk dereceleri incelenmiştir. Çizelge 5.26’da Bezirganbahçe’deki hanehalklarının mutluluk oranları yer almaktadır.

Çizelge 5.26 Hanehalklarının Bezirganbahçe’deki mutluluk oranları

	Kişi Sayısı	% Değeri
Çok mutluyum	0	0,0
Mutluyum	3	4,8
Kararsızım	10	16,1
Mutsuzum	24	38,7
Çok mutsuzum	20	32,3
Yanıtsız	5	8,1
Toplam	62	100

Bezirganbahçe Sosyal Konutlarında yaşamaktan mutlu olan hanehalklarının sayısı oldukça azdır. “Mutsuzum” ve “çok mutsuzum” şeklinde cevap verenlerin ise %71 oranında olması, yerleşimdeki aksaklıkların insan psikolojisine doğrudan etkisinin bir sonucudur.

Anketin son bölümünde yer alan değerlendirme kısmında, yönetimin ilgisizliğine, güvenlik görevlilerinin yetersizliğine, çevre duvarların bulunmamasına, bloklarda meydana gelen bozulmalarda hanehalklarından aidat dışında ekstradan para toplanmasına, yeşil alan kullanımının yetersizliğine, ev hanımı olan ve yerleşim dışına çıkamayan bayanlara yönelik sosyal olanakların bulunmamasına, aydınlatmaların azlığına, depolama alanının olmamasına, sığınakların depo gibi kullanılmasına, kötü çevre koşulları ve özellikle unutulmuşluk hissinin yoğun olarak hissedilmesine dikkat çekilmektedir.

Anket çalışması ve karşılıklı görüşmeler bir arada değerlendirildiğinde, Bezirganbahçe Sosyal Konutları’ndaki hanehalklarının yerleşimde yaşamaktan mutlu olmadıkları ve seçeneklerinin olmamasından dolayı konutlarından taşınamadıkları sonucuna ulaşılmaktadır. Fırsat bulmaları halinde, polis lojmanlarında oturan hanehalkları da dahil olmak üzere, gecekondu dönüşümü ile yerleşime gelenler alanı terk etmeyi istemektedir.

Terk etme isteği, yerleşimin nitelikli yaşam koşullarının çok uzağında olmasından kaynaklıdır. Hatalı tasarım, planlama ve uygulama kararları neticesinde yerleşim hanehalklarını hem fiziksel hem de psikolojik olarak olumsuz etkilemektedir.

SONUÇ ve ÖNERİLER

İnsanoğlunun “barınma sorunu” her dönem çözüm aranan en temel problemdir. Toplumlardaki sınıf farklılıkları sorunun dar gelirli tarafından daha fazla hissedilmesine neden olmuştur. Barınma problemine karşı farklı çözüm arayışları getirilmesine rağmen, dar gelirlinin barınmasına günümüzde halen çözüm aranmaktadır. Bu nedenle, dar gelirlinin sorununa çözüm olarak geliştirilen sosyal konut politikaları ve uygulamaları bu çalışma kapsamında ele alınmıştır.

Hızlı nüfus artışı, ağırlaşan hayat şartları, kaynak yetersizliği ve gelir dağılımının eşitsizliği gibi nedenlerle toplumlarda mutlak yoksulluk sınırındaki yoksul birey sayısı her geçen gün artmaktadır. Özellikle nüfus artış hızı yüksek ve sanayisi gelişmekte olan ülkelerde yoksulluğun etkileri ağır şartlarla kendini göstermektedir.

İngiltere, Almanya, Fransa ve Hollanda gibi gelişmiş sanayiye sahip ülkelerde, konut sorunu 20. yüzyılın başlarında yaşanmaya başlanmış ve İkinci Dünya Savaşı sonrasında işleyen sosyal konut politikaları sayesinde büyük ölçüde çözüme kavuşmuştur. Kira denetimi, devlete ait sosyal kiralık konutları, devlet sübvansiyonları, konut bakanlıkları, kar amacı gütmeyen kuruluşların mülk sosyal konut edinme girişimleri vb. tedbirler ile kamu, kamuya bağlı kurumlar, özel girişimler, vakıflar ve kar amacı gütmeyen kuruluşlar dar gelirliye sosyal konut üretmektedir.

Gelişmiş Ülkelerin yerleşik konut politikaları sayesinde konut sorunu yalnızca dar gelirli ve yoksullarla sınırlı kalmamaktadır. Büyük nüfuslu ailelere, yaşlılara, çocuksuz ailelere, şiddet mağduru kadınlara, bakım gerektiren hasta ailelerine ve çeşitli özel durumdaki yaşam koşullarına uygun sosyal konut yerleşimleri oluşturmaktadır. Farklı sosyal

statüdeki hanehalklarının yaşam kalitesi arttırılmaya çalışılırken sosyal açıdan karma bir mahalle düzeninin yaratılmasına da özen gösterilmektedir.

Gelişmiş Ülkelerin 2000’li yıllarda inşa ettikleri sosyal konut yerleşimleri sürdürülebilir mimarlık ilkeleri dikkate alınarak uygulanmaktadır. Yerleşimlere yalnızca barınma ihtiyacına cevap veren niceliksel alanlar olarak bakılmamakta, sosyo-kültürel açıdan niteliksel özellikler barındırmaktadır. Yerleşimdeki hanehalkı niteliğinin belirlenip, ihtiyaçlar doğrultusunda; sosyal donatıların, eğitim olanaklarının, eğlence alanlarının, ve sosyalleşme mekanlarının planlaması yapılmaktadır.

Gelişmekte Olan Ülkelerde barınma sorunu, geç sanayileşme döneminde kendini göstermiştir. Sanayileşme ile birlikte hızlı kentleşme süreci içine girilmiş, kentleşme hızı sanayileşmenin çok önünde gerçekleşmiştir. Yaklaşık olarak 1950’lere denk gelen bu dönem günümüzde halen devam etmektedir. Süreç içinde, devletlerin kalkınma politikalarında sanayileşme daima konut yatırımlarından önce gelerek kente ve konuta yönelik gelişimlerin arttırılmasına olanak tanımamıştır. Devlet eliyle gelişme imkanı bulamayan konut, ihtiyacın karşılanması için yasal olmayan, sağlık koşullarından uzak barınma türü olan gecekondulaşma temelinde devletlerin konut sorununa bakış açılarının bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır.

Pakistan’daki Karaçi şehrinin gecekondulaşma mahalleleri, Tayland’daki Chao Praya çevresi yerleşimleri, Brezilya’da Rio de Janerio favelaları, Hindistan’daki Dharavi bölgesi benzer ihtiyaçları karşılamak üzere yoksul insanların bireysel çabalarıyla oluşturduğu yerleşim yerleridir. Yerleşimlere bütüncül olarak bakıldığında, kentle uyumunda hem fiziksel hem de mekansal olumsuzlukların, insan psikolojisine yansımaları sonucunda toplumsal açıdan sorunlarla karşılaşmaktadır.

Türkiye’de konut ihtiyacı hemen her kentte hissedilmektedir. Özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlerde konut ihtiyacı yasal ve yasal olmayan yollardan karşılanmaktadır. Türkiye için sorun hiçbir zaman yalnızca barınma sorunu olmamıştır. Niceliksel olarak bakıldığında ihtiyaçtan fazla konut üretimi yapılmasına rağmen yoksul ve dar gelirliye yönelik nitelikli konut sunumu yapılmamaktadır. Türkiye’deki konut açığının, yoksul ve dar gelirliye yönelik nitelikli konut açığından kaynaklandığını söylemek mümkündür.

Cumhuriyet'in ilanından itibaren devlet politikasında "konut sorunu" kendisine daima yer bulmuştur. Ankara'nın başkent olması ile başlayan konut ihtiyacını, memur ve işçi konutları izlemiştir. 1950'lere kadar çıkarılan çeşitli politikalar ile Saraçoğlu, Yenişehir, Levent, Ataköy ve Koşuyolu gibi nitelikli konut uygulamaları yapılmıştır. Ancak şehirleşme hızının yüksek olması nedeniyle uygulamalar yetersiz kalmaya devam etmiş ve sorun tam olarak hiçbir zaman çözüme kavuşamamıştır.

1950 sonrasında alınmaya çalışan önlemlerin, çıkarılan beşer yıllık kalkınma planlarının ve uygulamaların yeterli olmadığı görülmüştür. Zaman içerisinde de gecekondulaşımı, devlet tarafından yoksulun konut ihtiyacını kapama yöntemi olmuştur. Özellikle gecekonduya yönelik çıkarılan kanunların af niteliğinde olmasıyla kaçak yerleşim şekli yoksulun kentte tutunma yöntemi olmaktan çıkmış bir kazanç kapısı haline gelmiştir. Aflar birden fazla gecekondulaşımının, kaçak apartmanlaşmanın ve köyden kente göçün desteklenmesine de zemin hazırlamıştır.

1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondulaşım Yasası ile sorun devlet tarafından ilk kez kapsamlı şekilde ele alınarak önüne geçilmesine çalışılmıştır. Yasayla birlikte Gecekondulaşım Önleme Bölgeleri oluşturulmuş, yoksulun konut sorununa çözüm önerileri getirilmiştir. Ancak çözüm önerileri kağıt üzerinde kalmış ve uygulamada başarısız olmuştur.

Kamu ve kamuya bağlı kuruluşlar tarafından yeterli destek sağlanamadığından yapılmaya çalışılan girişimler yoksula ulaşmamıştır. Son bir girişim olarak; dar gelirli insanların konut sorununu çözmek ve sağlıklı yaşam alanları yaratılması adına 1984 yılında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuştur. 2003 yılı itibarıyla yetkileri arttırılan TOKİ günümüzde konut üretiminde yetkili tek kurum haline gelmiştir.

TOKİ seferberliğinde, sosyal ve toplu konut adı altında, toplumun farklı kesimlerine hitap eden birçok yerleşim Türkiye'nin farklı kentlerinde inşa edilmektedir. Ancak TOKİ, sosyal ve fiziki verileri göz ardı ederek planlama yapması nedeniyle meslek odaları ve ilgili çevrelerce yoğun olarak eleştirilmektedir. TOKİ yerleşimlerinde, bölgelerdeki iklim ve coğrafi koşulları dikkate almadan, yerel malzemeler ve mimari anlayışa, sosyo-kültürel yaşantıya uymayan tasarım ve uygulama kararları nedeniyle yaşadıkları çevreden mutlu olmayan ailelerin sayısı gün geçtikçe artmaktadır.

Türkiye’deki sosyal konut girişimlerinin gelişmiş ülkelerdeki konut uygulamalarıyla olan benzerlikleri ve farklılıkları aranarak, sosyal konut yerleşimlerinin hanehalkları üzerindeki etkileri tez kapsamında ulaşılmak istenen sonuçlardan bir tanesidir. Bu amaçla, TOKİ’nin 2007 yılında hanehalklarının yerleşimine açtığı Bezirganbahçe Sosyal Konutlarında kapsamlı bir çalışma gerçekleştirilmiştir. Yerleşimde inceleme, yerinde gözlem, konut kullanıcıları ile görüşme ve anket çalışması yürütülmüştür. 2695 konut biriminden oluşan kalabalık bir yerleşim olan Bezirganbahçe fotoğraflama yöntemiyle belgelenmiştir.

Anket çalışmasıyla toplam 62 denekten görüşler elde edilmiştir. Anketlerden çıkan en çarpıcı sonuç, yerleşimdeki bireylerin yoğun bir güvenlik sorunu yaşamaları olmuştur. Anket yardımıyla ulaşılan genel sonuç ise, hanehalklarının gerek konut gerekse konut çevresinden memnun olmadıklarıdır. “Kentsel Dönüşüm” adı altında Ayazma ve Tepeüstü bölgelerinde gecekondulu tipi yapılarda yaşayan alt gelir grubunun konut sorununa çözüm olarak geliştirilen yerleşimde;

- **Ulaşım** açısından konutlara taşınıldığı ilk yıllarda otobüs ve minibüsün sınırlı olmasından kaynaklı zorluklar yaşanmıştır. Düzenli otobüs seferlerinin getirilmesiyle kent merkezlerine ulaşım nispeten kolaylık kazanmış, ancak ulaşım olanakları sınırlı ve hanehalkları için masraflıdır.
- **Araç yollarını ve otopark** alanlarını hanehalkları yeterli olarak nitelendirmektedir. Yerleşimde konut dışındaki bütün alanların araçlara ayrıldığı göz önünde bulundurulduğunda “yeterli/çok yeterli” ifadesinin eleştirel bir bakış olarak yorumlanması gerekmektedir.
- **Yaya yolları** en çok eleştirilen konuların başında gelmektedir. Yeşil dokunun içerisinde geçen insanların çevresinde oturabildiği, yürüyüş, bisiklet vb. sportif aktivitelerde bulunabildiği yol ve parkurlar düşünülmemiştir.
- **Güvenlik** yerleşimdeki en büyük sorundur. Bloklarda her gece bir hırsızlık olmakta ve bunun önüne geçilememektedir. Polis lojmanlarında benzer olaylar yaşanmadığı için site yönetimi durumla ilgili iyileştirme girişimlerinde bulunmamaktadır. Yerleşimde çevre duvarı olmadığından yerleşime girişi sağlayan üç kapı da anlamsızlaşmaktadır. Kapıdaki güvenlik görevlileri de giriş ve çıkışlarda herhangi bir kontrol yapmamaktadır. Aileler, çocuklarının “kapı

önünde” oynarken yerleşim dışına çıkmaması ve nispeten koruyucu olması için para toplayıp blok çevresini tellerle çevrelemiştir. Hanehalkları yeni yerleşim alanlarında bile, bireysel girişimlerle sorunlarını çözmek zorunda kalmıştır.

- Hanehalkları gecekondü bölgesindeki güvenliklerinin daha iyi olduğunu ve hırsızlık olaylarının bu kadar çok yaşanmadığını belirtmiştir. Tepeüstü ve Ayazma’dan gelen farklı kültürlerdeki insanların bir arada yaşamaya zorlanması güvenlik tehditlerinin nedeni olarak görülmektedir.
- **Sosyal donatı alanları** olan park ve bahçe gibi yeşil alanlardan, rekreasyon alanlarından, çocuk oyun ve spor alanlarından hanehalkları memnun olmamaktadır. Her ay düzenli olarak toplanan aidatlara rağmen çevre bakımların yapılmaması ve açık hava oturma alanların olmaması yerleşimin en büyük eksikliğidir. Hanehalkları ağaç yerine, motorlu araçlara bakarak kaldırım kenarlarında, yerlerde oturmak zorunda bırakılmıştır.
- Ev hanımı nüfusunun fazla olması yerleşimdeki bayanlara yönelik sosyalleşme alanlarını gerektirmektedir. Halk eğitim merkezi, kişisel gelişim kursları, çeşitli meslek atölyeleri gibi komşuluk ilişkilerini güçlendiren ve emeği topluma kazandıran girişimler yerleşim sınırları içinde düşünülmemiştir.
- **Komşuluk** ilişkileri yerleşimdeki güvensizlik duygusu nedeniyle giderek kötüleşmektedir. Çok nüfuslu bir yerleşim olması nedeniyle kimse çevresini tam anlamıyla tanıyamamakta ve küçük olan konutlarında misafir ağırlamayı istememektedir.
- Açık alanların sosyal ilişkileri güçlendirici fonksiyonlarının olmaması nedeniyle komşuluk ilişkileri zayıflamaktadır. Özellikle ev hanımları kapı önü sohbetlerini özlediklerini belirtmişlerdir.
- Hanehalkları, psikolojik durumları ve insan ilişkileri incelenmeden yerleşime getirildikleri için sabah çıkılıp akşam girilen yüksek katlı blok yaşamında mutsuz olmakta, depresyona girmektedir.
- Yangın merdivenlerine yerleştirilen mobilyalar ile katlarda ortak mekanlar yaratılmaya çalışılmıştır. Bireysel olarak yaratılan bu alanlar, gelişmiş ülkelerdeki sosyal konut uygulamalarında karşılaşılan kat bahçelerini ve sosyal mekanları akla getirmektedir.

- **Kullanılan malzemeler ve konutun işçiliği** kalitesiz bulunmuştur. Hanehalkları yerleşime taşındıktan sonra konut içlerini yeniden yaptırmıştır. Bu durum, projenin fiziki olarak ihtiyaçları tam karşılamadığının bir göstergesidir. Ayrıca asgari ücretle geçinen hanehalklarına ek bir masraf oluşturmuştur.
- Hanehalkları özellikle TOKİ tarafından gösterilen evlerle teslim edilen evlerin aynı olmadığını belirtmiştir.
- **Konutlarda ısınma, ısı ve ses yalıtımı** “kötü/çok kötü” olarak belirlenmiştir. Çevre dairelerde konuşulanlar konutlarda duyulmaktadır.
- **Elektrik ve su tesisatı** ile ilgili olarak hanehalkları çeşitli sorunlar yaşamıştır. Konutlarda tesisatlara defalarca müdahale edilmek zorunda kalmıştır.
- **Tasarım ölçütleri** sosyal konutlarda hanehalklarının detaylı olarak incelenmesiyle oluşturulmalıdır. Bezirganbahçe yerleşiminde hanehalklarının demografik yapısı dikkate alınmadan planlama geliştirilmiştir. Bunun bir sonucu olarak da çok nüfuslu aileler de tip plan içindeki 69,75 m²'lik standart büyüklükteki konutlarda yaşamak zorunda kalmıştır. Gelişme çağında kızlı erkekli üç veya dört kardeşin 11-13 m²'lik bir odalarda bir arada yaşaması olanaksızdır.
- **Tek tip ve nokta blok apartman** anlayışı yerleşimdeki en önemli tasarım sorunudur. Toprakla beraber yaşamaya alışmış hanehalklarının yaşam düzenine uymayan, komşuluk ilişkilerinin zayıflatmasına neden olan, ve insanları yalnızlığa iten yüksek katlı bloklarda yaşamaktan hanehalkları hiç mutlu değildir. Bu uyum sorunu yerleşim kurulduğu andan itibaren kendisini göstermiştir.
- **Mahalle dokusunun** yaratılması ve insanların itilmişlik duygusundan uzaklaştırılması sosyal konutun temel hedefleridir. Yerleşimdeki planlama anlayışı, vaziyet ve yön, rüzgar, güneş ışığı, manzara gibi temel mimari kararlar göz ardı edildiğinden mahalle ortamı Bezirganbahçe’de yaratılamamıştır.
- Bezirganbahçe Sosyal Konutlarına taşındıktan sonra hanehalklarının aylık kazançları aynı kalmasına rağmen giderleri artmıştır. TOKİ’ye ödenen aylık borç miktarı, yönetime ödenen aidat, su, elektrik, doğalgaz gibi faturalar, her ay bloklarda yapılan tamirata yönelik ek masraflar ve zorlaşan yaşam şartları

nedeniyle aileler geçinememektedir. Çocuklar, okul sonrasında veya okuldan alınarak çalışmak zorunda bırakılmıştır.

- Hanehalklarının birçoğu araçlarını satmak ve TOKİ'ye olan borçlarını ödemek zorunda bırakılmıştır. Borçların ödenmemesi durumunda konutlarından atılma korkusu yerleşimin genelinde hissedilmektedir. Çünkü hanehalklarının gidebilecekleri başka yerleri kalmamıştır.
- Hanehalkları yerleşimdeki bakımsızlığı ve güvensizliği yoksul ve dar gelirli olmaya bağlamaktadır. Yapılan görüşmelerde yerleşimi ve kendilerini tanımlarken “itilmişlik, gözden çıkarılmışlık, yok sayılma ve unutulmuşluk” kelimelerini defalarca kullandıkları gözlenmiştir. İnsanların bu hislerle yaşamaya çalışması, çeşitli psikolojik problemlere zemin hazırlamaktadır.
- Yerleşime açılalı beş yıl olmasına rağmen hanehalklarının yarısından fazlası burayı terk etmek istediğini ve benzer bir toplu konuta gitmeyi düşünmediğini belirtmiştir. Yerleşimden ayrılamamaları; TOKİ'nin koyduğu ağır şartlar nedeniyle konutlarını satamamalarından, maddi olanaklarının yetersizliğinden ve köylerinde bile yerlerinin olmamasından kaynaklıdır.
- Hanehalkları mecbur kaldıkları için Bezişrganbahçe Konutlarında yaşamaktadır. Bu durum, zaman içinde yerleşimin, fiziksel ve psikolojik olarak çöküntü alanına dönüşmesine neden olacaktır.

Sonuç olarak, TOKİ tarafından oluşturulan dışa kapalı yerleşimler zamanla sosyal açıdan çöküntü alanlarına dönüşmektedir. Dar gelirli ve yoksulun sağlıklı yaşam alanlarında sosyo-kültürel ve eğitim bakımından yeterli donanımına sahip bir şekilde barınmalarının sağlanabilmesi için sosyal konut yerleşimleri oluşturulmuştur. TOKİ'nin sosyal konutları, insan psikolojisini olumsuz etkileyen, bireyleri yalnızlığa iten, sosyal ilişkileri zayıflatan ve unutulmuşluk hissinin hissedildiği, itilmişliğin, çaresizliğin, yoksulluğun göstergesi olarak algılanan ve toplumun hor görülen parçasının toplandığı yaşam alanlarını oluşturulmaktadır.

Oysaki sosyal konut; farklı coğrafi ve iklimsel koşullar, sosyal, kültürel ve ekonomik değerler, kullanıcı profili gibi çeşitli parametrelerin göz önünde bulundurularak planlanması gereken kamu uygulamalarıdır. Farklı statüdeki insanların barındığı karma bir düzen oluşturulduğunda toplumun bir parçası olabilmektedir. Hanehalklarının

istekleri doğrultusunda, gerek görüldüğünde bahçeli, ekip bi meli, eğitici ve gelişime müsait yaşam parçaları olmalıdır.

Bu bağlamda, ülkemizde sosyal konut uygulamalarına birer sosyal sorumluluk projesi olarak bakılması, bu doğrultuda konut politikalarının geliştirilmesi ve ekonomik desteklerin verilmesiyle konut, sorun olmaktan çıkacaktır. Konut ile ilgili kararlarda tek bir kamu kuruluşunun yetkili olduğu sistem yerine yerel yönetimler, özel sektör, vakıflar ve kooperatifler gibi farklı organların dahil edildiği karma bir üretim sistemi oluşturulabilir. Kar amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından sosyal kiralık ve mülk konut uygulamaları geliştirilebilir. Böylece dar veya orta gelirliilerin ihtiyaçları doğru belirlenerek nitelikli uygulamalarla toplumun sosyo-kültürel seviyesi artırılabilir.

KAYNAKLAR

- [1] Keleş, R., (1967). Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye’de Konut Kooperatifleri, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Sosyal Araştırma Dairesi – 8 Sosyal Araştırmalar 1, Gürsoy Basımevi, Ankara.
- [2] TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu 2008, <http://www.imo.org.tr>, 21 Ekim 2011.
- [3] TDK, (2011). Genel Türkçe Sözlük, <http://www.tdk.gov.tr>, 21 Ekim 2011.
- [4] İhtiyaçlar Hiyerarşisi, <http://www.gennaration.com.tr/wp-content/uploads/2010/10/ihtiyaclar-hiyerarsisi-piramit.jpg>, 10 Ocak 2012.
- [5] TÜİK, (2001). 2000 Bina Sayımı, TÜİK, 2471, Ankara.
- [6] Tekeli, İ., (2010). Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, 1. Baskı, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- [7] Turan, İ., (2010). T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Sosyal Konut Uygulamalarının (2003-10) Sürdürülebilir Mimarlık Çerçevesinde Değerlendirilmesi: Bezirganbahçe Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [8] Keleş, R., (1998). Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi Yayınları , Ankara.
- [9] Keleş, R., (1976). Kentbilim İlkeleri, Sosyal Bilimler Derneği Yayınları, Ankara.
- [10] Tapan, M., (1999). "Toplu Konut ve Türkiye’deki Gelişimi", Derleyen: Sey, Y., (1999). Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşim, Tarih Vakfı, İstanbul.
- [11] Hasol, D., (2005). Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, 9. Baskı, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul.
- [12] Keleş, R., (1972). 100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, Gerçek Yayınevi, İstanbul.

- [13] Keleş, R., (2010). Kentleşme Politikası, 11. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.
- [14] Oxley, M., (2009). Financing Affordable Social Housing in Europe, UN-HABİTAT, Nairobi.
- [15] Türkiye'de Konut Sorunu, <http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/turkiyede-konut-sorunu.html>, 03 Ekim 2011.
- [16] Ergun, C., ve Göl, H., (2010). "Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri", II. Sosyal Haklar Sempozyumu, 4-6 Kasım 2010, Denizli.
- [17] 1961 ve 1982 Sayılı Anayasalar, <http://www.anayasalar.com/>, 22 Kasım 2011.
- [18] Balkır, Z.G., (2010). "Konut Hakkı ve İhlalleri: Kentli Haklarının Doğuşu", II. Sosyal Haklar Sempozyumu, 4-6 Kasım 2010, Denizli.
- [19] TÜİK, (2011). İstatistik Göstergeler 1923 – 2010, TÜİK, 3641, Ankara.
- [20] MİMDAP, Çin'in Yarının Kenti: Chongqing, <http://www.mimdap.org/?p=39314>, 24 Ocak 2012.
- [21] Işık, O., ve Pınarcıoğlu, M.M., (2009). Nöbetleşe Yoksulluk Sultanbeyli Örneği, 7. Baskı, İletişim Yayınları, İstanbul.
- [22] TÜİK, İstatiksel Oranlar, <http://www.tuik.gov.tr/Start.do>, 16 Aralık 2011.
- [23] Mall of İstanbul, <http://www.mallofistanbul.com.tr>, 24 Ocak 2012.
- [24] Kuvvetli, H., (2010). Yoksullar İçin Barınma Alanları ve Konut Uygulamalarının İncelenmesi; Bilecik İli Osmaneli İlçesi Modelinde Örneklenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [25] Sakarya Rehberim, <http://www.sakaryarehberim.com>, 24 Ocak 2012.
- [26] Öztürk, D., (2005). İstanbul'da Oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri: Kullanıcı Porfili Açısından Soğanlık, Uğur Mumcu Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [27] Gürlesel, C.F., Küresel Kriz Sonrası Gayrimenkul Sektörü ve Türkiye İçin Öngörüler 2015, [http://www.istanbulrestate.net/\(S\(zp2xvq45jl02rp45s2lkid55\)\)/PDFs/Can_Fuat_Gurlesel.pdf](http://www.istanbulrestate.net/(S(zp2xvq45jl02rp45s2lkid55))/PDFs/Can_Fuat_Gurlesel.pdf), 26 Aralık 2011.
- [28] T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı, (2007). Gelir Dağılımı ve Yoksullukla Mücadele Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Dokuzuncu Kalkınma Planı 2007 - 2013, Ankara.

- [29] TÜSİAD, (2000). Türkiye’de Bireysel Gelir Dağılımı ve Yoksulluk, Avrupa Birliği İle Karşılaştırma, TÜSİAD-T, 2000 – 12, 295, İstanbul.
- [30] World Bank, (2000). World Development Report 2000/2001: Attacking Poverty, World Bank, Washington DC.
- [31] TÜİK, (2009). Yoksulluk Çalışması Sonuçları, <http://www.tuik.gov.tr>, 16 Aralık 2011.
- [32] TÜİK, (2010). Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, <http://www.tuik.gov.tr>, 16 Aralık 2011.
- [33] Vikipedi, Gini Katsayısı, http://tr.wikipedia.org/wiki/Gini_katsayısı, 16 Aralık 2011.
- [34] Caner, A., (2008). OECD Yoksulluk ve Gelir Dağılımı, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, http://acaneretuedutr.weebly.com/uploads/9/0/1/5/9015786/tryoksulluk-gelirdag_bolum17_tekitap_27nov.pdf, 14 Kasım 2011.
- [35] Karaman, K., (2003). Türkiye’de Şehirleşme Olgusu ve Gecekondu Sorunu, Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları 4, Kayseri.
- [36] T.C. Resmi Gazete, <http://www.resmigazete.gov.tr/default.aspx#>, 12 Şubat 2012.
- [37] Erman, T., (2004). "Gecekondu Çalışmalarında 'Öteki' Olarak Gecekondulu Kurguları", Social Science on Contemporary Turkey, <http://ejts.revues.org/index85.html>, 16 Mart 2011.
- [38] Whitehead, C., ve Scanlon, K., (2007). Social Housing in Europe, LSE London School of Economics and Political Science, Londra.
- [39] James Poling, The Slums of 19th Century New York Captured in Photographs by Jacob Riis, <http://jamespoling.com/the-slums-of-19th-century-new-york-captured-in-photographs-by-jacob-riis>, 22 Mart 2012.
- [40] UNECE, (2006). Guidelines on Social Housing-Principles and Examples, United Nations, New York - Geneva.
- [41] Erkan, R., (2002). Kentleşme ve Sosyal Değişme, 1. Baskı, Bilim Adamı Yayınları, İstanbul.
- [42] Flickr, Communist Era Housing, <http://www.flickr.com/photos/zkorb/171020878/>, 22 Mart 2012.

- [43] Bayraktar, E., (2006). Gecekondu ve Kentsel Yenileme, 1. Basım, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara.
- [44] Whitehead, C., ve Scanlon, K., (2007). Social Housing in Europe, LSE London School of Economics and Political Science, Londra.
- [45] Pittini, A., ve Laino, E., (2011). Housing Europe Review 2012 The Nuts And Bolts of European Social Housing Systems, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brüksel.
- [46] Mutlu, N.S., (1999). Türkiye'de Sosyal Konutun Gelişimi İle İlgili Yasal Düzenlemeler ve Kent Planlaması Açısından Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [47] UN-HABITAT, (2004). Quick Policy Guide Series Volume 1: A Policy to Rental Housing in Developing Countries, Unhabitat, Nairobi.
- [48] Affordable Housing Institute: US, Slums: A Municipal Defination, <http://affordablehousinginstitute.org/blogs/us/2008/03/slums-a-municipal-definition.html>, 26 Nisan 2012.
- [49] UN-HABITAT, (2010). Urban Indigenous Peoples and Migration: A Review of Policies, Programmes and Practices, United Nations Housing Rights Programme Report No: 8, Unhabitat, Nairobi.
- [50] World Maps, <http://www.justmaps.org>, 29 Mart 2012.
- [51] UN-HABITAT, Affordable Land and Housing in Latin America and The Caribbean, Unhabitat, Nairobi.
- [52] Lima Pictures, Peru, <http://www.bugbog.com/gallery/galleryperu/peru-pictures-lima.html>, 22 Nisan 2012.
- [53] Vikipedi, Brezilya, <http://tr.wikipedia.org/wiki/Brezilya>, 22 Nisan 2012.
- [54] Araştıralım, Farklı Brezilya, <http://www.arastiralim.com/brezilya-varoslari-favela.html>, 24 Nisan 2012.
- [55] Archdaily, Favela Painting, <http://www.archdaily.com/62689/favela-painting/>, 26 Nisan 2012.
- [56] Vikipedi, Venezuela, <http://tr.wikipedia.org/wiki/Venezuela>, 12 Nisan 2012.
- [57] Vikipedi, Caracas, <http://tr.wikipedia.org/wiki/Caracas>, 12 Nisan 2012.

- [58] Pix Grove, Top 10 Most Dangerous Cities in the World, <http://pixgrove.blogspot.com/2011/02/top-10-most-dangerous-cities-in-world.html>, 27 Nisan 2012.
- [59] UN-HABITAT, Affordable Land and Housing in Asia, Unhabitat, Nairobi.
- [60] UN-HABITAT, (2006). Enabling Shelter Strategies: Review of Experience From Two Decades of Implementation, Unhabitat, Nairobi.
- [61] Vikipedi, Hindistan, <http://tr.wikipedia.org/wiki/Hindistan>, 26 Nisan 2012.
- [62] Türkçe Bilgi, Hindistan, <http://www.turkcebilgi.com/ansiklopedi/hindistan>, 26 Nisan 2012.
- [63] Virtual Tourist, Dharavi Slum: Continued, <http://members.virtualtourist.com/m/p/m/1937b2/>, 18 Nisan 2012.
- [64] National Geographic, Dharavi, <http://ngm.nationalgeographic.com/2007/05/dharavi-mumbai-slum/jacobson-text/2>, 18 Nisan 2012.
- [65] Arkitera, Yoksulluğun Pornografisinin Mekanı: Dharavi, <http://v3.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=39052>, 18 Nisan 2012.
- [66] Artsytime, Life in Slums of Mumbai, <http://artsytime.com/life-in-slums-of-mumbai/>, 18 Nisan 2012.
- [67] Türkçe Bilgi, Pakistan, <http://www.turkcebilgi.com/ansiklopedi/pakistan>, 22 Nisan 2012.
- [68] Vikipedi, Karaçi, <http://tr.wikipedia.org/wiki/Kara%C3%A7i>, 22 Nisan 2012.
- [69] Orangi Town, <http://orangimag.com/2011/02/11/orangi-town-2/>, 22 Nisan 2012.
- [70] TopTenz, Orangi Town, <http://www.toptenz.net/wp-content/uploads/2010/06/orangi.jpg>, 22 Nisan 2012.
- [71] Flickr, Chao Praya River, http://www.flickr.com/photos/gabriel_perez/galleries/72157626605304987/, 25 Nisan 2012.
- [72] İnandım, A., (2011). Güven Dinçer Söyleşisi - 4, Milliyet Ankara Gazetesi, http://aliinandim.blogspot.com/2011_01_01_archive.html, 09 Mayıs 2012.

- [73] Mimarlık Müzesi, Saraçoğlu Mahallesi Doğan Hasol Fotoğrafı, <http://www.mimarlikmuzesi.org/Gallery/DisplayPhoto.aspx?ID=18&DetailID=4&ExhibitionID=6>, 09 Mayıs 2012.
- [74] Şengül, T., (2002). "Kapitalist Kentleşme Dinamikleri ve Türkiye Kentleri", Evrensel Kültür Dergisi, 128, <http://www.planlama.org/new/makaleler/kapitalist-kentlesme-dinamikleri-ve-turkiye-kentleri.html>, 28 Nisan 2012.
- [75] Alkışer, Y., ve Yürekli, H., (2004). "Türkiye'de Devlet Konutunun Dünü, Bugünü, Yarını", İTÜ Dergisi Mimarlık Planlama Tasarım, 3 (1): 63-74.
- [76] Arkitera, Geçmişin Modern Mimarlığı – 7: Koşuyolu, <http://v3.arkitera.com/h55850-gecmisin-modern-mimarligi---7-kosuyolu.html>, 09 Mayıs 2012.
- [77] Tunçer, M., (2009). "Cumhuriyet'in 'Mimari Mirası'nın Planlama Aracılığı İle Korunması: Ankara Örneği", TMMOB Mimarlar Odası Cumhuriyet'in Mimari Mirası Sempozyumu, 26-27 Şubat 2009, <http://mehmet-urbanplanning.blogcu.com/cumhuriyet-in-mimari-mirasi-nin-planlama-araciligi-ile-korunmas/10233793>, 09 Mayıs 2012.
- [78] T.C. Resmi Gazete, Anayasa Mahkemesi Kararları. (11664), 24.3.1964, 11.
- [79] TOKİ, TOKİ Mevzuatları, <http://www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/2985SAYILIKANUN.pdf>, 03 Mayıs 2012.
- [80] TMMOB Mimarlar Odası Haber Bülteni, Mimarlık Haberler, (2012). Basın Açıklaması: Türkiye "Kentsel Dönüşüm" Çılgınlıklarına Kurban Edilemez!, Yayın No: 145, Ankara.
- [81] TOKİ, Faaliyet Özeti, <http://www.toki.gov.tr/>, 03 Mayıs 2012.
- [82] TOKİ, Başvuru Şartları, <http://www.toki.gov.tr/>, 03 Mayıs 2012.
- [83] Schneider, F., (2004). Floor Plan Manual Housing, 3. Baskı, Birkhäuser, Almanya.)
- [84] Dieselpunks, Taut's Horseshoe, <http://www.dieselpunks.org/profiles/blogs/tauts-horseshoe>, 30 Mart 2012.
- [85] Hufeisen-Siedlung, http://www.flickr.com/photos/h_ssan/4878401418/in/photostream/, 31 Mart 2012.,
- [86] Germany: Berliner Moderne Housing Estates, <http://www.greatmirror.com/index.cfm?navid=1524>, 31 Mart 2012.

- [87] Großsiedlung Britz – Hufeisensiedlung, http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmale_in_berlin/en/welt_kulturerbe/siedlungen/britz.shtml, 31 Mart 2012.
- [88] Flexible Housing About Timeline Browse, Hufeisensiedlung, Bruno Taut, <http://www.afewthoughts.co.uk/flexiblehousing/house.php?house=8&number=5&total=53&action=type&data=soft%20use&order=keydate&dir=ASC&message=soft%20use%20projects&messagead=ordered%20chronologically&photo=5>, 30 Mart 2012.
- [89] Britz / Hufeisensiedlung, http://housingprototypes.org/project?File_No=GER001, 31 Mart 2012.
- [90] Critical Grounds Architecture, Urbanism, Theory, Scroun, Siemensstadtd and the Zeilenbau, <http://terraincritical.wordpress.com/2010/08/12/scharoun-and-siemensstadt/>, 31 Mart 2012.
- [91] Syring, E., ve Kirschenmann, J.C., (2004). Schroun, Taschen, Almanya.
- [92] Architectuul, Berlin, Germany by Fred Forbat, Hans Schroun, <http://architectuul.com/architecture/siemensstadt>, 31 Mart 2012.
- [93] Großsiedlung Siemensstadt, <http://w3.siemens.de/siemensstadt/grssied0.htm>, 31 Mart 2012.
- [94] Colonia Siemensstadt, http://www.urbipedia.org/index.php/Colonia_Siemensstadt, 31 Mart 2012.
- [95] Süataç, S., (2006). Yirminci Yüzyıl Toplu Konut Örneklerinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [96] Brown, I., (2009). World's Longest Residential Building, Google Sigtseeing, <http://googlesightseeing.com/2009/07/worlds-longest-residential-building/>, 02 Nisan 2012.
- [97] SNAP3 Historia Del Arte Arquitectura Del Siglo XX, <http://snap3.uas.mx/RECURSO1/Diapositivas/HISTORIA%20DEL%20ARTE/8-33%20ARQUITECTURA%20DEL%20SIGLO%20XX>, 02 Nisan 2012.
- [98] DielePunks, Workers Versailles, <http://www.dieselpunks.org/profiles/blogs/workers-versailles>, 02 Nisan 2012.
- [99] Housing + Wiki, Karl Marx Hof, <http://housingplus.wikidot.com/karl-marx-hof>, 02 Nisan 2012.

- [100] Webb Aviation Home, Byker Wall Aerial View, <http://www.webbaviation.co.uk/gallery/v/tyneandwear/newcastle/BykerWallAerial-cb12412-Byker.jpg.html>, 02 Nisan 2012.
- [101] Greak Buildings, Byker Redevelopment, http://www.greatbuildings.com/buildings/Byker_Redevelopment.html, 02 Nisan 2012.
- [102] Open Buildings, Byker Wall, <http://openbuildings.com/buildings/byker-wall-profile-2687>, 02 Nisan 2012.
- [103] Gifu Kitagata Apartment Building - Sejima Wing, Japan, <http://gifuprefecture.blogspot.com/>, 05 Nisan 2012.
- [104] Martha Schawrtz Partners, Gifu Kitagata Apartments, <http://www.marthaschwartz.com/projects/gifu.html>, 05 Nisan 2012.
- [105] Living Morphologies, http://livingmorphologies.wikispaces.com/file/view/precedentStudy_test002.pdf, 05 Nisan 2012.)
- [106] Afasia, SANAA Gifu Kitagata Apartment Building, <http://afasiaarg.blogspot.com/2011/12/sanaa.html>, 05 Nisan 2012.
- [107] Per, A.F., Mozas, J., ve Arpa J., (2009). HOCO Density Housing Construction & Costs, ISBN: 978-84-613-3080-5, a+t ediciones, Vitoria-Gasteiz, İspanya.
- [108] Annette Gigon / Mike Guyer Architekten, Housing Development Brunnenhof, Zurich, http://www.gigon-guyer.ch/pic/credits_e/135_credits_e.pdf, 09 Nisan 2012.
- [109] Architectural Grammar, Im Brich School, http://architecturalgrammar.blogspot.com/2010_09_01_archive.html, 09 Nisan 2012.
- [110] Mitademo, Maribor Sosyal Konutları ve Bizdeki Sosyal Konutlara Kısa Bir Değınme, <http://mitademo.com/mimarlik/maribor-sosyal-konutlari-ve-bizdeki-sosyal-konut-anlayisina-kisa-bir-deginme/>, 10 Nisan 2012.
- [111] Archiweb, Social Housing Poljane, <http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=1939&type=3&lang=en>, 11 Nisan 2012.
- [112] Bevk Perovic Arhitekti, Housing Poljane mb, <http://www.bevkperovic.com/?id=1,0,25,578>, 11 Nisan 2012.

- [113] Open Buildings, Celosia Residence, <http://openbuildings.com/buildings/celosia-residence-profile-3093/media#>, 12 Nisan 2012.
- [114] ArchDaily, Celosia Building / MVRDV with Blanca Lleo, <http://www.archdaily.com/29637/celosia-building-mvrdv-with-blanca-lleo/>, 14 Nisan 2012.
- [115] Kahlig, K., (2011). "The Social Aspects Of Changes In Floor Plans Of Dwellings", ENHR Confrance, 5-8 July 2011, Toulouse.
- [116] Tegnestuen Vandkunsten, Teglværkshavnen – Housing, <http://www.vandkunsten.com/uk/Projects/Project/Description/teglv%C3%A6rkshavnen---housing-/15-38.p>, 14 Nisan 2012.
- [117] Architecture-Lab Online Magazin, Copenhagen Harbor Housing Project by tegnestuen vandkunsten, <http://architecturelab.net/2009/11/copenhagen-harbor-housing-project-by-tegnestuen-vandkunsten/>, 14 Nisan 2012.
- [118] Mira, O., (2009). Vertical Social Houses, MONSA, Barselona.
- [119] ArchDaily, 60 Richmond Housing Cooperative / Teeple Architects, <http://www.archdaily.com/85762/60-richmond-housing-cooperative-teeple-architects/>, 15 Nisan 2012.
- [120] Treehugger, Stephen Teeple Shows That Social Housing Can be Green and Goreous, <http://www.treehugger.com/sustainable-product-design/stephen-teeple-shows-that-social-housing-can-be-green-and-gorgeous.html>, 15 Nisan 2012.
- [121] Skyscrapercity*forums, 60 Richmond Street East, <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=466985>, 15 Nisan 2012.
- [122] Teeple Architects, 60 Richmond East Housing Development, <http://www.teeplearch.com/portfolio#project=311>, 15 Nisan 2012.
- [123] Aysu, F., (1947). "Şehircilik: Yenişehir İmar Planı", Arkitekt, 1947, 1947-09-10 (189-190), 231-232.
- [124] Erkan, S., (1935). "Amele Evleri, İlkokul, Mutfak ve Çamaşırılık Binası", Arkitekt, 1935, 57, 253-258., Arkiv, Kozlu Kömür-İş İdare Binası ve İşçi Evleri Sitesi, <http://www.arkiv.com.tr/p5308-kozlu-komur-is-idare-binası-ve-isci-evleri-sitesi.html>, 18 Nisan 2012.
- [125] Mortaş, A., (1950). "İş Bankası Piyango Evleri", Arkitekt, 1950, 217-218, 10-11.
- [126] Mortaş, A., (1949). "İş Bankası Piyango Evi", Arkitekt, 1949, 207-208, 12-13.

- [127] Özkan, İ., (2006). İstanbul Metropoliten Alanında Uygulanan Konut Politikaları ve Levent Bölgesine Etkilerinin İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [128] Arkitera, 1. Levent Mahallesi, <http://www.arkiv.com.tr/p6791-1-levent-mahallesi.html>, 20 Nisan 2012.
- [129] Arkitera, Geçmişin Modern Mimarlığı – 7: Koşuyolu, <http://v3.arkitera.com/h55850-gecmisin-modern-mimarligi---7-kosuyolu.html>, 04 Temmuz 2012.
- [130] Tekeli, D., (2006). “Cumhuriyetin Binaları”, Türkiye Mühendislik Haberleri, 442-443, 2006/2-3, 30-63, http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/bd83df121d23b0d_ek.pdf?dergi=154, 21 Nisan 2012.
- [131] Menteşe, E., (1958). “Ataköy Sitesi Hakkında Rapor”, Arkitekt, 1958, 1958-02 (291), 79-82.
- [132] Arkitekt, (1975). “Türkiye Emlak Kredi Bankası Ataköy Sosyal Konut Uygulaması”, Arkitekt, 1975, 1975-02 (358), 53-57.
- [133] Arkitekt, (1958). “Ataköy Sitesi”, Arkitekt, 1958, 1958-02 (291), 61-66.
- [134] Arkitekt, (1962). “Petrol-İş Sitesi Vaziyet Planı”, Arkitekt, 1962, 1962-02 (308), 111-112.
- [135] KİPTAŞ, Hadımköy Konutları, http://www.kiptas.com.tr/TR/YASAM/yas_genel_hadimkoy.asp, 23 Nisan 2012.
- [136] İnşaat Dergisi, Toki Antalya Çıplaklı, <http://www.insaatdergisi.com/insaattokiantalyaciplakli115adetkonutkurasizbasvuruonceliginegoresatishiaberayrinti-20754-tokievleri.html>, 22 Nisan 2012.
- [137] Haber Kulesi, Antalya-Çıplaklı TOKİ Alt Gelir Grubu Satışı, http://www.haberkulesi.com/haber_detay.asp?haberID=1066, 22 Nisan 2012.
- [138] Toki Evleri, Kocaeli-Gölcük Toki Evleri, <http://www.tokievleri.org/kocaeli-tokievleri/kocaeli-golcuk-toki-evleri.html>, 22 Nisan 2012.
- [139] Yimak Yapı İnş. Müh. San. Tic. Ltd. Şti., Özmaş Toki Kocaeli Gölcük Konutları, <http://ymak.com.tr/G%C3%B6lc%C3%BCkToki.html>, 22 Nisan 2012.
- [140] Toki Evleri, Gaziantep Şahinbey Serinevler Perilikaya Alt Gelir Grubu Konut Projesi, <http://www.tokievleri.org/gaziantep-toki-evleri/gaziantep-sahinbey-serinevler-perilikaya-alt-gelir-grubu-konut-projesi.html>, 22 Nisan 2012.

- [141] Preiser W.F.E., Rabinowitz H.Z. & White E.T., (1988). Post Occupancy Evaluation, Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- [142] Preiser, W.F.E., (2002). The Evolution of Post-Occupancy Evaluation: Toward Building Performance and Universal Design Evaluation, Learning From Our Buildings, A State of the Practice Summary of Post-Occupancy Evaluation, National Academy of Science, USA.
- [143] Türkan, S. A., (2003). Büro Binalarının Tipolojik Özellikleri Üzerine Karşılaştırmalı Bir Araştırma: Enerji Kullanımı, Yapım, Bilişim Teknolojileri ve Mimariye Yansıması, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [144] Bechtel, R.B. ve Churchman, A., (2002). Handbook of Environmental Psychology, John Wiley & Sons Inc., New York.
- [145] Karagenç, O., (2001). Toplu Konut Alanlarında Simgesel Performansa Yönelik Kullanım Sonrası Değerlendirme Modeli, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [146] Ayazma Mağdurları, TOKİ ve AKP Belediyeleri İftiharla Sunar: Ayazma-Tepeüstü'nde Bir Yalan Türküsü, <http://ayazmamagdurlari.wordpress.com/2010/07/29/toki-ve-akp-belediyeleri-iftiharla-sunar-ayazma-tepeustu%E2%80%99nde-bir-yalan-turkusu/>, 18 Temmuz 2012.
- [147] Kentsel Dönüşüm İno, Ayazma Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Genel Bilgiler, http://kentseldonusum.info/index.php?option=com_content&view=article&id=23&Itemid=21, 18 Temmuz 2012.

ANKET FORMU

Bu anket çalışması, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı'nda gerçekleştirmekte olduğum **“Türkiye’de Dar Gelirlilerin Konut Sorunu Bağlamında Sosyal Konuta Bakış; İstanbul Beşiktaş Örneğinde İrdeleme”** konulu yüksek lisans tezine veri oluşturmak amacıyla yapılmaktadır. Soruları çekinmeden ve doğru olarak yanıtlamanızı rica ederim. İlginiz ve katkınız için şimdiden teşekkürler.

ADRES VE KİMLİK BİLGİLERİ:

Blok No:

Dairenin Bulunduğu Kat:

1. Ait olduğunuz yaş kategorisini işaretleyiniz.

☐ 20 – 29 ☐ 30 – 39 ☐ 40 – 49 ☐ 50 – 59 ☐ 60 ve üzeri

2. Cinsiyetinizi belirtiniz.

☐ Bay ☐ Bayan

3. Medeni halinizi belirtiniz.

☐ Bekar ☐ Evli ☐ Boşanmış ☐ Dul

4. Eğitim durumunuzu belirtiniz.

☐ Okur – yazar değil ☐ İlkokul ☐ Ortaokul ☐ Lise
☐ Üniversite ☐ Yüksek Lisans ve Üzeri

5. Mesleğinizi belirtiniz.

☐ İşçi ☐ Memur ☐ Emekli ☐ Öğrenci ☐ Ev Hanımı
☐ Serbest Meslek ☐ İşsiz ☐ Diğer.....**HANEHALKI BİLGİLERİ:**

6. Konutunuzda devamlı yaşayan kişi sayısını belirtiniz.

7. Konutunuzdaki çocuk sayısını belirtiniz.

8. Ailenizin net ortalama aylık gelirini belirtiniz.

☐ 0 – 700 ☐ 701 – 999 ☐ 1000 – 2000 ☐ 2001 – 3000
☐ 3001 – 5000 ☐ 5001 ve üzeri

9. Ailede çalışan kişi sayısını belirtiniz.

10. Kendinize ait arabanız var mı?

☐ Evet ☐ Hayır

KONUT VE ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER:

11. Bezirganbahçe konutlarına taşındığınız yılı belirtiniz.
☐ 2007 ☐ 2008 ☐ 2009 ☐ 2010 ☐ 2011 ☐ 2012
12. Konutunuzun mülkiyet durumunu belirtiniz.
☐ Mülk sahibi ☐ Kiracı ☐ Lojman ☐ Diğer
13. Bezirganbahçe Konutlarından önce nerede oturuyordunuz?
.....
14. Bezirganbahçe Konutlarından önce ne tip bir evde oturuyordunuz?
☐ Apartman Dairesi ☐ Müstakil Ev ☐ Diğer
15. Bezirganbahçe Konutlarında aylık olarak konut masrafınızı belirtiniz.
☐ 0 – 100 ☐ 101 – 200 ☐ 201 – 300 ☐ 301 – 500 ☐ 501 ve üzeri
16. Bezirganbahçe Konutlarına taşındıktan sonra aylık konut harcamanızda artış oldu mu?
☐ Evet ☐ Hayır
17. Bezirganbahçe Konutlarını aşağıda belirtilen özelliklere göre yeterliliklerini belirtiniz.

Özellikler	Çok Yeterli	Yeterli	Kararsızım	Yeterli Değil	Hiç Yeterli Değil
Araç yolları					
Yaya yolları					
Park ve bahçe gibi yeşil alanlar					
Çocuk oyun alanları					
Spor alanları					
Otopark alanları					
Sağlık birimleri					
Eğitim birimleri					
Sosyal tesisler					
Sosyal ilişkiler ve komşuluk					
Manzara					
Şehir merkezine yakınlık					
Ulaşım olanakları					
Alışveriş olanakları					
Altyapı olanakları (Su, doğalgaz, elektrik, telefon vb.)					
Binaların konumu					
Güvenlik					

18. Bezirganbahçe Konutlarında oturduğunuz konutun aşağıdaki özelliklerinden ne ölçüde memnunsunuz?

Özellikler	Çok İyi	İyi	Ne İyi Ne Kötü	Kötü	Çok Kötü
Kullanılan malzemeler					
Konutunuzdaki işçilik					
Konutun gün ışığı alma durumu					
Konutun havalandırması					
Konutun ısınması					
Elektrik tesisatı					
Su tesisatı					
Ses yalıtımı					
Isı yalıtımı					

19. Bezirganbahçe Konutlarında oturduğunuz konutu aşağıdaki özelliklere göre değerlendiriniz.

Özellikler	Çok İyi	İyi	Ne İyi Ne Kötü	Kötü	Çok Kötü
Konuttaki oda ilişkileri					
Konutun salon büyüklüğü					
Konutun mutfak büyüklüğü					
Konutun banyo büyüklüğü					
Konutun oda büyüklüğü					

20. Bezirganbahçe yerleşiminde konutlarınızın güvenliğini aşağıdaki özelliklere göre değerlendiriniz.

Özellikler	Çok İyi	İyi	Ne İyi Ne Kötü	Kötü	Çok Kötü
Doğal afetlere karşı koruma					
Yangına karşı koruma					
Hırsızlık ve gasp olaylarına karşı koruma					

21. Bezirganbahçe Konutlarında komşuluk ilişkilerini değerlendiriniz.

	Kesinlikle Katılıyorum	Katılıyorum	Kararsızım	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum
Yerleşimdeki birçok insanı tanıyorum					
Gerektiğinde komşularımdan yardım alabilirim					
Konutumun mahremiyeti vardır					
Çevredeki komşuluk ilişkilerinden memnunum					
Eski konutumdaki komşuluk ilişkilerini ve yardımlaşmayı arıyorum					

22. Aşağıdaki özelliklerle ilgili olarak görüşünüzü belirtiniz.

	Kesinlikle Katılıyorum	Katılıyorum	Kararsızım	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum
Yerleşimde motorlu araç çoktur					
Yerleşimde yeşil alan kullanımı yeterlidir					
Çevredeki yeşil alanlar bakımlıdır					
Yüksek katlı bloklarda yaşamaktan memnunum					
Konutların aynı büyüklükte olması doğrudur					
Konutların büyüklükleri yeterlidir					
Konutlar mimari açıdan estetik ve güzeldir					
Yerleşim alışılmış mahalle düzenine sahiptir					
Konutum gelecek için iyi bir yatırım aracıdır					

23. Bezirganbahçe Konutlarında kullandığınız eski ve yeni mobilyalarınızı belirtiniz.

Mobilyalar	Eskisini Kullanıyorum	Yeni Aldım
Oturma takımı		
Yemek odası takımı		
Yatak odası takımı		
Çocuk odası takımı		
Bulaşık makinesi		
Ocak / fırın		
Çamaşır makinesi		
Buzdolabı		
Televizyon		
Elektrik süpürgesi		
Diğer		

24. Bezirganbahçe Konutlarından taşınmayı ister misiniz?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Kararsızım

25. Taşınmak isterseniz, Bezirganbahçe yerleşimi gibi bir toplu konuta taşınmayı düşünür müsünüz?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Kararsızım

26. Bezirganbahçe Konutlarını başkalarına tavsiye eder misiniz?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Kararsızım

27. Bezirganbahçe Konutlarında yaşamaktan mutlu musunuz?

☐ Çok Mutluyum ☐ Mutluyum ☐ Kararsızım ☐ Mutsuzum ☐ Çok Mutsuzum

28. Bezirganbahçe Konutları hakkında diğer sorun ve görüşleriniz nelerdir?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Anketime katıldığınız için teşekkür ederim.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı ve Soyadı : Simge KUTSAL
Doğum Tarihi ve Yeri : 20 Haziran 1987 / İstanbul
Yabancı Dili : İngilizce, İtalyanca
E-Posta : simgekutsal@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Lisans	Mimarlık	T.C. Maltepe Üniversitesi	2009
Lise	Fen Bilimleri	Hayrullah Kefoğlu Anadolu Lisesi	2005

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2009	T.C. Maltepe Üniversitesi	Araştırma Görevlisi
2008	Arkitera Mimarlık Merkezi	Asistan