

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ KONUT
SUNUMUNDA İZMİR' DE BİR İLK :
EGEKENT-1 ÖRNEĞİ

Betül KOÇ

Mart, 2006
İZMİR

**YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ KONUT
SUNUMUNDA İZMİR' DE BİR İLK :
EGEKENT-1 ÖRNEĞİ**

**Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Yüksek Lisans Tezi
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı**

Betül KOÇ

**Mart, 2006
İZMİR**

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın gerçekleşmesinde pekçok kişi ve kuruluşun katkıları oldu. Bu süreçte çalışmalarında yardımını benden esirgemeyenlere teşekkürlerimi sunmak isterim.

Öncelikle, çalışmamın her aşamasında değerli görüşlerinden yararlandığım, katkı ve uyarıları ile beni yönlendiren ve destekleyen, tez yöneticim Prof. Dr. Hülya Koç' a en içten teşekkürlerimi sunuyorum. Değerli varlığı ile bu tezin gerçekleşmesinde en önemli rolü oynamıştır.

Egekoop ilgililerine, arşiv ve yayınlarından yararlanmamı sağladıkları için teşekkürlerimi sunuyorum. Ayrıca kurumsal araştırmalarım sırasında ellerinden geldiğince bana yardımcı olan Egekent ve İzkent Sağlık Ocağı çalışanlarına, Egekent, Çağdaş ve İzkent Mahalle Muhtarlarına, Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı' na, Çiğli Belediyesi İmar Müdürlüğü' ne teşekkürlerimi sunuyorum. Çalışmamın önemli bir kısmının oluşmasında etkisi olan Egekent-1 hane halkına da, anket sorularımı sabırla ve hoşgörü ile cevapladıkları için teşekkürlerimi sunmaktan mutluluk duyuyorum.

Son olarak bu günlere gelmemi sağlayan, çalışmalarım süresince sonsuz sabır gösterip beni destekleyen anne ve babama her şey için çok teşekkür ediyorum.

YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ KONUT SUNUMUNDA İZMİR’ DE BİR İLK : EGEKENT-1 ÖRNEĞİ

ÖZ

Türkiye’ de, Cumhuriyetin ilanı ile birlikte ilk Ankara’ da ortaya çıkan konut sorunu II. Dünya Savaşı sonrası hız kazanmıştır. Kentlerdeki nüfus artışına paralel olarak konut ve kentsel hizmetler gereksinimi de çoğalmış ve büyük boyutlara ulaşmıştır.

Konut sorunundan en fazla etkilenen kesim dar gelirli aileler olmuştur. Mevcut piyasa koşullarında konut edinemeyen dar gelirli kesim “gecekondu” denilen sağlıklı ve altyapı hizmetlerinden yoksun bir barınma sistemi geliştirmiştir. Bu durum karşısında devlet tarafından konut problemini çözümleyecek bazı tedbirler alınmaya başlanmıştır. Ancak alınan tedbirler konut sorununun giderek artan bir biçimde kendini hissettirmesine engel olamamıştır. 1980’ lere gelindiğinde konut ihtiyacı ulaştığı yüksek boyutu ile bu alanda yeni düzenlemeler yapma ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Toplu Konut Yasaları gündeme gelmiş ve bu yasalar ile birlikte konut sektöründe bir canlanma söz konusu olmuştur.

Ruhsatlı konut sunum biçimlerinden biri olan konut kooperatifleri ile konut üretiminin ilk ortaya çıkışı 1934’ lere dayanmaktadır. 1960’ lı yıllardan sonra konut kooperatifleri ile konut üretimi giderek artmış 1980’ li yıllarda toplu konut yasaları ile hız kazanmıştır.

İzmir’de de 1980’ lerde çıkarılan Toplu Konut Yasaları ile hareketlenen konut sektöründe, konut kooperatiflerinin örnekleri önemli bir yer tutmaktadır. İzmir’ de Kent Kooperatifçiliği modeli ile üretilen ilk toplu konut olması ve üretilen konut sayısı ile de ölçeği bakımından önemli yer teşkil eden Egekent-1’ in başarısı bu tez kapsamında incelenmeye çalışılmıştır.

Anahtar Sözcükler: Toplu Konut, Konut Kooperatifleri, Egekent-1

THE FIRST CASE IN HOUSING SUPPLY BY THE UNION OF HOUSING COOPERATIVES İZMİR : EGEKENT-1

ABSTRACT

Housing problem, that had firstly emerged in Ankara after the establishment of Turkish Republic, increased after the 2nd World War. Relative to the population increases in the cities, housing and the other urban infra structural requierments has increased as well.

Housing was one of the most important problems of the deprived part of society the low income groups. In market conditions, some low income groups had to develop an unhealthy house form called “shantytown” that lacked urban infra structure. Therefore, with govermental policies some measures were taken to block the development of this kind of houses but these precautions were nor enough. In 80’ s the housing necessity caused searches for urgent reorganization plans. Mass Housing laws were established and by these laws, a clear resurgence observed in the housing sector.

The Housing Cooperatives that had first developed at 1934 represents a type of licensed reidence. This development pattern had rised after 1960s. With the establishment of Mass Housing Laws in 1980s production of housing units had great increases.

The housing sector that had accelerated vith the establishment of Mass Housing Law created important housing cooperative samples also in İzmir. The success of Egekent1 that is one of the important mass housing projects depending on its scale and the amount of units is examined in this thesis the sample of first Mass Housing taht has been produced by Housing Cooperative Model.

Keywords : Mass housing, Housing Cooperatives, Egekent1

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
TEZ SONUÇ FORMU.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
BİRİNCİ BÖLÜM-GİRİŞ.....	1
1.1. Amaç.....	2
1.2. Kapsam.....	3
1.3. Yöntem.....	4
İKİNCİ BÖLÜM- TÜRKİYE’ DE KONUT POLİTİKALARI VE KONUT SUNUM BİÇİMLERİ.....	6
2.1. Türkiye’ de Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları.....	6
2.1.1. Toplu Konut Kanunları ve Toplu Konut Politikaları.....	15
2.2. Türkiye’ de Konut Sunum Biçimleri.....	20
2.2.1. Türkiye’de Konut Sunum Biçimleri Arasında Egekent-1’in Yeri...	23
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM- EGEKENT KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ’ NİN KURULUŞUNU HAZIRLAYAN NEDENLER.....	25
3.1. Türkiye’nin İçinde Bulunduğu Sosyal ve Ekonomik Ortam.....	25
3.2. Türkiye’de ve İzmir’de Konut Sorunu.....	28
3.3. Kooperatifçiliğin Yeni Boyutlar Kazanması.....	31
3.4. Egekent’in Kurulmasına ve Uygulamasına Olanak Sağlayan Yasal Çerçeve.....	33
3.5. Öznel Belirleyiciler.....	35
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM-EGEKENT-‘1 İN GERÇEKLEŞMESİ.....	37
4.1. Egekent-1 Projesi.....	37
4.2. Egekent’te Fiziki Veriler	40
4.2.1. Arsanın konumu.....	40
4.2.2. Jeolojik Yapı.....	40

4.2.3. İklim Elemanları	41
4.3. Egekent İmar Planı.....	41
4.3.1. Planın Açıklanması.....	41
4.3.2. Uygulama Etaplaması.....	44
4.4. Egekent'te Talebin Örgütlenmesi.....	45
4.4.1. Örgütlenme Modeli.....	45
4.4.2. Birliğin Amaç Ve İşlevleri.....	46
4.4.3. Birliğin Kuruluş Ve İşleyişi.....	47
4.5. Egekent'te Altyapı Ve Konut Üretimi.....	48
4.5.1. Teknik Altyapı	48
4.5.1.1. Ulaşım Ağı.....	49
4.5.1.2. Elektrik Şebekesi.....	51
4.5.1.3. Kanalizasyon.....	52
4.5.1.4. İçme Suyu Şebekesi.....	53
4.5.1.5. Yol-İstinat Duvarı-Asfalt ve Bordür Çalışmaları.....	54
4.5.2. Sosyal Altyapı.....	55
4.5.2.1. Sağlık Tesisleri.....	55
4.5.2.2. Eğitim Tesisleri.....	56
4.5.2.3. Sosyal Ve Kültürel Tesisler.....	57
4.5.2.4. Resmi Tesisler.....	57
4.5.2.5. Cami.....	57
4.5.2.6. Ağaçlandırma.....	57
4.5.2.7. Yeşil Alanlar.....	58
4.5.2.8. Ticari Tesisler.....	59
4.5.2.9. Spor Alanları.....	60
4.5.2.10. Tören Alanı.....	60
4.5.2.11. Otobüs Durakları-Seferleri.....	61
4.5.3. Konut Üretim Süreci.....	61
4.6. Finansman.....	62

BEŞİNCİ BÖLÜM- EGEKENT-1 TOPLU KONUT ALANINDAKİ SOSYAL VE MEKANSAL YAPI.....70

5.1. Egekent-1 Toplu Konut Alanı Kullanıcı Özellikleri.....	72
---	----

5.1.1.	Hane Halkı Nüfus Verileri.....	73
5.1.2.	Hanedeki Çocuk Sayısı.....	77
5.1.3.	Hane Fertlerinin Yaş Dağılımı.....	79
5.1.4.	Hane Fertlerinin Cinsiyete Göre Dağılımı.....	84
5.1.5.	Hane Fertlerinin Medeni Durumu.....	85
5.1.6.	Hane Fertlerinin Doğum Yerleri.....	87
5.1.7.	Hane Fertlerinin Eğitim Durumu.....	90
5.1.8.	Hane Fertlerinin Meslek Durumu.....	92
5.1.9.	Hane Fertlerinin Bağlı Olduğu Sosyal Güvence Durumu.....	96
5.1.10.	Konut Isınma Aracı.....	98
5.2.	Egekent-1 Toplu Konut Alanı, Konut ve Çevre Performansı	
	Değerlendirmesi(Anket Çalışması).....	100
5.2.1.	Hane Halkı Özellikleri.....	105
5.2.1.1.	Anketin Uygulandığı Kişilerin Aile İçindeki Yeri.....	106
5.2.1.2.	Anketin Uygulandığı Kişilerin Yaş Durumu.....	106
5.2.1.3.	Anketin Uygulandığı Kişilerin İş Durumu.....	107
5.2.1.4.	Ailedeki Çocuk Sayısı.....	108
5.2.1.5.	Hanedeki Kişi Sayısı.....	109
5.2.1.6.	Hane Fertlerinin Yaş Durumu.....	110
5.2.1.7.	Hane Fertlerinin Meslek Durumu.....	111
5.2.1.8.	Hane Fertlerinin Bağlı Olduğu Sosyal Güvence Durumu.....	113
5.2.1.9.	Çalışan Hane fertlerinin İş Yerlerinin Bulunduğu Semt.....	114
5.2.1.10.	Çocukların Okudukları Semt.....	115
5.2.2.	Genel Bilgiler... ..	116
5.2.2.1.	Hane Fertlerinin İzmir' e Nereden, Ne Zaman ve Niçin Geldikleri.....	119
5.2.2.2.	Hane Fertlerinin Egekent' e Nereden, Ne Zaman ve Niçin Geldikleri.....	121
5.2.2.3.	Ev Sahipliliği-Kiracı Durumu.....	124
5.2.2.4.	Kullanıcıların Konutu Edinme Şekli.....	124

5.2.2.5.	Başka Konut Sahipliliği.....	125
5.2.2.6.	Araba Sahipliliği.....	125
5.2.3.	Konut Konforu.....	126
5.2.3.1.	Konuttan Memnuniyet.....	126
5.2.3.2.	Konutun Büyüklüğü Hakkındaki Değerlendirmeler.....	130
5.2.3.3.	Konutun Planı Hakkındaki Değerlendirmeler.....	131
5.2.3.4.	Konutun Güneş Alması İle İlgili Değerlendirmeler.....	131
5.2.3.5.	Konutun Isınması İle İlgili Değerlendirmeler.....	132
5.2.4.	Konut Yakın Çevresi.....	132
5.2.4.1.	Konut Yakın Çevresi Hakkındaki Değerlendirmeler.....	133
5.2.4.2.	Semtten Memnuniyet.....	133
5.2.4.3.	Konut Çevresinden Memnuniyet.....	134
5.2.4.4.	Komşuluk İlişkileri.....	135
5.2.4.5.	Site Bakımı.....	136
5.2.4.6.	Açık Mekan Kullanımı.....	136
5.2.4.7.	Her Yaş Grubuna Uygun Mekan Düzenlemesi.....	138
5.2.4.8.	Park Yeterliliği.....	138
5.2.4.9.	Spor Alanı Yeterliliği.....	139
5.2.4.10.	Çocuk Oyun alanı Yeterliliği.....	139
5.2.4.11.	Çocukların ve Ailelerin Tercih Ettiği Oyun Yerleri.....	140
5.2.5.	Güven.....	141
5.2.6.	Altyapı.....	143
5.2.6.1.	Altyapı Sistemlerine İlişkin Değerlendirme.....	143
5.2.6.2.	Çöp Konusunda Değerlendirme.....	143
5.2.6.3.	Toplu Taşıım Olanakları Yeterliliği.....	143
5.2.6.4.	Otopark Yeterliliği.....	144
5.2.7.	Çevresel İlişkiler.....	145
5.2.7.1.	Alışveriş Mekanı Yeterliliği.....	145
5.2.7.2.	Eğitim Olanakları Yeterliliği.....	145
5.2.7.3.	Sağlık Hizmetleri Yeterliliği.....	146
5.2.7.4.	Semtın Sevilmeyen Özellikleri.....	147
5.2.7.5.	Semtın Sevilen Özellikleri.....	149

5.3. Egekent-1 Toplu Konut Alanının Gözlem ve Mülakatlar Yoluyla	
Değerlendirilmesi.....	151
5.3.1. İlk Vaziyet Planına Göre Değişim.....	151
5.3.2. Konut Yakın Çevre Değerlendirmesi.....	152
5.3.2.1. Erişilebilirlik.....	158
5.3.2.1.1. Görünebilir Sokak ve Konut Numaraları.....	158
5.3.2.1.2. Yaya Yolları.....	160
5.3.2.1.3. Otopark Olanakları.....	161
5.3.2.1.4. Toplu Taşıım Olanakları.....	162
5.3.2.2 Güvenlik.....	163
5.3.2.2.1 Güvenilebilir Konut Çevre.....	164
5.3.2.2.2. Korunaklı Çocuk Oyun Alanları.....	165
5.3.2.2.3. Yaya Aksları.....	167
5.3.2.3. İmaj-Görünüm.....	168
5.3.2.3.1. Peyzaj Kalitesi (Bahçe Kullanımı).....	168
5.3.2.3.2. Görsel Çeşitlilik-Renk.....	168
5.3.2.3.3. Mekan Hiyerarşisi.....	169
5.3.2.4. Kimlik	170
5.3.2.4.1. Belirli Bir Bölgeye Ait İfade.....	170
5.3.2.4.2. Mahremiyet Sağlanması.....	171
5.3.2.4.3. Kişisel Eklmeler.....	171
5.3.3. Konut Değerlendirmesi.....	172
5.3.3.1. Erişilebilirlik.....	173
5.3.3.1.1. Görünebilir Giriş.....	173
5.3.3.1.2. Komşuluk Gözetimi.....	174
5.3.3.2. Yangında Güvenlik.....	175
5.3.3.3. Kullanışlılık.....	175
5.3.3.3.1. Yeterli Oda Büyüklüğü-Banyo, Wc.....	177
5.3.3.3.2. Yeterli Depolama Alanı.....	180
5.3.3.3.3. Kullanışlı Balkonlar.....	181
5.3.3.3.4. Malzeme Kalitesi.....	181
5.3.3.3.5. Aydınlanma-Güneş Alma Durumu.....	181

ALTINCI BÖLÜM- GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	199
KAYNAKLAR.....	205
FOTOĞRAFLAR.....	211
EKLER.....	216

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

Ülkemizde özellikle 1950'lerden sonra artan iç göç nedeniyle nüfus artışı ve hızlı kentleşme gerçekleşmiştir. Kentleşmenin sonuçlarından biri de konut sorunu olarak ortaya çıkmıştır. Konuta verilen önem de, sanayileşme ile birlikte kentleşme sürecinin hızlanması ile toplumsal bir boyut kazanmıştır.

Konut sorununa yönelik alınan önlemler dar gelirli ailelerin konut sorununu çözmede başarılı olamamış ve Türkiye'nin bir çok büyük kenti gecekondu mahalleleri ile dolmuştur. Hızlı kentleşme konut ihtiyacı ile konut arzı arasındaki açığın artmasına yol açmıştır. Dar gelirli ailelerin konut pazarında arzda bulunan konut üretim biçimlerinden konut sahibi olamayışı bu sorunu çözmek için yeni arayışlara gidilmesine neden olmuştur. İnsanların bireysel olarak konut edinmelerindeki güçlük ve mevcut konut üretim sistemlerinin yeterli olmayışı nedeniyle Konut Kooperatifleri ile konut üretim biçimi devreye girmiştir.

Ülkemizde konut kooperatifçiliği uygulaması 1934 yılında Cumhuriyetin ilanı ile ve özellikle Ankara'nın başkent olmasıyla memurlar için konutlara ihtiyaç duyulmasıyla gündeme gelmiştir. İlk konut kooperatifi Ankara'da Bahçelievler Konut Kooperatifidir.

Konut üretiminde bir arz biçimi olan kooperatifler, konut sorunlarını tek başlarına çözmeye gücü yetmeyen bireylerin, eşit şartlarda bir araya gelerek, yardımlaşma yöntemiyle bu sorunlarına bir çözüm aramaları ile ortaya çıkmıştır. Üye sayısını artırarak veya üst örgütlenme sayesinde sağlanabilecek avantajlardan yararlanabilen kooperatifler, bu yolla toplu konut yapımına da imkan sağlayabilmektedir.

Ülkemizde giderek artan konut ihtiyacına ve düşük gelirli kesimin başka yollardan konut edinme imkanının azalmasına paralel olarak ve yapılan yasal ve finansal düzenlemeler desteğinde, konut kooperatifleri nicelik ve nitelik olarak

önemli gelişmeler kaydetmişlerdir. Konut kooperatiflerinin nicelik olarak artışında en önemli etken 2487 ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunlarıdır.

1980 sonrası çıkarılan Toplu Konut Kanunları ile birlikte konut kooperatifleri ile konut üretimi yaygınlaşmıştır. Konut Kooperatifçiliğinin zamanla kendi içinde geçirdiği değişim konutu fiziki, toplumsal ve kültürel çevresiyle birlikte ele alan bir anlayışı getirmiştir. Konu sadece konut yapımı olarak görülmekten çıkmış ve yeni yaşam çevrelerinin oluşturulması, fiziki ve toplumsal altyapının oluşturulması ile beraber ele alınmaya çalışılmıştır. Kent Kooperatifçiliği olarak adlandırılan bu anlayış ile konut üretimi, konut piyasasındaki yerini kamu ve özel sektöre oranla artırmıştır.

Ankara’ da Kent-Koop üst birliğinde Batıkent projesi ile başlayan Kent Kooperatifçiliği modeline göre üretilen konut ve konut çevreleri başarı düzeyini görebileceğimiz pek çok örnek oluşturmuştur.

Kent Kooperatifçiliği modeli ile Ege-Koop üst birliğinde oluşturulan, Batıkent’ in uzantısı sayılan Egekent-1 Toplu Konut Alanı İzmir’ de konut ihtiyacına çözüm olarak gerçekleştirilen önemli bir örnek teşkil etmektedir.

1.1. AMAÇ

Bu çalışmada, Kent Kooperatifçiliği olarak isimlendirilen Yerel Yönetimler ve Yapı Kooperatifleri işbirliği ile konut sunumu ile gerçekleştirilen bir projenin değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Egekent-1 projesi hem ölçeği bakımından hem örgütlenme biçimi bakımından İzmir’ de bir ilk olması hem de alanın başarısının değerlendirilmesine olanak sağlayacak bir geçmişe sahip olması açısından önemli bir örnektir.

1.2. KAPSAM

Çalışma, amaç kapsam ve yöntemin aktarıldığı giriş bölümüyle birlikte toplam yedi bölümden oluşmaktadır.

İkinci bölümde, Türkiye’ de konut politikaları ve konut sunum biçimleri ele alınmıştır. Konut politikaları planlı dönem öncesi ve planlı dönem sonrası olarak ele alınmış, Egekent-1 uygulamasının konut politikaları içindeki yeri incelenmiştir. Ayrıca bu bölümde, Türkiye’ de konut ihtiyacına yönelik ortaya çıkan konum sunum biçimleri ele alınmış, Egekent-1 projesinin konut sunum biçimleri arasındaki yeri incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, Egekent-1 Yapı Kooperatifleri Birliği’ nin kuruluşunu hazırlayan nedenler üzerinde durulmuştur. Türkiye’ nin içinde bulunduğu sosyal ve ekonomik ortama ve konut sorununa değinilmiş, İzmir’ de konut sorunu ve kooperatifçiliğin yeni boyutlar kazanması ile Egekent’ in uygulanmasına olanak sağlayan yasal çerçeve ve özne belirleyiciler ortaya konmaya çalışılmıştır.

Dördüncü bölümde, Egekent-1 projesinin gerçekleşmesi kapsamında; Egekent’ te fiziki veriler, imar planı, talebin örgütlenmesi, alt yapı ve konut üretimi, finansman konularına değinilmiştir.

Beşinci bölümde, Egekent-1 Toplu Konut alanındaki sosyal ve mekansal yapıya ilişkin verilerin elde edilmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda öncelikle Egekent-1’ deki kullanıcıların özelliklerine dair bilgiler Sağlık Ocakları ETF (Ev Halkı Tespit Fişi) kayıtlarından yararlanılarak ortaya konmuştur. Alanın konut ve çevre performansı açısından değerlendirilmesine yönelik olarak anket çalışması yapılmış kullanıcıların görüşleri tespit edilmiştir. Ayrıca konut ve yakın çevre özellikleri 3 site örneğinde yaşanabilirlik kriterlerine göre değerlendirilmiş, ilk vaziyet planına göre değişimler gözlenmiştir.

Altıncı bölümde, sosyal konut politikaları açısından ve konut yapılı çevre kalitesi açısından Egekent-1' in değerlendirilmesi yapılmıştır.

Yedinci ve son bölümde ise Egekent-1 Toplu Konut alanı kullanıcılarının sosyo ekonomik yapısı, konut ve çevresinden memnuniyet düzeyleri ile ilgili verilerin saptanması ile ve yapılan alan değerlendirmelerinin ışığında genel bir değerlendirme yapılmıştır.

1.3. YÖNTEM

İzmir' de Kent Kooperatifçiliği modeli ile uygulanmış olan Egekent-1 Toplu Konut yerleşmesinin kullanım sonrası değerlendirilmesinde, çalışmaya ilişkin düşünsel çerçeveyi oluşturmak üzere yapılan kaynak taramanın yanında alan çalışmalarının ağırlık kazandığı bir yöntem izlenmiştir. Toplu konut yerleşiminin değerlendirmesini en iyi yapacak kişilerin kullanıcılar olduğu kabul edilerek kurum kayıtlarının yanı sıra anket çalışması ile de kullanıcı özellikleri ve alana ilişkin görüş ve beklentileri saptanmıştır. Bunun yanında seçilen 3 sitede kullanım sonrası konut ve çevre değerlendirmesi, ilk vaziyet planı ile karşılaştırmalı olarak yapılmıştır.

Kullanıcılar ile ilgili bilgilere Sağlık Ocakları ETF kayıtlarından ulaşılmıştır. Egekent-1' de yaşayan hane halkı sayısının oldukça yüksek olması nedeniyle, kullanıcıların sosyo-ekonomik yapısı ile ilgili çalışmada, Sağlık Ocağı çalışanlarının ilgilenebilecekleri zaman ve Sağlık Ocağının ortamı gibi etkenler de göz önüne alınarak mümkün olduğunca geniş bir örneklem ile toplu konut nüfusunu temsil etmek üzere bir program tasarlanmıştır.

Hane halkının tümünü kapsayabilecek bir anket çalışmasının zaman, emek ve tez çalışmasının süresi bakımından mümkün olmaması nedeniyle ilk olarak bir pilot çalışma yapılmış ve bu doğrultuda anket soruları düzenlenmiş ve her kooperatif için % 3' lük bir örnekleme uygun görülmüştür.

Kurum kayıtları ve anket çalışması sonrası elde edilen verilerin değerlendirilmesi fotoğraf ve tablolar ile desteklenmiş, ayrıca veriler benzer çalışma sonuçları ile de karşılaştırılmıştır.

II. BÖLÜM

TÜRKİYE’ DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI VE KONUT SUNUM BİÇİMLERİ

Türkiye’ de konut sorununa yönelik farklı dönemlerde çeşitli konut politikaları izlenmiştir. Ayrıca zaman içinde toplumun gereksinimlerine yönelik çeşitli konut sunum biçimleri ortaya çıkmıştır. İzmir’ deki konut uygulamaları da ülke genelindeki koşullardan ve izlenen politikalardan etkilenmiştir. Bu nedenle öncelikle ve kısaca Türkiye’ deki konut politikaları ve konut sunum biçimlerinin gelişimi ele alınmaktadır.

2.1. Türkiye’ de Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları

“Yurttaşların konut gereksinimlerini karşılamak üzere izlenecek yöntemlerle ilgili olarak devletçe belirlenen temel hedef, öncelik ve önlemlerin tümüne konut siyaseti denmektedir.” (Keleş 1982, s. 37)

Türkiye’ de 1963 sonrası girilen planlı kalkınma dönemini, plan dönemlerini kapsayan evreler halinde incelemek mümkündür.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi(1963-1967)

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, konut yatırımlarının, toplam yatırımlar içinde % 20’ yi geçmemesi ilkesini benimsemiştir. Bu tavanın altında kalınarak daha çok sayıda konut birimi üretilmesi önerilmiştir. Bunun ise üretilecek konutların yüzölçümlerini küçültmekle mümkün olacağı düşünülmüştür. Bu nedenle, kamu kaynaklı krediler, önce 69 metrekare, sonra da 100 metrekareyi geçmeyen konutlara verilerek, küçük konutlar özendirilmiştir. Konut maliyetini düşürmenin aracı olarak yalnızca alan ölçümlerinin daraltılması değil, aynı zamanda arsa spekülasyonunun önlenmesi, topraktaki değer artışlarının alım-satım sırasında vergilendirilmesi ve kooperatifler gibi toplu konut kuruluşlarının desteklenmesi de planın önerdikleri arasındadır. (Keleş 1982, s.39)

II. BÖLÜM

TÜRKİYE’ DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI VE KONUT SUNUM BİÇİMLERİ

Türkiye’ de konut sorununa yönelik farklı dönemlerde çeşitli konut politikaları izlenmiştir. Ayrıca zaman içinde toplumun gereksinimlerine yönelik çeşitli konut sunum biçimleri ortaya çıkmıştır. İzmir’ deki konut uygulamaları da ülke genelindeki koşullardan ve izlenen politikalardan etkilenmiştir. Bu nedenle öncelikle ve kısaca Türkiye’ deki konut politikaları ve konut sunum biçimlerinin gelişimi ele alınmaktadır.

2.1. Türkiye’ de Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları

“Yurttaşların konut gereksinimlerini karşılamak üzere izlenecek yöntemlerle ilgili olarak devletçe belirlenen temel hedef, öncelik ve önlemlerin tümüne konut siyaseti denmektedir.” (Keleş 1982, s. 37)

Türkiye’ de 1963 sonrası girilen planlı kalkınma dönemini, plan dönemlerini kapsayan evreler halinde incelemek mümkündür.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi(1963-1967)

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, konut yatırımlarının, toplam yatırımlar içinde % 20’ yi geçmemesi ilkesini benimsemiştir. Bu tavanın altında kalınarak daha çok sayıda konut birimi üretilmesi önerilmiştir. Bunun ise üretilecek konutların yüzölçümlerini küçültmekle mümkün olacağı düşünülmüştür. Bu nedenle, kamu kaynaklı krediler, önce 69 metrekare, sonra da 100 metrekareyi geçmeyen konutlara verilerek, küçük konutlar özendirilmiştir. Konut maliyetini düşürmenin aracı olarak yalnızca alan ölçümlerinin daraltılması değil, aynı zamanda arsa spekülasyonunun önlenmesi, topraktaki değer artışlarının alım-satım sırasında vergilendirilmesi ve kooperatifler gibi toplu konut kuruluşlarının desteklenmesi de planın önerdikleri arasındadır. (Keleş 1982, s.39)

‘Konut büyüklüklerini sınırlama yoluyla, konut yatırımlarının azaltılarak yeterli sayıda konut üretilmesi uygulamada yürütülememiştir. Vergi politikası ise, lüks konut yaptırmaya kararlı olan tüketiciyi ve yükleniciyi çok etkilememiştir.’ (Koç 1989, s. 63)

‘2.7.1965 tarihinde çok katlı konut yapımında yeni mülkiyet düzeni sağlayan kentlerimizde apartmanlaşma sürecinin hızlanması ve yapsatçı konut üretim biçiminin oluşmasına yol açan önemli etkenlerden biri olan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmiştir. Bu yasa desteğinde, bir apartmanın daire sayısına eşit sayıda ortaktan oluşan konut kooperatiflerinin arsa değerini bölüşerek kentin imarlı kesimlerinde uygulamalarını sürdürdükleri izlenir.’ (Koç 1989, s. 63)

Gecekonduların kaçak yapılar olarak değil, fakat ilk kez toplumsal ve ekonomik bir olgu olarak görülmesi de 1. planın sağladığı bir tutum değişikliğidir. 775 sayılı gecekondu yasası bu değişikliğin bir anlatımıdır. Bunun sonucu olarak, içinde oturanların konut gereksinmesi karşılanmadan, gecekondu yıktırılmaması ve kent hizmetlerinin sağlanması yolu seçilmiştir.” (Keleş 1982, s.39)

1961 Anayasasının yürürlüğe girdiği, kalkınmanın planlara bağlandığı ve beş yıllık kalkınma planlarının uygulamaya konduğu bu dönemde dar gelirli ailelerin konut gereksinmelerini karşılayıcı önlemlerin alınması ilkesi benimsenmiştir. Bu nedenle küçük standartlı ucuz konutların yani sosyal konutların yapılması öngörülmüştür. “Yeni düzenlemeler yapılmış, sosyal ve halk konutları standartları saptanmış, kredi önceliği ve vergi önlemleri ile sosyal konut yapımı teşvik edilmiştir. Ancak, konut kredilerinin sosyal konutlara yöneltilmesi gerekli oranda gerçekleştirilememiştir.” (Yavuz 2001, s. 85). Yeterli sayıda sosyal konut üretilmemiştir.

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972)

“Devletin, konut pazarına yatırımcı olarak değil, düzenleyici olarak girmesi düşüncesi bu dönemde yer almıştır. Konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki

payının azaltılması eğilimi bu dönemde de sürmüştür, oran bu kez % 17.9' a düşürülmüştür.” (Keleş 1982, s. 39)

‘Konut kooperatiflerinin özelliklerine uygun bir statüye bağlanması ve kendi aralarında teşkilatlanarak güçlenmelerinin sağlanması amacıyla konut kooperatiflerinin yeni mevzuat içinde İmar ve İskan Bakanlığı’ nın denetimi altına alınması, kooperatiflerin asgari üye sayıları ve faaliyet süreleri artırılarak toplu konut kuruluşları haline gelmelerinin teşvik edilmesi ve konut kredilerinin toplu konut yapımını destekleyecek yönde kullanılması bu dönemin politikaları arasındadır.’ (Koç 1989 s. 65). Lüks konut yapımı sınırlandırılarak, dar gelirli ailelere öncelik verilmesi, daha çok sosyal konut üretilebilmesi için kooperatifleşme yoluyla toplu konut yapımı benimsenmiştir. Ancak bu dönemde de toplu konutu, sosyal konutu destekleyici sistem kurulamamış, konut kredileri bir bütünlüğe kavuşturulamamıştır.

Konut sorununda önemli payı bulunan arsa sorunu da bu dönemde ele alınmıştır. Konut yapımı için düşük fiyatlı arsa sağlamak amacıyla 1969 yılında “Arsa Ofisi” kurulmuştur.

Gecekondü politikası yönünden 2. plan dönemi ilk plan döneminden fazla farklılık göstermemektedir. Bu plan döneminde gecekondü politikasının amaçları; önlemeye öncelik verilmesi, kendi evlerini yapanlardan yararlanmak, arsa mülkiyeti sorunlarının şehirlerin gelecekteki gelişmesini zorlaştırmaktan çıkarılması biçiminde özetlenebilir. (Koç 1989, s. 66)

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi(1973-1977)

Konut yatırımlarının azaltılması eğilimi 3. plan döneminde de devam etmiştir. Bu dönemde konut yatırımlarının, toplam yatırımlar içindeki oranı % 15.7 olarak saptanmıştır. Öteki öncelikler bakımından da, 3. planın 2. plandan çok farklı olmadığı görülür. Daha tutarlı konut siyaseti izleyebilmek ve yatırımların etkinliğini sağlayabilmek için, 3. plan, türlü kuruluşlarca verilmekte olan konut kredisi fonlarıyla bireylerin konut için ayırabilecekleri kaynakların tek bir elde

toplanmasını gerekli saymıştır. Düşük gelirli gruplar için kiralık konut yapımının özendirilmesi, toplumsal ölçünlü toplu konutlara destek olunması, konut kooperatifçiliğiyle birlikte özel girişimciliğin de desteklenmesi, 3. planın önceliklerindendir. (Keleş 1982, s. 39)

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut kooperatiflerinin tarım ve diğer tarım dışı kooperatiflere göre gösterdiği yapısal farklılık göz önüne alınarak, örgütlenmiş kredi piyasasında denetimi ve koordinasyonu tek elden yürütebilmek amacıyla konut kooperatifleri Ticaret Bakanlığı bünyesinden çıkarılarak bütün yetki ve sorumluluk İmar ve İskan Bakanlığında toplanacaktır önerisi yer almaktadır. Ayrıca bu planlı kalkınma döneminde 1163 sayılı Kooperatifler Kanunundan ayrı olarak Konut Kooperatifleri Kanunu tasarısı ivedilikle T.B.M.M. 'ne sunulacaktır önerisini getiriyordu. (Koç 1989, s. 67)

2. planda olduğu gibi bu dönemde de sosyal konut üzerinde durulmuş, sosyal konut standartlarının tespit edilerek, sosyal konut standartlı toplu konut yapımının özendirilmesi ve özel girişimciğin desteklenmesi, kiralık konut yapımının özendirilmesi, bu alandaki engelleri kaldırıcı örgüt, yönetim, finansman önlemlerinin geliştirilmesi ön görülmüştür. Ancak çalışmalar araştırma düzeyinde kalmış, uygulamaya geçilememiştir. Dar gelirlilerin konut sorununu çözümleyici önlemler alınamamış, açık bir sosyal konut politikası belirlenememiştir.

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1978-1983)

Konut yatırımlarının oranı 4. planda % 14.6'ya indirilmiştir. İlk üç planda öngörülen siyasaların, 4. planda da yinelandığı dikkati çeker. Konut sorununu bireysel çözümler yerine toplu konut üretme yöntemiyle çözmek, yerel yönetimleri kooperatifleşmeye destek olarak toplu konut yapmaya, yaptırmaya yöneltmek, bu planın öncelikleri arasında yer alır. Kamu kaynaklı konut kredilerinin bir siyasa bütünlüğü içinde kullanılması da, 4. planda yinelenmiş ilkelerdendir. (Keleş 1982,, s. 40)

‘Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı konut sektörünün içinde bulunduğu sorunları şöyle saptamaktadır : Konut sektöründe üretim girişimleri gerektiği biçimde organize olmamıştır. Konut piyasası toplu konut yapım unsurlarını taşımayan yapıp satma sistemi içinde çalışmaktadır. Öte yandan konut piyasasında kurulan sistem, gelişmiş, altyapı ve kentsel donanımı tamamlanmış alanlar içindeki imar parselleri üzerinde bina yapmak esasına dayandığından, toplu yerleşim ve toplu konut üretim anlayışı içinde yeni bir yerleşme alınının ele alınarak sanayi tesisleri ve altyapısı ile bir bütün olarak üretime açılması ve işletilmesine olanak veren kuruluş ve sistemler geliştirilememiştir.’ (Koç 1989, s. 69)

Bu dönemde de dar gelirli grupların gereksinimlerine öncelik tanınacağı, bunun için gerekli konut ve çevresinin tek tek üretim yöntemi ile gerçekleştirilmesine olanak bulunmadığı, öncelikle kentlerde sosyal ve teknik altyapısı ile birlikte bir anda çok sayıda konutun üretilmesine olanak veren teknoloji ve örgütlenmenin gerekli olduğu belirtilmektedir. Ve bunun için de kamu kredilerinin toplu konuta yönlendirilmesi yolunda önlemler alınması öngörülmektedir.

“Dar gelirli konut sahibi yapma ve konut üretiminin artırılması amacına yönelik düzenlemeler kısa ömürlü olmaları ve birbirleri ile bir bütünlük taşınamaları, yeterli finansman desteğinden yoksun olmaları uygulamada etkin olmalarını önlemiştir. Bu arayışlar, kalkınma planlarında uzun süre sözü edilen ”Konut Yasası” nı da getirmiş, 10 Temmuz 1981’ de 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir.” (Koç 1989, s. 71)

“1983 seçimlerinden sonra yeni bir toplu konut kanunu hazırlıkları sonucu 17 Mart 1984’ de 10 maddelik 2985 sayılı ve 2487 sayılı yasayı yürürlükten kaldıran yeni bir Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır.” (Koç 1989, s. 74)

“İlk dört plan döneminde, 1980’ lere gelinceye dek konut yapımının konut kooperatifleri uygulamaları yanında, hemen hemen bütünüyle özel kişi ve teşebbüslerin konut girişimlerine bırakılmış olduğu görülür.” (Koç 1989, s. 76) Bu

plan döneminde siyasi iktidarsızlık ve ekonomik yapıdaki durgunluk konut sektörünü de etkilemiş, konut sektörünü canlandırmak için çeşitli yasal düzenlemeler yapılmasına rağmen kısa süreli olmuşlardır.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1985-1989)

2985 sayılı ikinci Toplu Konut Kanunu' nun uygulandığı bu plan dönemi daha ucuz konut yapımını ve konut standardı önceliğini teşvik edici programları desteklemek ve sistemi daha geniş tabana yaymak üzere yeni yasal düzenlemelerin yapıldığı bir dönemdir. (Yavuz 2001, s. 102)

“4. plan döneminde konut sektöründe kanunun etkisinin fazla olmaması ve piyasada efektif talebin genellikle üst gelir grubuna mensup ailelerden gelmesi sebebiyle büyüyen konut ortalama alanlarının; Türk aile yapısına ve hayat tarzına uygun fonksiyonellik ve iktisadiyet prensiplerini bağdaştıran makul seviyelere düşürülmesi teşvik edilecektir.” (DPT 2005a) hususu yer alıyordu.

1985-1989 yılları arasında konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payı % 15.8 olarak amaçlanmış, ancak plan dönemi sonunda gerçekleşme oranı % 20.8 olmuştur. Bu süre içinde 1.491.000 konut biriminin üretilmesi öngörülmüş olmasına karşın üretim 1 milyonu geçememiştir.(Keleş 1990, s. 316)

Bu dönemde ruhsatsız konut yapımına yönelik “İmar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak işlemleri düzenleyen 3981 sayılı kanunun uygulama prensipleri de dikkate alınarak, mevcut ruhsatsız yapılara ve gecekondualara alt yapı götürülmesine ve bunların ıslahına öncelik verilecektir” denilmiştir...Toplu Konut Fonundan arsa ve alt yapı için ayrılacak kaynaklarla yeni yerleşim alanlarının açılması hedeflenmiş ve kredili arsa tahsisi ile ruhsatsız konut yapımının önlenebileceği belirlenmiştir. (DPT 2005a)

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1990-1994)

6. planda kamu sübvansiyonları ve alt yapısı hazır arsa üretimi ile dar gelirliilere öncelik tanınacağı, konutsuz kimseler için sosyal konut yapımına ağırlık verileceği, konut büyüklüklerinin küçültüleceği öngörülmüştür. Belediyelerin dar gelirliiler için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapması ilkesi getirilmiştir. (DPT 2005b)

Toplu Konut fonunun rasyonel kullanımını sağlamak için fon kredilerinin konut maliyeti içindeki payının artırılması benimsenmiştir. Ancak fon kredileri ne kadar arttırılırsa arttırılsın, kar marjları arsa spekülasyonunu ve enflasyonun etkisiyle konut maliyetleri artmakta ve krediler yeterli olmamaktadır. Aradaki dengeyi kurabilmek için konut maliyetinin yükselmesini önlemek ve en önemlisi de gelir dağılımındaki dengesizliği gidermek gerekmektedir. (Yavuz 2001, s. 102)

Bu dönemde toplu konut fonu uygulamasının yanı sıra konut sorununa çözüm getirmek üzere Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı idaresi tarafından Konut Sertifikası Uygulaması Yönetmeliği yürürlüğe konulmuştur. Konut sertifikası uygulamasındaki amaç tasarrufu teşvik etmek, tasarrufun konut maliyeti artışı karşısında korunmasını, toplu konut projelerinin finansmanında yeni kaynakların yaratılmasını sağlamaktır. (Yavuz 2001, s. 103)

Bu dönemde de konut sorununa çözüm getirebilmek için yeni yasal düzenlemeler yapılmış, ancak düzenlemeler konut sektöründe sürekliliği ve etkinliği sağlamadığı gibi sadece konut finansmanına kaynak sağlayıcı bir etkisi olmuştur.

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1996-2000)

Bu dönemde de hızlı nüfus artışı, göç ve şehirleşme hızına bağlı olarak ortaya çıkan konut sorunu ekonomik ve sosyal politikalar açısından önemini korumaktadır.

Kalkınma Planında, Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri öncelikli olmak üzere, ülkenin görece olarak geri kalmış yöreleri için, kaynakları ve gelişme potansiyelleri gözönünde bulundurularak bölgesel gelişme projeleri hazırlanacaktır. (DPT 2005c) hususu yer almaktadır.

Hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi için konut üretimi ve sahipliğinin teşvik edilmesi, bu amaçla kamuya ilave yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modellerinin geliştirilmesi dönemin hedeflerindendir.

Kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamalar bir bütünlük içinde ele alınacak ve merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki koordinasyon ile gerçekleştirilecektir. Konut teknolojisindeki gelişmeler desteklenerek yaygınlaştırılacaktır. Afete ilişkin mevzuat günün şartlarına göre yeniden düzenlenecektir. Konut sayımı yapılacak ve periyodik hale getirilecek, mevcut verilerin güncelliğinin sağlanması için bir Konut Bilgi Bankası kurulacaktır.(DPT 2005c)

Ayrıca bu dönemde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yeniden düzenlenmesine ihtiyaç bulunduğu belirtilmiştir. İmar planlamasının yeni ve çağdaş teknolojilerin katkısıyla daha esnek şekilde ve kısa sürede gerçekleştirilmesini sağlamak; planları yapan, yaptıran ve planlara aykırı hareket edenlerin sorumluluklarını ve uygulanacak müeyyideleri açıklıkla ortaya koymak amaçlarıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nda gerekli değişiklikler yapılacaktır denmiştir.

Büyük kentlerin yarısından fazlasını oluşturan gecekonduların yasal konut haline dönüştürülebilmesi ve sağlanan rantın kamuya aktarılabilmesi için kent yenilenmesine imkan tanıyan ve kendi kendini finanse edebilecek düzenlemelerin yapılması, belediyelere arsa sağlanmasının yeniden düzenlenmesi amacıyla 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda gerekli değişiklikler yapılacaktır. (DPT 200c) hususu bu dönemin hedeflerindendir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tespit dışı olup özel mülkiyete açılabilir nitelikte alanların yüz ölçümlerinin hesaplanması ve sınırlarının belirlenmesi amacıyla 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda gerekli değişiklik yapılacaktır. (DPT 2005c) hususları bu planın hedefleri arasındadır.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2001-2005)

Planlı dönemde devam eden nüfus artışı, göç ve şehirleşme hızına bağlı olarak ortaya çıkan çarpık şehirleşmenin en büyük göstergesi olan konut sorunu ekonomik ve sosyal politikalar açısından önemini devam ettirmektedir.

Yedinci Plan döneminde inşa edilen konut sayısının 1.3 milyon civarında olduğu tahmin edilmekte olup bu dönem için ihtiyaç olarak belirlenen 2.540.000 rakamının çok altında kalmıştır. Aradaki farkın kaçak yapılaşma ve gecekondular ile karşılandığı tahmin edilmektedir. Toplu Konut İdaresi kaynaklarından 1995-1999 döneminde kredilendirilen konutlardan 185.379' u tamamlanmıştır. Bu inşa edilen konut sayısının %14' üne karşılık gelmektedir. (DPT 2005d) Konut ihtiyacının karşılanamaması, açığın ruhsatsız yapılaşma ile kapatılmasına yol açmıştır.

Marmara ve Bolu-Düzce depremlerinden sonra gündeme gelen dış kredi imkanları ile birlikte konut ve altyapı yapım çalışmaları başlatılmıştır.

Bu dönemde, kentlerdeki barınma sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla kamu kaynakları altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilmesi, kaçak yapılaşmayı gecekondular yapımını önleyici tedbirler alınması belirlenen politikalarındandır. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu' nun gecekondulaşmayı caydırıcı ve önleyici tedbirleri etkin olarak içerecek şekilde yeniden düzenlemesi planlanmıştır.

Bu plan döneminde ayrıca, "Kentleşme ve sorunları ile ilgili olarak yerel yönetimler esas sorumlu olmakla birlikte, merkezi yönetimde gerekli kurumsal ve

hukuki altyapının hazırlanması, denetim mekanizmalarının kurulması yönünde düzenlemeler yapılacak, bu amaçla şehirleşme ve konuttan sorumlu bir bakanlık kurulacaktır.” denmiştir. (DPT 2005d)

Kat mülkiyeti kanununun site yönetimini de içine alacak şekilde yeniden düzenleneceği de planın hedefleri arasındadır.

2.1.1. Toplu Konut Kanunları ve Toplu Konut Politikaları

Kalkınma planlarında konut politikalarının yer alışlarına ilişkin bu genel durum saptamasından sonra Egekent-1’ in gerçekleşme sürecinde büyük etki yaratan Toplu Konut Kanunlarının içeriğinin de ayrıca incelenmesi gerekmektedir.

2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu

Beşinci plan dönemine kadar konut yatırımları ölü yatırım olarak görülmüş ve plan döneminde toplam yatırımlar içinde konut yatırımına ayrılan pay giderek azalmıştır. Hızlı kentleşme sonucu artan kentsel konut gereksinimini karşılamak üzere üretilen konutların yetersiz kalması konut açığına neden olmuş ve yıllar içinde bu açık artmıştır.

1980’ li yıllara gelindiğinde Türkiye hızlı kalkınma çabası içine girmiş buna paralel olarak çarpık kentleşme ve aşırı nüfus artışıyla karşı karşıya kalmıştır. Plan dönemlerinde konut arzını arttırıcı çeşitli önlemler alınmasına karşın, özellikle siyasi iktidarsızlıklar nedeniyle uygulanamamıştır. 1980’ li yılların başında konut açığı en yüksek düzeye ulaşmıştır. (Keleş 1990, s. 337) Konut öncelikli ve çözüm bekleyen bir sosyal sorun olarak gündeme gelmiştir.

Konut sorununun çözümüne yönelik tedbirler gereksinimin çok gerisinde kalmıştır. Konut açığının artması, kiraların yükselmesi ve konut fiyatlarının alım gücünün üzerine çıkması nedeni ile konut sorunu, ağırlığını önemli ölçüde arttırmıştır. Bu nedenlere bağlı olarak kent çevrelerinde kaçak yapılar ve

gecekonduklar oluşmaya başlamıştır. (Kurt 2000, s. 20) Bu durumu çözmek, konut sektörünün canlandırılması ve bu sektöre daha fazla kaynak aktarılması amacıyla 10 Temmuz 1981 tarihinde 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut yapımını hızlandırıcı bir unsurdur.

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu dar ve orta gelirli ailelerinin konut sahibi yapılmasına ve bunun için çok sayıda toplumsal konutun kitle halinde üretilmesi amacına yönelmiştir. 100 metrekareden küçük konutları sosyal konut olarak kabul etmiştir. Toplu Konut Kanunu ile konut büyüklüğüne göre değişen kredilerin faiz ve geri ödeme süreleri ile sosyal konut yapımı özendirilmeye çalışılmıştır.

Bununla birlikte kent nüfusu ve konut büyüklüğüne göre konut maliyetinin %20-27 arasında ön biriktirim koşulu getirilmiştir. Bu husus, kanundan dar gelirli olanların yararlanmasını sınırlayan bir unsur olmuştur. Kanundan daha çok orta ve üst gelir grubundakiler yararlanmıştır. 1982 fiyatları ile dar gelirli bir ailenin 3 milyon liraya mal olan bir dairenin % 25 ‘ i olan 750 bin lira ön birikimi ile konut edinmesi mümkün değildir. Bu durum üst kademelerde görev yapan kamu görevlileri için de geçerlidir. (Keleş 1982, s. 31)

Toplu Konut Kanunu’ nun getirdiği kurumların başında Kamu Konut Fonu yer almaktadır. Kamu Konut Fonu yasanın öngörülen kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için kurulmuştur. Toplu Konut Kanunu’ nun getirdiği diğer bir kurum Yapı Tasarruf Hesabı ve Kredisidir. Bu yöntemi Türkiye Emlak Bankası 1950’ lerden 1988’ e değin bir ölçüde uygulamıştır. Yasanın getirdiği yenilik yöntemi yaygınlaştırmış olmasıdır. Yapı Tasarruf Hesapları, konut edinmek isteyenlerin para biriktirmeye özendirilmesi ilkesine dayanmaktadır. Üçüncü olarak yasanın getirmiş olduğu kavramlar “özendirme primi” ve “faiz farkının geri verilemesi” dir. Yasa, yapı tasarruf hesaplarının özendirilmesi amacıyla, bireylerin yapı kredisi borçlarından düşülecek miktarı, “özendirme primi” olarak tanımlamıştır. Son olarak yasanın uygulamayı yönlendirecek ilkeleri saptamak ve uygulamalarını denetlemek için, bir Toplu Konut Yüksek Kurulu ile İl Toplu Konut Kuruluşları kurmuştur. (Keleş 1990, s. 516)

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu, devletin konut sorununa önem verdiği, konutun yapımından teslimine kadar devletin denetimini ve katkısını öngören bir sistem geliştirmiştir. Bireysel konut yapımı yerine toplu konutun dolayısıyla konut kooperatifliğinin desteklenmesi önemli bir girişimdir. Devletin kentsel arsa üretmesi ve bu arsaları konut yapımı için Toplu Konut Kuruluşları olan kooperatiflere, kooperatif birliklerine ve sosyal güvenlik kuruluşlarına mal oluş değeri üzerinden vermesi önemli bir karardır. (Yavuz 2001, s. 113)

Yasanın getirdiği önemli kararlardan biri de, genel bütçe gelirinin % 5' ini konut yatırımlarına ayırmasıdır. Planlı döneme girilen tarihten yasanın çıkarıldığı döneme kadar konut yatırımları verimsiz ya da az verimli olarak görülmüştür. Bu döneme kadar yatırımlardan konuta ayrılan pay sürekli azalırken Toplu Konut Yasası ile konutun verimli bir yatırım olarak görülmeye başlanması sağlanmıştır.

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu karşılaştığı eleştiriler sonucu, Mart 1984 tarihinde yürürlükten kaldırılmış yerine 02.03.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu getirilmiştir.

“Kanunun çıkarılmasında devletin 2487 sayılı yasada öngörülen % 5' lik kaynağı ayırmada karşılaştığı güçlüklerin, toplu konut kuruluşlarının örgütlenmelerindeki aksaklıkların, siyasal iktidarın değişmesi sonucunda özel kesimdeki konut kuruluşlarının, Toplu Konut Fonu'ndan pay almak üzere hükümet üzerinde etkili olmaya başlamalarının ve inşaat piyasasındaki durgunluğun sürmesinin etkisi olmuştur.” (Keleş 1990, s. 524)

2487 sayılı Toplu Konut Yasası' nın ayrıntılı hükümleri yerine, yeni yasada, sadece Toplu Konut Fonu' nun kuruluşu, kaynakları ve denetlenmesine ilişkin hükümler yer almıştır. Yasa, ayrıntıların bir tüzük ile düzenleneceğini göstermiştir. Yasa, amacını konut gereksinmesinin karşılanması, konut yapımının

bağlı olacağı esasların düzenlenmesi, ülkenin koşullarına ve yapı gereçlerine uygun endüstriyel yapım tekniklerinin, araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için bir Toplu Konut Fonu' nun kurulması olarak belirlenmiştir. (Keleş 1990, s. 525)

2985 sayılı yasa genel bütçeden konut kesimine pay ayrılması sistemine son vermiştir. Konut için bütçeden ödenek ayırmaya son vermesine karşılık, yasa Toplu Konut Fonu' na bütçe dışı kaynaklar bulmuştur.

Fon' un belli başlı kaynakları :

- 1- Tekel' in ve Tekel dışındaki gerçek ve tüzel kişilerin ürettikleri alkollü ve alkolsüz içkilerin, tütün mamullerinin, ispiro ve ispirtolu içkilerin ve her türlü içki üretiminde kullanılan alkollü ve alkolsüz özütlerin üretim vergisine konu olan matrahları üzerinden en çok % 15 oranında hesaplanıp, üretim vergisinden ayrılacak pay,
- 2- Diğer kanun ve kararnamelerle Toplu Konut Fonu için verilmesi öngörülen paralardan,
- 3- Yurtdışı çıkışlardan çıkış başına alınacak en çok 100 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirası ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Türkmenistan, Gürcistan, Azerbaycan, Kazakistan, Tacikistan ve Özbekistan Cumhuriyetleri için çıkış başına en çok bunun dörtte biri kadar Amerikan Doları karşılığı Türk Lirasından,
- 4- Toplu Konut Fonuna kaynak sağlamak maksadıyla çıkarılacak Hazine kefaletli döviz veya Türk Lirası esaslı tahvillerin satışından sağlanacak gelirlerden,
- 5- Fona yapılacak bağış ve yardımlardan,
- 6- Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok % 25'ine kadar alınacak katılım payından,

- 7- Tekel İdaresinin ithal ettiği maddelerden alınan fonlardan,
- 8- Tüketilen elektrik enerjisinin satış kilowatt saat bedeli üzerinden en fazla % 10 nispetinde hesaplanacak miktarlardan,
- 9- Talih oyunlarının oynatıldığı yerlerden elde edilecek gayrisafi hasılatın ayrılan % 30' luk payın yarısından meydana gelir. (DPT 2005e)

Görüldüğü gibi Toplu Konut Fonu kaynakları oldukça geniş tutulmuştur. Bu sayede bütçeden kaynak ayırımı yapmadan fona gerekli kaynaklar oluşturulmuştur. Oysa bundan önceki Toplu Konut Kanunu Fonu bütçeden ayrılan kaynaklarla oluşturulmak istenmiş, ancak bütçeden gerekli kaynağın ayrılamaması nedeniyle bu fonun işleyişi engellenmiştir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu' nun 3. maddesine göre, bu Fonun aşağıdaki amaçlar için kullanılması öngörülmüştür.

- 1- Ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması.
- 2- Toplu konut alanlarına arsa temini,
- 3- Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi,
- 4- İş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi,
- 5- Araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları, benzeri tesisler ve konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi. (DPT 2005f)

Daha önceki yıllardaki politika ve uygulamalar göz önüne alındığında, Toplu Konut Kanunlarının Türkiye' nin konut problemine yönelik etkili müdahalelerinden olduğu söylenebilir.

2.2. Türkiye' de Konut Sunum Biçimleri

Türkiye' de konut sunum biçimleri 1930' lar Türkiye' sinden günümüze kadar uzanan dönemde birçok dönüşümler geçirmiş ve zaman içinde bir çeşitlenme göstermiştir. Yine Türkiye' nin son 50 yıllık deneyimine baktığımız zaman, toplumda oluşan bir konut sunum biçiminin, yeni bir sunum biçimi ortaya çıkmasıyla belirleyiciliğini kaybetse bile, yöneldiği toplumsal grupları değiştirerek varlığını korumuştur. Bu nedenle zaman içinde konut sunum sistemi çeşitlenerek ve karmaşıklaşarak, toplumun gereksinmelerine ve kaynak sınırlamalarına kendini uydurmaya çalışmaktadır. (Tekeli 1982, s. 59)

Türkiye' de 1980' li yılların başında konut sunum sisteminin değişik öğelerini oluşturan, kentin imarlı kesimine konut üreten Konut Sunum Biçimlerini Tekeli şöyle gruplamıştır.

- 1)- Bireysel konut üretimi
- 2)- Yapı kooperatiflerinin konut üretimi
- 3)- Yapı satıcı konut üretimi
- 4)- Toplu konut şirketleri eliyle konut üretimi
- 5)- Yapı kooperatifleri birlikleri-yerel yönetim konut üretimidir.

Egekent-1 Yapı Kooperatifleri ve Belediye işbirliği ile gerçekleşen bir konut sunum biçimidir.

Yapı Kooperatifleri Birlikleri-Yerel Yönetim Konut Üretimi

“Bu sunum biçiminin ortaya çıkmasında harekete geçirici etken 1973 Belediye seçimlerinde büyük belediyelerde sosyal demokrat nitelikli başkanların seçimleri

kazanması oldu. Konut kooperatifleri yoluyla yapılan konutlardan çalışanların düşük gelirli kesimleri yararlanamıyordu. Yeni belediyeler, bu düşük gelirli kesime konut sağlanması görevleri saydıkları için, toplu konut yapımının örgütlenmesi aktif olarak girdiler.“ (Tekeli 1982, s. 82)

Bu konut sunum biçimi yerel yönetimlerin öncülüğünde gelişmiştir. Bu tür bir konut sunum biçimi için gerekli olan büyük bir alanın kamulaştırılmasını kooperatifler birliğinin yapamayacağı bir işlem olması dolayısıyla belediyeler bu görevi üstlenmiştir.

Başlangıçta yerel yönetim, toplu konut yapılmasını öngördüğü alanda imar planı yaparak, arsanın kamulaştırılması işlemlerini yürütürken, bir yandan da konut istemi olan grupları örgütlemeye çalışmaktadır. Konut istemi olan kişileri, kredii kaynaklarına ve ödeme kapasitelerine göre ayırarak onları konut kooperatifleri halinde örgütleyerek, bu konut kooperatiflerinin üst kuruluşu olan Kooperatifler Birliğini oluşturur. (Tekeli 1982, s. 82)

Kooperatifler birliği oluştuktan sonra, yerel yönetim bu girişimin gerçekleşmesi işini, desteğini projeden çekmeden Kooperatifler Birliğine devreder. Yerel yönetim, girişim üzerindeki desteğini korumaktadır.

Bu toplu konut sunum biçiminde daha çok düşük gelirli kesimlere konut üretilmektedir. Bu nedenle daha küçük konutlar üretilip, daha ekonomik malzeme seçimi yapılmaktadır. Bu konut sunum biçiminin uygulamaları arasında Egekent’ de yer almaktadır.

2.2.1. *Türkiye’de Konut Sunum Biçimleri Arasında Egekent-1’in Yeri*

Ülkemizde yaşanan ekonomik ve sosyal değişim süreci, konut alanında da bu değişimin ışığında, sürece uygun politikalar ve çözüm önerileri geliştirilmesini gerekli kılmıştır. Zaman içinde giderek büyüyen konut açığına çözüm bulmaya yönelik çeşitli konut sunum biçimleri var olmuştur.

1980’ lere kadar olan kentsel konut sunumunda baş rolü oynayan sunum biçimi, orta ve üst-orta tabakaların konut gereksinimi için yap-satçı üretim, kırdan gelen alt-orta tabakaların konut talebi için gecekondü üretimi, ağırlıkla alt-orta ve orta tabaka içinde düzenli iş garantisi olan, yani iki grubun arasında yer alan kesim için de kooperatif üretimi olmuştur.

1980 sonlarında konut kooperatifçiliği hem kendi içinde gelişme göstermiş hem de yapısal bir dönüşüm içine girmiştir. Bu değişim “kent kooperatifçiliği” olarak adlandırılmıştır. Kent kooperatifçiliği modelinde konut yapımı, konut kooperatifçiliğinden farklı olarak fiziki, toplumsal ve kültürel çevresiyle birlikte ele alınmaktadır.

Ankara Batıkent projesi “kent kooperatifçiliği” hareketini niteleyen proje olmuştur. Batıkent projesini gerçekleştirmek üzere toplumsal örgütlenme biçimi olarak Kooperatifler birliği seçilmiş ve Kent-Koop (Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği) kurulmuştur. Kent kooperatifçiliği modeli kısa zamanda diğer illere de yayılmıştır ve Kent-Koop’ la işbirliği içerisinde uygulamalarına devam etmektedirler.

Diğer büyük kentlerde olduğu gibi İzmir’ de de konut ihtiyacını gidermek ve dar gelirli aileleri konut sahibi yapmak üzere geliştirilen toplu konut politikaları çerçevesinde farklı konut sunum biçimleri uygulamaya konulmuştur. İzmir’ de kent kooperatifçiliği modeli ile toplu konut üretiminin ilk örneğini Egekent-1 oluşturmaktadır.

Egekent modelinin kurulmasında ve proje ile ilgili çalışmalarda Batıkent deneyiminden geniş ölçüde yararlanılmıştır.Egekent-1 projesi, İzmir Belediyesi, Kooperatifler Birliği Ege-Koop ve merkezi yönetimce gerçekleştirilmiştir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

EGEKENT KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ' NİN

KURULUŞUNU HAZIRLAYAN NEDENLER

Ülkemizde 1950' li yıllardan itibaren hızlı bir nüfus artışı ve dolayısıyla kentleşme hareketi başlamıştır. İzmir' de kentleşme hareketleri ülke bütününde olduğu gibi 1950' lerden sonra hız kazanmıştır. 1980' lere doğru konut sorunu, kırsal kesimden kente göçün de etkisiyle büyük ölçüde yaşanmaya başlamıştır. İzmir' de konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak bir çok konut sunum biçimi ile konut üretimi yapılmıştır. Egekent-1 projesi İzmir' de konut ihtiyacına yönelik olarak, Belediye ve Kooperatif iş birliği ile uygulanan bir projedir. Bu proje ölçeği ve konut sayısı bakımından önemli bir örnektir.

Bu bölümde 1980' lere gelinceye kadar Türkiye' nin içinde bulunduğu sosyal ve ekonomik ortam, Türkiye ve İzmir' de konut sorunu ve kooperatifçiliğin yeni boyutlar kazanması konularına değinilecek, ayrıca bunlar dışında Egekent-1 projesinin uygulanmasında Kooperatifler Birliği' nin kurulmasına olanak sağlayan yasal çerçeve ve öznel belirleyiciler ele alınacaktır.

3.1. Türkiye'nin İçinde Bulunduğu Sosyal ve Ekonomik Ortam

“Cumhuriyetin kurulduğu ilk yıllarda ülke ekonomisi güçsüzlük içerisindeydi. Endüstriyel üretim yok sayılacak kadar geri idi. Tarımsal üretim de ciddi azalmalar olmuş, geleneksel ihraç ürünlerinin üretimi gerilemiş, kentsel tüketim ihtiyaçlarını bile karşılamada zorlanacak düzeyde idi. Ekonomi ve ticarete yabancı sermaye egemendi.” (Koç 1989, s. 50)

“Bu sorunlara çözüm bulmak amacıyla, devletin kalkınma politikası ekonomik bağımsızlığın kazanılmasına, ülke içindeki yabancı ve azınlık sermayenin yerini milli sermayenin almasına, milli bir sanayinin oluşturulmasına ve tarımda Pazar için üretimin yaygınlaştırılmasına yönelik olmuştur.” (Koç 1989, s. 50)

“Ülkenin içinde bulunduğu bu ekonomik durum yatırımların mekanda dağılımını da doğrudan etkiliyor, ne kırdan ne de kentte büyük yatırımlar yapılamıyordu. Kırdan teknoloji değişmediği için emek yoğun işleme biçimi sürüyordu, kentlerin çekiciliğinde önemli artış yoktu. Kente gelenlere kırdan daha iyi yaşam koşulları sunulamıyordu. Bu nedenle, 1923-1945 döneminde kentlerin nüfusunda, önemli artışlar izlenmez.” (Koç 1989, s. 51)

İkinci Dünya Savaşı sırasında ülke ekonomisi savaşa katılmadığı halde, doğrudan ve dolaylı nedenlerle kötü etkilendi. Devletçi sanayileşme uygulaması kesintiye uğrarken, Milli Koruma Kanunu gibi yasal düzenlemelerle birlikte , hükümetin ekonomiye olağanüstü koşulların da etkisiyle daha fazla karıştığı bir dönem başladı. (DPT 2005f)

Savaş yıllarında genişlemeye başlayan özel sermaye, savaş sonrası dönemde, iç ve dış etmenlerin katkısıyla, toplumsal ve ekonomik gelişmede, daha önceki dönemlerle kıyaslanmayacak bir şekilde etkinlik kazandı. Çok partili siyasal yaşama geçilmesi ve ekonominin dış yardımlara ve yabancı sermayeye açılması ile birlikte yaşanan kırsal kesimin pazara açılması, hızlı kentleşme yeni birikim olanakları sağladı. Çok partili siyasal yaşam, diğer iç ve dış gelişmeler, siyasal yönetimin sermaye birikiminden yana olması sürecini beraberinde getirdi. Siyasal yönetimi de yanına alan sermaye birikiminin, ekonomik ve toplumsal gelişmeyi tümüyle kavrayıcı bir nitelik kazandığı sürece girildi.(DPT 2005f)

“II. Dünya Savaşı sonrasında konut sorunu sosyo-ekonomik ve politik sorunlar arasında yer alarak sosyal bir politika olarak ele alınmış beraberinde sosyal konut ve sosyal konut politikası kavramını getirmiştir. Devlet dar gelirli ailelerin konut gereksinimini karşılamak için çok sayıda konut yapmayı hedeflemiştir.” (Yavuz 2001, s. 9)

Çok partili siyasal yaşama geçiş ve sanayide çalışan nüfusun artması, kentleşmenin hızlanması ile özellikle büyük kentlerde göç başlamış ve gecekondular sorunu belirginleşmiştir. Bu sorun, konut politikalarında gecekondulaşmanın önlenmesine yönelik yasalar çıkarılmasına yol açmıştır.

Türkiye, 27 Mayıs 1960'dan sonra siyasal-toplumsal düzeyde olduğu gibi, ekonomik politikalar açısından da yeni bir döneme girdi. Hazırlanan uzun ve kısa dönemli kalkınma planları çerçevesinde ekonomi, içe dönük bir sanayileşme sürecine girerken, girdilerde dışa bağımlılıktan dolayı, 1970'lerin ortalarından itibaren ekonomik bunalıma girdi. (DPT 2005f)

1960 ve 1970' li yıllar ithal ikameci ekonomi politikalarının ağır bastığı düzenli bir kalkınma dönemidir.”(Koç 1989, s.62) İthal ikameci politikanın optimal bir süre içinde dışa dönük bir ekonomi politikası ile bütünleştirilememesinin getirdiği olumsuz etkiler 1974 petrol krizi ile birleşince ekonomimiz, fiyat düzeyinde aşırı sıçramalar ve üretimde kesintiler şeklinde kendini gösteren ciddi bir darboğaza girmiştir. İnşaat sektörü ekonomiye verdiği canlılık ihmal edilerek zaman zaman bu durumun nedenlerinden sayılmıştır. Sektörün ekonomik yanı kadar önem taşıyan sosyal yanı da sürekli ihmal edilmiştir. (Demirer 1987, s.3)

“1980' lere uzanan hızlı enflasyonist sürecin en fazla etkilendiği sektör konut olmuş ve konut maliyetleri konuta en fazla ihtiyaç duyan kesimin ekonomik imkanlarının çok üzerine çıkarak konut talebini düşürmüştür.1976-1981 yılları arasında konut yatırımlarında önemli gerilemeler olmuştur.” (Demirer 1987, s.4)

Konut inşa faaliyetinin bir devlet politikası olarak ulusal konut politikası çerçevesine alınması ertelenemez bir ihtiyaç olmuştur. Nitekim 24 Ocak kararlarından sonra 11 Mayıs 1980 tarihinde yayınlanan Milli Konut Politikasının uygulanmasına dair esaslara ait kararname ile vatandaşları konut sahibi yapmayı hedef alan temel ilkeler ve tedbirler belirlenmiş ve 2487 sayılı Toplu Konut Yasası ile de yasal düzenlemeye kavuşmuştur. (Demirer 1987, s.4)

1980' li yıllarda yeni ekonomik modellerin arayışı başlamıştır. 1980 sonrası dönemin özellikleri, ekonomide liberalleşme, yabancı sermayenin ve ihracatın özellikle sanayi mamulü ürünlerin ihracatının teşviki şeklinde özetlenebilir. Bu gelişmelere paralel olarak ücretlerde ve tarım destekleme fiyatlarında net olarak bir gerileme görülmüştür. Bu dönemde konut alım gücünde sınırlama görülmüş ve bu nedenle devlet ya da belediyelerin desteklediği, özellikle alım gücü sınırlı grupların konut gereksinmesini gidermeye yönelik çabalar önem kazanmıştır.(Koç 1989, s. 62)

3.2. Türkiye'de ve İzmir'de Konut Sorunu

Genel olarak endüstri devriminden sonra bazı ülkelerde ağırlığını duyuran konut sorunu dünya ölçeğinde bir sorun olmaya, II. Dünya Savaşından sonra görülen hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sonucunda başlamıştır. Türkiye' de ise konut sorunu ilk olarak Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara' nın başkentlik fonksiyonunu kazanması ile Ankara' da ortaya çıkmıştır. (Tokman 1985, s. 10)

Ülkemiz, özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra hızlı nüfus artışı ve köyden kente göçler sonucu, hızlı bir kentleşme süreci yaşamış, bu süreç, arsa ve konuta olan talebi anında çözüm getirilemeyen boyutlarda artırmıştır. Özellikle dar ve orta gelirli için, planlanmış bir çevrede, yaşanabilir konutlar edinebilme sorunu büyük boyutlara ulaşmıştır. (DPT 2005f)

Konut talebindeki bu hızlı artışla beraber, konut finansmanı açısından da bazı problemler ortaya çıkmıştır. Bu süreç içinde, gerek devlet gerek de özel sektör kuruluşları tarafından sağlanan konut kredilerinin yetersizlikleri söz konusu olmuştur. (DPT 2005f)

“1945-1960 döneminde artan gecekondü yapımına karşı yasaklayıcı bir tedbir alınmış, önlemeyi gerçekleştirmek içinde konut üretimini artırmanın yolları aranmıştır. Ayrıca bu dönemde dikkati çeken konut ve kalkınma sorunlarının birbirinden ayrı ve kopuk ele alınmış olmasıdır.” (Keleş 1990, s.500)

“1960 sonrası planlı dönemde 1961 Anayasasının 49. maddesi dar gelirli ya da yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma gereksinimlerini karşılamak ödevini devlete yüklemiştir. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında konut sorunlarının ilk kez bir bütün olarak ele alındığı, kalkınma ile ilişkilerinin kurulduğu dönemdir.” (Keleş 1990, s.501)

“Ülkemizde Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminin ilk yılı olan 1963’ te 100.000 civarında olan konut ihtiyacı, 1967’ de 121.000 konuta ulaşmıştır. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde konut ihtiyacının daha da artmakta olduğu görülmektedir. Dönemin başında 141.000 olan konut ihtiyacı dönem sonunda 205.000’ e yükselmiştir.” (Mutluer 2000, s. 21)

Birinci ve İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemindeki durum aynı şekilde Üçüncü ve Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemlerinde de devam etmiştir. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi başında, 1973 yılında konut ihtiyacı 213.000, dönemin sonunda 1977’ de 273.000 olmuştur. Aynı şekilde dördüncü plan döneminde konut ihtiyacı 225.000 den 397.000’ e yükselmiştir. Söz konusu dönemlerin tümünde bitirilen ve oturma izni verilen konut sayısı ihtiyacın çok altında kalmıştır. (Mutluer 2000, s. 21)

“...Beşinci plan döneminde de (1984-1989) konut ihtiyacının ciddi boyutlara ulaştığı görülmektedir. Bu dönemde 1986 yılından itibaren yapı kullanma izninde belli bir artışın da meydana geldiği dikkati çekmektedir. 1984 yılında 272.000 olan konut ihtiyacı, dönem sonunda 1989 yılında 318.000’ e ulaşmıştır.” (Mutluer 2000, s. 23)

Ülkemizde 1950’ lerden sonra başlayan konut sorunu artarak önemini korumuştur. Gerek nüfus artışı gerekse kentleşme hızının önemli boyutlara ulaşması ile başta İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlerimizde yoğun bir göç hareketi yaşanmaya başlamıştır. Bu gelişmeler ülkemizdeki konut sorununun daha da büyümesine yol açmış, yıllık konut ihtiyacı giderek artış göstermiştir.

İzmir’ de kentleşme hareketleri ülke bütününde olduğu gibi 1950’ lerden sonra hız kazanmıştır. Ayrıca İzmir 1950-1990 dönemi içinde yoğun göç almıştır. Nüfus artışı ve göç sebebiyle konut açığı da hızla artış göstermiştir. (Karadağ 2000, s.114) Gerek bölge içinden aldığı göçler, gerekse diğer bölgelerden alınan göçlerle kentin nüfusu özellikle 50’li ve 70’li yıllarda belirgin artışlar kaydetmiştir. Kent nüfusunun artışı ile birlikte konut sorunu gündeme gelmiştir. (Şahin, Gümüş, Girik, Hotar, Karaman, Köktaş 2005)

“İzmir’ in 1985 yılı nüfusu 2.317.829 dur. (DİE 1985, s.12) 1985 yılı için belirlenen konut gereksinimi 18.530 dur.(Web13) Ancak bu yıl içinde ruhsatlı konut üretimine bakıldığında konut sayısının 9559 olduğu görülmektedir.” (Koç 2001, s.172)

“İzmir’ de 1985 yılı nüfus sayımlarında aile sayısı 545.448 olduğu ve bu ailelerin % 10.29’ unun (56.030) gecekondur vb. yerleşimlerde yaşamakta olduğu belirlenmiştir.” (DİE 1985, s.130)

“Hızlı kentleşme sonucu artan konut talebi ve konut arzının artan bu konut talebini karşılamaktan uzak oluşu ülke genelinde olduğu gibi İzmir’de de konut sorununun artmasına yol açmıştır. Serbest piyasa sistemi ile üretilen konutların büyük bir kısmı üst gelir gurubuna hitap ettiğinden alt gelir grubu gecekondur ile konut gereksinimini sağlamıştır.” (Şahin, Gümüş ve diğer. 2005)

İzmir’ de konut ihtiyacına yönelik çeşitli konut sunum biçimleri ile konut üretimi yapılmıştır. Konut ihtiyacının bir kısmı konut kooperatifleri ve toplu konut uygulamaları ile kapatılmaya çalışılmıştır.

İzmir’ de kooperatiflerce yaptırılan konutların ruhsatlı konut sunumu içerisindeki payı zaman zaman dalgalanmalar olmakla birlikte sürekli artış gösterme eğilimindedir. 1974 yılına gelinceye dek bu pay % 10’ u bulmazken 1981 ve 1984’ de kabul edilen Toplu Konut Yasalarının getirdiği teşvikle %20’ ler düzeyine tırmanmıştır. 1985 yılında ise % 46’ ya ulaşmıştır. Bu oranın artışında konut

kooperatifçiliğinin 1980 sonrasında başlattığı dönüşümün, kent kooperatifliği olarak isimlendirilen hareketin İzmir’deki yansıması olan Ege-Koop’ un ruhsatlarının payı büyüktür. (Koç 1989, s. 143) Ege-Koop’ un kent kooperatifliği modeli ile yapmış olduğu Egekent-1 Projesi 8548 konutu ile İzmirliilerin konut ihtiyacını karşılamadaki payı büyüktür.

3.3 Kooperatifçiliğin Yeni Boyutlar Kazanması

Türkiye’de kooperatif girişimlerinin tarım alanı dışına çıkarak çeşitlenmesi ve yaygınlaşması 1930’lu yıllarda olmuştur. Cumhuriyetin ilk yıllarında da kooperatiflerden söz edilmiş, bazı uygulamalara gidilmiştir. En önemli girişim Atatürk’ün de ortağı olduğu Ankara Memurlar Kooperatifi girişimidir. Daha sonra 1931’de Türk Kooperatifçilik Cemiyeti kurulmuştur. 1934 yılında kurulan Bahçelievler Konut Kooperatifi bu cemiyetin çevresinden doğmuştur. (Tekeli 1984, s. 30) Bahçelievler Konut Yapı Kooperatifi kooperatif yolu ile konut üretiminin ilk örneğini teşkil eder. (Dursun, Sayar, Uzuner, Karaesmen 1985, s. 25)

“1945 yılında Türkiye’de kurulu kooperatif sayısı 50 dir. 1950’lerden sonra kentleşme hızının artışı ile kooperatifler bütün ülkeye yaygınlaşmıştır. 1945-1960 yılları arasında konut kooperatifleri sayısı 1800’e yükselmiştir. (Koç 1989, 59)

“Kooperatifler eliyle konut üretiminde 1960’lar sonrası planlı dönem ikinci aşama olarak nitelendirilmektedir.” (Koç 1989, s. 64) Kat mülkiyeti yasası çıkarılmış, Sosyal Sigortalar Kurumu konut fonlarını Emlak Kredi Bankası aracılığıyla dağıtmak yerine kendi örgütü aracılığıyla sadece konut kooperatiflerine vermeyi kararlaştırmıştır.

1969 yılında yürürlüğe giren “Kooperatifler Yasası” ile kooperatifçilik hukuksal bir boyut kazanmıştır. 1163 sayılı Kooperatifler Yasası kooperatifçiliğin gelişmesinde önemli bir adım olmuştur. Yerel yönetimler kooperatiflerin kurulmalarına öncülük etmiş ve ortak olabilmışlerdir. Örneğin Ankara belediyesi

Kent-Koop’ un ortaklarından. Kent-Koop belediye ve kooperatif işbirliğine dayanan konut kooperatifi olması dolayısıyla bir ilktir.

Ayrıca ikinci beş yıllık kalkınma planı döneminde (1968-1972), Arsa Ofisi Kanunu yürürlüğe konulmuş ve arsaların satışında konut kooperatiflerine öncelik verileceği belirtilmiştir.

“1969-1975 yılları arasında yapı kooperatiflerinin konut sunumuna katkılarında büyük artış görülmemektedir. Konut sorunu olan kesimin konut gereksinmelerini karşılamada önemli rol oynaması beklenen konut kooperatifçiliği yeterince yaygınlaştırılamamıştır. 1975 yılı içinde üretilen birim konutların ancak % 7’ si kooperatiflere yaptırılmıştır.” (Koç 1989, s. 68)

1981’ e gelinceye kadar kooperatiflerin başlıca mali destekçilerinin sosyal güvenlik kuruluşları ve Türkiye Emlak Kredi Bankası olduğu izlenmektedir. Toplu Konut Kanunları dönemi ise konut kooperatiflerinin sayısal yönden artış gösterdiği ve kooperatif birlikleri-yerel yönetim işbirliği ile (kent kooperatifçiliği olarak isimlendirilen) yeni yerleşme alanları gerçekleştirmek biçiminde niteliksel yönden değişimler göstererek uygulamalarına yoğun biçimde sürdürdükleri bir dönem olmuştur. (Koç 1991, s. 439)

1984 öncesi yılda ortalama 140 kooperatif kurulurken, 1984 sonrası dönemde yıllık ortalama 2700’e ulaşmıştır.. 1984’ten önce kurulan kooperatif sayısı toplam kooperatiflerin % 21’ini oluşturmaktadır. 1984-1989 arasındaki 6 yıl gibi kısa bir dönemde kurulan kooperatif sayısı toplam kooperatiflerin % 62’sine ulaşmıştır. Bu artış, 1981 ve 1984 yıllarında çıkartılan toplu konut yasaları ile ilgilidir. (Berkman, 1996, s.3)

“...Kent kooperatifçiliği modelinde konut yapımı , konut kooperatifçiliğinden farklı olarak fiziki, toplumsal ve kültürel çevresiyle birlikte ele alınmaktadır.” (Koç 1989, s. 87)

“Kent kooperatifçiliği hareketinin mühendislik ve mimarlık çalışmalarıyla olduğu kadar mali ve toplumsal yanıyla da iyi hazırlanmış bir projeye oturtulmasına özen gösterilmektedir. Kent kooperatifçiliği modelinde “katılım” konusu da önem taşımaktadır. Katılımcılık, demokratiklik gibi kavramların yalnız yönetimde değil, denetimde de geçerli olması kent kooperatifçiliğinin ilkelerindendir.” (Koç 1989, s. 90)

Kent kooperatifçiliği modelini Kent-Koop başlatmıştır. Ankara’da Batıkent’teki Kent-Koop modeli 1985 yılından itibaren ülke düzeyinde yaygınlaşmıştır. (Altaban 1996, s.11)

Kent kooperatifçiliği modeline göre üretilen konut ve konut çevreleri başarı düzeyini görebileceğimiz pek çok örnek oluşturmıştır. Bu aşamada yapılacak olan, bu modelde çıkarttığımız derslerin örnek çalışmalar ile ayrıntılı ele alınmasıdır. Bu kapsamda da Egekent örneği değerli bir örnek teşkil edecektir.

3.4 Egekent’in Kurulmasına ve Uygulamasına Olanak Sağlayan Yasal Çerçeve

Ülkemizde 1950 sonrasında, sanayileşme ve kentlere göç olayı ile birlikte kentlerdeki, özellikle göç çeken büyük kentlerdeki konut stokları artan isteme yanıt veremez olmuşlardır. Bunun için konut sorununa çeşitli çözümler üretilmeye çalışılmıştır. Konut kooperatiflerinin konut üretimi de bu çözümlerden biridir.

Konut kooperatifçiliği ile konut sunum biçimi 1960 sonrası konut üretimindeki payını hızla arttırmaya başlamıştır. İkinci beş yıllık kalkınma planı döneminde kooperatiflerin asgari üye sayıları arttırılarak toplu konut kuruluşları haline gelmeleri teşvik edilmiş ve konut kredilerinin toplu konut yapımını destekleyecek yönde kullanılması sağlanmaya çalışılmıştır. Diğer kalkınma planı dönemlerinde de çeşitli yasalarla konut kooperatifçiliği desteklenmeye çalışılmıştır. Ancak düzenlemelerin kısa ömürlü olması nedeniyle ülkede konut sorununun artmasına engel olunamamıştır.

Konut sorununun artmaya başladığı bir ortam içinde 1973 yerel seçimlerinden sonra büyük kent belediyelerini kazanan bir grup belediye başkanı konut sorununun çözümüne yerel yönetimler olarak talip olmuşlardır. Bu belediyeler arasında İzmit, Ankara ve Antalya Belediyeleri sayılabilir. (Sayın 1984, s. 4)

1969 tarihli 1163 sayılı Kooperatifler Yasasının 9. maddesi uyarınca Belediyeler, kooperatiflerin kurulmasına önderlik edebilecekleri gibi kooperatiflere ortak da olabilmektedir. (Karayalçın 1985, s.7).

Üç ilde başlatılan projeler içinde başarılı olan sadece Ankara Batıkent Projesi olmuştur. Proje bir yerel yönetim birimi olan Ankara Belediyesi ile bir sivil toplum örgütü olan Kent-Koop işbirliği ile yapılmıştır. 1163 sayılı Kooperatifler Yasasının 9. maddesi uyarınca kurulan bu ilişki ile Belediye, Kent-Koop Yönetim Kurulunda temsil edilmektedir. (Sayın 1984, s. 4)

Batıkent uygulaması diğer iller içinde model oluşturmuştur. Ülkemizde 1980 sonrasında başlayan kent kooperatifçiliği modeliyle konut üretiminin ilk hareketi olan Batıkent diğer illerde de uygulanmaya başlamıştır.

1980 sonrasında da İzmir’ de düzenli ve planlı bir çevrede satın alınabilir fiyatlarla konut gereksiniminin karşılanamayacağı gözlenerek, büyük ölçekli, örgütlü girişimlerin gerekli olduğu anlayışına varılmıştır. (Yardımcı 1984, s. 4)

İzmir’ de var olan konut sorununa çözüm getirebilmek için büyük ölçekli girişimlerin gerekli olduğu düşüncesinin oluşması, Egekent girişimine zemin hazırlamıştır. Egekent Projesinin gerçekleşmesinde Batıkent Projesinden büyük ölçüde faydalanılmıştır.

2487 sayılı yasanın ardından Egekent, 21.12.1981 gün 501/431 sayılı Belediye Encümeni kararına dayanan ve Karşıyaka bölgesinde Küçük Çiğli’ nin kuzeyindeki alanların toplu konut alanları olarak, İzmir İl Toplu Konut Kuruluna önerilmesiyle gerçekleşir. Ancak gerek yasanın zamanla işsiz hale gelmesi, gerekse yeterli

talebin sağlanmaması nedeniyle, proje 1983' lere kadar rafa kaldırılır. (Altınçekiç 1999,s.17)

Projenin yeniden canlanması, 30.6.1983 gün 502/89 sayılı Belediye Meclis kararıyla gerçekleşir bu karar, toplu konut alanı olarak belirlenen 420 hektarlık alanın 159 hektarlık kısmının, sosyal konut alanı olarak önerilmesiyle ilgilidir. Karar İzmir İl Toplu Konut Kurulunca ve İmar İskan Bakanlığınca onay görünce proje 22.8.1983 tarihinde Kent-Koop ile 1 nolu protokol ile başlar. (Altınçekiç 1999, s. 17)

Egekent girişimi halkın konut ihtiyacını karşılamakla olduğu kadar, kentin büyüme biçimi içinde, yeni ve özgün bir gelişme stratejisi getirmektedir. Süregelen sağlıksız büyüme biçimleri yerine planlı ve hızlı uygulama ile çok sayıda konutun üretildiği yeni kent parçaları oluşturularak sağlıklı gelişme önerilmektedir. (İzmir Belediyesi 1984. s. 7)

3.5. Öznel Belirleyiciler

Egekent Projesi' nin gerçekleşmesinde öncü İzmir Belediyesi olmuştur. İzmir Belediyesi kentteki konut sorununa çözüm getirmek amacıyla Çiğli' de mülkiyeti kendine ait bulunan alanda bu girişimi başlatmıştır.

İzmir Belediye Meclisi, Egekent Toplu Konut Projesi' nin gerçekleştirilmesi ile ilgili girişimlerde bulunma yetkisini Belediye Başkanı sayın Ceyhan Demir' e vermiştir. Egekent Projesi hazırlık çalışmaları, Belediye Başkanı Ceyhan Demir bu yetkiye dayanarak 22.08.1983 tarihinde Kent-Koop ile imzaladığı protokol ile başlamıştır.

Ege-Koop Kooperatifler Birliği 7 Mart 1984 tarihinde Türkiye' nin ikinci büyük yeni yerleşim merkezi Egekent' i gerçekleştirmek üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi öncülüğünde 8 kooperatifin bir araya gelmesi ile kurulmuştur. Büyükşehir Belediye Başkanı Burhan Özfatura Birliğin Genel Başkanı olmuştur. (Atak 1987, s. 3).

Egekent' in isim babası ise, gazeteci ve sonra Konak Belediye Başkanı olan Erdal İzgi dir. (Koç 2001, s. 180)

7 Ekim 1986 tarihinde yapılan Birleşmiş Milletler Dünya Konut Günü'nde, Egekent Projesi Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'na ödüle layık görülmüş, Ege-Koop Genel Başkanı Burhan Özfatura' ya başarı plaketi verilmiştir. (Atak 1987, s. 3)

Burhan Özfatura' nın öncülüğünde başlamış olan Egekent girişimi' nin başarısını ve sayın Özfatura' nın katkılarını bugün Ege-Koop genel başkanı Hüseyin Aslan şu sözleri ile belirtmiştir ; Sayın Özfatura 1984-1989 döneminde, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı sırasında Ege-Koop' un 11 yılda ürettiği 11 bin konutun 8548 konutunu kapsayan dev Egekent-1 Projesi' nin gerçek mimarıdır. 1985 yılında temeli atılan ve bugün içinde 40 bin kişinin yaşadığı bu çağdaş kent parçası için Büyükşehir Belediyesi' nin ve merkezi yönetimin tüm olanaklarını seferber etmiş, geceli gündüzlü temposuyla Ege-Koop' u kamuoyunun güvenilir kurumu haline getirmiştir. Yine sayın Özfatura' nın çabalarıyla hazine garantörlüğünde Avrupa İskan Fonu Kredisi alınarak diğer projelere de kredi imkanı sağlamanın yolunu açmıştır. (Ege-Koop 1995, s. 4)

Ayrıca Burhan Özfatura' nın aynı panelde yaptığı konuşmada Egekent projesini başkanlık döneminde sağ gözü olarak vasıflandırdığını belirtmiştir. Bu sözleriyle Egekent Projesinin önemini ve bu proje için gösterdiği çabayı ifade etmiştir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

EGEKENT-1' İN GERÇEKLEŞMESİ

İzmir' de yaşanan konut sorununa yönelik var olan uygulamalarda düzenli ve planlı bir çevrede satın alınabilir fiyatlarda konut ihtiyacının karşılanamayacağı gözlenmiş ve bunun için yeni ve büyük ölçekli girişimlerin gerekli olduğu düşüncesi oluşmuştur. Sorunun çözümü için, planlı kent parçası üzerinde toplu konut ile, hızlı, ekonomik ve çok sayıda konut üreterek söz konusu konut talebini karşılama gereğinin sonucu olarak İzmir Belediyesinin öncülük ettiği Egekent-1 projesi gerçekleştirilmiştir.

Çalışmanın bu bölümünde Egekent-1' in gerçekleştirme aşamalarına; projenin planlanması, alanın fiziki verileri, talebin örgütlenmesi, altyapı ve konut üretimi ve finansman konularına değinilecektir.

4.1. Egekent-1 Projesi

İzmir Belediyesi kentteki konut sorununa bir çözüm getirmek üzere Çiğli' de mülkiyeti kendine ait bulunan alanda ilk etapta 10000 konutu hedef alan bir yeni yerleşme projesi gerçekleştirmek üzere harekete geçmiştir. Projenin gelişme aşamaları şöyle özetlenebilir ;

Belediye Meclisi yetkisine sahip İzmir Belediye Encümeni Toplu Konut Kanunu gereği olarak 21.12.1981 gün ve 501/431 sayılı kararı ile Karşıyaka Bölgesi Küçük Çiğli' nin kuzeyindeki alanları toplu konut alanı olarak İzmir İl Toplu Konut Kurulu' na önermiştir. Ancak, 1983 Haziran ayında Toplu Konut Yasasına ilişkin uygulamanın öngörülen düzeyde olmaması yanında, kent içinde konut talebini artışı sürdürmesi ve 2805 sayılı İmar Affı Yasası' nın getirdiği kısıtlamalar da göz önünde bulundurularak, İzmir Belediyesi' nde bu alanı yeni bir yaklaşımla değerlendirme eğilimi ağırlık kazanmaya başlamıştır. Bunun sonucu olarak Belediye Meclisi 30.06.1983 gün ve 502/89 sayılı kararı ile 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu gereğince toplu konut alanı olarak belirlenen söz konusu 240 hektarlık alanın 159

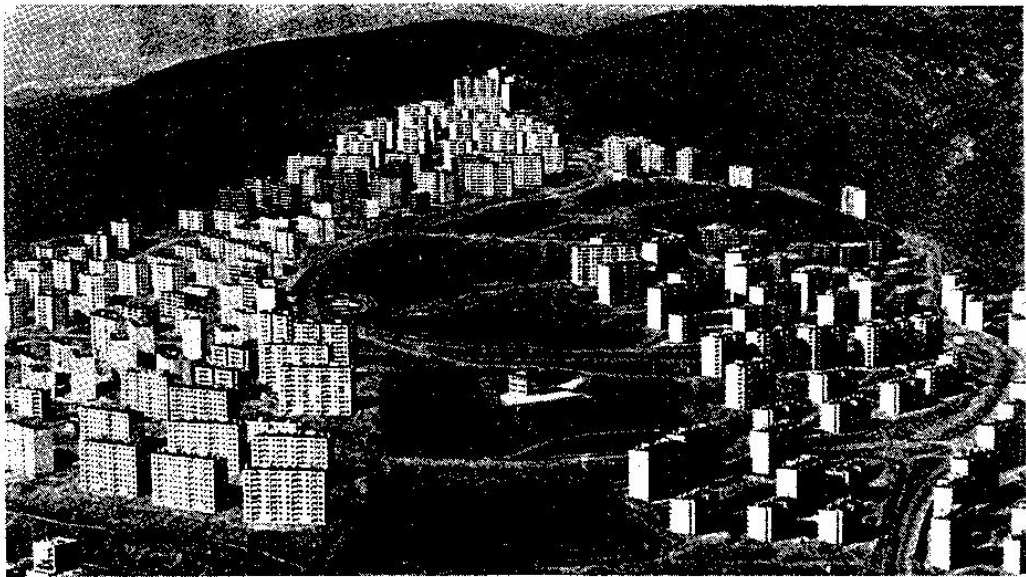
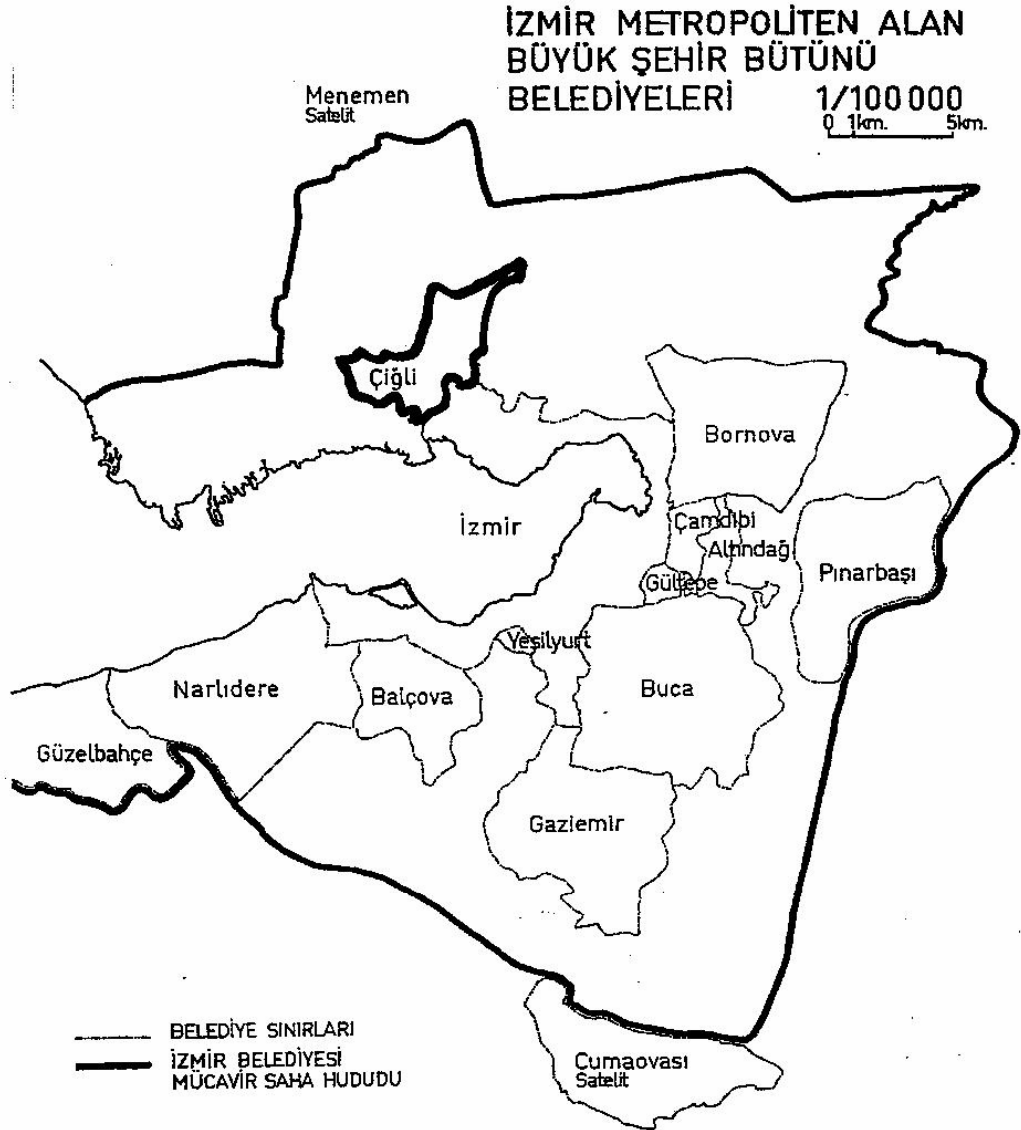
hektarlık bölümünün Belediye' ce sosyal konut alanı olarak gerçekleştirilmesi kararlaştırılmıştır. Bu karar İzmir İl Toplu Konut Kurulu' nca da uygun görülmüş ve İmar ve İskan Bakanlığı' nca 1983 Ekim ayında onanmıştır. Aynı gün Belediye Meclisi 502/90 sayılı kararı ile bu alanda sosyal konut projesi gerçekleştirilmesi ile ilgili girişimlerde bulunma yetkisini Belediye Başkanı sayın Ceyhan Demir' e vermiştir. (İzmir Belediyesi 1984, s.16)

Egekent projesi hazırlık çalışmaları, Belediye Başkanı Ceyhan Demir' in yetkisine dayanarak 22.08.1983 tarihinde Ağustos 1983 tarihinde Kent-Koop ile imzaladığı Egekent projesi 1 nolu protokolü ile başlamıştır. Bu protokola göre Belediye ve Kent-Koop 1/1000 ölçekli imar planını, Egekent yapılabirlik çalışmasını ve Kooperatif Birlik Örgütlenmesini birlikte yapmışlardır. (İzmir Belediyesi 1984, s.16)

Egekent alanının 77 hektarlık bölümü konut alanı olarak ayrılmıştır. 8.5 hektarlık bölüm çok işlevli kent merkezi olarak ; ticaret ve ticaret üstü konut bloklarını, sağlık tesislerini, dini yapıları, pazar yerlerini vb. kapsamaktadır. Lise, meslek lisesi, temel eğitim ve kreş yapıları bu alanda yer alacaktır. 36 hektarlık bir arazi parçası yeşil alan olarak değerlendirilecektir. 28 hektarlık alan ise trafik ve yaya yolları, otopark olarak kullanılacaktır. (İzmir Belediyesi 1984, s.16)

Egekent yeni yerleşme alanı yakınında Atatürk Organize Sanayi Bölgesinin kurulmakta olmasının, konut-işyeri ilişkisi bağlamında çok yönlü olumlu katkılar getireceği ve Atatürk Organize Sanayi Bölgesinin yaratacağı istihdamın 50.000 kişi olacağı tahmin edilmektedir. (Egekent Alanı Fizibilite Rapor Özeti 1984, s.2)

Projenin değişen koşullara uyum yapabilmesi için örgütlenmenin birden fazla kurumu içerecek biçimde yapılması yararlı bulunmuştur. İnşaat sektöründe sürekli olarak yaşanan sorunlar ve konut kredilerindeki belirsizlikler nedeniyle modelde finansman açısından da benzer yaklaşımlar yer almaktadır. Egekent modelinin kurulmasında ve proje ile ilgili tüm çalışmalarda Batıkent deneyiminden yararlanılmıştır. (Egekent Alanı Fizibilite Rapor Özeti 1984, s.2)



Egekent' ten bir görünüm (Ege-koop 1994)

4.2. Egekent'te Fiziki Veriler

4.2.1. Arsanın konumu

İzmir kent bütünü nazım planında kuzey gelişme aksında yer alan Egekent proje alanı Karşıyaka'ya 11 km, uzaklıktadır. Alan, mevcut demiryolu ve İzmir- Çanakkale karayolundan servis almaktadır. Bayındırlık Bakanlığınca İzmir- Aliğa çift hat elektrikli demir yolu projesi uygulandığında kent merkezi ile ulaşımın hız kazanacağı düşünülmektedir. (İzmir Belediyesi 1984, s.17)

İzmir'in gelişme alanlarının kuzey ve güney doğrultusunda olacağı kabul edilmiştir. Kuzey gelişme aksı içinde EGEKENT sosyal konut alanı olan bölüm planlı ve plansız alanlar olarak gelişmiştir. Bu nedenle EGEKENT alanı kuzeye doğru planlı büyümenin ilk büyük eşiğini oluşturmuştur. İzmir Metropolünün kuzey gelişme aksı üzerinde bulunan EGEKENT sosyal konut alanı, ana kente Menemen- İzmir karayolu ile bağlanmıştır. (Egekent Alanı Fizibilite Rapor Özeti 1984, s.2)

“Egekent alanı deniz seviyesinden 60 m. yükseklikten başlayarak 280 m. kotuna kadar çıkmaktadır. Topoğrafya alan içi ulaşım bakımından yol, altyapı maliyetlerini arttıracaktır. Ancak elektrik, içme suyu, kanalizasyon ve anakente ulaşım bakımlarından büyük avantajları vardır.”(İzmir Belediyesi 1984, s.17)

4.2.2. Jeolojik Yapı

Tektonik bir çöküntü alanı olan İzmir Körfezi'nin kenarında bulunan kentin içinde ve çevresinde yükselen tepeler, volkanik kayalardan oluşmuştur. Volkaniklerin tabanında Mezoik yaşlı şistler ve Neojen yaşlı kireçtaşları bulunmaktadır. Tepeler ile kıyı arasındaki düzlükler, deniz ve dere birikintilerinden oluşmuştur.(İzmir Belediyesi 1984, s.17)

“Egekent proje alanını oluşturan topraklar taşlık, eğim ve profil derinliği çok, tarımsal çalışmayı kısıtlayıcı etkenler dolayısıyla 7. sınıf arazi niteliğini taşımaktadır. Dolayısıyla tarım dışı amaçlarla kullanılmasında bir sakınca görülmemektedir.” (Egekent Alanı Fizibilite Rapor Özeti 1984, s.3)

EGEKENT proje alanı ,Bakanlar Kurulu’nun 23.12.1983 gün ve 7/5551 sayılı kararıyla yürürlüğe giren Türkiye Deprem Haritası’na göre 1. derece deprem bölgesi içinde bulunmaktadır. Egekent’in bulunduğu Çiğli’de 2 Ocak 1939’ da 5.3, 21 Ekim 1940’ da 4.3 şiddetinde iki deprem olmuştur. (İzmir Belediyesi 1984, s.18)

4.2.3. İklim Elemanları

Egekent alanı iklim özellikleri bakımından İzmir merkezi ile benzer özellikler taşımaktadır ve Akdeniz iklimi etkisindedir.

Yıllık ortalama sıcaklık 17.6 C, kış aylarında ortalama sıcaklık 9.4 C düzeyindedir. Yıllık ortalama rüzgar hızı 3.5 m/saniye ve en fazla esen rüzgar güneydoğu rüzgarıdır. Kışları genellikle güneydoğu, kuzeydoğu; yazları batı rüzgarları esmektedir. Soğuk rüzgarlar kuzey rüzgarlarıdır. Güneşlenme bakımından yılda ortalama 144 gün tamamen açık, 170 gün bulutlu ve 51 gün kapalı olarak geçmektedir. Yıllık ortalama nisbi nem % 65 düzeyindedir. Egekent alanı soğuk kuzey rüzgarlarına kapalı bulunmaktadır. Güneydoğu, güney ve güneybatıya açık bir yamaç üzerinde yer alması ise güneş enerjisinden yararlanma bakımından çok uygundur.” (İzmir Belediyesi 1984, s.18)

4.3. Egekent İmar Planı

4.3.1. Planın Açıklanması

159 hektarlık Egekent sosyal konut alanının 1/1000 ölçekli imar planı 1 Kasım 1983 tarihinde onanmıştır. Onanlı imar planında bu alana 10.000 konut yapılacağı ve

yaklaşık 40.000 kişi yerleştirileceği kabulü yapılmıştır. 159 hektarlık alanın 77 hektarı (% 48.5) konut alanı, 82 hektarı (% 51.5) da ulaşım ve sosyal donatıma ayrılmıştır. (İzmir Belediyesi 1984, s.18)

İzmir-Menemen karayolundan 30 m genişliğindeki yolla bağlantı sağlanmış ve alan içinde ana ulaşım aksı 25 m genişliğinde çözülmüştür. Topoğrafyanın zorunlu kaldığı yerlerde bu genişlik daha da artırılmıştır. Böylelikle, bu ulaşım sistemiyle kentiçi toplu taşıma sisteminin bağlantısı kurulmuştur. (İzmir Belediyesi 1984, s.18)

Konut alanları, topoğrafya da dikkate alınarak konut çevresi düzenlemesine esneklik tanıyabilmesi açısından büyük adalar olarak, 1-4 hektar, yüzölçümünde düzenlenmiş, ancak adalar da < kooperatif üye sayısına göre ifraz edilerek kooperatiflere tahsis edilebilir> koşulu getirilmiştir. Böylece konut adalarının rasyonel kullanımı sağlanmıştır. Alanda oluşturulacak genel otopark, çocuk bahçeleri, parklara ek olarak ada içinde, yapılaşmanın dışında kalan alanlarda kooperatiflerin mülkiyetinde kalacak ve kooperatiflerin gerçekleştireceği park, çocuk bahçesi yapımı için plan kararı getirilmiştir. (İzmir Belediyesi 1984, s.19)

Kat mülkiyetine geçişte ve mevcut kredi kaynaklarından yararlanmada sıkıntılar yaratacağı düşünülerek konut adaları içinde konut dışı kullanımlar için yapılaşma önerilmemiştir. Semt ölçeğinde alışveriş merkeziyle kreşler, konut adalarından ayrı olarak düşünülmüştür. (İzmir Belediyesi 1984, s.19)

Aktif yeşil alanlar, gerekse alışveriş merkezleri ve kreşler yakın çevrede yaşayanlar tarafından kullanılacaktır. Yaklaşık 7.9 hektarlık bir alanda; ticari kullanım, dispensar, resmi kurum alanı, sosyal ve kültürel kurumlar, cami, pazar yeri için yer ayrılmıştır. Bu çok işlevli merkezde yer alacak yapıların üst katlarının ticaret amacıyla kullanılma olanağının bulunmayacağından hareketle bu katlarda 60 M2 ye kadar inen küçük metrajlı kiralık konut uygulaması düşünülmüştür. Genellikle ticaret üstü konut kullanımı biçiminde gerçekleşecek bu projeye hem yerel yönetim eliyle kiralık konut yapılmış olacak, hem de merkez alanlarının geceleri de yaşayan çevreler haline getirilmesine çalışılmıştır.

(İzmir Belediyesi 1984, s.19)

EGEKENT' TE ARAZİ KULLANIMI

Kullanım Türü :	Alan (ha) :	Oran(%) :
Konut	77	48.22
Çok İşlevli Kent Merkezi	7.90	4.96
Zemin Ticaret Üstte Konut	1.79	
Sağlık (Dispanser)	0.22	
Resmi Tesis Alanı	0.25	
Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı	0.35	
Pazar Yeri	0.55	
Cami	0.22	
Genel Otopark	0.34	
Alt Merkez (Ticaret)	1.43	0.89
Eğitim	8.55	5.34
Kreş	1.10	
Temel eğitim	4.85	
Eğitim Sitesi (Lise+Meslek Lisesi)	2.60	
Yeşil alanlar	36.00	22.64
Ulaşım (Trafik ve Yaya Yolları)	28.12	17.68
Genel Toplam	159.00	100.00

Kaynak : İzmir Belediyesi, Egekent Yeni Yerleşme Projesi Yapılabilirlik Çalışması 1984, s.20

1/1000 ölçekli imar planında, temel işlevlerin yerleri, hangi sıklıkta yer alacakları ve genel yapılaşma yoğunlukları belirlenmiştir. Ancak hazırlanan plan ve kararların gerçekleştirilmesiyle istenen kentsel çevre yeterince sağlanmış olmayacaktır. Bu nedenle tasarlanacak kentsel çevre veya konut çevresinin önceden tanımlanıp belirlenmesi de yararlı olacaktır. Hazırlanacak kentsel çevre projesinde park, çocuk bahçesi, koruluk, yaya bölgeleri, okul ve alışveriş merkezleri çevresi düzenlemelerinde, alan aydınlatılmasından bordür taşlarına, oturma bankolarından sokak levhalarına, parklardaki ağaç tiplerinden yetiştirilecek çiçek çeşitlerine kadar detaya inilerek ve bir bütünsellik içinde

projelendirilmesinde yarar vardır. Böylece oluşturulacak yeni yerleşim alanı içinde, temel gereksinmelerin yanında yaşayanları rahatlatarak, mutlu kılarak, bulundukları çevrenin her noktasını benimsemelerine olanak verilmiş olacaktır. (İzmir Belediyesi 1984, s.20)

“Egekent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği 7 Mart 1984 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi öncülüğünde sekiz kooperatifin bir araya gelmesi ile kurulmuştur. Zaman içinde ortak kooperatif sayısı 41’ e , Kooperatif ortak sayıları toplamı ise 8548’ e ulaşmıştır.” (Koç 2001a, s.180)

Kooperatifler Birliği şeklinde örgütlenmenin tek tek ve küçük kooperatiflerin yönetsel ve teknik yetersizliklerinin aşılmasında büyük yararı bulunmaktadır. Egekent projesinde arsanın Belediyece tahsis edilmesi ortak başına düşen arsa payı miktarını azaltmıştır. Kooperatifler Birliği şeklindeki örgütlenme finansman bakımından da kolaylık sağlamış, yurt içi krediler yanında yurtdışı kredilere de ulaşılabilmiştir. (Koç 2001a, s.181)

“Ege Koop Kooperatifler Birliğinin verdiği hizmetler ; projelerin hazırlanması, ihale dosyalarının düzenlenmesi, ilanları, inşaatların kontrolü, hak edişlerin incelenmesi, Egekent alanında, her türlü işin koordinasyonunun ilgili kurumlarla sağlanması, Birlik içindeki kooperatiflerin Bakanlık yetkisindeki Teftiş Kurulu ile denetlenmesidir.” (Koç 2001a, s.183)

4.3.2. Uygulama Etaplaması

Egekent projesinin ödeneklerinin 5 yıl içinde ayrılması, yatırımlarında 7 yılda tamamlanması öngörülmüştür. Teknik altyapı, sosyal altyapı ve konut yatırımlarının eş güdümlü olarak bu zaman süresine yayılması , EGEKENT’lilere sunulacak hizmetlerin karşılanabilmesi ve verimlilik açısından önem taşımaktadır. (İzmir Belediyesi 1984, s.20)

Teknik altyapı yapımının etaplamasından önce 105 kotu esas alınmıştır. EGEKENT alanının 105 kotuna kadar olan bölümünün ilk uygulama etabı olarak seçilmesinin nedeni, çevredeki mevcut altyapıdan kolaylıkla yararlanma olanağı olmuştur. İmar planının 105 kotunun altında kalan alanlar yaklaşık 5500 konutu içermektedir. Ayrıca sosyal donatım alanlarının bir bölümü de bu çok eğimli alanın dışında kalmaktadır. (İzmir Belediyesi 1984, s.21)

“İçme ve kullanma suyunun sağlanması için gerekli depo ve terfi merkezlerinin alanda yerleştirilmesi için tüm alan 50’şer metrelik eş yükselti eğrilerine göre 5 basınç bölgesine ayrılmıştır. 105 kotuna kadar olan bölüm 1. basınç bölgesidir.” (İzmir Belediyesi 1984, s.21)

4.4. Egekent’ te Talebin Örgütlenmesi

4.4.1. Örgütlenme Modeli

“Egekent projesinde talebin örgütlenme modelinde bir yandan hizmette ucuzluğu ve verimliliği sağlayabilecek çoklukta ortağı bulunan, öte yandan da yönetime ve denetime katılma açısından sorunları olmayan bir yaklaşım dikkate alınmıştır.” (Egekent Alanı Fizibilite Rapor Özeti 1984, s.4)

Egekent projesinin önemli özelliklerinden biri talebin örgütlenmesi düzeyinde getirilen yeni yaklaşımdır. Bu yaklaşım, işlevsel kooperatif ölçekle, kooperatif üst birliğinin ekonomik ölçeğinin yararlarını birarada sağlayan kademeli bir örgütsel yapı getirmektedir. Çeşitli uygulamaların göstermiş olduğu gibi tek ve küçük ölçekli konut kooperatifleri yönetsel ve teknik yetersizlik, denetimsizlik ve bunun sonucu ortaya çıkan güvensizlik ve bu gibi nedenlerle çoğu zaman başarılı olamamışlardır. Küçük örgütlenmeler ölçekleri nedeniyle, inşaat malzemeleri sanayiini yapım teknolojisini ve konut yapım piyasasını etkileme olanağından yoksun oluşu ve bu gibi sıkıntılar nedeniyle konut kooperatiflerinin biraraya gelerek ölçeği büyütmesi gereği ortaya çıkmıştır. Büyük kaynakların kullanılabilmesi, büyük ölçekli üretim birimlerinin oluşturulabilmesi ve böylelikle konut bunalımının belirli ölçüde

hafifletilebilmesi bu yolla olanaklı olabileceği düşünülmüştür. (İzmir Belediyesi 1984, s.21)

Teknik olarak her sektörün kendi iç dinamiklerine göre bir örgütlenme ölçeği vardır. Böyle bir ölçeğin altında kalış ya da üstüne çıkış, ucuzluğu ve hızlılığı, bir başka deyişle hizmette verimliliği olumsuz etkilemektedir. Küçük ölçekte kurulmuş kooperatiflerin sorunları salt olarak sayısının arttırılması ile de çözülemez. Öyle bir örgütlenme olmalıdır ki, bir yanda hizmette ucuzluğu ve verimliliği sağlayabilecek çoklukta ortağı bulunsun, öte yanda da yönetime ve denetime katılma açısından sorunlar olmasın. Egekent projesinde talebin örgütlenme modelinde böyle bir yaklaşım dikkate alınmıştır. (İzmir Belediyesi 1984, s.21)

4.4.2. Birliğin Amaç Ve İşlevleri

“1984’ de kurulan Kooperatifler Birliğinin temel amacı Egekent’ in İzmir Belediyesinin öncülüğünde sağlıklı bir kent parçası olarak oluşturulmasına katkıda bulunmak ve ortaklarının burada kısa sürede, ucuz konut sahibi olmalarını sağlamak olmuştur.”(Egekent Alanı Fizibilite Rapor Özeti 1984, s.4)

Birlik bu temel amaç doğrultusunda şu etkinliklerde bulunacaktır :

- ✓ İzmir Belediyesi ile düzenlenecek protokol kapsamında, ortak kooperatifleri için gerekecek konut alanlarını sağlayacaktır.
- ✓ Bu alanlar üzerinde üretilecek konutların mimarlık ve mühendislik projelerini hazırlayacak olan teknik büroları kuracaktır.
- ✓ Kooperatif ihale dosyalarını hazırlayacak, oluşturacağı kontrol örgütü ile ortağı kooperatifler adına konut üretimi denetleyecektir.

- ✓ İnşaatlarda belirli ekonomileri gerçekleştirmek, konutların fen ve sanat kurallarına uygunluğunu sağlamak amacıyla ortağı kooperatifler adına yapı elemanları ile inşaat malzemelerini toptan satın alabilecektir.
- ✓ EGEKENT'TE teknik ve sosyal altyapının gerçekleştirilmesi için Belediye ve ilgili kamu kurumları ile ortak çalışmalar yapacaktır.
- ✓ Ortak kooperatiflerinin hesap ve işlemlerini denetleyecek, isteyen kooperatiflerin muhasebe kayıtlarını tutacaktır.
- ✓ Kurs, seminer ve eğitim programları hazırlayacak, bağlı kooperatiflerin personel ve üyelerini eğitecektir.
- ✓ Konut Kooperatifçiliğini geliştirilmesi ve yaygınlaştırılmasına yönelik olarak yurt içi ve yurt dışı kooperatif örgütleriyle iş birliğinde bulunacak, özellikle dış kaynaklı kredi arayışları sırasında geliştirilen bu ilişkilerden yararlanma yoluna gidebilecektir. (Egekent Alanı Fizibilite Raporu, 1984, sf.4)

4.4.3. Birliğin Kuruluş Ve İşleyişi

İzmir Belediyesi mülkü olan Egekent alanındaki arsa tahsis koşullarını ve temel işleyişi belirleyen 5656 Yasa Uygulama Yönetmeliğini Ocak 1984'de yayınlamıştır. Bu yönetmeliğe göre, arsaları ortak kooperatiflere verilmek üzere Belediye tarafından Birliğe devredilecektir. Yönetmeliğin yayınlanmasından sonra Belediyenin tüzel kişiliği ve kurucu kooperatifler Şubat 1984'de Birliğin kuruluş işlemlerini başlatmıştır. Yasal işlemlerin tamamlanmasından sonra Birlik ile İzmir Belediyesi arasında Mart 1984'de Egekent Ana Protokolü imzalanmıştır. Bu protokol esas olarak Egekent projesinin uygulanmasında Belediyenin ve Birliğin üstleneceği görev ve sorumlulukları belirlemektedir. (Egekent Alanı Fizibilite Rapor Özeti 1984,s.5)

4.5. Egekent'te Altyapı Ve Konut Üretimi

4.5.1. Teknik Altyapı

EGEKENT, İzmir kentine ait mevcut ve yapılacak altyapıya yakınlığı açısından oldukça şanslı bir konuma sahiptir.

İzmir içme suyu master planı çerçevesinde yapılacak su isale hattı alanın güneyinden geçmektedir ve buradan gerekirse Egekent'te ek kapasiteyi yaratmak olanaklıdır. İzmir Kanalizasyon Master Planına göre kurulacak sistemin ana toplayıcıları Egekent'in yakınından geçmektedir. Bu sistem tamamlandığı zaman Egekent kanalizasyon şebekesi buraya bağlanacaktır. (Egekent Alanı Fizibilite Rapor Özeti 1984, sf.5)

“Egekent'te teknik altyapı çalışmaları üstyapı gibi hızlı bir biçimde sürmüştür. Altyapı çalışmaları konut inşaatlarına paralel biçimde tamamlanmıştır. Ayrıca EGEKENT' in İzmir-Çanakkale karayoluna ve aynı zamanda güneyindeki demir yoluna yaklaşık 500m uzaklıkta bulunması da İzmir ile ulaşım açısından önemli bir avantaj sağlamıştır.” (İzmir Belediyesi 1984, s.27)

Teknik alt yapı kalemlerinde maliyet hesapları yalnızca Belediye'nin sorumluluğunda bulunan alanlar için yapılmıştır. Kooperatif mülkiyetinde kalacak olan ada içi altyapı inşaatları kooperatiflerin sorumluluğuna bırakılmıştır, ve konut maliyetleri içinde hesaba katılmıştır. (İzmir Belediyesi 1984, s.27)

Altyapı üretiminin tahmini maliyeti belirlenirken, her altyapı kaleminin ayrı ayrı döşeneceği varsayılmıştır. Klasik sistem olan bu tür inşaatın işletme döneminde bazı bakım-onarım sorunları yarattığı bilinmektedir. Alternatif olarak galeri veya tünel tip denilen ve tüm sistemlerin bir galeriden geçirilmesi düşünülebilir. Ancak zeminin cinsi ve oldukça eğimli olan topografya düşünülen galeri maliyetini arttırıcı rol oynayabilecektir. Ayrıca belirli eğimlere bağımlı çözülmesi gereken kanalizasyon şebekesi ile öteki altyapı kalemlerinin aynı

galeriye alınması da oldukça güç olacaktır. Öte yandan sokak aydınlatması, yağmur suyu kanalları gibi genellikle ulaşım ağına bağlı kalacak olan altyapı ile bu zorunluluğun söz konusu olmadığı içme suyu ve kanalizasyon şebekesinin galeri sistemiyle çözülmesinde olanaksızlıklarla da karşılaşılabilir. Galerili çözümlerde telefon, havagazı ve diğer altyapı şebekesinin bir arada düşünülmesi daha rasyonel olmakla birlikte, bu konuda ülkemizde yeterli bir uygulama bulunmamakta ve uygulamayı aksatmayacak bir eşgüdüm sağlanabileceğinden kuşku duyulmaktadır. Bütün bu noktalar göz önünde bulundurularak, yapılabilirlik çalışmasında maliyet hesapları klasik sisteme dayandırılmıştır. (İzmir Belediyesi 1984, s.27)

4.5.1.1. Ulaşım Ağı

Egekent'te yol ile ilgili ana kararlar alınırken uygulamaya daha sonra geçilecek olan 260 hektarlık alanın ulaşım sistemine de çözüm olanağı getirilmeye çalışılmıştır. Bu çerçevede yapılan çalışmalar, 159 hektarlık birinci bölgeye hizmet verecek 30 m. genişliğindeki giriş yolu, birinci bölgenin içinde dolaşacak 25 m. lik bir ana arter ve bu arterden 260 hektarlık öteki bölgelere geçiş için çıkış ağzları ile bölge içi ana artere bağlanan yollar olarak özetlenebilecek ulaşım ağını ortaya çıkarmıştır. (İzmir Belediyesi 1984, s.28)

Bu ana kararlara bağlı olarak 1/100 ölçekli imar planında önerilen yol uzunlukları maliyet hesabında veri alınmıştır. Ayrıca yol projeleri yapıncaya kadar kullanılmak üzere maliyet hesapları BATIKENT standartlarına dayandırılmıştır. (İzmir Belediyesi 1984, s.28)

EGEKENT'in topoğrafik yapısı nedeniyle yol çalışmalarında zorluklarla karşılaşmıştır. Arazinin değişken yapılı eğime sahip olması çalışmalar sırasında büyük miktarlarda dolgu ve hafriyatı zorunlu kılmıştır. Eğimleri en azda tutabilmek

için yolların eşyükselti eğrilerine paralel olarak geçirilmesi enkesitte dolgu ve hafriyatı gündeme getirmiştir.

Ana giriş ve 25 m. genişliğindeki ana arter dışındaki yol profillerinin refüjsüz olacağı kabul edilmiştir. Yapılan hesaplamalar yolların eşyükselti eğrilerine paralel olarak gideceği ve yalnızca enkesitte dolgu ve hafriyat yapılacağı varsayımına dayandırılmıştır. Maliyet hesapları çıkarılırken, kavşaklar, istinat duvarları, sanat yapılarının yol maliyetini % 50 oranında arttıracak kabul edilmiştir. Maliyetler ancak yol projelerinin hazırlanmasından sonra belirlenmiştir. (İzmir Belediyesi 1984, s.28)

TRAFİK YOLLARI MALİYET TAHMİNİ

Yol Genişliği :	Toplam Uzunluk :	Birim Maliyet :	Yaklaşık Toplam Maliyet
30 m	470 m	62.573 TL/m	29.410.000 TL
25 m	3.120 m	53.536 TL/m	171.850.000 TL
17 m	2.060 m	22.880 TL/m	47.130.000 TL
14 m	3.100 m	21.312 TL/m	66.070.000 TL
12 m	590 m	17.679. TL/m	10.430.000 TL
TOPLAM :	9.430 m		324.890.000 TL
+ % 50 (Kavşak, istinat duvarı vb. maliyetleri)			162.450.000 TL
TOPLAM :			487.340.000 TL

Kaynak : İzmir Belediyesi, Egekent Yeni Yerleşme Projesi Yapılabilirlik Çalışması, 1984, s.28

Egekent'te yaya yollarının projesi yapılmadan önce maliyet tahminlerinde ; toplam yaya yolu sathının 7 m genişlik ve 8.700 m uzunluktan 68.100 M2 olacağı, yol tabii zemininde ortalama 100 cm kalınlıkta kazı ve dolgu yapılacağı, yol kaplamalarının altına 15 cm kalınlığında yol alt malzemesi serileceği, yaya yollarının beton plak veya 15 cm kalınlıkta grobetonla kaplanacağı, yaya

yollarının drenajı için tek taraflı Q 25 büz döşeneceği, kabul edilmiştir. Bu özelliklere sahip yaya yolunun metrekaresinin ortalama 2.000 TL'na malolacağı tahmin edilmektedir. Bu durumda 68.100 M2 olan yaya yolları maliyeti 136.200.000 TL olmaktadır. Sonuçta, motorlu araç ve yaya yolları tahmini maliyet toplamı 623.540.000 TL dir. (İzmir Belediyesi 1984, s.28)

4.5.1.2. Elektrik Şebekesi

EGEKENT elektrik şebekesi çalışmalarında ESHOT yetkilileri ile birlikte bazı standartlar saptanmış ve hesaplar bu standartlara dayandırılmıştır. Belirlenen sistem ilkeleri şunlardır.

- Elektrik gereksinimi 75 Watt/kişi olarak kabul edilmiştir. Bu veri TEK ve İller Bankası uzmanlarınca da doğrulanmıştır.
- Konutlar, konut dışı yapılar, sokak aydınlatmaları ve sistem kayıpları dahil toplam güç gereksinimi 10.000 konut ve 41.600 kişi üzerinden 5,182 MVA olmaktadır.
- 5.182 MVA toplam güç gereksinimi karşılamak amacıyla 8 adet 630 KVA 'lık trafo postası kullanılacaktır.
- Enerji gereksinimi 34.5 KV gücündeki bir dağıtım merkezinden sağlanacaktır.
- Alan içerisindeki enerji dağıtımı alt merkezler kanalıyla yapılacaktır.
- Alt dağıtım merkezleri 0.4 KV/630 KVA gücündeki trafo postaları olacaktır.
- 0.4 KV A-G abone şebekesi hava hattı olacaktır. A-G şebeke direkleri aynı zamanda sokak aydınlatması için de kullanılacaktır.

- Alana elektrik sağlayacak olan ana dağıtım merkezinden trafo postalarına enerji taşıyacak hattın gerilimi için 10.5 KV'luk güç seçilmiştir.(İzmir Belediyesi 1984, s.29)

“TEK ile yapılan protokol gereğince, direk çukurları İzmir Büyükşehir Belediyesince açtırılmış ve direkler TEK tarafından dikilmiştir. Buna göre 1989 yılı itibariyle 841 adet direk aplikasyonu yapılmış, 841 adet direk yeri kazılmış, 821 adet direk dikilmiştir.” (Ege-Koop 1989, s.22)

“1990 yılında da Egekentin 8050 sokaktaki refüje 11 direk, 8849 sokaktaki eksik olan 6 direk de TEK tarafından dikilmiştir. Çevre düzenleme sırasında değişmesi gereken direkler değiştirilmiştir. Ayrıca 1062 adadaki S.S. Şirinevler Yapı Kooperatifinin elektrik direkleri dikilip branşman bağlantıları yapılmıştır.” (Ege-Koop 1990)

4.5.1.3. Kanalizasyon

İzmir Belediyesi Kanalizasyon Müdürlüğü ve İller Bankası uzmanları ile yapılan görüşmeler sonucunda, Egekent kanalizasyonunun önce Büyük Çiğli içinde kullanılmakta olan Yaprıcık kuru dere yatağı kanalıyla körfeze boşaltılmasının uygun olacağı anlaşılmıştır. Ancak Master Plan çerçevesinde Basmane’den başlayan ve dört etap olarak ihale edilen İzmir Kanalizasyon Ana Toplayıcı Arteri’nin ve tasfiye tesisinin tamamlanmasından sonra Egekent kanalizasyonu bu artere bağlanacaktır. Ana toplayıcının ilk etap inşaatı Eylül 1983’te ihale edilmiştir. Egekent bu etap içinde kalmaktadır. Her etap için üçer yıllık gerçekleştirme süreleri öngörülmüştür. (İzmir Belediyesi 1984, s.29)

“1988 yılında kanalizasyon çalışmaları sonlandırılmış, ilgili merciler tarafından geçici kabulleri yapılmıştır.” (Ege-Koop 1989, s. 22)

Egekent alanında 1989 yılı itibariyle tüm konut adalarının kanal çalışmaları tamamlanmıştır. Ancak Egekent alanında yağmur drenajı olmadığı için yağmurdan sonra kanallara dolan pislikler, kumlar bu rögarları tıkamakta ve kanal patlamalarına neden olmaktaydı. Bu nedenle bu patlamalar tesbit edilip İz-Su tamir ekiplerine kısa zamanda tamir ettirilmiştir. Ayrıca yolların asfaltlanması ile yol kotundan yüksekte olan rögarlar kırılıp yol kotuna indirilmesi çalışmaları yapılmıştır. (Ege-Koop 1990)

1990 yılında da Egekent alanında patlayan kanallar İz-Su tamir ekiplerine tamir ettirilmiştir. Egekent girişinde biriken sular, karayollarının drenaj kanalına bağlanarak göllenmeler engellenmiştir. 8838 sokak S.S Üçüncü Semeykop Konut Yapı Kooperatiflerinin başlangıcından 1123 adanın bitimine kadar olan kısmına tabii kanal açılarak sel sularından bu adalar kurtarılmıştır. (Ege-Koop 1991)

4.5.1.4. İçme Suyu Şebekesi

“Egekent’ in su ihtiyacı, Menemen’ den gelmekte olan 100lt/sn. kapasite mevcut hattan karşılanacaktır.” (Egekent Alanı Fizibilite Rapor Özeti 1984, s.5)

“Egekent’ te kişi başına günde 250 lt. içme ve kullanma suyu tüketimine bağlı olarak gerekecek depo ve terfi merkezlerinin alanda yerleştirilmesi için tüm alan 50’ şer m. lik eş yükselti eğrilerine göre 5 basınç bölgesine ayrılmış ve maliyetler buna göre hesaplanmıştır.” (İzmir Belediyesi 1984, s.29)

‘Egekent’ in ana ve tali su dağıtım şebekesi İzmir Büyükşehir Belediyesi ESHOT Genel Müdürlüğü’ nce ihale edilmiştir. 1987 yılı sonunda, 17 km. uzunluğundaki su şebekesinin 9 km. lik boru döşeme işi gerçekleştirilmiştir.’ (Koç 2001a, s.202)

“1989 yılında, 1062 adadaki S.S Şirinevler Konut Yapı Kooperatifi, S.S İzbel Yapı Kooperatifi ve S:S Öğretmenler Zafer Yapı Kooperatifi temiz su kanalları İz-Su’ ya içme suyu tesisatları döşettirilmiştir. Blok bağlantıları yapılmıştır.” (Ege Koop, 1990)

4.5.1.5. Yol-İstinat Duvarı-Asfalt ve Bordür Çalışmaları

“Egekent alanında yol, tretuar, yola bakan duvarların yapımı, asfaltlama işleri ile ilgili çalışmalar Ege Koop, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve ortakların katkıları ve işbirliği ile gerçekleşmiştir.” (Koç 2001a, s.202)

28.9.1989 tarihinde Ege Koop ile İzmir Büyükşehir Belediyesi arasında bir protokol imzalanmıştır. Bu protokol;

- 1- Egekent’ teki 5-6-7 m. genişliğindeki yolların, 30.715 m2 lik alanının asfaltlanması
- 2- Yollara stabilize serilmesi ve reglaj işinin yapılması
- 3- Yollara gerekli 4000 adet bordürün sadece malzemesinin verilmesi
- 4- Hafriyat işlerinde çalıştırılmak üzere 1 ay süre ile dozer tahsis edilmesi şeklinde imzalanmıştır.

Ege-Koop, tüm bu hizmetler için, 75 milyonu İzmir Büyükşehir Belediyesine katkı olarak verecektir.

“1989 yılı sonunda İzmir Büyük Şehir Belediyesi’ nce Egekent alanında 23.113 m2 lik alan asfaltlanmış, yollara 6000 metreküplük stabilize dökülmüş, 6.075 mt. nün işçiliğini Ege koop’ un üstlendiği bordür işi yaptırılmıştır. Bunun karşılığında Ege Koop tarafından 30 milyon TL. ödeme yapılmıştır.” (Ege Koop, 1990)

1990 yılında Ege Koop ile İzmir Büyükşehir Belediyesi işbirliği sürdürülmüştür. Asfaltlanacak olan yollara 6867 m3 stabilize serilmiş, 5800 mt. bordür taşı döşenmiş, 37.000 m2 asfalt yapılmış, 500 m2 beton yol, tretuvar ve merdiven işi tamamlanmıştır. Şubat 1991’ de Büyükşehir Belediyesi tarafından 100 milyonluk bordür ve tretuvar ihalesi gerçekleştirilip, işe başlanmıştır. Bozulan asfaltlara yama yapılmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi’ ne ait dozer, kepçe ve greyder kamyonlar alanda çalışmıştır.(Ege Koop, 1991)

“Genel kuruldan 300.000 TL katılım payı adı altında ödeme kararı alan kooperatiflerin, istinat duvarlarının yapımı için İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından keşifleri hazırlanıp ihaleleri gerçekleştirilmiştir.” (Ege Koop, 1991)

“Egekent’ te 1991 yılında 8831-8841 sokak, 8818-8826 sokak, 8819-8050 sokak, 8849 sokak ve Egekent prefabrik kreş binası önündeki bahçe duvarının istinat duvarları tamamlanmıştır.” (Koç 2001a, s.203)

“1992 yılında Egekent girişinde 8050 sokaktaki istinat duvarları yapılmıştır. Bozuk olan tüm yollar asfaltlanarak düzeltilmiştir. Karşıyaka Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından Egekent’ in 7 m lik yolları betonlanmıştır.” (Koç 2001a, s.203)

“1993 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından bozuk olan yolların asfaltlanması ve istinat duvarı yapım çalışmaları sürmüştür. Karşıyaka Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından 8828, 8829, 8830 ve 8843 sokaklar dolgu yapılarak betonlanmıştır.” (Koç 2001a, s.203)

“1994 yılında Çiğli Belediyesi’ nce Egekent-Küçükçiğli 8860 sokağın betonlanması ile birleştirilmiştir. Egekent’ teki tüm yolların bordür ve tretuvar çalışmaları tamamlanmıştır.” (Koç 2001a, s.203)

4.5.2. Sosyal Altyapı

4.5.2.1. Sağlık Tesisleri

“Egekent imar planında bölge nüfusuna hizmet verecek bir poliklinik için 0.25 ha alan ayrılmıştır. Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanlığı ile yapılan görüşmeler sonucunda, günde 200 hastaya hizmet verebilecek 1.096 m² inşaat alanı olan bir poliklinik uygun görülmüştür.” (İzmir Belediyesi 1984, s.29)

1181 adadaki 1 Sağlık Ocağı hizmete açılmıştır. (Ege Koop, 1989) 1990 yılında 1078 adadaki 3 katlı semt polikliniğinin inşaatı devam etmektedir. (Ege Koop, 1990) 1991 yılında 1078 adadaki 3 katlı semt polikliniğinin inşaatı tamamlanmıştır. Bahçe düzenleme çalışmaları devam etmektedir. (Ege Koop, 1991)

4.5.2.2. Eğitim Tesisleri

‘Yer tahsisi İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan ve inşaatı Milli Eğitim Bakanlığı tarafından yaptırılan Egekent’ te 11461 metrekarelik 1070 no’ lu 8058 metrekarelik, 1119 no’ lu adalarda dokuzar derslikli bir ilkokul ve bir ortaokulun inşaatı ihale edilmiştir. 1987 yılı sonunda inşaatları devam etmektedir.’ (Koç 2001, s.203)

“1988 yılı sonunda 1070 ve 1119 numaralı adalardaki ilk ve ortaokulun inşaatı bitirilmiş ve okullar öğretime açılmışlardır. 1989 yılında 1119 adadaki ilkokul inşaatı % 70, 1059 adadaki lise inşaatı % 80, 1059 adadaki ilkokul inşaatı % 20 seviyesinde olup inşaatları devam etmektedir.” (Ege Koop, 1989)

1990 yılında 1119 adadaki ilkokul inşaatı tamamlanmıştır. 1990-1991 öğretim yılında açılmıştır. 1059 adadaki lise inşaatı % 100 seviyeye, 1059 adadaki ilkokul inşaatı % 60 seviyesine getirilmiştir.

“Egekent alanı 1119 adadaki ilkokul ve 1059 adadaki 8843 sokaktaki ilkokul inşaatları tamamlanmış ve öğretime açılmıştır. 1059 adadaki lise inşaatı da tamamlanmış öğretime açılmıştır.” (Ege Koop, 1991)

‘1994 yılında Çiğli Belediyesi’ nce tüm okulların bahçeleri asfaltlanmıştır.’ (Koç 2001a, s.204)

4.5.2.3. Sosyal ve Kültürel Tesisler

‘Egekent’ te 5081 metrekairelik 1075 numaralı imar adası, sosyal ve kültürel tesis alanı olarak tahsis olunmuştur. 1987 yılında bu adaya kütüphane yapılabilmesi için Bakanlık nezdinde girişimlerde bulunulmuştur.’ (Koç 2001a, s.204)

1994 yılında Egekent’ te kır kahvesi ve Sadık Ahmet Parkı düzenlenmiş, Kafe-San isimli bir nikah salonu yapılmıştır.

4.5.2.4. Resmi Tesisler

“2850 metrekairelik 1074 nolu imar adası Resmi Tesis Alanı olarak tahsis olunmuştur ve 1987 yılında hizmet binalarının yaptırılması için ilgili merciler nezdinde girişimlerde bulunulmuştur. Ercan Yapı Kooperatifine ait 100 metrekairelik bir bloğun bodrum katı geçici olarak PTT’ ye tahsis edilmiş ve inşaatı tamamlanmıştır.”(Koç 2001a, s.204)

4.5.2.5. Cami

Egekent alanında yapılması öngörülen cami için imar planında 0.22 ha alan ayrılmıştır. (İzmir Belediyesi 1984, s.35)

‘1/100 ölçekli imar planında ticaret alanı olarak görülen 1180 numaralı imar adası Cami ve çok amaçlı sosyal ve kültürel tesisler olarak değiştirilmiş, imar planı tadilatı İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onanmıştır. 1988 yılında projelendirilmiştir.’ (Koç 2001a, s.204)

4.5.2.6. Ağaçlandırma

“1989 yılında 1114-1117-1067 adalarının altındaki ve yanlarındaki yeşil alanlara 3000 adet ağaç çukuru açılıp İzmir Büyükşehir Belediyesi Parklar ve Bahçeler

Müdürlüğünce çam ve İzmir akasyası dikilmiştir. Egekent Sağlık Ocağının etrafı çimlendirilmiş 200 adet yeri açılıp fidan dikilmiştir.” (Ege Koop 1990)

1990 yılında iki kademeli yolların refüjlerine toprak serilip teraslanmış ve ağaçlandırma çalışmalarına başlanmıştır. 20 Ocak 1991 tarihinde Egekent’ te Ağaçlandırma Bayramı yapılmıştır. 10.000 ağaç dikilmiş, ayrıca kooperatiflere ambar fiyatı üzerinden ağaç fidanı verilmiştir. (Ege Koop, 1991)

“1993 yılında Çiğli Belediyesi’ nce Akiş Öğütçü İlköğretim Okulu çevresinin ağaçlandırılması yapılmıştır. Anadolu caddesinden Egekent’ e giriş yolu (8050 sokak) orta refüj, ışıklandırma ile birlikte düzenleme yapılmış ve ağaçlandırılmıştır.” (Koç 2001a, s.207)

4.5.2.7. Yeşil Alanlar

Egekent alanında yaşayan kişilere hizmet vermek amacıyla 1059 ada üzerindeki yeşil alan, Ege Koop tarafından çok amaçlı olarak projelendirilmiştir. Oturma yerleri, çay bahçesi, voleybol, basketbol ve çocuk oyun alanını kapsayan bu alanın hafriyat çalışmaları İzmir Büyükşehir Belediyesince, istinat duvarlarının bir kısmı ise Ege Koop tarafından yaptırılmıştır. (Ege Koop, 1990)

“1993 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından Semeykoop-1 ve Semeykoop-2 alanlarının arasındaki alana merkez kafeterya ve yeşil alan düzenlemesi yapılmıştır.” (Koç 2001a,, s.206)

“1998 yılında Egekent alanında Çiğli Belediyesi’ nin yapmış olduğu park, dinlenme, çocuk oyun alanı düzenlemeleri yanısıra Ege Koop, 1067 adada yer alan S.S. Denizciler Konut Yapı Kooperatifi’ nin arkasındaki 850 metrekarelik alanda yapılan park çalışmalarına katkıda bulunmuştur.” (Koç 2001a, s.207)

4.5.2.8. Ticari Tesisler

Semt Çarşıları

Egekent alanının imar planında semt çarşıları yapmak üzere toplam alanları 10 333 metrekare olan 6 adet ada ayrılmıştır. 1124-1176-1131-1135-1164 ve 1069 numaralı adalar için projeler çizilerek 1987 sonunda ihale aşamasına gelinmiştir. 1993 yılında 1131 ada ve 1135 adadaki ticaret ve kafeterya inşaatları devam etmektedir. 1131 adada 1 kafeterya ve 17 dükkan, 1135 adada 1 kafeterya ve 13 dükkan yer almaktadır. 1994 yılında Tansaş yanı ve 3. Semeykoop karşısındaki ticaret alanlarında inşaatlar devam etmektedir. (Koç 2001a, s.205)

Merkez Ticaret

“1987 yılı içinde Egekent’ te 1076-1077-1079 ve 1177 adalarda toplam 16 906 metrekarelik alanda yapılacak merkez ticaret yapılarının gerçekleştirme usulleri araştırılmaktadır.” (Koç 2001a, s.205)

Perakende Ticaret-Kafeterya-Büfeler

“1987 yılında alanda 1128 numaralı ada içerisinde 170 metrekarelik Tansaş mağazasının temeli atılmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılan Tansaş binası 3.2.1989 yılında törenle hizmete açılmıştır.” (Koç 2001a, s. 205)

“1990 yılında Karşıyaka Belediyesi tarafından, 1128 ada önündeki yeşil alana 420 metrekarelik kafeterya yapılmıştır. Yine Karşıyaka Belediyesi tarafından Egekent’ te 4 sabit büfe, Maltepe Bölgesinde 2 sabit büfe tamamlanmıştır.” (Ege Koop, 1991)

“1992 yılında Egekent alanındaki Tansaş binası büyütülüp hizmete açılmıştır.” (Koç 2001a, s.205)

Pazaryeri

“1073 adada 5221 metrekarelik alanda yer alan pazaryerinin 1987 yılında tesviye işleri tamamlanmıştır.” (Koç 2001, s.205) “Pazar yerinin projeleri Ege Koop tarafından üstlenilmiş, 12.12.1989 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi’ ne onaylatılmıştır. Yapımını İzmir Büyükşehir Belediyesi üstlenmiş ve pazaryeri hizmete girmiştir.” (Ege Koop 1990)

“1993 yılında Karşıyaka Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından Egekent’ te 2 adet yuvarlak sabit pazaryeri ve 4 adet sabit pazaryeri yapılmıştır.” (Koç 2001a, s.205)

4.5.2.9. Spor Alanları

1991 yılında Egekent ve Maltepe alanlarında bir adet halısaha, voleybol ve basketbol alanlarının yapılması ile ilgili proje çalışmaları tamamlanmıştır.” (Ege Koop, 1992) “1992 şubat ayında spor alanlarının ihaleleri yapılmış ve yıl içinde imalatları tamamlanmıştır. 22.11.1992 tarihinde bir futbol sahası, bir basketbol ve voleybol sahası kompleksi hizmete sokulmuştur. 1993 yılında, Maltepe alanında Tansaş yanında halı saha ve basketbol spor kompleksi yapılmıştır. (Koç 2001a, s.207)

“1994 yılında Çiğli Belediyesi’ nce Egekent Lisesi bahçesindeki spor kompleksinin yapımı sürmektedir. 8818 sokağa bakan park ve basketbol sahası yapılmıştır.” (Koç 2001a, s.207)

4.5.2.10. Tören Alanı

“1991 yılında Egekent ‘ teki tören alanı projesi tamamlanmış, yeşil alan, havuz ve Atatürk Anıtı’ nın da yer aldığı tören alanında yerlerin mermer döşeme inşaatına başlanmıştır. 6235 metrekarelik tören alanının inşaatı 1992 yılında tamamlanmıştır.” (Koç 2001a, s. 207)

4.5.2.11. Otobüs Durakları-Seferleri

1990 yılında Egekent’ e 2 kapalı modüllü durak, 7 adet açık otobüs durağı, Maltepe Bölgesinde 3 açık otobüs durağı yapılmıştır. Otobüs seferleri 45 dakikadan 20 dakikaya indirilmiş, sabah ve akşam saatlerinde seferler arttırılmıştır. Son durak 1052 adasına çıkartılmıştır. (Ege Koop, 1990) İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yeni alınan 6 otobüsün Egekent seferine konulması ile bu semte çalışan otobüs sayısı 16’ ya yükselmiştir. Egekent-Konak hattında çalışan belediye otobüslerine yenilerinin eklenmesi ile 20 dakikada bir yapılan seferler, 12 dakikada bir yapılmaya başlanmıştır. (Ege Koop 1991, s.26)

4.5.3. Konut Üretim Süreci

“İzmir Belediyesi Egekent Yeni Yerleşme Projesi Yapılabilirlik Çalışmasında Egekent alanındaki konut üretiminin de Türkiye’ nin genel konut üretim düzeyi ve biçiminin sorunları ile karşı karşıya olacağı belirtilmiştir.” (İzmir Belediyesi 1984, s.41)

Batıkent deneyimi ışığında, büyük ölçekli konut üretimine girişen kooperatif birliklerinin geleneksel sistemde yapılacak konut üretiminde gözetmeleri gereken koşulların olduğu belirtilmiş ve Egekent projesi için aşağıdaki saptamalar yapılmıştır;

Egekent için oluşturulacak konut kooperatifleri birliğinin aktif kontrollük mühendislik hizmetlerini sağlayacak biçimde örgütlenmesi gerekmektedir.

Hazırlanacak konut mimari projelerinde, proje ile yapım sistemleri ve malzeme arasında uyum gözetilmelidir. Binaların araziye konumlandırılmasında hafriyat ve temel maliyetleri ile olası istinat duvarı miktarının azaltılması açısından topoğrafyaya uyan ve genellikle eş yükselti eğrileri doğrultusunda olan bina grupları tasarlanması doğru olacaktır.

Bu sayıda ve yoğunlukta ekonomik konut üretiminin karşılaştacağı önemli bir sorun tek düzeliktir. Mimari çözümlerde diğer amaçları gözardı etmeden, tekdüzeliği aşacak bir proje çeşitliliği getirilmelidir.

Gerek bina taşıyıcı sistemde gerekse ince inşaatta belirli bir kalitenin güvence altına alınabilmesi için gerekli ön koşullar sağlanmalıdır. Örneğin beton santrali, metal kalıp, çelik iskele, priz süresini hızlandıran katkı maddeleri, yöntemler gibi.

Bu ölçekteki konut üretiminin karşılaştacağı sorunlardan biri de uygun malzemenin zamanında stoklanmamasıdır. Bir işletmecilik problemi olarak stok programlaması, hem zaman kazandıracak, hem de maliyetlerin denetlenmesini getirebilecektir. Birlik tarafından bir şirket kurulursa bu sorun şirket içinde çözülebilir.

Konut yüzölçümlerini ilgili mevzuatta konmuş olan 100m² sınırının daha da altına çekmek için bir yandan kanunun kredi koşullarını, öte yandan da ortakların eğilimlerini dikkate alarak değerlendirmeler yapılmalıdır.

İzmir çevresinde fabrikasını kurmuş özel veya kamuya ait bazı şirketlerin hazır parça ürettikleri bilinmektedir. Bu durum Egekent Projesi için ön yatırım gereksinmesini ortadan kaldıran bir avantaj sayılmalıdır. (İzmir Belediyesi 1984, s.42)

4.6. Finansman

Projenin gerçekleşmesindeki yükümlülükleri açısından Belediye, Merkezi Yönetim, Birlik ve ortakları tarafından sağlanacak kaynaklar;

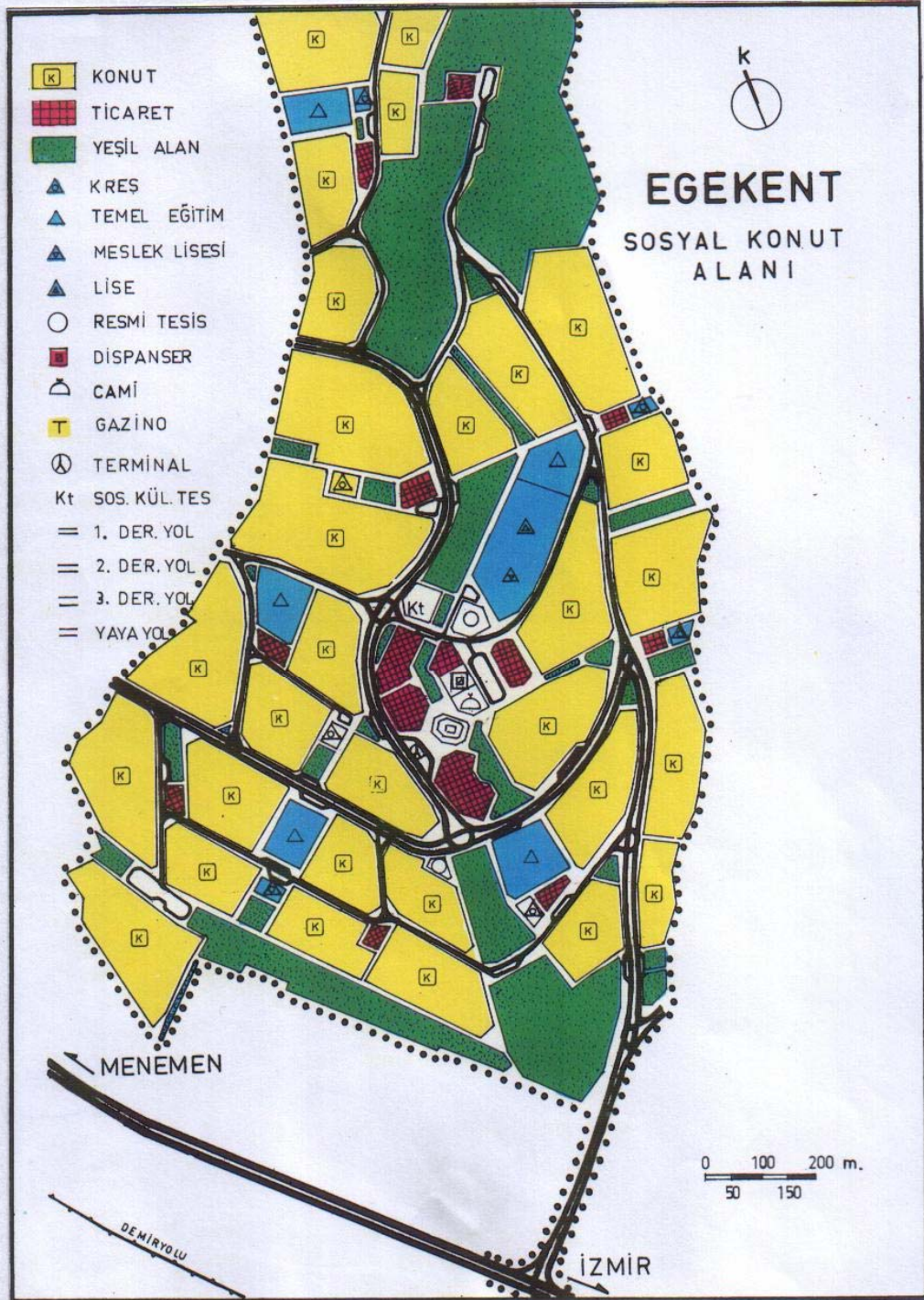
Projenin öncüsü Belediye ; arsa sağlanmasında; altyapı ve ticaret alanlarının inşaatından konut adaları dışındaki çevrenin (çocuk bahçesi, parklar, yeşil alanlar) düzenlenmesinden sorumludur. Bu amaçla Belediye tarafından başlıca üç kaynak kullanılacaktır. Bunlar; Belediye bütçesinden önfinansman için ayrılan ödenekler,

kooperatif ortaklarından alınacak arsa-altyapı bedelleri ile iç ve dış kredilerdir.

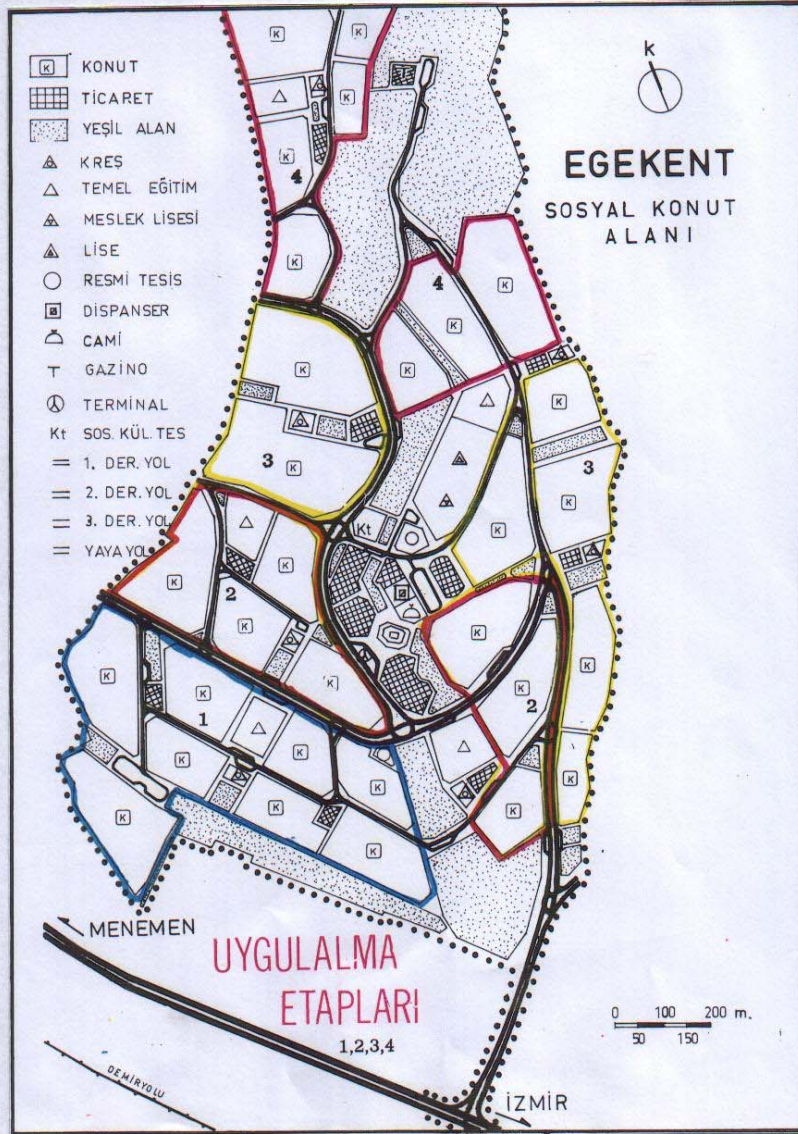
Projenin yürütücüsü olan Birlik, konutların yapımı ile kooperatiflerin mülkiyetindeki ada içi teknik altyapı organizasyonundan ve gene bu altyapıdaki sosyal altyapıdan sorumludur. Birlik iç finansmanını Birlik ortağı kooperatiflerin ortaklarından aldığı ödentilerden ve ana sözleşme çerçevesinde elde edilecek öteki kaynaklardan karşılayacaktır. Konut inşaatlarının finansmanı ise ortakların ve yüklenicilerin kaynakları ile iç ve dış konut kredilerinden sağlanacaktır.

Merkezi yönetim ise, sosyal altyapı tesislerinin yapımı ve gerek altyapı gerekse konutlara kredi sağlanmasıyla yükümlüdür. Sosyal tesislerin yapımı için gerekli kaynaklar doğrudan ilgili Bakanlıkların kendi bütçe ve programları çerçevesinde bulunacaktır. (İzmir Belediyesi 1984, s.43)

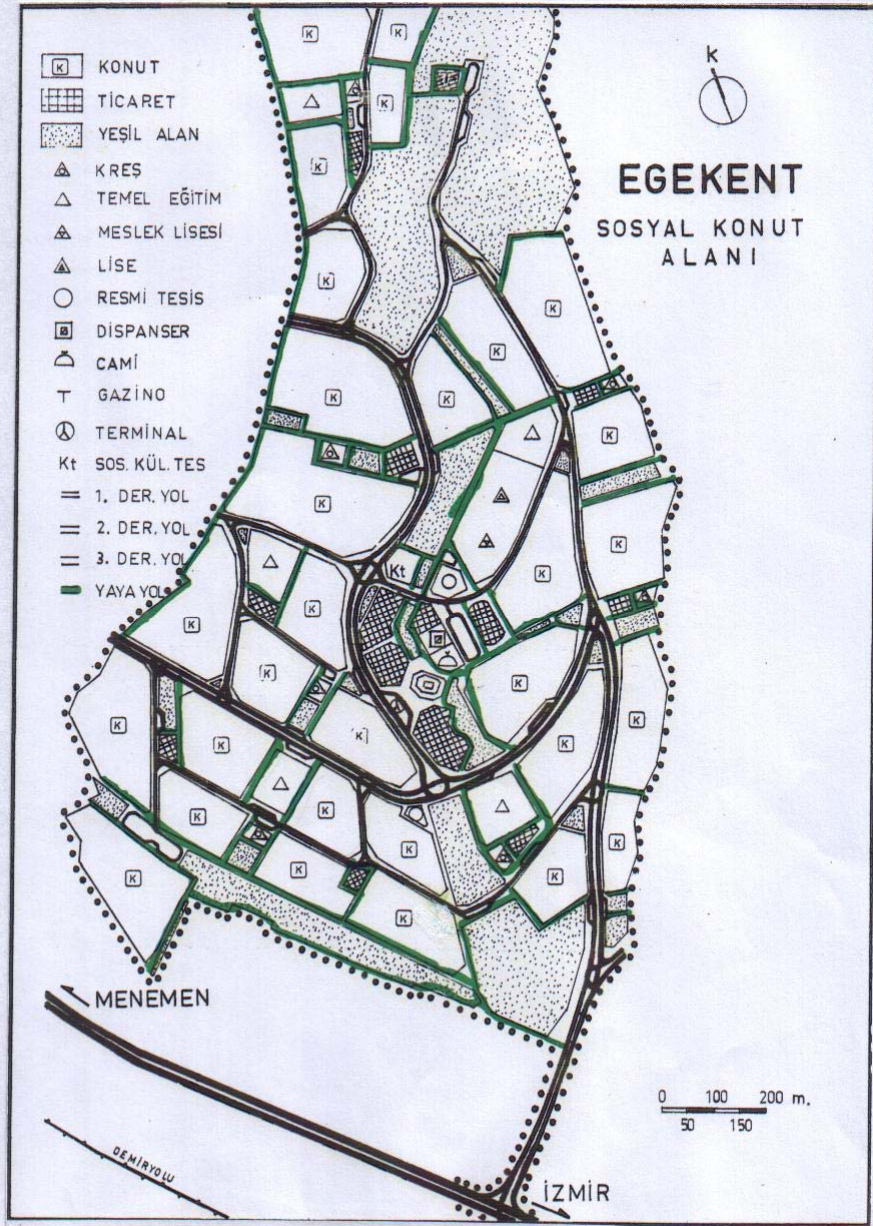
Egekent' in genel yapım aşaması yukarıda ana hatları ile ele alınmıştır. Aradan geçen yaklaşık yirmi yıldan sonra bugün alanda gözlenenler ise beşinci bölümde ayrıntılı biçimde yer almaktadır.



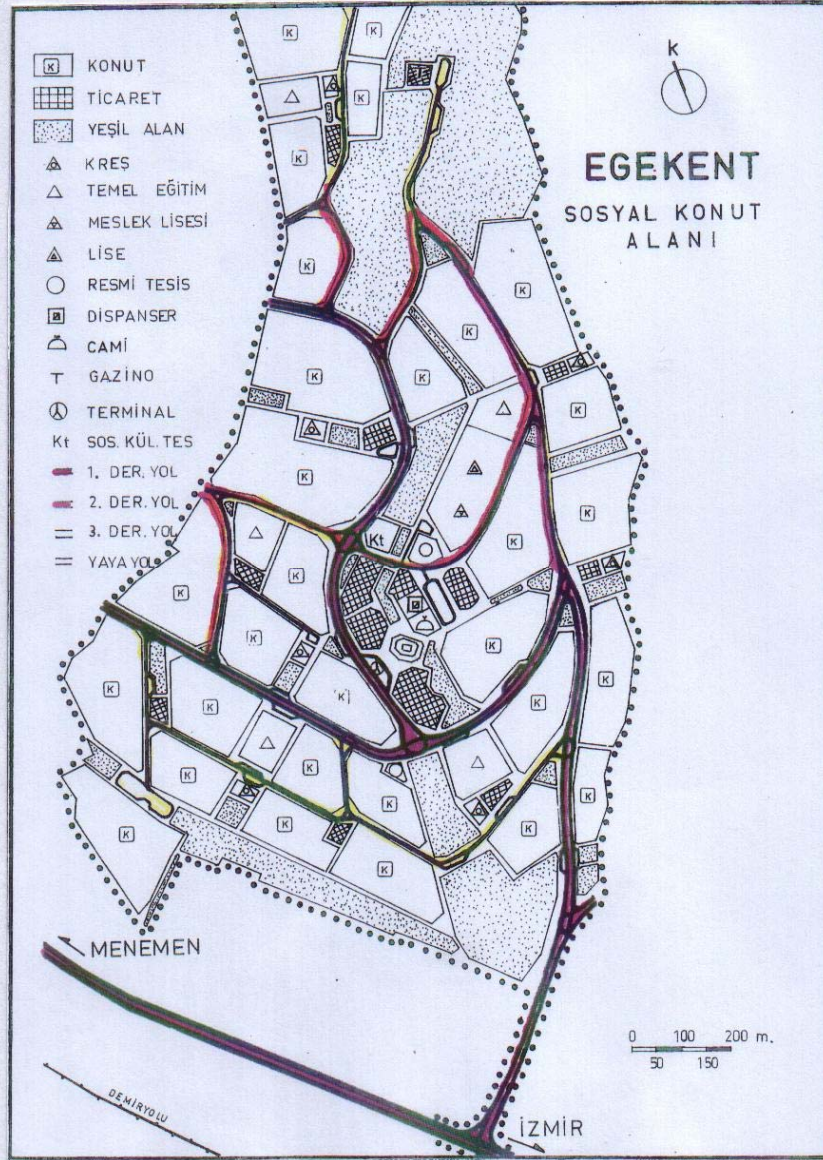
Şekil 4.1 Egekent-1 Toplu Konut Alanı Kaynak: İzmir Belediyesi, Egekent yeni yerleşme projesi yapılabilirlik çalışması, 1984



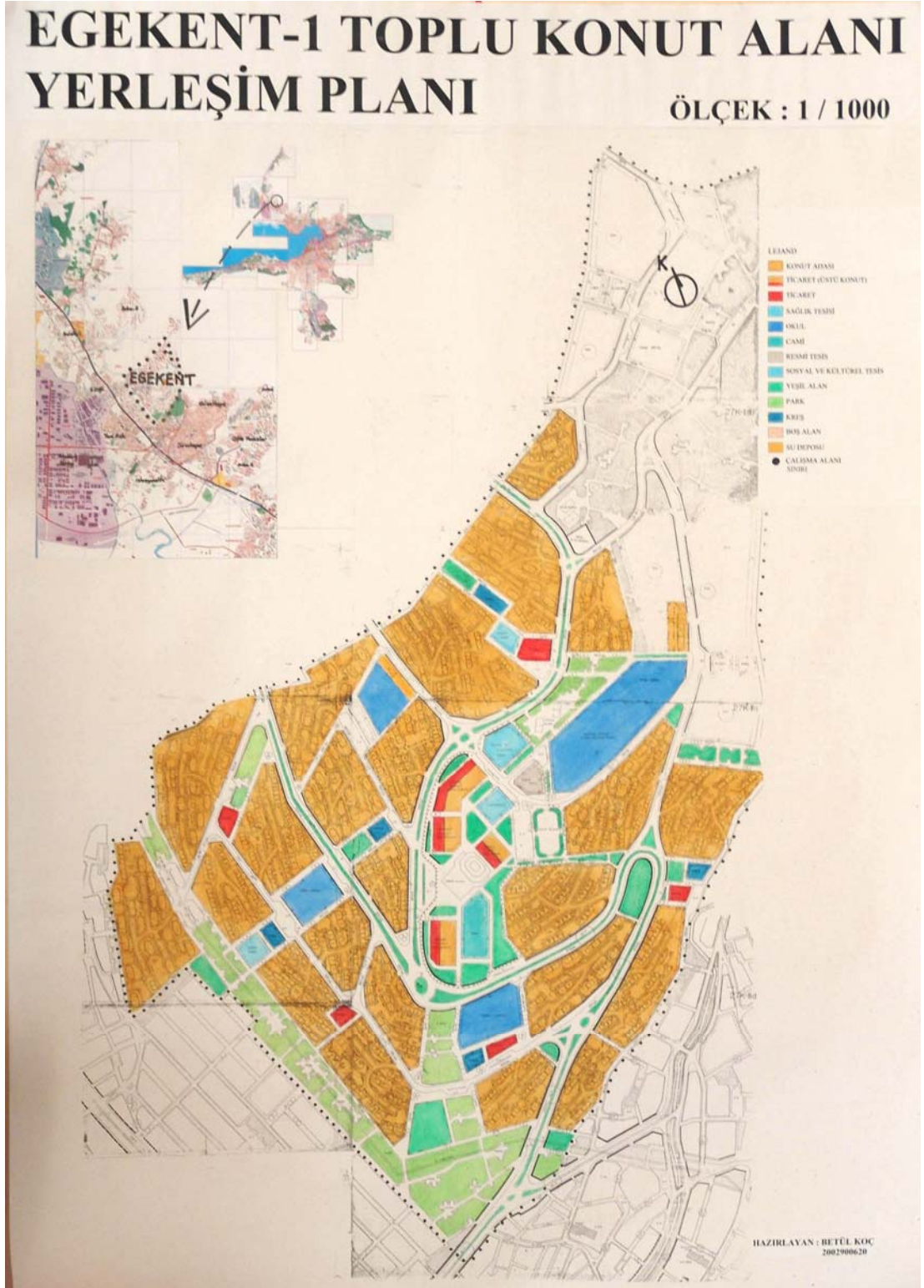
Şekil 4.2 Egekent-1 Toplu Konut Alanı uygulama etapları Kaynak: İzmir Belediyesi, Egekent yeni yerleşme projesi yapılabilirlik çalışması, 1984



Şekil 4.3 Egekent-1 Toplu Konut Alanı yaya yolları Kaynak: İzmir Belediyesi, Egekent yeni yerleşme projesi yapılabilirlik çalışması, 1984



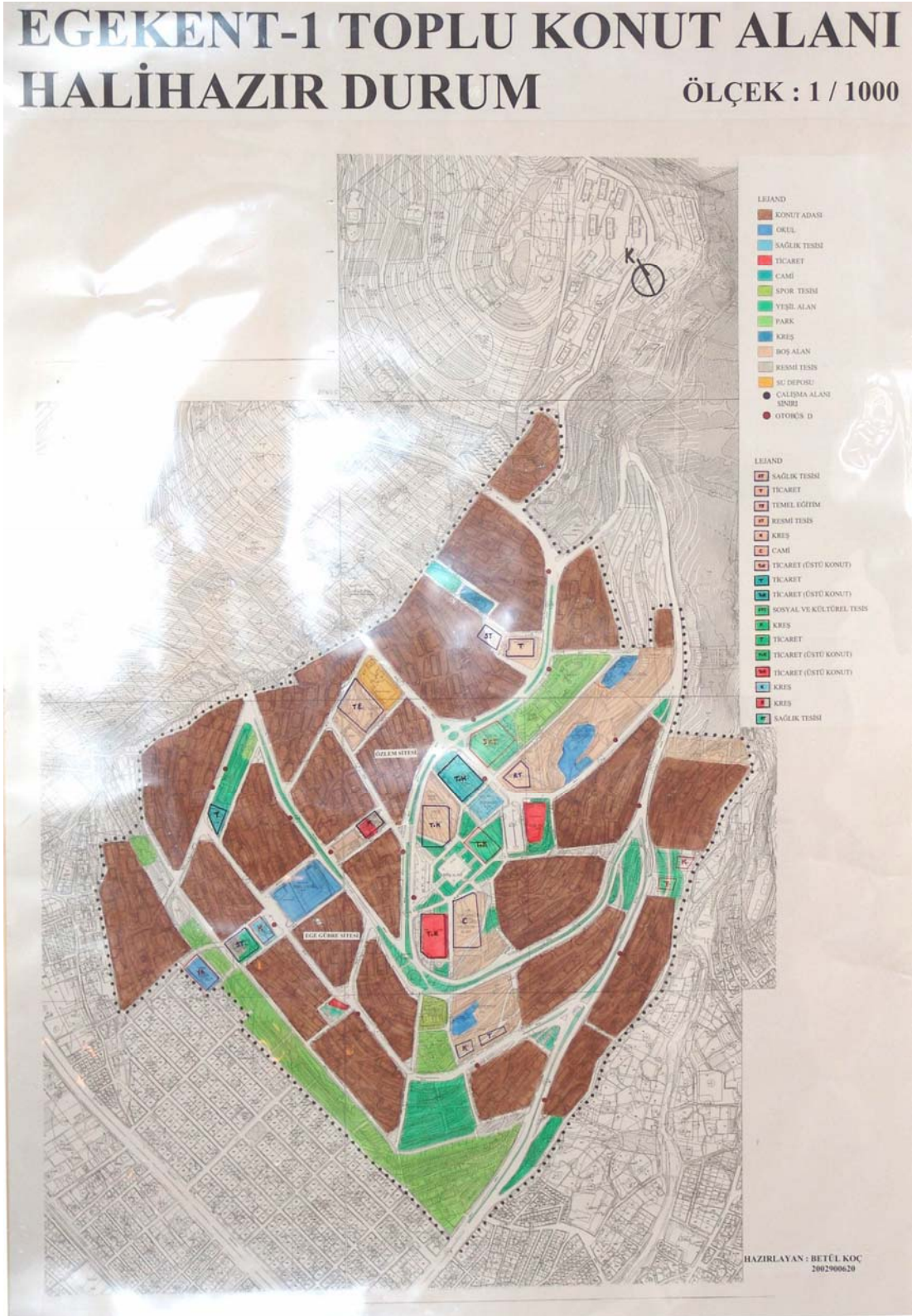
Şekil 4.4 Egekent-1 Toplu Konut Alanı taşıt yolları Kaynak: İzmir Belediyesi, Egekent yeni yerleşme projesi yapılabirlik çalışması, 1984



Şekil 4.5 Egekent-1 Toplu Konut Alanı yerleşim planı

EGEKENT-1 TOPLU KONUT ALANI HALİHAZIR DURUM

ÖLÇEK : 1 / 1000



Şekil 5.6 Egekent-1 Toplu Konut Alanı halihazır durum

V. BÖLÜM

EGEKENT-1 TOPLU KONUT ALANINDAKİ

SOSYAL VE MEKANSAL YAPI

20 yıllık bir geçmişe sahip olan Egekent toplu konut alanının değişme sürecinin incelenmesi kapsamında toplumsal yapı ve fiziksel yapı arasındaki ilişkiler irdelenmeye çalışılmıştır.

Toplumsal yapı hakkında ortaya konacak veriler toplu konut bölgesinin kullanıcıları hakkındaki bilgilere dayanmaktadır. Kullanıcı ile ilgili olarak bilgilendirme sosyal konut politikaları ve konut yerleşimlerinin ve birimlerinin tasarlanma sürecinde, sunacağı ipuçları açısından önem taşımaktadır.

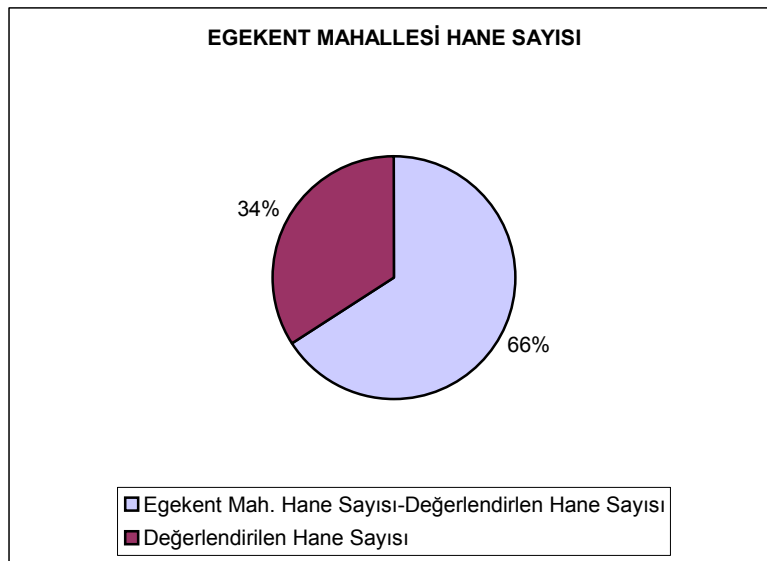
Egekent toplu konut alanında 8548 konut bulunmaktadır. Bu nedenle hane halklarının tümünü kapsayabilecek bir anket çalışması zaman, emek ve mali yönden mümkün olamamıştır. Ancak yine de tez çalışması sürecinde mümkün olan yüksek oranda hane halkı sosyo-ekonomik yapısına ilişkin verilere ulaşmak amaçlanmıştır. Bu nedenle anket çalışması yanı sıra kurum kayıtlarına da başvurulmuştur. Çalışma kapsamında öncelikle Mahalle Muhtarları ile görüşülmüştür. Egekent toplu konut alanı üç mahalleden oluşmaktadır. Bunlar, Egekent, Çağdaş ve İzkent Mahalleridir. Mahalle muhtarlıklarından, nüfus, hane sayısı, yaşayanların doğum yerlerine göre dağılımına ilişkin verilere ulaşılabilmektedir.

Nüfusun sosyo-ekonomik verilerinin yer aldığı bir diğer kaynak, sağlık ocaklarında tutulan ETF (Ev Tespit Fişleri) olarak isimlendirilen kayıtlardır. Egekent toplu konut bölgesi kullanıcı bilgilerine Sağlık Ocaklarında hazırlanmış olan ve hane halkı bilgilerini içeren 2004 yılı ETF fişlerinden ulaşılmıştır. Alanda iki adet sağlık ocağı bulunmaktadır. Bunlar Egekent Sağlık Ocağı ve İzkent Sağlık Ocağıdır. Tez çalışması zamanlaması, sağlık ocaklarının çalışma ortamı koşulları ve çalışanların ilgilenebilecekleri zaman dikkate alınarak örnekleme oluşturulması hedeflenmiştir.

Bir günlük çalışma temposu incelenerek Egekentteki çok sayıdaki her 3 konuttan yaklaşık birine ulaşılması ve örnekleme ile her üç mahallede de hane halkı sayısının % 35' lik bir bölümüne ulaşılması hedeflenmiştir. Sağlık Ocakları ETF kayıtları sokak bazında ve apartman daireleri özelinde düzenlenmiştir. Bu nedenle sokak bütünlüğünü bozmadan ETF kayıtları incelenmiştir. Aşağıdaki tabloda da görüldüğü gibi hedeflenen % 35' lik hane halkı sayısındaki bazı farklılıklar bundan kaynaklanmıştır. ETF bilgilerinden ulaşılan hane halkı bilgileri sonucu Egekent Mahallesi için % 34, Çağdaş Mahallesi için % 38, İzkent Mahallesi için % 38' e varan bir oranda, hane halkı ile ilgili verilere ulaşılabilmektedir. Toplam hane sayısı 3235 tir.

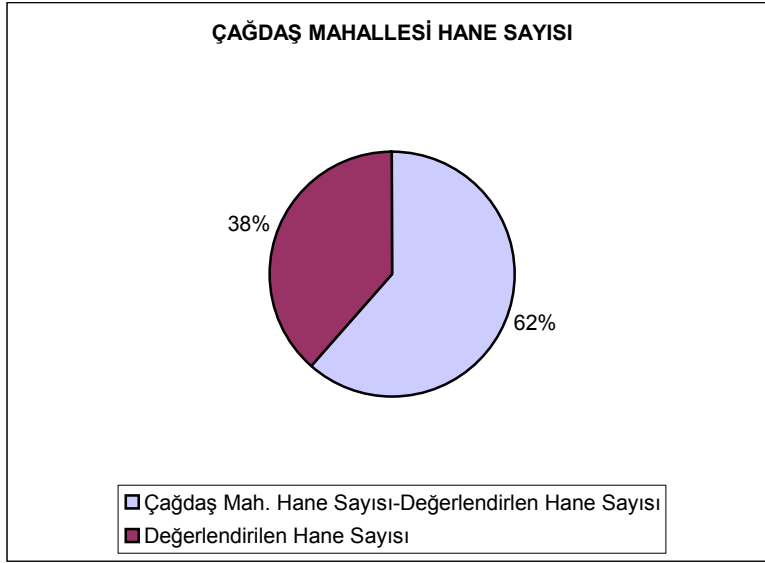
Sağlık Ocakları ETF fişlerinden edinilen bilgilere dayanarak alanın genelinde toplumsal yapıya ilişkin genel değişkenlere ulaşılmıştır. Bu değişkenler derlenip gerekli tablolar oluşturulmuştur. Böylece alanda yaşayanların sosyo-ekonomik yapısı hakkında geniş bir örnekleme dayanan veriler değerlendirilebilmiştir.

Bunların yanı sıra, Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı' nın yapmış olduğu araştırmalara ve oluşturulan tablolara da ulaşılmıştır. Böylece alanda yapılan çalışmalardan çıkan sonuçları Çiğli de bulunan diğer Sağlık Ocağı bilgileri ile karşılaştırma imkanı doğmuştur.



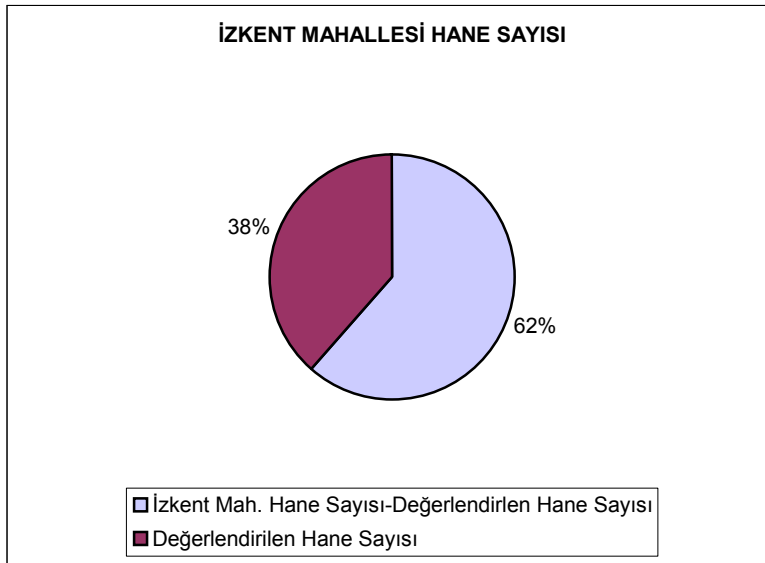
Şekil 5.1 Egekent mahallesi hane sayısı

Egekent Mahalle Muhtarlığından elde edilen bilgiye göre Egekent Mahallesinde toplam 4009 hane bulunmaktadır. Egekent Sağlık Ocağından elde edilen ETF bilgileri ise 1364 hane için geçerlidir. Toplam hane sayısı içindeki payının % 34 olduğu görülmektedir.



Şekil 5.2 Çağdaş mahallesi hane sayısı

Çağdaş Mahalle Muhtarlığından elde edilen bilgiye göre Çağdaş Mahallesi toplam 2201 hane bulunmaktadır. Egekent Sağlık Ocağından elde edilen ETF bilgileri ise 838 hane için geçerlidir. Toplam hane sayısı içindeki payının % 38 olduğu görülmektedir



Şekil 5.3 İz Kent mahallesi hane sayısı

İz Kent Mahalle Muhtarlığından elde edilen bilgiye göre İz Kent Mahallesi toplam 2684 hane bulunmaktadır. İz Kent Sağlık Ocağından elde edilen ETF bilgileri ise 1033 hane için geçerlidir. Toplam hane sayısı içindeki payının % 38 olduğu görülmektedir

5.1. Egekent-1 Toplu Konut Alanı Kullanıcı Özellikleri

Egekent ve İz Kent Sağlık Ocakları ETF kayıtlarından elde edilen bilgiler Egekent Mahallesi için 1364 Hane-4545 kişi, Çağdaş Mahallesi için 838 hane-2733 kişi, İz Kent Mahallesi için 1033 hane-3405 kişi için geçerlidir.

5.1.1. Hane Halkı Nüfus Verileri

Elde edilen ETF kayıtları verileri düzenlenerek hane halkı nüfus bilgilerini içeren Tablo 5.1 ve Tablo 5.2 oluşturulmuştur.

Hane Halkı Büyüklüğü

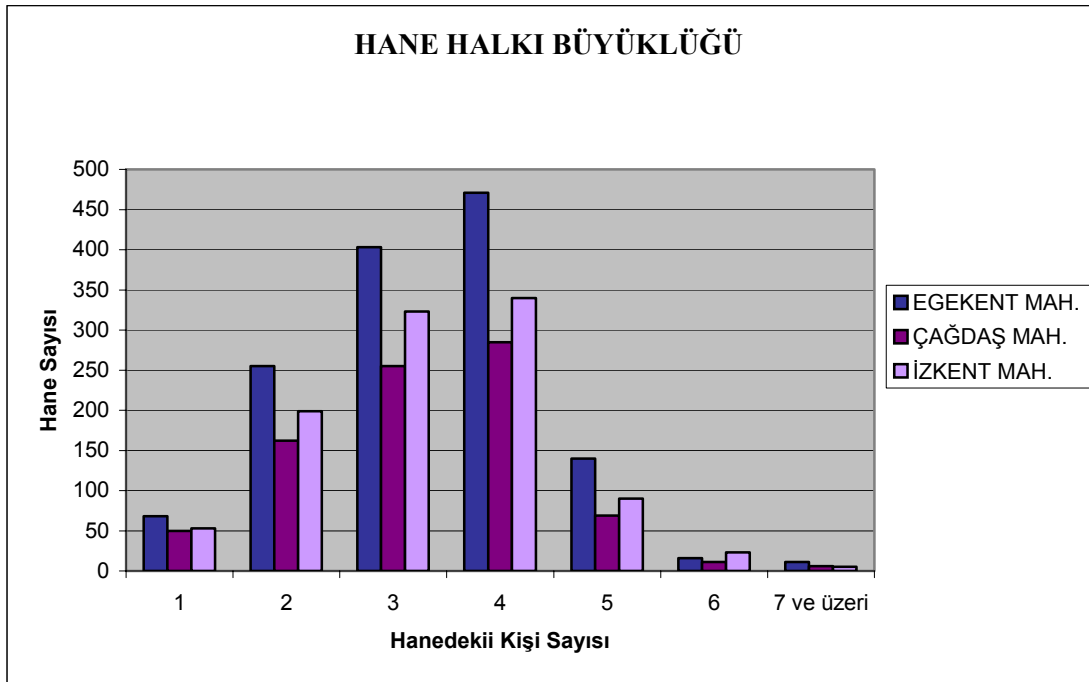
Egekent ve İzkent Sağlık Ocaklarından ulaşılan ETF kayıtları verilerinden hane halkı kişi sayısı durumu her üç mahalle için Tablo 5.1’ den izlenmektedir. İncelenen hane halkı sayısı bilgileri mahalleler özelinde ve toplamda yüzdelik dilimleri de hesaplanarak gösterilmiştir.

Tablo 5.1 Hane halkı büyüklüğü

Hane Halkı Büyüklüğü	MAHALLELER							
	Egekent Mah.		Çağdaş Mah.		İzkent Mah.		Toplam	
	Hane Halkı Sayısı	%	Hane Halkı Sayısı	%	Hane Halkı Sayısı	%	Hane Halkı Sayısı	%
1	68	4.98	50	5.98	53	5.13	171	5.28
2	255	18.69	162	19.37	199	19.26	616	19.04
3	403	29.54	255	30.50	323	31.26	981	30.32
4	471	34.53	285	34.09	340	32.91	1096	33.87
5	140	10.26	69	8.25	90	8.71	299	9.24
6	16	1.17	11	1.31	23	2.22	50	1.54
7 ve üzeri	11	0.80	6	0.71	5	0.48	22	0.68
Toplam	1364 Aile		838 Aile		1033 Aile		3235 Aile	

Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

Tablo 5.1’den her üç mahallede de dört kişilik ailelerin sayısının en yüksek değerde olduğu izlenmektedir. Daha sonraki yüksek değerler üç ve iki kişilik aile sayılarıdır. En düşük hane sayısı yedi ve üzeri nüfustan oluşan hanelerin sayısıdır.



Şekil 5.4 Hane halkı büyüklüğü Kaynak : Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

Mutluer' in Evka-1, Evka-2, Evka-3 ve Egekent toplu konut alanlarında yapmış olduğu araştırmada da benzer sonuçlar elde edilmiştir. Anket sonuçlarına göre, İzmir toplu konutlarında yaşayan ailelerin % 74,7' sinin anne, baba ve çocuklardan oluşan çekirdek tipi aileyi temsil ettikleri görülmüştür. (Mutluer 2000, s.95) Ayrıca, Karadağ' ın İzmir' deki toplu konut alanlarında yapmış olduğu araştırmada da benzer sonuçlar elde edilmiş ve bir ve iki çocuk sahibi çekirdek aile tipinin ağırlıkta olduğu yönünde sonuca varılmıştır. (Karadağ 2000, s.145)

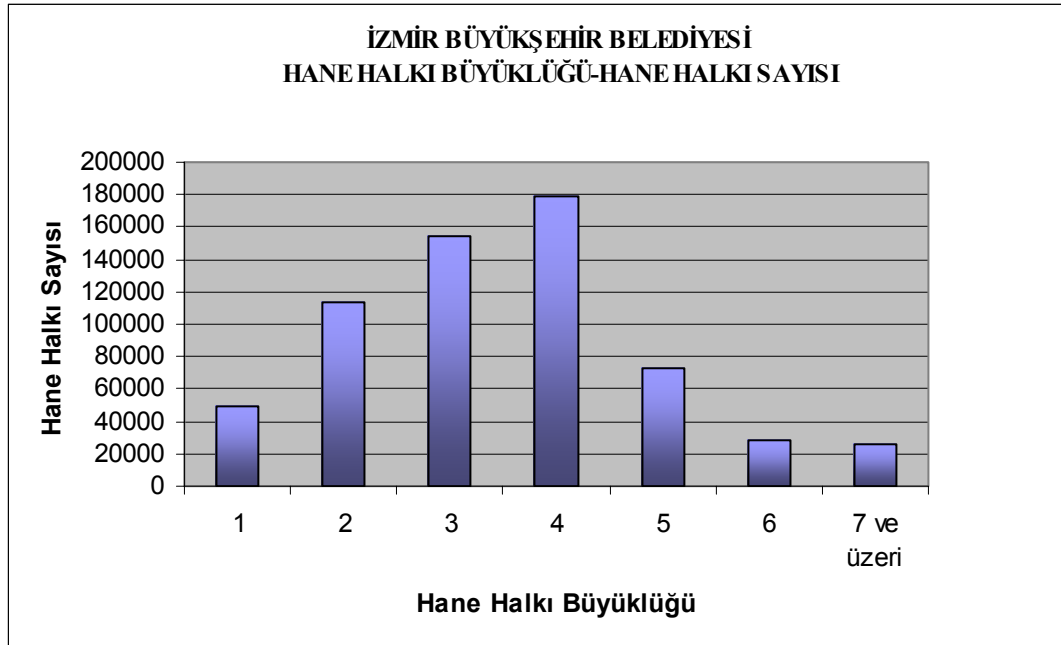
Egekent Toplu Konut Alanı hane nüfus durumu verileri, İzmir Büyükşehir Belediyesi için Devlet İstatistik Enstitüsünün 2000 yılı nüfus sayımında belirlemiş olduğu değerler ile benzerlik göstermektedir. Tablo 5.2 de görüldüğü üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi Toplamında dört kişilik ailelerin sayısı en yüksek değerdedir. Daha sonraki hane halkı sayısı ise Egekent Toplu Konut Alanında olduğu gibi üç ve iki kişilik aile sayılarıdır. En düşük değer ise yedi ve üzeri nüfusa sahip aile sayısıdır.

2000 yılı itibariyle İzmir Büyükşehir Belediyesi toplam hane halkı sayısının 623 285 olduğu görülmektedir. Toplam hane sayısı içinde 1 kişilik hane sayısı 48 789, 2 kişilik hane sayısı 113 147 , 3 kişilik hane sayısı 153 827, 4 kişilik hane sayısı 179 411, 5 kişilik hane sayısı 73 126, 6 kişilik hane sayısı 28 954 ve 7 ve üzeri kişilik hane sayısı ise 26 031 dir.

Tablo 5.2 İzmir Büyükşehir Belediyesi hane halkı sayısı ve hane sayısı verileri

Hane Halkı Büyükülüğü		1	2	3	4	5	6	7 ve üzeri
Hane Halkı Sayısı	Sayısal Dağılım	48 789	113 147	153 827	179 411	73 126	28 954	26 031
	Oransal Dağılım %	5.50	18.15	24.68	28.78	11.73	4.64	4.17

Kaynak : Devlet İstatistik Enstitüsü kaynaklarından (2000) faydalanarak Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.



Şekil 5.5 İzmir Büyükşehir Belediyesi hane halkı büyüklüğü-hane halkı sayısı Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü kaynaklarından (2000) faydalanarak Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü

Ortalama hane halkı büyüklüğü dağılımda her üç mahallede de yakın değerler görülmektedir. Toplamda 3.30 ortalama hane büyüklüğü bir ve iki çocuklu çekirdek ailelerin çoğunlukta olduğunu yansıtmaktadır. Ailedeki çocuk sayısına göre dağılım da (Tablo 5.5) bu durum yansıtmaktadır.

Tablo 5.3 Ortalama hane halkı büyüklüğü

	Egekent Mah.	Çağdaş Mah.	İzkent Mah.	Toplam
Hane Halkı Büyüklüğü	3.33	3.26	3.29	3.30

Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

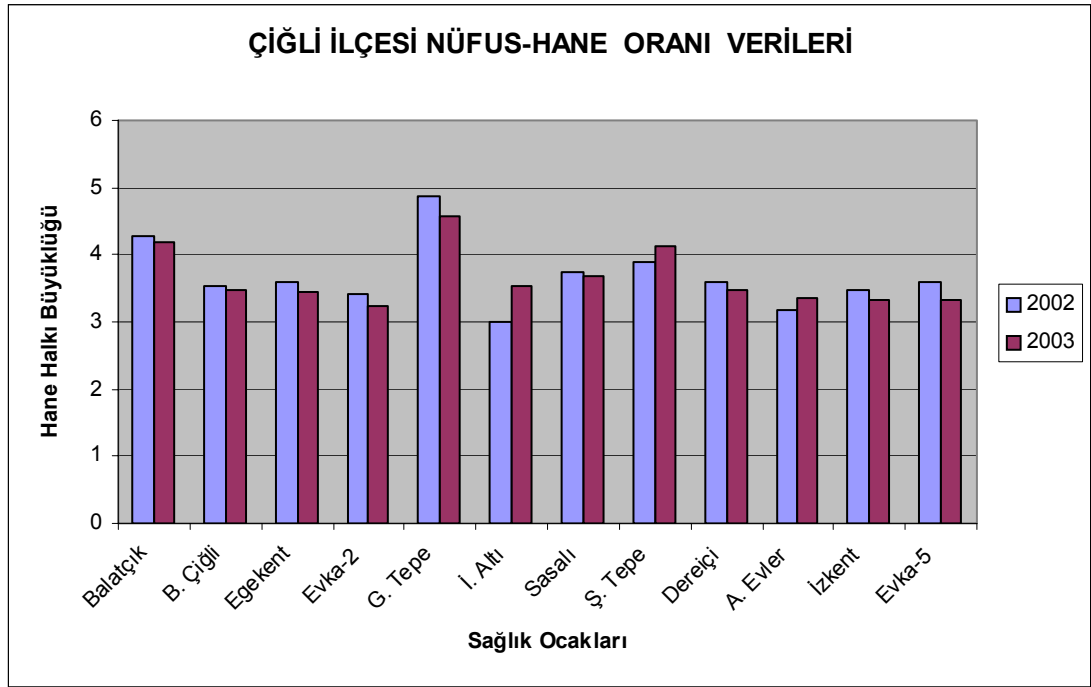
Egekent, Çağdaş ve İzkent mahallelerinin hane halkı büyüklüğü değerlerinin benzerlik göstermesi aynı organizasyonda ev sahibi olan ailelerin sosyal durumlarının da benzerlikler taşıdığının göstergelerinden biridir.

Tablo 5.4 Çiğli ilçesi sağlık ocakları nüfus-hane oranı bilgileri

Yıllar	Balatçık	B.Çiğli	Egekent	Evka2	G.Tepe	İ.Altı	Sasalı	Ş.Tepe	Dereici	A.Evler	İzkent	Evka5	İlçe Toplamı
2002 Nüfus/Hane	4.28	3.53	3.58	3.41	4.88	2.99	3.73	3.88	3.60	3.17	3.47	3.58	3.61
2003 Nüfus/Hane	4.18	3.58	3.45	3.24	4.57	3.54	3.69	4.12	3.49	3.37	3.33	3.34	3.76

Kaynak: Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı kayıtlarından yararlanarak Betül Koç tarafından derlenmiştir.

Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı 2003 yılı ETF değerlendirmelerine bakıldığında 2002 yılı itibariyle Egekent için Nüfus-Hane oranı 3.58 , İzkent için 3.47 olarak belirlenmiştir. Çiğli ilçe genelinde Nüfus-Hane oranının ise 3.61 dir.. Bu değerler Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları ETF bilgilerinden yararlanarak oluşturulan Tablo-3 verileri ile karşılaştırıldığında benzer sonuçlar olduğu görülmektedir.



Şekil 5.6 Çiğli ilçesi sağlık ocakları nüfus-hane oranı bilgileri Kaynak: Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı kayıtlarından yararlanarak Betül Koç tarafından derlenmiştir.

Tablo 5.4 verileri incelendiğinde hane halkı büyüklüğünün ilçe toplamında Egekent Toplu Konut alanı verilerinden yüksek olduğunu görmekteyiz. Genel toplamda değeri yükselten 4,57 ile Güzeltepe yerleşmesidir. Güzeltepe yerleşmesinde de gecekonduların yoğun olarak yer aldığı bilinmektedir. İkinci yüksek değer ise Balatçık bölgesine ait hane halkı büyüklüğüdür.

Egekent toplu konut alanında yapılan ETF değerlendirmesi sonucu ortaya çıkan Nüfus-Hane oranı değerleri İzmir geneli ile karşılaştırıldığında ise yine oldukça yakın değerler olduğu izlenmektedir. “İzmir ili genelinde ortalama hane büyüklüğü 3.6 olarak belirlenmiştir. Büyükşehir de hane halkı sayısı 623.285 olup, ortalama hane halkı büyüklüğü 3.5 dir.” (DİE 2000, s.239)

5.1.2. Hanedeki Çocuk Sayısı

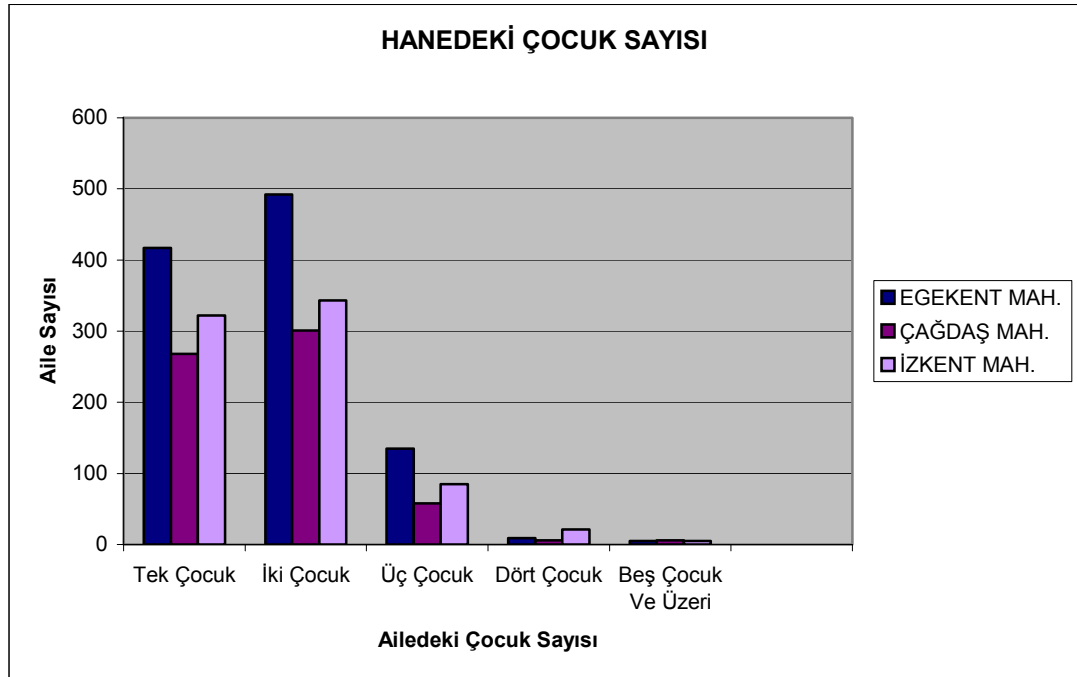
Egekent Çağdaş ve İzkent mahallelerinin üçünde de bir ve iki çocuklu aile sayısının diğerlerine göre yüksek olduğu görülmektedir. Daha sonraki yüksek değer

ise üç çocuklu ailelerin sayısıdır. Beş çocuk ve daha fazla çocuk sahibi olan ailelerin sayısının toplam içinde oldukça az olduğu izlenmektedir.

Tablo 5.5 Hanedeki çocuk sayısı

Hanedeki Çocuk Sayısı	Egekent Mah.	Çağdaş Mah.	İzkent Mah.	Toplam
	%	%	%	%
Tek Çocuk	417 39.41	268 41.94	322 41.49	1007 40.71
İki Çocuk	492 46.50	301 47.10	343 44.20	1136 45.93
Üç Çocuk	135 12.75	58 9.07	85 10.95	278 11.24
Dört Çocuk	9 0.85	6 0.93	21 2.70	36 1.45
Beş Çocuk ve Üzeri	5 0.47	6 0.93	5 0.64	16 0.64
Toplam	1058 Aile	639 Aile	776 Aile	2473 Aile

Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.



Şekil 5.7 Hanedeki çocuk sayısı Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

5.1.3. Hane Fertlerinin Yaş Dağılımı

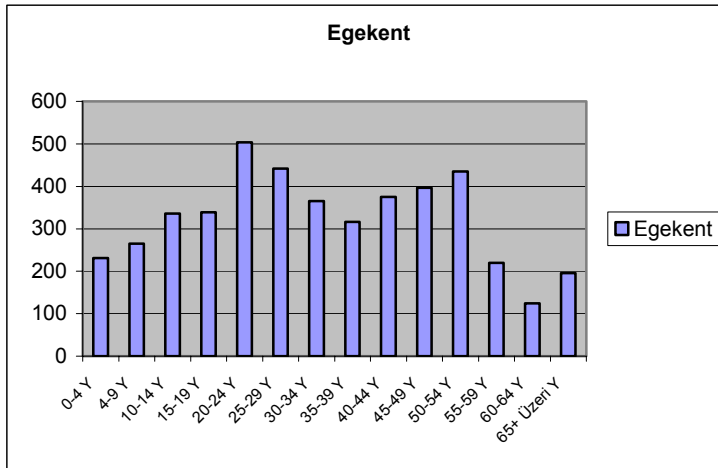
Tablo 5.6’ da Egekent ve İz kent Sağlık Ocağı ETF verilerinden hane halkı bilgilerine ulaşılan ailelerin yaş dağılımı görülmektedir.

Tablo 5.6 Hane fertlerinin yaş dağılımı

Yaş Grupları	Egekent Mah.	Çağdaş Mah.	İz kent Mah.	Toplam
	%	%	%	%
0-4	231 5.08	132 4.82	192 5.63	555 5.19
5-9	265 5.83	164 6.00	200 5.87	629 5.88
10-14	336 7.39	207 7.57	242 7.10	785 7.34
15-19	339 7.45	237 8.67	270 7.92	846 7.91
20-24	504 11.08	261 9.54	364 10.69	1129 10.56
25-29	442 9.72	259 9.47	347 10.19	1048 9.80
30-34	365 8.03	209 7.64	265 7.78	839 7.85
35-39	316 6.95	198 7.24	294 8.63	808 7.56
40-44	375 8.25	263 9.62	257 7.54	895 8.37
45-49	397 8.73	250 9.14	316 9.28	963 9.01
50-54	435 9.57	199 7.28	271 7.95	905 8.47
55-59	220 4.84	147 5.37	178 5.22	545 5.10
60-64	124 2.72	76 2.78	91 2.67	291 2.72
65 ve üzeri	196 4.31	131 4.79	118 3.46	445 4.16
TOPLAM	4545 Kişi	2733 Kişi	3405 Kişi	10683 Kişi

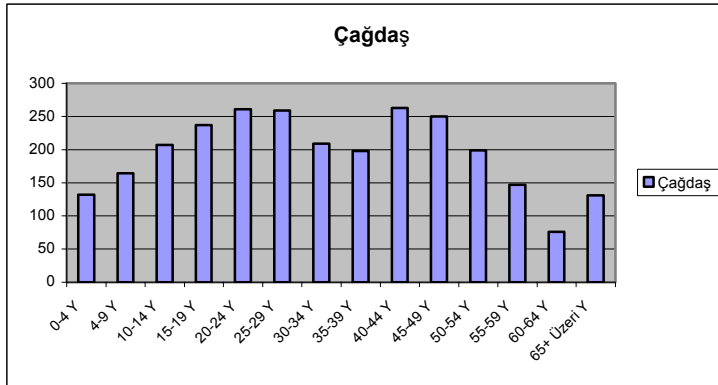
Kaynak: Egekent ve İz kent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

* Yaş sınıflandırması Devlet İstatistik Enstitüsü yaş sınıflandırması örnek alınarak düzenlenmiştir.



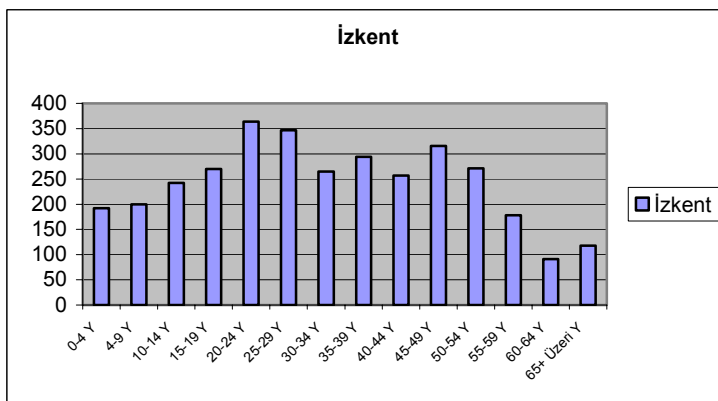
Şekil 5.8 Egekent Mahallesi hane fertleri yaş dağılımı
Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

Egekent Mahallesi hane fertlerinin yaş durumuna bakıldığında en yüksek değer 20-24 yaş grubuna ait olduğu görülmektedir.



Şekil 5.9 Çağdaş Mahallesi hane fertleri yaş dağılımı
Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

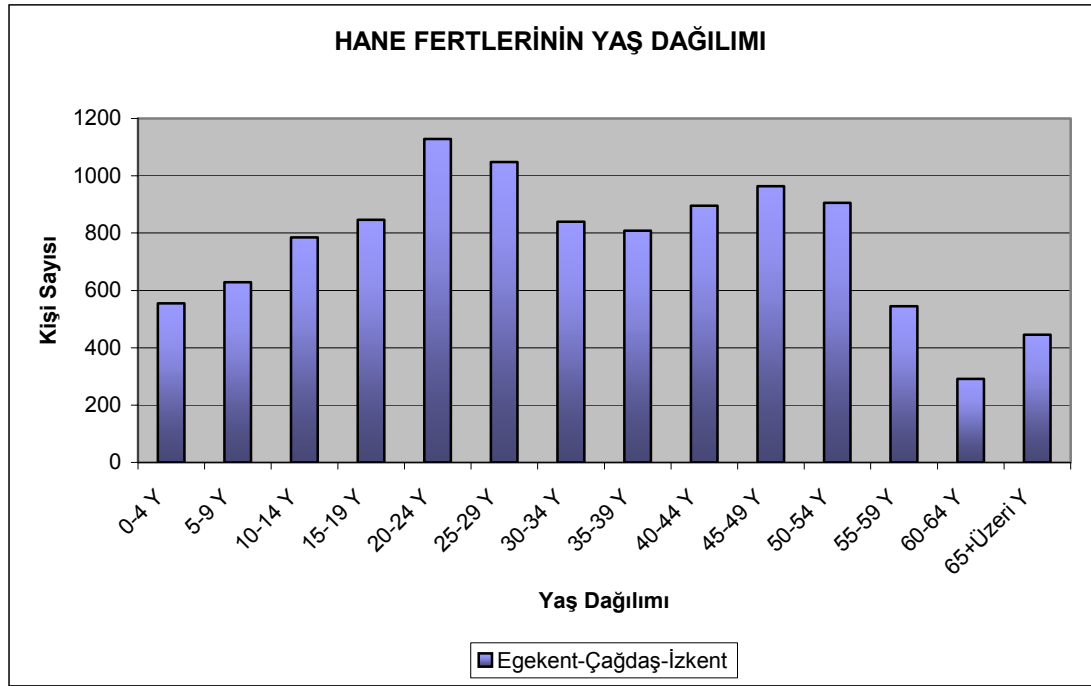
Çağdaş Mahallesi hane fertlerinin yaş durumuna bakıldığında en yüksek değer 40-44 yaş grubuna ait olduğu görülmektedir



Şekil 5.10 İzkent Mahallesi hane fertleri yaş dağılımı
Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

İzkent Mahallesi hane fertlerinin yaş durumuna bakıldığında en yüksek değer 20-24 yaş grubuna ait olduğu görülmektedir.

Hane fertlerinin yaş dağılımına bakıldığında değerlerin çok farklılık göstermediği gözlenmektedir. Üç mahallede de 20-24, 25-29 yaş gruplarının nüfusu diğer yaş gruplarına göre daha fazladır.. En düşük nüfusu barındıran yaş grubu her üç mahallede de 60-64 yaş grubudur. Şekil 5.11' e bakıldığında da her üç mahalle toplamı için verileri görmekteyiz. Yine en yüksek nüfusu içeren yaş grubu 20-24 yaş arası gruptur. Toplamda da genç nüfusun çoğunlukta olduğu gözlenmektedir.



Şekil 5.11 Hane fertlerinin yaş dağılımı Kaynak. Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

Çiğli Sağlık Grup Başkanlığının sağlık ocakları ETF bilgilerinden yararlanarak oluşturdukları 2003 yılı nüfusun yaş gruplarına göre artış oranları ve yaş gruplarının nüfusa oranları bilgilerine bakıldığında (Tablo 5.7), Egekent Sağlık Ocağına bağlı 0-4 yaş nüfusun 2002-2003 yılları için artış oranı % 1.25 ve bu nüfusun 2003 yılı toplam nüfus içindeki payının 5.19 olduğu görülmektedir. İzkent Sağlık Ocağına bağlı 0-4 yaş grubu nüfusun artış oranı % 5.83 ve 2003 yılı toplam nüfus içindeki payının 6.58 olarak belirlendiği Tablo 5.7' den izlenmektedir. Sağlık Grup Başkanlığının yapmış olduğu yaş sınıflandırmasına göre 5-14 yaş nüfusun 2002-2003 yılları itibariyle artış oranı Egekent Sağlık Ocağı nüfusu için % -3.82, toplam nüfus içindeki payı 13.43, İzkent için 5-14 arası nüfusun artış oranı % 1.62, toplam nüfus

içindeki payı 14.46 olarak belirlenmiştir. 15-64 yaş grubu nüfus artış oranı 0.27, 2003 nüfus içindeki payı 77.34 , 65 yaş ve üzeri nüfus için artış hızı Egekent için 1.61, toplam nüfus içindeki payı 4.04, İzkent için nüfus artış oranı 17.94, toplam nüfus içindeki payı 3.02 dir. Nüfusun yaş gruplarına göre artış oranları ve yaş gruplarının nüfusa oranlarına Çiğli genelinde bakıldığında ise 0-4 yaş grubu nüfusun 2002-2003 yılları itibariyle artış oranı 2.87, 2003 yılı nüfus içindeki payının 6.80 olduğu izlenmektedir. 5-14 yaş grubu nüfus için artış oranı 3.68, 2003 yılı nüfus içindeki payı 15.31, 15-64 yaş grubu için nüfus artış oranı 5.34, 2003 yılı nüfus içindeki payı 73.27, 65 yaş ve üzeri nüfusun artış oranı 6.99, 2003 yılı nüfus içindeki payı ise 4.63 olarak belirlenmiştir.

Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı kayıtlarında (2003) 0-4 yaş grubu bireylerin Egekent’ te toplam içindeki payı % 5.18, İzkent’ te % 6.57, 5-14 yaş grubu bireylerin Egekent’ te % 13.43, İzkent’ te 14.46, 15-64 yaş grubu bireylerin Egekent’ te %77.34, İzkent’ te 75.93, 64+ yaş grubu bireyler için Egekent’ te % 4.03, İzkent’ te % 3.02 dir.

ETF verilerinden yararlanarak oluşturulan Tablo 5.6 incelendiğinde 0-4 yaş grubu bireylerin Egekent mahallesinde toplam içindeki payı % 5.08, İzkent mahallesinde % 5.63, 5-14 yaş grubu bireyler için Egekent’ te % 13.22, İzkent’ te 12.97, 14-64 yaş grubu bireyler için Egekent’ te % 77.34, İzkent’ te 77.87, 65+ bireyler için Egekent’ te % 4.31, İzkent’ te % 3.46 dır.

Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 ETF bilgilerinden yararlanarak yapılan Tablo 5.6’ daki veriler ile Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı tarafından 2003 ETF bilgilerinden yararlanarak yapılmış olan Tablo 5.7’ deki verilerin paralellik gösterdiği izlenmektedir.

Tablo 5.7 Çiğli ilçe, yaş gruplarına göre artış oranları ve yaş gruplarının nüfusa oranları

		Balatçık	B. Çiğli	Egekent	Evka-2	G. Tepe	İ. Altı	Sasalı	Ş. Tepe	Dereici	A. Evler	İz Kent	Evka-5	Toplam
0-4 Yaş	2002	1002	679	961	659	735	862	286	591	559	371	635	987	8327
	2003	1045	714	973	624	732	872	276	546	532	362	672	1218	8566
	Artış Oranı %	4.29	5.15	1.25	-5.3	-0.4	1.16	-3.5	-7.6	-4.8	-2.4	5.83	23.4	2.87
	2003 Yılı Nüf. Payı	7.97	7.25	5.19	5.21	7.94	7.23	7.89	6.78	6.68	4.31	6.58	9.42	6.80
5-14 Yaş	2002	2034	1375	2621	1838	1602	1801	580	1259	1233	1016	1344	1906	18609
	2003	2169	1496	2521	1778	1645	1779	587	1189	1246	1064	1478	2342	19294
	Artış Oranı %	6.64	8.8	-3.8	-3.2	2.6	-1.2	1.2	-5.5	1.05	4.7	9.9	22.8	3.68
	2003 Yılı Nüf. Payı	16.5	15.1	13.4	14.8	17.8	14.7	16.7	14.7	15.6	12.6	14.4	18.2	15.31
15-64 Y Yaş	2002	8696	6564	14482	8851	6185	8236	2471	5865	5458	6438	7195	7216	87657
	2003	9366	7248	14513	9035	6484	8655	2413	5782	5479	6542	7760	9064	92341
	Artış Oranı %	7.7	10.4	0.2	2.0	4.8	5.09	-2.3	-1.4	0.3	1.62	7.8	25.6	5.34
	2003 Yılı Nüf. Payı	71.4	73.5	77.3	75.4	70.3	71.7	69.0	71.8	68.8	77.8	75.9	70.1	73.2
64+ Yaş	2002	495	350	746	480	326	720	215	513	664	397	262	285	5453
	2003	524	394	758	536	359	757	220	533	703	437	309	304	5834
	Artış Oranı %	5.8	12.5	1.6	11.6	10.1	5.1	2.3	3.9	5.8	10.0	17.9	6.6	6.9
	2003 Yılı Nüf. Payı	4.0	4.0	4.0	4.4	3.8	6.2	6.2	6.6	8.8	5.2	3.0	2.3	4.6

Kaynak: Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı kayıtlarından yararlanarak Betül Koç tarafından derlenmiştir.

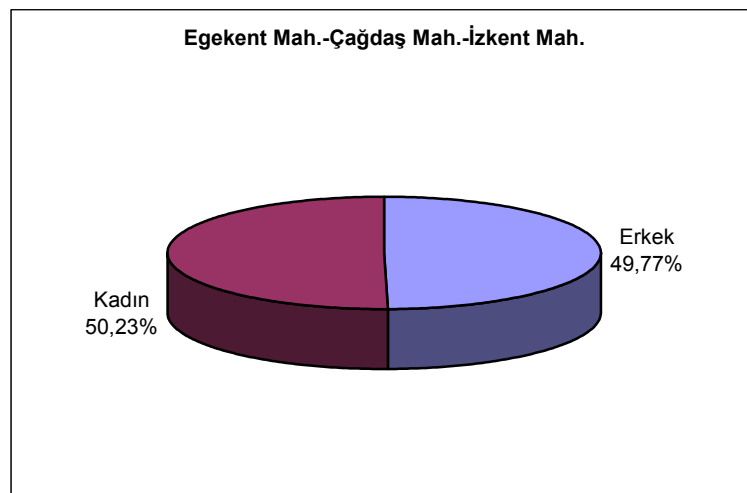
5.1.4. Hane Fertlerinin Cinsiyete Göre Dağılımı

Egekent Sağlık Ocağı ETF kayıtlarından, Egekent Mahallesinde yaşayan 4545 kişi, Çağdaş Mahallesinde yaşayan 2733 kişi için gerekli bilgilere ulaşılmıştır. Egekent Mahallesinde yaşayan 4545 kişi içinde kadın sayısı 2276 erkek sayısı 2269 olarak ortaya çıkmıştır. Çağdaş Mahallesinde 2733 kişi arasında kadın nüfusunun 1372, erkek nüfusu 1361 olduğu görülmektedir. İzkent Sağlık Ocağı ETF kayıtlarından ulaşılan bilgi ise İzkent Mahallesinde yaşayan 3405 kişiye aittir. 3405 kişi içinde kadın nüfus 1718, erkek nüfus 1687 olarak belirlenmiştir. K/E oranının Egekent Mahallesi için 1.003, Çağdaş mahallesi için 1.008, İzkent Mahallesi için 1.018 olduğu görülmektedir.

Tablo 5.8 Hane fertlerinin cinsiyete göre dağılımı

Cinsiyet	Egekent Mah.	Çağdaş Mah.	İzkent Mah.	Toplam
	%	%	%	%
Kadın	2276 50.07	1372 50.20	1718 50.45	5366 50.22
Erkek	2269 49.93	1361 49.80	1687 49.54	5317 49.77
Toplam	4545 Kişi	2733 Kişi	3405 Kişi	10683 Kişi

Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.



Şekil 5.12 Hane fertlerinin cinsiyete göre dağılımı Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

Egekent, Çağdaş ve İzkent mahalleleri için elde edilen Kadın Nüfusu/Erkek Nüfusu değerleri ile Çiğli Sağlık Grup Başkanlığının Çiğli’ de bulunan Sağlık Ocakları nüfus verileri ile belirlemiş olduğu K/E oranı değerlerinin yakın değerler olduğu Tablo-9den izlenmektedir. Ayrıca İzmir ili için kadın/erkek oranı 2000 yılı itibariyle 0.98 olarak belirlenmiştir. (DİE 2000, s. 45)

Tablo 5.9 Çiğli ilçesinde kadın/erkek oranları

Yıllar	Balatçık	B.Çiğli	Egekent	Evka2	G.Tepe	İ.Altı	Sasalı	Ş.Tepe	Dereci	A.Evler	İzkent	Evka5	İlçe Top.
2002 Kadın/Erkek	0.94	0.98	0.99	1.03	0.97	0.99	0.98	0.96	1.02	1.01	1.01	1.00	1.01
2003 Kadın/Erkek	0.94	0.98	0.99	1.04	0.99	0.99	0.97	0.98	1.01	1.04	0.99	1.00	0.99

Kaynak : Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı kayıtlarından yararlanarak Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

5.1.5. Hane Fertlerinin Medeni Durumu

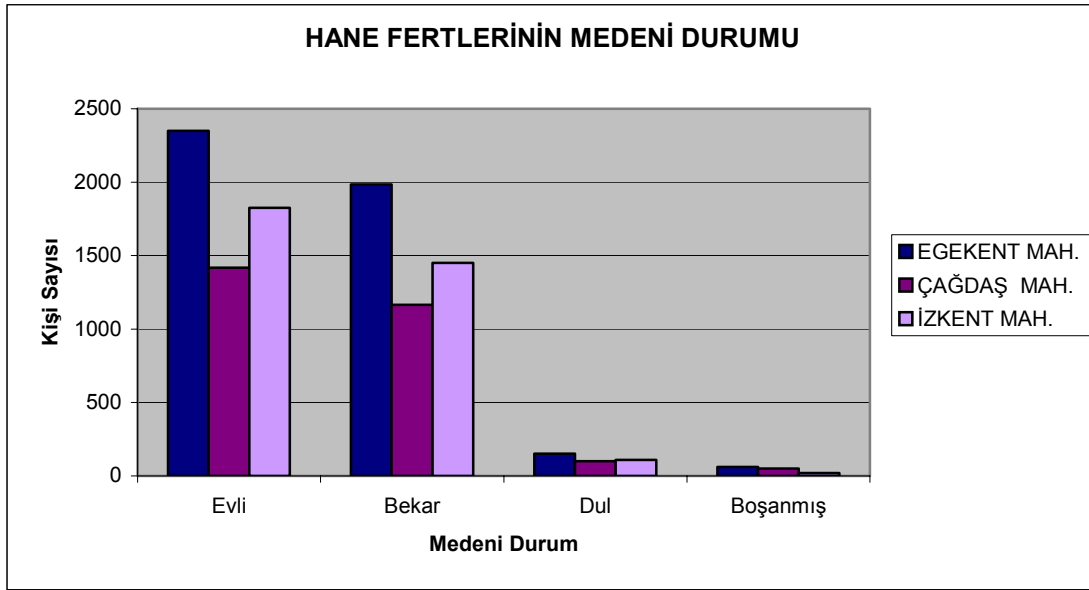
İncelenen sağlık ocağı ETF kayıtlarından elde edilen hane fertlerinin medeni durumu verileri Tablo 5.10 da verilmiştir.

Tablo 5.10 Hane fertlerinin medeni durumu

Medeni Durum	Egekent Mah. %	Çağdaş Mah. %	İzkent Mah. %	Toplam %
Evli	2350 51.70	1418 51.88	1826 53.62	5594 52.36
Bekar	1983 43.63	1166 42.66	1451 42.61	4600 43.05
Dul	152 3.34	100 3.65	108 3.17	360 3.36
Boşanmış	60 1.32	49 1.79	20 0.58	129 1.20
Toplam	4545 Kişi	2733 Kişi	3405 Kişi	10683 Kişi

Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

Egekent Mahallesi'nde yaşayan 4545 kişi için elde edilen verilere bakıldığında bu nüfus içinde evli olan kişilerin sayısının 2350 olduğu görülmektedir. Çağdaş Mahallesi'nde evli olanların sayısı 1418, İzkent Mahallesi'nde ise 1826'dır. Her üç mahallede de evli olanların sayısı en yüksek değere sahiptir. Daha sonraki değerler sırasıyla bekar, dul ve boşanmış olan kişilere ait değerlerdir.



Şekil 5.13 Hane fertlerinin medeni durumu Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

İzmir ili için Devlet İstatistik Enstitüsü'nün belirlemiş olduğu değerlere bakıldığında medeni durumu evli olan nüfusun tüm yerleşim yerlerinde en yüksek paya sahip olduğu izlenmektedir. Büyük şehirde evli olan nüfusun oranı % 60, ilçe merkezlerinde % 63 ve köylerde ise % 64'tür. İl genelinde evli olan kadınların oranının 35 yaşına kadar erkeklerden daha yüksek olduğu, bu yaştan itibaren ise evli erkeklerin oranının yüksek olduğu görülmektedir. Medeni duruma göre hiç evlenmemiş kadınların oranı Büyükşehir de % 27, ilçe merkezlerinde ve köylerde % 24'tür. Erkeklerde bu oran Büyükşehir de % 37, ilçe merkezlerinde ve köylerde % 34'tür. İl genelinde boşanmış nüfusun oranının tüm yerleşim yerlerinde oldukça düşük olduğu belirlenmiştir. (DİE 2000, s.80) Bu durumun Egekent-1 Toplu Konut kullanıcıları içinde, medeni durumu boşanmış olan kişi sayısı değeri içinde bu durum aynıdır. Toplam içinde en düşük paya sahip olanlar boşanmış kişilerdir.

5.1.6. Hane Fertlerinin Doğum Yerleri

Egekent-1 Toplu Konut Alanı hane fertlerinin doğum yeri bilgilerine mahalle muhtarlıklarından ulaşılmıştır. Doğum yeri bilgileri muhtarlık kayıtlarında İl bazında bulunduğundan, doğum yeri ilçe olan hane fertlerinin bilgilerine ulaşılamamıştır.

Tablo 5.11 Hane fertlerinin doğum yerleri

İller	MAHALLELER		
	Egekent	Çağdaş	İz Kent
Adana	30	13	39
Adıyaman	5	5	6
Afyon	47	18	29
Ağrı	19	12	16
Aksaray	9	6	3
Amasya	20	9	28
Ankara	234	117	139
Antalya	16	3	6
Ardahan	3	4	44
Artvin	5	1	5
Aydın	65	39	38
Balıkesir	55	19	15
Bartın	8	3	2
Batman	9	1	9
Bayburt	12	1	8
Bilecik	4	2	3
Bingöl	13	2	18
Bitlis	47	24	30
Bolu	3	1	5
Burdur	5	14	11
Bursa	20	12	11
Çanakkale	12	4	13
Çankırı	14	10	7
Çorum	50	0	67
Denizli	41	21	21
Diyarbakır	108	51	92
Düzce	7	2	5
Edirne	14	3	2
Elazığ	62	19	23
Erzincan	60	22	42
Erzurum	83	62	47
Eskişehir	55	62	64
Gaziantep	15	13	12
Giresun	16	0	6
Gümüşhane	8	1	10
Hakkari	0	3	1

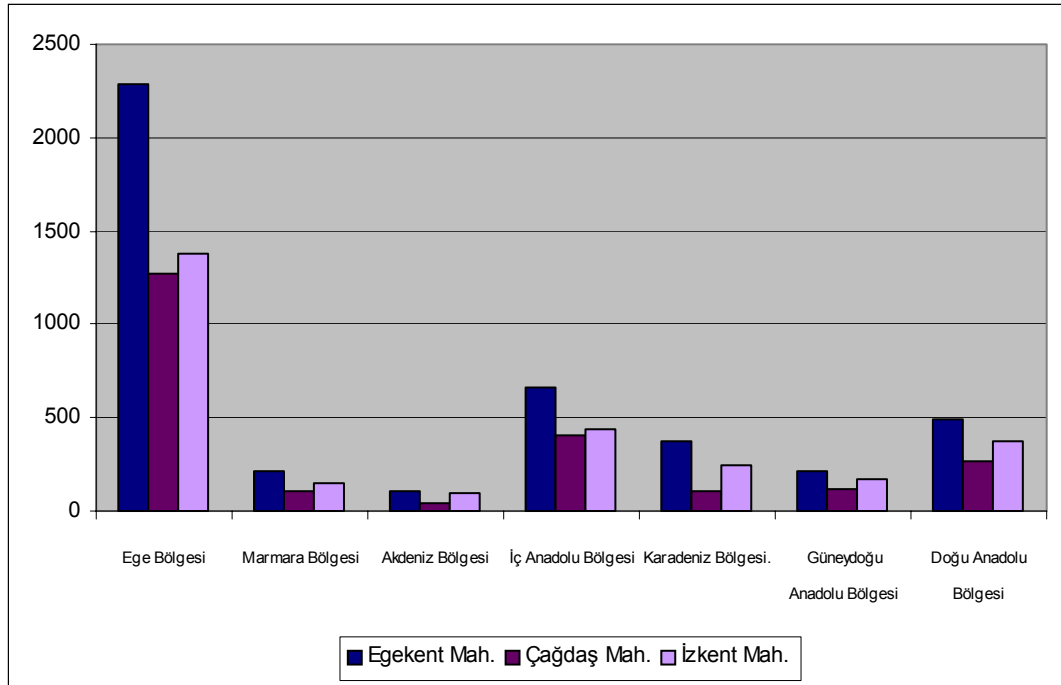
Hatay	2	0	1
Iğdır	19	13	9
Isparta	8	7	7
İstanbul	99	57	86
İzmir	1891	1096	1146
Kahramanmaraş	11	2	6
Karabük	6	7	5
Karaman	14	6	10
Kars	49	38	38
Kastamonu	9	2	1
Kayseri	40	30	31
Kırıkkale	59	54	27
Kırklareli	5	3	4
Kırşehir	23	14	22
Kilis	23	5	4
Kocaeli	2	0	3
Konya	34	16	27
Kütahya	28	9	22
Malatya	70	46	51
Manisa	122	48	60
Mardin	20	25	24
Mersin	22	4	14
Muğla	14	5	13
Muş	22	8	20
Nevşehir	28	16	13
Niğde	31	11	16
Ordu	19	6	14
Osmaniye	10	4	8
Rize	27	24	14
Sakarya	3	2	8
Samsun	21	13	16
Siirt	16	7	8
Sinop	12	0	4
Sivas	98	58	69
Şanlıurfa	18	9	20
Şırnak	1	0	0
Tekirdağ	0	0	0
Tokat	92	0	43
Trabzon	23	7	7
Tunceli	5	6	4
Uşak	76	33	53
Van	35	13	35
Yalova	1	5	0
Yozgat	26	2	18
Zonguldak	39	35	15
Toplam	4340	2323	2858

Kaynak: Egekent, Çağdaş ve İzkent Muhtarlarından edinilen veriler Betül Koç tarafından düzenlenmiştir.

Tablo 5.12 Bölgelere göre doğum yeri bilgileri

Bölgeler	Egekent Mah.		Çağdaş Mah		İz Kent Mah.		Toplam	
	Kişi Say.	%	Kişi Say.	%	Kişi Say.	%	Kişi Say.	%
Ege Bölgesi	2284	52.62	1269	54.62	1382	48.35	4935	51.83
Marmara Bölgesi	215	4.95	107	4.60	145	5.07	467	4.90
Akdeniz Bölgesi	104	2.39	47	2.02	92	3.21	243	2.55
İç Anadolu Bölgesi	665	15.32	402	17.30	436	15.25	1503	15.78
Karadeniz bölgesi	370	8.52	110	4.73	250	8.74	730	7.66
Güneydoğu Anadolu Bölgesi	215	4.95	116	4.99	175	6.12	506	5.31
Doğu Anadolu Bölgesi	487	11.22	272	11.70	378	13.22	1137	11.94
Toplam	4340		2323		2858		9521	

Kaynak: Egekent, Çağdaş ve İz Kent Muhtarlarından edinilen veriler Betül Koç tarafından düzenlenmiştir.



Şekil 5.14 Bölgelere göre doğum yeri bilgileri Kaynak: Egekent, Çağdaş ve İz Kent Muhtarlarından edinilen veriler Betül Koç tarafından düzenlenmiştir.

Şekil 5.14 den izlendiği üzere Egekent-1' de yaşayan hane fertlerinin büyük bir kısmının doğum yerinin Ege Bölgesinde bulunan İller olduğu görülmektedir. Daha sonraki yüksek değerler İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesine aittir. Akdeniz Bölgesi ise en düşük paya sahiptir.

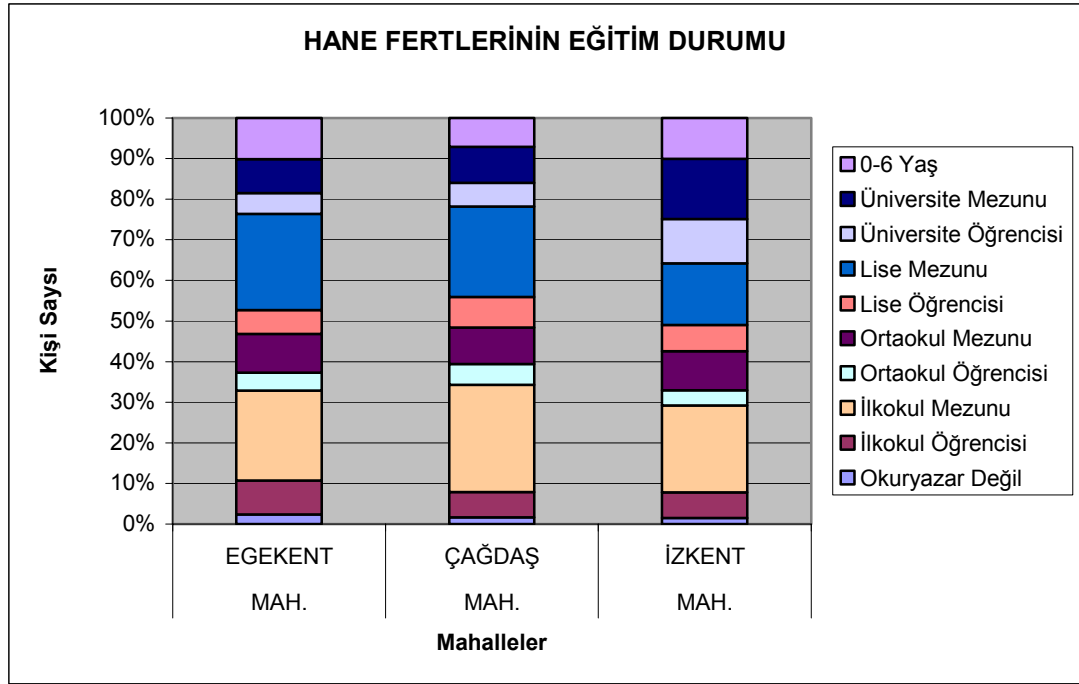
5.1.7. Hane Fertlerinin Eğitim Durumu

Hane fertlerinin eğitim durumlarına bakıldığında (Tablo 5.13), okuryazar olmayanların sayısı Egekent mahallesinde 107 kişi (% 2.35), Çağdaş mahallesinde 45 kişi (% 1.64), İzkent mahallesinde 50 kişi (% 1.46) olduğu görülmektedir. ilkokul mezunu nüfus toplam içinde en yüksek paya sahiptir. Her üç mahallede de ilkokul mezunu hane fertlerinin payının toplam içinde büyük bir orana sahip olduğu görülmektedir. Daha sonra yüksek nüfusa sahip eğitim durumu ise lise mezunlarının oluşturduğu sınıflandırmadır.

Tablo 5.13 Hane fertlerinin eğitim durumu

Eğitim Durumu	Egekent Mah.		Çağdaş Mah.		İzkent Mah.		Toplam	
	Kişi S.	%	Kişi S.	%	Kişi S.	%	Kişi S.	%
Okuryazar Değil	107	2.35	45	1.64	50	1.46	202	1.89
İlkokul Öğrencisi	381	8.38	170	6.22	215	6.31	766	7.17
İlkokul Mezunu	1008	22.17	723	26.45	730	21.43	2461	23.03
Ortaokul Öğrencisi	198	4.35	140	5.12	128	3.75	466	4.36
Ortaokul Mezunu	434	9.54	245	8.96	327	9.60	1006	9.41
Lise Öğrencisi	269	5.91	206	7.53	218	6.40	693	6.48
Lise Mezunu	1076	23.67	609	22.28	518	15.21	2203	20.62
Üniversite Öğrencisi	231	5.08	159	5.81	372	10.92	762	7.13
Üniversite Mezunu	379	8.33	243	8.89	504	14.80	1126	10.54
0-6 Yaş	462	10.16	193	7.06	343	10.07	1098	10.27
Toplam	4545		2733		3405		10683	

Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.



Şekil 5.15 Hane fertlerinin eğitim durumu Kaynak: Egekent ve İz Kent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

Egekent’ te elde edilen veriler ile Mutluer ve Karadağ’ ın yapmış olduğu araştırma verileri benzerlik göstermektedir. Bu çalışmalarda da ilkokul ve lise mezunu bireylerin toplam içinde büyük paya sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca Karadağ’ ın araştırma sonuçlarına göre erkeklerin eğitim durumlarının kadınlardan yüksek olduğu izlenmektedir. Üniversite mezunu erkeklerin oranı en yüksek değere sahiptir. (Muluer 2000, s.97-Karadağ 2000, s.147).

Çiğli Sağlık Grup Başkanlığının hazırlamış olduğu nüfusun eğitim durumlarının yıllara göre değişimi tablosundan yararlanarak hazırlanan Tablo 5.14 verileri incelendiğinde Egekent Toplu Konut kullanıcıları için hazırlanan eğitim durumunu gösteren Tablo 5.13 verilerinin yakın değerler gösterdiği izlenmektedir. Tablo 5.14’ de görüldüğü gibi Çiğli genelinde de ilkokul mezunu nüfus, toplam nüfus içinde en yüksek paya sahiptir

Tablo 5.14 Çiğli ilçe, hane fertleri eğitim durumu

Eğitim Durumu	Balatçık	B. Çiğli	Egekent	Eyka-2	G. Tepe	İ. Altı	Sasalı	Ş. Tepe	Dereici	A. Evler	İzkent	Eyka-5
Okul Çağ. Değil	1466	940	1319	875	1037	1231	367	764	774	560	973	1700
Okuryazar Değil	820	316	461	322	1175	561	235	947	560	200	229	286
Okur yazar	1173	853	1236	898	1057	999	421	718	821	488	605	1334
İlkokul	5600	3870	5735	4011	3768	5447	1688	3704	3635	2163	3365	4750
Ortaokul	1975	1275	2803	1793	1245	1503	415	955	947	1164	1564	1894
Lise	1715	2067	5300	2808	845	1866	282	874	999	2218	2405	2439
Üniversite	365	531	1911	1256	93	456	88	88	224	1612	1078	525
Toplam	13104	9852	18765	11973	9220	12063	3496	8050	7960	8405	10219	12928

Kaynak: Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı 2003 yılı kayıtlarından yararlanarak yazar tarafından derlenmiştir.

5.1.8. Hane Fertlerinin Meslek Durumu

Egekent Toplu Konutları kullanıcılarının meslek durumu verileri incelendiğinde öğrenci ve ev hanımı oranının en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir. Öğrenci sayısının yüksek oluşu, mahalle muhtarlarından edinilen bilgiye göre az da olsa kirada oturan öğrencilerin varlığı ile birlikte, ailelerin eğitim çağındaki çocuk sayıları ile ilgilidir.

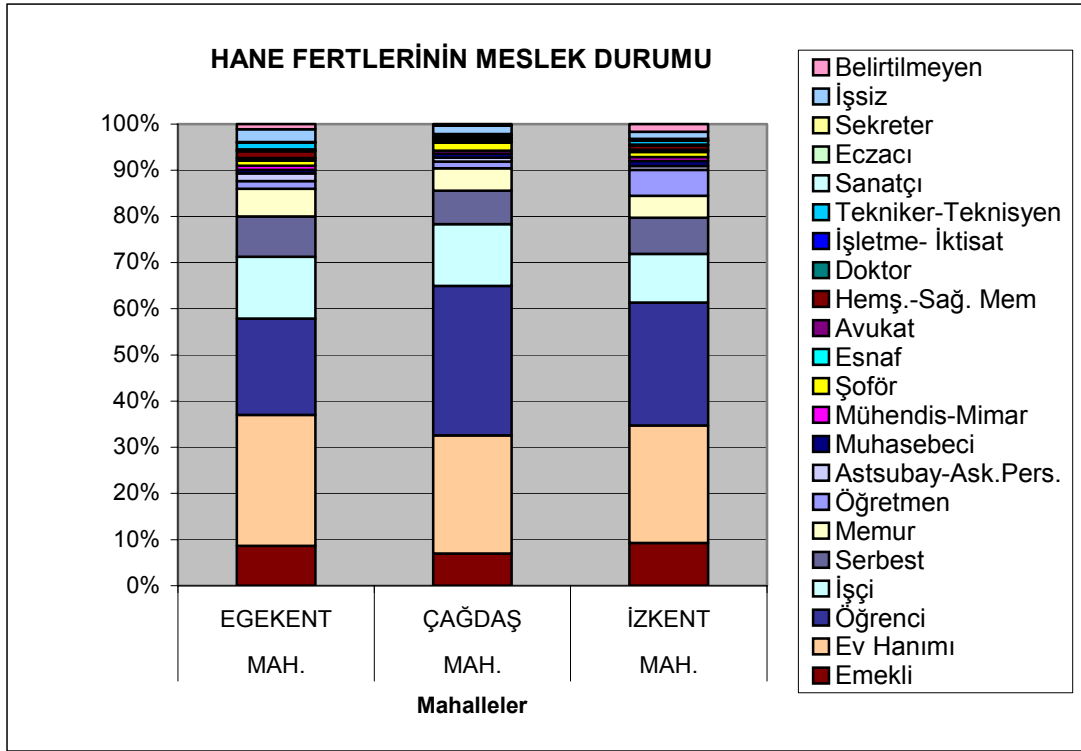
Egekent Mahallesinde yaşayan 4545 kişi için elde edilen verilere bakıldığında ev hanımı sayısının 1178, öğrenci sayısının 864 olduğu görülmektedir. (Tablo 5.15) Çağdaş Mahallesinde 2733 kişi içinde ev hanımı sayısı 640, öğrenci sayısı 809 dur. İzkent Mahallesinde ise 3405 kişilik nüfus içinde ev hanımı sayısı 778, öğrenci sayısı 815 dir. Daha sonra en yüksek oran işçi sınıflandırmasına aittir. Egekent’ te işçi nüfusu 558, Çağdaş’ ta 334, İzkent’ te 322 dir. Her üç mahalle nüfusu içinde, emekli oranı oldukça yüksek değere sahiptir. Yine öğretmen ve memur nüfusu da diğer meslek grupları içinde önemli bir paya sahiptir.

Tablo 5.15 Hane fertlerinin meslek durumu

Meslek	Egekent Mah.		Çağdaş Mah.		İz Kent Mah.		Toplam	
		%		%		%		%
Emekli	360	8.04	175	7.34	285	8.37	820	7.67
Ev Hanımı	1178	26.33	640	26.87	778	22.84	2596	24.30
Öğrenci	864	19.00	809	29.60	815	23.93	2488	23.28
İşçi	558	12.47	334	14.02	322	9.45	1214	11.36
Serbest	362	8.09	182	7.64	240	7.04	784	7.33
Memur	250	5.58	121	5.08	146	4.28	517	4.83
Öğretmen	70	1.56	38	1.59	172	5.05	280	2.62
Astsubay ve Askeri Personel	68	1.52	20	0.83	27	0.79	115	1.07
Muhasebeci	32	0.71	23	0.96	33	0.96	88	0.82
Mühendis ve Mimar	38	0.84	16	0.67	26	0.76	80	0.74
Şoför	45	1.00	43	1.80	33	0.96	121	1.13
Esnaf	20	0.44	4	0.16	12	0.35	36	0.33
Avukat	4	0.08	4	0.16	3	0.08	11	0.10
Ebe-Hemşire ve Sağlık Memuru	60	1.34	12	0.50	28	0.82	100	0.93
Doktor	5	0.11	2	0.08	4	0.11	11	0.10
İşletme ve İktisat	12	0.26	3	0.12	2	0.05	17	0.15
Tekniker ve Teknisyen	59	1.31	14	0.58	25	0.73	98	0.91
Sanatçı	4	0.08	1	0.04	3	0.08	8	0.07
Eczacı	1	0.02	2	0.08	1	0.02	4	0.03
Sekreter	3	0.06	4	0.16	9	0.26	16	0.14
İşsiz	115	2.57	45	1.88	47	1.38	207	1.93
Belirtilmeyen	45	1.00	9	0.37	51	1.49	105	0.98
Toplam	4153 Kişi		2501		3062		10683	

Kaynak: Egekent ve İz Kent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

* Meslek bilgileri sağlık ocakları tarafından belirlenen kategoriler bozulmaksızın verilmiştir. Ayrı bir sınıflandırma yapılmamıştır.



Şekil 5.16 Hane fertlerinin meslek durumu Kaynak: Egekent ve İz Kent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

Meslek sınıflandırması içinde halihazırda, öğrenci, ev hanımı ve emekli olanlar toplam içinde önemli bir paya sahiptir. Bu nedenle yukarıdaki dağılımda aktif olarak çalışma yaşamında yer alan meslek gruplarının oranlarını etkilemektedir. Meslek dağılımını daha net izleyebilmek amacıyla öğrenci, ev hanımı ve emekli olan hane fertlerinin çıkarılmasıyla Tablo 5.16 oluşturulmuştur.

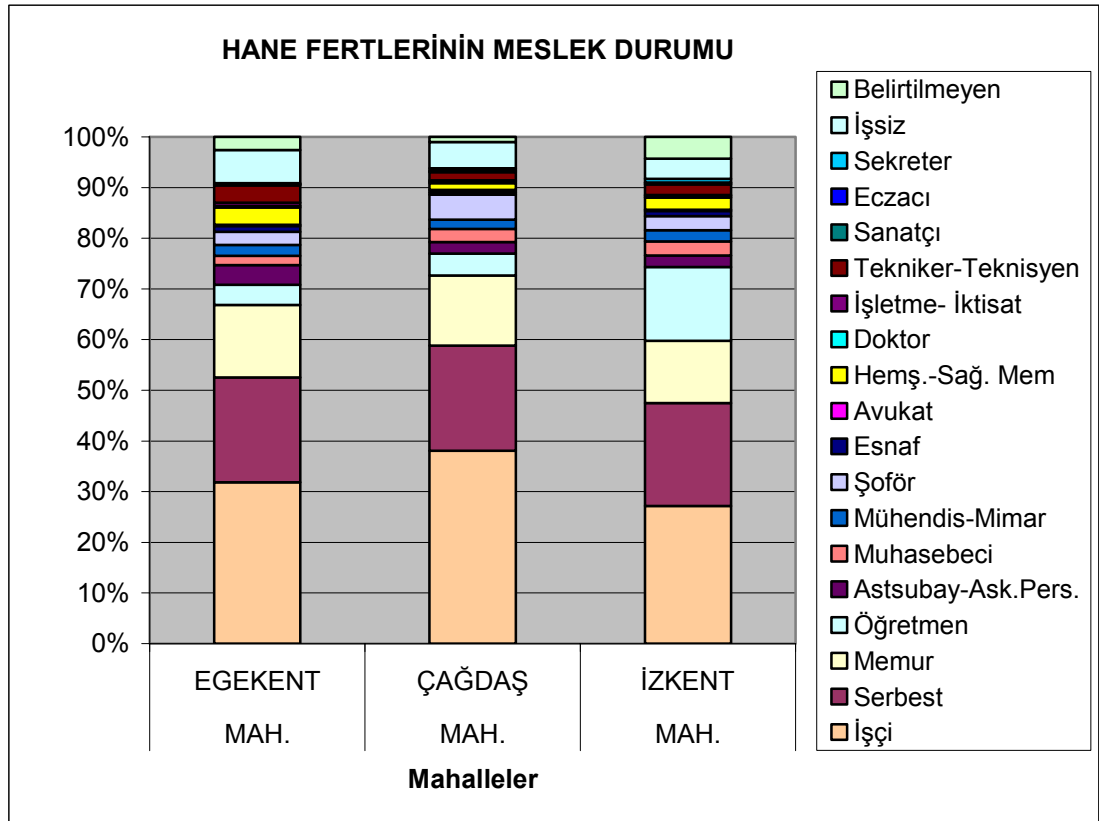
Tablo 5.16' da izlendiği üzere en yüksek payın işçi olan fertlere ait olduğu izlenmektedir. Daha sonraki yüksek değerler, serbest çalışanlara ve memurlara aittir. Bu meslek gruplarını da öğretmenler takip etmektedir. İşsiz fert sayısı, diğer meslek grupları içinde önemli bir paya sahiptir.

Tablo 5.16 Hane fertleri meslek durumu

Meslek	Egekent Mah.	Çağdaş Mah.	İzkent Mah.	Toplam
	%	%	%	%
İşçi	558 31.86	334 38.08	322 27.19	1214 31.84
Serbest	362 20.67	182 20.75	240 20.27	784 20.56
Memur	250 14.27	121 13.79	146 12.33	517 13.56
Öğretmen	70 3.99	38 4.33	172 14.52	280 7.34
Astsubay ve Askeri Personel	68 3.88	20 2.28	27 2.28	115 3.01
Muhasebeci	32 1.82	23 2.62	33 2.78	88 2.30
Mühendis ve Mimar	38 2.17	16 1.82	26 2.19	80 2.09
Şoför	45 2.56	43 4.90	33 2.78	121 3.17
Esnaf	20 1.14	4 0.45	12 1.01	36 0.94
Avukat	4 0.22	4 0.45	3 0.25	11 0.28
Ebe-Hemşire ve Sağlık Memuru	60 3.42	12 1.36	28 2.36	100 2.62
Doktor	5 0.28	2 0.22	4 0.33	11 0.28
İşletme ve İktisat	12 0.68	3 0.34	2 0.16	17 0.44
Tekniker ve Teknisyen	59 3.36	14 1.59	25 2.11	98 2.57
Sanatçı	4 0.22	1 0.11	3 0.25	8 0.20
Eczacı	1 0.05	2 0.22	1 0.08	4 0.10
Sekreter	3 0.17	4 0.45	9 0.76	16 0.41
İşsiz	115 6.56	45 5.13	47 3.96	207 5.43
Belirtilmeyen	45 2.56	9 1.02	51 4.30	105 2.75
Toplam	1751 Kişi	877 Kişi	1184 Kişi	3812

Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

* Meslek bilgileri sağlık ocakları tarafından belirlenen kategoriler bozulmaksızın verilmiştir. Ayrı bir sınıflandırma yapılmamıştır.



Şekil 5.17 Hane fertleri meslek durumu Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır

Meslekle ilgili veriler sağlık ocakları tarafından belirlenen kategorilere göre belirtilmiştir. Bu nedenle çok sayıda grupta karşılaşılmaktadır.

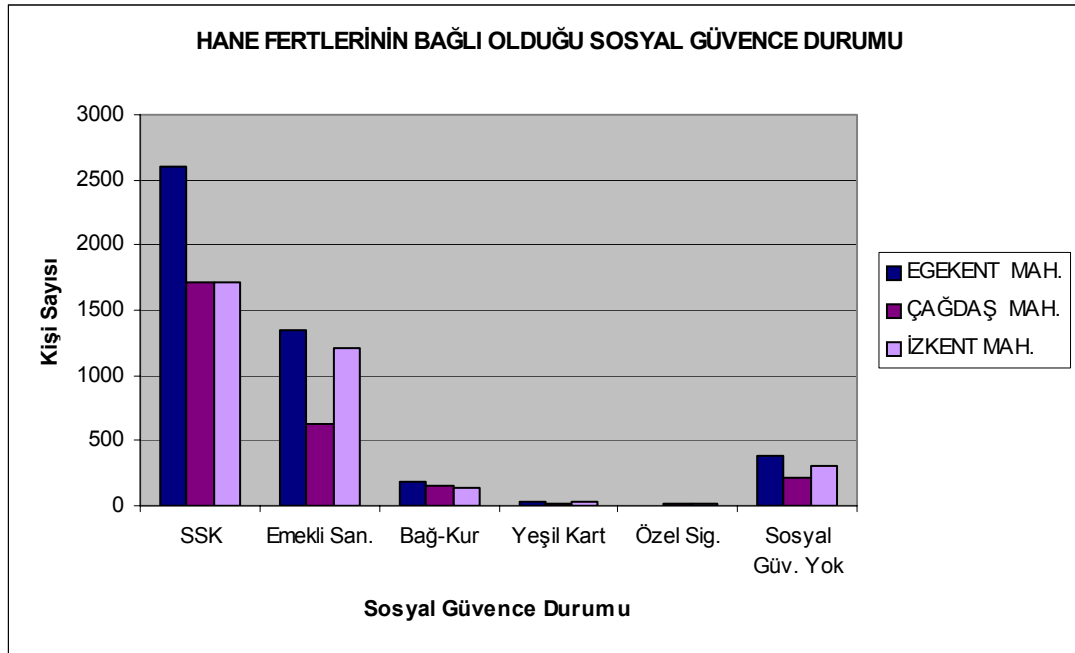
5.1.9. Hane Fertlerinin Bağlı Olduğu Sosyal Güvence Durumu

Hane fertlerinin bağlı oldukları sosyal güvence kuruluşuna göre dağılımda her üç mahallede de Sosyal Sigortalar Kurumu' na bağlı olarak çalışanların çoğunlukta olduğu izlenmektedir. Emekli Sandığına bağlı olarak çalışan memurlar ikinci sırada yer almaktadır. Bağ-Kur' luların oranı bir hayli düşüktür. Tabloda görüldüğü gibi üçüncü sırada yer alan değerlendirme sosyal güvencesi olmayan fertlere aittir. Bu durum “ev hanımı”, “öğrenci” gibi kategorilerin varlığına ve sigortasız çalışanlara işaret etmektedir. Özel Sigortalı olanların sayısı ise en düşük değere sahiptir.

Tablo 5.17 Hane fertlerinin bağlı olduğu sosyal güvence durumu

Sosyal Güvence Durumu	Egekent Mah.		Çağdaş Mah.		İzkent Mah.		Toplam	
	Kişi	%	Kişi	%	Kişi	%	Kişi	%
SSK	2597	57.13	1716	62.78	1718	50.45	6031	56.45
Emekli Sandığı	1350	29.70	635	23.23	1216	35.71	3201	29.96
Bağkur	177	3.89	148	5.41	133	3.90	458	4.28
Yeşil Kart	28	0.61	14	0.51	24	0.70	66	0.61
Özel sigorta	5	0.11	9	0.32	12	0.35	26	0.24
Sosyal Güvencesi yok	388	8.53	211	7.72	302	8.86	901	8.43
Toplam	4545 Kişi		2733 Kişi		3405 Kişi		10683 Kişi	

Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.



Şekil 5.18 Hane fertlerinin bağlı olduğu sosyal güvence durumu Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

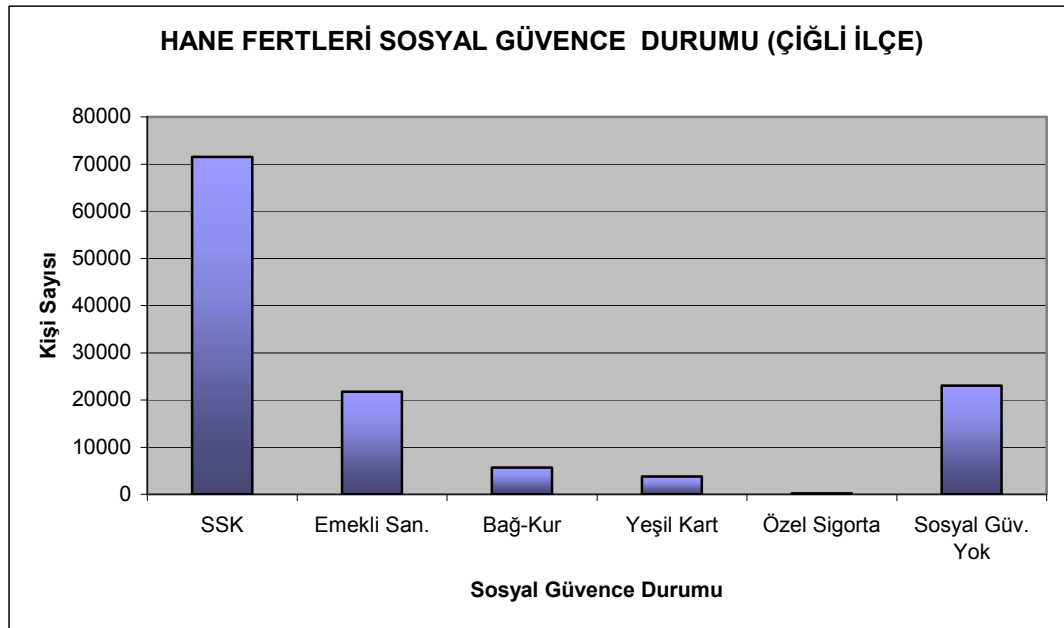
Egekent Toplu Konut kullanıcılarının bağlı olduğu Sosyal Güvence durumunu gösteren Tablo 5.17 verileri ile Çiğli Sağlık Grup Başkanlığının hazırlamış olduğu Çiğli İlçesinde yaşayan toplam nüfusun Sosyal Güvence durumu bilgilerini gösteren Tablo 5.18' verileri karşılaştırıldığında yakın değerler izlenmektedir. Çiğli genelinde Sosyal Sigortalar Kurumuna bağlı olarak çalışanların sayısı en yüksek değere

sahiptir. Bu durum Egekent Toplu Konut Bölgesi kullanıcıları açısından da aynıdır. Özel sigorta sahibi fertlerin sayısı Çiğli genelinde de en düşük değere sahiptir.

Tablo 5.18 Çiğli İlçe, fane fertleri sosyal güvence durumu

	SOSYAL GÜVENCE DURUMU						Toplam
	SSK	Emekli Sandığı	Bağ-Kur	Yeşil Kart	Özel Sigorta	Sosyal G Yok	
Sayısal Dağılım	71517	21748	5728	3773	219	23050	126035
Oransal% Dağılım	56.74	17.25	4.54	2.99	0.17	18.28	

Kaynak: Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı 2003 yılı kayıtlarından yararlanarak yazar tarafından derlenmiştir.



Şekil 5.19 Hane fertlerinin bağlı olduğu sosyal güvence durumu Kaynak: Çiğli Sağlık Grup Başkanlığı 2003 yılı kayıtlarından yararlanarak yazar tarafından derlenmiştir.

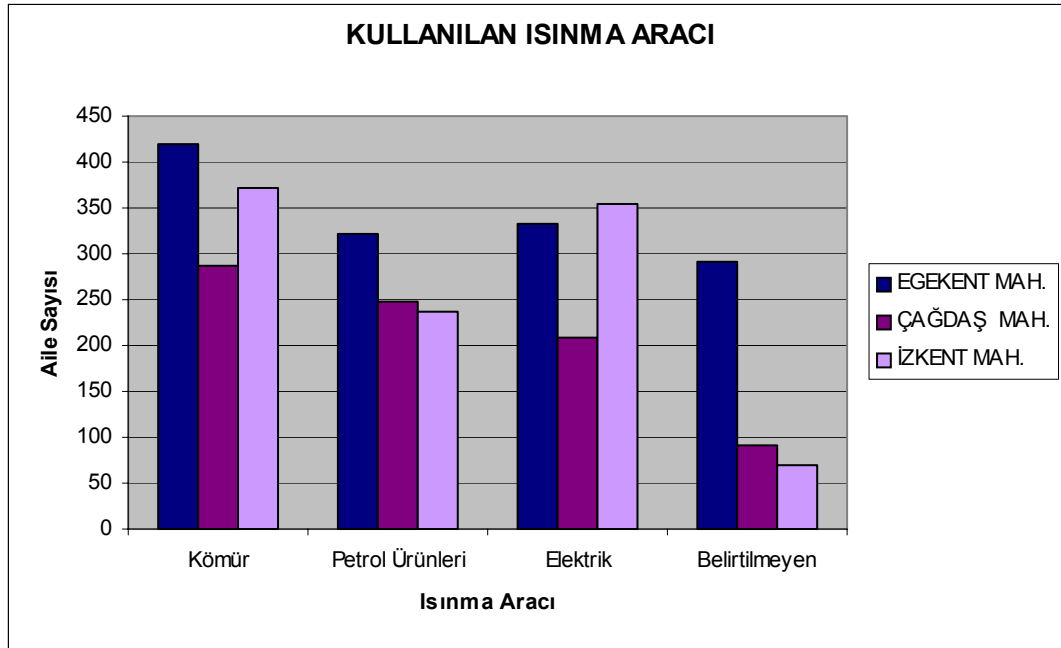
5.1.10 Konut Isınma Aracı

Egekent toplu konut alanında yer alan yapılarda merkezi ısıtma bulunmamaktadır. Dolayısıyla soba, kat kaloriferi veya elektrikli ısınma gereçlerinin kullanılması söz konusudur.

Tablo 5.19 Egekent Toplu Konut Bölgesi, konut ısıtma aracı

Kullanılan Isınma Aracı	Egekent Mah.		Çağdaş Mah.		İzkent Mah.		Toplam	
		%		%		%		%
Kömür	419	30.71	288	34.44	372	36.01	1075	33.23
Petrol Ürünleri	321	23.53	247	29.54	237	22.94	805	24.88
Elektrik	332	24.34	209	25.00	355	34.36	896	27.69
Belirtilmeyen	292	21.40	92	11.00	69	6.67	453	14.00

Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.



Şekil 5.20 Egekent Toplu Konut Bölgesi, konut ısıtma aracı Kaynak: Egekent ve İzkent Sağlık Ocakları 2004 yılı ETF kayıtlarından yararlanılarak, Betül Koç tarafından hazırlanmıştır.

Örneğin, İzmir-Konak ilçesi Sağlık Grup Başkanlığı verileri ile yapılan bir çalışmada ısıtma aracı olarak odun-kömür kullanımının konak ilçesi genelinde yaygın olmakla birlikte çoğunlukla alt gelir grubunun ikamet ettiği mahallelerde bu oranın daha yüksek olduğu, Basın sitesi, Mithatpaşa, Fahrettin Altay gibi görece daha yüksek gelir grubunun yaşadığı mahallelerde ise petrol ürünleri kullanımının daha yaygın olduğu izlenmiştir. (Genç 2005, s.72) Daha pahalı olarak nitelenebilecek

petrol ürünlerinin kullanım oranının yüksekliği Egekent-1 yerleşmesindeki hane halkının ekonomik açıdan orta-ortaüst gelir grubunda yer aldığına işaret etmektedir denilebilir.

5.2. Egekent-1 Toplu Konut Alanı, Konut ve Çevre Performansı Değerlendirmesi

Toplu konutlar üzerine bugüne kadar ülkemizde çok sayıda araştırma gerçekleştirilmiştir. Konut ve çevre kalitesi hakkında yapılan çalışmaların birçoğunda niceliksel yönden başarılı olmasına karşın nitelikle ilgili sorunlara işaret edilmektedir. Özellikle sosyal konut biçiminde gerçekleşen toplu konut uygulamaları başarısı bu yönde sınırlı kalmaktadır.

“Toplu konut yöntemi ile üretilen çevre ve konutların bazıları başarılı görülürken, bir bölümü yoğun bir biçimde eleştirilmektedir.. Başarısız görülenlerin sorunları çoğunlukla insani boyutlar üzerinde yoğunlaşmakta, ürünler çevre, mekan ve inşaat kalitesi yönünden yetersiz görülmektedir.” (O. İmamoğlu, V. İmamoğlu 1996, s.6)

Türkiye’ nin büyük kentlerinde üretilen toplu konutların; kentli nüfusunun artan konut gereksinimini sayısal yönden sağlamaya çalışırken, ekonomi ve zamana bağlı kısıtlamalar nedeniyle kalite açısından yeterli olmadığından bir planlama sorunu ortaya çıkmaktadır. Konut ve çevresinden olumsuz yönde etkilenebilecek kitlelerin büyüklüğü olayın önemini vurgulamakta ve toplu konut kalitesinin toplu yaşam kalitesiyle aynı anlama geleceğini anlatmaktadır.(Dülgeroğlu, Aydınli, Pulat, Yılmaz ve Özgünler 1996, s.5)

Gökmen’ in toplu konut alanlarında, konut birimi ve dış mekan alanlarının organizasyonunda birey veya grup olarak kullanılabilir ortamların sunulmasının çevre kalitesini yükselteceği ve kullanıcıyı tatmin edeceği düşüncesinden hareketle bu tatminde önemli etkenler olarak belirttiği kullanımlar ;

- Çeşitli etkinlikler için yeterli alan,
- Ortak sosyal-kültürel tesisler,
- Sağlanan açık mekanların yeri, büyüklüğü ve tasarımı
- Açık mekanların konutla ve yaya akslarıyla ilişkisi,
- Yeşilin niteliği ve niceliği
- Otopark olanakları,
- Sosyal ilişki ve mahremiyet konusunda mekanların fiziksel ve fonksiyonel mesafesi,
- Mekanların niteliği ve kişiselleştirmeye uygunluk,
- Güvenliktir. (Gökmen 1998, s.35)

Çalışmanın bu bölümünün amacı; Konut ve çevre performansı değerlendirmesini Egekent-1 özelinde yapmak ve Egekent-1 toplu konut yerleşiminin başarısını konut ve çevre niteliği kapsamında değerlendirmektir.

Araştırmada kullanıcıların konut ve çevre özellikleri hakkındaki görüşlerinin belirlenmesi esas alınmıştır. Konut ve çevre performansı değerlendirmesi amacına yönelik, kullanıcılara uygulanan anket 7 bölümden ve 40 sorudan oluşmaktadır.

Anket soruları, toplu konutlar ile ilgili yapılmış olan çalışmalarda (Dülgeroğlu ve diğer, İmamoğlu ve diğer, Gökmen) konut ve çevre kalitesine ilişkin yapılan değerlendirmelere paralel olarak hazırlanmıştır.

Anketin ilk bölümünü hane halkı bilgileri oluşturmaktadır. Konut kullanıcılarının ekonomik ve sosyo-kültürel durumları ile konut ve çevre memnuniyeti değerlendirmeleri arasındaki ilişkiyi görmek ve farklı gelir gruplarındaki kişilerin değerlendirmeleri arasında var ise, farklılıkları izlemek amacıyla hane halkı bilgilerinin alınması gerekli görülmüştür.

İkinci bölümde genel bilgiler başlığı altında kullanıcıların İzmir' e ve Egekent' e nereden, ne zaman ve niçin geldikleri, ev sahipliliği-kiracı durumu, konutu edinme şekli, başka konut sahipliliği, özel otomobil sahipliliğine ilişkin sorular yer almaktadır.

Üçüncü bölüm, kullanıcının konuttan memnuniyetini saptamak amacıyla kişiye yöneltilen, konuttan memnuniyet, konutun beğenilen ve beğenilmeyen özellikleri, konutun büyüklüğü, planının kullanışlı olup olmadığı, konutun güneşlenmesi ve ısınma ile ilgili sorun yaşanıp yaşanmadığı gibi soruları kapsamaktadır. Bu bölüm 5 sorudan oluşmaktadır.

Dördüncü bölüm toplu konut alanı kullanıcılarının konut ve yakın çevresi ile ilgili algı, ve değerlendirmelerini saptamak amacıyla yöneltilecek soruları içermektedir. Konut yakın çevresinden memnuniyet, park, çocuk oyun alanı, spor alanlarının olup olmaması, bölüm sorularının içeriğini oluşturmaktadır. Bu bölüm 7 sorudan oluşmaktadır.

Beşinci bölüm, toplu konut alanı kullanıcılarının oturdukları konut ve yakın çevresini güvenli bulup bulmadıkları, güvende hissetmedikleri yerler var ise nereleri olduğu konusunda bilgi verecek 2 sorudan oluşmaktadır.

Altıncı bölüm alt yapı başlığı altında 8 sorudan oluşmaktadır. Elektrik, su ve kanalizasyon gibi alt yapı sistemlerine ilişkin ve çöp, toplu ulaşım, otopark, komşuluk ilişkileri ve site bakımı ile ilgili soruları içermektedir.

Yedinci bölüm çevresel ilişkiler hakkında görüş edinmemizi sağlayacak soruları içermektedir. Bu sorulara verilen cevaplar ile alışveriş mekanlarının, eğitim ve sağlık hizmetlerinin yeterliliği hakkında saptamalar yapılacaktır, semtte memnun olunan ve rahatsızlık duyulan unsurlar ortaya konmaya çalışılacaktır. Bu bölüm 6 sorudan oluşmaktadır.

Egekent-1 toplu konut alanı konut ve çevre performansını değerlendirmek amacıyla gerekli görülen ana başlıklar altında anket sorularının hazırlanmasından sonra yapılacak örneklemenin sayısının belirlenmesi ve sorularla ilgili olası sorunların saptanması amacıyla bir ön çalışma yapılmıştır. Bu pilot çalışmada seçilen 7 farklı kooperatif'in 5 konut kullanıcısına anket soruları yöneltilmiştir (30 kişi). Yapılan ön çalışma sonunda anket soruları uygulamaya hazır hale getirilmiş ve her kooperatif için % 3' lük bir örnekleme uygun görülmüştür. Ortak sayısının az olması dolayısıyla % 3'lük payı 1 konut çıkan kooperatiflerde en az 3 konut kullanıcısına anket yapılması uygun görülmüştür.

Kullanım sonrasında toplu konutların değerlendirilmesiyle ilgili elde edilen bulguların ağırlıklı bölümünü, hazırlanan anket sorularının yöneltildiği konut kullanıcıları sağlamıştır. Onların konutları hakkındaki görüşleri, konut ve çevresi hakkındaki değerlendirmeleri (istek, memnuniyet ve rahatsızlıkları vb.) alınmış ve değerlendirilmiştir.

Anket çalışmaları sırasında bazı ailelerin sorulara yanıt vermek istememesi durumu ile karşılaşmıştır. Görüşülen bazı aile bireyinin bu durumu hırsızlık olaylarının artması ile insanların kimseye güveninin kalmamasının sonucu olduğunu belirtmiştir. Özellikle aile bireylerine ilişkin sorulara cevap vermekte tereddüt yaşayan kişilere anketin tez çalışması için yapıldığının ayrıntılı bir biçimde anlatılması ile cevaplar alınabilmektedir.

Tablo 5.20 Egekent' te konut yaptıran kooperatifler

Ada No	Kooperatifin İsmi	Ortak Sayısı	Tip Proje	Blok Sayısı
1121	S.S Esenkent Memurlar Arsa ve Yapı Kooperatifi	230	B E E1	8 5 5
1103	S.S Ercan Sos. Sig. Konut Yapı Kooperatifi	104	D E	4 4
1103	S.S Güvenler Yapı Kooperatifi	104	C D	4 4
1103	Yeni Özlemevler Yapı Kooperatifi	16	E	1
1118	S.S Ege Gübre Personeli Sos. Sig. Konut Yapı Kooperatifi	208	D E	8 8
1114	S.S. Baykent Yapı Kooperatifi	160	E	10
1114	S.S. İzmir Elektrik Şebekesi Yapı Kooperatifi	148	E F	8 2
1129	S.S. 64' lüler Özlem Yapı Kooperatifi	240	B1 D	7 17
1126	S.S. Adli ve İdari Yargı Mensupları Konut Yapı Kooperatifi	156	B1 E F	5 6 1
1126	S.S. Türkiye Gazeteciler Sendikası İzmir Şubesi Sos. Sig. Konut Yapı Kooperatifi	104	D E	4 4
1126	S.S. İzmir İli Tüm Milli Eğitim Mensupları Yapı Kooperatifi	72	B1 E F	3 2 1
1067	S.S. Denizciler Sos. Sig. Konut Yapı Kooperatifi	104	D E	4 4
1067	S.S. Öğretmenler Zafer Yapı Kooperatifi	104	D E	4 4
1123 1132 1133	Bağ-Kur Sigortalıları S.S. İzmir Birlik Esnaf Evleri Yapı Kooperatifi	1498	L H G	27 23 32
1122	S.S. Yeni Yapıkent Yapı Kooperatifi	254	L H	8 3
1122	S.S. Bilim Yapı Kooperatifi	206	L H	7 1
1127	S.S. Türkeeş Yapı Kooperatifi	206	L H	7 1
1127	S.S. İzmir Belediyesi Atölyeler Müdürlüğü Birlik Dayanışma Arkadaş Konut Yapı Kooperatifi	84	L	3
1072	S.S. Sağlık Mensupları Yapı Kooperatifi	80	E	5
1072	S.S. İzmir Sağlıkçılar Yapı Kooperatifi	198	E E1 H	10 2 1
1072	S.S. Kent ABC Yapı Kooperatifi	128	E	8
1097	Bağ-Kur Sigortalıları S.S. İzmir Demir-İş Konut Yapı Kooperatifi	100	G G1 H	2 2 4

1097	Bağ-Kur Sigortalıları S.S. Çamdibi Esnaf ve Sanatkarlar Konut Yapı Kooperatifi	88	G H	3 4
1071	S.S. Uyum Sos. Sig. Konut Yapı Kooperatifi	208	C D	8 8
1071	S.S. 84 PTT Mensupları Yapı Kooperatifi	110	C H	5 3
1065	S.S. İzor Yapı Kooperatifi	160	E	10
1065	S.S. Tekel İşçileri Sos. Sig. Yapı Kooperatifi	160	E	10
1066	S.S. İzmir ESHOT Gn. Md. Kefaletli Memurlar Birlik Arsa ve Yapı Kooperatifi	40	H	4
1066	S.S. Kent Yuvam Yapı Kooperatifi	20	K	2
1066	S.S. Destek Komutanlığı İşçileri Sos. Sig. Konut Yapı Kooperatifi	64	G	4
1066	S.S. Çiğli Tekel Yaprak Tütün İşçileri Konut Yapı Kooperatifi	32	G	2
1060	S.S. Karşıyaka Esnaf ve Sanatkarlar Konut Yapı Kooperatifi	396	L H	7 20
1062	S.S. Karşıyaka Esnaf ve Sanatkarlar Konut Yapı Kooperatifi	208	G	13
1062	S.S. Bağ-Kur Şirinevler Konut Yapı Kooperatifi	158	G H	8 3
1053	S.S. Üçüncü Semeykoop Konut Yapı Kooperatifi	498	H L	5 16
1054	S.S. Üçüncü Semeykoop Konut Yapı Kooperatifi	188	H L	2 6
1117	S.S. İzbel Yapı Kooperatifi	210	M	21
1052	S.S. Sular İşletmeleri Yapı Kooperatifi	80	E	5
1052	S.S. Örnekköy Sos. Sig. Konut Yapı Kooperatifi	42	E H	2 1
1052	S.S. Güney Yapı Kooperatifi	40	K	4
1055	S.S. Ege-Koop Çalışanları Konut Yapı Kooperatifi	32	G	2
1660 1665 1659	S.S. Birinci Semeykoop Yapı Kooperatifi	670	G H	35 11
1656 1654 1667	S.S. İkinci Semeykoop Yapı Kooperatifi	640	G	40

Kaynak : Koç 2001b, s. 187,188

5.2.1. Hane Halkı Özellikleri

Egekent Toplu Konut alanında yapılan anket çalışması kapsamında 235 kişi ile görüşülmüştür. Görüşmelerin tümü araştırmacı tarafından yapılmıştır. Dolayısıyla

anket sorularına verilen yanıtlar yanında kişilere, konutlara ve çevreye ilişkin gözlemler yapmak da mümkün olmuştur. Görüşmeler sırasında sorulara verilen yanıtlar yanında diğer açıklamalarda not alınmıştır.

Konut kullanıcılarına yöneltilen anket sorularının ilk bölümünde, hane halkı bilgilerini içeren sorular ile anket sorularının yöneltildiği kişinin ve hane fertlerinin, yaşı, işi, sosyal güvence durumu ve çalışanlar için çalıştıkları semt, okuyan çocuklar için ise okudukları semt gibi veriler elde edilmiş ve değerlendirilmiştir.

5.2.1.1. Anketin uygulandığı kişilerin Aile İçindeki Yeri

Görüşülen kişiler yöneltilen soruları aile adına yanıtlayan, aile temsilcileri olarak kabul edilmiştir. Görüşülen kişilerden 206 kişi bayan, 26 kişi erkek, ve 3 kişi de çocuktur.

5.2.1.2. Anketin Uygulandığı Kişilerin Yaş Durumu

Egekent-1 Toplu Konut Alanı'nda yapılan çalışmada anket sorularını cevaplayan kişilerin yaş durumu Tablo 5.21' den görülmektedir.

Tablo .5.21 Anketin uygulandığı kişilerin yaş durumu

Yaş Grupları	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65 +	Toplam
Kişi Sayısı	1	2	12	28	36	26	22	38	40	18	12	235
%	0.42	0.85	5.10	11.91	15.31	11.06	9.36	16.17	17.02	7.65	5.10	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

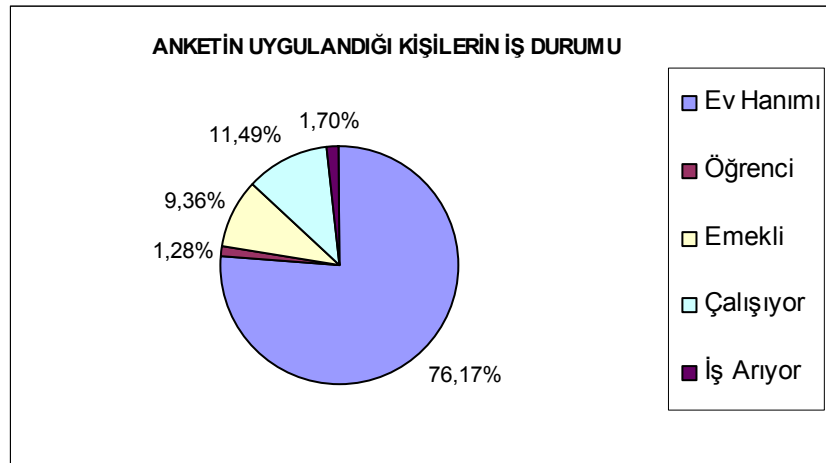
5.2.1.3. Anketin Uygulandığı Kişilerin İş Durumu

Anket sorularının yöneltildiği 235 kişiden 179 kişi ev hanımıdır. 27 kişi iş sahibi, 22 kişi emekli durumdadır. 4 kişi iş arıyor ve 3 kişide öğrenci konumundadır.

Tablo 5.22 Anketin uygulandığı kişilerin iş durumu

İş Durumu	Ev Hanımı	Çalışıyor	Emekli	İş Arıyor	Öğrenci	Toplam
Kişi Sayısı	179	27	22	4	3	235
%	76.17	11.49	9.36	1.70	1.28	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.



Şekil 5.21 Anketin uygulandığı kişilerin iş durumu Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

Araştırmada görüşülen kişilerden % 76.17 ‘ si ev hanımıdır. Anket gündüz saatlerinde yapıldığı için görüşülen kişilerin ev hanımı ve emekli ağırlıklı olduğu görülmektedir. Çalışanlar ise Egekent’ teki esnaf ve sağlık ocağı çalışanlarıdır.

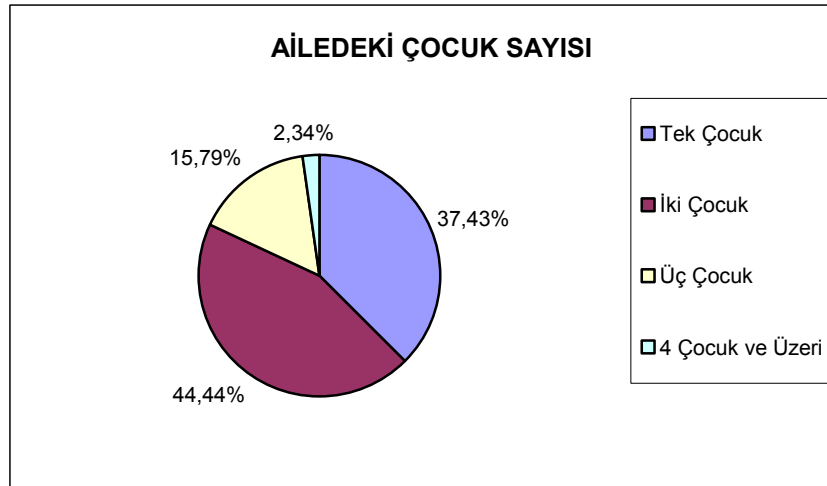
5.2.1.4. Ailedeki Çocuk Sayısı

Anket çalışması ile elde edilen hane halkı bilgilerinden biride ailelerdeki çocuk sayısı durumudur. Çocuk sayısı durumu Tablo 5.23' de verilmiştir. Sağlık Ocağı ETF kayıtlarından ulaşılan bilgilerde olduğu gibi çocuk sayısı verileri anket sonuçlarında da tek ve iki çocuklu ailelerin çoğunlukta olduğu yönündedir.

Tablo 5.23 Ailedeki çocuk sayısı

Ailedeki Çocuk Sayısı	Aile Sayısı	%
Tek çocuk	64	37.43
İki çocuk	76	44.44
Üç çocuk	27	15.79
Dört çocuk ve üzeri	4	2.34
Toplam	171	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.



Şekil 5.22 Ailedeki çocuk sayısı Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

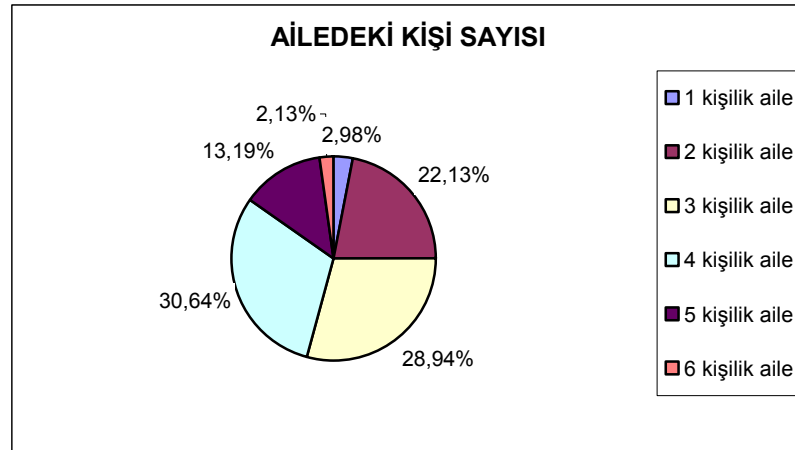
5.2.1.5. Ailedeki Kişi Sayısı

Anket çalışması için görüşülen ailelerdeki kişi sayısı Tablo 5.24’ de verilmiştir. Tablo da görüldüğü gibi, anket uygulanan 235 konut kullanıcı arasında dört kişilik ailelerin oranı en yüksek değere sahiptir. Daha sonraki yüksek değerler üç ve iki kişilik ailelerin sayılarıdır. Anket sonuçlarında görülen değerler ile ETF kayıtları incelenerek ulaşılan değerler benzerlik göstermektedir.

Tablo 5.24 Ailedeki kişi sayısı

Kişi Sayısı	1	2	3	4	5	6	Toplam
Aile Sayısı	7	52	68	72	31	5	235
%	2.98	22.13	28.94	30.64	13.19	2.13	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.



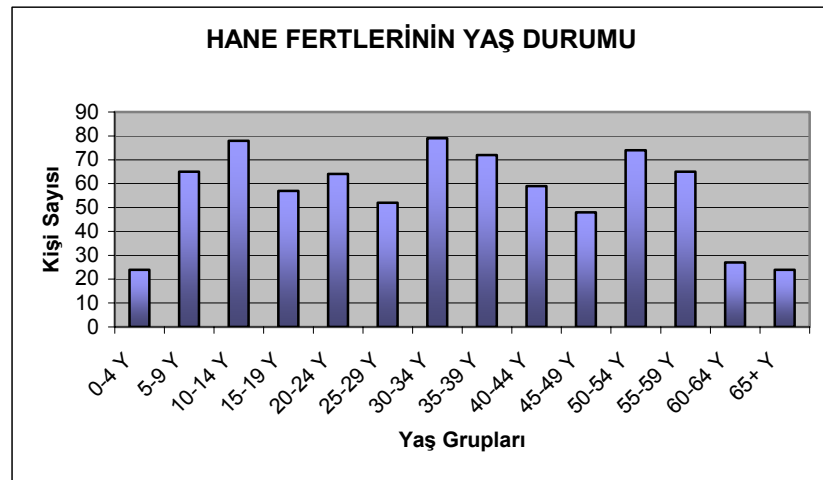
Şekil 5.23. Ailedeki kişi sayısı Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

5.2.1.4.Hane Fertlerinin Yaş Durumu

Tablo 5.25 Hane fertlerinin yaş durumu

Yaş Grupları	Kişi sayısı	%
0-4	24	3.04
5-9	65	8.24
10-14	78	9.89
15-19	57	7.23
20-24	64	8.12
25-29	52	6.59
30-34	79	10.02
35-39	72	9.13
40-44	59	7.48
45-49	48	6.09
50-54	74	9.39
55-59	65	8.24
60-64	27	3.42
65+	24	3.04
Toplam	788	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.



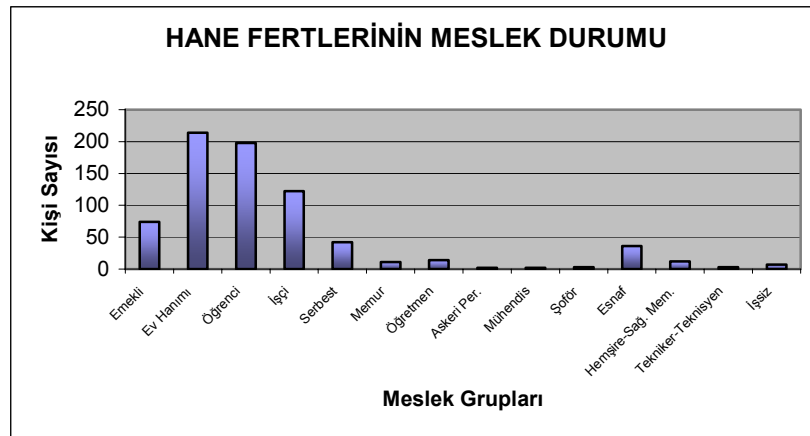
Şekil 5.24 Hane fertlerinin yaş durumu Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

5.2.1.5.Hane Fertlerinin Meslek Durumu

Tablo 5.26 Hane fertlerinin meslek durumu

Meslek	Kişi Sayısı	%
Emekli	74	10.00
Ev Hanımı	214	28.91
Öğrenci	198	26.75
İşçi	122	16.48
Serbest	42	5.67
Memur	11	1.48
Öğretmen	14	1.89
Askeri Personel	2	0.27
Mühendis	2	0.27
Şoför	3	0.40
Esnaf	36	4.86
Ebe-Hemşire-Sağ. Mem.	12	1.62
Tekniker-Teknisyen	3	0.40
İşsiz	7	0.94
Toplam	740	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmiştir.



Şekil 5.25 Hane fertlerinin meslek durumu Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmiştir.

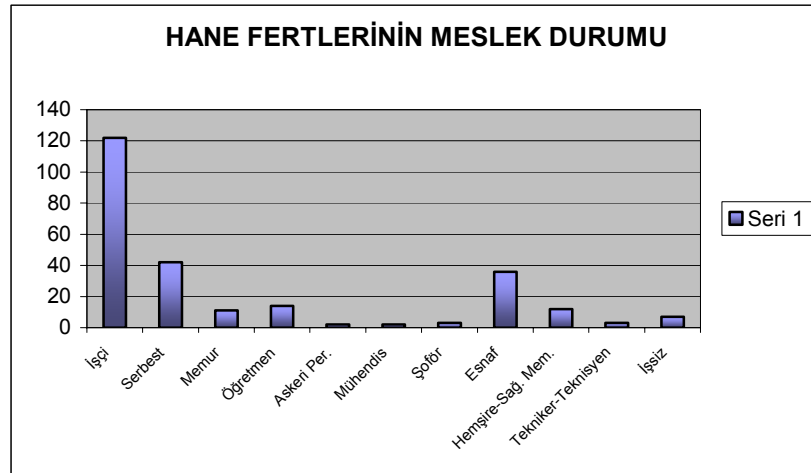
Şekil 5.25’ den Ev Hanımı ve Öğrenci oranının yüksek olduğu görülmektedir. Daha sonraki yüksek değer ise İşçi ve Emeklilere aittir. Serbest çalışanlar ve Esnaf Sınıflandırması ise onları takip etmektedir. Daha sonraki yüksek değerler ise öğretmen ve memurlara aittir. İşsiz bireyler % 0.94 lük değerle en son sırada yer almaktadır.

Meslek sınıflandırması içinde öğrenci, ev hanımı ve emekli olanlar toplam içinde önemli bir paya sahiptir. Bu nedenle aktif olarak çalışma hayatında yer alan meslek gruplarının oranlarını daha net bir şekilde görebilmek için öğrenci, ev hanımı ve emekli olan hane fertlerinin toplam içinden çıkarılmasıyla Tablo 5.27 oluşturulmuştur. Öğrenci, Ev Hanımı ve Emekli olanların meslek gruplandırmasından çıkarılmasıyla oluşturulan Tablo 5.26’ da en yüksek değer in İşçi olan fertlere ait olduğu görülmektedir. Daha sonraki yüksek değerler serbest çalışanlara ve esnaflara aittir. Bunları öğretmen ve Sağlık Mensupları takip etmektedir. İş olmayan fertler toplam içinde % 2.75’ lik paya sahiptir.

Tablo 5.27 Hane fertlerinin meslek durumu

Meslek	Kişi Sayısı	%
İşçi	122	48.03
Serbest	42	16.53
Esnaf	36	14.17
Öğretmen	14	5.51
Ebe-Hemşire-Sağ. Mem.	12	4.72
Memur	11	4.33
İşsiz	7	2.75
Şoför	3	1.18
Tekniker-Teknisyen	3	1.18
Askeri Personel	2	0.78
Mühendis	2	0.78
Toplam	254	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.



Şekil 5.26 Hane fertlerinin meslek durumu Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

5.2.1.6.Hane Fertlerinin Bağlı Olduğu Sosyal Güvence Durumu

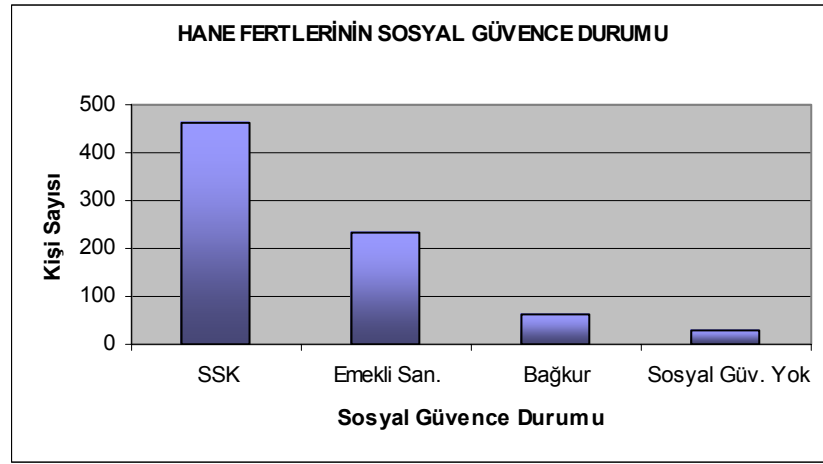
Anket çalışması için görüşülen kişilerin ve diğer aile fertlerinin bağlı olduğu sosyal güvence durumu Tablo 5.28’ de görülmektedir.

Tablo 5.28 Hane fertlerinin bağlı olduğu sosyal güvence durumu

Sosyal Güvence Durumu	Kişi Sayısı	%
SSK	462	58.62
Emekli San.	234	29.69
Bağkur	63	7.99
Sosyal Güvencesi Yok	29	3.68
Toplam	788	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

Sosyal Sigortalar Kurumu, hane fertlerinin bağlı olduğu sosyal güvence kuruluşları arasında en yüksek paya sahiptir. Daha sonraki değer ise Emekli Sandığına aittir. Sosyal güvencesi olmayan bireylerin toplam içinde en düşük değere sahip olduğu görülmektedir.



Şekil 5.27 Hane fertlerinin bağlı olduğu sosyal güvence durumu
Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

5.2.1.9. Çalışan Hane Fertlerinin İş Yerlerinin Bulunduğu Semt

Tablo 5.29 Çalışan hane fertlerinin iş yerlerinin bulunduğu semt

Çalışılan Semt	Kişi Sayısı	%
Çiğli	162	63.77
Egekent	26	10.23
Karşıyaka	32	12.59
Bayraklı	8	3.14
Bornova	2	0.78
Çankaya	3	1.18
Alsancak	5	1.96
Basmane	2	0.78
Konak	2	0.78
Gaziemir	1	0.39
Bağcıova	1	0.39
Tepecik	1	0.39
Menemen	6	2.36
Aliağa	2	0.78
Urla	1	0.39
Toplam	254	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

Hane fertlerinin çalıştıkları semte bakıldığında %63.77' lik pay ile Çiğli ilçesinin ilk sırada olduğu görülmektedir.. Hane fertleri ile yapılan görüşmelerde Egekent' te oturmalarının nedeni olarak kiranın uygun olması yanında iş yerine yakın olması gösterilmiştir. Çiğli' de çalışanların çoğunlukta olması bunu doğrulamaktadır. Yine Egekent' e yakınlığı nedeniyle çalışan sayısının fazla olduğu semt Karşıyakadır. % 12.59' luk pay ile ikinci sıradadır. Hane fertlerinin % 10.23' ü Egekent' te çalışmaktadır. Daha sonraki değer Bayraklı' da çalışan hane fertlerine aittir.

5.2.1.10. Çocukların Okudukları Semt

Görüşülen 235 hane temsilcisinin 198 inin okula giden çocuğu vardır. Görüşülen kişilere çocuklarının okudukları semt sorulduğunda Egekent cevabı ağırlıkta olarak alınmıştır. Daha sonraki semtler sırası ile Çiğli ve Karşıyakadır. Bornova' da üniversitede okuyan 6 öğrenci, Bostanlı da okuyan 1 öğrenci ve il dışında okuyan 7 öğrenci bulunmaktadır.

Tablo 5. 30 Çocukların okudukları semt

Okul Yeri (Semt)	Kişi Sayısı	%
Egekent	136	68.69
Çiğli	34	17.18
Karşıyaka	14	7.07
Bornova	6	3.03
Bostanlı	1	0.50
İl Dışı	7	3.53
Toplam	198	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

5.2.2. Genel Bilgiler

Anketin genel bilgiler başlığı altındaki bölümünde, hane fertlerine altı soru yöneltilmiştir.

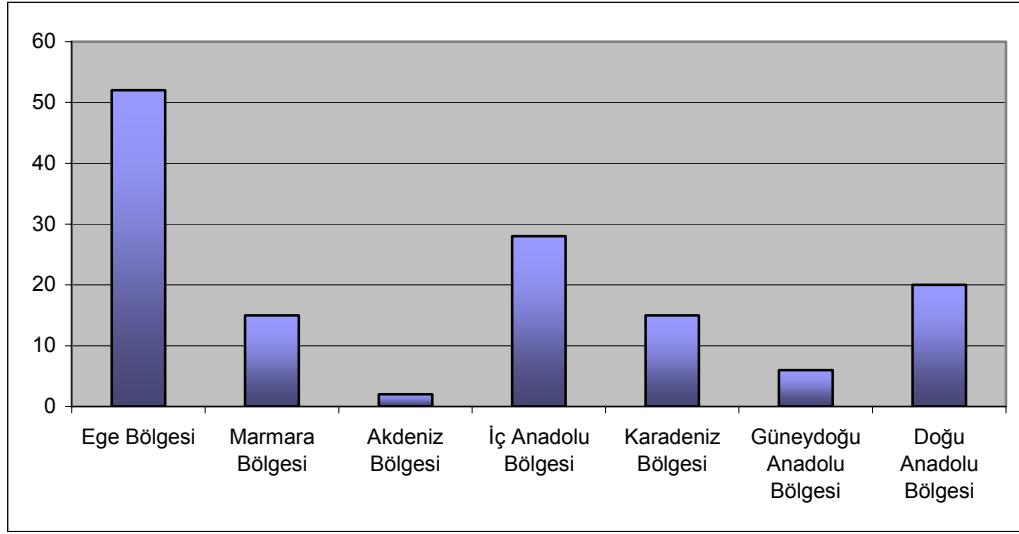
5.2.2.1. Hane Fertlerinin İzmir' e Nereden, Ne Zaman ve Niçin Geldikleri

Tablo 5.31 Hane fertlerinin daha önce yaşadıkları yer

İLLER+İLÇELER	Kişi Sayısı	%
Adana	1	0.42
Afyon	3	1.27
Ağrı	1	0.42
Akhisar	7	2.97
Amasya	1	0.42
Ankara	9	3.82
Aydın	5	2.12
Balıkesir	2	0.85
Bandırma	2	0.85
Bayındır	1	0.42
Bergama	2	0.85
Bitlis	1	0.42
Burhaniye	1	0.42
Bursa	2	0.85
Bodrum	1	0.42
Çeşme	1	0.42
Çorum	1	0.42
Denizli	2	0.85
Düzce	1	0.42
Diyarbakır	5	2.12
Edremit	1	0.42
Elazığ	4	1.70
Eskişehir	5	2.12
Erzurum	2	0.85
Giresun	1	0.42
Isparta	1	0.42

İstanbul	6	2.55
İzmir	96	40.85
İzmit	1	0.42
Kars	4	2.12
Kayseri	3	1.27
Konya	5	2.12
Kula	2	0.85
Kütahya	4	1.70
Malatya	2	0.85
Manisa	4	1.70
Merzifon	2	0.85
Menemen	6	2.55
Muğla	3	1.27
Muş	3	1.70
Nazilli	2	0.85
Nevşehir	1	0.42
Niğde	1	0.42
Ödemiş	4	1.70
Salihli	1	0.42
Samsun	2	0.85
Selçuk	2	0.85
Şanlıurfa	1	0.42
Siirt	1	0.42
Sivas	4	2.55
Tokat	2	0.85
Trabzon	1	0.42
Tunceli	2	0.85
Uşak	2	0.85
Yalova	1	0.42
Zonguldak	3	1.27
Yugoslavya	1	0.42
Toplam	235	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmiştir.



Şekil 5.28 Hane fertlerinin daha önce yaşadıkları yerlerin bölgelere göre dağılımı
Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

Anket kapsamında görüşülen kişilere İzmir’ e nereden geldikleri sorulmuştur. Tablo 5.31’ den de izlendiği gibi Türkiye’ nin birçok il ve ilçesinden gelip İzmir-Egekent’ e yerleşmiş aileler bulunmaktadır.

Tablo 5.31’ de görüldüğü üzere Egekent’ te, görüşülen 235 aileden 96 sının İzmirli olduğu görülmektedir. İzmirli olmayan ailelere İzmir’ e nereden geldikleri sorulduğunda Şekil 5.29’ den de izlendiği gibi Ege bölgesi ağırlıklı olarak İl ve İlçe isimleri verilmiştir. Ege bölgesini İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi izlemektedir. Daha sonraki değerler Karadeniz ve Marmara Bölgesine aittir. En düşük değer ise Akdeniz Bölgesine aittir.

Hane Fertlerinin İzmir’ e Geliş Zamanı

Anket sorularının uygulandığı hane fertlerinden İzmirli olmayanlara yöneltilen kaç yıldır İzmir’ de yaşıyorsunuz sorusuna verilen cevaplara bakıldığında 1-10 yıl arası İzmir’ de yaşayanların sayısı 36 (% 25.89), 10-20 yıl arası İzmir’ de yaşayanların sayısı 62 (% 44.60), 20 yıldan uzun süredir İzmir’ de yaşayanların sayısı 41 (% 29.49) dir.

Tablo 5.32 Hane fertlerinin İzmir' e geliş zamanı

Yıl	Kişi	%
1-4	12	8.63
5-9	24	17.26
10-14	29	20.86
15-19	33	23.74
20-24	13	9.35
25+	28	20.14
Toplam	139	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

Hane Fertlerinin İzmir' e Geliş Nedenleri

Tablo 5.33 Hane fertlerinin İzmir' e geliş nedenleri

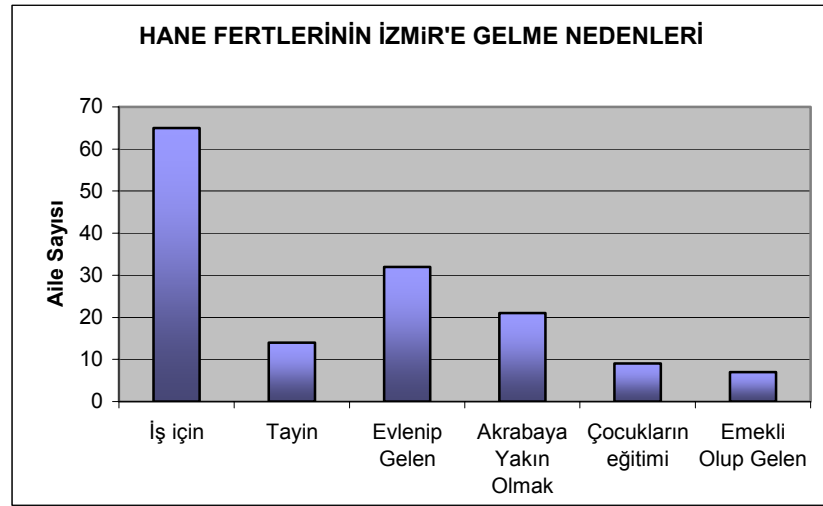
İzmir'e Geliş Nedenleri	Kişi Sayısı	%
İş	69	49.64
Tayin	17	12.23
Evlenip gelen	25	17.98
Akrabaya yakın olmak	12	8.63
Çocukların eğitimi	9	6.47
Emekli olup gelen	7	5.03
Toplam	139	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

Hane Fertlerinin İzmir' e hangi sebeplerden dolayı geldikleri sorulduğunda İş nedeniyle geldiklerini söyleyenlerin çoğunlukta olduğu anket sonuçlarından görülmektedir. İş ve tayin sebebiyle İzmir' e geldiklerini belirtenlerin toplam içindeki payı % 61.87 dir. Görüşülen 235 kişiden 25 kişi ise evlenip, eşi dolayısıyla İzmir' e geldiğini belirtmiştir.

Akrabaya yakın olmak için İzmir' e geldiklerini belirten 12 kişidir. Bu kişiler arasında torununa bakmak için İzmir' e geldiğini söyleyen büyükanneler bulunmaktadır. Görüşme sırasında her ne kadar memleketlerini bırakmanın verdiği üzüntü yüzlerinden ve konuşmalarından anlaşılrsa da torun sevgisinin ağır bastığı görülmektedir.

Hane temsilcilerinin % 6.47' si İzmir' e çocuklarının daha iyi eğitim olanaklarından yararlanabilmesi için geldiklerini belirtmişlerdir. Emekli olup İzmir' de oturmayı seçen 7 kişi ise İzmir' i çok beğendiklerini ayrıca Egekent' in de emeklilerin yaşaması için güzel bir yer olduğunu düşündüklerini belirtmişlerdir.



Şekil 5.29 Hane fertlerinin İzmir' e geliş nedenleri Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

Karadağ' ın yapmış olduğu araştırmada da Egekent' te olduğu gibi, toplu konutlarda yaşayanların İzmir' e geliş nedenleri içinde işsizlik ilk sırayı almaktadır. Daha sonra ise tayin, emeklilik ve diğer özel nedenler gelmektedir. (Karadağ 2000, s.150)

Mutluer'in yapmış olduğu araştırmada da benzer sonuçlar görülmektedir. Yine ilk sırada iş bulma amacıyla gelen kullanıcılar yer almaktadır. Daha sonra ise tayin ve emeklilik nedeniyle İzmir' e geldiklerini belirten kullanıcılar bulunmaktadır. Mutluer tayin nedeniyle gelenlerin toplu konutlarda önemli bir değer oluşturduğunu, bunun

toplu konutlardan önemli ölçüde memur olan aile reislerinin yararlandığını ortaya koyduğunu belirtmektedir. (Mutluer 2000, s.93)

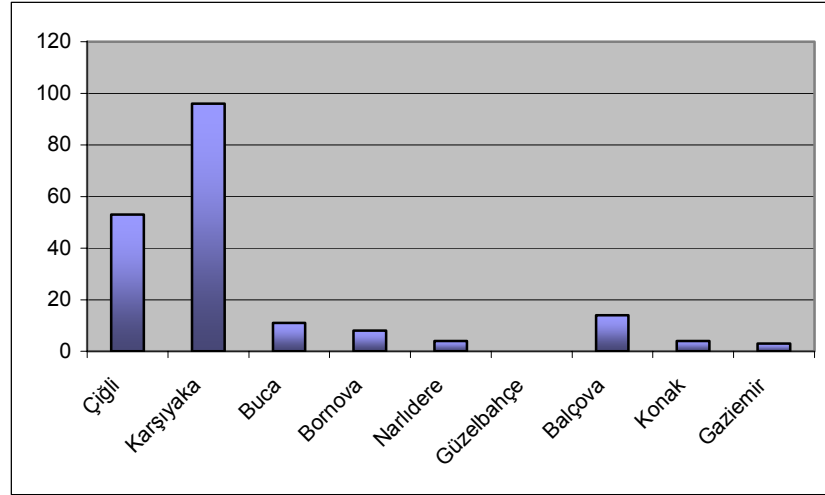
5.2.2.2. Hane Fertlerinin Egekent' e Nereden, Ne Zaman ve Niçin Geldikleri

Konut kullanıcılarına semte nereden geldikleri sorulmuş ve 42 kişi memleketinden geldiklerinde ilk yerleştikleri yerin Egekent olduğunu söylemişlerdir. Egekent' e başka bir semttten gelenler ise Tablo 5.34' de izlenmektedir. En yüksek değerin Karşıyaka'dan Egekent' e taşınan kişilere ait olduğu görülmektedir. Daha sonraki yüksek değer ise Çiğli'den gelen ailelere aittir.

Şekil 5.34 Hane fertlerinin daha önce oturdukları semt

Semt	Kişi Sayısı	%
Çiğli	53	27.46
Karşıyaka	96	49.74
Buca	11	5.69
Bornova	8	4.14
Narlidere	4	2.07
Güzelbahçe	0	0
Balçova	14	7.25
Konak	4	2.07
Gaziemir	3	1.55
Toplam	193	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.



Şekil 5.30 Hane fertlerinin daha önce oturdukları semt Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

Hane Fertlerinin Semte Geliş Zamanı

Kullanıcılara semte geliş zamanları sorularak kaç yıldır Egekent’ te yaşadıkları öğrenilmiştir. Bu veriler Tablo 5.35’ de görülmektedir.

Tablo 5.35 Hane fertlerinin semte geliş zamanı

Yıl	Kişi	%
1-4	14	7.25
5-9	31	16.06
10-14	94	48.70
15-18	54	27.97
Toplam	193	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

Hane Fertlerinin Semte Geliş Nedenleri

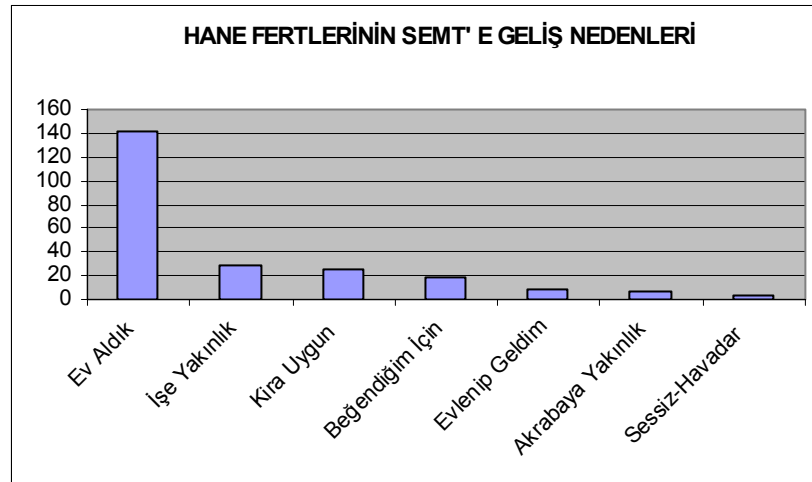
Konut kullanıcılarının semte geliş nedenlerine bakıldığında Egekent’ te ev satın alıp gelenlerin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Daha sonra ise iş yerine yakın olduğu için, kira uygun olduğu için, beğendiği için Egekent’ te oturduğunu belirten kişiler gelmektedir. Ayrıca semte geliş nedeni olarak evlenip Egekent’ e yerleştiğini

belirten ve akrabalarına yakın olmak için gelen kullanıcılarda bulunmaktadır. Görüşülen dört kişi ise Egekent' i sessiz ve havadar bulduğu için burada oturmayı tercih ettiğini belirtmiştir.

Tablo 5.36 Hane fertlerinin semte geliş nedenleri

Semte Geliş Nedenleri	Kişi Sayısı	%
Ev aldık	141	60.00
İş' e yakınlık	29	12.34
Kira uygun	26	11.06
Beğendiğim için	19	8.08
Evlenip geldim	9	3.82
Akrabaya yakınlık	7	2.97
Sessiz-Havadar	4	1.70
Toplam	235	

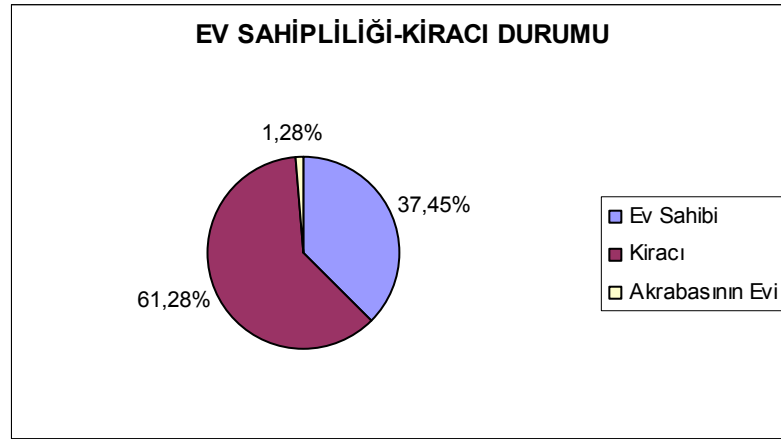
Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.



Şekil 5.31 Hane fertlerinin semte geliş nedenleri Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

5.2.2.3. Ev Sahipliliği-Kiracı Durumu

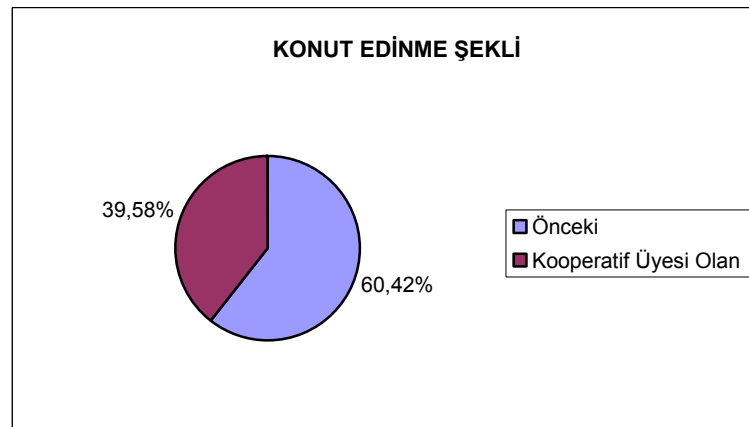
Anket uygulanan evlerde oturan ailelerin % 37.45'i (88 kişi) kiracı, % 61.28 si (144 kişi) ev sahibidir. Geri kalan % 1.28' i kira ödemededen oturan, akrabasının evi olan ailelerdir.



Şekil 5.32 Ev sahipliliği-kiracı durumu Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

Elde edilen sonuçlar Karadağ ve Koç' un Egekent Toplu Konut alanında yapmış oldukları çalışmalar sonucu elde ettikleri ev sahibi – kiracı oranları ile benzerlik göstermektedir. Karadağ' ın araştırma sonucu ev sahibi oranı Egekent için % 66.1, kiracı oranı % 33.9 dur. Koç' un Egekent Cumhuriyet sitesindeki çalışmasında ev sahibi oranı % 73.70, kiracı oranı 26.30 olarak görülmektedir. (Karadağ 2000, s. 155-Koç 2001, s.209)

5.2.2.3. Kullanıcıların Konutu Edinme Şekli



Şekil 5. 3 Kullanıcıların konutu edinme şekli Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

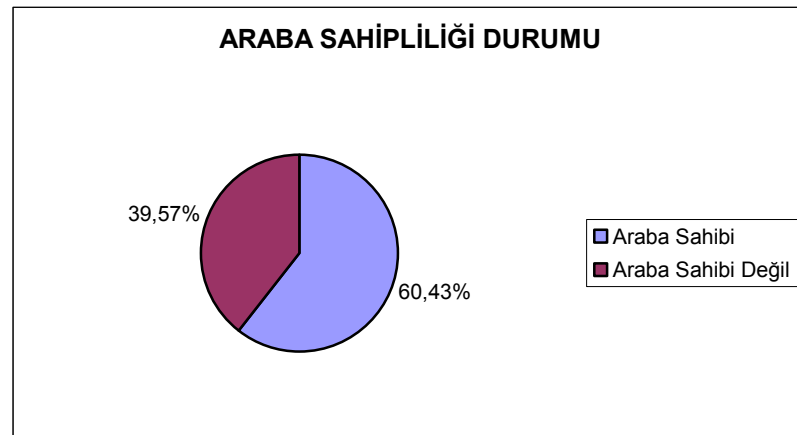
Ev sahibi olan konut kullanıcılarının % 60.42' si (87 kişi) konutunu önceki sahibinden satın almış, % 39.58' i (57 kişi) üyesi olduğu kooperatif tarafından konutunu edinmiştir

5.2.2.5. Başka Konut Sahipliliği

“Başka konutunuz var mı?” sorusunu yanıtlayanların % 1.27' si yazlık evi olduğunu, % 4.68' i de başka bir konuta sahip olduğunu belirtmiştir.

5.2.2.6. Araba Sahipliliği

Anket uygulanan konut kullanıcılarının %60.43' ü (142 kişi) araba sahibidir. %39.57' si (93 kişi) araba sahibi değildir.



Şekil 5.34 Araba sahipliliği Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

Egekent toplu konut alanı konut kullanıcılarının araba sahipliliğine bakıldığında oranın yüksek olduğu izlenmektedir. Anket yapılan birkaç kişiden otoparkların yetersiz olmasının gerekçesi olarak araba sahipliliğinin artması gösterilmiş, hatta bir ailede birden fazla araba sahibi olanlar olduğu belirtilmiştir.

5.2.3. Konut Konforu

Konut Konforu başlığı altında kullanıcılara 5 soru yöneltilmiştir. Bu sorulara verilen cevaplar doğrultusunda Egekent’ te kullanıcıların konutlarından memnuniyet düzeyleri hakkında veri elde edilmiştir.

5.2.3.1. Konuttan Memnuniyet

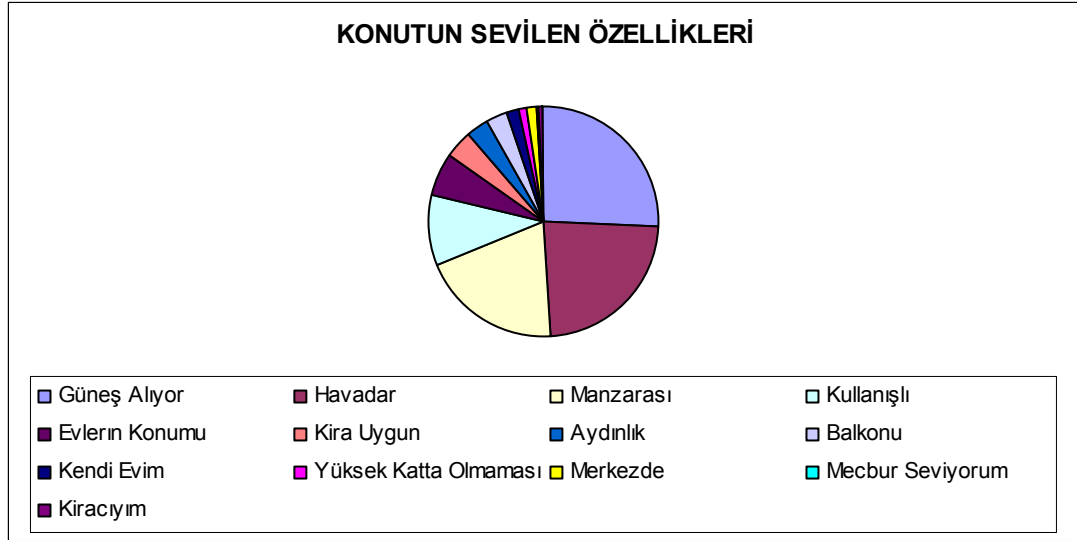
Konut kullanıcılarına yöneltilen “Evinizden memnun musunuz ?” sorusu genel bir nitelik taşıdığından konut kullanıcılarının %100’ ü (235 kişi) evlerinden memnun olduklarını söylemişlerdir. Ancak konutun sevilen ve sevilmeyen özellikleri sorulduğunda konuta yönelik memnuniyet daha açık olarak saptanabilmektedir.

Tablo 5.37 Konutun sevilen özellikleri

Konutun Sevilen Özellikleri	Kişi Sayısı	%
Güneş alıyor	61	25.95
Havadar	54	22.97
Manzarası	46	19.57
Kullanışlı	24	10.21
Evlerin konumu	14	5.95
Kira uygun	9	3.82
Aydınlık	8	3.40
Balkonu	7	2.97
Kendi evim	4	1.70
Yüksek katta olmaması	3	1.27
Mecbur seviyorum	3	1.27
Merkezde (Egekent)	1	0.42
Kiracıyım (Sevmesemde olur)	1	0.42
Toplam	235	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

Egekent toplu konut alanı konut kullanıcılarının evlerinde en sevdikleri özelliğe baktığımızda evlerinin havadar ve güneş alması gibi özelliklerinin büyük paya sahip olduğunu görülmektedir. Daha sonra ise evin kullanışlı olması gelmektedir. Anket uygulanan 235 kişiden 14 kişi ise evlerinin konumunu iyi buldukları söylemişlerdir.



Şekil 5.35 Konutun sevilen özellikleri Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

Binaların birbirinin ışığını, rüzgarını kapatacak şekilde konumlanmamasının beğendikleri bir özellik olduğunu vurgulamışlardır. Anketi cevaplandıran bir bayan “Karşıyakaya akrabama gittiğimde bunalıyorum evlerin balkonunda oturmak mümkün değil, evler sanki iç içe Egekent’ e gelince rahatlıyorum” diyerek Egekent’te oturmaktan duyduğu memnuniyetini dile getirmiştir.

Anketi cevaplayan dokuz kişi konutunun sevdiği özellik olarak kirasının uygun olduğunu belirtmiştir. Evlerin sık konumlanmaması her odanın ışık almasını mümkün kıldığından anketi cevaplayanların % 3.40’ ı evlerinin sevdikleri özelliğinin “aydınlık” olduğunu belirtmişlerdir.

Konutun sevilen özellikleri arasında balkon da bulunmaktadır. Balkonda oturmanın keyifli olduğunu söyleyen aileler bunda manzaranın büyük payı olduğunu ayrıca evlerin iyi konumlanmasından dolayı balkonların önünün açık ve ferah olduğunu belirtmişlerdir.

Anketi cevaplayanlardan dört kişi “kendi evim olduğu için her şeyini seviyorum” yanıtını vermişlerdir. Ayrıca ilk aldıklarında evin malzeme kalitesini, boyasını sevmediklerini daha sonra kendi istedikleri gibi evlerini yenilediklerini ve çok masraf yaptıklarını belirtmişlerdir.

Evinin yüksek katta bulunmamasını sevdiğini söyleyen üç kişi olmuştur. Evinin sevdiği özelliği belirtmeyip “mecbur sevdiğini” belirten üç kişi, “Egekent’ in merkezinde olduğu için” evini beğenen bir kişi ve kiracı olduğunu belirtip “sevmesemde olur” diyen bir kişi olmuştur.

Egekent’ te konut kullanıcılarına yöneltilen evinizin en sevdiğiniz özellikleri nedir sorusuna verilen cevapların, konutun bulunduğu çevrenin özellikleri ile tanımlandığı görülmektedir. Konutun bulunduğu çevrenin havadar olması, manzarasının güzel olması gibi faktörler konuttan memnuniyeti büyük ölçüde etkilemektedir.

Kullanıcılara yöneltilen “Konutunuzun en sevmediğiniz özelliği nedir?” sorusuna verilen yanıtlar Tablo 5.38’ den izlenmektedir.

Tablo 5.38 Konutun seilmeyen özellikleri

Konutun Seilmeyen Özellikleri	Kişi Sayısı	%
Yok	154	65.53
Konumu (merkeze uzak)	46	19.57
Çocuk odası küçük	23	9.78
Malzeme kalitesi düşük	4	1.70
Güvenli değil	4	1.70
Çatı-Baca problemi	3	1.27
Kullanışlı değil	1	0.42
Toplam	235	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.



Şekil 5.36 Konutun sevilmeyen özellikleri Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

Kullanıcılardan gelen cevaplara bakıldığında görüşülen kişilerden % 65.53' ünün konutlarında olumsuz buldukları, beğenmedikleri bir özellik olmadığı görülmektedir. Soruya cevap veren bir bayanın “gücümüz bu evde oturmaya yetiyor sevmek zorundayız” ifadesi diğer kullanıcılar tarafından belirtilmese de bir çoğunun aynı zorunlu memnuniyeti hissettiği anlaşılmaktadır. Kullanıcıların, konutlarında yaşamlarını olumsuz etkileyen büyük sorunlarının olmadığı ancak konutun bulunduğu çevreden dolayı sıkıntıları olduğu gözlenmiştir. Konutun bulunduğu Toplu Konut alanının merkeze uzak olduğunu belirten 46 kişi (%19.57) bulunmaktadır. Yine konut çevresini güvenli bulmayan 4 kişiden iki kişinin belirttiği üzere gecekondu semtlerinden işsiz çocukların, gençlerin Egekent' teki parklara gelerek küçük çocukları rahatsız etmeleri ve hırsızlık olaylarının artması kullanıcıların sıkıntı duydukları durumlardır. Konutunun zemin katta ve ikinci katta bulunması dolayısıyla güvenli bulmadığı belirten iki kişi konut kullanıcısı olmuştur.

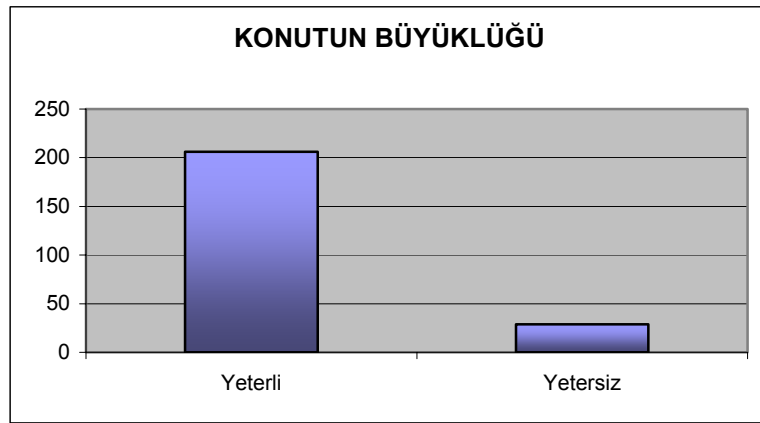
Konut kullanıcılarından oda sayısını az ve küçük bulan 23 kişi (% 9.78) olmuştur. Özellikle çocuk odalarının yetersiz olduğunu belirtmişlerdir. Görüşülen konut kullanıcılarının % 1.70' i bina yapım kalitesinin düşük olduğunu belirtmiştir. Kullanıcıların % 1.27'si binada çatı ve/veya baca probleminden dolayı

memnuniyetsizliğini dile getirmiştir. Görüşülen kişilerden bir kişi ise konutunu kullanışlı bulmadığını söylemiştir.

Egekent Toplu Konut Alanında anket kapsamında görüşülen kişilerin yaşadıkları konut hakkındaki düşüncelerine baktığımızda genel bir memnuniyetin söz konusu olduğu görülmektedir.

5.2.3.2. Konutun Büyüklüğü Hakkındaki Değerlendirmeler

Anketin uygulandığı aile temsilcilerinin evlerinin büyüklüğü hakkındaki düşünceleri genelde olumludur. Ailelerin % 12.34' ü (29 kişi) evlerinin büyüklüğünü yetersiz, % 87'65' i (206 kişi) yeterli bulmuştur.



Şekil. 5.37 Konutun büyüklüğü Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

Çekirdek aile tipi için konut büyüklüklerinin yeterli olduğu yapılan görüşmelerden izlenmiştir. Anket sırasında görüşülen kişilerden emekli ve evlerinde artık iki kişi yaşıyor olan karı koca çiftlerden bizim için bu evler bile büyük cevabı alınmıştır. Evinin büyüklüğünü yetersiz bulan aileler üç ve daha fazla çocuklu aileler ve yanında akrabası kalan ailelerdir. Anket sırasında annesinin yanında bulunan çocukların bu soruyu duyunca “ben ayrı odam olsun isterdim” yorumunda bulunması konutların oda sayısının bazı aileler için yeterli olmadığını göstermektedir.

5.2.3.3. *Konutun Planı Hakkındaki Değerlendirmeler*

Ailelere sorulan “evinizin planını kullanışlı buluyor musunuz?” sorusuna tüm aileler evet yanıtını vermiştir. Sadece bir kişi kullanışlı bulduğunu fakat oturma odasının karşısında bulunan tuvaletten rahatsız olduğunu yerinin burası olmadığını düşündüğünü belirtmiştir.

5.2.3.4. *Konutun Güneş Alması İle İlgili Değerlendirmeler*

Egekent Toplu Konut alanında kullanıcıların konuttan memnuniyetinin en önemli belirleyicisin güneş faktörü olduğu görülmektedir.

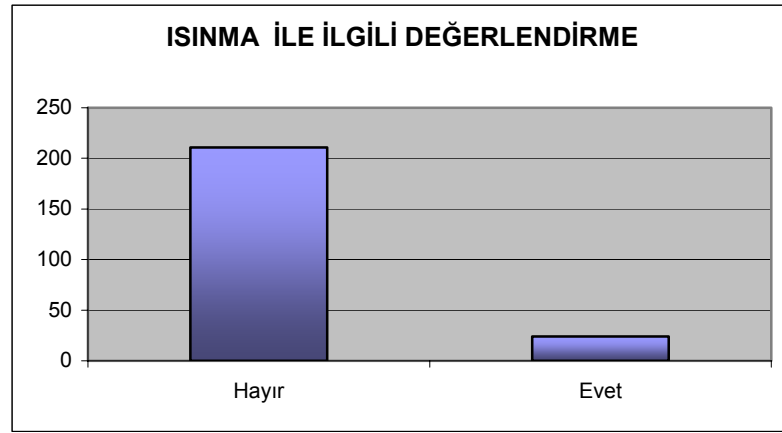
Ankette yer alan “Evinizin güneşlenmesi yeterlimi?” sorusuna “gereğinden fazla güneş alıyor” cevabını verenlerin çoğunluğu ve 235 kişinin de evet cevabını vermesi bunu göstermektedir.

Ve yine ankette yer alan “konutunuzun en sevdiğiniz özelliği nedir?” sorusuna verilen yanıtlarda evimin güneş alması cevabının çoğunlukta olması Egekent’ teki evlerde evin güneş alması konusunda sıkıntı yaşanmadığını göstermektedir. Aksine evlerin en beğenilen özelliklerinden biridir.

5.2.3.5. *Konutun Isınması İle İlgili Değerlendirmeler*

Konut kullanıcılarına Isınma ile ilgili problem yaşıyıp yaşamadıkları sorulmuş ve % 10.21 (24 Kişi) oranında konut kullanıcısı evet cevabını vermiştir. % 89.78 (211 Kişi) oranında konut kullanıcı ise ısınma ile ilgili sorun yaşamadıklarını belirtmişlerdir.

Isınma ile ilgili sorun yaşadığını belirten konut kullanıcıları bunun nedeni olarak bacaların çekmemesini ve bu nedenle soba yakamadıklarını belirtmişlerdir.



Şekil 5.38 Isınma ile ilgili değerlendirme Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

Ailelerden %89.78' i (211 Kişi) konutun ısınması konusunda sorun yaşamadıklarını dile getirmişlerdir. Ancak bu ailelerinde daha önce baca sorununu yaşadıkları ve bu nedenle elektrikli ya da kalorifer sistemi ile ısınma yolunu seçtikleri verilen cevaplar sonucu görülmektedir. Bazı apartmanlarda ise bacaların yenilendiği, bakımının yapıldığı ve kullanılabilir duruma getirildiği ifade edilmiştir. Görüşülen kişilerin çoğu Egekent' te bu sorunu hemen hemen tüm evlerin yaşadığını belirtmişlerdir.

5.2.4. Konut Yakın Çevresi

Egekent Toplu Konut alanında kullanıcıların konut yakın çevresinden memnuniyetini belirlemek üzere konut yakın çevresi başlığı altında kullanıcılara 11 soru yöneltilmiştir.

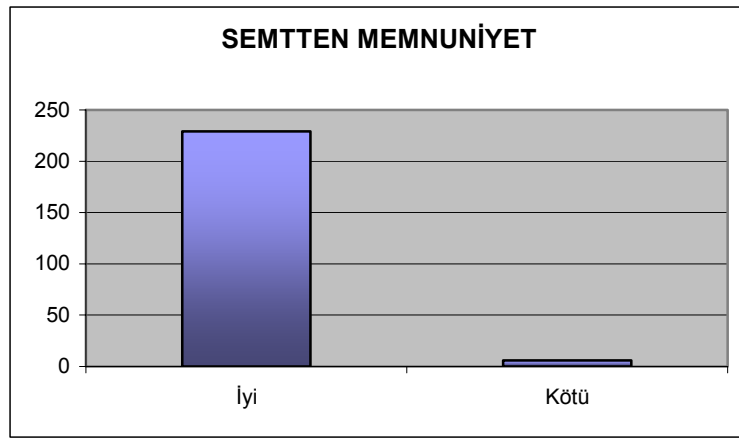
5.2.4.1. Konut Yakın Çevresi Hakkında Değerlendirmeler

Konut yapılaşmış çevrenin en önemli ögesidir. Konut ve çevresi, insanların fizyolojik, psikolojik ve sosyolojik gereksinimleri sonucunda inşa edilir. Kullanıcı gereksinimleri konut içinde olduğu kadar konut dışına da yansır. İnsanların yaşamlarını sadece konut içinde değil dışında da geçirdikleri, hatta çoğu zaman konut dışında geçen zamanın daha fazla olduğu düşünüldüğünde yapıların dışının da içi kadar yaşanabilir olması gerektiği açıktır.

Anketin bu bölümünde, görüşülen kişilere konut ve çevresi hakkındaki görüşleri sorulmuştur. Konut çevresini ne ölçüde kullandıkları, sosyal donatıları yeterli görüp görmedikleri, komşuluk ilişkileri hakkında sorular sorularak, bu konularla ilgili görüşlerini ortaya koymaları sağlanmıştır.

5.2.4.2. Semtten Memnuniyet

Egekent Toplu Konut Alanı konut kullanıcılarına yöneltilen konutlarının bulunduğu semti nasıl buldukları sorulmuş ve % 2.55 oranında kişiden kötü cevabı alınmıştır. % 97.45 oranında kişi ise semtlerini iyi bulduklarını belirtmişlerdir.

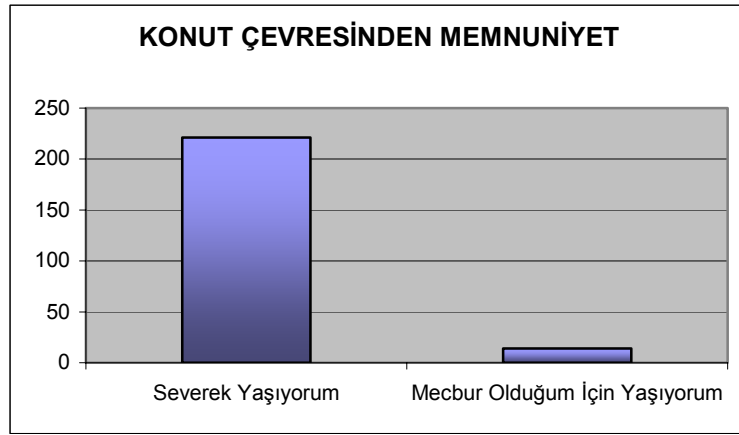


Şekil 5.39 Semtten memnuniyet Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

Anketin uygulandığı kişilere, konutun yakın fiziki çevresi ile ilgili olarak değerlendirmelerini almak için yaşadıkları semti nasıl buldukları sorulmuştur. Bu soru dört cevap seçeneği bulunan bir sorudur. Ailelerin %2.55' i (6 Kişi) semti kötü bulduklarını, % 97.45' i (229 Kişi) iyi bulduklarını belirtmişlerdir.

5.2.4.3. Konut Çevresinden Memnuniyet

Konut çevresinden memnuniyeti belirlemek amacıyla konut kullanıcılarına yaşadıkları semti sevip sevmedikleri sorulmuştur. Kullanıcıların % 94.05' i Egekent' te severek yaşadığını % 5.95' i ise mecbur olduğu için bu semtte yaşadığını belirtmiştir.



Şekil 5.40 Konut çevresinden memnuniyet Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirmesi.

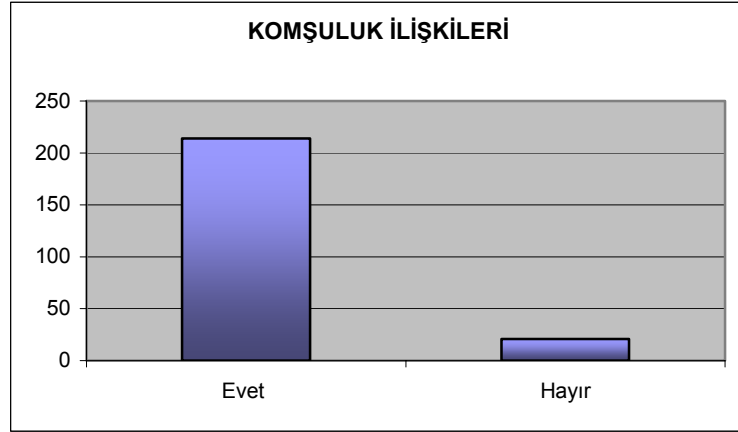
Konut kullanıcılarına Egekent’ te severek yaşayıp yaşamadıkları sorulmuştur. Görüşülen kişilerin % 94.05’ i (221 Kişi) Egekent’ te severek yaşadıklarını belirtmişlerdir. Kullanıcıların % 5.95’ i (14 Kişi) ise mecbur olduğu için Egekent’ te yaşadıklarını imkanları olsa taşınmak istediklerini söylemişlerdir.

İmkanım olsa taşınırım diyen 14 kişiden 1 kişi Gaziemir’ de yaşamak istediğini, 5 i kendi memleketlerine dönmek istediğini, 8 i ise Karşıyaka’ da yaşamak istediğini belirtmiştir. Karşıyaka’ da oturmayı tercih edenlerin Egekent’ te sosyo-kültürel tesisleri yetersiz buldukları izlenmiştir. Gaziemir’ de yaşamayı istediğini söyleyen 1 kişi ise daha önce yaşadığı ve alıştığı yer olması dolayısıyla bu cevabı vermiştir.

5.2.4.4. Komşuluk İlişkileri

Bireylerin sosyal etkileşimini etkileyen ve dolayısıyla konut ve çevresinden memnuniyetini biçimlendiren faktörlerden biri bireylerin komşuları ile olan iletişimdir. Farklı özellikleri olan bir çok aileyi barındırdığından Toplu Konutlarda komşuluk ilişkileri ayrı bir önem kazanmaktadır.

Egekent-1 Toplu Konut alanında bireylerin birbirleri ile olan iletişimini görmek amacıyla konut kullanıcılarına komşuluk ilişkilerinin nasıl olduğu sorulmuştur. Görüşülen kişilerin % 8.93' ü (21 Kişi) komşuluk ilişkilerinin kötü olduğunu, % 91.07' si (214 Kişi) ise komşuluk ilişkilerinin iyi olduğunu belirtmiştir.



Şekil 5.41 Komşuluk ilişkileri Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

Bu değerlere bakarak Egekent' te komşularla sosyal ilişkinin iyi olduğu sonucu çıkarılabilir. Ancak görüşülen kişilerin bu soruya iyi yanıtını verirken görüşmeler bile komşuları ile kötü bir olay veya anlaşmazlık yaşamadıkları için bu yanıt verdikleri gözlenmiştir. Konut kullanıcılarının bazıları bu durumu çok katlı ve yoğun bölgelerde beklenen bir sonuç olarak gördüklerini belirtmişlerdir. İş nedeniyle memleketinden gelen bir ailenin temsilcisi anne, memleketinde müstakil bir evde yaşadıklarını ve insanların birbiri ile olan ilişkilerinin büyük şehirlere göre küçük yerleşimlerde daha iyi olduğunu memleketine duyduğu özlemi de dile getirerek anlatmıştır.

Yine 2 yıldır Egekent' te yaşayan oğlu için İzmir' taşındığını belirten Kars' lı bir anne "Sen İyi İsen Herkes İyi" yanıtını vermiştir. Şimdiye kadar iş nedeniyle gidip yaşadığı yerlerde komşuları ile iletişiminin hep iyi olduğunu, komşuluk ilişkilerinin ortama değil insana bağlı olduğunu belirtmiştir.

Görüşülen kişilerden bazıları komşuluk ilişkilerinin kötü olmasının nedeni olarak insanların birbirine güveninin kalmamasını göstermiştir. Ayrıca kullanıcıların konut çevresinde kullanabilecekleri mekan azlığı nedeniyle komşuları ile karşılaşma fırsatlarının bile sadece konut giriş çıkışı ile sınırlı kaldığı belirtilmiştir. Görüşülen kişilerden bakkal sahibi olan bir beyin burada 8 yıldır aynı apartmanda oturup birbirini tanımayan iki kişiyi kendisinin tanıştırdığını söylemesi bunu doğrular niteliktedir.

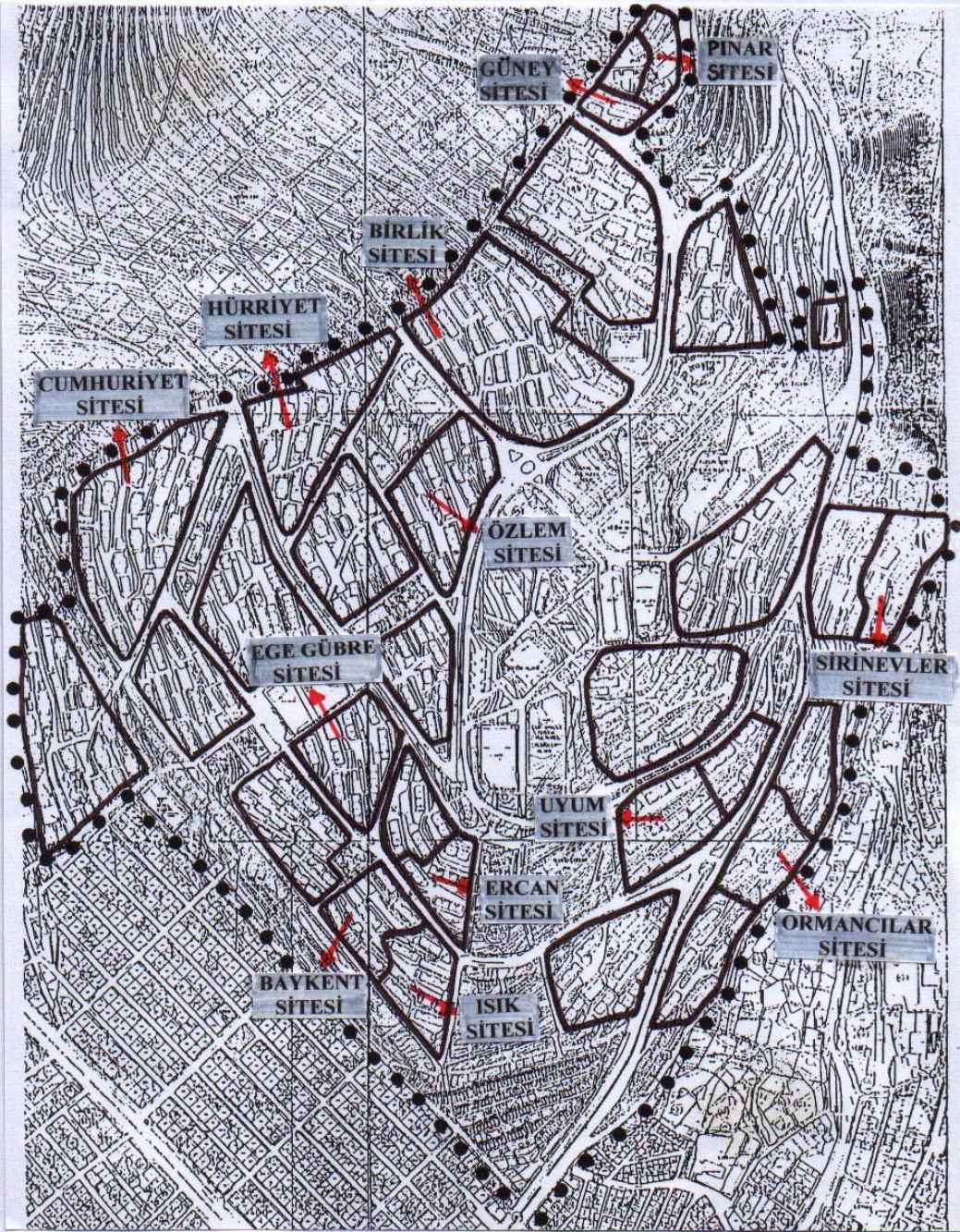
5.2.4.5. Site Bakımı

Egekent-1 Toplu Konut Alanında 13 yerleşim bölgesinde site yönetimi bulunmaktadır. Site yönetimi bulunan konutlarda yapılan görüşmelerde, kullanıcılara sitenin bakımı ile ilgili konularda kolayca yardımlaşma sağlanıp sağlanmadığı sorulmuş ve konut kullanıcılarının hepsinden bu konuda sitelerinde sorun yaşanmadığı yönünde cevap alınmıştır.

5.2.4.6. Açık Mekan Kullanımı

Egekent Toplu Konut Yerleşiminde kullanıcıların çevreden memnuniyetinin anlaşılabilmesi, konut çevresini hangi ölçüde kullandıkları ile de bağlantılıdır. Bunu tespit etmek amacıyla kullanıcılara çevrelerindeki hangi açık mekanları kullandıkları sorulmuştur. Görüşülen 235 kişiden 37 kişi parkları, 29 kişi evlerinin bahçesini kullandıklarını belirtmişlerdir. Ailelerden 170 i ise çevrelerindeki açık mekanları kullanmadıklarını söylemişlerdir. Kullanmadığını belirten aileler çevrenin bakımsız olduğundan, parkları güvenli bulmadıklarından ve akşamları ışıklandırmanın yeterli olmadığından söz etmiş ve evde oturmayı tercih ettiklerini belirtmişlerdir.

Parkları kullandığını belirten kullanıcılar ise bunun sadece yürüyüş amaçlı olduğunu belirtmişlerdir. Bunun nedeni olarak ise Egekent’ te sosyo-kültürel gelişimi ve diğer insanlarla etkileşimi sağlayan oyun bahçesi, spor salonu, lokal, sinema vb. kültür yapılarının bulunmayışını sebep göstermişlerdir.



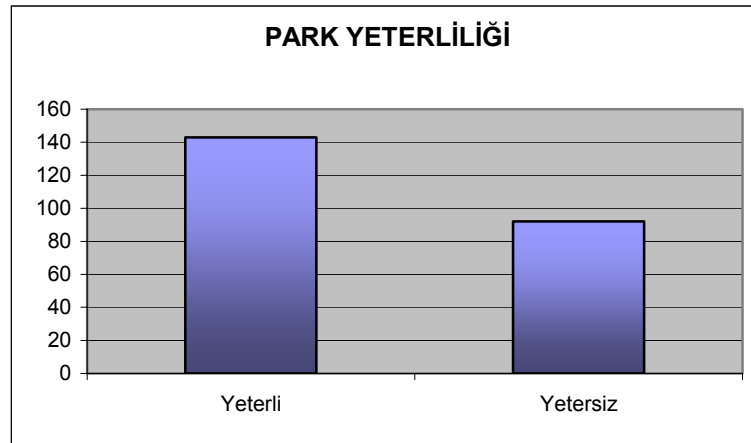
Şekil 5.42 Egekent-1 Toplu Konut Alanı (site yönetimi olan konut birimleri)

5.2.4.7. Her Yaş Grubuna Uygun Mekan Düzenlemesi

“Sizce evinizin yakın çevresinde her yaş grubuna uygun açık ve yeşil alan kullanımları düzenlenmiş mi?” soruna tüm aileler hayır yanıtını vermişlerdir. Özellikle oyun çağındaki çocuğu olan annelerin ortak sıkıntısı Egekent’ te çocukları için güvenli oyun alanlarının olmamasıdır.

5.2.4.8. Park Yeterliliği

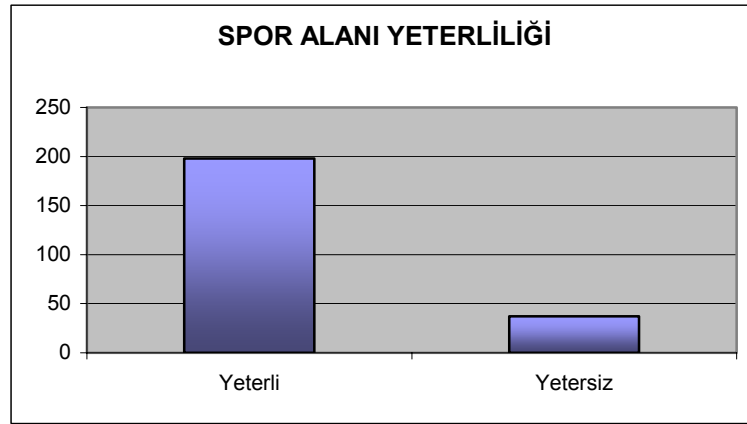
Kullanıcılara konut yakın çevresi ile yöneltilen diğer bir soru ise parkları yeterli bulup bulmadıklarıdır. Görüşülen kişilerin % 39.14’ ü (92 Kişi) parkları yeterli bulmadıklarını, % 60.86’ sı (143 kişi) ise parkları yeterli bulduklarını belirtmişlerdir.



Şekil 5.43 Park yeterliliği Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

5.2.4.9. Spor Alanı Yeterliliği

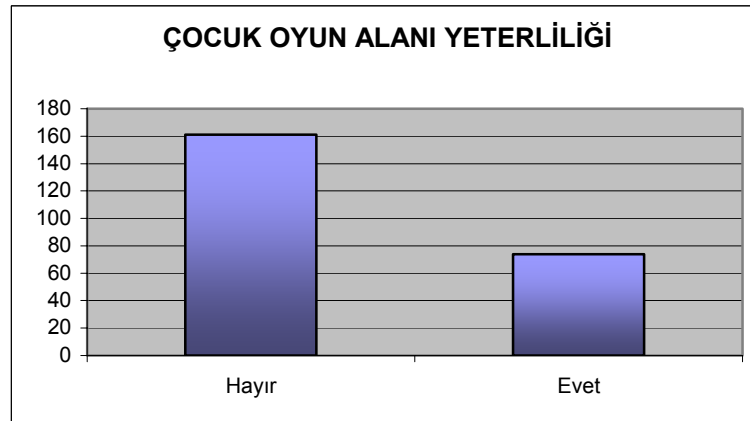
Egekent’ te kullanıcılara konut çevresinde spor yapılabilecek yeterli alan olup olmadığı sorulmuş ve % 15.74 (37 kişi) oranında kişiden olumlu cevap alınmıştır. Bu kişiler bazı konutların yakınında bulunan basketbol sahalarını belirterek yeterli gördüklerini ifade etmiştir. % 84.26 (198 kişi) oranında kişi ise spor alanlarını yeterli bulmadığını belirtmiştir. Sadece yürüyüş yapabildiklerini, çocuklar için ise hiçbir şekilde spor alanlarının olmadığını söylemişlerdir.



Şekil 5.44 Spor alanı yeterliliği Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

5.2.4.10. Çocuk Oyun Alanı Yeterliliği

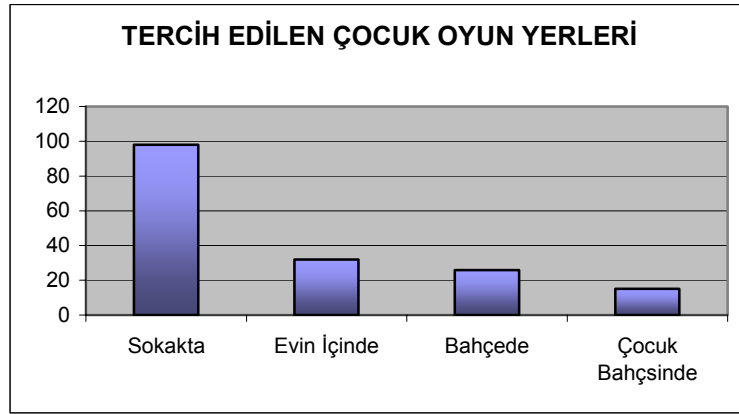
Kullanıcılara çevrelerinde yeteri kadar çocuk oyun alanı olup olmadığı sorulduğunda görüşülen kişilerin % 31.48' i (74 kişi) olumlu cevap vermiştir. % 68.52' si (161 Kişi) ise çocuk oyun alanlarını yeterli görmediğini belirtmiştir. Bazı kullanıcılar mevcut çocuk oyun alanlarını güvenli bulmadıklarını belirterek çocuklarının evde ya da konut girişi önünde oynamalarını tercih ettiklerini belirtmişlerdir.



Şekil 5.45 Çocuk oyun alanı yeterliliği Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

5.2.4.11. Çocukların ve Ailelerin Tercih Ettiği Oyun Yerleri

Ailelere çocuklarının nerede oynadığı sorulduğunda, çocuğu olan ailelerin % 13.61' i (32 Kişi) çocuklarının evin içinde, % 41.70' i (98 Kişi) sokakta, % 11.06' sı (26 kişi) bahçede oynadığını belirtmiştir. Çocuk bahçesinde oynayan çocukları olan aileler ise % 6.38' de (15 Kişi) kalmaktadır.



Şekil 5.45 Tercih edilen çocuk oyun yerleri Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında , Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

Çocuklarının evde oynamasını tercih eden anneler çocuk bahçelerinde bulunan oyun aletlerinin bakımsız olduğunu belirtip çocuklarının buralarda oynamalarına izin vermediklerini söylemiştir.

Çocuklarının sokakta oynadığını söyleyen anneler ise bunun daha iyi olduğunu çünkü çocuk bahçelerinin evlerine uzak olduğunu bundan çekindiklerini en azından çocuklarını evin önünde kontrol edebildiklerini belirtmişlerdir.

Anket çalışması sırasında Egekent Mahalle Muhtarlığında muhtar ile yapılan görüşme sırasında bir annenin gelip çocuk bahçeleri hakkında muhtarla görüşmek istemesi ilginç bir tesadüf olmuştur. Birkaç aile olarak çocukları için bir çocuk bahçesini düzenlemek istediklerini bunun için gerekli izni nasıl alacaklarını öğrenmek amacıyla muhtar' a geldiğini belirtmiştir. Kendi çocuğunu sık aralıklarla

olmasa da özel arabası ile başka yerlerdeki çocuk bahçelerine götürdüğünü ancak bu imkana herkesin sahip olamadığını söylemiştir.

Yine torununa bakan bir anneanne torununun televizyonda çocuk bahçelerini görüp özendiğini ancak oturdukları konut çevresinde bunun olmadığını üzümlere belirtmiş ve evde vakit geçirdiklerini söylemiştir.

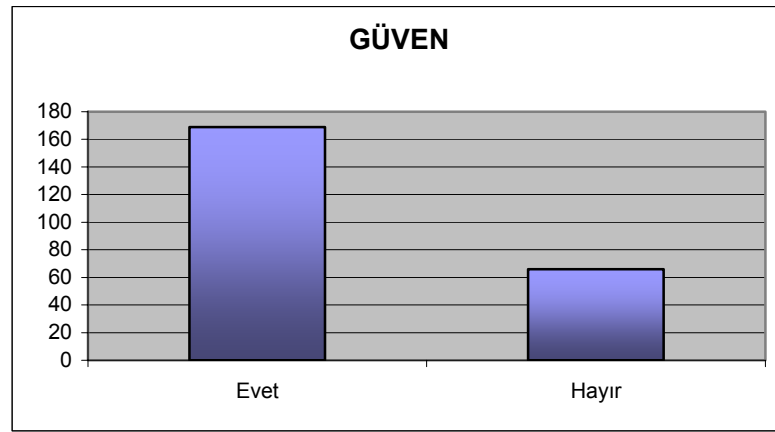
Açıkça görülmektedir ki Egekent’ te çocuk oyun alanı konusunda ciddi bir eksiklik vardır. Bu eksiklik ailelerin en çok değer verdikleri konunun çocukları olması dolayısıyla önem kazanmaktadır. Aileler kendi imkanları doğrultusunda çocuklarına oyun mekanları sunabilmekte Egekent’ i bu anlamda yetersiz gördüklerini üzümlere belirtmektedirler.

5.2.5. Güven

İnsanların yaşadıkları çevreden memnuniyeti etkileyen faktörlerden biri de güvenlidir. İnsanların konutlarında ve çevresinde kendilerini güvende hissetmeleri memnuniyeti de olumlu yönde etkilemektedir. Yaşanan hırsızlık vb. kötü olaylar ise insanların çevreden memnuniyetini olumsuz yönde etkilemekte ve yerleşmenin niteliğini etkilemektedir. Anket çalışmasının bu bölümünde kullanıcılardan yaşadıkları konut ve çevresini güvenlik açısından değerlendirmeleri istenmiştir. Kendilerini güvende hissetmedikleri yerler olup olmadığı sorulmuştur.

Görüşülen kişilerin % 28.08’ i (66 Kişi) kendilerini güvende hissetmediklerini, % 71.92’ i (169 Kişi) güvende hissettiklerini belirtmiştir. Kendini güvende hissetmediğini söyleyen 66 kişiden 19 u parklarda vakit geçiren tinerici çocuklardan dolayı çocukları adına korktuklarını belirtmişlerdir. 6 kişi Egekent’ teki sokak ışıklandırmasını yeterli görmediğini, 28 kişi hırsızlık vb. olayların arttığını bu nedenle konut ve çevresini güvenli bulmadığını, 11 kişi ise Egekent’ te karakol olmadığı için çevreyi güvensiz bulduğunu belirtmiştir.

Konut kullanıcıları ile yapılan görüşmelerde kişilerin özellikle akşamları güvensizlik yaşadığı bu nedenle parkları dahi kullanmak istemedikleri gözlenmiştir. Bunun nedeni olarak karakol olmamasını göstermişlerdir. Kendisi emekli olan bir anne kızının işten geç geldiğinde Çiğliden babasının araba ile giderek aldığını söylemesi Egekent’ te kendisini güvende hissetmeyen ailelerin varlığını açıkça göstermektedir.



Şekil 5.46 Güven Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

5.2.6. Altyapı

5.2.6.1. Altyapı Sistemlerine İlişkin Değerlendirme

Konut kullanıcılarına sorulan “ Elektrik, su veya kanalizasyon gibi alt yapı sistemlerine ilişkin bir sorun yaşıyor musunuz?” sorusuna görüşülen kişilerin tümü hayır cevabını vermiştir.

5.2.6.2. Çöp Konusunda Değerlendirme

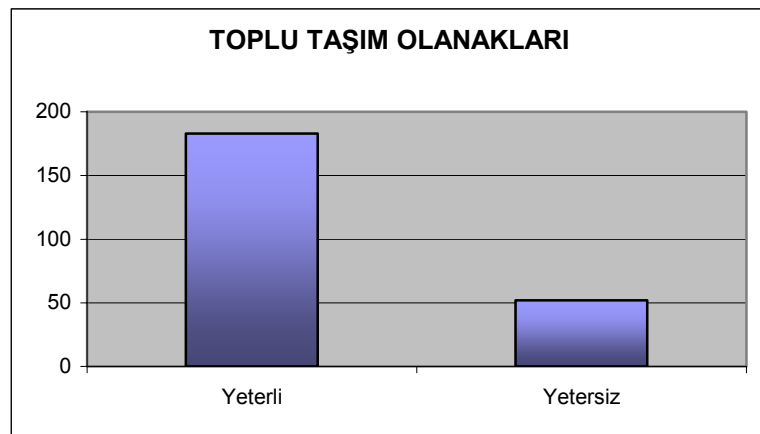
Kullanıcılara çöp konusunda sıkıntı yaşanıp yaşanmadığı sorulmuş ve kullanıcıların tümünden hayır cevabı alınmıştır. Çöplerin sık sık alındığını bundan da memnun olduklarını belirtmişlerdir.

Kullanıcıların hemen hemen hepsi Egekent’ te çöplerin sık alınmasından dolayı koku sorununun olmadığını ancak Harmandalı çöp fabrikasından gelen kokunun Egekent’ in olumsuz yönlerinden biri olduğunu belirtmişlerdir. Görüşülen kişilerden bir beyin, sizin çöp kokularınızda biz çekiyoruz diyerek yarı şaka yarı ciddi konuşması durumun ciddiyetini göstermektedir.

5.2.6.3. Toplu Taşıım Olanakları Yeterliliği

Egekent’ te kullanıcıların ulaşım ihtiyacına yönelik Belediye’ ye ait otobüsler ve özel dolmuşlar bulunmaktadır. Ayrıca büyük alışveriş merkezlerinin servisleri mevcuttur. Anket çalışması sırasında görüşülen kişilere toplu taşıım olanaklarını yeterli görüp görmedikleri sorulmuştur. Kullanıcıların % 22.12’ si (52 Kişi) yetersiz, % 77.88’ i (183 Kişi) yeterli bulduğunu belirtmiştir.

Kullanıcılardan özel araba sahibi olanların bu soruya verdiği yanıt olumlu olmuştur. Bu kişiler ulaşım için özel araçlarını kullandıkları için cevapları yüzeysel olmaktadır. Yine emekli olan kişiler zaten zamanlarının çoğunun evde geçtiğini belirtmiş, gezme ve alışveriş amaçlı olarak servisler ile büyük alışveriş merkezlerine gittiklerini söylemişlerdir. Bize göre yeterli ama gençlere sormak gerekir cevabı da yine emeklilerin cevapları arasındadır.



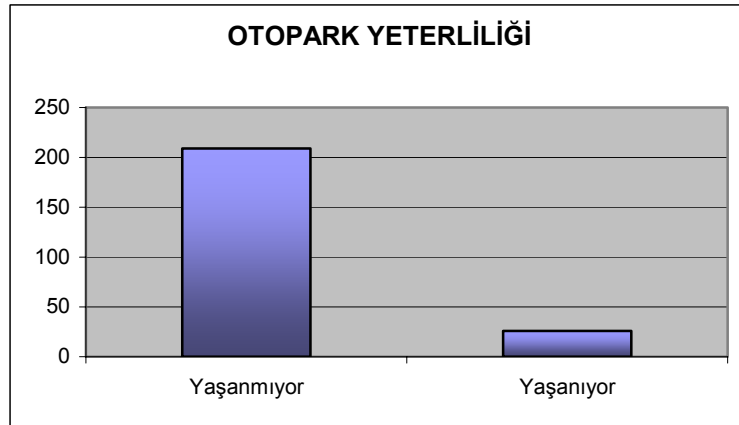
Şekil 5.47 Toplu taşıım olanakları Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

Toplu taşıma olanaklarını okul, gezme, iş vb. amaçlarla çok sık olarak kullanan kullanıcılarda da olumlu cevap veren kişilerin çokluğu dikkat çekicidir. Görüşülen bir üniversite öğrencisine sorunun yöneltilmesinin ardından yeterli cevabı alınmış ancak nerede okuduğunun ve ne sıklıkta otobüs geçtiğinin sorulması üzerine saat başı Bornova' ya otobüsün olduğunu belirtmesi ve bunu yeterli görüyor olması dikkat çekicidir.

5.2.6.4. Otopark Yeterliliği

Konut kullanıcılarına yöneltilen “ Otopark sıkıntısı yaşıyor mu” sorusuna % 11.06 oranında (26 Kişi)yetersiz cevabı alınmıştır. % 88.94 (209 Kişi) oranında kişi ise otoparkların yeterli olduğunu belirtmiştir.

Egekent' te otopark sıkıntısı yaşanmadığını söyleyen bir çok kişi arabalarını yollara da bırakma imkanları olduğunu belirtmiş ancak planlanmış otopark sorununun yaşandığını ifade etmişlerdir. Otoparkları yetersiz bulan kullanıcılar dan bazıları bu sorunu araba sahipliğinin artmasına bağlamışlardır.



Şekil 5.48 Otopark yeterliliği Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

5.2.7. Çevresel İlişkiler

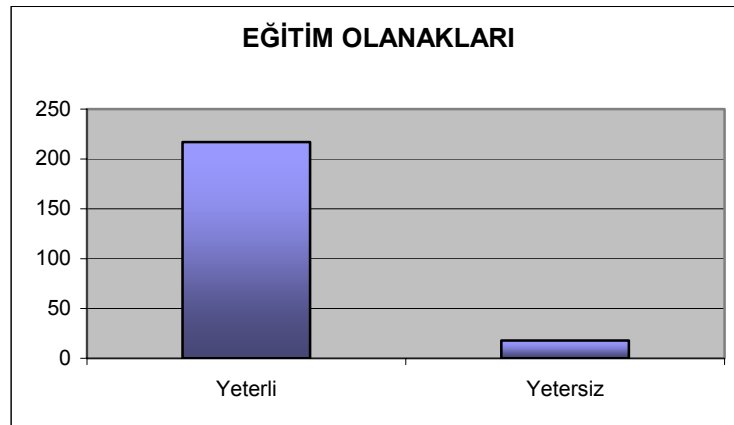
5.2.7.1. Alışveriş Mekanı Yeterliliği

Kullanıcılara Egekent’ te yeterince çeşitlilikte ve sayıda mağaza olup olmadığı sorulmuş ve tümünden hayır cevabı alınmıştır.

Konut kullanıcıları alanı sosyal ve kültürel açıdan eksik görmeleri yanında diğer önemli bir eksikliğinde alışveriş mekanlarının azlığı olduğunu belirtmişlerdir. “Alışverişinizi Nereden Yapıyorsunuz?” sorusuna yanıt olarak kullanıcılar Egekent’ te bulunan Tansaş ve marketleri de kullandıklarını ancak çoğunlukla büyük alışveriş merkezlerinden alışverişlerini yaptıklarını söylemişlerdir. Büyük alışveriş merkezlerinin servis imkanlarının olması ve hem alışveriş hem gezme imkanlarının olması dolayısıyla tercih sebebi olduğu ifade edilmiştir.

5.2.7.2. Eğitim Olanakları

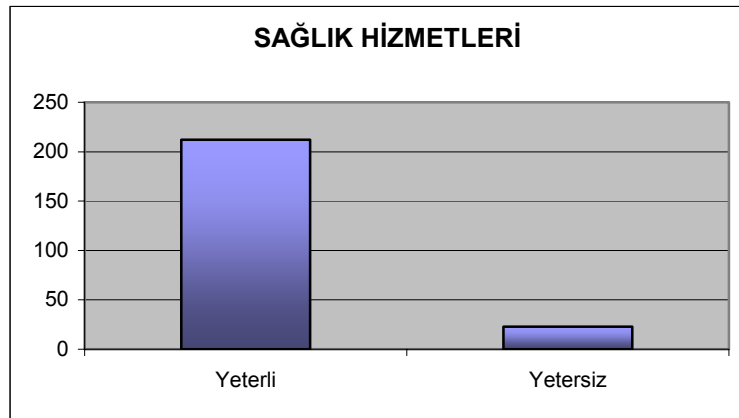
Egekent Toplu Konut Alanında , 3 ilköğretim ve bir lise bulunmaktadır. Kullanıcılara Egekent’ te eğitim olanaklarının yeterli olup olmadığı sorulmuş %7.65 (18 kişi) oranında yetersiz cevabı alınmıştır. % 92.35 (217 kişi) oranında kullanıcı ise eğitim olanaklarını yeterli bulduğunu belirtmiştir



Şekil 5.49 Eğitim olanakları Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

5.2.7.3. Sağlık Hizmetleri

Egekent Toplu Konut Alanında bir Hastane ve üç Sağlık Ocağı bulunmaktadır. Kullanıcılara sağlık hizmetlerini yeterli bulup bulmadıkları sorulmuş ve % 9.78 (23 Kişi) oranında yetersiz cevabı alınmıştır. % 90.22 (212 Kişi) oranında kullanıcı ise sağlık hizmetlerini yeterli bulduğunu belirtmiştir.



Şekil 5.50 Sağlık hizmetleri Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

5.2.7.4. Sektin Sevilmeyen Özellikleri

Memnuniyeti etkileyen faktörlerden biride konut çevresinin niteliğidir. İnsanın içinde yaşadığı konut kadar konutun bulunduğu çevrede önem kazanmaktadır. Yapılaşmış çevrenin fiziki yada mekansal sunumları kullanıcı gereksinimlerinin karşılanmasında rol oynar. Beklentilerinin karşılanmadığı bir çevrede yaşayan insanların konut çevresinden memnun olması beklenemez.

Egekent Toplu Konut alanının kullanıcıları ne derece tatmin ettiğini anlamak, çevreden memnuniyeti saptamak amacıyla kullanıcılara semtte sevdikleri ve sevmedikleri özellikler sorulmuştur.

Tablo 5.39 Semtte sevilmeyen özellikler

Semtte Sevilmeyen Özellikler	Kişi Sayısı	%
Koku (Harmandalı Çöp. Fab.)	63	26.80
Yok	45	19.14
Merkeze uzaklık	27	11.48
Ulaşım	24	10.21
Yokuş	21	8.93
İşsiz-Tinerci gençler	20	8.51
Sosyal Tesis eksikliği	16	6.80
Bakımsız	8	3.40
Komşuluk yok	5	2.12
Hırsızlık arttı	3	1.27
Kanalizasyon	1	0.42
Komşular	1	0.42
Hiçbir şey	1	0.42
Toplam	235	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmesi.

Anket çalışması sırasında görüşülen kişilere semtlerinin sevmedikleri yönleri sorulduğunda, 63 kişi Egekent' e çok yakın olan Harmandalı çöp toplama alanından gelen kokuyu söylemiştir. Bu kokunun günün bazı saatlerinde çekilmez olduğunu dile getirmişlerdir. Görüşülen kişilerin % 19.14' ü semtte sevmediği bir özellik olmadığını söylemiş, % 11.48 oranında kullanıcı Egekent' in şehir merkezine uzak olmasından memnun olmadıklarını belirtmişlerdir. Kullanıcıların % 10.21' i Egekent' te ulaşım araçlarının yetersiz olduğunu bir yere gitmek için uzun süre otobüs beklediklerini ifade etmişlerdir.

Özellikle yaşlıların Egekent' te olumsuz buldukları yön alanın yokuş olmasıdır. % 8.51 oranında kullanıcı ise parklarda vakit geçiren ve tehlike arz ettiklerini düşündükleri tinerci çocuklardan rahatsız olduklarını belirtmişlerdir.

Kullanıcıların % 6.80' i sosyal tesisin olmadığını, % 3.40' ı çevreyi bakımsız bulduğunu, % 2.12' si Egekent' te komşuluk ilişkilerinin olmadığını söylemiştir. Kullanıcılardan bir kişi semtte hırsızlık olaylarının artması nedeniyle kendini güvende hissetmediğini belirtmiştir. Ayrıca Çağdaş Mahallesinde bir konut kullanıcısı kışın yağmur nedeniyle Turan Çakın İlkokulu önünde biriken suyun çocuklar için tehlike oluşturması nedeniyle semtte en önemli sorunun bu olduğunu ifade etmiştir. Görüşülen kişilerden bir konut kullanıcısı komşularından hoşnut olmadığını söylemiş, bir kişide semtin hiçbir şeyini sevmediğini belirtmiştir.

Verilere bakıldığında Egekent' te kullanıcıların çevreden memnuniyetini kötü yönde etkileyen en önemli faktör Harmandalı' dan gelen kokudur. Ancak bundan sonra gelen en yüksek değere bakıldığında ise görüşülen 235 kişiden 45' inin semtte sevmediği özellik olmadığı görülmektedir. Kullanıcılarla yapılan görüşmelerde, genel bir memnuniyetin söz konusu olduğu görülmüştür.

Görüşülen konut kullanıcılarından biri Egekent' te hizmet yetersizliğinden bahsetmiş ve konutun karşısında bulunan yol kenarına ağaç diktiklerini ancak belediyeden ağaçları sulamak için yardım alamadıklarından ağaçların kurduğunu anlatmıştır.

Kullanıcılardan bir diğeri Egekent' te hem köy hem şehir hayatı yaşandığını belirtmiş, şehrin gürültüsünden, trafiğinden uzak olması gibi olumlu özellikleri yanında merkeze uzak olmasından kaynaklanan hizmet yetersizliğinden bahsetmiştir. Semtte en önemli sorun olarak ta Egekent' e yakın gecekondu bölgelerinden gençlerin gelip parkları kullanmalarını ve çocukları rahatsız etmelerini göstermiştir. Semtte karakol olmamasının da bu durumun önlenmesini zorlaştırdığını söylemiştir.

5.2.7.5. Semtın Sevilen Özellikleri

Tablo 5.40 Semtte sevilen özellikler

Semtte Sevilen Özellikler	Kişi Sayısı	%
Havadar	51	21.70
Manzara	48	20.42
Sessiz-Sakin	38	16.17
Yeşil	31	13.19
Düzenli	24	10.21
Otopark sorunu yok	14	5.95
Havası Temiz	13	5.53
Parkları	9	3.82
Cevapsız	3	1.2
Her şeyi	2	0.85
İçme Suyu	1	0.42
Dar Sokak Olmaması	1	0.42
Toplam	235	

Kaynak : Egekent Toplu Konut Alanında, Betül Koç tarafından yapılan anket sonuçları değerlendirilmiştir.

Kullanıcılara semtlerinde sevdikleri özellikler sorulmuş ve görüşülen kişilerin % 21.70' inden havadar yanıtı alınmıştır. Daha sonraki en yüksek orana sahip beğenilen özellik % 20.42 ile manzara faktörü olmuştur. Kullanıcılardan % 16.17' si Egekent' in sakin ve sessiz bir yer olmasından memnun olduklarını , % 13.19' u ise Egekent' tin yeşil olmasından hoşnut olduklarını belirtmişlerdir. Kullanıcılardan biri “İzmir’ de bu kadar yeşil başka yerde var” diyerek bu soruyu cevaplamıştır.

Kullanıcılardan % 10.21' i Egekent’ te sevdiği özellik olarak düzenli olmasını, % 5.95 ‘ i otopark sorununun olmamasını, % 5.53’ ü ise havasının temiz olmasını göstermiştir. % 3.82 oranında konut kullanıcısı Egekent’ te bulunan parkları semtin

en sevdikleri özellik olarak göstermiş ve bununda çocuklar için iyi olduğunu ifade etmiştir.

Görüşülen kişilerden üçü bu soruyu cevapsız bırakmıştır. İki kişi semtte her şeyi sevdiğini, bir kişi içme suyunun iyi olduğunu, bir kişi de Egekent’ te dar sokak olmamasından hoşnut olduğunu belirtmiştir.

Egekent’ te konut kullanıcılarının semtte sevdiğini söylediği havadar ve manzara faktörleri, cevapların % 42.12’ sini oluşturmaktadır. Kullanıcılardan birinin Egekent’ e taşındıktan sonra astımın geçti, buradaki hava hiçbir yerde yok diyerek Egekent’ te oturmaktan memnun olduğunu söylemiştir. Emekli olan bir konut kullanıcısı da havadar ve sakin bir yer olmasından dolayı Egekent’ in emeklilerin yaşaması için uygun bir yer olduğunu düşündüğünü belirtmiştir.

Sonuç olarak Egekent toplu konut alanında yaşayan konut kullanıcılarının genel olarak yaşadıkları konuttan memnun oldukları söylenebilir. Konut çevresinden memnuniyet durumuna bakıldığında ise semtin manzaralı olması, havadar olması, sessiz-sakin olması, konutların düzenli yerleşimi, alanda yeşilin bol olması, şehrin gürültüsünden uzak olması gibi faktörler memnuniyeti olumlu etkilerken, Harmandalıdan gelen koku, sosyal donatı eksikliği, alışveriş mekanlarının azlığı, ulaşım sorunu gibi faktörler memnuniyeti olumsuz etkilemektedir.

5.3. Egekent-1 Toplu Konut Alanının Gözlem ve Mülakatlar Yoluyla Değerlendirilmesi

Egekent-1 Toplu Konut Alanında ilk konut teslim tarihi 1987 olup, halihazırda alanda yaklaşık 18 yıldır yaşayan aileler bulunmaktadır. Konutunda kendisi oturan kooperatif üyeleri yanında kiraya veren üyeler de bulunmaktadır. Alandaki kiracı ev sahipliği durumu zaman içinde değişiklik göstermektedir. Egekent Toplu Konut Alanı onsekiz yıldır farklı sosyal, kültürel, ekonomik özelliklere sahip ailelere konut ve konut çevresi olmuştur. Farklı kullanıcı gereksinimlerinden ve farklı istekler doğrultusunda da konut ve çevresi zaman içinde değişikliklere uğramıştır.

Egekent Toplu Konut Alanında insan etkileri sonucu ortaya çıkan değişiklikler dışında toplu konut alanı için ilk imar planında görülen yapılaşma durumu ile ilgili de değişiklikler gözlenmektedir.

Çalışmanın bu bölümünde Egekent-1 Toplu Konut alanının fiziksel mekanındaki değişimlerin değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Zaman içinde kullanıcı istekleri doğrultusunda planlama sonrasında meydana gelen değişiklikler incelenmiştir. Bu doğrultuda toplu konut alanı öncelikle bütün olarak ve ada bazında değerlendirilmiştir. Daha sonra konut yakın çevresi ve konut özelinde değerlendirmeler yapılmıştır.

5.3.1. İlk Vaziyet Planına Göre Değişim

Egekent Toplu Konut Alanının 1/1000 ölçekli imar planı 1 Kasım 1983 tarihinde onanmıştır. Bu planda alanda 10.000 konut yapılacağı ve yaklaşık 40.000 kişi yerleşeceği kabulü yapılmıştır. 159 hektarlık alanın 77 hektarı (%48,5), konut alanı, 82 hektarı (% 51,5) da ulaşım ve sosyal donatı alanı olarak ayrılmıştır. (İzmir Belediyesi, 1984, s.18)

Çiğli Belediyesi'nden elde edilen Halihazır harita incelendiğinde vaziyet planında belirlenen konut adaları yerleşiminde değişiklik olmadığı izlenmektedir. Ancak alanda ticaret, sağlık tesisi, cami, sosyo-kültürel tesis, resmi tesis ve kreş kullanımları için ayrılan yerlerde farklılıklar görülmektedir. Bir kısımda boş durumdadır. Örneğin vaziyet planında ticaret olarak belirtilen yerlerden bir kısmının alanda boş durumda olduğu gözlenmektedir. Bir kısmı ise işlev değiştirmiştir.

- Ticaret olarak ayrılan yere cami yapılmıştır.
- Temel eğitim binası için ayrılmış olan 1130 numaralı parsel halihazır haritaya bakıldığında da aynı kullanım görülmektedir, ancak alanda bu parsel boş bulunmaktadır.

- Vaziyet planında yeşil alan olarak görünen 22309 numaralı parselde halihazırda anaokulu bulunmaktadır.
- Vaziyet planında kreş olarak planlanmış yerlerden sadece birisinde bu kullanıma yönelik uygulama yapılmış ancak bu bina da şuanda İzkent Sağlık Ocağına hizmet etmektedir.
- 1120 numaralı parsel vaziyet planında kreş kullanımına ayrılmış ancak halihazırda sağlık tesisi bulunmakta ve bugünde kullanımı bu yöndedir.

Vaziyet planı ve halihazır harita arasında en ciddi değişim otoparkların kullanılmasında görülmektedir. Alandaki eğimli yapı nedeniyle vaziyet planında önerilen otoparklar gerçekleşme imkanı bulamamıştır. Otopark kullanımındaki eğilim parçalı kullanım şeklinde olmuştur.

5.3.2. Konut Yakın Çevre Değerlendirmesi

Çalışmanın bu bölümünde Egekent Toplu Konut Alanının değerlendirilmesi, çalışmacı tarafından konut yakın çevre özelinde yapılmıştır. Konut yakın çevresinin kullanıcı isteklerini ne derecede karşıladığı saptanmış ve kullanım sürecinde konut çevresinde meydana gelen değişiklikler izlenmiştir. Ayrıntılı bir gözlem açısından çalışma, toplu konut alanında belirlenen üç konut adasında yapılmıştır. Bunlar 1067, 1118, 1129 numaralı konut adalarıdır.

Konut alanlarının değerlendirilmesi, alanda yapılan gözlemler sonucu ortaya konmuştur. Ayrıca konut kullanıcılarına uygulanan ankette yer alan “konut yakın çevresi” başlığı altındaki sorulara verilen yanıtlardan saptanan kullanıcı istek ve beklentilerinin çevreye etkileri incelenmiştir. Konut kullanıcı davranışları izlenerek konut çevresi ile kullanıcılar arasındaki ilişkiler belirlenmeye çalışılmış, konut çevresi kullanım biçimi ortaya konmuştur.

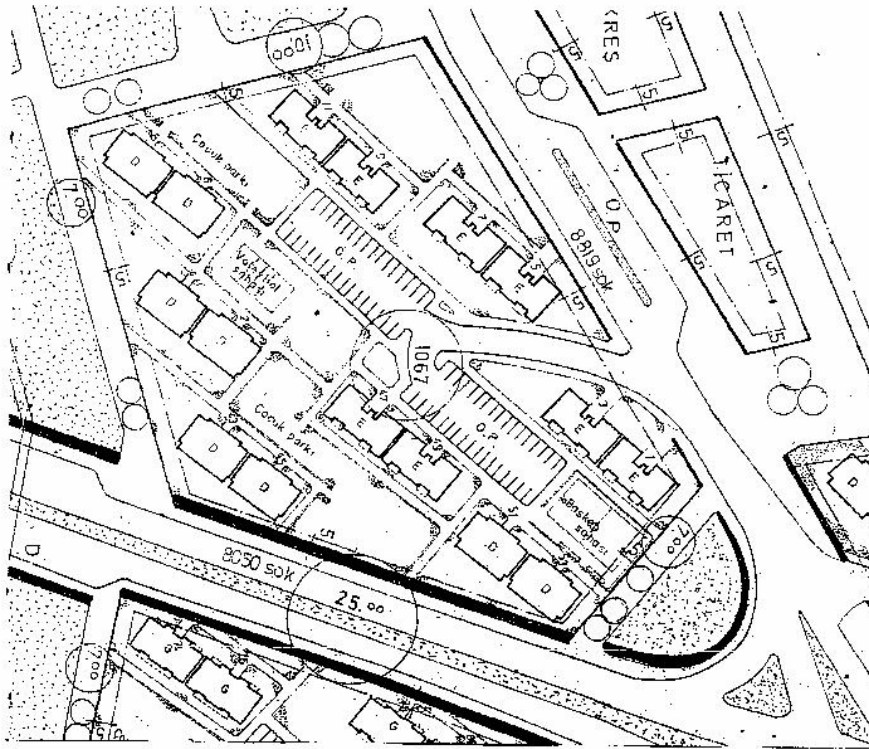
Örneklem olarak seçilen 1067 numaralı konut adası S.S. Denizciler Sos. Sig. Konut Yapı Kooperatifi ve S.S. Öğretmenler Zafer Yapı Kooperatifi üyelerinin konutlarını içermektedir. Bu konut adasında blok sayısı 16 dır. Konutların mimari

proje tipi D ve E dir. Site yönetimi bulunmamaktadır. 1118 numaralı konut adası S.S. Ege Gübre Personeli Sos. Sig. Konut Yapı Kooperatifi üyelerinin konutlarını içermektedir. Bu konut adasında Blok sayısı 16 dır. Konutların mimari proje tipi D ve E dir. Site yönetimi bulunmaktadır. Site ismi Ege Gübre Sitesidir. 1129 numaralı konut adası S.S. 64' lüler Özlem Yapı Kooperatifi üyelerinin konutlarını içermektedir. Bu konut adasında blok sayısı 24 tür. Konutların mimari proje tipi B1 ve D dir. Site yönetimi bulunmaktadır. Site ismi Özlem Sitesidir.

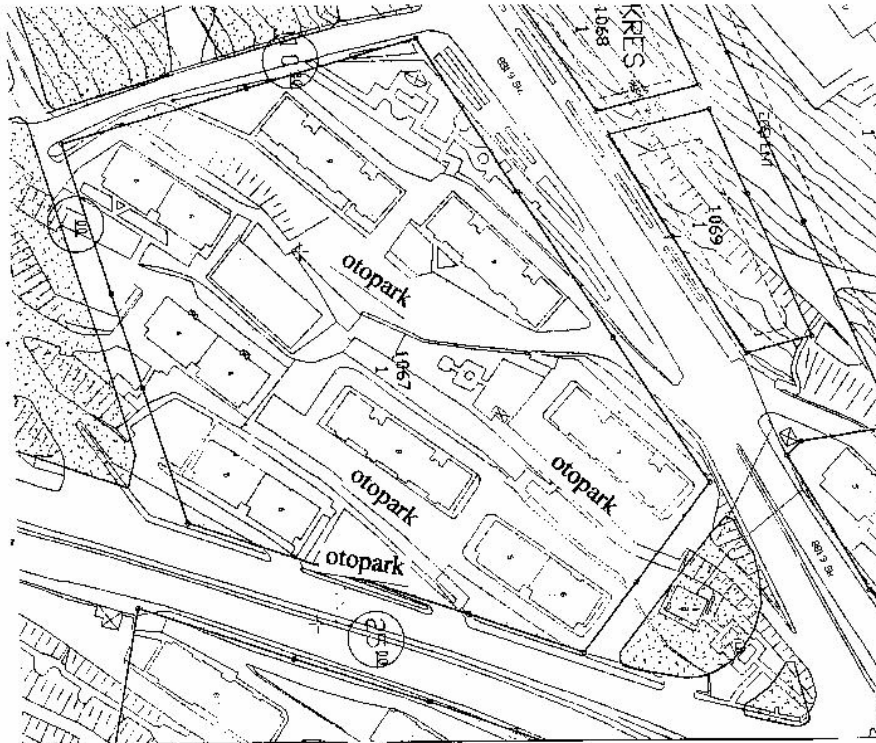
Konut yakın çevre değerlendirmesini öncelikle vaziyet planı ve halihazır haritanın karşılaştırılması şeklinde olmuştur. Bu karşılaştırmada çocuk oyun alanları ve otoparklardaki değişiklikler dikkati çekmektedir. (Plan 7-8, Plan 9-10, Plan 11-12) Ayrıca konut ve çevresi değerlendirmesi 4 başlık altında incelenmiştir. Bunlar; Erişilebilirlik, Güvenlik, İmaj-Görünüm ve Kimlik tir.



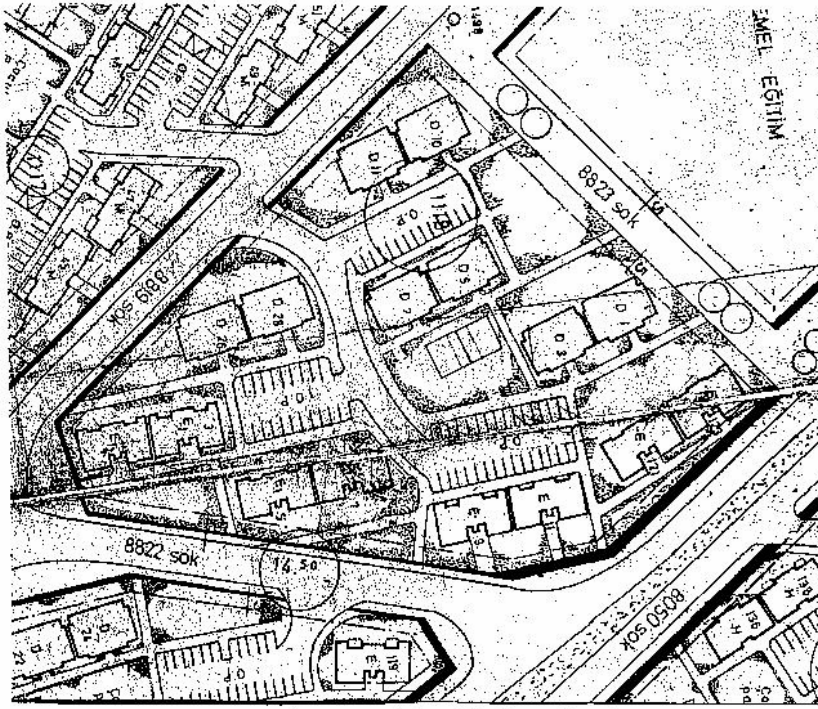
Şekil 5.52 Egekent-1 Toplu Konut Alanı (konut ve çevre değerlendirmesi yapılan konut birimleri).



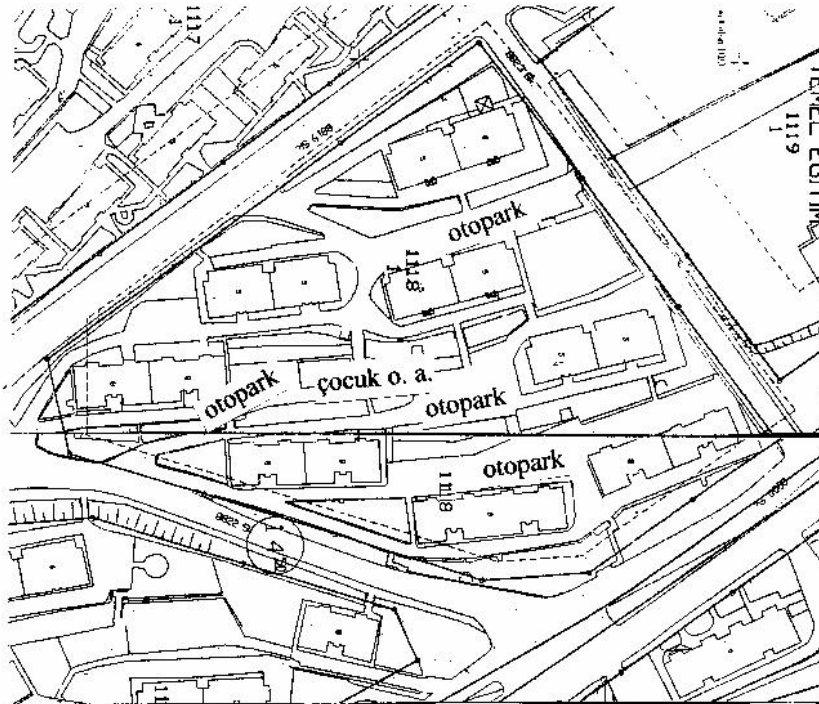
Şekil 5.53 Egekent-1 Toplu Konut Alanı Vaziyet Planı (Ada no:1067)
Kaynak : Hülya Koç arşivi



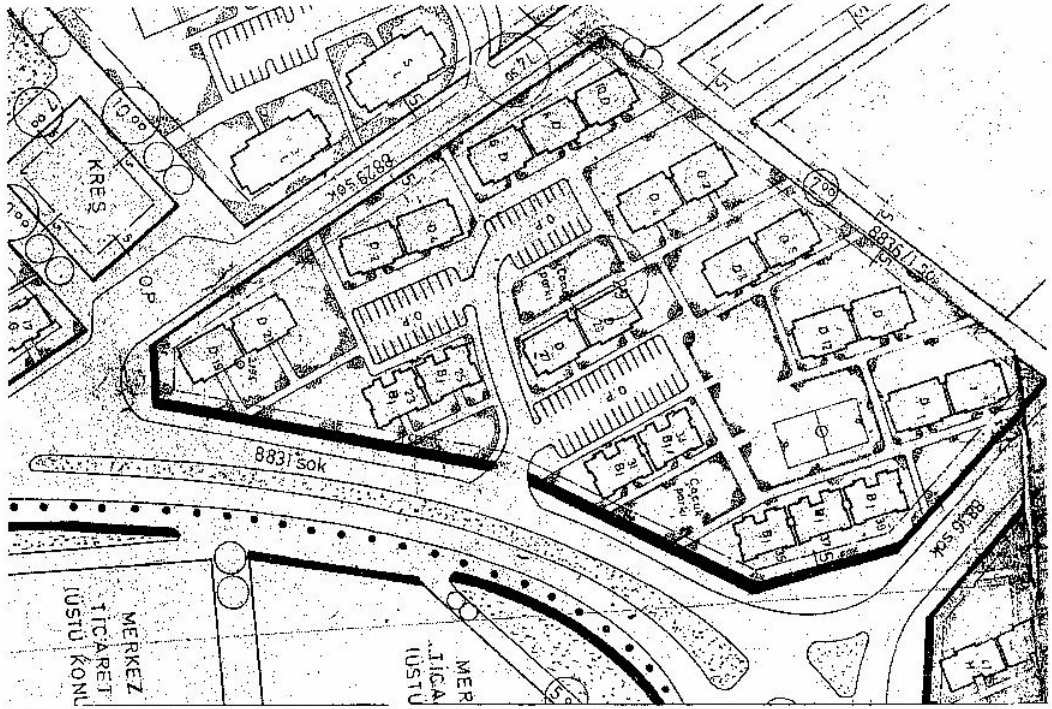
Şekil 5.54 Egekent-1 Toplu Konut Alanı Halihazır Durum-İmar Planı (Ada no:1067)
Kaynak : Çiğli Belediyesi



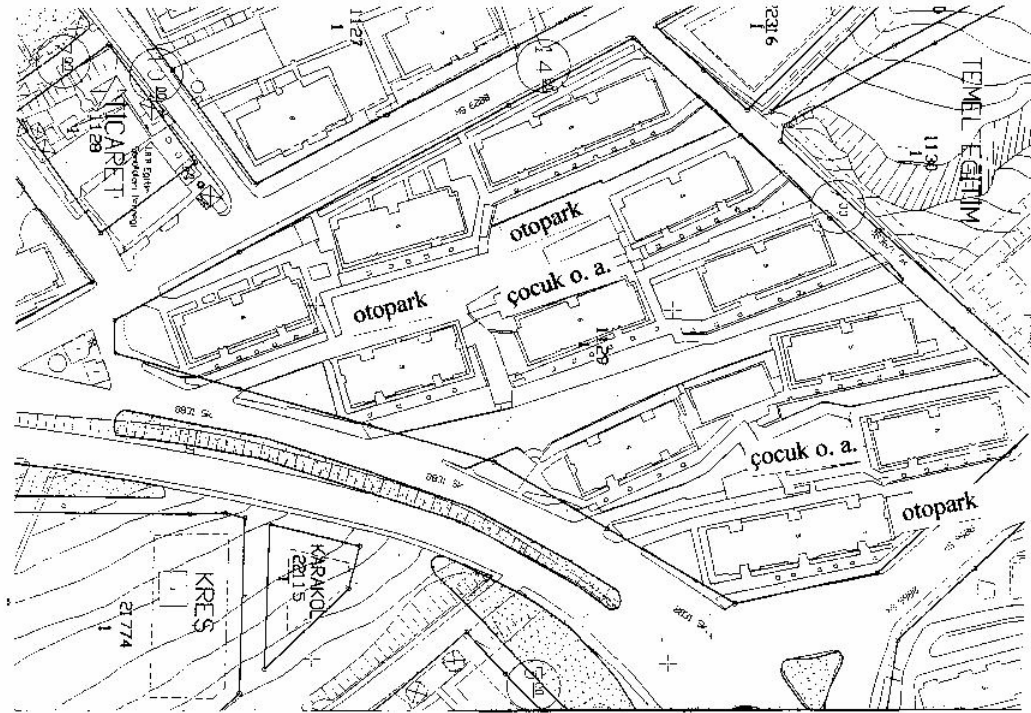
Şekil 5.55 Egekent-1 Toplu Konut Alanı Vaziyet Planı (Ada no:1118)
Kaynak : Hülya Koç arşivi



Şekil 5.56 Egekent-1 Toplu Konut Alanı Halihazır Durum-İmar Planı
(Ada no:1118) Kaynak : Çiğli Belediyesi



Şekil 5.57 Egekent-1 Toplu Konut Alanı Vaziyet Planı (Ada no:1129)
Kaynak : Hülya Koç arşivi



Şekil 5.58 Egekent-1 Toplu Konut Alanı Halihazır Durum-İmar Planı (Ada no:1129)
Kaynak : Çiğli Belediyesi

5.3.2.1. Erişilebilirlik

Yaşam kalitesi ve yaşanabilirlik konusunda, erişilebilir çevrelerin sağlanması biçimindeki bir hedef, yalnız binaları değil tüm yaşam alanlarını kapsamalıdır. Bedensel yetenekleri ne olursa olsun, tüm insanların kentsel yaşama katılım gereksinimlerinin belirli ayrımlara dayanmaksızın ele alınması, tasarımın çoğulcu, ayrımsız bir işleyiş anlayışı olmasını gerektirmektedir. Bu kapsamda, düzenlemelerin konut alanı, eğitim, sağlık, sosyal donatı ve ticaret alanları, resmi kurumlar, merkez alanları ve yeşil alanlar gibi farklı arazi kullanım türlerini, bunlar arası bağlantıları, yaya ve araç ulaşımını hem iç hem de dış mekanları, hem özel hem de yarı özel ve kamusal mekanları kapsar biçimde kent bütününde gerçekleştirilmesi gereklidir...(DPT 2005f)

Egekent-1 Toplu Konut Alanı konut yakın çevre değerlendirmesine yönelik çalışmada erişilebilirlik kriteri bağlamında sokak ve konut numaraları görünebilirliği, yaya yolları düzenlemesi, otopark olanakları ve toplu taşıma olanakları incelenmiştir.

5.3.2.1.1. Görünebilir Sokak ve Konut Numaraları

Konut ve çevresinin tanımlanması, kolay ulaşılabilir olması açısından sokak ve konut numaraları önem taşımaktadır.

“Bir yerleşmenin ana giriş noktalarına yönlendirme haritaları yerleştirilmelidir. Haritalar açık, okunabilir, kolay anlaşılır olmalıdır. Gece ışıklandırılmalı, bitkilerin görüşü kapatmayacağı yerlere konumlanmalıdır.” (Koç 2001b, s.13)

İncelenen her üç sitede de giriş noktalarında yönlendirme haritaları bulunmamaktadır. Yalnızca site girişinde site isminin bulunduğu tabelalar yer almaktadır. Ayrıca gece görünebilirliği sağlamak amaçlı ışıklandırmanın yapılmadığı gözlenmiştir.



Şekil 5.59. Özlem sitesi



Şekil 5.60. Ege Gübre sitesi

“Konut numaraları kolay okunabilir, gece görülebilir ve arabadan da okunabilir olmalı, orta büyüklükte veya büyük sayılar kullanılmalıdır. Numaralar gece bahçe veya sokak ışıkları ile aydınlatılabilecek biçimde yerleştirilmelidir.” (Koç 2001b, s.14)

İncelenen üç sitede de sokak numaraları bazı konutların yan cephelerine yerleştirilmiştir. Her konut girişinde de konut numaraları mevcuttur. Konut numaraları giriş ışıklandırması nedeniyle görünebilir olmaktadır. Sokak numaraları için aynı şeyi söylemek mümkün değildir. Görünebilir nitelikte olan sokak numarası site girişindeki numaradır. Ancak konut blokları arasındaki numaraların gece görünebilirliğini kılacak ışıklandırma düşünülmemiştir.



Şekil 5.61. Özlem Sitesi



Şekil 5.62. Ege Gübre sitesi

5.3.2.1.2. Yaya Yolları

“...Mekanın engelleyici nitelikleri, günlük yaşamın tüm alanlarındaki eylemleri etkilediklerinden, yaşanabilirlik açısından özel önem taşımaktadırlar...Fiziksel düzenlemeler açısından yaşam çevrelerindeki fiziksel engellerin kaldırılması, tüm insanların yaşama katılması ve yaşantı üretebilmesi konusunda ilk aşamada sağlanması gerekli koşullardandır biridir.” (Koç 2001c, s.52)

“...Bir sitede, sürekliliği olan bir yaya yolu basamaksız ve tekerlekli sandalye ile erişime uygun yüzeyli ve uygun genişlikte olmalıdır. Böyle bir erişilebilir sirkülasyon hattı, her insana, bir toplu taşıma durağına, bir otopark alanına ulaşabilme olanağı sağlamalıdır.” (Koç 2001c, s. 25)

Egekent Toplu Konut Alanında incelenen her sitede de engelli kullanıcılar için uygun yaya yolu düzenlemelerinin olmadığı görülmektedir. Arazinin eğimli olması dolayısıyla konutlara ulaşım düzgün bir yaya yolunu imkansızlaştırmakta, erişim merdivenlerle sağlanmaktadır. Engelli kullanıcılar için yapılmış rampalar ise malzeme kalitesi ve uygun olmayan eğimi ile amacından uzak bir görüntü sergilemektedir ve kullanılamayacak durumdadır.

Site yöneticileri ile yapılan görüşmelerde genel düşünce “hangi yerleşme alanında engelli insanlar düşünülmüş ki Egekent’ te düşünölsün” biçiminde ifade edilmiştir. Site yöneticileri çok düşük bir miktar olan aidatları bile vermekte geciken, vermek istemeyen kullanıcılar varken engelli kullanıcılara yönelik düzenlemeler için kimseden yardım alabileceklerini düşünmemektedir. Yöneticiler insanların konut çevresine olan duyarsızlıklarını dile getirmektedirler. Ayrıca bu durum yerleşim alanının planlamasında ve uygulama aşamasındaki eksiklikler, hatalar olarak gördüklerini eklemektedirler.



Şekil 5.63. Özlem sitesi



Şekil 5.64. Özlem sitesi

5.3.2.1.3. Otopark Olanakları

Egekent Toplu Konut Alanı genelinde otopark sorununun yaşanmadığı izlenmektedir. Alanda yapılan anket çalışması sonucunda kullanıcıların birçoğunun otoparkları yeterli bulduğunu belirtmesi göz önüne alındığında yapılan gözlemlerin kullanıcıların ifadeleri ile tutarlı olduğu görülmektedir.

Özlem ve Ege Gübre sitesi yöneticileri ile yapılan görüşmelerde de yöneticiler otopark sıkıntısı yaşamadıklarını belirtmişlerdir.

Otopark sıkıntısı yaşanmamasının araba sahipliği durumu dışında bir nedeni de planlı otopark alanı dışındaki bazı alanlarında otopark kullanımına dönüştürülmesindendir. İncelenen üç yerleşimde de planda öngörülen otoparklar dışında kullanımların olduğu gözlenmektedir. Bazı kullanıcıların arabalarını evlerinin önüne park etme isteği duymaları sonucu konut blokları önünde de otopark kullanımı olduğu gözlenmektedir. Ayrıca bunun bir sonucu olarak yine yeşil alan olarak ayrılmış bazı kullanım alanlarının otopark kullanımına dönüştüğü görülmektedir. (Şekil 5.65)



Şekil 5.65. Özlem sitesi



Şekil 5.66. Ege Gübre sitesi



Şekil 5.67. Öğretmenler Zafer sitesi

5.3.2.1.4. Toplu Taşıım Olanakları

Konut kullanıcılarının konut ve çevresinden memnuniyetini etkileyen faktörlerden biri de toplu taşıım olanaklarının yeterliliğidir. Egekent Toplu Konut Alanında yapılan anket sonuçları ile tutarlı olarak incelenen sitelerde toplu taşıım olanaklarının yeterli olduğu, büyük bir sıkıntı yaşanmadığı gözlemlenmiştir.

Ege Gübre ve Özlem sitesi yöneticileri ile yapılan görüşmeler de yöneticilerin toplu taşıım olanaklarını yeterli gördüğü görülmektedir. Bazı semtlere otobüslerin saatte bir geldiğini ancak bunun da yeterli olduğunu, çok büyük bir sıkıntı yaşanmadığı belirtilmiştir.



Şekil 5.68 Dolmuş durakları



Şekil 5.69. Otobüs durağı

5.3.2.2. Güvenlik

Güvenlik, insanın en önemli gereksinimi olan barınma ile birlikte insan gereksinimleri sıralamasında ilk sıralarda yer almaktadır. Abraham Moslow' un ihtiyaç hiyerarşisinde de insanın gereksinimleri sıralamasında ikinci sırada güvenlik gereksinimi(emniyet, koruma, sağlık...) yer almaktadır. (Kütükçüoğlu 2005)

...Güvenli bir çevrede aranılan, kullanıcılarının fizyolojik ve psikolojik yönden sağlıklı bir yaşam sürdürebilmeleri ve sağlık üzerinde sorun yaratabilecek etkenlerin giderilebilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olmasıdır. Bu koşulların sağlanması, planlama ve tasarım aşamasında olduğu kadar çevrenin bakım ve yönetimi aşamasında da müdahalelere gereksinme duymaktadır. (Koç 2001b, s.36) Ayrıca konut dışı mekanlar görülebilir ve kullanılabilir olsa da güvenli ve korumalı bir ortam sağlamıyorsa kullanım yoğunluğu azalacaktır. (Tutal 2001, s.78)

Bu bölümde Egekent-1 Toplu Konut Alanında konut çevresi güvenlik durumu değerlendirilmiştir. Çocuk oyun alanlarının çocuklar için güvenilirliği saptanmış, konut çevresi tasarımında yayalar açısından engelsiz ve güvenli güzergahlar oluşturabilme düzeyi izlenmiştir.

5.3.2.2.1. Güvenilebilir Konut Çevresi

Kullanıcıların konut ve çevresinde kendilerini güvende hissetmeleri konut alanından memnuniyeti etkileyen en önemli faktörlerdendir.

Konut ve çevresinin yaşanabilirliğini etkileyen ve insanın temel gereksinimleri arasında sayılan güvenlik, fiziksel çevre koşulları arasında dikkate alınması gereken faktörlerdendir. Konut ve çevresi kullanıcılarına güven duygusunu hissettirmelidir. “Güvenli bir çevre korku, çekinme ve kuşku yaratabilecek unsurlardan uzak olmalıdır ve/veya bu unsurlara karşı korunmuş olmalıdır.” (Koç 2001b, s.36)

“Korku, çekinme ve kuşku yaratabilecek unsurlara karşı korunmuş olma, yapının, kendi dışından kaynaklanan sorunlara karşı güvenli olmasına işaret etmektedir. İnsanlardan kaynaklanan ve insanlara, mallara yönelik hırsızlık, gasp ve saldırı gibi sorunlar bunlardan bazılarıdır.” (Koç 2001b, s.36)

Konut ve yakın çevresinin güvenliği konusunda en doğru bilgiyi o konutu ve çevreyi kullanan kullanıcılardan almak mümkündür. Egekent Toplu Konut Alanında kullanıcılara uygulanan ankette yer alan “Konut ve çevresini güvenli buluyor musunuz” sorusuna verilen cevaplardan bir kısmı çevrenin güvensiz bulunması yönünde olmuş ancak büyük bir kısmı da güvenli bulunması yönünde olmuştur. Alanda gözlemlenen; toplu konut alanının gündüz saatlerinde dahi تنها olması, akşamları ise bazı bölgelerde yeterli aydınlatma olmaması nedeniyle güvensiz konut çevrelerinin oluşması yönündedir.

Site yöneticileri ile yapılan görüşmelerde yöneticilerin ortak sorunu, arazi eğiminden kaynaklanan düzenleme sonucu yerleşime farklı noktalardan giriş çıkışın bulunması ve tek noktadan güvenliğin sağlanmasının mümkün olmayışdır.

5.3.2.2.2. Korunaklı Çocuk Oyun Alanları

“Konut yakın çevresinde çocuğun kendi kendine ve arkadaşlarıyla oynayabileceği ve ailelerin kolayca denetleyebilecekleri açık ve kapalı oyun alanları yaratılmalıdır....Konut yerleşmelerindeki oyun alanlarının niteliklerine özellikle dikkat edilmeli; farklı yaş gruplarındaki çocukların gereksinimlerini karşılayacak düzenlemeler yapılmalıdır.” (Sivri 1993, s.187)

İncelenen üç siteden ikisi olan Özlem ve Ege Gübre Sitesinde çocuk oyun alanları mevcut iken 1067 numaralı konut yerleşim alanında ise çocuklar için oyun alanının bulunmaması dikkat çekicidir. Çocukların otopark olarak kullanılan boş alanlarda oyun oynadıkları gözlemlenmiştir.

Egekent Toplu Konut Alanında özellikle çocuk oyun alanlarında gözlenen bir durum; kullanıcıların güvenli bulmadığı için kullanmadığı çocuk oyun alanlarının bakımsızlıktan dolayı kötü durumda olmasıdır. Bu durum site yönetimi olan yerleşimlerde yönetimin konut çevre bakımı ile ilgilenmesinin sonucu olarak aşmıştır. Özlem ve Ege gübre sitesinde bulunan çocuk oyun alanlarının kullanılabilirdiği gözlenmiştir. Ancak yine de çocuk oyun alanı mobilyalarının çocuklar için tam bir güvenli oyun imkanı sunduğu söylenemez. Bunun yanında oyun alanlarında her yaş grubuna uygun kullanımlardan söz etmek mümkün değildir

Örnek yerleşim alanlarında yapılan gözlemlerde çocuk oyun alanlarının klasik oyun araçları ile donatılmış olduğu görülmektedir. Çocuklar için yeterli oyun donanımına sahip olmadığı gibi mevcut oyun araçları da bakımsızdır. Kullanılabilir oyun araçları yanında çocukların güvenliğini tehdit edici, kullanılamayacak durumda oyun araçlarının da bulunduğu görülmektedir.

“...Çocuklar oyun mekânında kendilerini güvende hissetmek isterler. Ayrıca evden görülebilen oyun alanları yüksek kullanım oranına sahiptir.” (Tekkaya 2005). İncelenen yerleşim yerlerinde çocuk oyun alanlarının evden görünebilir olması her konut için geçerli olamayacak bir durumdur. Bunun sonucu olarak ta çocukların

evlerinin önünü oyun alanı olarak kullandıkları gözlemlenmiştir. Bu durum ayrıca ailelerin çocuklarının gözleri önünde olmasını istemelerinin sonucudur.

Çocukların oyun oynarken güvenliğini tehdit edebilecek bir durum da taşıt trafiğidir. “Çocukların büyüdüğü ortamlar hızlı ve dikkatsiz sürücülerden arınmış olmalıdır. Çocukların oyun alanlarında güven içinde oynayabilmeleri için yerleşmelerin içindeki taşıt trafiği en aza indirilmelidir.” (Sivri 1993, s.188)

Egekent’ te çocuk oyun alanları konut blokları arasında ve otopark kullanımları ile de yakın bir biçimde konumlandırılmıştır. Çocuk oyun alanlarının hemen yanında otopark kullanımı mevcuttur. Hızlı araç trafiğine sahip ana yollara yakın çocuk oyun alanları bulunmamaktadır.

Çocuk oyun alanlarına ilişkin gözlemlerden varılan sonuç; oyun alanlarının mekansal açıdan nitelikli özelliklere sahip olmadığı ve her yaş grubundaki çocuğa yönelik oyun alanı eksikliği yönündedir. Anket çalışması sırasında çocuk oyun alanları ile ilgili ailelerin verdiği cevapların oyun alanlarının yetersizliği ve kullanım dışı olduğu yönünde olması, bunun yanında Gökmen’ in yapmış olduğu çalışmada da Egekent’ te ailelerin yerleşmelerinin kötü yönü olarak ikinci sırada oyun alanlarının az olmasını belirtmeleri gözlemlenenler ile tutarlı sonuçlardır. (Sivri 1993, s.146)



Şekil 5.70. Özlem sitesi



Şekil 5.71. Ege Gübre sitesi



Şekil 5.72. Özlem sitesi

5.3.2.2.3. Yaya Aksları

Alan çalışmasının yapıldığı üç yerleşmede de konutlara erişimin otopark kullanımı nedeniyle taşıtlarında girdiği yollardan sağlanması nedeniyle yayalar açısından rahat bir biçimde kullanım sağlamamaktadır. Yayalar açısından gözlemlenen diğer bir olumsuz durum da; bloklardan park, alışveriş, durak vb. noktalara bağlantı sağlayan yollarında bir kısmının otopark kullanımına hizmet etmesidir.



Şekil 5.73. Ege Gübre sitesi

Konut bloklarına erişimin geceleri sokak lambaları ve konut girişindeki aydınlatma elemanları ile sağlanmaktadır. Alanda yer yer bazı sokak lambalarının yanmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle karanlıkta kalan yollar bulunmaktadır.

5.3.2.3. İmaj-Görünüm

5.3.2.3.1. Peyzaj Kalitesi (Bahçe Kullanımı)

Konut alanı peyzajı ve yerleşim düzeni kullanıcıların tatminine katkı sağlamaktadır. Bu nedenle yerleşim alanının iç düzenlemesine ve peyzajına yeterli zaman ve bütçe ayrılmalıdır. (Koç 2001b, s. 10) Egekent Toplu Konut Alanında incelenen yerleşim alanlarından site yönetimi olanlarda konut çevresi peyzaj düzenlemesine önem verildiği ve bunların bakımı için bahçıvan çalıştırıldığı görülmektedir. Site yönetimi olmayan yerleşmede ise konut çevresi bakımı bazı kullanıcılar tarafından yapılmaktadır. Ancak bunun yetersiz olduğu ve peyzaj kalitesinden söz edilemeyeceği açıktır.

Her üç yerleşmede de konut çevresinde çiçek, ağaç yetiştirme ve balkonda, konut çevresinde konut çevresinin niteliğini değiştirmek için yapılan çalışmalar öne çıkmaktadır. Özellikle emeklilerin ve zemin kata oturup çevreye yakın olanların bu eyleme daha fazla katıldıkları ortaya çıkmaktadır. Bunun ötesinde daha geniş bir düzeyde çevre niteliğine bireysel ya da grup katılımının söz konusu olmadığı görülmektedir.

5.3.2.3.2. Görsel Çeşitlilik-Renk

“...Tanımlanabilir bir bütün içinde bir dereceye kadar görsel çeşitlilik yaratmak için yükseklik, renk, çatı biçimi ve ölçülerle çeşitlilik yapılabilir. Ayrıca pencere ve balkonların biçimi, ölçü ve yerleri çeşitlendirilebilir.”(Koç 2001b, s. 12)

Egekent toplu konut alanında hem incelenen yerleşimlerdeki hem de alanın bütünündeki konut birimlerinin cephelerinde (renk, pencere, balkon vb.) çeşitlilikten söz edilemez. Dış cephelerin rengi çeşitlilik göstermemektedir.

Çinici, toplu konutun sağladığı bir elden planlama olanaklarının iyi kullanılmamış ve üst gelir gruplarına hizmet veren bazı örnekler dışında tekdüze, mekanik dokular

toplu konut alanının özellikleri olduklarını belirtmektedir. (Çinici 1991, s. 179) Egekent Toplu Konut Alanında da bina cephelerinde tekdüzelikten söz edilebilir.



Şekil 5.74 Ege Gübre sitesi

5.3.2.3.3. Mekan Hiyerarşisi.

“Kamusal mekan (sokaklar), topluluğun mekanı (paylaşılan açık mekanlar ve oyun alanları gibi kullanımlar) ve özel mekan (konut birimleri ve özel açık mekanlar) açıkça tanımlanmalıdır.” (Koç 2001b, s. 8)

Egekent Toplu Konut Alanında kamusal mekan, toplu kullanım mekanları ve konutlara ait özel mekanlar tanımlı bir şekildedir. Site içindeki binaların etrafındaki duvar veya çit farklılığıyla, kamuya ait yerlere ait bordürlerdeki renk farkı ile ve toplu kullanıma ait açık mekan, oyun alanları, toplanma mekanlarının konumlanmasındaki belirlilikle mekan hiyerarşisi önemli ölçüde sağlanmıştır. İncelenen yerleşimlerde de gözlenen arazinin eğimli olması nedeniyle istinat duvarlarının mekanları bölümlere ayırması, binaların etrafındaki yeşillik ögesinin çitle çevrilmesi, yeşil alanların sitenin kenarlarında konumlandırılması ve kamuya ait yerler ile sınır oluşturmaları gibi özellikler de bunu göstermektedir.

5.3.2.4. *Kimlik*

5.3.2.4.1. *Belirli Bir Bölgeye Ait İfade*

Konut alanlarında yaşayanların konutlarının etrafında kendine ait bir bölge duygusunu ifade etmelerine ve deneyim kazanmalarına olanak sağlanmalıdır. Ön ve arka bahçeler sağlanmalı, konutların sakinlerine çit, bitkilendirme, kot farklılıkları vs ile kendi mülklerini tanımlamaları için izin verilmelidir. Ortak yeşil alanlarda bile o alanda oturanların kişisel zevklerini yansıtmak için uyarlamalarına olanak sağlanmalı, yarı özel alanlarda oturmak için uygun ve rahat yerler bulunması sağlanmalıdır. (Koç 2001b, s.15)

İncelenen 1067 numaralı konut adasında site yönetimi bulunmamaktadır. Bu nedenle konut çevresindeki bakımsızlık dikkati çekmektedir. Ancak bazı kullanıcıların kendilerini o yaşam çevresine ait hissetmek isteklerinin sonucu olarak konut birimleri çevresindeki küçük alanları hobi bahçelerine dönüştürmüş olduğu gözlemlenmektedir. Bu da yarı özel alanların özel alanlara dönüştürülmesi ile gerçekleşmiştir. Bu durumun bazen 3-4 m² lik küçük alanlarda ve özellikle giriş cephelerinde oluşturulan bahçeler şeklinde kullanıcının beğenisine göre ekilmiş çiçeklerin bulunduğu bir kullanım alanı şeklinde bazen de üzeri kapatılmış oturma mekanları şeklinde olduğu görülmüştür.

Site yönetimi olan konut birimlerinde ise konut çevresi bakım ve temizliği yöneticiler tarafından sağlandığı için bu tür kullanımlara rastlanmamaktadır. Ancak site yönetimi olan yerleşmelerde de genellikle konut birimlerinin giriş kısmında, üzeri kapalı veya açık oturma birimleri bulunmaktadır. Üç sitede de konut çevresi kullanımlarının komşuluk ilişkilerini de olumlu yönde etkilediği gözlemlenmiştir.



Şekil 5.75 Öğretmenler Zafer sitesi



Şekil 5.76 Öğretmenler Zafer sitesi

5.3.2.4.2. Mahremiyet Sağlanması

Mahremiyet bireyin kültürel yapısı, kişiliği, davranış kalıpları ve beklentilerine bağlıdır. Bu yüzden bireyden bireye mahremiyet düzeyi değişmektedir. Mahremiyet konut yerleşmeleri tasarımında çeşitli düzeylerde ortaya çıkmaktadır. Oda/Konut düzeyi ve konut bloku düzeyi (komşu daireler arasında görsel- işitsel mahremiyet vb.) (Dülgeroğlu ve diğer., s. 117)

Egekent Toplu Konut Alanında incelenen üç sitede de gözlemlenen, binalar arasındaki mesafenin rahatsız edici olmadığıdır. Bahçe düzenlemeleri, otopark alanları, basketbol sahaları binalar arasında planlanarak konut birimleri sıklığından kurtulmuş ve mahremiyeti sağlayacak mesafede konumlandırılmıştır.

5.3.2.4.3. Kişisel Eklemeler

Birey ve ailelerin çok farklı istek ve beğenileri vardır. Konut ve çevresinin farklı sosyo-kültürel altyapıya sahip konut kullanıcılarının tüm isteklerine yanıt vermesi bu anlamda zorlaşmaktadır. Bu nedenle konut ve çevresi zamanla kullanıcı davranışlarına göre dönüşüme uğramaktadır.

Egekent Toplu Konut Alanında kullanıcıların istekleri doğrultusunda konut ve çevresine etkileri her üç yerleşmede de gözlemlenmiştir. Konut çevresinde kullanıcıların ihtiyaçları doğrultusunda yaptığı eklemelerin oturma mekanları şeklinde olduğu görülmektedir. Her üç yerleşmede de konut birimleri arasında

konumlandırılmış üstü kapalı oturma mekanları gözlemlenmektedir. Planlama dan farklı olarak yerleşme de görülen diğer bir fonksiyon ise Ege Gübre sitesindeki çocuk oyun alanıdır.

İncelenen üç yerleşmede de kullanıcıların konuta yönelik eklemesi olarak balkonların kapatılması işlemi görülmektedir. Alanın genelinde de bu durum büyük oranda olarak görülmektedir.



Şekil 5.77 Ege Gübre sitesi



Şekil 5.78 Öğretmenler Zafer sitesi

5.3.3. Konut Değerlendirmesi

İçinde yaşadığımız çevre bina iç mekanlarından kentsel dış mekanlara, hatta kenti çevreleyen doğa parçasına kadar uzanan zincirleme bir yapı göstermektedir. Konut bu yapı içinde zamana bağlı olarak toplumların sosyal, ekonomik ve kültürel yapılarında meydana gelen değişimler sonucu çok yönlü özellikler gösterse de bütün toplumlarda yapılaşmış çevrenin en önemli ögesi olarak ortaya çıkar. (Tutal 2001, s.1)

Egekent Toplu Konut Alanında, yapılaşmış çevrenin en önemli ögesi olan konut'un değerlendirilmesi incelenen üç örnek sitede, erişilebilirlik, yangında güvenlik, kullanılabilirlik durumlarına göre yapılmıştır. Gözlemler sonucu ortaya çıkan veriler ile

alandan yapılan anket çalışmasında kullanıcıların konutları ile ilgili sorulara verdikleri yanıtlar bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

5.3.3.1. Erişilebilirlik

“Erişim siteye giriş ve konutun ön kapısı arasında geçilen mekanlara karşılık gelmektedir. Bu eşik özel ve kamu mekanlarının bir araya geldiği ve çıkarların çatışabileceği bir noktadır. Bu yüzden tasarımda özenle dikkate alınması gerekmektedir.”(Koç 2001b, s.17)

Egekent Toplu Konut Alanında detaylı incelenen her üç sitede de konuta erişim durumu gözlemlenmiş, görülebilir giriş ve komşuluk gözetimi başlıkları altında değerlendirilmiştir.

5.3.3.1.1. Görülebilir Giriş

“Konutun ana girişinin en yakın kamusal yoldan açıklıkla görülebilir olması sağlanmalıdır. Gelenlerin, ziyaretçilerin eve yaklaşırken ön kapıları özgün rengi, tasarımı ve dekorasyonu ile görebilmeleri beklenir. Ana girişin gölgeli dar bir geçidin sonunda veya garajın arkasında olması istenmez. Bu tür girişler güvenlik sorunu yaratabilir.” (Koç 2001b, s.17)

İncelenen yerleşmelerde konut ana girişlerine erişim kolay bulunabilir şekilde düzenlenmiştir. Yaya yolu düzenlemeleri konuta erişimi yönlendirmektedir. Ancak arazinin aşırı eğimli olması nedeniyle bazı konut bloklarının önünde istinat duvarlarının bulunması konut girişlerinin kamusal yoldan açıklıkla görülebilir olmasını zorlaştırmaktadır.

“....Ön kapının önüne bir gölgelik eklenmesi veya uzun bir geçiş koridorunda girintili olarak bırakılmış bir mekanın bile yarı-özel olma olanağı sunmak için yeterlidir. (Koç 2001b, s.18) Her üç yerleşmede de apartman giriş kapılarının üzerinde bir gölgelik olduğu gözlemlenmiştir.

Apartman girişlerinde gözlemlenen bir diğer özellik, engelli insanlara yönelik kullanımların düşünülmemiş olmasıdır. Bu da bedensel yetenekleri ne olursa olsun tüm insanlara erişebilir çevreler yaratılması gereğine ters düşmektedir. Girişte bulunan merdivenler dışında, asansöre ulaşım da engelliler için merdiven engelinin bulunması gözlemlenen diğer bir durumdur.



Şekil 5.79. Öğretmenler Zafer sitesi

5.3.3.1.2. Komşuluk Gözetimi

“Gözetimin sağlanması ile mahremiyetin tasarlanması arasında hassas bir denge sağlanmalıdır. ‘Bir diğeri için göz-kulak olmak’

- tatildeki komşulara mektup teslim etmeye çalışan postacıya,
- işlek bir yola tehlikeli biçimde yaklaşmış bir çocuğa
- adres bulmaya çalışan bunalmış bir yabancıya, veya
- şüpheli bir biçimde davranan bir yabancıya dikkat etmek anlamına gelebilir.

...Çoğu kez iç kısımdaki ortak erişim alanlarında suç işlendiğinden binanın ana girişi komşu pencerelerden gözetime olanak verecek biçimde tasarlanmalıdır.” (Koç 2001b, s. 20)

Egekent Toplu Konut Alanında incelenen her üç sitede ve alan genelinde aşırı arazi eğiminden kaynaklanan istinat duvarları sebebiyle konut girişlerinin komşu bloklar tarafından görülebilmesi kısıtlanmaktadır.

Yerleşmelerde, ortak mekanlarda, çocuk oyun alanlarında ve otoparklarda komşuluk gözetimine olanak veren bir yerleşme söz konusudur. Alanda neredeyse her apartmanın alt katında dükkan, kuaför, emlak ofisi vb. kullanımlar mevcuttur. Bu da site içerisine giren yabancı kişilerin görülebilmeye olanak sağlamaktadır. Ayrıca site yönetimi olan yerleşmelerde alanda yapılan çalışmalar sırasında yöneticilerin alandaki bahçe bakımı için bulunmalarından dolayı “Birisini mi aradınız” sorusu ile karşılaşılması da site yöneticisinin yabancıları fark ettiğini göstermiştir. Site yöneticileri ile yapılan görüşmede ise yöneticiler site içine yabancılarında kolayca girmesinden duydukları rahatsızlığı belirtmişlerdir.

5.3.3.2. Yangında Güvenlik

Yangın olaylarında en önemli konu insanların tahliyesidir. Bir binada yangın çıktığında, binada bulunan insanların çıkışlarının sağlanması yapılacak ilk işlemdir ve alınacak bütün yangın güvenlik önlemleri kaçışları kolaylaştırmak için ele alınır. Gerek yangın anında kişilerin emniyetli bir kaçışının sağlanması ve gerekse olay yerine gelen itfaiyecilerin yangına müdahalesi için uygun kaçış yolları ve yangın merdiveni yapıların vazgeçilmez unsurlarıdır. (Kılıç, Beceren 2005)

Özlem sitesi yöneticisi yangın sırasında itfaiyenin konut birimlerine ulaşımında zorluk çıkmadığını belirtmiştir. Ancak ne Özlem sitesinde ne de diğer yerleşmelerde hiçbir konut bloğunda yangın merdiveni bulunmamaktadır. Bu da yangın sırasında konut kullanıcılarının binadan sadece tek çıkışının olması tehlike arz etmektedir.

5.3.3.3. Kullanışlılık

Hayatımızın en büyük bölümünü evimizde geçirir, kendimizi rahatsız hissettiğimiz, sıkıldığımız, yabancılaşma duyduğumuz çevrelerden bunaldığımız zaman

evlerimize sığırız. En rahat ettiğimiz, kendimizi güvende hissettiğimiz yer kuşkusuz evimizdir.

Zamanımızın çoğunu geçirdiğimiz konutun kullanışlı olması da memnuniyeti etkileyen en önemli faktörlerdendir. Egekent Toplu Konut Alanında konutların kullanışlılık durumu seçilen üç yerleşmeye ait konut planlarının incelenmesi ile ortaya konmuştur. Konut planları Çiğli Belediyesinden elde edilmiştir.

Egekent Toplu Konut Alanında incelenen üç sitede, üç farklı tip konut planı yer almaktadır. Bunlar B1, D ve E tipi konut planlarıdır. Planlar bodrum kat kullanımı ve kat sayıları ile farklılıklar göstermektedir.

1067 numaralı konut adasında D ve E plan tipinde konutlar bulunmaktadır. Çiğli Belediyesinden elde edilen D tipi konut planı bodrum+zemin+4 kattan oluşmakta, E tipi konut planı bodrum+zemin+6 kattan oluşmaktadır.

1118 numaralı konut adasında D ve E plan tipinde konutlar bulunmaktadır. D tipi konut planı bodrum+zemin+4, E tipi konut planı bodrum+zemin+7 kattan oluşmaktadır.

1129 numaralı konut adasında B1 ve D plan tipinde konutlar bulunmaktadır. B1 tipi konut planı bodrum+zemin+4, D tipi konut planı bodrum+zemin+4 kattan oluşmaktadır.

Bu planlar oda büyüklüğü, depolama alanı, balkon kullanımı açısından incelenmiştir. ayrıca konutların malzeme kalitesi ve aydınlanma-güneş alma durumuna da değinilmiştir.

5.3.3.3.1. Yeterli Oda Büyüklüğü-Banyo, Wc

“...Konutun ölçüsü eldiven veya ayakkabı gibidir, darı sıkır fazla bolu zorluk çıkarır. Kişi bilmeden hep fazlasını istese bile konut insana, aileye, onun sosyo-ekonomik durumuna uymalıdır.” (Web8)

DPT tarafından sosyal konutlar konusunda yapılan bir araştırmada aşağıdaki minimum ölçülerde ve iyi tasarlanmış bir konutun kullanışlı olabileceği önerilmiştir. (Web 12) Saptanan konut büyüklükleri şunlardır;

2-3 kişilik aile için 70 m² 6 m² mutfak, wc li tek banyo

3-4-5 kişilik aile için 90 m² 8 m² mutfak, wc+wc li banyo

6 ve daha fazla kişilik aile için 110 m² 10 m² mutfak, 2 adet wc li banyo

Üç sitedeki B1, D ve E plan tipleri incelendiğinde her üç planında 3 oda+1 salon+mutfak+wc+wc’ li banyo dan oluştuğu görülmektedir. B tipi plan için toplam net alan 74,67m², D tipi plan için 76,35m², E tipi plan için 76,66 m² dir.

Her üç plan tipinde de kullanımı zor olan küçük metrekareli odalar bulunmaktadır. B1 tipinde 7 m², D tipinde 6,90 m², E tipinde 7,77 m² lik birer oda bulunmaktadır. Anket görüşmeleri sırasında 2 den fazla çocuklu ailelerin çocuk odalarını yetersiz ve kullanışsız bulması bu küçük odaların varlığındandır.

ETF ve anket sonuçları incelendiğinde 3 ve 4 çocuklu ailelerin toplam içindeki payı 1 ve 2 çocuklu ailelere göre oldukça düşüktür. Ayrıca anket görüşmelerinde ailelerin tümünün konutlarını kullanışlı bulduklarını söylemeleri nedeniyle Egekent’teki konutların kullanımı açısından büyük sıkıntılar yaşanmadığı söylenebilir.

İncelenen konutlar alan yönünden, DPT’ nin 2-3 kişilik aileler için belirlediği 70m² ve 3-4-5 kişilik aileler için belirlediği 90 m² lik konut örnekleri ile karşılaştırıldığında Egekent’ teki konutların çekirdek aile tipi için yeterli olduğu görülmektedir.

Tablo 5.40

E ve E1 TİPİ ZEMİN VE NORMAL KAT DAİRELERİ	Mahal No	MAHAL ADI	MAHAL NET ÖLÇÜ	MAHAL NET ALANI	PENCE RE TİPİ	PENCER E ADEDİ	PENCER E ÖLÇÜSÜ	PENCER E ALANI
	1	SALON	3.15x3.15 4.15x3.20	23.20 m2	P1 KP1	1-1	1.70x1.30 1.40x1.30	1.82 m2 2.21 m2
	2	ODA	3.65x3.15	11.49 m2	P2	1	1.50x1.30	1.95 m2
	3	BANYO	3.25x1.50	5.15 m2	P3	1	0.50x0.85	0.42 m2
	4	WC	1.50x0.90 0.80x0.35	1.63 m2	P3	1	0.50x0.85	0.42 m2
	5	ANTRE	2.00x2.60 0.30x1.50	5.95 m2	-	-	-	-
	6	HOL	1.00x2.25	2.25 m2	-	-	-	-
	7	ODA	3.90x2.70	10.53 m2	KP1	1	1.40x1.30	1.82 m2
	8	ODA	2.10x3.70	7.77 m2	P5	1	1.10x1.30	1.43 m2
	9	MUTFAK	2.35x3.70	8.69 m2	P5	1	1.10x1.30	1.43 m2
	TOPLAM			76.66 m2	% 15 11.50 m2			11.50 m2

Kaynak : Çiğli Belediyesi

Tablo 5.41

B TİPİ PROJE ZEMİN VE NORMAL KAT DAİRELERİ	Mahal No	MAHAL ADI	MAHAL NET ÖLÇÜ	MAHAL NET ALANI	PENCE RE TİPİ	PENCER E ADEDİ	PENCER E ÖLÇÜSÜ	PENCER E ALANI
	1	ODA	2.20x2.90 0.60x1.05	7.01 m2	P1	1	1.10x1.30	1.43 m2
	2	ODA	3.80x2.90	11.02 m2	KP1	2	0.60x1.30 0.80x1.30	1.82 m2
	3	MUTFAK	2.90x3.05 0.10x1.40	8.98 m2	KP2	2	0.80x1.30 0.40x1.30	1.56 m2
	4	BANYO	1.60x3.00	4.80 m2	P2	1	0.60x0.70	0.42 m2
	5	HOL	1.00x3.70	3.70 m2	-	-	-	-
	6	WC	1.40x0.90	1.26 m2	P2	1	0.60x0.70	0.42 m2
	7	LAV.	1.50x0.90	1.35 m2	-	-	-	-
	8	ANTRE	2.80x1.40	3.92 m2	-	-	-	-
	9	SALON	3.80x6.00	22.80 m2	P3K5	2	0.80x1.25 2.10x1.30	1.00m2 2.73 m2
	10	GÜNLÜK	2.80x3.50	9.80 m2	KP3	2	0.80x1.30 0.60x1.30	1.82 m2
	TOPLAM			74.64 m2	% 15 11.19 m2			11.24 m2

Kaynak : Çiğli Belediyesi

Tablo 5.42

D TİPİ PROJE ZEMİN VE NORMAL KAT DAİRELERİ	Mahal No	MAHAL ADI	MAHAL NET ÖLÇÜ	MAHAL NET ALANI	PENCE RE TİPİ	PENCER E ADEDİ	PENCER E ÖLÇÜSÜ	PENCER E ALANI
	1	ODA	3.65x3.20	11.68 m2	KP2	2	0.85x1.30 0.80x1.30	1.10 m2 1.04 m2
	2	MUTFAK	2.75x3.20	9.18 m2	P1	1	1.10x1.30	1.43 m2
	3	WC	0.90x1.40	1.26 m2	P3	1	0.65x0.65	0.42 m2
	4	LAV.	0.90x1.70	1.53 m2	-	-	-	-
	5	ANTRE	2.55x1.35	3.44 m2	-	-	-	-
	6	BANYO	2.40x1.60 0.80x0.80	4.48 m2	P2	1	0.60x0.70	0.42 m2
	7	HOL	1.20x1.00	1.20 m2	-	-	-	-
	8	ODA	3.20x3.10	9.90 m2	P1	1	1.10x1.30	1.43 m2
	9	ODA	2.75x2.20 0.95x0.90	6.90 m2	P1	1	1.10x1.30	1.43 m2
	10	SALON	5.70x4.05	23.08 m2	KP1	2	2.40x1.30 0.80x1.30	4.16 m2
	TOPLAM			76.35 m2	% 15 11.45 m2			11.43 m2

Kaynak : Çiğli Belediyesi



Şekil 5.80 Salon (E tipi plan)



Şekil 5.81 Mutfak



Şekil 5.82 Çocuk odası

5.3.3.3.2. Yeterli Depolama Alanı

Her üç plan tipinde de (B1, D, E) konut kullanıcılarının depolama alanı olarak kullanabilecekleri mekanlar ayrılmamıştır. Apartmanlarda bodrum katlarında odun-kömür depolama birimleri bulunmaktadır.

Yerleşmelerde balkonların kullanım amacı dışında eşya koyma amaçlı kullanımı bir çok konutta gözlemlenmektedir. Ayrıca bu durum cephelerde estetik yönden de sorun yaratmaktadır.



Şekil 5.83 Özlem sitesi

5.3.3.3.3. *Kullanışlı Balkonlar*

B1, D ve E tipi planların her üçünde de iki tane balkon planlanmış olduğu görülmektedir. Bu balkonların en küçüğü 2,60 m² en büyüğü 5,53 m² dir. Anket görüşmeleri sırasında evinin en sevdiği özelliği olarak balkonunu belirten kişilerin toplam içindeki payı % 2,97 dir. Konutların sahip olduğu manzaradan dolayı da yaz mevsimlerinde konut bahçesi kullanımı dışında balkon kullanımının da arttığı alanda gözlemlenen eylemlerdendir.

5.3.3.3.4. *Malzeme Kalitesi*

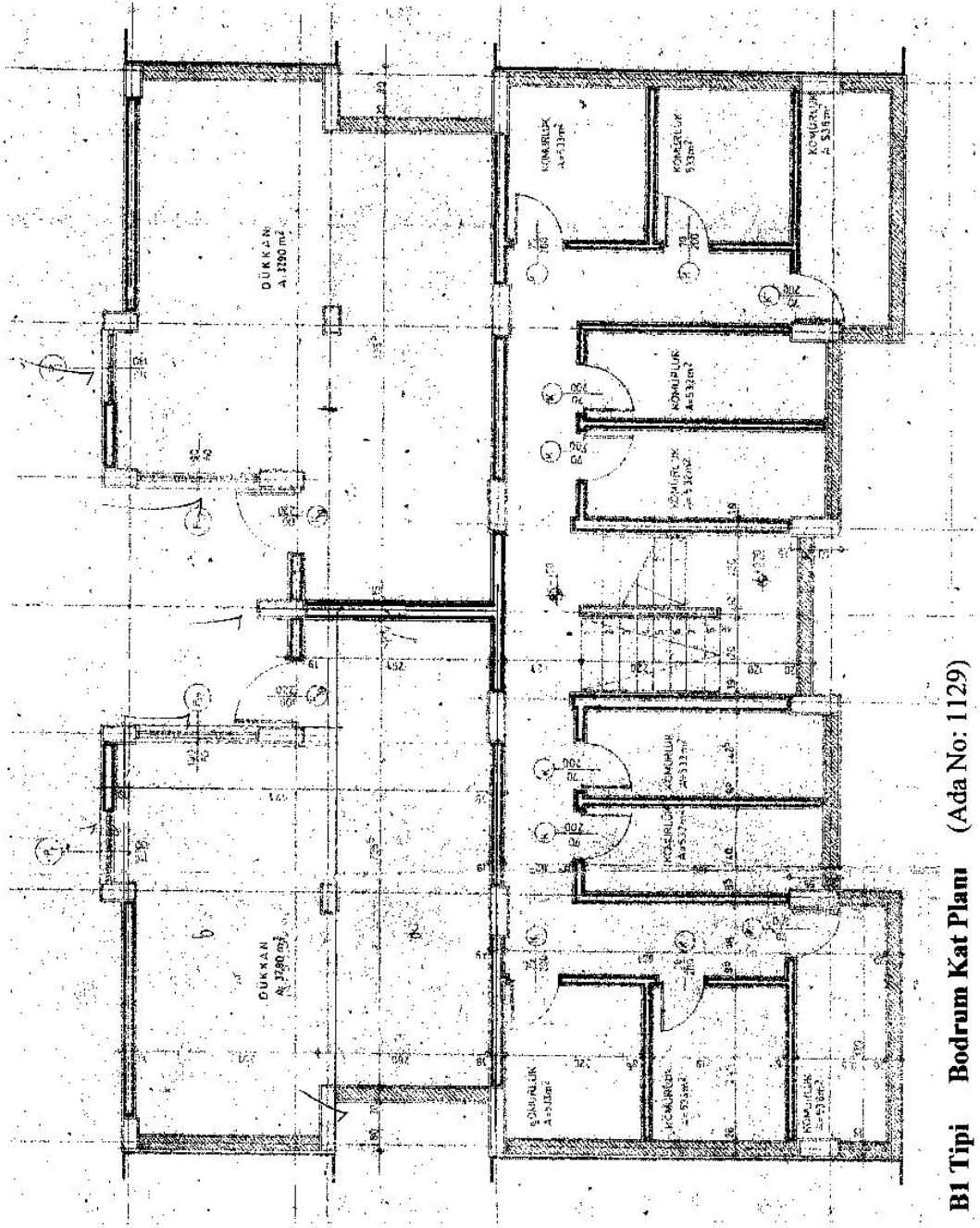
Yerleşmelerde konutta kullanılan malzeme kalitesine ilişkin değerlendirme alanda yapılan gözlemlerle ortaya konmuştur. Konutların dış cephelerinde, duvarlarda görülen en belirgin hata tuğla örgü ve sıva işçiliğinin niteliksizliğinden kaynaklanmaktadır. Cephede az da olsa eğri görülen duvarlar gözlemlenmiştir.

Özlem sitesi yöneticisi, konutlarda malzeme kalitesinin iyi olduğunu ancak işçiliğin kötü olduğunu belirtmiştir. Ayrıca anket çalışması sırasında görüşülen konut kullanıcılarından %1,70' i evinin sevmediği özelliği olarak malzeme kalitesinin düşük olduğunu belirtmiştir.

5.3.3.2.5. *Aydınlanma-Güneş Alma Durumu*

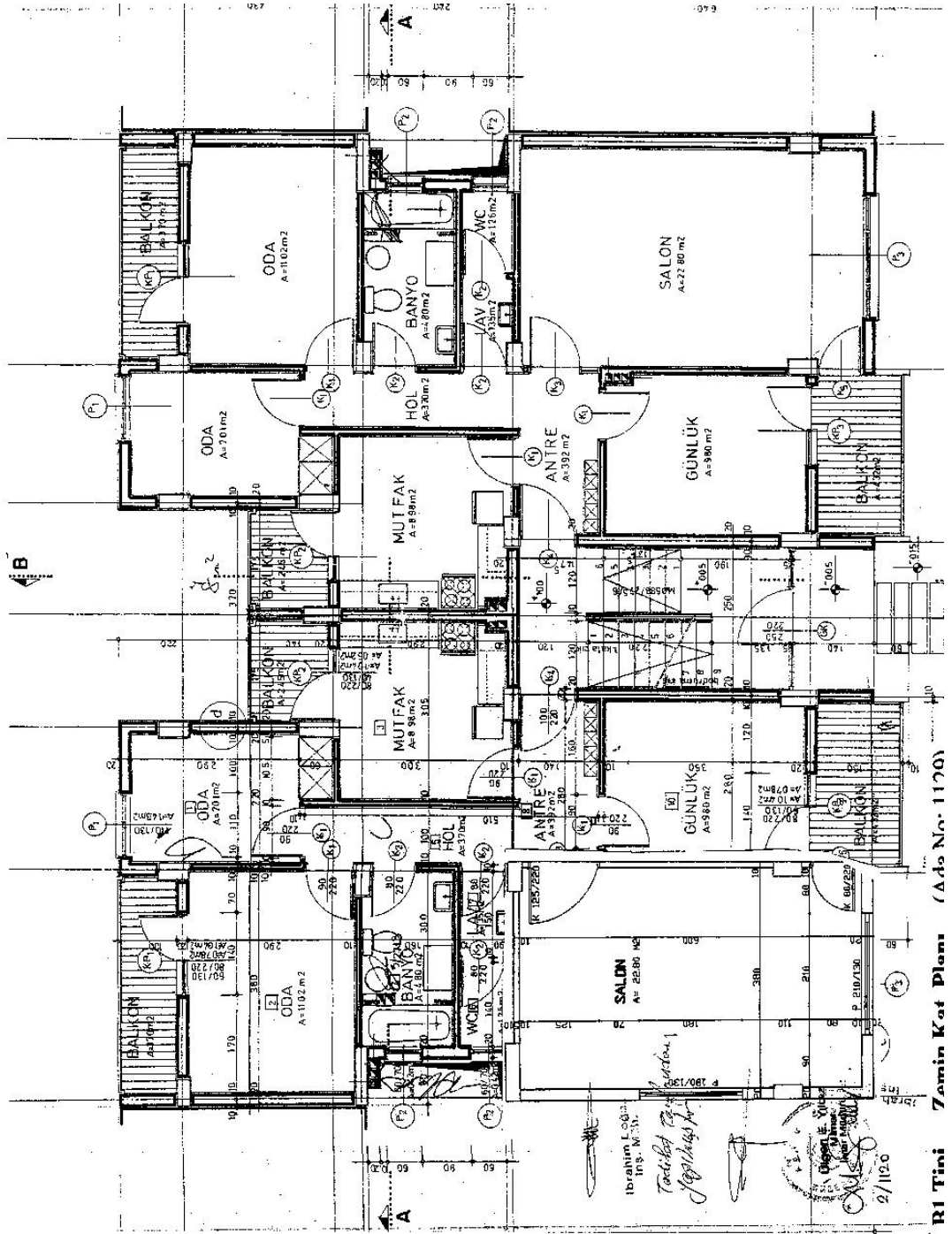
İncelenen yerleşmelerdeki konut planlarına bakıldığında banyo ve tuvalet dışında doğal aydınlanmadan yoksun, karanlık mekanlar bulunmadığı görülmektedir. Konutlardaki tüm odalar doğal ışık ile aydınlanma imkanına sahiptir.

Alanda konutlar arası mesafenin geniş olması nedeniyle birimlerin birbirinin güneşini kesmesi gibi olumsuz bir durum sözkonusu değildir. Konut mekanlarının güneş alma durumunun yeterliliği ile ilgili en doğru bilgiyi o konutun kullanıcıları vereceği için anket sorularında “Sizce evinizin güneşlenmesi yeterli mi” sorusuna yer verilmiş ve bu soruya ankete katılanların tamamı evet cevabını vermiştir.

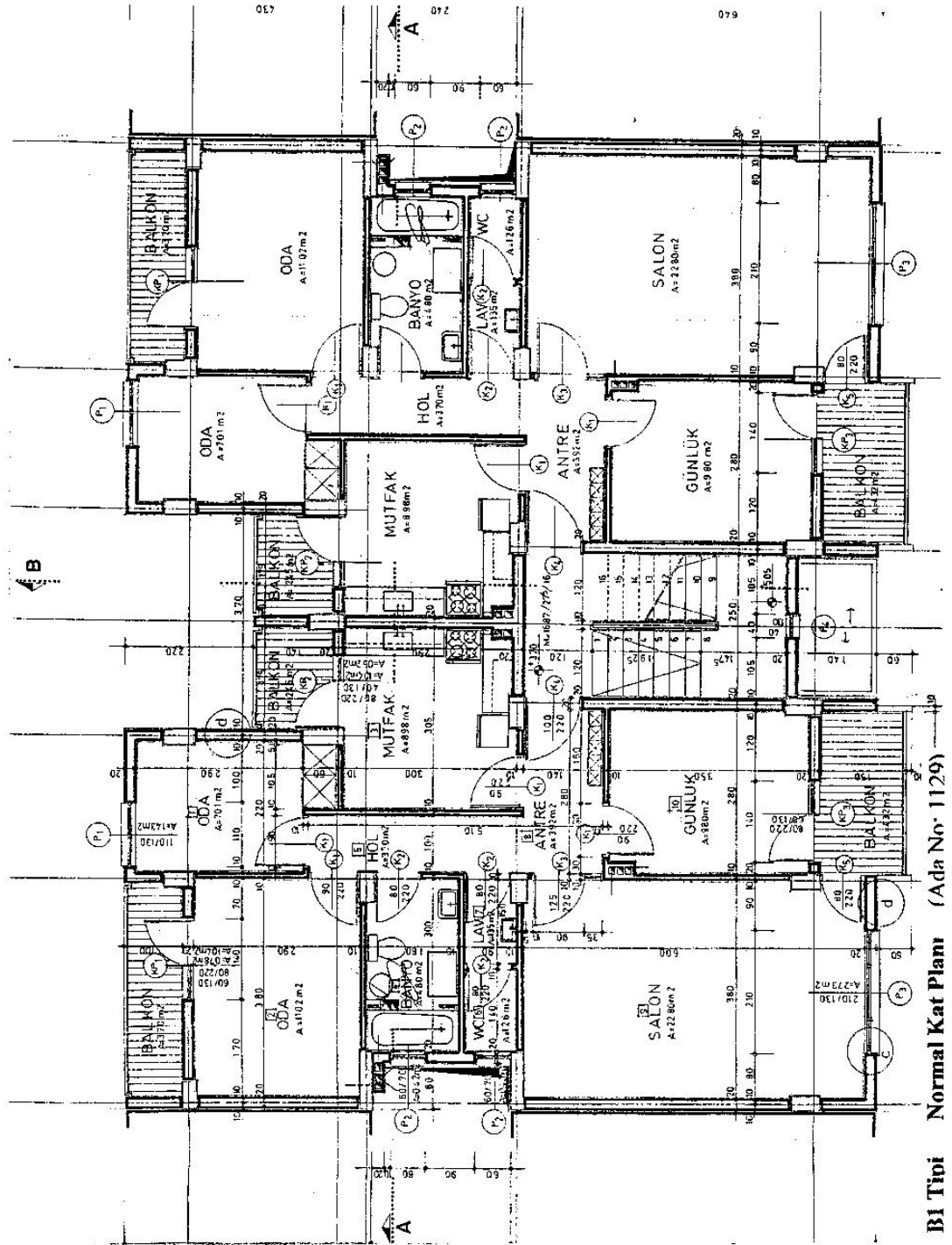


B1 Tipi Bodrum Kat Planı (Ada No: 1129)

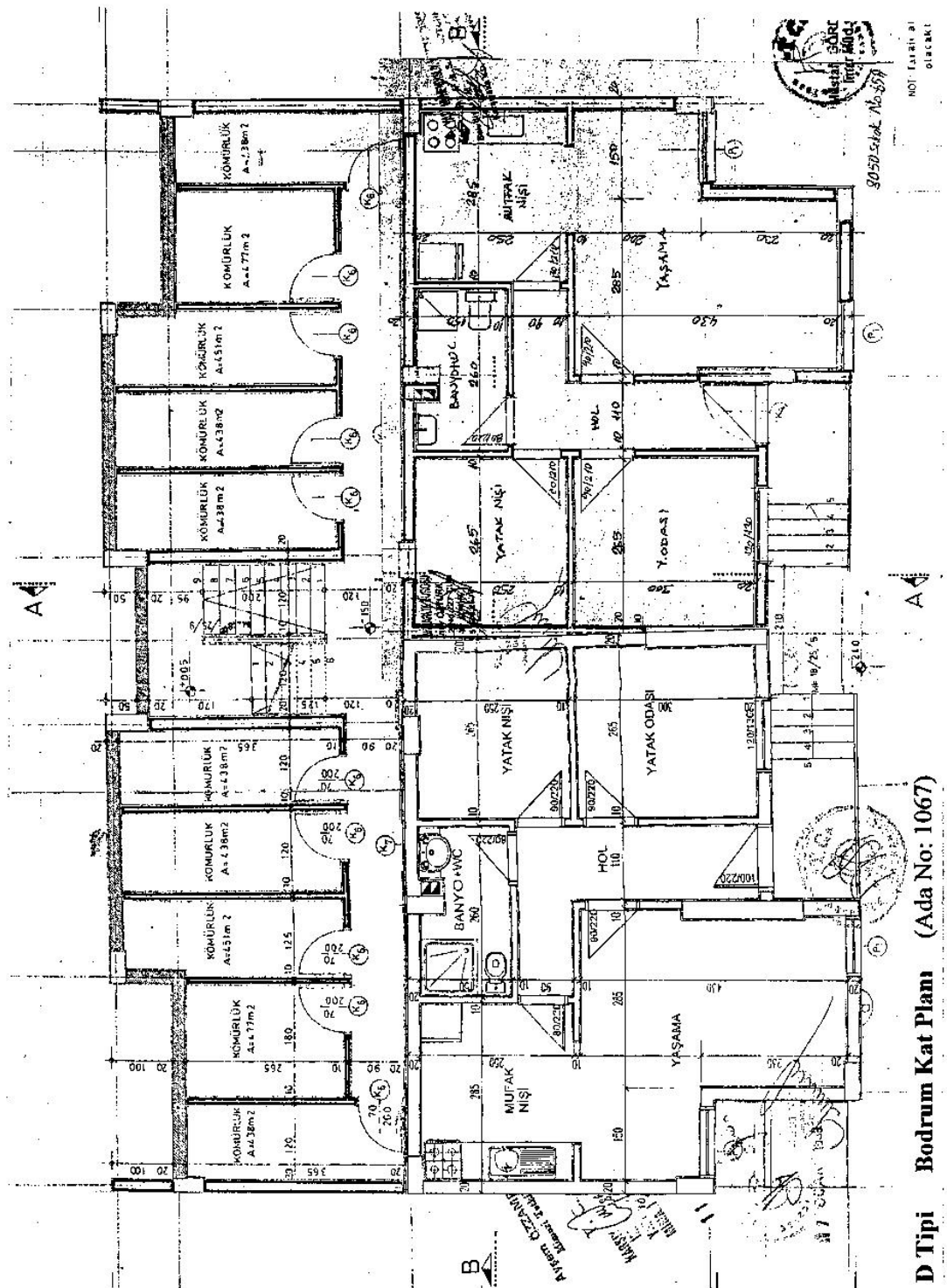
Kaynak : Çiğli Belediyesi



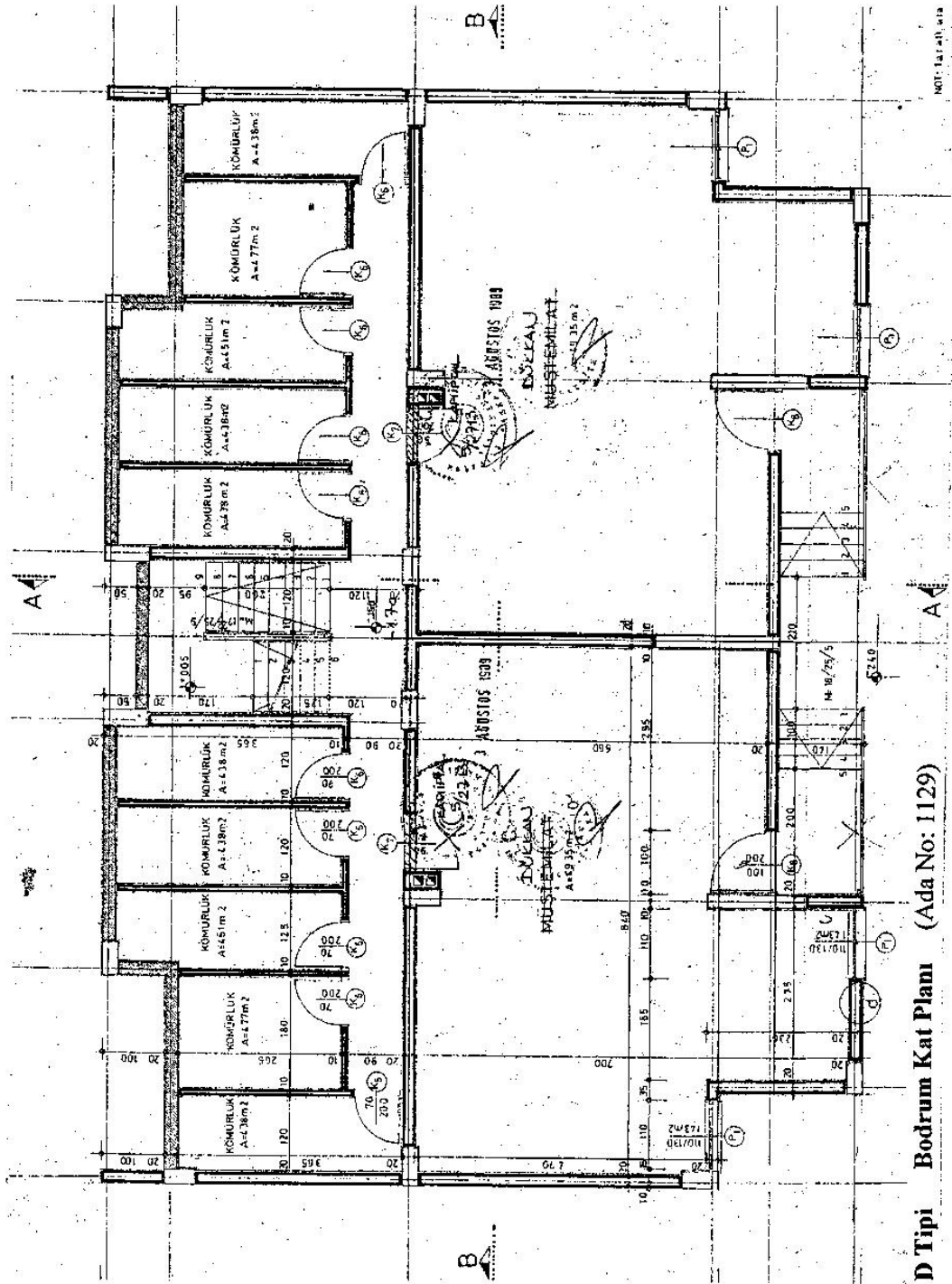
Kaynak : Çiğli Belediyesi



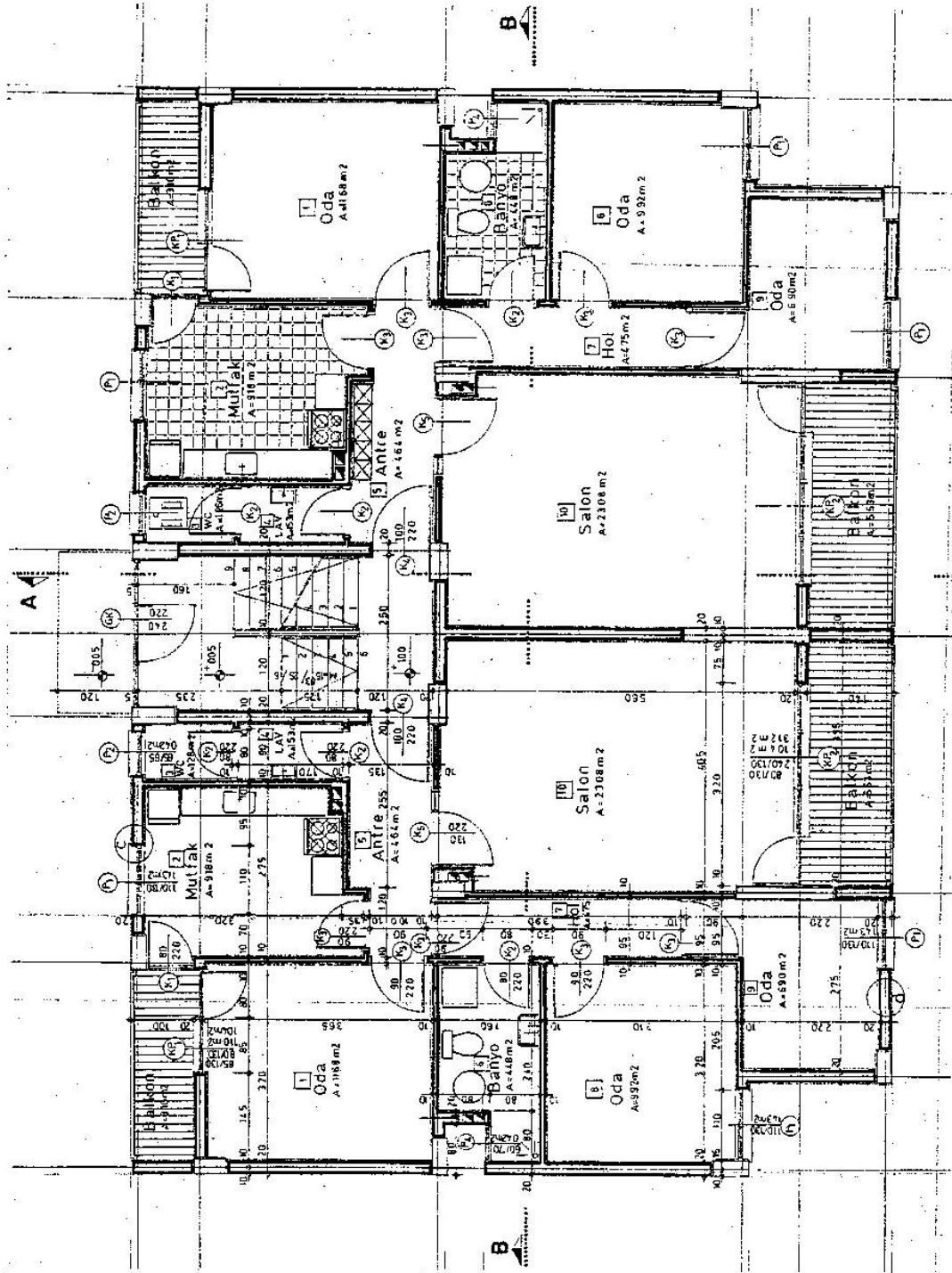
Kaynak : Çiğli Belediyesi



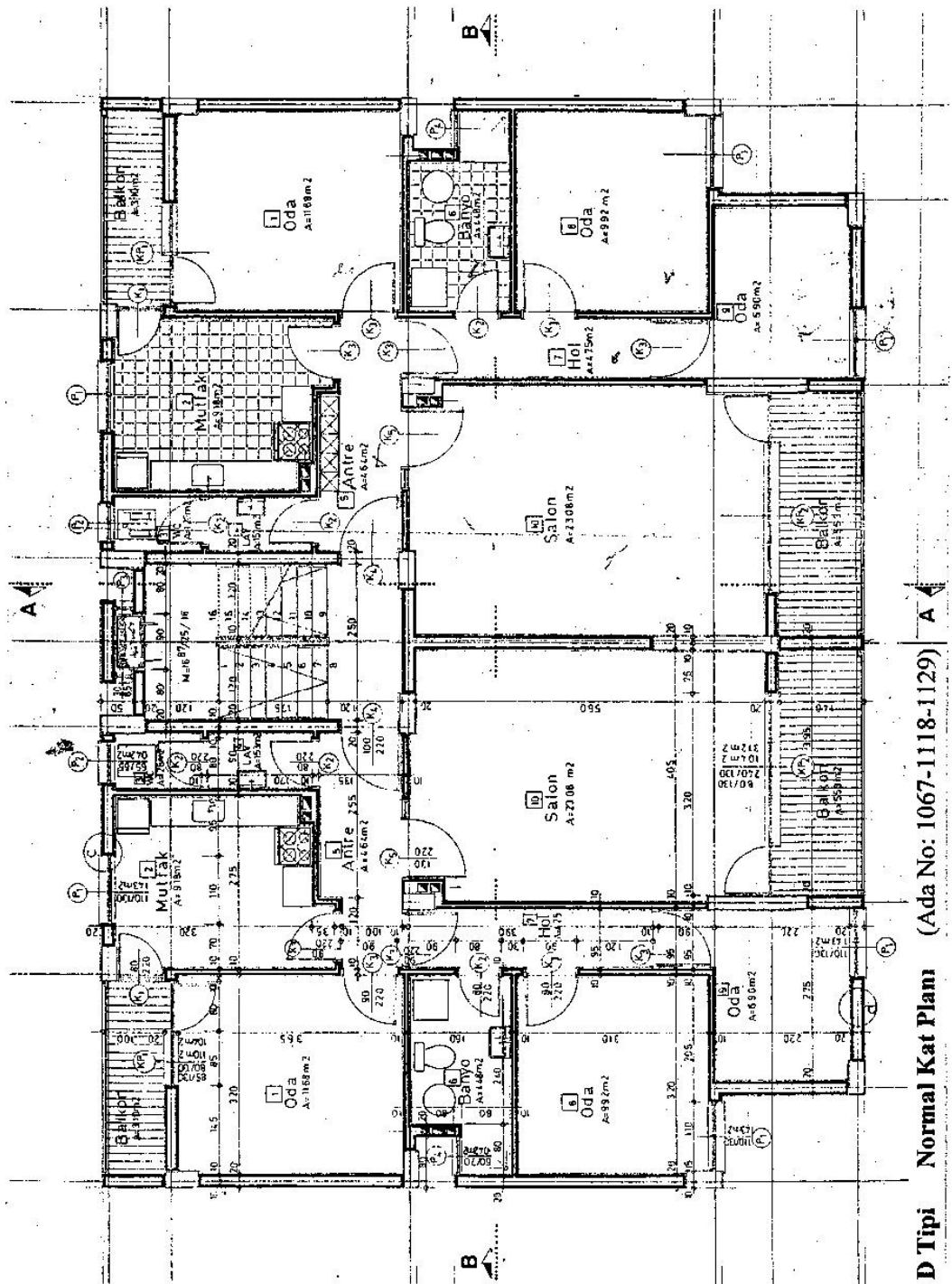
Kaynak : Çiğli Belediyesi



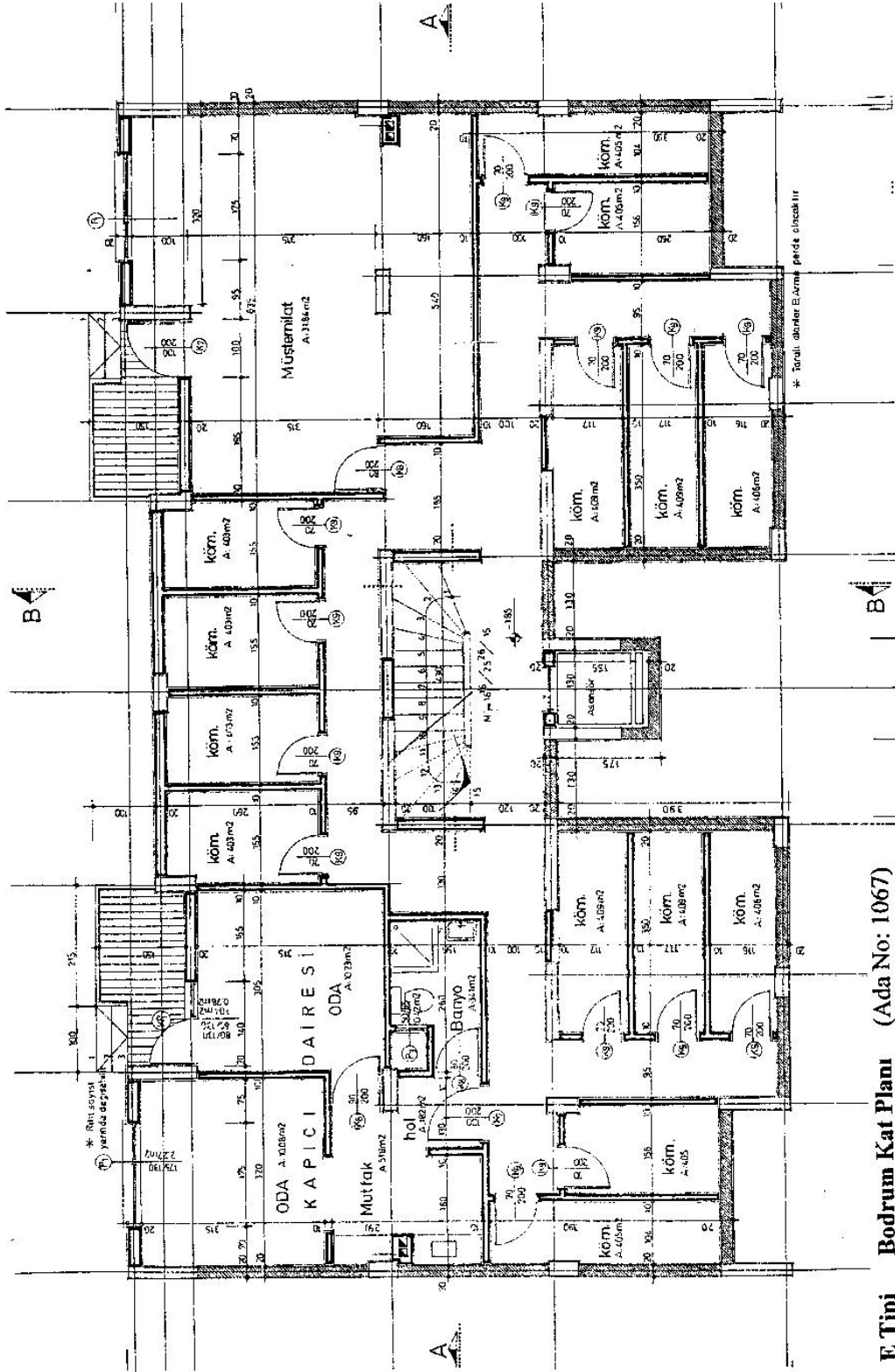
Kaynak : Çiğli Belediyesi

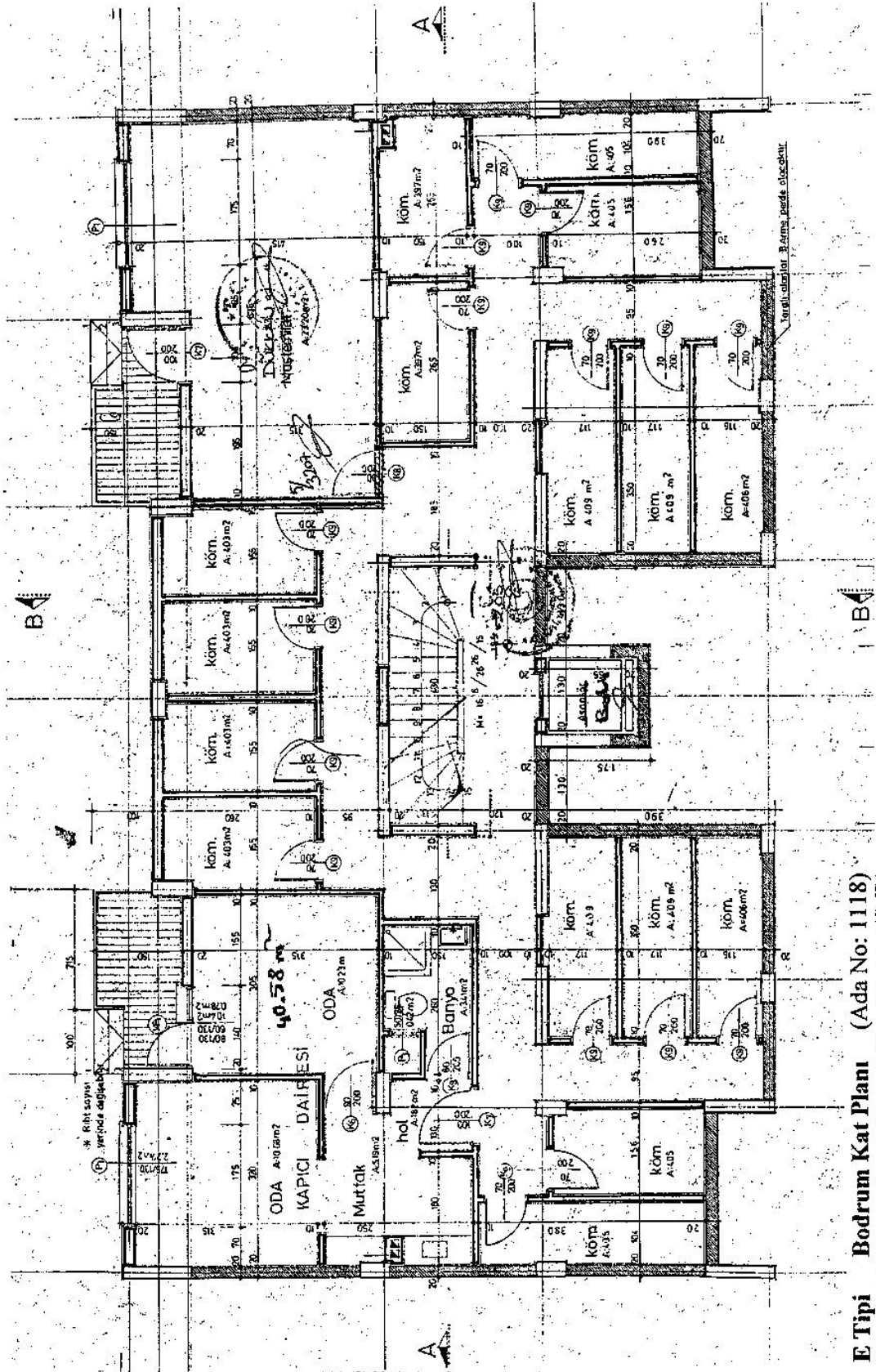


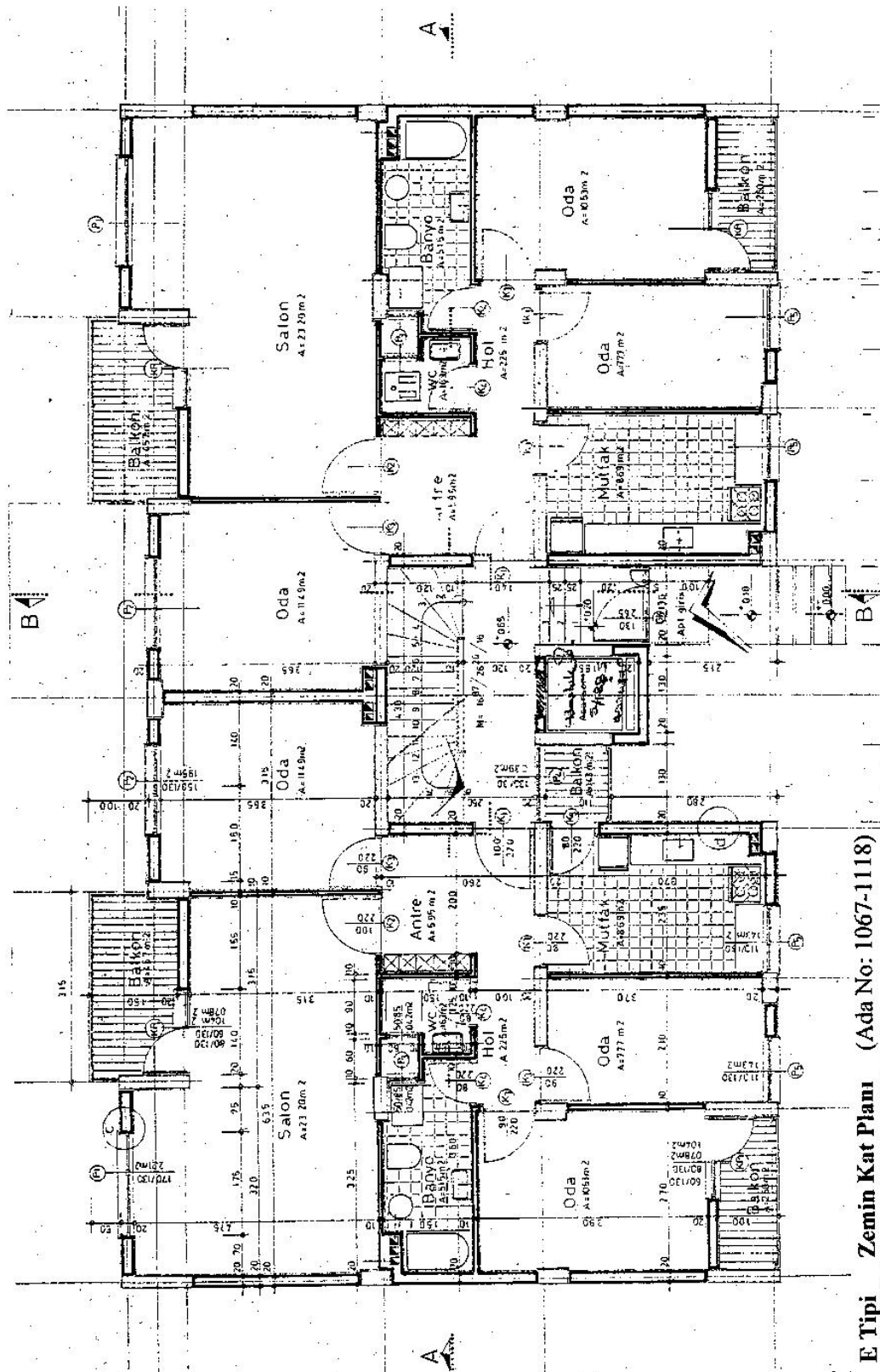
Kaynak : Çiğli Belediyesi



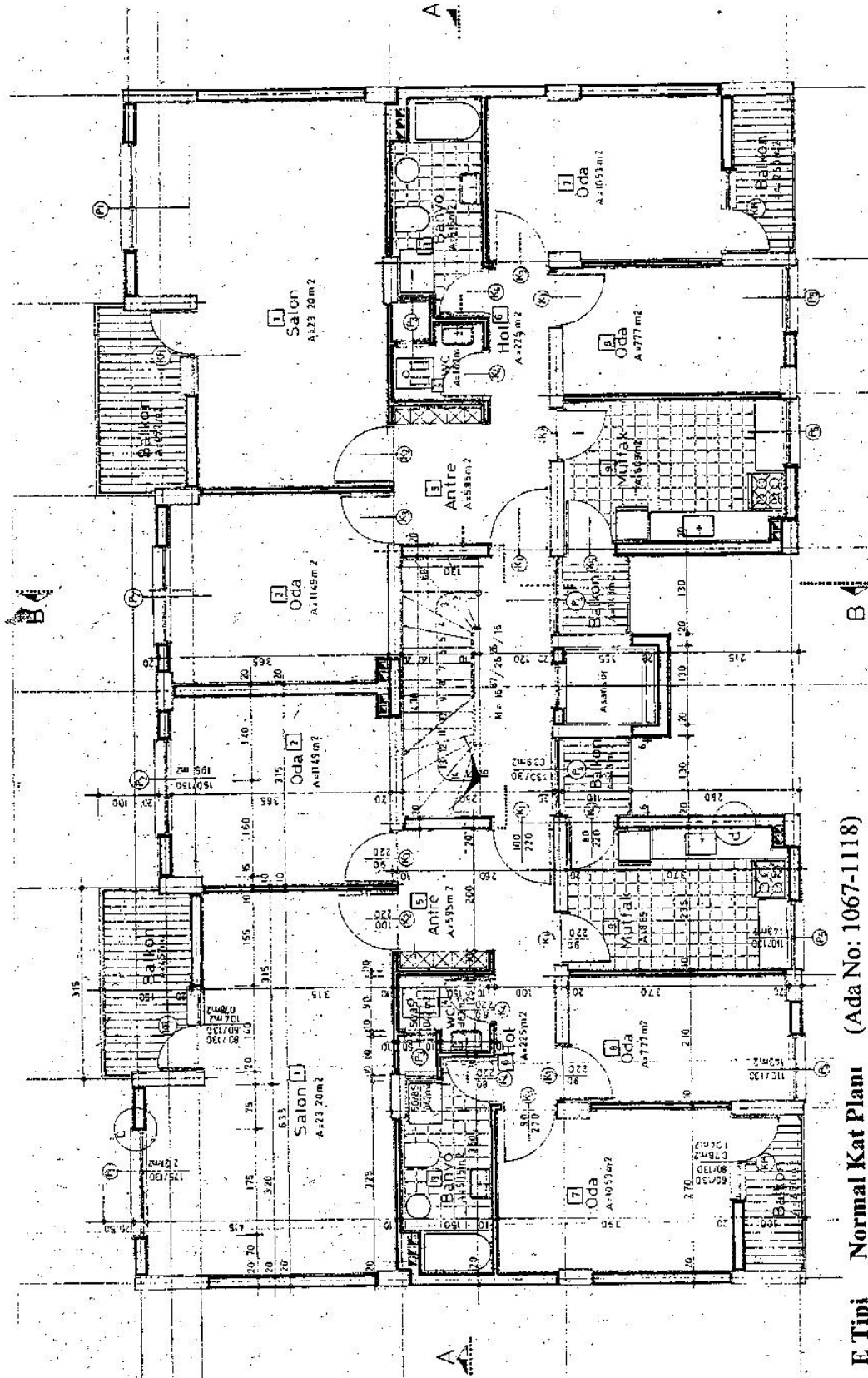
Kaynak : Çiğli Belediyesi





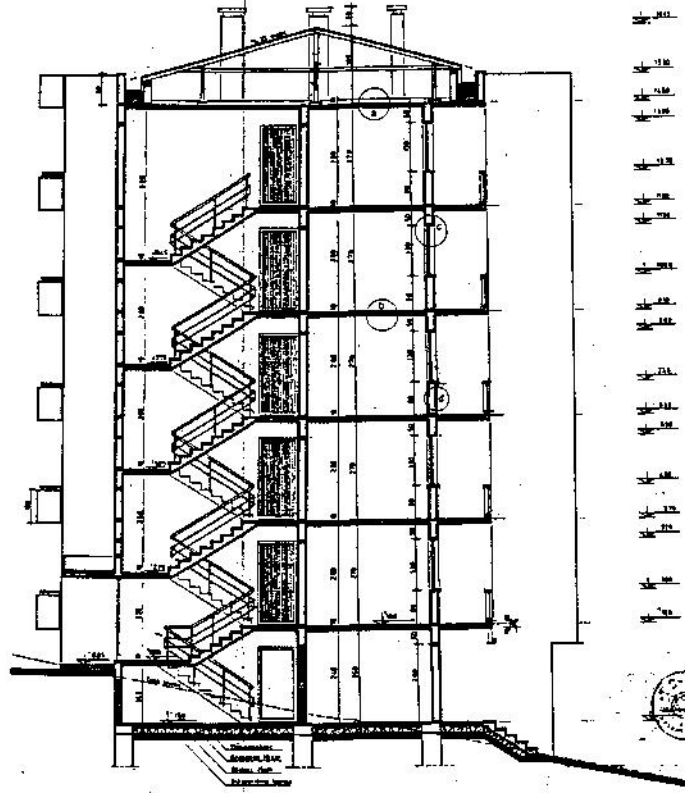


Kaynak : Çiğli Belediyesi

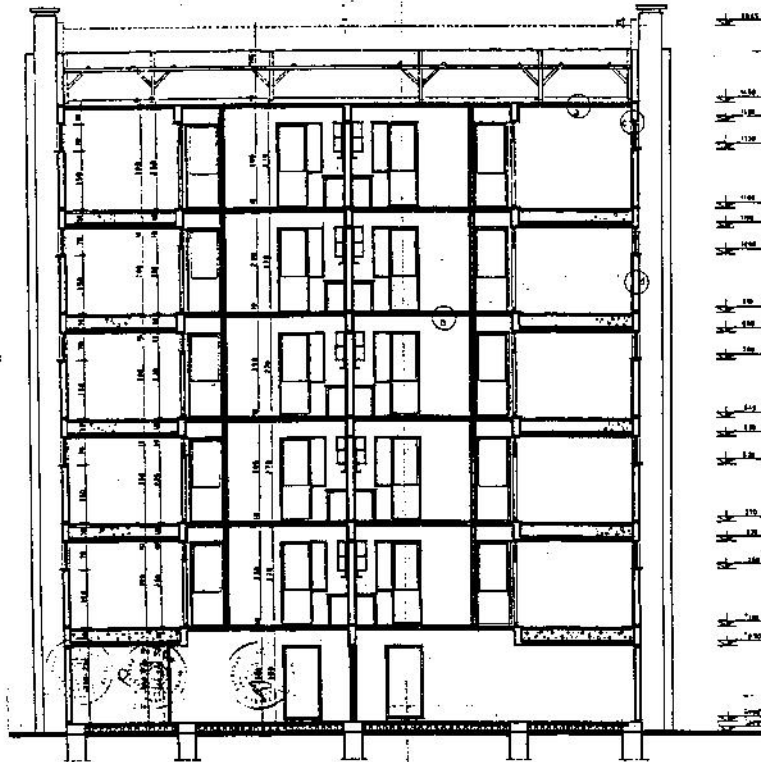


Kaynak : Çiğli Belediyesi

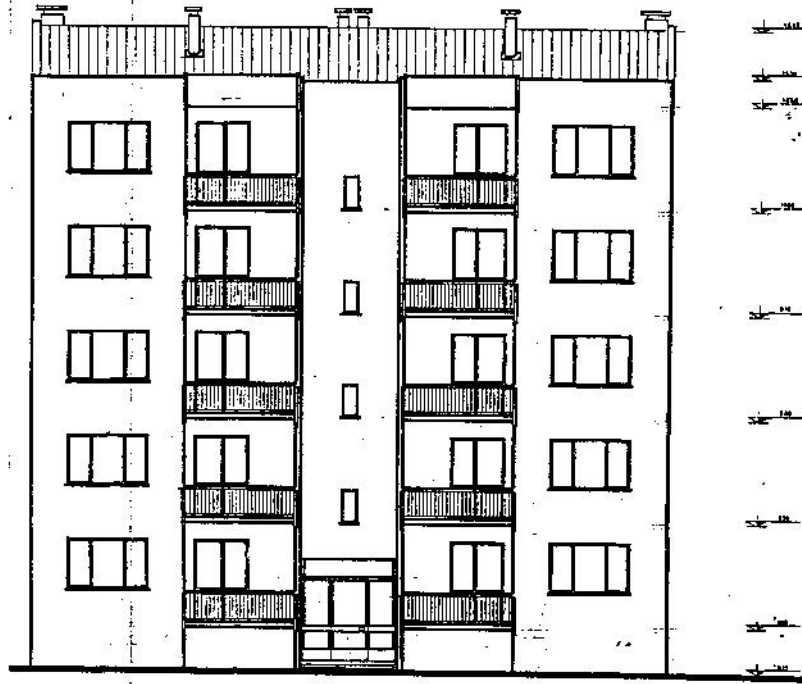
B1 Tipi A-A Kesiti



B1 Tipi B-B Kesiti

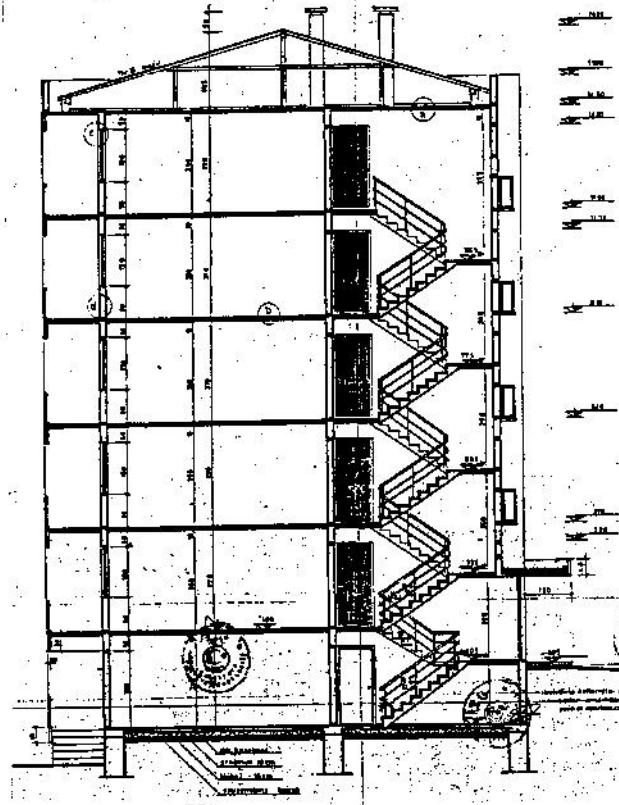


Kaynak : Çiğli Belediyesi

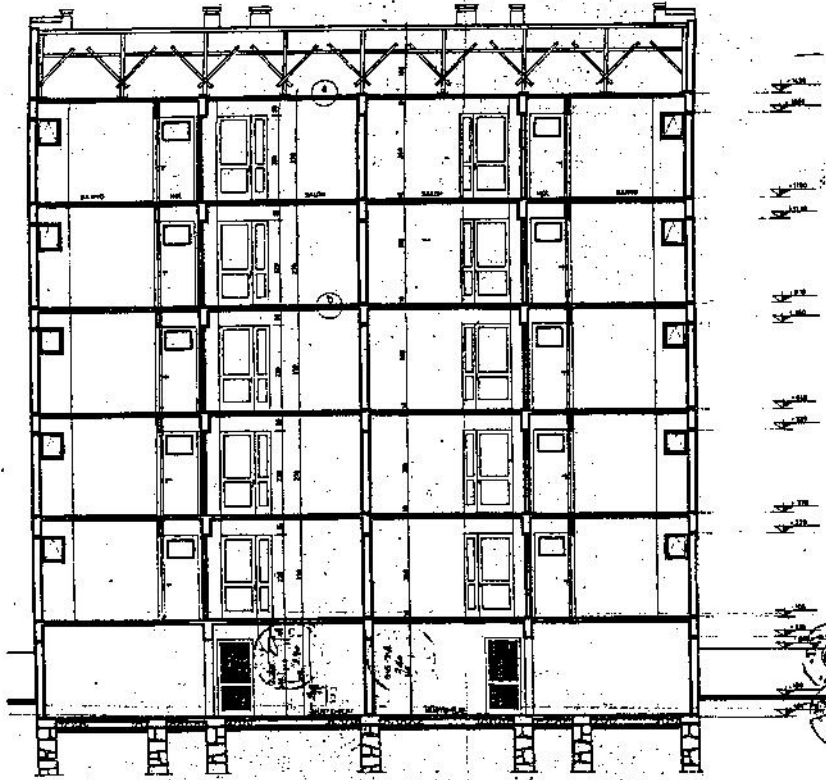
B1 Tipi Ön Cephe**B1 Tipi Arka Cephe**

Kaynak : Çiğli Belediyesi

D Tipi A-A Kesiti

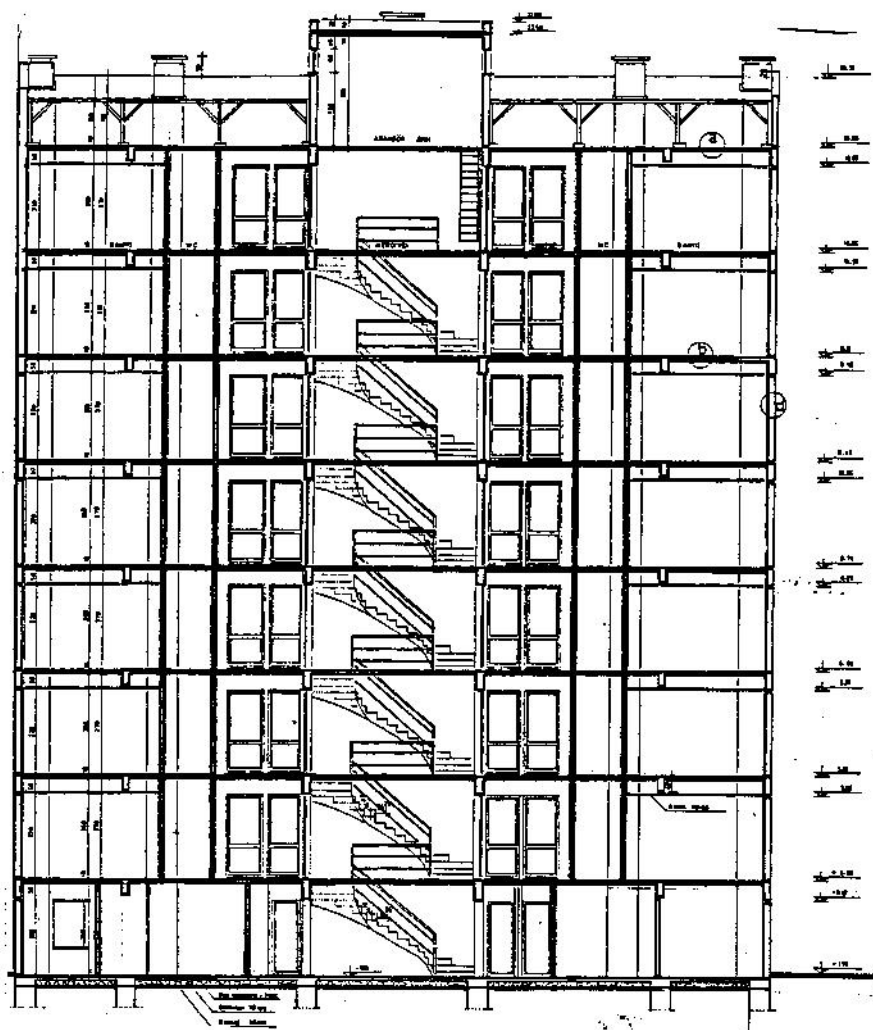


D Tipi B-B Kesiti

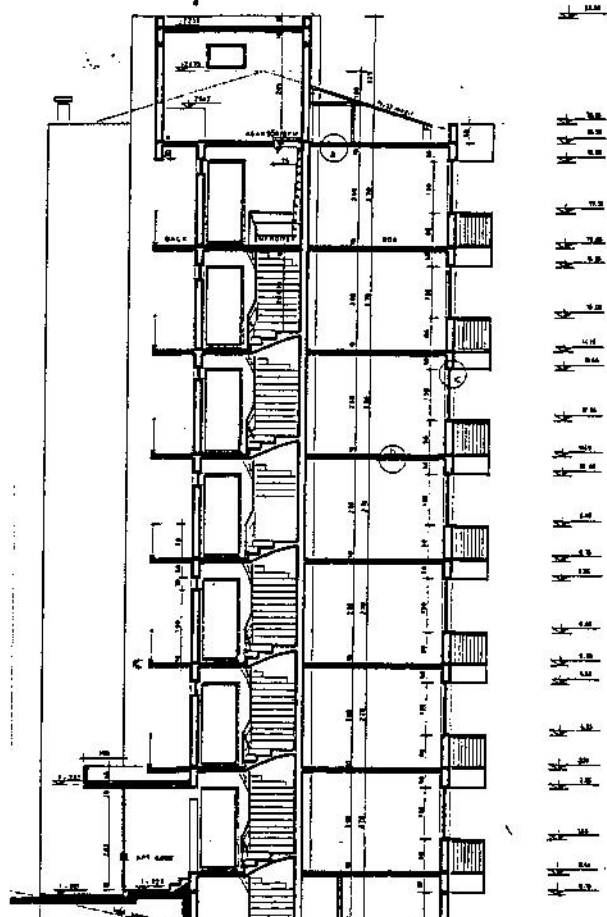


Kaynak : Çiğli Belediyesi

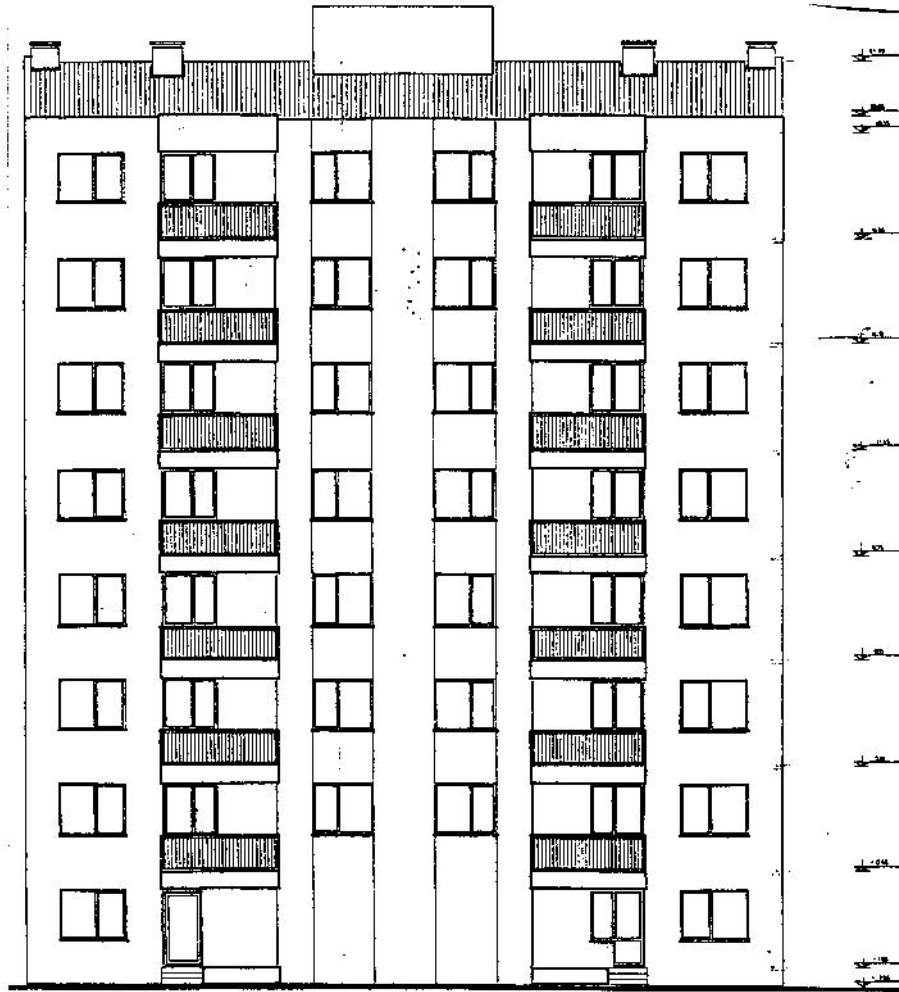
E Tipi A-A Kesiti



E Tipi B-B Kesiti



E Tipi Ön Cephe



ALTINCI BÖLÜM

GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Yapı Kooperatifleri Birliği ve Yerel Yönetim işbirliği ile gerçekleşen ve yaklaşık yirmi yıllık bir geçmişe sahip bulunan Egekent-1 gerek organizasyon biçimi ve gerekse ölçeği ile kentte ön plana çıkan bir toplu konut alanıdır. Bu organizasyondan ve bu alan üzerinden gözlenebilecek ve ders çıkarılabilecek pek çok husus bulunmaktadır. Literatür araştırması, anket, Gözlem, ve mülakatlara dayalı yapılan çalışmada gelecekteki konut organizasyonları ve tasarımlarına ışık tutacak veriler elde edilmiştir.

Egekent-1 Toplu Konut Alanının başarısının ölçülmesi kapsamında yapılan araştırmada alandaki sosyal ve mekansal yapıya ilişkin verileri elde etmek amacıyla;

- Sağlık Ocakları ETF Kayıtları İncelemesi
- Anket Çalışması
- Konut ve Yakın Çevre Değerlendirmesi

yapılmıştır. Çalışmalardan elde edilen bulgular tezin önceki bölümlerinde ayrıntılı olarak ele alındığından bu bölümde projenin konut sunumuna katkısı açısından, sosyal konut politikaları açısından, konut ve çevre niteliği açısından değerlendirmesi ele alınmıştır.

Konut sunumuna katkı açısından değerlendirme

Egekent-1 ölçeği açısından İzmir’de ruhsatlı konut sunumuna ve konumu açısından da kentin planlı gelişimine katkı sağlamıştır. Bu kadar çok sayıda konutun (8548 konut birimi), yapım süresi açısından kısa sayılabilecek bir sürede konut sunumuna katılmış olması organizasyon açısından önemli bir başarıdır. Çünkü İzmir’de projenin yaşama geçtiği güne dek bu ölçekte bir ruhsatlı konut üretim organizasyonu gerçekleşmemiştir. Bu başarıda Belediye’nin önderliği ve etaplamalı bir yapıma olanak veren organizasyon biçiminin payı bulunmaktadır. Belediyenin önderliği ve birbirine benzer sosyo-ekonomik yapıdaki üyeleri bir araya toplayan birim kooperatiflerin oluşturduğu Kooperatifler Birliği organizasyonun özünü

oluşturmaktadır. Belediye ve Kooperatifler Birliği şeklindeki örgütlenme doğru bir etaplamaya da oturtulduğunda çok sayıda konutun yapımının aksamadan sürebileceği Egekent-1 örneği ile kanıtlamıştır.

Sosyal konut politikaları açısından değerlendirme

Sosyal konut politikası, gelir, konut ölçümü ya da toplumsal sınıf gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan ve ilgili ülkelerin kent ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve önlemler bütünü olarak tanımlanmaktadır. (Keleş, 1990, s. 321), Bu kapsamda, uygulanan konut politikasının öncelikle barınma sorununu en fazla yaşayan toplumsal kesimlere yönelik etkili önlemler sunması, önceliklerini bu kapsamda belirlemesi gereklidir.

Planlı dönemin başlangıcından itibaren, kalkınma planlarında ağırlıklı olarak dar gelirlilerin barınma sorununa yönelik politikalar yer almıştır. Ancak konut arzının dar gelirli gruba yöneltilememesinde, sosyal konutu destekleyici sistemin kurulamayışı ve konut kredilerinin bir bütünlüğe kavuşturulamamış olması etkilidir.

Egekent Toplu Konut Alanında yapılan araştırmalar, burada yaşayanların genellikle orta gelir grubuna mensup ve daha çok orta ve lise dereceli okullardan mezun olan memur ve işçi kitlelerinden oluştuğu görülmektedir. Kooperatifler aracılığıyla konut edinenlerin çoğunun benzer sosyo-ekonomik yapıdaki bir kitle olduğu bilinmektedir. Bu kitle, ruhsatlı konut pazarında başka bir yolla konut edinmeleri oldukça zor olan bir kitledir. Bu yaklaşım açısından bakıldığında, ailelerin Egekent-1 gibi projelerden birer konuta sahip olmaları önemli bir gelişme olarak kabul edilebilir. Konutlarda oturanların bir bölümünün kiracı, bir bölümünün ise konutu sonradan satın alanlar olduğu anket çalışmasında belirlenmiştir. Kooperatiflerce yaptırılmış olan konutların kiralanmasının, yada satılmasının yaygın bir uygulama halinde bulunduğunu araştırma sonuçları da doğrulamaktadır.

8.7.1981 tarihli 2487 sayılı Toplu Konut Kanununda sosyal konut, ‘ toplumun yaşama şartlarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt alanı yüz metrekareyi aşmayan konuttur’ biçiminde ifade edilmektedir. Çalışma alanındaki konutların bu tanımlamaya uygun sağlıklı yaşamaya elverişli, büyüklüğü açısından da sosyal konut standardında konut tipleri olduğu görülmektedir.

Konut ve çevre niteliği açısından değerlendirme

Konut ve çevre açısından değerlendirme, planlama ölçeğinde elde edilen sonuçlar, kentsel tasarım ölçeğinde elde edilen sonuçlar ve mimari ölçekte elde edilen sonuçlar başlıkları altında ele alınabilir.

Planlama ölçeğindeki sonuçlar

- Egekent-1 projesi deniz seviyesinden 60 m yükseklikten başlayarak 280 m kotuna kadar çıkan, taşlık ve tarım dışı amaçlarla kullanılması sakıncalı görülmeyen bir arazi üzerinde uygulanmıştır.
- İlk yerleşim planında, gerekli sosyal ve kültürel donatıların planlandığı ancak uygulamada bu kullanımların bir kısmının yer almadığı belirlenmiştir.
- Alanda konut kullanıcılarının vakit geçirebileceği aynı zamanda da komşuları ile karşılaşp tanışabileceği sosyo-kültürel tesis olarak nitelenebilecek mekanlardan söz etmek mümkün değildir. Bu tesislerin eksikliği gerek anket çalışması sırasında kullanıcılar tarafından gerekse muhtarlar ve site yöneticileri tarafından vurgulanmıştır.
- Egekent Toplu Konut Alanında çeşitli etkinlikler için kullanılabilecek alan olarak merkezde bulunan tören alanı görülmektedir. Ancak bu alan boş bir alan olma dışında her herhangi bir işlevi barındırmamaktadır.

- Memnuniyeti belirleyen ve yaşam çevresinin kalitesini etkileyen sağlık ve eğitim tesisleri açısından da Egekent’ te yetersizlik olduğu kullanıcılarla yapılan görüşmeler sonucu saptanmıştır.
- Alanda yapılan anket çalışması ve gözlemler sonucu olarak her yaş grubuna ve bedensel duruma uygun kullanımların olmadığı söylenebilir.
- Güvenilir konut çevresi, kullanıcıların memnuniyetini etkileyen faktörlerdendir. Egekent’ te güvenlik açısından eksiklik olarak görülen karakol biriminin olmayışıdır. Bunun dışında, konut dışı kullanım alanları ve çocuk oyun alanlarının da güvenliğe ilişkin eksikleri bulunmaktadır.
- Yapı Kooperatifleri Birliği ve yerel yönetim işbirliği ile gerçekleşen Egekent-1 projesi ile ruhsatlı konum sunumlarının kentin gelişme alanlarında sağlıklı, planlı büyümeye olanak sağladığını söylemek mümkündür.

Kentsel Tasarım ölçeğindeki sonuçlar

- Kullanıcı ifadeleri, konut dışı alanların düzenlenmesinin bir gereksinme olduğunu açıkça göstermiştir. Çevre düzenlemeleri, ortak mekanların sağlanması, yarı-özel alanların duyarlı tasarımı yaşanabilir çevreler sağlanması açısından önem taşımaktadır.
- Konutlara erişim ve yakın çevre düzenlemelerinde engelli kullanıcılara yönelik kolaylık ve kullanımların bulunmaması eğimli bir alanda yer alan Egekent-1 projesinin başarısını sınırlamaktadır.
- Çocuk oyun alanlarının bazı konut adalarında hiç olmayışı, bazılarında ise bakımsızlıktan dolayı kullanım dışı kalması sık görülen ve memnuniyeti olumsuz etkileyen bir durumdur.

- Egekent, konutların inşaatı sırasında yapılan ağaçlandırma ile İzmir' in en yeşil yerlerinden biri olmuştur. Ancak genel olarak bakıldığında ağaçlar dışında, konut birimleri etrafındaki alanlarda çevre düzenlemesine ve yeşile verilen önemden söz etmek ancak site yönetimi olan yerleşmelerle sınırlı kalmaktadır. Ayrıca alanda ortak bir yeşil alan yerine özel bir bahçeye duyulan gereksinim dikkat çekmektedir. Kullanıcıların bu amaçla oluşturduğu küçük alanlarda yapılan yeşillendirme gözlenmektedir.
- Egekent-1' de otopark sorununun yaşanmaması planlama sırasında yeterli otopark alanlarının tasarlanmasının bir sonucudur. Memnuniyeti olumlu etkileyen bu durum planlı büyümenin önemli sonuçlarındandır.

Mimari ölçekteki sonuçlar

- Kullanıcıların ifadeleri ve konut planlarının incelenmesi sonucu Egekent-1 Toplu Konut Alanındaki konutların, Egekent' te büyük çoğunluğu oluşturan çekirdek aile yapısı için büyüklük bakımından yeterli olduğu söylenebilir. Ancak depolama alanı yetersizliği nedeniyle balkonların kapatılması durumu konutlarda yaygın olarak görülmektedir.
- Konutların kullanışlılığı, manzaraya göre konumlanması ve güneş alması açısından sorun yaşanmamaktadır. Bunlar kullanıcıların konutlarından memnuniyetini etkileyen faktörlerdendir.
- Egekent-1 Toplu Konut Alanındaki konutlarda yaşanan ortak sorun bacaların çekmemesidir. Konuttan memnuniyeti olumsuz etkileyen nedenlerden biri budur.
- Binalarda cephelerine ilişkin olarak boya, pencere ve balkon boyutlarında çeşitlilikten söz edilemez. Alan genelindeki konutlarda tek düzelik söz konusudur.

Yirmi yıllık bir kullanım sürecinden sonra Egekent-1 alanında gözlem, mülakat ve yazılı belgelere başvurularak yapılan araştırmada, konut sunumu, sosyal konut politikaları ve bu tür bir konut sunum biçiminin sağladığı olanak ve sınırlamalar ortaya konulmaya çalışılmıştır. Gerek bu alanda daha sonraki yıllarda yapılacak araştırmalar gerekse farklı konut sunum biçimi ile oluşmuş toplu konut çevreleri açısından yapılacak çalışmalara bu çalışmanın bir ışık tutması beklenmektedir.

KAYNAKLAR

- Altaban, Ö. (1996). *Toplu Konut alanlarında örgütlenme ve işletme*, TC. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi 13, Ankara
- Altınçekiç, A. (1999). *Bir kooperatifleşme süreci öyküsü-Semeykoop I' den Anıl kent sitesine*, Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Yayınlanmamış Araştırma Raporu, İzmir
- Atak, N. (1987). *İzmir' de yeni bir şehir Egekent*, Türkiye' de Toplu Konut uygulamaları Seminer ve Sergisi, İzmir
- Bakır E. (2005). *Osmanlı ve Türkiye' de Borçlanma, İkinci Dünya Savaşı ve Sonrası* (1939-1960). 12 Temmuz 2005, <http://ebnet.sitemynet.com/b6.htm>
- Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü Genel Nüfus Sayımı (1985). *Nüfusun sosyal ve ekonomik nitelikleri*, İzmir
- Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü Genel Nüfus Sayımı (2000). *Nüfusun sosyal ve ekonomik nitelikleri*, İzmir
- Berkman, G. (1996). 1984 sonrasında Konut Kooperatifçiliği, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara
- Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II (1996). Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı
- Çinici, B. (1991). *Örneklerle kentsel tasarım, mimari ve mekan estetiği: Sincan/Elvanköy 3000 Evler Toplu Konut Projesi*, 1. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, 23-24 Mayıs

- Demirer, M. (1987). *Özel sektörün konut ve Toplu Konut uygulamalarındaki yeri*, Türkiye’ de Toplu Konut Uygulamaları Seminer ve Sergisi,
- Devlet Planlama Teşkilatı (2005a). *V. Beş Yıllık Kalkınma Planı*. 11 Mayıs 2005, <http://ekutup.dpt.gov.tr>
- Devlet Planlama Teşkilatı (2005b). *VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı*. 11 Mayıs 2005, <http://ekutup.dpt.gov.tr>
- Devlet Planlama Teşkilatı (2005c). *VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı*. 14 Mayıs 2005, <http://ekutup.dpt.gov.tr>
- Devlet Planlama Teşkilatı (2005d). *VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı*. 21 Haziran 2005, <http://ekutup.dpt.gov.tr>
- Devlet Planlama Teşkilatı (2005e). *VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonları Raporları* 2001Ankara. 21 Haziran 2005, <http://ekutup.dpt.gov.tr>
- Devlet Planlama Teşkilatı (2005f). *Konut, 7. BYKP Özel İhtisas Komisyonu Raporu* Ankara. 28 Haziran 2005, <http://ekutup.dpt.gov.tr>
- Dursun C. ,Sayar Ö. , Uzuner Ş. , Karaesmen E. (1985). *1990’lara doğru Kent-Koop*, Kent-Koop Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, Ankara
- Dülgeroğlu Y. , Aydınli S. , Pulat G. , Yılmaz Z. , Özgüner M. (1996). *Toplu Konutlarda nitelik sorun.*, TC. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi 4, Ankara
- Ege-Koop, Egekent Konut Yapı Kooperatifleri Birliği (1984). Egekent Alanı Fizibilite Rapor Özeti

- Ege-Koop (1989). *Egekent Konut Yapı Kooperatifleri Birliği, 1989 Yılı Yönetim Kurulu Çalışma Raporu, 1989 Yılı Denetim Kurulu Raporu*, İzmir
- Ege-Koop (1990). *Egekent Konut Yapı Kooperatifleri Birliği, 1990 Yılı Yönetim Kurulu Çalışma Raporu, 1990 Yılı Denetim Kurulu Raporu*, İzmir
- Ege-Koop (1991). *Egekent Konut Yapı Kooperatifleri Birliği, 1991 Yılı Yönetim Kurulu Çalışma Raporu, 1991 Yılı Denetim Kurulu Raporu*, İzmir
- Ege-Koop (1994). *Egekent Konut Yapı Kooperatifleri Birliği, 10. Olağan Genel Kurul Çalışma Raporu Ocak 1994*, İzmir
- Ege-Koop (1995). *Egekent Konut Yapı Kooperatifleri Birliği, Gümrük birliği sürecinde Kent Kooperatifçiliğinin geleceği*, İzmir
- Genç, Ö. (2005). *Sağlık temelli yaşanabilirlik değerlendirmesi Konak / İzmir örneği*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Lisans Bitirme Tezi
- Gökmen, H. (1998). *Toplu Konut' ta diğer kullanımlar*, Ege Mimarlık, sayı 28
- İmamoğlu . E. , İmamoğlu V. (1996). *İnsan evi ve çevresi Ankara' da bir Toplu Konut araştırması*, TC. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi 15, Ankara
- İzmir Belediyesi (1984). *Egekent Yeni Yerleşme Projesi Yapılabilirlik Çalışması*, İzmir
- Karadağ, A. (2000). *Kentsel gelişim süreci, çevresel etkileri ve sorunları ile İzmir*, İzmir

- Karayalcın, M. (1985). *Proje demokrasi*, Occasional Papers 4, Kent - Koop Yayınları, Ankara
- Keleş, R. (1982). *Nüfus, kentleşme, konut ve Konut Kooperatifleri*, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, Konut 81, Ankara
- Keleş, R. (1990). *Kentleşme politikası*, İmge Yayınları, Ankara
- Kılıç, A., Beceren K. (2005). *Mimari tasarımda yangın güvenliği*. 12 Mayıs 2005, <http://teskon.mmo.org.tr/bildiri/1999-47.pdf>
- Koç, H. (1989). *Kentsel konut sunumunda Konut Kooperatiflerinin etkinlikleri üzerine bir araştırma*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İzmir
- Koç, H. (1991). Son otuz yılda Türkiye’de Konut Politikaları ve Konut Kooperatifleri konut üretimi, Türkiye’de 15. Dünya Şehircilik Kongresi 6-7-8 Kasım, İzmir
- Koç, H. (2001a). *Cumhuriyet döneminde İzmir’de sosyal konut ve Toplu Konut uygulamaları*, Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Yayınları, İzmir
- Koç, H. (2001b). *Konut ve yakın çevresi tasarım ilkeleri*, Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayınları, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir
- Koç, Hülya (2001c). *Erişilebilir-Engelsiz yerleşmeler arayışında*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını
- Kurt, H. (2000). *Konut sorunu ve Toplu Konut üretiminde Belediyelerin rolü*, Muğla Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, , Yüksek Lisans Tezi, Muğla

- Kütükçüoğlu A. (2005). *Türkiyede hayat kalitesi ve internet* 28 Haziran 2005, www.bilyap.com.tr/magazin/mag2/editor2S2.php
- Mutluer, M.(2000). *Kentleşme sürecinde İzmir’de Toplu Konut uygulamaları ve sorunlar*, Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları, İzmir
- Sayın, E. (1984). *Kent-Koop Sistemi, Toplu Konut Üretimi ve Egekent Projesi Sempozyumu*, İzmir
- Sivri, H. (1993). *Fiziksel ve mekansal çevrenin çocuk davranışına ve gelişimine etkileri*, Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Doktora tezi
- Soydan, O. (1996). *Kent Kooperatifçiliği açısından Habitat II’ nin önemi*, Yeni Türkiye, sayı 8
- Şahin M.,Gümüş N.,Girik Ş., Hotar N., Karaman Z., Köktaş E.(2005).İzmir Kentinde Gündem 21’ Doğru. 27 Nisan 2005, <http://bornova.ege.edu.tr/~habitat/yg21d.html>
- Tekeli, İ. (1982). *Türkiye’ de konut sunumunun davranışsal nitelikleri ve konut kesiminde bunalım*, 8. Dünya Şehircilik Günü Kutlamaları, İzmir
- Tekeli, İ. (1984). *Bahçelievlerin öyküsü*, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, Ankara
- Tekeli, İ. (1996). *Türkiye’ de yaşamda ve yazında konut sorununun gelişimi*, Ankara
- Tekkaya E. (2005). *Tasarlanmış çocuk hakları: Ankara çocuk oyun alanları. 10 Mart 2005*, <http://yayim.meb.gov.tr/dergiler/151/tekkaya.htm>
- Tokman,Y. (1985). *Konut Politikaları uygulamalarında özel bir örnek Yenimahalle*, Kent-Koop Yayınları, Ankara

Toplu Konut Kanunu (1) (2005). 17 Nisan 2005, www.kentli.org/yasa/2985.htm

Tutal, O. (2001). *Toplu Konut alanlarında biçimsel yapının mekan dizimi yöntemiyle değerlendirilmesi*, Anadolu Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Yayınları, Eskişehir

Yardımcı, B.(1984). *Konut sahibi olma seçenekleri içinde Kooperatifler Birliği*, Toplu Konut Üretimi ve Egekent Projesi Sempozyumu, İzmir

Yavuz, E. (2001). *Türkiye’ de Toplu Konut Politikaları ve uygulamaları*, Uludağ Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Bursa

Yıldırım U. (2005). *Konut sakinlerinin fiziksel ve toplumsal çevre algılamaları: Kahramanmaraş örneği*. www.bayar.edu.tr/iibf/dergi/pdf/C11S22004/uyna.pdf

FOTOĞRAFLAR

Fotoğraf 1 : Tansaş



Fotoğraf 2 : Pazaryeri



Fotoğraf 3 : Camii



Fotoğraf 4 : Hastane



Fotoğraf 5 : Sağlık Ocağı



Fotoğraf 6 : Park



Fotoğraf 7 : Çocuk oyun alanı



Fotoğraf 8 : Çocuk oyun alanı



Fotoğraf 9 : Bahçe kullanımı



Fotoğraf 10 : Bahçe kullanımı



EKLER**EGEKENT TOPLU KONUT ALANI ANKET ÇALIŞMASI****HANE HAKLI BİLGİLERİ**

Anket No :			Site Adı :		
Sokak :			Apartman Daire No:		
1	2	3	4	5	6
Aile içindeki yeri	Yaş	İş Durumu	Yapılan İş	Sosyal Güvence Durumu	Çalışılan Yer/ Okulun Yeri
1. Anne 2. Baba 3. Çocuk 4. Büyükanne 5. Büyükbaba 6. Amca/Dayı 7. Teyze/Hala		1. Çalışıyor 2. Emekli 3. Ev Hanımı 4. İşsiz/İş arıyor 5. Rantiye 6. Geçici İşlerde		1. Ücretli/ Sigortalı 2. Ücretli/ sigortasız 3. Kendi hesabına 4. İşveren	İlçe / Mahalle

GENEL BİLGİLER

7. Bu şehre gelişiniz, nereden.....ne zaman.....niçin.....

8. Bu semte gelişiniz, nereden.....ne zaman.....niçin.....

9. Bu evin sahibi misiniz ? ☐ Evin sahibiyim ☐ Kiracıyım ☐ Diğer.....

10. (Ev sahibi ise) Bu konutu yapımının hangi aşamasında edindiniz ?

☐ Üyesi olduğum kooperatif tarafından yaptırıldı.

☐ Önceki sahibinden satın alındı

☐ Diğer.....

11. Başka bir konutunuz var mı ? ☐ Var ☐ Yazlık evim var ☐ Yok

12. Otomobiliniz var mı ? ☐ Yok ☐ Var.....

KONUT KONFORU

13. Evinizden genel olarak memnun musunuz? ☐ Evet ☐ Hayır

Evinizin en sevdiğiniz özelliği nedir ?.....

Evinizin en sevmediğiniz özelliği nedir ?.....

14. Eviniz büyüklüğü sizin için yeterli mi ? ☐ Yeterli ☐ Yetersiz

15. Evinizin planının kullanışlı olduğunu düşünüyor musunuz ? ☐ Evet ☐ Hayır

16. Sizce evinizin güneşlenmesi yeterli mi? ☐ Yeterli ☐ Yetersiz

17. Isınma ile ilgili sorunlar yaşıyor musunuz? ☐ Evetse neden? ☐ Hayır

.....

KONUT YAKIN ÇEVRESİ

18. Konutunuzun bulunduğu çevreyi (semt veya mahalle) nasıl buluyorsunuz?

☐ Mükemmel ☐ İyi ☐ Vasat ☐ Kötü ☐ Çok Kötü

19. Konut çevrenize ile ilgili olarak aşağıdakilerden hangisini söylersiniz?

☐ Burada severek yaşıyorum.

☐ Mecbur olduğum için yaşıyorum. İmkanım olduğu anda taşınırım.

20. Nerede yaşamak isterdiniz? Neden

21. Komşuluk ilişkilerinin iyi olduğunu söyleyebilir misiniz? ☐ Evet ☐ Hayır

22. Sitenin bakımı gibi konularda kolayca yardımlaşma sağlanabiliyor mu? ☐ Evet ☐ Hayır

23. Çevrenizdeki hangi açık mekanları kullanırsınız?

24. Sizce evinizin yakın çevresinde her yaş grubuna uygun ☐ Evet ☐ Hayır
açık ve yeşil alan kullanımları düzenlenmiş mi?

25. Çevrenizde yeterince park var mı? ☐ Evet ☐ Hayır

26. Sizce yakın çevrenizde yeterince ☐ Evet ☐ Hayır
spor yapılabilecek alan var mı?

27. Sizce yakın çevrenizde yeterince çocuk oyun alanı var mı? ☐ Evet ☐ Hayır

28. Çocuklarınız genellikle nerelerde oynar?

- ☐ Evin içinde ☐ Balkonda ☐ Bahçede
☐ Sokakta ☐ Çocuk bahçesinde ☐ Çocuğu yok ☐ Diğer.....

GÜVEN

29. Bu konut çevresinde kendinizi güvende hissedebiliyor musunuz? ☐ Evet ☐ Hayır

30. Kendinizi güvende hissetmediğiniz yerler var mı? Varsa nereleri? ☐ Evet ☐ Hayır

.....

ALT YAPI

31. Elektrik, su veya kanalizasyon gibi alt yapı sistemlerine ilişkin herhangi bir sorun yaşıyor musunuz? ☐ Evet ☐ Hayır

32. Sizce çöp konusunda sitede sorun yaşıyor mu? ☐ Evet ☐ Hayır

33. Toplu taşıma olanakları yeterli mi? ☐ Yeterli ☐ Yetersiz

34. Otopark sıkıntısı yaşıyor mu? ☐ Yaşıyor ☐ Yaşamıyor

ÇEVRESEL İLİŞKİLER

35. . Alışveriş için sizce bu toplu konut alanında yeterince çeşitlilikte ve sayıda mağaza var mı? ☐ Evet ☐ Hayır

36. Alışverişinizi nereden yapıyorsunuz?

..... ☐ Günlük ☐ Aylık

37. Çevredeki eğitim olanakları sizce yeterli mi? ☐ Evet ☐ Hayır

38. Çevrenizdeki sağlık hizmetleri sizce yeterli mi? ☐ Evet ☐ Hayır

39. Sementinizde en sevmediğiniz şey nedir?.....

40. Sementinizde en sevdiğiniz şey nedir?.....

T. C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
Form No : 001

EV HALKI TESPİT FİŞİ

Sıra No :

Muhtarlığı :

Sokağı :

Ev No :

Telefon No :

İL : KURUM :

İLÇE : SAĞLIK EVİ :

Sıra No	Soyadı	Adı	Baba Adı	Ana Adı	Doğum Tarihi	Med. Hal	İşi	Öğrenim Durumu	Sosyal Güvence Durumu	Ölüm , Yer Değiştirme
1										/...../.....
2										/...../.....
3										/...../.....
4										/...../.....
5										/...../.....
6										/...../.....
7										/...../.....
8										/...../.....
9										/...../.....
10										/...../.....
11										/...../.....
12										/...../.....
13										/...../.....

Öğrenim Durumu :	1. Okul Çağında Değil	2. Okur, Yazar Değil	3. Okur Yazar	4. İlkokul	5. Ortaokul	6. Lise	7. Yüksekokul
Medeni Hali :	Ç: Çocuk	B: Bekar	E: Evli	D: Dul	Bo: Boşanmış		

ÇİĞLI SAĞLIK GRUP BAŞKANLIĞI 2003 YILI ETF DEĞERLENDİRİLMESİ

KURUMLAR	Nüfus -Hane Oranı		ETF Nüfus		N.A.H.(%0)	K/E oran		0-11 ay - ETFNüfusa oranı		1-4 yaş-ETF Nüfusa oranı		15-49 yaş-ETF NÜFUSA ORANI		Bağımlı Nüfus /ETF Nüfus	
	2002	2003	2002	2003		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
BALATÇIK	4,28	4,18	12227	13104	71,73	0,94	0,94	1,53	1,30	6,67	6,68	29,65	29,95	31,13	28,53
B.ÇİĞLI	3,53	3,48	8968	9852	98,57	0,98	0,98	1,34	1,45	6,23	5,80	30,80	31,34	27,85	26,43
EGEKENT	3,58	3,45	18810	18765	-2,39	0,99	0,99	0,93	0,93	4,18	4,26	32,52	31,96	23,70	22,66
EVKA-2	3,41	3,24	11828	11973	12,26	1,03	1,04	1,00	0,85	4,57	4,36	32,20	32,41	25,75	24,54
G.TEPE	4,88	4,57	8848	9220	42,04	0,97	0,99	1,60	1,37	6,70	6,57	29,12	29,75	30,83	29,67
I.ALTİ	2,99	3,54	11619	12063	38,21	0,99	0,99	1,58	1,32	5,84	5,91	29,90	29,61	28,90	28,25
SASALI	3,73	3,69	3552	3496	-15,77	0,98	0,97	1,35	1,32	6,70	6,58	28,40	27,92	30,37	30,98
Ş.TEPE	3,88	4,12	8228	8050	-21,63	0,96	0,98	1,23	1,27	5,96	5,52	29,39	29,89	28,52	28,17
DEREİÇİ	3,6	3,49	7914	7960	5,81	1,02	1,01	1,34	1,08	5,72	5,60	28,30	27,06	30,88	31,17
A.EVLER	3,17	3,37	8222	8405	22,26	1,01	1,04	0,84	0,76	3,67	3,55	31,53	30,60	22,28	22,17
İZKENT	3,47	3,33	9436	10219	82,98	1,01	0,99	1,26	1,30	5,47	5,27	31,94	32,13	24,58	24,06
EVKA-5	3,58	3,34	10594	12928	220,31	1,00	1,01	1,81	1,72	7,50	7,70	30,76	31,57	30,49	29,89
İlçe toplamı	3,61	3,76	120246	126035	48,14	1,01	0,99	1,30	1,21	5,63	5,58	30,68	30,69	26,94	26,73

ÇİĞLİ SAĞLIK GRUP BAŞKANLIĞI 2003 YILI

NÜFUSUN YAŞ GRUPLARINA GÖRE ARTIŞ ORANLARI VE YAŞ GRUPLARININ NÜFUSA ORANLARI

Kırsal	0 YAŞ				1-4 YAŞ				5 YAŞ ALTI (0-4)				5-14 YAŞ				15 - 64 YAŞ				65 + YAŞ				15-49 YAŞ KADIN				TOPLAM NÜFUS			
	2002	2003	Artış Oranı %	2003 yıl nüfus da payı	2002	2003	Artış Oranı %	2003 yıl nüfus da payı	2002	2003	Artış Oranı %	2003 yıl nüfus da payı	2002	2003	Artış Oranı %	2003 yıl nüfus da payı	2002	2003	Artış Oranı %	2003 yıl nüfus da payı	2002	2003	Artış Oranı %	2003 yıl nüfus da payı	2002	2003	Artış Oranı %	2003 yıl nüfus da payı	2002	2003	Artış Oranı %	2003 yıl nüfus da payı
BALATÇIK	187	170	-8,09	1,30	815	875	7,38	6,66	1002	1045	4,29	7,97	2034	2169	6,64	16,55	8986	9386	7,70	71,47	485	524	5,96	4,00	3635	3824	7,95	29,95	12227	13104	7,17	
BALATÇIK	120	143	19,17	1,45	559	571	2,15	5,80	879	714	5,15	7,25	1375	1498	8,80	15,18	8564	7248	10,42	73,57	350	394	12,57	4,00	2800	3088	10,28	31,34	8868	9852	9,86	
B.ÇİĞLİ	174	174	0,00	0,93	787	799	1,52	4,28	981	973	1,25	5,18	2621	2521	-3,82	13,43	14482	14513	0,21	77,34	746	758	1,61	4,04	6083	5988	-1,40	31,95	18810	18765	-0,24	
EĞEKENT	118	102	-13,56	0,85	541	522	-3,51	4,38	659	624	-5,31	5,21	1838	1778	-3,28	14,85	8851	9035	2,08	75,48	480	536	11,67	4,48	3831	3881	1,31	32,41	11828	11973	1,23	
EYKA-2	142	128	-11,27	1,37	593	608	2,19	6,57	735	732	-0,41	7,94	1602	1645	2,68	17,84	6185	6484	4,83	70,33	328	358	10,12	3,89	2615	2743	4,88	29,75	8848	9220	4,20	
G TEPE	184	159	-13,58	1,32	678	713	5,16	5,91	862	872	1,16	7,23	1801	1779	-1,22	14,75	8236	8855	5,09	71,75	720	757	5,14	6,28	3391	3572	5,34	29,81	11619	12063	3,82	
İ ALTI	48	46	-4,17	1,32	238	230	-3,36	6,58	286	276	-3,50	7,89	580	587	1,21	16,79	2471	2413	-2,35	69,02	215	220	2,33	8,28	1021	976	-4,41	27,82	3552	3486	-1,58	
SASALI	101	102	0,99	1,27	480	444	-9,38	5,52	591	546	-7,61	6,78	1258	1189	-5,66	14,77	5865	5782	-1,42	71,83	513	533	3,90	6,62	2436	2408	-1,23	28,89	8228	8050	-2,16	
Ş TEPE	106	86	-18,87	1,08	463	446	-1,55	5,80	559	532	-4,83	6,88	1233	1246	1,05	15,85	5458	5479	0,38	68,83	664	703	5,87	8,83	2168	2154	-0,65	27,06	7914	7980	0,58	
DEREÇİ	69	64	-7,25	0,76	302	298	-1,32	3,55	371	362	-2,43	4,31	1016	1084	4,72	12,86	6438	6542	1,62	77,83	387	437	10,08	5,20	2568	2572	0,16	30,60	8222	8405	2,23	
KEVLER	119	133	11,76	1,30	516	539	4,46	5,27	635	672	5,83	6,58	1344	1476	9,97	14,46	7195	7760	7,85	75,94	262	308	17,94	3,02	3100	3283	5,90	32,13	9436	10218	8,30	
İZKENT	192	223	16,15	1,72	795	985	25,16	7,70	987	1218	23,40	9,42	1906	2342	22,88	18,12	7216	9064	25,61	70,11	285	304	6,67	2,35	3388	4082	21,27	31,57	10594	12928	22,03	
EYKA-5	1580	1528	-2,06	1,21	6767	7038	4,00	5,58	8327	8566	2,87	6,80	18809	18294	-3,68	15,31	87657	92341	5,34	73,27	5453	5834	6,99	4,63	37014	38678	4,50	39,69	120246	128035	4,81	
TOPLAM	1580	1528	-2,06	1,21	6767	7038	4,00	5,58	8327	8566	2,87	6,80	18809	18294	-3,68	15,31	87657	92341	5,34	73,27	5453	5834	6,99	4,63	37014	38678	4,50	39,69	120246	128035	4,81	

HİZMET VERİLERİ

DOĞUM TESPİTLERİNE İLİSKİN BİLGİLER:

SAĞLIK OCAKLARI	YIL ORTASI NÜFUS	TESPİT EDİLEN GEBE SAYISI	DOĞUM YAPAN KADIN SAYISI			CANLI DOĞUM SAYISI	KABA DOĞUM HIZI (binde)	ÖLÜ DOĞUM SAYISI
			kendi kendine	ebe ile	hastanede			
BALATÇIK	13104	130	1	0	69	69	5,27	3
B.ÇİĞLİ	9852	71	0	0	78	78	7,92	2
EGEKENT	18765	103	0	0	63	63	3,41	0
EVKA-2	11973	36	0	0	53	53	4,43	1
G.TEPE	9220	88	2	0	54	56	5,97	1
İ.ALTİ	12063	103	0	0	76	76	6,30	0
SASALI	3496	23	1	0	21	22	6,29	0
Ş.TEPE	8050	69	0	0	45	45	5,47	1
DEREİÇİ	7960	50	0	0	38	38	4,90	1
A.EVLER	8405	31	0	0	36	36	4,16	1
İZKENT	10219	80	0	0	58	58	5,77	0
EVKA-5	12928	159	0	1	102	103	7,81	3
İLÇE TOPLAMI	126035	943	4	1	693	698	5,51	13

NÜFUSUN SOSYAL GÜVENÇE DURUMLARININ YILLARA GÖRE PAYLARI VE ARTIŞ ORANLARI-2003

Kurumlar	EMEKLİ SANDIĞI			S.S.K			BAĞ-KUR			YEŞİL KART			ÖZEL SİGORTA			SOSYAL GÜVENÇE YOK			TOPLAM	
	NÜFUS PAYI			NÜFUS PAYI			NÜFUS PAYI			NÜFUS PAYI			NÜFUS PAYI			NÜFUS PAYI				
	2002	2003	Artış Oranı %	2002	2003	Artış Oranı %	2002	2003	Artış Oranı %	2002	2003	Artış Oranı %	2002	2003	Artış Oranı %	2002	2003	Artış Oranı %	2002	2003
BALATÇIK	1080	1130	4,63	6437	6911	7,36	351	368	4,84	404	489	21,04	3	5	66,67	3952	4201	6,30	12227	13104
B.ÇİĞLI	1226	1394	13,70	5862	6329	7,97	586	615	4,95	48	63	31,25	17	22	29,41	1229	1429	16,27	8968	9852
EĞEKENT	5505	5351	-2,80	10535	10572	0,35	775	792	2,19	101	108	6,93	45	55	22,22	1849	1887	2,06	18810	18765
EVKA-2	2746	2775	1,06	6295	6408	1,80	648	622	-4,01	140	198	41,43	47	41	-12,77	1952	1929	-1,18	11828	11973
G.TEPE	457	453	-0,88	4364	4678	7,20	182	226	24,18	984	1555	58,03	0	0	#SAYI/0	2861	2308	-19,33	8848	9220
İ. ALTI	1109	1195	7,75	7757	7969	2,73	906	939	3,64	181	213	17,68	18	25	38,89	1648	1722	4,49	11619	12063
SASALI	249	250	0,40	2092	2063	-1,39	183	179	-2,19	13	22	69,23	0	3	#SAYI/0	1015	979	-3,55	3552	3496
Ş. TEPE	511	501	-1,96	5439	5211	-4,19	237	239	0,84	473	580	22,62	15	7	-53,33	1553	1512	-2,64	8228	8050
DEREÇİ	606	640	5,61	4870	4814	-1,15	430	449	4,42	165	207	25,45	11	8	-27,27	1832	1842	0,55	7914	7960
A.EVLER	3371	3315	-1,66	3378	3464	2,55	412	518	25,73	50	70	40,00	5	21	320,00	1006	1017	1,09	8222	8405
İZKENT	2692	2712	0,74	4840	5387	11,30	375	340	-9,33	172	167	-2,91	20	23	15,00	1337	1590	18,92	9436	10219
EVKA-5	1668	2032	21,82	6397	7711	20,54	363	441	21,49	147	101	-31,29	2	9	350,00	2017	2634	30,59	10594	12928
TOPLAM	21220	21748	2,49	68266	71517	4,76	5448	5728	5,14	2878	3773	31,10	183	219	19,67	22251	23050	3,59	120246	126035

2003

ÇİĞLİ SAĞLIK GRUP BAŞKANLIĞI SOSYAL GÜVENCE DURUMU

SOSYAL GÜVENCE DURUMU	YAŞ	0	1-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-+	TOPLAM
EMEKLİ SANDIĞI	E	75	426	600	712	939	1023	783	562	568	723	1011	1081	793	485	262	188	85	26	20	10342
	K	92	356	527	700	983	1160	801	767	833	1084	1250	1108	642	403	263	215	142	53	27	11406
	T	167	782	1127	1412	1922	2183	1584	1329	1401	1807	2261	2169	1435	888	525	403	227	79	47	21748
S.S.K	E	456	2043	2668	2921	3068	3134	3605	3402	3163	2848	2645	2038	1294	894	582	488	226	78	38	35591
	K	460	2072	2593	2823	3084	4053	3824	3367	3129	2881	2338	1777	1162	826	639	488	250	106	54	35926
	T	916	4115	5261	5744	6152	7187	7429	6769	6292	5729	4983	3815	2456	1720	1221	976	476	184	92	71517
BAĞKUR	E	38	140	244	182	237	178	219	265	280	249	209	189	122	116	101	93	36	12	9	2919
	K	31	138	200	216	190	211	253	253	239	209	167	172	129	109	116	99	55	11	11	2809
	T	69	278	444	398	427	389	472	518	519	458	376	361	251	225	217	192	91	23	20	5728
ÖZEL SİGORTA	E	4	10	8	2	7	6	16	14	7	14	6	5	1	3	5	1	2	0	0	111
	K	1	7	6	2	9	12	19	17	10	7	7	1	4	3	0	1	1	1	0	108
	T	5	17	14	4	16	18	35	31	17	21	13	6	5	6	5	2	3	1	0	219
YEŞİL KART	E	48	184	219	221	200	145	169	172	168	129	67	46	34	30	14	17	10	5	2	1880
	K	33	161	218	215	195	210	180	159	153	105	59	51	40	27	19	32	21	11	4	1893
	T	81	345	437	436	395	355	349	331	321	234	126	97	74	57	33	49	31	16	6	3773
SOSYAL GÜVENC ESİ YOK	E	147	719	1020	1052	1211	1874	1701	1234	1046	844	558	370	172	135	111	104	55	38	23	12414
	K	143	782	941	1004	1049	1200	1173	1050	852	685	452	317	210	194	170	176	118	84	36	10636
	T	290	1501	1961	2056	2260	3074	2874	2284	1898	1529	1010	687	382	329	281	280	173	122	59	23050
	E	768	3522	4759	5090	5662	6360	6493	5849	5232	4807	4496	3709	2416	1663	1075	891	414	159	92	63257
	K	760	3516	4485	4960	5510	6846	6250	5613	5216	4971	4273	3426	2187	1562	1207	1011	587	266	132	62778
TOPLAM	T	1528	7038	9244	10050	11172	13206	12743	11262	10448	9778	8769	7135	4603	3225	2282	1902	1001	425	224	126035

ÇİĞLI SAĞLIK GRUP BAŞKANLIĞI 2003YILI ENGELLİ NÜFUSUN - NÜFUSA ORANI

KURUMLAR	0 YAŞ			1-4 YAŞ			5 YAŞ ALTI(0-4)			5-14 YAŞ			15-64 YAŞ			65+			TOPLAM	
	Nüfus	Engelli Nüfus	%	Nüfus	Engelli Nüfus	%	Nüfus	Engelli Nüfus	%	Nüfus	Engelli Nüfus	%	Nüfus	Engelli Nüfus	%	Nüfus	Engelli Nüfus	%	Nüfus	Engelli Nüfus
BALATÇIK	170	0	0,00	875	0	0,00	1045	0	0,00	2169	8	0,37	9366	33	0,35	524	0	0,00	13104	41
BÜYÜKÇİĞLI	143	0	0,00	571	0	0,00	714	0	0,00	1496	5	0,33	7248	31	0,43	394	0	0,00	9852	36
EĞEKENT	174	1	0,57	799	2	0,25	973	3	0,31	2521	8	0,32	14513	54	0,37	758	1	0,13	18765	66
EVKA-2	102	1	0,98	522	4	0,77	624	5	0,80	1778	14	0,79	9035	93	1,03	536	32	5,97	11973	144
GÜZELTEPE	126	2	1,59	606	2	0,33	732	4	0,55	1645	28	1,70	6484	141	2,17	359	25	6,96	9220	198
İSTASYONALTI	159	0	0,00	713	2	0,28	872	2	0,23	1779	4	0,22	8655	22	0,25	757	1	0,13	12063	29
SASALI	46	0	0,00	230	1	0,43	276	1	0,36	587	2	0,34	2413	19	0,79	220	1	0,45	3496	23
ŞİRİNTEPE	102	1	0,98	444	0	0,00	546	1	0,18	1189	4	0,34	5782	54	0,93	533	3	0,56	8050	62
DEREİÇİ	86	0	0,00	446	0	0,00	532	0	0,00	1246	1	0,08	5479	30	0,55	703	6	0,85	7960	37
AYDINLIKEVLER	64	0	0,00	298	2	0,67	362	2	0,55	1064	6	0,56	6542	24	0,37	437	5	1,14	8405	37
İZKENT	133	0	0,00	539	2	0,37	672	2	0,30	1478	17	1,15	7760	34	0,44	309	2	0,65	10219	55
EVKA-5	223	0	0,00	995	0	0,00	1218	0	0,00	2342	7	0,30	9064	17	0,19	304	2	0,66	12928	26
TOPLAM	1528	5	0,33	7038	15	0,21	8566	20	0,23	19294	104	0,54	92341	552	0,60	5834	78	1,34	126035	754

NÜFUSUN EĞİTİM DURUMLARININ YILLARA GÖRE DEĞİŞİMİ

Kurumlar	Okul Çağında Değil		Okur yazar değil		Okur yazar		İlkokul		Ortaokul		Lise		Üniversite		TOPLAM	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
BALATÇIK	1277	1466	1030	820	901	1173	5113	5600	1912	1975	1629	1715	365	355	12227	13104
B.ÇİĞLİ	949	940	314	316	765	853	3673	3870	1178	1275	1683	2067	406	531	8968	9852
EGEKENT	1270	1319	468	461	1433	1236	5794	5735	2927	2803	5120	5300	1798	1911	18810	18765
EVKA-2	876	875	327	332	964	898	4052	4011	1725	1793	2727	2808	1157	1256	11828	11973
G.TEPE	975	1037	1187	1175	1142	1057	3665	3768	1115	1245	700	845	64	93	8848	9220
İ. ALTI	1271	1231	570	561	865	999	5234	5447	1465	1503	1812	1866	402	456	11619	12063
SASALI	381	367	265	235	436	421	1743	1688	389	415	263	282	75	88	3552	3496
Ş. TEPE	820	764	999	947	668	718	3834	3704	1036	955	775	874	96	88	8228	8050
DEREİÇİ	781	774	548	560	780	821	3657	3635	923	947	1008	999	217	224	7914	7960
A. EVLER	479	560	212	200	537	488	2141	2163	1191	1164	2197	2218	1465	1612	8222	8405
İZKENT	884	973	236	229	576	605	2976	3365	1453	1564	2248	2405	1063	1078	9436	10219
EVKA-5	1438	1700	176	286	1037	1334	4179	4750	1576	1894	1808	2439	380	525	10594	12928
TOPLAM	11401	12006	6332	6122	10104	10603	46061	47736	16890	17533	21970	23818	7488	8217	120246	126035