

İZMİR'DE CUMHURİYET DÖNEMİNDE
TOPLU KONUT UYGULAMALARI

- Bornova'da bir toplu konut alanı tasarımı -

Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi
Şehir Planlama Bölümü Şehir Mimarlığı
Yüksek Lisans derecesi için aranılan
çalışmaların bir bölümü olarak
verilmiştir.

Tez Yöneticisi : Doç.Dr.MESUT AYAN
Hazırlayan : Mimar HÜLYA KOÇ

Ege Üniversitesi
Güzel Sanatlar Fakültesi
İZMİR - Mayıs - 1981

- Başlarken -

Tez çalışmamı yöneten ve her şanasında yardımlarını esirgeme-
yen Sayın Hocam Doç.Dr. Mesut Ayan'a, kaynak sağlamamda ilgi
ve yardımlarını gördüğüm Sayın Prof.Dr. Ruşen Keleş'e, alış-
mama katkıda bulunan Sn. Doç.Dr. Akın Süel'e, Sn. Doç.Dr. Esin
Aydar'a, Sn.Dr. Ali Türel'e ve tez çalışmamla ilgilenen tüm ho-
calarıma teğekkürlerimi bir borç bilirim. Ayrıca araştırmalar
sırasında yardımları bulunan SSK İzmir Emlâk İnşaat Bölge MÜ-
dürlüğü Mesken Bürosu, İzmir Belediyesi İmar MÜdürlüğü, Planla-
ma MÜdürlüğü, Bornova Şubesi İmar MÜdürlüğü, İzmir Metropolitan
Alan Nazım Plan Bürosu yetkililerine teğekkür ederim.

HÜLYA KOÇ

İÇİNDEKİLER

I GİRİŞ

BÖLÜM : II

2. GENEL YAKLAŞIM, KAVRAMLAR

2.1. Tanımlar

- 2.1.1. Kent, kentleşme, sanayileşme
- 2.1.2. Konut, Konutun Temel Değişkenleri
- 2.1.3. Nüve Konut, Sosyal Konut, Lüks Konut
- 2.1.4. Toplu Konut

2.2. Konut Topluluklarının Mekânsal Hiyerarjisi

2.3. Komşuluk Üniteleri

- 2.3.1. Komşuluk Ünitelerinde Nüfus
- 2.3.2. Komşuluk Ünitelerinde Sosyal Donatım
- 2.3.3. Komşuluk Ünitelerinde Hizmet Tesislerine Uzaklıklar
- 2.3.4. Komşuluk Ünitelerinde Yoğunluk

BÖLÜM : III

3. TOPLU KONUT

3.1. Tarihsel Gelişim

- 3.1.1. Dünya'da Toplu Konut Gelişimi
- 3.1.2. Türkiye'de Toplu Konut Gelişimi

3.2. Toplu Konut Yapımının Sağladığı Yararlar

3.3. Toplu Konutlarda Yapım Süreci

3.4. Toplu Konutlarda Organizasyon

- 3.4.1. Dünya'da Toplu Konut Kuruluşları
- 3.4.2. Dünya'daki Toplu Konut Kuruluşlarının Ortak Özellikleri
- 3.4.3. Toplu Konut Yapımında Konut Kooperatiflerinin Yeri

- 3.4.3.1. Konut Kooperatiflerinin Sınıflandırılması
- 3.4.3.2. Konut Kooperatiflerinin Avantajları
- 3.4.4. Türkiye'de Toplu Konut Kuruluşları
 - 3.4.4.1. İmar ve İskân Bakanlığı
 - 3.4.4.2. Belediyeler
 - 3.4.4.3. Emlak Ve Kredi Bankası
 - 3.4.4.4. Sosyal Sigorta Kuruluşları
 - a) Sosyal Sigortalar Kurumu
 - b) Bağ-kur
 - c) DDY ve İşçileri Emekli Sandığı
 - d) Ask.Feb. Emekli ve Yardımlaşma Sandığı
 - e) Ordu Yardımlaşma Kurumu
 - 3.4.4.5. Konut Kooperatifleri ve Toplu Konut Şirketleri
 - 3.4.4.5.1. Türkiye'de Konut Kooperatiflerinin Başarısızlık Nedenleri
- 3.5. Toplu Konutlarda Tasarım Sorunları
- 3.6. Toplu Konutlarda Uygulama Sorunları
- 3.7. Toplu Konutlarda Bakım Sorunları
- 3.8. Toplu Konut Yerleşimine Etkiyen Faktörler

BÖLÜM:IV

- 4. CUMHURİYET DÖNEMİNDE İZMİR'DE TOPLU KONUT UYGULAMALARI
 - 4.1. İzmir İçin Kısa Tarihçe
 - 4.2. İzmir'de Kentleşme
 - 4.2.1. İzmir'de Nüfus
 - 4.2.2. İzmir'de Kent Planlama Çalışmaları
 - 4.2.3. İzmir'de Kentleşme Sorunları
 - 4.3. İzmir'de Konut Üretimi

4.4. Cumhuriyet Döneminde İzmir'de Toplu Konut Uygulamaları

- 4.4.1. İmar ve İskan Bakanlığı Uygulamaları
- 4.4.2. Belediye'nin Uygulamaları
- 4.4.3. Türkiye Emalak Kredi Bankası Uygulamaları
- 4.4.4. OYAK Uygulamaları
- 4.4.5. Sosyal Sigorta Kurumunun Uygulamaları
- 4.4.6. Bağ-kur'un Uygulamaları
- 4.4.7. Konut Kooperatiflerinin Uygulamaları
 - 4.4.7.1. Konut Kooperatiflerinin Uygulamalarından Örnekler

BÖLÜM : V

5. İZMİR BORNOVA'DA TOPLU KONUT UYGULAMASI

- 5.1. Uygulama İçin Yer Seçimi
- 5.2. Ülke ve Bölge İçinde Yeri
- 5.3. Bornova'da Mekansal Oluşum ve bunu Belirleyen Faktörler
 - 5.3.1. Bornova'nın Tarihîsel Gelişimi
 - 5.3.2. Fiziki Veriler
 - 5.3.3. Bornova'da Nüfus
 - 5.3.4. Bornova'da Ekonomik Yapı
 - 5.3.5. Bornova'da Sosyal Yapı
- 5.4. Bornova'da Mekân Organizasyonu
 - 5.4.1. Arazi Kullanımı
 - 5.4.2. Teknik Altyapı
 - 5.4.3. Sosyal Donatılar
 - 5.4.4. Konutların Durumu
- 5.5. Örnek Uygulama
 - 5.5.1. Uygulama Alanının Tanıtımı
 - 5.5.2. Genel Yerleşim Düzeni Kararları
 - 5.5.3. Ana Tasarım Kararları

5.5.3.2. Sosyal Hizmet Tesislerinin Yerleşim Kararları

5.5.3.3. Konutlarla İlgili Tasarım Kararları

5.5.4. Uygulama Olanağı

VI SONUÇ

BİBLİYOGRAFYA

EKLER

TABLÖLAR :

- 1 Kent içinde Yerleşme Hiyerarşisi
- 2 Şehir Planlamasında Kullanılan Yerleşme Birimleri
- 3 Kentsel Gelişme Alanlarının Planlanmasında İMAMPB'ce Kabul Edilen Ölçütler
- 4 Çeşitli Ülkelerde İlkokul Yerleşme Birimi için Kabul Edilen Sosyal Hizmet Tesisleri
- 5 Konut Tiplerine Göre Bir Hektarda Aile Sayısı
- 6 Konut Tiplerine Göre Bir Hektarda Nüfus
- 7 1969-1978 Döneminde Türkiye'de Konut Yapımı.İnşaatı Biten Yapıların Sahiplerine Göre Dağılımı
- 8 Yapı Kooperatifleri Tarafından Yaptırılan Konutlar
- 9 İzmir'de Kent Nüfusu
- 10 İzmir ve İEKB'de Nüfus Artış Hızları
- 11 1938 Yılında İzmir'de Konutların Tiplerine Göre Dağılımı
- 12 İzmir'de 1940-1949 Döneminde Yapılan Kv Sayıları
- 13 İzmir Belediyesince Verilen İnşaat Ruhsatnamelerine Göre Konutların Yıllara Göre Dağılımı
- 14 Yapı Kooperatiflerinin Yeni ve İlave Konutları için İzmir Belediyesince Verilen İnşaat Ruhsatnamelerinin Yapı Tipi ve Taşıyıcı Sistemlerine Göre Dağılımı
- 15 İzmir Belediyesince Verilen İnşaat Ruhsatnamelerinin Yapı Tipine Göre Dağılımında Toplam Konut Sayısı ile Kooperatiflerce Yaptırılacak Konut Sayılarının Karşılaştırılması
- 16 İzmir Belediyesince Verilen Yapı Kullanma İzin Kağıtlarına Göre Konutların Dağılımı
- 17 Tamamen veya Kısmen Biten, Yapı Kooperatiflerince Yaptırılmış Yeni ve İlave Konutların Yapı Tipi ve Taşıyıcı Sistemlerine Göre Dağılımı
- 18 İzmir Belediyesince Verilen Yapı Kullanma İzin Kağıtlarına Göre Üretilen Toplam Konut Sayısı ile Kooperatiflerce Üretilen Konut Sayısının Karşılaştırılması

- 19 S.S.K. İzmir Emlak ve İnşaat Bölge Müdürlüğü Dahilinde Kurulu Kooperatifler Hakkında Genel Bilgi
- 20 İzmir'de İşçi Konut Kooperatiflerinin Büyüklükleri
- 21 İzmir'de İşçi Konut Kooperatiflerinin Kredi Tahsis Tarihlerine Göre Ortak Sayıları
- 22 Kredi Tahsis Süresi
- 23 İzmir'de İşçi Konut Kooperatiflerinde Gerçekleşme Süresi
- 24 Gerçekleşme Süresinin Kooperatif Büyüklüğüne Göre Dağılımı
- 25 İzmir'de Baş-kur Konut Kredisinden Yararlanan Kooperatiflerin Dağılımı
- 26 Bornova'da İklim
- 27 Bornova ve İzmir'in Karşılaştırmalı Nüfusları
- 28 Bornova'da Üretken Nüfusa Göre (1977) Yaş ve Cinsiyet Dağılımı
- 29 Bornova'da Ana Yaş Grupları Nüfus Projeksiyonları
- 30 Bornova'da Çalışan Nüfusun 1955-1977 Döneminde Sektörlere Göre Dağılımı
- 31 Bornova'da İşgücü Projeksiyonları

I- GİRİŞ

Toplu konut toplumun sosyo-ekonomik yapısındaki gelişim sonucu, konut üretim sürecinde bir olgu olarak ortaya çıkmaktadır. Olgunun asıl gelişimi Batı Ülkelerinde Sanayi Devrimi ile olmuştur, denilebilir. Gelişmekte olan ülkemizde toplu konut sayılabilecek örneklerin ortaya çıkışı gelişimi, henüz oldukça yenedir ve 1950 sonrasına dayanmaktadır.

İkinci Dünya Savaşı sonrası, 1945-1950 dönemi ülkemizde birçok olgunun gelişiminin başlangıcı sayılmaktadır. Bilindiği gibi, ülkemizde tarımda makinalaşma 1948 yıllarında hızlı bir boyut kazandırmıştır. Karayolları Genel Müdürlüğü 1950 yılında kurulmuş, yoğun bir yol yapım dönemi başlamıştır. İstatistikî bilgilerden, kentleşmenin 1950 lerde hız kazandığı görülmektedir. Gecekondu sorunu da 1945-1950 yıllarından başlayarak gittikçe büyük boyutlara ulaşmıştır.

Bu çakışmalar birbiriyle neden-sonuç ilişkileri içinde bağlantılı bulunmaktadır. Tarımda makinalaşma kırsal kesimde işgücü fazlasını açığa çıkarmıştır. Gelişen karayollarının sağladığı kolaylıkla kırsal kesimdeki işgücü fazlası kentlere, (özellikle büyük kentlere) doğru bir göç başlatmış, kentlerde büyük bir demografik gelişim olmuştur. Ancak sanayileşmenin kentleşmeye koşut olmaması, kentleşmenin sanayileşmeden önde gitmesi kentleşme sorunlarına neden olmuştur. Hızlı kentleşme ile konut gereksinmesi büyük boyutlara ulaşmıştır. Buna karşın konut üretiminin yetersiz düzeyde kalması, üretilen konutların ise daha çok orta-üst gelir gruplarına yönelik oluşu sonucu kente göç eden dar gelirli kitle konut gereksinimini gecekondu ile karşılamak yoluna gitmiştir. Gecekondu olgusu ise kentlerin plansız büyümesi yanında, altyapısız, sağlıklı, yeterli sosyal tesisten yoksun konut alanları oluşumuna yol açmaktadır.

Birkaç cümle ile özetlenmeye çalışılan bu durumda, dar gelirli-ler için düşük maliyetli ve kentsel donatımı sağlanmış konut üretimi önem kazanmaktadır. Ancak konut sorununa çok yönlü

yaklaşarak yalnızca konut Üretimi değil, arsa politikası, finansman yöntemleri, yasal ve Üretimi destekleyici önlemler açısından da ele alınarak bir konut politikası oluşturulması gereklidir.

Kısa zamanda çok sayıda konut birimi üretebilme, tek yapıya göre para, zaman ve enerjiden ekonomi sağlama, kentsel donatımı bulunan planlı bir gelişmeyi sağlama, yeni malzeme, teknoloji ve organizasyonların denenip geliştirilebilmesine olanak hazırlama, toplumsal yaşamda planlı bir çevrenin getirdiği olanaklar gibi, sosyal, ekonomik, teknolojik yönden ve kent planlamasına katkıları yönünden yararlar sağlayan toplu konutları gerçekleştirecek kuruluşların etkin bir biçimde desteği konut sorununa bakışta önemli bir konu olarak çıkmaktadır.

Ülkemizde konut gereksinmesini karşılamak amacıyla, çeşitli dönemlerde kamu kuruluşları veya özel sektör tarafından yapılmış toplu konut girişimleri bulunmaktadır. Sınırlı sayıda, farklı bölgelerde uygulanan bu örnekler ileride yapılacak bu tür uygulamalarda deneyim oluşturmaktadır.

Bu çalışmada olgunun İzmir'deki gelişimi ve görünümünün ele alınması amaçlanmıştır.

Öncelikle toplu konut konusunda tanımlamalar tartışılarak, sınırlamalar belirlenmeye çalışılmıştır. Konuya kavramsal yaklaşım II. Bölümde ele alınmıştır.

III. Bölümde olgunun tarihsel gelişimi dünyada ve ülkemizde incelenmiş, gelişimin koşulları, nedenleri, uygulamalar ortaya konulmuştur. Yine bu bölümde toplu konut yapımının tek yapıya göre üstünlükleri ele alınmış, toplu konut yapım sürecinin organizasyon, tasarım, uygulama, bakım gibi aşamalarının sorunları, ülkemizde ve dış ülkelerdeki örneklerle belirtilmeye çalışılmıştır. Ayrıca konut kooperatiflerinin toplu konut yapımına katkısı bu bölümde organizasyon sorunları içinde ele alınmıştır. Daha sonra toplu konutlarda yerleşim ilkelerine etkiyen faktörler yine teorik düzeyde, uygulamalara açıklık kazandırma amacıyla ele alınmaktadır.

IV. Bölümde Cumhuriyet Döneminde İzmir'de kamu ve özel kuruluşların yaptırdıkları toplu yapı örnekleri incelenirken kentin sosyo-ekonomik yapısı tarihçe, kentleşme ve nüfus bölümleri ile açıklanmaya çalışılmış, tüm konut üretiminin boyutları ile toplu yapı örneklerinin kıyaslanmasına çalışılmış, sonra uygulama örnekleri ele alınarak incelenmiştir.

Örnek çalışma olarak, İzmir Büyük Kent Bütünü sınırları içinde bulunan, Bornova Nazım Planında, konut alanı olarak değerlendirilen, 25 000 kişilik bir yerleşmede, 5000 kişilik bir ünitenin planlaması ele alınmıştır. Uygulama bölümünde öncelikle tasarım alanının bulunduğu Bornova'nın sosyo-ekonomik yapısı tanıtılmaya çalışılmıştır. Daha sonra uygulama alanının özellikleri, ana tasarım kararları, gerçekleştirme durumu incelenmektedir.

BÖLÜM : II

2. GENEL YAKLAŞIM, KAVRAMLAR

2.1. Tanımlar

Sorunun ortaya konulmasında öncelikle konu ile ilgili kavramların çeşitli tanımları ile açıklanması yararlı olabilir. Bu bölümde, toplu konut olgusu ile ilgili kent, kentleşme, sanayileşme, konut, sosyal konut, nüve konut kavramları üzerinde durulacaktır.

2.1.1. Kent, Kentleşme, Sanayileşme

Kent, "tarımsal olmayan üretim yapılan ve tüm üretimin denetlendiği, dağıtımının koordine edildiği, belirli teknolojinin beraberinde getirdiği, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme türü" (1) olarak tanımlandığında, bu tanıma bağlı olarak,

Kentleşme "bir yerleşmede ya da bir ülkenin yerleşmelerinde, tarımsal olmayan üretim oranının artması ve tarımsal olan ve olmayan tüm üretimin denetiminin ve koordinasyonunun yoğunlaşması sonucu, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik, bütünleşme derecelerinin artması olayı" (2)dir denilebilir.

Kavramı demografik, toplumsal, ekonomik yönleriyle ele alan diğer yaklaşımlarda ise kentleşme şöyle tanımlanmaktadır :

(1) Mimarlar Odası Ankara Şubesi "TÜRKİYE'DE KENTLEŞME"
Ankara, 1972, s.8

(2) A.g.e., s.9

Kentleşme "Sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak, kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütleşme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insanların davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi süreci"dir. (1)

Kentleşme "bir ülkede sanayileşme ve ekonomik gelişmeye paralel olarak o ülkedeki toplam kentsel nüfusun toplam ülke nüfusuna olan oranının artması veya kent sayısının çoğalması sonucu toplum yapısının örgütleşme, işbölümü, ihtisaslaşma vb. davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü bir karakter kazanmasına yol açan kent nüfusunun demografik artışından ayrı olarak kırsal alanlardan, kentsel alanlara doğru olan kayma süreci"dir. (2)

Kentleşmeye koşut olarak gelişen bir süreç olan sanayileşme ise "salt tarım dışı üretime değil, tarımsal üretime de çağdaş teknolojinin girmesi" (3) olarak kabul edilmektedir.

2.1.2. Konut, Konutun Temel Değişkenleri

Konut, toplumsal, ekonomik, teknolojik, kültürel yapıdaki değişimlere bağlı olarak çeşitli dönemlerde farklı nitelikler kazanmıştır. Ancak konutun temel işlevi barınma gereksinimine yanıt verme olmuştur, her dönemde.

(1) Keleş, Rugen, "100 SORUDA TÜRKİYE'DE ŞEHİRLEŞME KONUT ve GECEKONDU" Gerçek Yayınevi, İstanbul, 1978, s.6

(2) Ayan, Mesut, "SANAYİLEŞMENİN KENTLEŞMEYE ETKİSİ-SEYDİŞEHİR ÖRNEĞİ" s.68-69

(3) Mimarlar Odası Ankara Şb. "TÜRKİYE'DE KENTLEŞME" s.142

Konut, ilkçağdan buyana mağara, göle, çadır, dem, ev, apartman, gökdelen gibi farklı biçimlerde işlevini sürdürmüştür.

Konut, yine bulunduğu toplumun sosyo-ekonomik, teknolojik yapısına, iklim topoğrafya gibi doğal koşullara göre tek katlı bahçeli evler, atrium (avlulu) evler, ikiz evler, sıra evler, teras evler, az katlı apartmanlar (5 den az), çok katlı blok apartmanlar, nokta bloklar, içten veya dıştan koridorlu (balkon geçitli) bloklar, habitatlar gibi farklı biçimler almıştır.

Toplu konutun çok sayıda konut birimini içeren bir kavram olduğu, konutun işlev ve değişkenlerinin toplu konutta da etkili olabileceği, toplu konutu oluşturan temel nedenlerinden birinin "konut gereksinimi" olduğu anımsanarak öncelikle "konut"un tanımlamalarını gözden geçirmek yararlı olabilir.

Konut konusunda araştırmacılar birçok değişik tanımlamalar getirmişlerdir :

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlük'te KONUT "Bir insanın yatıp kalktığı, iş zamanı dışında eğlendiği ya da tüzel kişiliği olan bir kuruluşun bulunduğu ev, apartman gibi yer, eğlek, mesken, ikâmetgah" olarak tanımlanmaktadır.

Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü'nde ise KONUT "Bir veya daha çok insanın ikâmet ettiği yer, ev, mesken, ikâmetgah" (2) olarak tanımlanır.

(1) Türk Dil Kurumu, "TÜRKÇE SÖZLÜK" Bilgi Basımevi.
Ankara, 1974, s.506

(2) Hasol, Doğan, "Ansiklopedik MİMARLIK SÖZLÜĞÜ"
Yapı Endüstri Merkezi Yayınları,
Sireler Matbaası, İstanbul 1975, s.263

"Konut, ev, apartman ve lojman olarak ikamete ayrılmış yapı-
lardır". (1)

"Konut birimi, etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile veya
bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına ya-
rayan; doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere
açılan, kendisine ait kapısı bulunan yerdir." (2)

"Konut birimi, bir ailenin özel ikameti için ayrılmış ve sa-
bit bir yapı içinde bir oda veya odalar grubu ile eklerinden
meydana gelen çevredir." (3)

"Konut birey ve aile için temel gereksemelerden birini karşı-
layan bir barınak, toplum için toplumsal ve ekonomik ve me-
kânsel içeriği olan bir olgudur.

"Konut, yalnızca ailenin peyletiği, aile üyelerinin tek ya
da bir arada ilişkiler kurabileceği, çeşitli işlevlerin iç
içe yer aldığı ya da birinin dışına taşıdığı bir mekan birimi
olarak da ele alınabilir." (4)

"Konut, ailenin psikolojik, düşünsel, biyolojik, sosyal ve
ekonomik yaşamını, eylemlerini barındıran fiziksel çevre-
dir". (5)

(1) Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü

"TÜRKİYE İSTATİSTİK YILLIĞI-1977. DİE Matbaası. Ankara
1977, s.228

(2) A.g.e., s.229

(3) Baytin, Deniz, "AZ GELİRLİLERE TOPLU KONUT" İzmir ,
1975, s.21

(4) Acaroğlu İrem, "KONUT SORUNUNUN NİTELİKSEL VE NİCELİKSEL
BOYUTLARININ TARİHSEL GELİŞİMİ" Bildiri
KONUT KURULTAYI Nüve Matbaası Ankara.1975
s.8

(5) Aktan Mehmet "HALK KONUTLARI STANDARTLARI SEMİNERİ-Tebliğ-"
İmar İskan Bakanlığı Mesken Gen.Md. Araştırma
Dairesi. H.K.S. Semineri 1.6.1962, s.2

Konut, "toplumların en küçük birimlerinin (aile, geniş aile gibi), doğal ve toplumsal çevreleri içinde varlıklarını sürdürdükleri bir barınak yani konut, sadece birtakım fiziksel nitelikleri değil, birtakım toplumsal nitelikleri de olan bir çevrenin parçası. Onun için, konut, insanın bir biyolojik varlık olarak da gereksindiği çevre koşullarının yaratılmasının bir aracı. Daha genelde, konut, insanın bir yandan doğal ve fiziksel çevresiyle, öte yandan da toplumsal çevresiyle ilişkilerinin araçlarından biri"dir. (1)

Kuruluş amaçları arasında konut üretimi de bulunan T. Emlâk Kredi Bankası ise konutun önemini şöyle dile getirmektedir :

"Önceleri dış etkilere korunma amacını gerçekleştiren KONUT, bugün; toplumun en küçük çekirdeğini teşkil eden ailenin ömrü boyunca yaşantısını sürdüreceği, mutluluğunun öz koşulu, çalışmalarındaki verimliliği ve üretkenliği arttıran, toplumsal dengenin bir faktörü ve önemli bir sosyal sorunu olmuştur".(2)

Değişik tanımlamalarda ortak olan yön konutun önce, birey veya ailenin yaşamını sürdürdüğü özel bir mekân olduğu, ikincisi barınma dışında, toplumsal işlevinin de bulunduğudur.

(1) Acar, Erhan "Kapitalistleşme Sürecinde Gecekondular"
Mimarlık 78/3 s.32

(2) T. Emlâk Kredi Bankası "TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN ELLİNCİ YILINDA TÜRKİYE EMLAK KREDİ BANKASI" Pan Matbaacılık. Ankara 1973
s.43

Konutun Temel Değişkenleri

"Ekolojik çevre üretim biçimi ve ilişkileridir. Ekolojik çevre özellikleri, konutun mekânda biçimlenişini, üretilme şeklini, kullanılan malzemeyi, yönlendirmesini biçimlerken, üretim biçimi ve ilişkileri de konutun büyüklüğünü, yoğunluğunu, alanlarını ya da tek tek yapıların gelire ve teknoloji seviyesine göre farklılaşmasını, konut arz biçimini, üretimini kısaca, niteliksel ve niceliksel boyutlarını biçimler". (1)

İki, üç, beş, on, yüz ... daha fazla konut biriminin bir araya gelerek niceliksel artışı, giderek niteliksel değişimlere de yol açmaktadır. Çeşitli büyüklükteki konut yerleşmeler eğitim, sağlık, alışveriş tesisleri, çocuk oyun alanları, açık alanlar gibi toplumsal hizmet tesislerini de gerektirmektedir.

2.1.3. Nüve Konut - Sosyal Konut - Lüks Konut

Konut tanımı ve temel değişkenlerinden sonra konut niteliklerini belirten çekirdek konut (nüve konut), sosyal konut (halk konutu), lüks konut gibi kavramların tanımları şöyle özetlenebilir".

"Çekirdek konut, özellikle az gelişmiş ülkelerde yaşayan dar gelirli ailelere devlet desteği ile sağlanan ve ileride aile geliştikçe ailenin olanakları ile yeni odalar eklenen küçük konut, "nüve mesken" dir. (2)

(1) Acaroğlu, İrem A.g.e., s.8

(2) Hasol Doğan "Ansiklopedik MİMARLIK SÖZLÜĞÜ"

Yapı Endüstri Merkezi Yayınları. Sıralar
Matbaası, İst. 1975 s.263

Sosyal konut, "halk konutu adı da verilen toplumsal konut, yoksul ve dar gelirli halk topluluklarının barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış, en az boyut ve nitelikte, sağlık koşullarına uygun, sağlam ve ucuz konut olarak tanımlanabilir.

Toplumsal konut ya da halk konutu deyimi, Türkiye'de planlı döneme girildikten sonra, ülke için en ekonomik konut tipinin, yüz ölçümünün ve metrekare malolugunun saptanmasına yönelmiş araştırmalar sonucunda ve aynı yastırımla daha fazla sayıda konut yapımını gerçekleştirmek ereği ile ortaya atılmıştır". (1)

Halk konutları standartları 24.3.1964 gün ve 11664 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Lüks konut için belirli ölçülerle yapılmış bir tanımlama olmamakla beraber "genellikle pahalı yapı gereçleri kullanarak yapılmış, barındırdığı silenin gereksinmesine kıyasla çok büyük ve alışılabilir kolaylıklardan fazlasına sahip bulunan konutlara lüks konut denilmektedir". (2) Konut kredisi ve vergi politikalarının uygulanmasında 100 m² den daha büyük konutlar lüks konut sayılmaktadır.

2.1.4. Toplu Konut

Toplu konut, çok sayıda konut birimini içeren bir kavramdır, ancak yalnızca konut biriminin ertisi, toplu konutu açıklamakta yeterli olmamaktadır. Araştırmacıların toplu konutun

(1) Keleş, Ruşen "100 SORUDA TÜRKİYE'DE ŞEHİRLEŞME KONUT VE GECEKORDU" Gerçek Yayınevi. İstanbul 1978, s.121

(2) A.g.e., s. 123-124

Özelliklerini belirten çeşitli tanımlamaları bulunmaktadır.

"Toplu konutlar "toplucu çok sayıda yapılan konutlar"dan "sosyal tesisleri, işyeri ve konut çeşitliliği ile bir bütünlük gösteren yeni şehir parçaları"na kadar değişen anlamlar taşıyorlar. Ama hepsinin ortak özelliği, çok sayıda konutu topluca üretmeyi planlamış olmalarıdır." (1)

"Toplu yapı deyiminden, belli ölçülere göre bir komşuluk birimi ya da böyle bir birimin bir kesimini meydana getirebilecek büyüklükte bir alan üzerinde yerleşen insanların ihtiyaçlarını karşılayan ikâmetgah topluluklarını ve ilgili sosyal tesislerini anlamak eğilimindeyiz." (2)

"Tek tek yapılar olarak değil, fakat büyük konut siteleri halinde yapıldıkları zaman, teknik, toplumsal ve ekonomik kimi yararlar sağlayabilen büyük girişimlere TOPLU KONUT adı verilmektedir." (3)

"Çok genel bir yaklaşımla toplu konut, belirli bir alanda benzer nitelikleri olan kişilerin çok sayıdaki konut gereksinmesini karşılamak için bir arada topluca yapılan konutlar topluluğu" (4) olarak tanımlanabilir.

(1) Tekeli İlhan, "Gecekondu, Dolmuşlu, İşportalı ŞEHİR" Gülbeksüz Yiğit Cem Yayınevi, İstanbul 1976, s.281
Okyay Tarık

(2) Keleş, Ruşen, "TOPLU YAPININ ORGANİZASYONU SORUNLARI" Tebliğ, KONUT PANELİ III, İTÜ Mimarlık Fak. Yapı Araştırma Kurumu 24-26 Şubat 1966
İTÜ Merkez Bina.

(3) Keleş, Ruşen, "100 SORUDA TÜRKİYE'DE ŞEHİRLEŞME, KONUT VE GECEKONDU" Gerçek Yayınevi, İstanbul 1978, s.108

(4) Baytin Deniz, "KAMU TOPLU KONUT ÜRETİM YÖNTEMLERİ" Tebliğ, III. Yapı Üretim Kongresi, 22-23 Aralık 1979
İzmir, s.2

Toplu konutu Üretim biçiminin bir fonksiyonu olarak da ele alan yaklaşımda ise,

"Konut düzeni de toplumun Üretim biçiminin bir fonksiyonudur. Sanayi Öncesi Üretim düzeninin konut biçimi tek tek evler, buna karşılık sanayileşmiş toplumların Üretim düzeninin konut biçimi geniş anlamıyla TOPLU KONUT'lardır." (1)

Tanımlardan görüldüğü gibi, toplu konutu açıklamakta yalnızca konut biriminde niceliksel bir farklılaşma, konut birim sayısının fazla oluşu yeterli değildir. Sosyal tesisleri bulunan, yaşanmış bir çevre oluşturmaya, toplumsal, ekonomik, teknolojik yararlar sağlayabilmesi toplu konutu belirleyici nitelikler arasında yer almaktadır.

Tanımlamalarda toplu konutun en belirgin niteliğinin konut gereksinmesini karşılamak amacıyla bir arada ve çok sayıda konut biriminin gerçekleştirilmesi olduğu görülmektedir.

Çok sayıda konutun bir arada yapılmasından doğan toplumsal, ekonomik, teknolojik yararlar sağlamaları diğer nitelikleridir. Konutlar için gerekli sosyal hizmet tesislerinin sağlanmış olması da toplu konutta aranan bir niteliktir.

Teknolojik gelişme ile toplu konut yapımının da doğrudan ilgisi bulunmaktadır. Toplu konutla üretilmek istenen çok sayıda konut birimi yapmada yeni teknolojilerin kullanılmasına olanak tanımaktadır. Ancak uygulamalarda kullanılan teknoloji ülkelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyine ve iğin boyutuna göre farklılık göstermektedir.

(1) Tekeli, Gülörsüz, Okyay A.g.e., s.232

Toplu konut için gerekli olan nüfus büyüklüğü veya konut birimi konularında sabit bir sayı verilmemektedir. Yine yoğunluk konusunda da sabit bir sayı verilememektedir.

Toplu konut uygulamalarının konum yeri konusunda da bir ayırım getirilmemektedir. Uygulamalarda toplu konutlar, kent içi konut alanlarında, kentsel gelişme alanlarında, yeni kent örneklerinde, kentsel yenileme alanlarında konumlanabilmektedir.

Tanımlamalar ışığında toplu konutun özellikleri derlenmeye çalışılırsa;

Ana Özellikler

Çok sayıda konut biriminden oluşması,
Plânlı gelişme oluşu,
Gerekli teknik ve sosyal donatıların
sağlanmış olması,
Organizasyon, tasarım , uygulama bütünlüğü,

Değişen Özellikler

Alan büyüklüğü
Nüfus büyüklüğü
Yoğunluk
Konum

Sıralanan özelliklerine göre, tanımlanmaya çalışılırsa, Toplu konut, bir arada, çok sayıda yapılmış konut birimini içeren, yaşayan nüfus için gerekli hizmet alanları, sosyal tesisleri ile birlikte planlanmış bir çevre oluşturan, bir arada yapılmaktan doğan toplumsal, ekonomik, teknolojik yararlar sağlayabilen yerleşimlerdir.

Yine tanımlamalar doğrultusunda düşünerek bir konut topluluğunun toplu konut sayılabilmesi için kaç konut biriminden oluştuğu veya oluşması gerektiği irdelenebilir. (Bu, aslında başlıbaşına bir araştırma konusudur. Burada sayısal büyüklük septamanın gücü vurgulanarak genelde tartışılmaya çalışılmaktadır.)

Önce alt sınır ele alınıp ülkemizdeki uygulamalarda kabul edilen bazı büyüklükler ele alınabilir. Kooperatifler yasası

(konut yapı kooperatifleri de dahil) kooperatif kurmak için en az ortak sayısının 7 olması koşulunu aramaktadır. Yakın yıllara dek bu büyüklükte, kredi kullanarak konut yaptıran kooperatif girişimleri bulunmaktadır. Bu sayı toplu konutu tanımlayamayacak ölçüde küçüktür. Son yıllarda SSK'ca kredi verilme koşulu olarak en az ortak sayısının 30 olması öngörülmüştür. Bu sayı da toplu konut yapımı ile beklenen ekonomik yararı sağlayamayacak ölçüde küçüktür ve 30 birim örneğin 5 katlı, her katta 6 daireli bir apartmanda planlanırsa kesinlikle tek yapı sayılacaktır. Farklı düşünülüp, bu 30 birim konut tek apartman biçiminde değil, bahçeli evler olarak bir konut grubu oluşturacak biçimde planlandığında tek yapı olmaktan çıkmaktadır. O halde toplu konut sayılacak mıdır ? dediğimizde yanıt güçleşmektedir.

Yine bir uç sınır ele alınıp, toplu konut komşuluk Ünitesi sınırlarında arandığında İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosunun kentsel gelişme alanlarında minimum planlama birimi olarak kabul ettiği 5000 nüfusluk komşuluk Ünitesi incelenebilir. 5000 nüfusun kabaca 1000-1250 konut birimi gerektirdiği kabul edildiğinde ve bir yerleşimi toplu konut olarak kabul etmek için minimum ölçü olarak alındığında yine tanımlama güclüğü ile karşılaşılmaktadır. Çünkü bu durumda da 300-500 konutluk, toplu konut örnekleri dışlanmaktadır. (Ankara Namık Kemal Mahallesi 434 konut, İstanbul Koşuyolu 437 konut, İstanbul Levent I,II,III,IV 411,310,266,373 konut, İstanbul Ateköy I 662, Ateköy II 852 konut, İzmir SSK işçi evleri 214 konut, Ankara ME-SA Batı Sitesi 450 konut, ME-SA Çankaya 459 konut)

Örnekler ışığında tekrar bir birim arama zorunluğu ortaya çıkmaktadır. Çeşitli kaynaklarda birim sayılarına da rastlanmaktadır.

Komşuluk birimleri ele alınarak konut topluluklarının büyüklükleri incelendiğinde, "sosyal dayanışmayı zayıflatmamak için, bu birimlerin (komşuluk birimlerinin) 50-300 birimlik konut topluluklarından oluşan 4-7 bin kişiyi barındırması gereği genellikle kabul edilir" (1) Başka bir kaynakta ise sanayileşmiş üretim teknolojileri kullanılabilmesi için yıllık üretimin belli bir sayıdan az olmaması gerektiği belirtilmekte, "geçilen teknoloji ve örgütlenmeye bağlı olmakla birlikte, bunun kabaca 500 konuttan az olmayaacağı söylenebilir" (2) denilmektedir.

Birim sayısı yanında kaç yapı, toplu konut oluşturmaktadır? sorusu da başka bir tartışma konusudur. Az önce tek bir apartmanın toplu konut sayılmayacağı konusunda bir örnek verilmişti. Ancak tek yapıda toplandığı halde toplu konut sayılan örnekler de dünya'daki uygulamalar arasındadır. Bu konuda toplu konutun öncüleri sayılan (çok sayıda konut biriminden oluşan, toplu hizmetleri de içeren) komün konutları bulunmaktadır. (Moskova-Narkomfin apartmanı, Le Corbusier'nin ikamet birimi-Marseille-4ha-1600 kişi barındırmakta)

Örnekler çoğaltılıp tartışılabilir. Toplu konut için belirli, sabit bir sayı verilmesi güçlüğü ortaya çıkmaktadır. Bu sayı toplumsal üretim biçimi, konut üretim biçiminde sağlanan teknolojik gelişme, toplu konut organizasyonları ile sıkı sıkıya bağlantılıdır.

Çok genel ölçüler içinde kalmak koşuluyla, toplu konut yapımı ile beklenen ekonomik, toplumsal, teknik avantajları sağlayabilmesi için konut topluluğunun en azından küçük bir komşuluk

(1) Keleş , R. Yavuz, F. Şehircilik

Geray, C.

Ankara 1978, s.613

(2) Tekeli, İ,

Gülöksüz, Y.

ŞEHİR, İstanbul 1976, s.284

Okyay, T.

oluşturmasının ve bir ana okulu da sağlayabilecek büyüklükte kabaca 300-400 birim konutu içermesinin uygulamada yararlı olacağı söylenebilir. (Ancak ülkemizde bu sayının altında, toplu konut sayılabilecek örneklerin bulunduğu da gözden uzak tutulmamaktadır) Kentsel gelişme alanlarındaki uygulamalarda ise ilkokul yerleşme birimi olarak isialendirilen büyüklük toplu konut yerleşimleri için alt sınır olmaktadır. Komşuluk Üniteleri altbaşlığı altında bu büyüklük için yapılan çeşitli kabuller ele alınarak tartışılacaktır.

2.2. Konut Topluluklarının Mekânsal Hiyerarşisi

Burada, tek konuttan, kentsel birime kadar uzanan hiyerarşi içerisinde, ülkemizdeki örnekler de, gözönünde bulundurularak toplu konutun yeri saptanmaya çalışılmaktadır.

Konut birimi sayısının niceliksel artışla birlikte giderek bir takım hizmet tesislerini de beraberinde getirdiğinden söz edilmisti. Tek konut, komşuluk, giderek kentsel birim oluşması için konut birim sayısının, nüfusun ne olması gerektiği, çeşitli yerleşim büyüklüklerinde gereksinimlerin neler olabileceği konusunda birçok araştırmalar yapılmış, standartlar saptanmıştır.

Toplu konutlarda, konut birim sayısına göre, planlanacak yerleşme özelliklerini belirleme konusunda bu standartlar yarar sağlayabilecektir.

TABLO I

İ.T.Ü. Şehircilik Kürsüsü ve Enstitüsü tarafından kabul edilen "Yerleşme hiyerarşisi" tablosu.

KENT İÇİNDE YERLEŞME HİYERARŞİSİ

Unité	TANIMLAR	Aile veya Hane sayısı	Nüfus	İHTİYAÇLAR
1.	KONUT Tek Aile Konutu Çok Aile Konutu	1	1-10	Bahçe-Bahçe yolu Teraslar-Balkon Merdiven-Asansör
2.	KONUT GRUBU	6-10	30-50	Çocuk oyun yeri
3.	KÜÇÜK KOMŞULUK (10 konut grubu)	60-120	300-600	Bir küçük çocuk (3 yaşa kadar) oyun yeri. Bir çocuk bahçesi Otopark
4.	KOMŞULUK (5 küçük komşuluk grubu)	300-400	1500-2000	Çocuk yuvası(7-12) yaş için oyun yeri küçük bir çarşı.
5.	İLKOKUL YERLEŞME BİRİMİ (2-3 komşuluk grubu)	700-1000	3500-5000	İlkokul-Açık Yeşil alan Mescit-küçük hizmet merkezi(çarşı)
6.	SEMT (KÜÇÜK ŞEHİR) (2-3 ilkokul Yerleşme birimi)	2000-3000	10000-15000	1 ortaokul-1 sanat okulu-semt hizmet mer- kezi(çarşı)-tamirhane spor alanları-açık yüzme havuzu-idari sosyal tesisler(genç- lik yurdu)-dini tesis- ler (cami).
7.	ŞEHİRSSEL BİRİM (2,3,4 semt)	4000-9000	20000-50000	Lise-Stadyum-Şehir Merkezi-Tiyatro,v.s.

Kaynak : Çetiner, Ayten

"ŞEHİRCİLİK ÇALIŞMALARINDA DONATILMA İLKELERİ"

Doçentlik Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi Matbaası.

Gümüşsuyu 1972 s.34

TABLO II

ŞEHİR PLANLAMASINDA KULLANILAN YERLEŞME BİRİMLERİ

BİRİM	AİLE SAYISI	KONUT SAKINI (kisi)	İHTİYAÇLAR
KONUT	1	1....7	Tek evler için bahçe, çok katlı evler için Teras veya Balkon. Tek evler yaya servis yoluyla bağlanabilir. Çok katlı evlerde merdiven evi.
KONUT GRUBU (6-10 konut- tan meydana gelir)	6...10	20..40	Sıra evlerde(zincir evlerde) her eve bir bahçe. Çok katlı evlerde müşterek bahçe çocuk bahçesi, yaya-servis yolu.
TEMEL ÜNİTE (10'a yakın konut grubun- dan meydana gelir)	60..120	200..400	Çocuk bahçesi, bağlayıcı yol, toplu otopark. Bir gökdelen yak- laşık olarak bir temel üniteyi karşılar. Temel ünite gerek evle- rin gruplaşabilmesi bakımından, gerekse konut sayısı bakımından esas şehircilik birimi olarak adlandırılabilir.
ÜNİTE GRUBU (3-5 Ünite grubundan meydana gelir)	300 400	1000 1500	Ana okul, günlük ihtiyaç dükkan- ları, (Dükkan grupları)
İLKOKUL YERLEŞME BİRİMİ (4-5 Ünite grubundan meydana gelir)	1500 2000	5000 7000	İlkokul, lokal merkez-çarşı; günlük-haftalık ihtiyaç ve küçük el sanatları için dükkanlar, kü- çük çapta idari,dini,kültürel do- natıma ait tesisler,spor sahası.
ŞEHİR ŞEHİR BİRİMİ (4-5 ilkokul yerleşme birimin- den meydana gelir)	7000 10000	25000 35000	Şehirsal fonksiyonlar, merkez, günlük-haftalık uzun ihtiyaç dük- kanları, ticari,dini, idari,eğ- lence,kültürel donatıma ait özel ve resmi tesisler. Lise, orta okul- lar, spor sahaları, parklar.

Kaynak : Önen, Ulgür

"ŞEHİRCİLİKTE PLAN DENGEYİMLERİ VE PLAN BİRİMLERİ"
Mayataş Yayınevi, İstanbul 1972, s.50

İmar ve İskan Bakanlığı İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosunca gelişme alanları için planlanmasına izin verilecek en küçük yerleşme birimi (minimum planlama Ünitesi) 5000 kişi ve 15 ha. dan başlamaktadır. Böyle bir Ünite ve daha büyük planlama birimlerinde bulunması gerekli tesisler tablo haline getirilirse;

TABLO III

KENTSEL GELİŞME ALANLARININ PLANLANMASINDA İZMİR
METROPOLİTEN ALAN NAZIM PLAN BÜROSUNCA KABUL EDİLEN
ÖLÇÜTLER

Planlama Birimi	Konut Birim Sayısı(x)	Nüfus	Alan (Hekter)	Gereksinimler
Komşuluk Ünitesi	1200	5000	15 ha	Ana okulu-İlkokul-Sosyal bina-dükken grupları-Sağlık evi-oyun ve çocuk bahçesi-otopark
Mahalle	3600	15000	45 ha	Ortaokul-Sosyal bina-tali ticaret(çarşı-açık pazar) Sağlık ocağı-idari binalar ve servisler-Gençler için oyun ve spor alanları-mahalle parkları-otopark
Mahalle Grubu	10800	45000	135 ha	Lise ve meslek okulu-tiyatro-sinema-cami-2.derece merkez(çarşı-büro-otel-banka)-sağlık merkezi-dispanser-idari binalar-semt stadı Umumi parklar-otopark

(x) Konut-nüfus ilişkisi bir konut birimine 4,16 kişi kabul edilerek hesaplanmıştır.

Ülkemizde (özelde İzmir'de) toplu konut örneği olarak isimlendirilen yerleşmeler ele alındığında; ilk tabloda belirtilen yerleşme hiyerarşisi içerisinde küçük komşuluk ve komşuluk, ikinci tabloda ise yine aynı konut birim sayılarından oluşan temel Ünite ve Ünite grubu diye isimlendirilen büyüklüklere

çoğunlukla rastlandığı görülür. Kentsel gelişme alanlarındaki toplu konut yerleşmelerinde en küçük ölçü ise ilkokul yerleşme birimi veya komşuluk ünitesi olarak isimlendirilen örneklerdir.

2.3. Komşuluk Üniteleri

Toplu konutlar, kentsel gelişme alanlarında planlandıklarında, minimum planlama ünitesi büyüklüğü önem kazanmaktadır. Komşuluk ünitesi ya da ilkokul yerleşme birimi diye isimlendirilen bu ünite konusunda çeşitli ülkelerde farklı kabuller bulunmaktadır.

Prof. Gündüz Özdeş, Şubat 1966'da III. Konut Paneline sunduğu tebliğde komşuluk ünitelerinin kent planlamadaki yeri konusunda şöyle demektedir :

"Toplunun en küçük ünitesi aile olduğu halde, şehrin en küçük ünitesi ev değildir. Zira hiçbir aile günlük alış-verişini yapacağı dükkenlerden, çocuğunun gideceği ilkokuldan, idari ve sosyal tesislerden dinlenme ve oyun yerlerinden tecrit edilemez.

Şehirlerin en küçük birimleri komşuluk üniteleridir ve şehircilikte mesken düşünme fikri komşuluk ünitesi düşünme şekline inkılâp etmelidir" (1)

Kentsel gelişme alanlarının komşuluk ünitesi biçiminde planlanması gittikçe yaygınlık kazanmaktadır. Eğitim, sağlık tesisleri ile planlanmış, bir ilkokul içerecek büyüklükteki komşuluk üniteleri oluşturulurken toplumsal entegrasyonu (kaynaşma) sağlama konusu da önem kazanmaktadır.

Prof.Dr. Ruşen Keleş de kent planlamasında komşuluk ünitelerinin önemini vurgulamakta, toplu konutlarla komşuluk üniteleri oluşturulacağını belirtmektedir.

(1) Özdeş, Gündüz "TOPLU YAPIDA YERLEŞME SORUNLARI" Tebliğ.
KONUT PANELİ III 24-25-26 Şubat 1966
İTÜ Merkez Bina s.6

"Günümüz şehir planlaması anlayışı, büyük şehirlerin içinde ve yakınlarında, ortak yaşayışın temel ihtiyaçları bakımından kendine yeterli ve genellikle bir ilkokulu besleyecek kadar büyük komşuluk birimlerinin örgütlenerek şehrin tüm dokusunu oluşturmaları yönünde gelişmektedir.

Özellikle toplu konutlar yapacak olan kooperatif ve benzeri toplu yapı, kuruluşları iyi planlanmış komşuluk birimleri yaratmak olanağına sahiptirler." (1)

Toplu konut uygulamaları, bir komşuluk Ünitesi oluşturacak biçimde ele alındığında, çeşitli ülkelerde komşuluk Ünitesi için yapılan kabullerin de gözden geçirilmesi yararlı olacaktır.

2.3.1. Komşuluk Ünitelerinde Nüfus

Gerekli nüfus büyüklüğü hakkında çeşitli ülkelerde değişik kabuller, öneriler bulunmakta, ülkelerin sosyo-ekonomik yapısına göre değişik nüfus kabulleri yapılmaktadır.

1920 lerde geliştirdiği ve 1929 da yayımladığı eseri ile komşuluk Ünitelerinin karakteristiklerini ve tanımını ilk ortaya koyanlardan biri de Clarence A.Perry'dir.

"Perry 1000-1200 öğrencisi olan bir ilkokula ihtiyacı bulunan ve bunu destekliyecek ölçüde bir nüfusa sahip olan toplumu komşuluk Ünitesi olarak tanımlamıştır. Bu 5000-6000 nüfusu ifade eder.

1942 yılında Chicago planlarında 4000-12000 nüfuslu, 1944 de Londra Planında Abercrombie ve Forshaw tarafından 6000-10000 kişilik üniteler kabul edilmiştir."(2)

-
- (1) Geray, Cevat , Keleş Ruşen, "ŞEHİRCİLİK Sorunlar-"Uygulama ve Politika" Ankara Üniversitesi Basımevi. Ankara 1978, s.613
Yavuz, Fehmi.
- (2) Özdeş, Gündüz "TOPLU YAPIDA YERLEŞME SORUNLARI" Tebliğ. Konut Paneli III 24-25-26 Şubat 1966. İ.T.Ü. Merkez Bina. s.6-7..

Çeşitli ülkelerde yapılan nüfus kabulleri farklılık göstermektedir. Doç.Dr. Ayten Çetiner "Şehircilik Çalışmalarında Donatım İlkeleri" isimli doçentlik tezinde, bu konuda yaptığı derlemede Cottfried Feder'in Berlin'de yaptığı araştırmada nüfusu 5000 - 7000 olarak aldığını, Amerika'da yapılan bir araştırmada nüfusun 2000-8000, Almanya'da yapılan bir araştırmada 6000 olarak alındığını, SSCB Planlama Komisyonlarının da Ünite nüfusunu 6000-12000 olarak kabul etmekte olduğunu belirtmektedir.(1)

Frederick Gibberd 5000-12000 kişiyi uygun bulmaktadır. Gibberd tek bir sayı üzerinde durulamayacağını fakat bir çocuk yuvasının bulunabilmesi için en az 1000 kişi, en çok da 15000 kişinin bir Ünite oluşturabileceğini savunmaktadır.

Ünite nüfusunun bulunmasında aile sayısını veri olarak alan "W.L.Engelhardt,Jr, ise 600-800 öğrencilik standart bir okul ve bunun hitap edeceği 1700 aile yani 6000 kişilik bir Ünite kabul etmektedir."(2)

Büyüklik konusunda aile sayısı veri olarak alındığında aile nüfusu, ilkokul çağındaki çocukların nüfusu ve bu nüfusun toplam nüfus içindeki oranı da önem kazanmaktadır. Çocuk oranı yükseldiğinde Ünite nüfusu azalmaktadır.

"Bazı literatürlerde ilkokul nüfusu toplam nüfusun % 10 u olarak alınmaktadır. 5000 nüfuslu bir yerleşimde 500 kişi ilkokul çocuğu olarak kabul edilmekte, 50 kişilik ve 2 şubeli sınıflar ile teşkil.edilecek bir ilkokul, Ünite için yeterli sayılmaktadır. Çocuk oranı % 13 olan yerlerde, Ünite 3500 kişiye kadar inmekte; planlamada rasyonel bir çözüm tarzı olarak 7000 - 7500 kişilik bir Üniteye çift tedrisatlı bir okul gerekmektedir." (3)

(1) Çetiner, Ayten "ŞEHİRCİLİK ÇALIŞMALARINDA DONATIM İLKELE-
Rİ" İTÜ Matbaası, Gümüşsuyu, 1972 s.37

(2) Özdeş, Gündüz A.g.e., s.67

(3) Çetiner, Ayten A.g.e., s.37-38

İngiltere'de Ünite nüfusu 5000-6000 kabul edilmiştir.

"60000 nüfuslu Yenışehir şemalarında 10000 kişilik iki üniteye çift tedrisetli bir ilkokul yerleştirilmiştir."(1)

Komşuluk Ünitesinin nüfus bakımından büyüklüğü saptanırken ülkenin sosyo-ekonomik koşullarının (özellikle nüfus yapısı, çocuk oranı, ekonomik yönden kalkınma durumu gibi) gözönünde bulundurulması gerekir. Bu durumda, nüfus büyüklüğünün çeşitli ülkelerde farklı değerler alması doğaldır.

Ülkemizdeki uygulamalardan OR-AN'da komşuluk ünitesi nüfusu 3500 kişi olarak seçilmiş, iki komşuluk ünitesinin bir mahalle merkezi oluştürecağı, (mahalle nüfuslerinin 7000 kişi olması) kabul edilmiştir. Ancak burada da her ilkokulun 5000 nüfusa hizmet edeceği düşünülmektedir. (2)

İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosunca, gelişme alanlarında planlanacak en küçük yerleşme birimi (min. planlama ünitesi) için,

Nüfus : min 5000 kişi

Alan : min 15 hektar

Yoğunluk : max 350 kişi/ha

olarak kabul edilmiştir. (3)

(1) A.g.e., s.37

(2) Ankara'da OR-AN toplu konut yerleşimi.

Mimarlık 1970-8, s.29

(3) İmar ve İskan Bakanlığı, Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü.

"İZMİR METROPOLİTEK ALAN NAZIM PLANI" s.160.

2.3.2. Komşuluk Ünitelerinde Sosyal Donatım

İlkokul yerleştirme birimi olarak isimlendirilen yerleşmede, çeşitli hizmet alanları gereksinimi, farklı ülkeler için farklı değerler vermektedir. İngiltere, Fransa, Almanya, İsraill ve ABD'de yapılan araştırmalarda, bu yerleşme birimindeki çeşitli hizmetler için alan gereksinimleri şöyle belirlenmiştir.

Buradaki sosyal ve kültürel tesisler içinde dini ve umumi hizmet alanları, açık alanlarda genel yeşil, oyun yerleri ve parklar da hesaplanmıştır.

TABLO IV

ÇEŞİTLİ ÜLKELERDE İLKOKUL YERLEŞME BİRİMİ İÇİN KABUL EDİLEN SOSYAL HİZMET TESİSİ

FONKSİYON ALANLARI	İNGİLTERE 5000 Nüfus için	FRANSA 5000 Nüfus için	ALMANYA 6000 N. için	İSRAİL 5000 N. için	A.B.D. 5000 N. için
	ha.	ha.	ha. min. max.	ha.	ha.
İSKAN	34.8	0.2	13.5 67	-	41
TİCARET	0.4	0.24	2	4.3	2.4
EĞİTİM	2.6	0.8	2.5	1.5	1.76
SOSYAL-KÜLTÜREL TE.	-	0.27	0.8	1.05	1.52
AÇIK ALANLAR	12	6.98	12.42	1.9	8.6

Kaynak : Çetiner, Ayten

"ŞEHİRCİLİK ÇALIŞMALARINDA DONATIM İLKELERİ"

İ.T.Ü. Matbaası. Gümüşsuyu 1972 s.46

İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosunun kebullerine göre ise 5000 kişilik komşuluk Ünitesinin planlanmasında çeşitli hizmet alanları için aşağıdaki değerler alınmıştır.

KOMŞULUK ÜNİTESİ Nüfus : 5000 kişi

"Eğitim

- Ana Okulu 0.30 m²/kişi
- İlkokul 1.00 m²/kişi

Kültür

- Sosyal bina
(toplantı salonu,kütüphane,gençlik evi .. 0.30 m²/kişi

Ticaret

- Dükkan grupları
(10—15 dükkan,otopark,otobüs durağı 0.50 m²/kişi

Sağlık

- Sağlık evi
(Ans ve Çocuk sağlığı, aşı istasyonu) ... 0.10 m²/kişi

Yeşil Alanlar

- Oyun ve çocuk bahçesi (3-6; 7-11 yaş) ... 1.50 m²/kişi

Teknik altyapı 0.10 m²/kişi

Yollar

Yoğunluk

- 250 kişi/ha 10.60 m²/kişi
- 300 kişi/ha 9.00 m²/kişi
- 350 kişi/ha..... 7.90 m²/kişi

Genel Otopark 0.50 m²/kişi"dir.(1)

Kaynak : (1) İmar ve İskan Bakanlığı Planlama ve İmar Genel
Müdürlüğü "İZMİR METROPOLİTEN ALAN NAZIM PLANI"
s. 154

Kişi başına düşen alan değerlerinden yola çıkılarak 5000 kişilik bir yerleşim için gerekli donatım alanları hesaplandığında aşağıdaki değerler bulunmaktadır.

Ticaret	0.25 ha
Eğitim (anaokulu - ilkokul)	0.65 ha
Sosyal-Kültürel tesisler	
(sosyal bina - sağlık evi)	0.20 ha
Açık alanlar (oyun ve çocuk bah.) ..	0.75 ha

2.3.3. Komşuluk Ünitelerinde Hizmet Tesislerine Uzaklıklar

Komşuluk Ünitesi için yalnız nüfus değil, bu üniteye yaşayan nüfusun hizmet tesislerine (alışveriş, eğitim, sağlık vs) ulaşmasında geçen zaman ve ulaşma uzaklığı da bir sınırlayıcı, belirleyici etken olmaktadır.

Ulaşma zamanı ve uzaklık konusunda da bugüne dek yapılmış ve geçerliliğini koruyan kabuller bulunmaktadır.

Clarence Stein ilkokulun en uzak konuta 10 dakikada ulaşabilecek uzaklıkta yani en çok 1/2 mil (800 m) uzaklıkta bulunmasını önermektedir. SSCB de konutlarla hizmet tesisleri arası uzaklık 300-400 m. alınmaktadır.

Lewis Keebe tarafından önerilen ölçülere göre İngiltere'de

"Bir çocuk yuvasının en çok 1/4 mil (400 m)
İlkokulun 1/2 mil (800 m)
Alışveriş merkezinin 1/4 mil (400 m) uzaklıkta olması
ve yaya 5-10 dakikada bu tesislere erişilebilmelidir esası
vardır." (1)

A.B.D. de yapılan bir araştırmaya göre ise konutlarla hizmet tesisleri arası uzaklıkların aşağıdaki biçimde alınması önerilmektedir.

" Ana Okulu 400 m.
Çocuk bahçesi 400-800 m.

(1) Çetiner, Ayten "ŞEHİRCİLİK ÇALIŞMALARINDA DONATIM İLKELERİ"
İTÜ Matbaası, 1972, s.39

İlkokul	400-800 m.
Oyun sahaları	400-800 m.
Park	400-800 m.
Alışveriş merkezi	400-800 m.
Sosyal,kültürel,eğlence tesisleri	800 m.
Sağlık tesisleri merkezi	800 m. " (1)

"İlkokul Ünitesinin alan yönünden büyüklüğü, konut tiplerine, yerleşme biçimine yerleşmenin yoğunluğuna göre farklı değerler almaktadır. Tablolarda, konut tiplerine göre bir hektardaki aile sayısı ve nüfus görülmektedir. (Bkz. TABLO 5-6)

TABLO : 5

KONUT TİPLERİNE GÖRE BİR HEKTARDA AİLE SAYISI

YERLEŞME TİPLERİ	Ünite Nüfusu				
	1000 Kişi 275 Aile	2000 Kişi 550 Aile	3000 K. 825 A.	4000 K. 1100 A.	5000 K. 1375 A.
Bir hektardaki aile sayısı					
1 veya 2 aileli gruplar					
Ayrık evler	12	12.75	12.75	12.75	13
İkiz "	17	18.25	18.5	18.5	18.75
Sıra(Bitişik) evler	25	28	28.5	29	29.25
Çok aileli gruplar					
2 katlı	31.75	36.75	38	38.75	39
3 "	38.75	46.25	48	49	49.75
6 "	49.25	62.5	65.5	68	69.25
9 "	51.75	67	70	73	74
13 "	53.75	69	73	76	78

(1) Çetiner, Ayten "ŞEHİRCİLİK ÇALIŞMALARINDA DONATIM İLKELERİ"
İTÜ Matbaası 1972, s.40

TABLO : 6

KONUT TİPLERİNE GÖRE BİR HEKTARDA NÜFUS
Ünitede Nüfusları

YERLEŞME TİPLERİ	1000 Kişi 275 Aile	2000 K. 550 A.	3000 K. 825 A.	4000 K. 1100 A.	5000 K. 1375 A.
1 veya 2 aileli gruplar	Bir hektardaki nüfus				
Ayrık evler	43	45	45	45	47
İkiz "	60	65	67	67	67
Sıra(Bitişik) evler	90	100	103	105	105
Çok aileli gruplar					
2 katlı	115	133	135	140	140
3 "	140	165	172	170	180
6 "	178	225	235	245	248
9 "	188	240	255	262	268
13 "	196	250	262	275	280

Kaynak : Çetiner, Ayten

"ŞEHİRCİLİK ÇALIŞMALARINDA DONATIM İLKELERİ"
Doçentlik Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi
Matbaası. Gümüşsuyu 1972 s.42

2.3.4. Komşuluk Ünitelerinde Yoğunluk

Komşuluk Üniteleri için kabul edilecek yoğunluk değerleri de yerleşimin fiziksel yapısında etken olmaktadır. Ayrıca gelişme alanlarındaki yoğunluklar kentin gelişiminde de belirleyici etkenlerdendir.

Yoğunluk kavramı ile anlatılan özelliklerin iyice belirlenmesi için bu konuda bazı geçerli tanımlar ortaya konulmalıdır.

Prof. İrfan Bayhan "Mesken Tipleri ve Yerleşme Formları" isimli kitabında yoğunluk konusunda şu tanımları getirmektedir.(1)

Nüfus Yoğunluğu : Bir memleketin, birkaç şehri içine alan bölgelerin, metropolitenlerin, şehirlerin ve şehri teşkil eden büyük parçaların hudutları içinde her türlü boşluklar dahil olmak üzere belirli bir alana -1km^2 veya 1 hektara- düşen ortalama insan sayısıdır.

$$NY : \frac{\text{kişi}}{\text{bütün alan}} : \text{kişi/km}^2 \text{ veya kişi/ha}$$

Yerleşme Yoğunluğu : Sınırlı bir isken sahesindeki yerleşmenin, yollar ve umumî saheler dahil olmak üzere ve isken bütünüdür. dışındaki hiçbir yer alınmamak şartıyla iskan ünitesinin 1 hektarına düşen ortalama insan sayısıdır.

$$YY : \frac{\text{kişi}}{\text{iskân sahası}} : \text{kişi/ha}$$

İkamet Yoğunluğu : Yollar ve diğer umumî sahelerden hariç olmak üzere bir isken bütünü içinde sadece ikamet edilen binaların oturduğu parsel sahalarının 1 hektarına düşen ortalama insan sayısıdır.

$$İY : \frac{\text{kişi}}{\text{parsellerin toplam sahası}} : \text{kişi/ha}$$

(1) Bayhan, H.İrfan "MESKEN TIPLERİ VE YERLEŞME FORMLARI"
İTO Yayını, İstanbul 1962 s.182-185

Birim alana düşen nüfus dışında, yoğunluğu belirleyici diğer kavremler de şöyle tanımlanabilir.

Hektara düşen oda sayısı : İçinde oturlan ve yatılan oda sayısı alınmak üzere (yatak, oturma ve yemek odaları dahil, banyo WC mutfak hariç) sınırlı bir isken sahasındaki yerleşmenin 1 hektarına düşen ortalama oda sayısıdır.

$$OS_{ha} : \frac{\text{toplam oda sayısı}}{\text{isken sahası}} : \text{oda/ha}$$

Kişi başına düşen ikamet alanı : Duvarlar dahil olmak üzere bir meskenin toplam alanının ev halkına oranıdır.

$$IA_k : \frac{\text{meskenin(konutun)toplam alanı}}{\text{ev halkı}} : m^2/\text{kişi}$$

İnşaat Endisi (TAKS) : Bir parsel üzerine inşa edilen binanın, zeminde kapladığı sathın bütün parsel alanına oranıdır.

$$IE : \frac{\text{zeminde inşaat sathı}}{\text{parsel alanı}}$$

Kullanma Endisi (KAKS) : Bir arsa üzerinde inşa edilen binanın bodrum katı hariç olmak üzere diğer bütün katlarının toplam sathının parsel alanına oranıdır.

$$KE : \frac{\text{toplam bina sathı}}{\text{parsel alanı}}$$

Bu tanımlar ışığında bazı isken alanlarındaki yerleşme yoğunlukları incelenirse :

"Letchwort bahçe şehri	:	140 kişi/ha
Harlow	"	307 kişi/ha
Stevenage	"	242 kişi/ha
Welwyn	"	285 kişi/ha
New-Altone	"	500 kişi/ha
New-York Morningside	:	870 kişi/ha " (1)

Özdeş, Gündüz "YERLEŞME YOĞUNLUĞU BAKIMINDAN STANDARTLAŞMA"
Tebliğ. KONUT PANELİ I. İTÜ Mim.Fak. Yapı
Araştırma Kurumu. Seri E, Tebliğler sayı 2,
1964 s.16

"Almanya'da ECA (Economic Cooperation Administration)

Siedlungen : 116-320 kişi/ha

MSA(Mutual Security Agency) Siedlungen : 48-160 kişi/ha (1)

"İskan Unitelerinin kendi hudutları içindeki yerleşme yoğunlukları, şehirlerde genel olarak 300-400 kişi/ha arasında değişmektedir." (2)

Yurdumuzda Türkiye Emlak Kredi Bankasının çeşitli kentlerdeki toplu konut uygulamalarında yerleşme yoğunluklarının bu bakımdan oldukça düşük tutulduğu görülmektedir:

<u>Yerleşmenin ismi</u>	<u>Niteliği</u>	<u>Hektar Başına Nüfus</u>
Diyarbakır evleri	(tek katlı ev.)	65 kişi/ha
Manisa blok apart.	(apartmanlar)	235 "
Adana evleri	(iki katlı ev.)	36 "
İzmir blok apart.	(apartmanlar)	916 "
Ankara Namık Kemal Msh.(az katlı apt.)		130 "
Ankara Yeni Mahalle	(blok apt.)	172 "
Ankara Emekli Subay evleri	(blok apt.)	338 "
İstanbul Koşuyolu	(iki katlı ev.)	145 "
İstanbul Levent	(tek,iki katlı evler apartmanlar)	75 "
İstanbul Emekli Subay evleri	(blok apt.)	310 "
İstanbul Ataköy I	(apartmanlar)	158 "
Ataköy II	"	195 " (3)

(1) A.g.e., s.17

(2) Özdeş, Gündüz "HALK KONUTLARI YERLEŞME DÜZENİ" Tebliğ.

KONUT PANELİ II İTÜ Mim.Fak. Y.A.K.

Seri E. Tebliğler Sayı 3, 1966 s.8

(3) T.Emlak Kredi Bankası 1946-1962

1970 sonrası uygulamaları bulanan toplu konut kuruluşlarından OR-AN'da brüt yoğunluk 280 kişi/ha (1) kabul edilmiştir. Ancak yoğunluk yerleşimin niteliğini, yaşam standartlarını belirlemekte tek başına yeterli bir ölçüt değildir. Yoğunluktan başka taban alanı ve kat alanı katsayılarının da belirlenmesi gereklidir.

Hektara düşen nüfus dışında, hektara düşen oda sayısı da yerleşmenin yoğunluğunu açıklamakta yardımcı olmaktadır.

Prof.G. Özdeş 1964'de I.Konut Paneline sunduğu "Yerleşme Yoğunluğu Bakımından Standartlaşma" isimli tebliğinde,

"Hektara düşen oda sayısının memleketlere ve şehirlere göre çok değiştiğini, İngiltere'de yapılan araştırmaların, hektara 250 oturan ve yatılan oda düşmesinin uygun bir nispet olduğunu ortaya koyduğunu" belirtmektedir." (2)

Hektara düşen oda sayısının konut tiplerine göre değişmesi ise aşağıdaki sıralamada yansımaktadır.

"Hektara düşen oda	İskan tipi
50-75	ayrık evler
75-125	ikiz evler
125-200	iki katlı sıra evler
200-280	üç katlı sıra evler veya 3-4 katlı ferah blokler
250-300	4-7 katlı ferah blokler
300-400	4-7 katlı paralel blokler
450	10 katlı paralel blokler
500-600	10 katlı sıkışık blokler " (3)

(1) "Ankara'da Or-an toplu konut yerleşimi" Mimarlık 1970-8 s.24

(2) Özdeş, Gündüz "YERLEŞME YOĞUNLUĞU BAKIMINDAN STANDARTLAŞMA" s.19 .

(3) A.g.e., s.19

ancak tek ve standart bir yoğunluk değerine taraftar olmamakta;

"Şehirlerin veya bölgelerin coğrafi ve topoğrafik şartları, iklim özellikleri, tarihi değerleri ve şehir karakteri değişik yerleşme yoğunluğunu zorunlu kılabilir.

Tebii değerler, siluet, peyzaj, şehir karakteri, yerleşme yoğunluklarına etki yapmalıdır..... Yerleşme yoğunluğu olarak tek bir standart kabul etmek yerine yukarıda bahsedilen sebeplerle bir alt ve üst sınır tesbit etmek daha doğrudur"(1) görüşünü getirmektedir.

Bu görüş doğrultusunda yoğunluk saptanırken sözkonusu etkenler gözönünde bulundurularak o bölge için en uygun alt ve üst değerler belirlenmelidir denilebilir.

(1) Özdeş- Gündüz "Yerleşme Yoğunluğu Bakımından Standartlaşma" KONUT PANELİ I Seri E. Tebliğler Sayı 2 1964 s.24-25

BÖLÜM : III

3. TOPLU KONUT

3.1. Tarihsel Gelişim

3.1.1. Dünya'da Toplu Konut Gelişimi

Toplu Konut algusu, tüm dünyada toplumsal, ekonomik, kültürel, teknolojik yapıya bağlı olarak gelişmiştir. Tarihsel gelişim süreci içinde bakıldığında çok sayıda konutun bir arada yapıldığı, Eski Mısır'da Kahun işçi kenti gibi örneklere çeşitli dönemlerde, sınırlı sayıda rastlanmaktadır. Bunlar daha çok büyük yapı işlerinde çalışacak işçilerin barınmasını amaçlamaktadır. Ancak, toplu konut olgusunun asıl gelişimi Sanayi Devrimi ile başlamıştır, denilebilir. Bu dönemde ortaya çıkan gereksinme daha önceki dönemlerle kıyaslanmayacak ölçüde büyüktür.

"Yapısı zaman içinde durağan sayılabilecek bir hızla değişen kent, 18. y.yılın itibaren yapısal bir dönüşümün etkilerini yaşamaya başlamıştır. Bütün dönemlerin en büyük konut sorunu da, bu dönüşümün içinde olmuştur." Konut sorununun bu evrede sahip olduğu büyük niteliksel boyut ve niteliksel farklılık onu daha önceki dönemlerinden ayırmaktadır.

Sanayileşme ile yeni üretim biçimi, yeni üretim ilişkilerini oluşturmuş, yeni toplumsal örgütlenmelerin, yeni sınıflararası ilişkilerin ve dengelerin ortaya çıkması, mekânsal örgütlenmelerde de değişme nedeni olmuş, bu değişimler kentsel mekânda yansımıştır. (1)

Sanayileşme ile (üretim biçimi) yığinsel üretime geçiş biçiminde değişmiştir. Bu yeni üretim biçiminin gerektirdiği insan

(1) Batur, Afife "TOPLU KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ VE İKİ ÖRNEK" MİMARLIK 78/3 s.22

emeğini karşılamak üzere, kırsal alandan, kentlere bir nüfus akımı bağlanmıştır. Sanayi, kırsal alandan çok sayıda nüfusu sanayi işçisi olarak kentlere çekmiş, kentlerde hızlı bir nüfus artışına neden olmuştur.

Sanayi yerleşmeleri kentlerin hemen yakınında, çevresinde yerleşmişlerdir. İşçilerin de işyerinin yakınına yerleştikleri görülmektedir. Bu dönemde, sanayiciler işçiler için konut yapımına girişmemiş olduğundan, düşük gelir grubundaki işçiler için konut sıkıntısı başgöstermiştir. İşçiler varolan konut alanlarında, yüksek yoğunluk, sağlıklı koşullar, en düşük konut standartlarında barınma gereksinimlerini karşılayabilmişlerdir.

"İngiltere'deki erken örneklerde ve Fransa'da eski konutlar, oda oda paylaşılan -hatta bazen aynı odanın paylaşıldığı- sefalet yuvaları haline gelmiştir." (1)

Varolan konut stoku yanında işçilerin yerleşmesi için son derece sağlıklı yapıların oluşturulduğuna da rastlanmaktadır.

"19. asrın ortalarına kadar arsa sahipleri sadece kendi oturacakları binaları inşa etmeyi düşünürlerken, yeni ihtiyaçlar karşısında cazip gelir kaynağını keşfetmekte gecikmemişler, işçilerin ve çalışan insanların şehirlere hücumu ile ucuz ve küçük meskenler çok katlı olarak yarılmaya başlanmıştır. Avrupa'da kira veya faiz kâğıtları olarak isimlendirilen bu mesken tipi 19. asrın en fena ölçü ve formları ile tatbik edilerek iskân şartlarını her bakımdan uçurumlara sürüklemiştir." (2)

(1) Batur, Afife "TOPLU KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ VE İKİ ÖRNEK" MİMARLIK 78/3 s.23

(2) Bayhan, İrfan "MESKEN TİPLERİ VE YERLEŞME FORMLARI" İTO Yayını. Tabos Matbaası. İstanbul 1962, s.27

Kötü barınma koşullarındaki işçi sayısının artıp, yeni toplumsal örgütlenmelerin bir toplumsal baskı unsuru oluşturmaya başlayacak boyutlara ulaşması ile sanayiciler işçiler için konut üretimi gereğine inanmaya başlamıştır. Daha önce pek çok düşünür bu konu üzerinde çözüm önerilerinde bulunmaya çalışmışlardır.

"Toplu konut fikri bu dönemde hızlı kentleşmenin yarattığı sorunlara bir çözüm yolu olarak ortaya atılmıştır." (1)

Sosyal Ütopist olarak isimlendirilen bir grup düşünür (19. yüzyılda İngiltere'de Owen, Fransa'da Saint Simon, Fourier, Godin, Cabet ve Considerant) toplu yaşam önerileriyle kömün konutları fikrini savunmuşlardır.

"Sistemlerini kurarlarken tümünün hareket noktası, insancıl (humanitarian) bir yaklaşımdır. Kurdukları sistemlerin bir özelliği ekonomik bir düzen getirme gayretidir. Kurdukları sosyo-ekonomik düzen, fiziksel çevreye kömün-konutlar biçiminde yansımaktadır." (2)

İlk sosyal Ütopistlerden biri olan ve toplu yaşam biçimini öneren Owen'ın idealindeki kömün konutunda kamu mutfağı ve yemekhane, çocuk yuvası, konferans salonu, ibadethane, okul, toplantı salonu, kitaplık ve cimmastik salonları bulunmaktadır. Ortak binanın çevresinde iki çocuklu ailenin yaşayabileceği konutlar vardır. Yeni bir eğitim önerisi ile, 3 yaşından büyük çocukların yatakhanelerde yaşamasını öngörmüştür. Konuklar için bir otel, üretim için işlikler, şehirler ve tarımsal alanlar kompleksde yer alacaktır.

(1) Çelik, Aliye Pekin "YİRMİLERDE TOPLU KONUT HAREKETLERİNE BİR BAKIŞ" MİMARLIK 78/3 s.25

(2) A.g.e., s.25

"Owen Lanerk adını verdiği konutunun en az 300'le en çok 2000 kişi için yapılması gerektiğinden söz etmiştir."(1)
Bu ölçü bugün ilkokul yerleşme birimi olarak kabul edilen 5000 kişinin altındadır. Ancak sosyal tesisleri, (eğlence, eğitim vs.) konutları ile bir komşuluk Ünitesi oluşturmaktadır.

Fourier de Owen gibi, toplu yaşamın gerekliliğini savunmaktadır. "Fourier'e göre şekilsiz ve karmaşık bir görünümdeki kent bir bütün Phalanstry haline getirmek gerekmektedir."(1)

Bir diğer sosyal ütöist Godin de bir üretim sistemi önermiştir. Godin'in Familistère'si ile Phalanstry arasındaki fark ilkinin sanayiye ikincisinin tarıma dayalı olmasıdır.

"Sosyal ütöistlerin düşündüğü ve önerdiği yaşantı biçimlerinde, hem fiziksel çevre önerisi hem de bir ekonomik model ortaya konmuştur." (2)

Bu kuremsal düşünceler sonrası sanayiciler ilk kez 1850'lerde işçiler için konut yapımına başlamışlardır. Bu ilk yerleşmeler arasında "1853'de Bradford'da kurulan Saltaire, 1853'de Mülhausen'de Cité's Ouvrières, 1872'de Essen 'de Krupp fabrikası tarafından yapılan işçi sitesi ve 1887'de Lever Sabun Fabrikası işçileri için yapılan Port Sunlight -İngiltere- yeni yerleşmesi" (3) sayılabilir.

Daha sonra "Perker ve Unwin tarafından yapılan plana göre İngiltere'de York şehri civarında Earswick yerleşmesi, 1912'de yine Essen civarındaki 76000 nüfuslu Margaretenhöhe'de Krupp tarafından yapılan ikinci bir işçi sitesi" (4) oluşmuştur.

(1) Çelik, Aliye Pekin "YİRMİLERDE TOPLU KONUT HAREKETLERİNE BİR BAKIŞ" MİMARLIK 78/3 s.25

(2) A.g.e., s.25

(3) Bayhan, İrfan "Mesken Tipleri ve Yerleşme Formları" İstanbul 1962 s.28

(4) A.g.e., s.28

Bu yerleşmeler işverenler tarafından kurulup organizasyonu yapılan yerleşmelerdi. Yalnız ilk kez Karswick'de işveren konutları kendisi yaptırmayıp kooperatife parasal yardımda bulunmuştur.

Bu gelişmeler olurken 19. y.y'ın ikinci yarısında Avrupa ve Amerika'da yeşil alanlı kentler görüşü önem kazanmaya başlamıştır. 1898'de Ebenezer Howard'ın yazdığı "Sosyal Reform için Barışçı Bir Yol" kitabında bahçe kentler fikri açıklanmış 58000 nüfuslu bir merkez kentle buna bağlı 30000 er nüfuslu, merkez kentten ve birbirinden yeşil alanlarla ayrılan bahçe kentler oluşturulması görüşü savunulmuştur.

1903'de E.Howard'ın düşündüğü doğrultusunda ilk bahçe kent kurulmuştur. Şehirci Unwin ve mimar Parker tarafından tasarlanan Londra yakınındaki Letchworth yerleşmesinin uygulaması için, 1903 yılında bir şirket kurularak hisse senetleri satılmış, 14000 nüfuslu kentin ilk aşaması 1925 yılında tamamlanmıştır. Uygulama sonucu "şirket esas itibariyle yerin ve binaların hakiki sahibi olarak kalıyordu. Kira mukavelesi, varislere de intikal etmek şartı ile 99 senelik mesken kirsacılığını garanti ediyordu." (1) Konut mülkiyetinin bireylere devredilmemesi, yapıların bakımı ve spekülatif girişimleri önleme yolunda atılmış bir adımdı. Toplu konut yapımında bu yöntem daha sonraları da uygulanmıştır.

1907 de yine Parker ve Unwin'in tasarladığı Londra'nın kuzeyinde, 97 ha büyüklüğündeki Hampstead bahçe kenti, 1918 sonrası Unwin ve Louis de Soissons tarafından tasarlanan Londra'dan 35 km. uzaklıktaki Welwyn Garden City (Bahçe Kenti) inşa edildi. Welwyn'de 40-50 bin arasında düşünülen nüfus 15 yıl sonra ancak 9000'e çıkabilmiştir.

(1) A.g.e., s.31

Bu dönemde Avrupa'da daha küçük ölçekteki yerleşmeler arasında "Johannesburg civarında 1900'de kurulan Stockfeld 456 mesken ve 2500 nüfusu ile başta gelmekte ve 1906'da Karlsruhe-Rippur ve 1908'de Dresden civarındaki Halleran yerleşmesi ile 1911 de Viyana civarındaki Rosental yerleşmeleri bunu takip etmektedir." (1)

1914'de başlayan I. Dünya Savaşı sırasında kentleşme ve konut yapımı durgunluk içindedir. Savaş sonrası büyük ölçüde konut gereksinimi ortaya çıkmıştır. Bu büyük konut açığını giderebilmek çoğu Avrupa Ülkelerinde devletin konut yapımını ele alması, yerel yönetimler aracılığıyla kooperatiflere kredi sağlaması ile olanak kazanabilmıştır. Bu dönemde devlet yardımıyla yapılan konutlar daha çok tek katlı bahçeli evler niteliğindedir. Yine bu dönemde özel girişimcilerin spekülatif amaçla yaptığı "feiz kışlaları" olarak nitelenen çok katlı, düşük standartlı konut birimleri ise sağlıklı koşullar getirmektedir.

Savaş sonrası, konut sorununu çözmek, sağlıklı konut alanlarını yenilemek, toplu konut yapımına olanak vermek amacıyla Avrupa Ülkelerinde yasal önlemler de alınmıştır. Belçika, Fransa, Almanya, İngiltere'de çıkarılan yasalarla konut kredileri tahsis ile, eskimiş konut alanlarının yenilenmesi sağlanabilmektedir.

Bu arada konut politikasından ayrı düşünülmemesi gereken arazi politikası konusunda çıkarılan yeni yasalarla yerel yönetimlerin kent arsalarını ellerinde tutmaları (gerekirse uzun bir zaman için kirelemeleri) sağlanıyordu. Böylelikle arsa spekülasyonunun önüne geçmek amaçlanmıştır.

(1) A.g.e., s.32

Bu dönemde (1920'lerde) Sovyetler Birliği'ndeki toplu konut uygulamalarında sosyal ütöpietlerin komün konutu düşüncelerinin etkileri göröölür.

SSCB'de 1920-30 yılları arasında yeni tip konut araştırmaları sürmüş, 1926'lerde Sovyetler Birliği Yapı Komitesi kurularak 5 tip konut tasarlanmıştır. Bu konut tiplerinden en fazla uygulananı, 3 kişilik bir sile için önceleri 27 m², sonraları 30 m² büyüklüğünde tasarlananıdır. Moskova'da 1928-1929 yıllarında yapılan, Narkomfin apartmanında da bu tip kullanılmıştır. Konut birimi alanlarının, servis alanları küçültölerek ekonomi sağlanan, ortak yaşam hacimleri bulunan komün konutlarında daha sonraki yıllarda ortak yaşam hacimleri aşırı derecede abartılarak tasarlanması tepki yaratmıştır.

1920-30 yılları arasında Almanya'deki konut uygulamalarının toplu konut kavramının gelişmesinde oldukça önemli rolü vardır. Bu konuda Walter Gropius, Bruno Taut, Martin Wagner ve Ernst May'ın çalışmaları bulunmaktadır. Ernst May, 1924 yıllarında Frankfurt'ta yapılan toplu konutlarda uygulanmak üzere May sistemi denilen öndökümlü bir beton plak sistemi geliştirmiştir.

Gropius 1919'lerden başlayarak konutta prefabrike elemanlar yapımıyla ilgilenmiştir. Gropius Komün konutlar tasarlanmakla beraber komşuluklarda bölüşölen hizmetlerin yerlerine inanmaktadır.

Bu dönem Almanya'sında 4000 konutluk, dükken, okul ve lokantaları bulunan Preunheim, Pomerstadt gibi komşuluklar kısa zamanda Frankfurt dışında da görölmeğe bağlanmıştır. (1)

(1) Çelik, Aliye Pekin "YİRİNİLERDE TOPLU KONUT HERAKETLERİNE BİR BAKIŞ" MİMARLIK 78/3 s.25

Bu dönemde Corbusier'nin tasarladığı toplu konutlar da önemli örneklerdir. Konutta prefabrike elemanların kullanılabileceğine inanan Corbusier'in en önemli konut projeleri arasında, 1914 Domino konutu, 1920 kolonlar üzerinde bulunan geniş pencereli Citroen konutu, 1922 Immeubles Villas, 1927 Weissenhoff binaları, Ville Radieuse sayılabilir.

"1930-1932 arasında Corbusier'nin Zürih ve Cenevre'de yaptığı apartman projeleri komün konut özelliklerini taşıyordu. Ville Radieuse'de ise, toplu yaşamla ilgili tüm görüşlerini açıklayan Corbusier....., toplu yaşamın olumlu yanlarından yararlanmayı öngörmüş fakat aile mahremiyet gereksinimini de düşünmüştür." (1)

Sonuç olarak Sovyetler Birliği, Almanya ve Corbusier'nin 1920-1930 yılları arasındaki bu toplu konut girişimlerinin özellikleri şöyle sıralanabilir.

"Sovyetler Birliği'ndeki örnekler ve Corbusier tarafından geliştirilen komün konutları, birçok konut birimlerinden oluşan, toplu hizmetleri de içeren, tek bir bina olarak tanımlanabilir. (Örneğin, Narkomfin, Marseille bloku, Ville Radieuse'deki binalar). Oysa Almanya'da, apartmanlar veya sıra evler topluluklarının oluşturduğu komşuluklar ve bunlara sağlanan hizmetler, toplu konut olarak düşünülmüştür.

1920'lerde endüstrileşme ve hızlı kentleşmelerin oluşturduğu konut gereksinimine cevap verebilmek için, bulunan çözüm yolu toplu konut olmuştur ve bu devrede geliştirilen toplu konut öncülerinin evrimiyle, bugünkü toplu konut kavramına ulaşılmıştır." (2)

(1) A.g.e., s.27

(2) A.g.e., s.28

1919 sonrası, gittikçe büyüyen, çevreye yayılan Avrupa kentleri karşısında desantrelizasyon fikri ile birlikte setelit kent kavramlarının geliştiği görülmektedir.

Yolların hiyerarşik ayırımına yönelik, yaya ve trafik yolları arası ayırımı sağlayan ilk önemli girişim, Jersey, Redburn yerleşmesidir. Bu yerleşmede yollar önem sırasına göre kademelenmişti, konutlara ulaşan yollar bir cul-de-sac ile son buluyordu.

"1929 ile 1934 yılları arasında meydana gelen iktisadi kriz sırasında bütün memleketlerde görülen işsizlik ve hayatın genel ekseması mesken inşaatını durdurmuş olmakla beraber, krizden sonra birçok memleketlerde yapı faaliyetleri devam etmiştir." (1)

"Kriz sonrası devlet ve belediyeler yardımıyla yapılan konutlar yanında bazı Avrupa Ülkelerinde devletin de konut yapımında bulunduğu görülür. İtalya'da diktatörlük sırasında eski kent kesimleri yıkılarak yapılan gösterişli konutlar bulunmaktadır. Ayrıca yine İtalya'da konut gereksinmesinin karşılanmasına yönelik Littoria, Sabaudia, Pontinia yerleşmeleri de yapılmaktadır." (2)

1930 lar da yapılan toplu konut uygulamalarından Hollanda ve İngiltere'de başarılı örnekler bulunmaktadır. İngiltere'de yerleşmelerde yoğunluğun düşük tutulması, mirasçılara devredilebilen kiralema yöntemi uygulanması ile spekülasyonun önlenmesi başarılı yönler olarak sayılmaktadır.

Amerika'deki örnekler Avrupadan oldukça farklıdır. Özel oto kullanımına yönelik olarak kent çevresinde bahçeli konutlar biçiminde yerleşmeler görülür.

(1) Bayhan, İrfan "MESKEN TİPLERİ VE YERLEŞME FORMLARI"
İTO Yayını. İstanbul 1962 s.37

(2) A.g.e., s.37

olgudur. Doğal çevrenin korunmasına verilen önem ve basit, kirlenmeyen, uygun teknoloji kullanma kaygısı, giderek yapay çevrenin, yani geleneksel olarak oluşmuş çevrelerin, yeniden değerlendirilmesi sonucuna götürmüştür." (1)

3.1.2. Türkiye'de Toplu Konut Gelişimi

Ülkemizde ilk toplu yapı örneği 1370'de Sultan Aziz tarafından Akaret'lerde saray mensupları için yapılan konutlardır. Nafilyan isminde bir İtalyen Mimarın tasarladığı yerleşim sıra evler ve apartmanlar biçimindedir.

Cumhuriyet dönemine kadar uygulanan önemli sosyal konut girişimlerini Prof. İrfan Bayhan kronolojik olarak şöyle sıralamaktadır. (2)

1850-1860 İstanbul'da oturan Katolik İtalyan camiasının yaptırdığı St. Marie Klisesi ve çevresindeki Haliç'te tersanede çalışan İtalyan asıllı işçiler için kurulan küçük konutlar,

1870 Akaretler, Beşiktaş. Sultan Aziz tarafından saray mensupları için yapılan konutlar,

1880 Surp-Garabot Dağlarbaşı-Üsküdar ahşap evler biçiminde,

1900 Gedikpaşa semtinin planlanması ve dikdörtgen adalar içinde bazı sosyal teşebbüslerle sıra evler inşaatı,

1919-1920 Türk Hava Kurumu Apartmanları Lâleli, (Eski ismi Harikzedegân Apartmanları).

(1) A.g.e., s.17

(2) Bayhan, İrfan "MESKEN TIPLERİ VE YERLEŞME FORMLARI"

ITO Yayınları, Tabos Matbaası,

İstanbul 1962, s.161 .

Cumhuriyet döneminde ilk örnekler 1930 yıllarında sanayi kuruluşları ile birlikte, çalışanları için kamu eliyle gerçekleştirilen lojmanlardır. (Örnek: Kayseri Bez Fabrikası, Karabük Demir-Çelik)

1939 depremiyle baştanbaşa yıkılan Erzincan'ın yeniden kurulması da önemli toplu yerleşim örneklerindendir.

Ankara'nın başkent oluşundan sonra 1940 lar da konut sorunu hissedilmeye başlamıştır. "Devlet memurlarının konut gereksinmelerini karşılamak zorunluluğu, kooperatifçilik yolunun denenmesine yol açmıştır. Ankara'da Bahçelievler ilk konut kooperatifinin eseridir." (1)

Özellikle başkentte görülen konut gereksinmesi karşısında çeşitli yasalar hazırlanmıştır. 1944 yılında kabul edilen Memur Konutları Yasası'na göre "Bayındırlık Bakanlığı, gerekli görülen yerlerde, memurlar için konut yaptırmak üzere 25 milyon lirayı geçmemek üzere gelecek yıllara uzayan yüklenimlerde bulunmaya yetkili kılınmıştır." (2)

1946 yılında çıkarılan Memur Konutları Yönetmeliği ile de yapılmış konutların kimlere verileceği saptanmıştır. Bu yasa ve yönetmelik dayanağında 1944-1946 yıllarında memurlar için, bir komşuluk birimi oluşturan Saraçoğlu (Nemik Kemal) Mahallesi kurulmuştur.

Cumhuriyetin kuruluşundan sonra, dış ülkelerden gelen göçmenler için konut gereksinimi de bu yolda bazı önlemleri, uygulamaları zorunlu kılmıştır. Toprak ve iskan işleri genel müdürlüğü tarafından Cumhuriyetin ilânını izleyen on yıl içinde yüzbinden fazla konut yaptırılmış, uygulama gittikçe azalarak sürmüştür.

(1) Keleş, Ruşen "100 soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu" Gerçek Yayınevi, İstanbul 1978. s.145

(2) Keleş, Ruşen

Geray C. "ŞEHİRCİLİK" A.Ü. Basımevi. Ankara 1978 s.615
Yavuz F.

"1963 yılında Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı ile birlikte çalışmasına hız vermiş olan Mesken Genel Müdürlüğü, 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanununun yürürlüğe girmesi ile fazla bir etkinlik kazanmaya başlamıştır. 1969 yılına gelinceye kadar daha çok gecekondu ıslah ve önleme bölgeleri altyapı yatırımlarına ağırlık vermiş olan Mesken Genel Müdürlüğü, 1969 dan başlayarak bu yatırımlara ek olarak, düşük gelirli yurttaşların elverişli koşullar altında konut sahibi olabilmeleri için gereken çalışmaları da yapmaya başlamıştır. 1964 yılında Köy İşleri Bakanlığı kurulmasından sonra, Mesken Genel Müdürlüğü, çalışmalarını yatırımlarını özellikle şehir konutlarına yöneltmiş ve çeşitli kentlerde sosyal konut ve nüve konut niteliğinde konutlar yaptırmıştır. Mesken Genel Müdürlüğü'nün uygulamaları kiralık veya mülk konutlar biçimindedir. Genel Müdürlüğün özellikle büyük kentlerde TEY (Tasarruflu Ev Yap) Konutu uygulamaları da görülmektedir. Bu yöntemle 1973 yılına kadar 8688 konut yapılmış ve dağıtılmıştır.

"Genel Müdürlüğün konut kooperatiflerine yapmış olduğu arsa, kredi ve proje yardımları ise, 1969 yılında başlamıştır. 775 sayılı kanuna göre arsa tahsis edilen konut kooperatifleri, faydalı alanı 100 m² yi geçmeyen sosyal konut inşa etmek zorundadırlar." (2)

1961-1972 yılları arasında 11468 konut Üreten Mesken Genel Müdürlüğünün konut üretimi büyük konut açığı karşısında yeterli olamamıştır.

1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediye Yasasında, belediyelere ucuz konut yapma ve kiralama yetkisi verilmiş ancak zorunlu olmayan görevlerden sayılmıştı. Konut sorununun

(1) A.g.e., s.105

(2) A.g.e., s.115

hissedilmeye başlandığı 1950 yıllarında çıkarılan 5656 sayılı yasa ile, gerek duyarlarsa belediye meclislerinin belediyelerin konut yapma, kirelama veya satma işlerini zorunlu belediyeye hizmetlerinden sayılabilecekleri öngörülmüştür.

"5656 sayılı yasanın ve gecekondü yasalarının verdiği yetkilerle dayanarak, belediyeler, konut piyasasında, daha çok arsa devralma ve devretme suretiyle önemli bir düzenleyici rol oynamışlardır." (1)

Son yıllarda Belediyelerin de toplu konut girişimlerine rastlanmaktadır. İzmit Belediyesinin öncülük ettiği, dar gelirli- lere konut veya arsa sağlamaya yönelik bu ekinde Kayseri, Antalya Belediyelerinin çalışmaları yanında Ankara Belediyesi- nin Batıkent girişimi oldukça önemli bir adım olarak görülmektedir.

205 sayılı yasa ile kurulan Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) 1963 den beri üyelerine konut kredisi vermektedir. Kurum bunun yanında 1966 yılından başlayarak üç büyük kentimizde toplu konut üretimi ile ilgili çalışmalar yapmaktadır. İstanbul'da tamamlanan 496 konutluk yerleşme dışında Ankara'da 1384 konut, İzmir'de 1003 konut yapımı amaçlanmaktadır.

1972 yılında 1479 sayılı yasa ile kurulan Bağ-Kur da 1975 yılından başlayarak konut kooperatiflerine kredi vermektedir. Kuruluşu yeni olduğundan henüz bu kanalla kredi alıp gerçekleştiren konut kooperatifleri uygulamaları sınırlıdır.

(1) Keleş, Ruşen "100 soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondü" İstanbul 1978, s.152

"1960 ların ikinci yarısından sonra sendikalar da "toplu konut" yapımına girişmiştir. Türk-İş'in Ankara'daki 2566 birimlik Aydınlık Evler Sitesi bunun ilk örneklerindendir. Türk-İş daha sonra 5140 daireden oluşan Balgat Sitesi inşaatını başlatmıştır. Türk-İş Mensupları Yapı Kooperatifi İstanbul'da da, Şerifali çiftliği mevkiindeki gecekondu önleme bölgesinde, 6000 konutluk bir uygulamaya girişmiştir."(1) 1977 yılı başındaki DISK-KENT girişimi de işçi konutları üretimini amaçlayan bir çalışmadır.

"Toplu konut 60'lı yılların sonunda ve 70'li yılların başında, konut sorununun çözümü için tek seçenek olarak değerlendirilmeye başlanmıştır. Konunun 5 yıllık kalkınma planında ele alınışı da, bu anlayışın giderek yoğunlaştığını göstermektedir." (2)

Özel toplu konut şirketlerin gelişmelerinin ilk örnekleri olan OR-AN ve ME'SA, oldukça küçük sermayelerle ve daha çok konut kooperatiflerine kredi veren kuruluşlara dayanarak, konut üretim alanına girmişler, kooperatif kurarak, konut kredisi veren kuruluşların yarattığı finansman olanaklarından yararlanmışlardır. (3)

Orta Anadolu Toplu Konut Şirketi (OR-AN) Ankara'ya 10 km. uzaklıkta 104 hektarlık bir arazide 7000 konut ve yaklaşık 30000 nüfusluk yerleşme planlanmıştır.

"1969 da kurulan Mesken Sanayii Anonim Şirketi (ME-SA) ise bir tek büyük yerleşim yerine, Ankara'nın Çankaya Blokları 459 konuttan, Batı Sitesi 7000 konuttan ve Güneş Sitesi de villa tipi konutlar dahil 113 konuttan oluşmaktadır....

(1) Mimarlık 78/3 s.17

(2) A.g.e., s.17

(3) A.g.e., s.18

Büyük sermayenin konut alanına yaklaşımının ilk örneği, 1974 yılında bir fizibilite raporu yayımlayan ve İstanbul'da sanayi işçilerine yönelik 95000 konutluk bir yerleşim planlayan Toplu Konut Holding girişimidir.....

"Toplu Konut Holding'in, halkın seşlediğı tasarruflarla kurulması, Yapı Tasarrufu Sandığı aracılığıyla düşük faizli ipotek kredisi verilmesi, ayrıca yapı kredisi kurumlarının fonlarından yararlanılması ve ihtiyaç duyulan arsaların Arsa Ofisi aracılığıyla elde edilmesi amaçlanmaktadır."(1)

Ancak bu girişim gerçekleştirilmemiştir. Bugün İstanbul'da toplu konut yapımını amaçlayan birçok kuruluş bulunmakta projeler hazırlanmaktadır.

Tüm kamu kuruluşu ve kooperatif çalışmalarına karşın DİE istatistikleri incelendiğinde ülkemizde üretilen konutların çok küçük bir oranının bu yolla üretildiğı belirmektedir. Yapı kooperatiflerinin gelişimine bakıldığında kooperatif sayısı ve üretilen konut sayısında belirgin bir artış görülmektedir. (Dkz.Tablo: 8)

Kalkınma planlarında kooperatifleşme yoluyla konut üretiminin arttırılması öngörülmekle birlikte uygulamada karşılaşılan aksaklıklar nedeniyle bu gerçekleşmemiştir.

4. Beş yıllık Kalkınma Planında 1975 yılı içinde üretilen 181685 konutun 164836'sının bireysel girişimler, 14005'inin yapı kooperatifleri, 797'sinin de kamu tarafından üretildiğı belirtilerek 3. plan döneminde konut sektörünün durumu değerlendirilmektedir.

"Konut sektöründe üretim girişimleri gerektiğı biçimde organize olmamıştır. Konut piyasası toplu konut yapım unsurlarını taşımayan yapıp-satma sistemi içinde çalışmaktadır. Öte yandan konut piyasasında kurulan sistem gelişmiş, alt-yapı ve kentsel donatımı tamamlanmış alanlar içindeki imar parselleri üzerinde bina yapmak esasına dayandığından, toplu

(1) A.g.e., s.18

yerleşim ve toplu konut üretim anlayışı içinde yeni bir yerleşme alanının ele alınarak sosyal tesisleri ve altyapısı ile birlikte bir bütün olarak üretime açılması ve işletilmesine olanak veren kuruluş ve sistemler geliştirilememiştir." (1)

4. Beş Yıllık Kalkınma Planının ilke ve politikaları arasında ise konut üretiminde dar gelirli grupların gereksinmelerine öncelik tanınacağı, gereksinmenin ulaştığı ölçeğin büyüklüğü karşısında sağlıklı bir konut çevresinin geleneksel tek tek üretim yöntemi ile gerçekleştirilmesine olanak bulunmadığı, özellikle kentlerde sosyal ve teknik altyapısı ile birlikte bir anda çok sayıda konutun üretilmesine olanak veren teknoloji ve örgütlenmelerin gerekli olduğu belirtilmektedir. Öncelikle kentlerde tek tek üretim yerine toplu üretim yöntemi ile üretimin gerçekleştirilmesi, kamu kredilerinin de toplu konuta yöneltilmesi yolunda önlemler alınması öngörülmektedir.

Kamu kaynaklı konut kredilerinin kullanılması ve değerlendirilmesinin bir politika bütünlüğü içinde ve gerekli yeni kurumsal düzenlemeler çerçevesinde yapılacağı, bu kaynaklarla sınırlı bir ödeme gücü olan gereksinme sahiplerinin kooperatifler yoluyla konut edinmelerinin destekleneceği, yerel yönetimlerin toplu konut kooperatifleşmesine öncelik yapma yolunda özendirileceği belirtilmektedir.

Konut üretiminin endüstrileşmesi ve teknoloji seçiminde geleneksel üretimle yarışabilecek maliyet, büyük önyatırımlar gerektirmeme, ülke kaynaklarını kullanma koşullarının dikkate alınacağı belirtilmektedir.

(1) T.C. Başbakanlık DPT " Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979-1983 " s.146-147-473

Sosyal güvenlik kurumlarının ve kamu yardımlaşma kuruluşlarının konuta ayırdıkları fonlarının arttırılması ve T.C. Emekli Sandığının da konut üretiminde bulunması planda öngörülen ilkeler arasındadır.

İlkeler arasında kentsel arsa üretimi ve altyapı sağlanması ile ilgili öncelikler de bulunmaktadır. (1)

Konut sorununun çözümünde toplu konutun önemi artan ölçüde vurgulanmakla birlikte son yıllara gelinceye dek toplu konutla ilgili köklü yasal düzenlemeler getirilememiş uygulama önceki dönemlere benzer biçimde sürmüştür. 1981 Şubatında hazırlanan "Toplu Konut Yasa Tasarısı" ile konu geniş bir biçimde ele alınma olanağına kavuşmuştur.

Özellikle alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut üretmeyi amaçladığı belirtilen yasa tasarısında gerek arsa gerekse finansman sağlama bakımından, toplu konut yaptıracak kuruluşlara kolaylıklar getirmektedir.

Yasa tasarısında endüstriyel yapım yöntemlere öncelik verilmektedir. Finansman sağlamaya yönelik olarak bir kamu konut fonu oluşturmakta ve toplu konut kuruluşlarının bu fondan ara finansman kredisi inşaat kredisi yanında yatırım, teçhizat ve işletme kredisi ile destekleneceği belirtilmektedir. Tasarı, toplu konut yapımı konusunda organizasyon, finansman, yapım, denetleme konusunda düzenleyici hükümler getirmektedir.

(1) A.g.e., s.476-477

3.2. Toplu Konut Yapımının Sağladığı Yararlar

Tek tek konut yapımı ile karşılaştırıldığında toplu konutlarda birlikte yapılmaktan doğan yararların bulunduğu görülmür.

"Toplu konut kuruluşu, çok sayıda sığınma gereksinmelerinin birlikte karşılanmasını amaçlar ve konut üretiminde yapı gereçlerinden, paradan, zamandan ve enerjiden biriktirim sağlar. Bu kuruluşlar, geniş siteler yaratarak, toplumsal ve ekonomik üstünlükler de sağlarlar" (1)

Toplu konut yapımının sağladığı yararlar maddeler halinde sıralanmaya çalışılırsa,

- 1) Toplu konutların geniş siteler oluşturarak kentlerin planlı, düzenli gelişmesine katkıda bulunabilmesi.
- 2) Sosyal donatım alanları, yeşil alan standartları, yoğunluk koşulları sağlanmış bir konut dokusu oluşturabilme olanağı.
- 3) Bütün olarak planlandığından kent içindeki yapılaşmada tek parsel düzeninin getirdiği sıkıncaları önleme olanağı (belirli sınırlarda sıkışıp kalma, yeterli hava, ışık alamama, yönlendirme güçlüğü.....)
- 4) "Tek elden inşa edildiği ve planlandığı için geleneksel inşa şartlarındaki pek çok kamusal sınırlama ortadan kalkmakta, teknoloji uygulaması, arazi kullanma planlaması ve inşaatla yeni çözümlerin denenerek geliştirilmesi" (2) ne olanak sağlanması

(1) Keleş, Ruşen "100 SORUDA TÜRKİYE'DE ŞEHİRLEŞME, KONUT GECEKONDU" Gerçek Yayınevi İst. 1977 s.144

(2) Ankara'da Or-an toplu konut yerleşimi MİMARLIK 1970-8, s.23

- 5) Yapım yönteminde yenilikler ile kısa zamanda büyük çapta konut üretiminin gerçekleştirilme olanağı sağlanması
- 6) Ucuz arsa satın alınması, ucuz altyapı üretilebilmesi, toptan malzeme alınması yoluyla toplam konut maliyetinin azaltılabilmesi ve ucuz konut üretilmesi. "Toplu konut kuruluşlarının, konut malolugunu % 15-20 ölçüsünde düşürdüğü hesaplanmıştır." (1)
- 7) Konut arzındaki dengelenme ile gecekondı vb. yasal olmayan sağlıklı yapılaşmanın azalmasına yardımcı
- 8) Konut üretiminde yeni teknolojilerin, yeni malzeme ve organizasyon yöntemlerinin uygulanma, denetim ve geliştirilmesine olanak sağlanması
- 9) Standardizasyonu geliştirmesi, maliyette ekonomi sağlanması
- 10) Yapı ve yapı malzemesi endüstrisinin gelişmesine yol açması
- 11) Uygulamada yönetsel kuruluşlara denetim kolaylığı sağlanması
- 12) Toplumsal yaşamda düzenli bir konut dokusunun sağladığı yararları gerçekleştirebilmesi
- 13) "Bütünlüğü olan planlamanın verdiği design imkânları, mevcut şehirselle çevreden daha iyi bir biçimsel ve psikolojik tatmin sağlanması; homojen sosyal yapı, dış ekonomiler, yüksek yapı ve servis standartları".....(2) sağlanması
- 14) "Konut üretiminde yapı gereçlerinden, paradan, zamandan ve enerjiden biriktirim sağlanması" (3) yoluyla ülke ekonomisine katkısı
- 15) "Toplumda tabakalar ve sosyo-ekonomik gruplar arasında bütünleşmeyi (4) sağlanması"

(1) Keleş, Ruşen "100 soruda)" s.144

(2) Mimarlık 1970-3 s.23

(3) Keleş, Ruşen "100 soruda)" s.144

(4) Mimarlık 1970-3 s.23

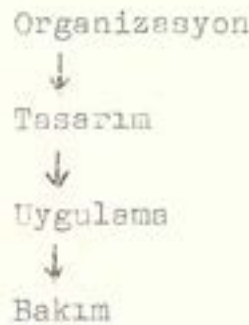
- 16) Konutlar bittikten sonra bakım ve tamiratın devamlı ve organize bir biçimde yapılması yoluyla konut ömrünün uzaması ve konut stokunun kalitesini koruması (1) gibi yararları sayılabilir.

Ancak, batı ülkelerdeki uygulamalarda görülen son madde-
deki yarara karşılık ülkemizdeki toplu konut uygulamala-
rında yapım sonrası konutların ve arazinin parsellenerek
üyelere devredilmesi ile organizasyon dağılmakta, bakım
da (çoğu kez) son bulmaktadır.

3.3. Toplu Konutlarda Yapım Süreci

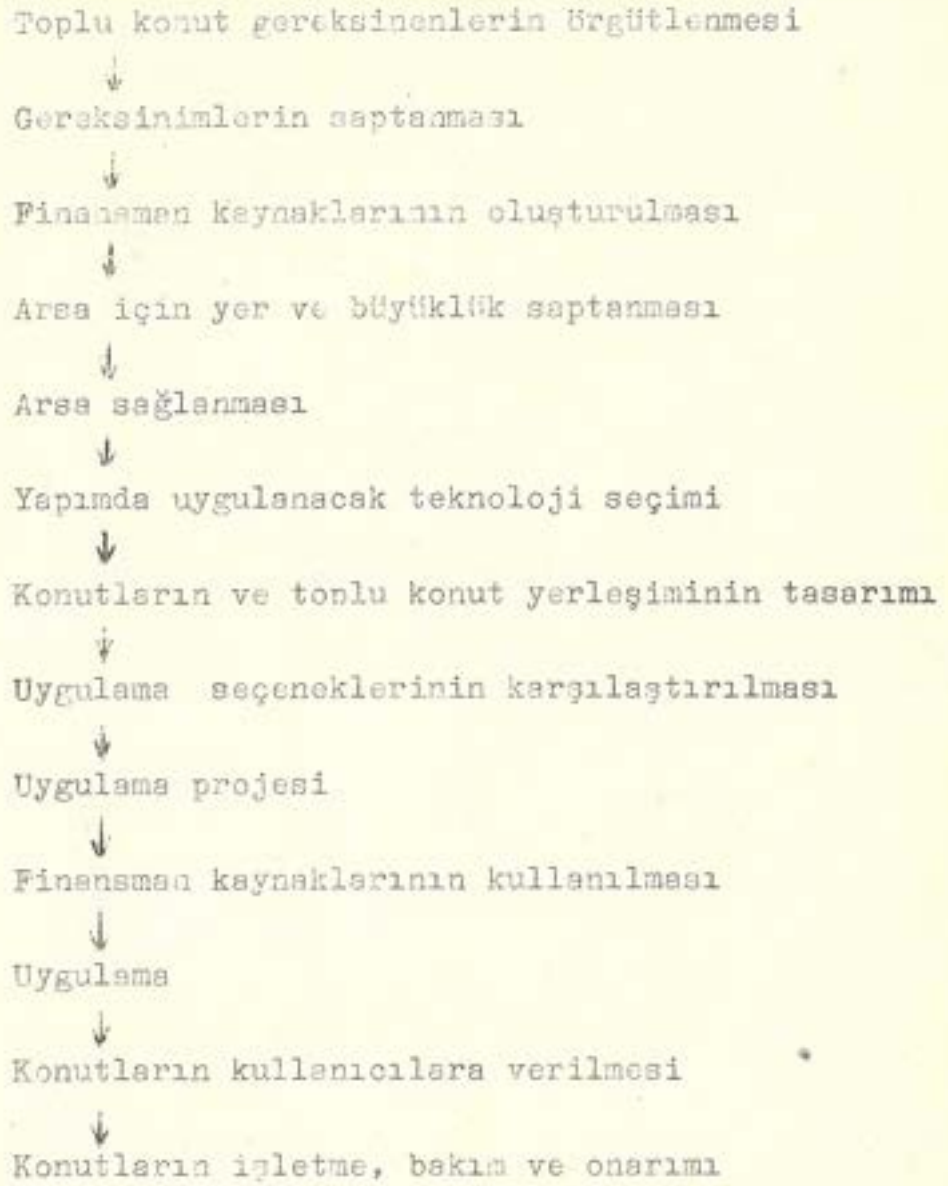
Planlama bir süreç olduğuna, toplu konut olgusu da bir plan-
lamayı gerektirdiğine göre bir sürecin (bu sürecin aşamala-
rının) sonuçlanması ile gerçekleşmektedir. Süreçteki aşamala-
ma farklı yaklaşımlar ekonomik, toplumsal, teknolojik boyu-
tunda ve sonuçta ortaya çıkacak fiziksel çevrede farklı so-
nuçlara neden olmaktadır.

Toplu konut yapımında aşamalar çok genel olarak
şöyle sıralanabilir :



-
- (1) Can, Tulgar T.C. Başbakanlık DPT SPD. Araşt. Şb.
Araşt. Zeynep İkinci 5 yıllık plan için hazırlıklar
Şekerçik Ülku "TOPLU KONUT YAPIMI KURULUŞLARI"
Aralık 1966, s.4-5

Bu şema daha genişletilerek;



biçimine getirilebilir.

3.4. Toplu Konutlarda Organizasyon

Toplu konut yapım sürecindeki aşamaların ilki organizasyondur. Bu aşamanın finansman sağlanması, uygulama aşaması ve sonuçta oluşan toplu konut yerleşiminin bakımı ve sürekliliğinde büyük etkisi bulunmaktadır.

"Organizasyon, birbirinden bağımsız bazı birimlerin, belli bir ortak amaca varmak üzere, etkin bir şekilde yetki, koordinasyon ve denetim iera edebilecekleri bir bütün halinde birleştirilmeleri olarak tanımlanabilir..." Bu birimler "yetkilerle donatılmış bulunan strüktürler, bir takım hukuki çerçeveler ve mekanizmalar ile bunların tümünü harekete geçirecek olan insan unsurudur." (1) Organizasyonların kuruluşu çoğunlukla insan gereksinmelerinin karşılanmasını amaçlamaktadır.

3.4.1. Dünya'da Toplu Konut Kuruluşları

a) İskandinav Ülkeleri :

İskandinav ülkelerindeki toplu yapı organizasyonları ilke bakımından birbirlerine benzemektedir. İsveç'teki sistemde toplu yapı kuruluşlarının "en önemli özellikleri, ortakların tasarruflarını biriktirmek, binaları inşa etmek ve konut topluluklarını yönetmek gibi üç ayrı fonksiyonu üzerine almış olmalarıdır.

(1) Keleş, Ruşen "Toplu Yapının Organizasyonu Sorunları"

Tebliğ. Konut Paneli III. İTÜ Mimarlık Fak.
Yapı Araşt. Kurumu 24-25-26 Şubat 1966
İTÜ Merkez Bina s.1

Ülke düzeyinde kademeli bir örgütlenme görülmektedir. Ülkenin çeşitli şchirlerinde kurulan ve mahalli halkın katıldığı, "Ana kooperatif" denebilecek kuruluşlar, üyelerini tasarrufa teşvik eder, tasarrufları toplar, gerekli arsaları bulur ve inşaatı tamamlarlar. İnşaat tamamlandıktan sonra, her toplu yapı grubunun bakım ve yönetimini sağlamak amacıyla, ana kooperatifler, küçük "yavru kooperatifler" kurarlar." (1)

Konutlar tamamlandıktan sonra mülkiyet devredilmemekte yapıların mülkiyeti kooperatifte kalmaktadır. "Üyelerin, sahiplikle kiracılık arasında kalan ve kooperatifin yönetim kurallarına uymak ve taksitlerini muntezam ödemek şartıyla, istedikleri sürece konutları kullanmaya hakları vardır."(2)

Ana kooperatifler arasında da bilgi alışverişini sağlamak, hukuk sorunları çözümünde, teknik sorunlarda, toptan yapı malzemesi alınması ve yapımında, üyelerin organizasyonunda ve kredi konularında ana kooperatiflere yardımcı olmak üzere ülke çapında bir birlik kurulmuştur.

Denetim kooperatif içi ve ulusal kooperatif örgütü tarafından yapılmaktadır. Ana kooperatifler onbinlerle ifade edilebilecek kadar çok sayıda üyeden oluşmaktadır.

"Üyeler kooperatifin sermayesine, hisse satın almak ve giriş ödeneği vermek suretiyle katılırlar. Ana kooperatiflerin yönetim kurullarında kamu idarelerinin temsilcileri de bulunur." (3)

(1) Keleş, Ruşen "TOPLU YAPININ ORGANİZASYONU SORUNLARI " s.12

(2) A.g.e., s.13

(3) A.g.e., s.13

Danimarka ve Norveç'teki sistem de İsveç'tekine benzemektedir.

b) Fransa :

Fransa'da HLM ismi verilen düşük kireli konutlar biçiminde bir toplu konut yapı sistemi bulunmaktadır. Yerel kooperatifler ve bunların oluşturduğu bölge ölçeğinde birliklerden başka, ülke ölçeğinde bir HLM Federasyonu bulunur. Örgüt çalışması İskandinav Ülkelerinden daha farklıdır. Her toplu yapı grubu kendi içinde bağımsız bir birimdir. "Bölge ölçüsündeki kooperatif birlikleri, çeşitli mahalli kooperatifler arasındaki teması sağlamakta ve mahalli idarelerle ulusal federasyon arasında bağ kurmaktadır. Ulusal federasyonun başlıca görevi, aşağı kademe-lerdeki kooperatiflere ve birliklere yardımda bulunmaktır." (1)

Fransa'da konut kooperatiflerine üyelik hisse senedi satın alınarak yapılmaktadır. Üyeler alınan hisse senedi ölçüsüne göre konutların kullanımında hak sahibi olmaktadırlar. Bu bakımdan kooperatifler üye ayrılır.

Konut maliyetine eşit hisse satın aldığı anda ve ödendiğinde üye, konutun mülkiyetine sahip olur. İkinci durumda üye daha az hisse senedi almıştır ve ev sahipliği ile kiracılık arası bir durumdadır. Üye hisse senetlerini elinde bulundurduğu sürece ayrıcalıklı kiracı durumundadır.

Üçüncü tip kooperatifte ise üye az miktarda hisse senedi almaktadır ve kooperatifin kiracısı durumundadır.

(1) A.g.e., s.14

Ayrıcalıklı bir oturma hakkı yoktur. HLM konut kooperatifleri herkese ilke olarak açıktır ancak "devletin ucuz konut politikasının gereği olarak, Üyelerde bazı şartlar aranmaktadır. Der gelirli olmak, işçi olmak bu şartların başında yer almaktadır." (1)

c) Federal Almanya :

Federal Almanya'da kooperatifler tarafından veya kooperatif adına toplu konut uygulamaları yapılmaktadır. Çeşitli yörelerdeki konut gereksinimini karşılamak amacıyla kâr amacı gütmeyen yerel organizasyonlar kurulmuştur. Yerel organizasyonlar bölge ve ülke düzeyinde kooperatif birliklerini oluşturmuştur.

Bölge düzeyindeki birliklerle kooperatifler arasında hukukî, parasal, teknik yönlerden yardıma dayalı bir işbirliği bulunmaktadır.

Kooperatifler ve kâr amacı gütmeyen toplu konut kuruluşları birbirlerini desteklemek amacıyla bir örgüt kurmuşlardır.

Kooperatif konutları gerçekleştirdikten sonra üyeler ya kâr eklenmemiş fiyatı üzerinden satın almaktadırlar (satışlarda kooperatif de söz sahibidir) veya genellikle kooperatifler konut mülkiyetini elinde bulundurmaktadır. Bu düşük kirali konutlarda kireci durumunda bulunanlar aynı zamanda konutların ortak sahipleri ve ortak yöneticileridir. Bu üyeler ellerinde bulunan hisseleri kooperatif yönetim kurulunun izni olmaksızın devredemezler.

(1) A.g.e., s.14

d) İsrail :

"İsrail'de konut kooperatifçiliği ile işçi kuruluşları arasında yakın bir bağ bulunduğu görülmektedir.

Kooperatif şirketlerden En Önemlisi, Shikun'dur. Bu şirket, arsa bulmakta, planlama ve projelendirme işlerini yapmakta, inşaat öncesi diğer hazırlıkları da tamamladıktan sonra kredi de bulup, mahalli işçileri kooperatifler halinde örgütlendirmekte ve onlar için konutlar inşa etmektedir.

İşçi toplulukları için inşa edilen konutlar, Yahudi Milli Fonu tarafından sağlanan kamu mülkiyetindeki arsalar, ya da hazineye ait arsalar üzerine kurulur. Özel mülkiyetteki arsalar üzerine toplu işçi konutları yapmak mümkün değildir. İnşaat, maliyeti düşürmek için büyük çapta yapılmaktadır.

Bir şehirdeki bütün konut kooperatifleri bir birlik meydana getirmekte, ayrıca birlikler de ulusal bir federasyon halinde örgütlenmiş bulunmaktadırlar. Bu şirket tarafından yaptırılan konutların büyük bir kısmı kooperatiflerin, küçük bir oranı da bizzat şirketin mülkiyetindedir. Kişiler ve aileler, konutlarda 99 yıl süre ile kirada oturmaktadırlar." (1)

e) İtalya :

İtalya'da bir federasyon haline gelmiş bulunan kooperatifçilik hareketine bağlı federasyonlardan biri de konut kooperatifleri federasyonudur.

(1) A.g.e., s.15-16

Bu federasyon, Ülke ölçüsünde, bölgelerde ve illerde çalışmalar yapar. (1) Konut koörepatifleri ve kâr amacı gütmeyen toplu konut şirket vb. kuruluşları da federasyona üye olabilirler. Federasyon üyelerini işbirliği konularında ve parasal konularda desteklemekte, özel kuruluşlar, merkezi ve mahalli idarelerle bağlantı kurmaktadır.

Burada toplu konut konusunda başarılı çalışmalar yapmış bazı ülkelerden örnekler verilmiştir. Şüphesiz bu organizasyonların ülkemiz için aynen alınıp uygulanması söz konusu olamaz. Ancak örneklerdeki ortak özellikler oluşturularak deneyimlerden sonuçlar çıkartılabilir.

3.4.2. Dünya'daki Toplu Konut Kuruluşlarının Ortak Özellikleri

Yabancı ülkelerde başarılı çalışmalar yapan toplu konut kuruluşlarının ortak özellikleri şöyle özetlenebilir. (2)

- a) Bu ülkelerde, toplu konut kuruluşları, ya kâr amacı gütmeyen ya da sınırlı kârla yetinen kuruluşlardır.
- b) Bu kuruluşlar, üye sayısı yönünden toplu yapı deyimine hak verecek derecede büyük çapta kuruluşlardır. Bunlar, büyük çapta inşaat işletmelerinin küçük işletmelere kıyasla sağladığı üstünlüklerden yararlanmaktadırlar.
- c) Bunların başarısı, her yerde, aynı zamanda mali kolaylıklar sağlayan kuruluşların da bulunmasıyla artmaktadır. Mali kolaylıklar sağlayan kuruluşlar, bir devlet bankası, bir sosyal sigorta kurumu ya da mahalli idarelerdir.

(1) A.g.e., s.16

(2) Yavuz, Fehmi "GEHİRCİLİK Sorunlar-Uygulama ve Politika"
Keleş, Ruşen Ankara Üniversitesi Basımevi-Ankara 1978
Geray, Cevat s.693-694

Yardımlar doğrudan doğruya ikraz (ödüncü verme) biçiminde olabildiği gibi, sübvansiyon, ya da başka kaynaklardan sağlanacak kredilerin güvenceye bağlanması biçiminde de olmaktadır.

- d) Mali yardım sağlayan kuruluşların varlığı kadar bu kuruluşlardan, toplu yapı kuruluşlarının, başkalarına oranla öncelikle yararlanma olanaklarının bulunması da önemlidir.
- e) Toplu yapı kuruluşları, yerel ihtiyacın bulunduğu yerde kurulan yerel birimler olarak kalmez, bölge ve ülke ölçüsünde de örgütlenirler.
- f) Birçok ülkelerde yerel yönetim birimleri, toplu konut kuruluşlarına arsa yardımı, mali ve öteki yardımları kolaylıkla yapmakla kalmamakta; bunlara, hisselerinden satın alarak ortak da olabilmektedirler.
- g) Ülke ölçüsünde örgütlenmiş işçi topluluklarının, kısacası sendikaların toplu yapı kuruluşları ile yakından işbirliği yapmalarına sık sık rastlanmaktadır.
- h) Toplu konut kuruluşları üzerinde kamu idarelerinin yakın ve sürekli denetimleri vardır ve olmalıdır. Bu denetim, her kademedeki örgüt ve kamu idaresi tarafından bu kuruluşların teknik, mali ve idari faaliyetleri üzerinde yapılır. Spekülasyon yollarının gereken her türlü önlemlerle kapatılması bu denetimin özünü oluşturur.

3.4.3. Toplu Konut Yapımında Konut Kooperatiflerinin Yeri

Dış ülkelerdeki toplu konut kuruluşlarının örneklerinde konut kooperatifleri biçiminde bir örgütlenmenin giderek ülke çapında organizasyona bağlandığı görülmüştü.

Dış ülkelerdeki konut kooperatifleri uygulamalarına göre sınıflandırılmış, bu kuruluşların konut yapımında tek yapıya göre sağladığı üstünlükler belirtilmiştir.

3.4.3.1. Konut Kooperatiflerinin Sınıflandırılması

Konut kooperatifleri yapım ve konutların mülkiyeti konusunda tutumları bakımından birkaç sınıfa ayrılabilir. Çeşitli ülkelerdeki toplu konut uygulamalarında bu konuda örnekler bulunmaktadır.

"Konut kooperatifleri, inşaat sürecinin çeşitli aşamalarında oynadıkları rol bakımından dörde ayrılır. Bir kısmı ortaklarının küçük tasarruflarını, konut yapmak amacıyla, kredi olarak yeniden dağıtmak üzere toplayan tasarruf sandıkları niteliğindedir. Diğer bir kısmı, konut inşaatını üzerlerine almışlardır. Diğer bir kısım kooperatifler ise, yapılmış olan konutların bakım ve yönetimini üzerlerine alırlar. Bazı konut kooperatifleri de, bu aşamaların birden fazlasındaki işleri görev sayar ve o yönde çalışmalar yaparlar.

Yaptırılmış olan yapıların mülkiyeti konusundaki tutumları bakımından da konut kooperatifleri üçe ayrılır."(1)

- 1- Konutların mülkiyetini ortaklarına devreden bu işlemle birlikte ömrü son bulan kooperatifler,
- 2- Konutların mülkiyetini elinde bulunduran, ortakları ayrıcalıklı kiracı durumunda bulunan kooperatifler, Ortakların mirasla devir hakları vardır.
- 3- Konutların mülkiyetini elinde bulunduran, ortakları konutların yönetimine katılmakla birlikte yalnızca kiracı durumunda bulunan kooperatiflerdir.

"Çeşitli ülkelerin uygulamaları, en başarılı konut kooperatiflerinin, yapıların mülkiyetini ortaklarına devretmeyen ve aynı zamanda bizzat konut inşa edebilecek örgüte ve olanaklara sahip konut kooperatifleri olduğunu göstermektedir.

(1) A.g.e., s.685

Tasarruf, inşaat, bakım ve yönetim gibi çeşitli faaliyetlerin aynı örgüt içinde toplandığı İskandinav Ülkelerindeki ve İsrail'deki konut kooperatifleri bu son şeklin en başarılı örneklerini vermektedirler." (1)

3.4.3.2. Konut Kooperatiflerinin Avantajları

Konut kooperatifleri toplu konutlar yaparak mali, teknik, sosyal yönden üstünlükler sağlamaktadır. Konut kooperatiflerinin bu üstünlükleri şöyle özetlenebilir.

"a) Mali Avantajlar

- 1- Bu kooperatifler, ortaklarını tasarrufa özendirir ve tasarrufları örgütlendirir.
- 2- Konut kooperatifleri, konut piyasasında tek tek ya da gruplar halinde bulunan ihtiyaç sahiplerinin yerine kollektif bir talep koyarak, alıcıların durumunu kuvvetlendirir. Elverişli şartlarla kredi bulma şansı artar.
- 3- Arsa alımından, binaların tamamlanmasına kadar geçen süre içinde, her aşamada, aracılar ve spekülâtörler ortadan kaldırıldığından, yapılar nispeten ucuza mal olur. Kooperatiflerin, arsa ve emlak spekülasyonuna kapalı olmaları, emlak fiyatlarındaki aşırı ve suni dalgalanmaları da önler.
- 4- Konut kooperatiflerinin, ortaklarının ihtiyaçlarını nispeten ucuza karşılamalarını sağlayan etkenlerden biri, büyük çapta Üretim (mass production) yöntemleri kullanabilmeleridir. Büyük çapta inşaat, kooperatifin, inşaat malzemesini toptan ve dolayısıyla ucuza almasını, kendine ait atölyeler kurarak inşaatı bizzat yaptırmasını, kâr amacı gütmendiğinden, iyi malzeme kullanmasını da olanaklı kılar.

(1) A.g.e., s.685

- 6- Konut kooperatifleri kamu kuruluşlarıncı büyük şehir-
lerin eski kesimlerinin yenilenmesi için uygulanan sos-
yal konut programlarının gerçekleştirilmesinde önemli rol
oynayabilirler." (1)

Sözü edilen "mali avantajlar" üyelerin toplu konuta yönelebil-
mesini sağlayan, kolaylaştıran üstünlüklerdir. Bu tür örgütlen-
me konut üretiminde finansman sağlama bakımından yardımcı ol-
maktadır.

Teknik avantajlar toplu konutun sağladığı bu konudaki üstünlük-
lerle çakışmaktadır.

Sosyal avantajlar dahe çok komşuluk birimleriyle sağlanan top-
lumsal çevreyi tanımlamaya yönelik toplu konutun yapımının
sağladığı üstünlükler arasında sayılabilen konulardır.

Bu benzer özelliklerden konut kooperatifleri biçiminde örgüt-
lenmenin toplu konuta yönelmede uygun bir basamak oluşturduğu
söylenebilir.

3.4.4. Türkiye'de Toplu Konut Kuruluşları

Ülkemizde kamu kuruluşları ve özel kuruluşlarca toplu konut
uygulamaları yapılmaktadır. Bu konuda yetkili bulunan kamu
kuruluşları arasında İmar ve İskan Bakanlığı, Belediyeler,
Türkiye Emlâk Kredi Bankası, Sosyal Sigortalar Kuruluşları,
(Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-kur, DDY ve İşçileri Emekli
Sandığı, Askeri Fabrikalar Emekli ve Yardımlaşma Kurumu,
Ordu Yardımlaşma Kurumu) sayılabılır. Uygulayıcı özel kuru-
luşlar ise konut kooperatifleri ve konut şirketleridir.

(1) A.g.e. s.686-687

3.4.4.1. İmar ve İskân Bakanlığı

1958 yılında kurulan İmar ve İskân Bakanlığına, kuruluş yasa-sında "memleketin bünyesine uygun mesken politikası esaslarını tespit etmek ve tatbikini sağlamak" (1) görevi verilmiş bulun-maktadır.

Bakanlık bu konut politikasını septamak için birkaç yasa tasa-rısı oluşturmuş ancak bunlar kanunlaşmamıştır. Planlı kalkınma döneminde, kalkınma planlarında konut politikası esasları sep-tanmaya çalışılmıştır.

Bakanlık Mesken, Afet İşleri , Arsa Ofisi Genel Müdürlükleri çalışmaları hız kazanan Mesken Genel Müdürlüğü, 1966'da 775 sayılı Gecekondu Yasasının kabulünden sonra, bu yasa doğrul-tusunda gecekondu önleme bölgelerinde dar gelirli yurttaşlara konut yapımına bağlamıştır. 1964'de Köy İşleri Bakanlığının kuruluşu ile kentlerde konut yapımına yönelen Mesken Genel Müdürlüğünün çeşitli illerde uygulamaları bulunmaktadır. An-cak ülkenin konut gereksinimi karşısında bu uygulamalar çok düşük düzeyde kalmaktadır.

Genel Müdürlük, kendi uygulamalarından başka, Gecekondu Ön-leme Bölgelerinde konut yaptıracak konut kooperatiflerine arsa, kredi ve proje yardımıyla da bulunmaktadır. 775 sayılı Gecekondu Yasasına göre sosyal konut yaptıracak kooperatifle-re arsa tahsisli yapılmakta, proje yardımıyla da bulunulmakta-dır. Memur üyelerden oluşan kooperatiflere Emekli Sandığından kredi yardımı yapılmaktadır. Özetle,

Mesken Genel Müdürlüğü ". Kendisi konut yaparak,

- . Dar gelirli vatandaşlara koopera-tif aracılığı ile konut ve arsa kredisi vererek,

(1) İmar ve İskan Bakanlığı "50 YILDA İMAR VE YERLEŞME"
1923-1973 İmar ve İskan Bak. Mesk. Gen. Md. Araşt.
Daire. Başk. Ankara 1973, s.104

- . Belediyelere kişi başına kredi
vererek " (1)

konut Üretimine katkıda bulunmaktadır.

Konut sorununun çözümünün öncelikle ucuz arsa sağlanması ile ilişkili bulunduğu gerçeğinden hareketle 1969 yılında Bakanlığa bağı Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Kentsel gelişme alanlarında ucuz arsa satın alınarak gereğinde alt yapı yapılarak kullanıcıya verilmesi amaçlanmaktadır. Bu amaçla çalışmalarını sürdüren Genel Müdürlüğün eleman, sermaye yetersizliği, plan sağlama güçlüğü, kuruluş yasasındaki yetersizlikler gibi sorunları fazla etkin olmasını önlemiştir.

3.4.4.2. Belediyeler

1930 yılında kabul edilen 1590 sayılı Belediyeler Yasasında Belediyelerin görev ve yetkileri belirlenmiştir. Bu yasa ile Belediyelerin zorunlu olmayan görevleri arasında "ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icara vermek"(2) de sayılmaktadır. Daha sonra konut sorununun hissedildiği 1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı yassa "lüzum ve ihtiyaç görüldüğü takdirde, belediye meclislerinin-belediye meskenleri yapma ve bu meskenleri balde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlerini- mecburi belediye hizmetleri arasına koyabileceklerini göstermiştir." (3) Yani toplu konut yapabilme konusunda Belediyeler hem yatırımcı hem de düzenleyici olarak görev ve yetki sahibidirler.

-
- (1) Baytın, Deniz - Gökhan Çiğdem "KAMU TOPLU KONUT ÜRETİM YÖNTEMLERİ" Tebliğ. III. YAPI ÜRETİM KONGRESİ. Aralık 1979 İzmir
- (2) Keloğ, Ruğen "ŞEHİRCİLİK Sorunlar Uygulama ve Politika" Geray,Cevat A.Ü. Basımevi Ankara 1973 s.608 Yavuz,Fehmi
- (3) A.g.e., s.608

"Belediyeler yakın zamanlara kadar geçeköndü önleme bölgele-
rinde İmar ve İskan Bakanlığı kredisinde, ve kendi bütçele-
rinden yararlanarak küçük ölçeklerde konut yapımında bulun-
muşlardır. Ancak son yıllarda Belediyeler belediyecilik an-
layışının da gelişmesi ile toplu konut yapımını bir hizmet,
bir görev olarak benimsemişlerdir." (1)

3.4.4.3. Emlâk Kredi Bankası

1926 yılında kurulan Emlâk ve İyten Bankası 1946 yılında Tür-
kiye Emlâk Kredi Bankası'na dönüştürülmüştür. Türkiye Emlâk
Kredi Bankasına kuruluş yasasında "yapı ve onarma işleri ve
özellikle konutu olmayanlara ucuz konut yaptırmak için süresi
50 yılı geçmemek üzere, arsalarıyla birlikte bina ve yapı ipo-
teği karşılığında ikrazlarda bulunmak ve krediler açmak; banka-
ya ve başkalarına sit arsalar üzerinde bina yapması, peşin ve-
ya ipotek karşılığı taksitle satmak; yapı ve yapı malzemesi
endüstrisi ve ticareti yapmak ve bu amaçla kurulmuş ortakları
desteklemek" (2) görevleri verilmiştir.

Banka hem kredi açma yoluyla hem de kendi uygulamaları ile
konut yapmaktadır. Yapı tasarrufu kredileri 1951 den bu yana
uygulanmaktadır. Hem kredi kuruluşu; hem de uygulayıcı görev
ve yetkileri bulunan Türkiye Emlâk Kredi Bankasının uygulamaları-
nınin çoğunluk lüks konut sayılabilecek ölçülerde bulunması
Bankanın kuruluş yasasında belirtilen amacına uygun düşmemek-
tedir. Ayrıca uygulamada konut kooperatifi kredisinden çok
yapı tasarruf sisteminde ağırlık bulunduğu görülmektedir ki
bu durumda, toplu konutu özendirici bir yön bulunmamaktadır.

(1) Baytin, Deniz

Gökhan, Çiğdem A.g.e., s.5

(2) Yavuz ; Keleş ; Geray, "ŞEHİRCİLİK" s.619

Bankanın konut kooperatiflerine daha uygun koşullu krediler ve öncelikler sağlamaya yönelmesi gereklidir.

3.4.4.4. Sosyal Sigorta Kuruluşları

a- Sosyal Sigortalar Kurumu

1946 yılında işçi sigortalar Kurumu ismiyle kurulan Sosyal Sigortalar Kurumuna ilk kez 1950 yılında çıkarılan İhtiyarlık Sigortası Kanununda ipotek karşılığı, konut değerinin % 50 si oranında konut kredisi açma olanağı tanınmıştır.

1952 yılında kredi oranı maliyet bedelinin % 80 ine çıkarılmıştır. Kurum, 1952-1962 yılları arasında Emlâk Kredi Bankası aracılığı ile kooperatiflere konut kredisi açmıştır.

1962 Nisanında kredi yönetmeliğinde yapılan değişiklikten sonra SSK doğrudan kooperatiflere kredi açmaya başlamıştır.

Sosyal Sigortalar Kurumu ayrıca kendisi de toplu konut uygulamaları yapmaktadır. Kurumun kooperatiflere konut kredisi, kendi yaptırdıkları yanında 1978 de esasları septanen bireysel konut kredisi çalışmalarını da bulunmaktadır. Bu son karar toplu konut yapımına özendirmenin tam aksi yönde bir uygulamadır.

Sosyal Sigortalar Kurumunun kendi yaptırdığı konut sayısı kooperatifler aracılığı ile kredi vererek üretilen konut sayısı yanında oldukça küçüktür. Bu sınırlılık Kurumca arsa elde edilmesindeki güçlüğü bağlanmaktadır.

SSK nın konut üretiminde Kurum "arsayı almakta, konut yapımını programlamakta ve bazen projeyi kendi yapmakta diğer zamanlarda projeyi ve yapımı ayrı ayrı ihale etmektedir. Bu taahhüt

işçi Bayındırlık rayiçleri ve koşullarına benzer biçimde götürülmekte ve SSK kontrol teşkilâtınca denetlenmektedir," (1)

Sosyal Sigortalar Kurumundan konut kredisi alabilmek için kooperatifler biçiminde örgütlenme, kooperatif ortaklarının başka konut sahibi olmaması, sosyal konut standartlarına uyulması (100 m² den az konut yapımı) aynı amaçla kurulmuş başka bir kooperatife ortak bulunmaması gibi koşullar der gelirliilerin konut sahibi olmaları için alınmış olumlu kararlardır. Ancak 1973 yılına gelinceye değin 7, 1973 sonrası yapılan yönetmelik değişikliği ile 30 kabul edilen Min. ortak sayısı toplu konuttan belkelen ekonomik yararları sağlayamıyacak ölçüde küçüktür. Ayrıca 1978 yılında kabul edilen ferdi (bireysel) konut kredisi sistemi de kooperatifleşme yoluyla sağlanabilecek toplu konut üretimini de engelleyici yöndedir.

İşçi kooperatifleri konut yapımını gerçekleştirdikten sonra konutların mülkiyetini ortaklarına vermektedir, ortaklar bireysel ilişki ismi altında kuruma kredileri geri ödemektedir.

b- Bağ-Kur

1972 yılında 1479 sayılı yasa ile kurulan bir sosyal güvenlik kuruluşu olan Bağ-Kur 1975 yılından bu yana konut kooperatiflerine kredi açmaktadır. Kuruluşu yeni olduğundan Bağ-kur'dan kredi alarak gerçekleştirmiş konut sayısı henüz azdır. Bağ-kur'un SSK kredi yönetmeliğine paralellik taşımasına karşın kooperatiflerin min. ortak sayısında (en az 15 ortak), kredi miktarı, faiz ve kredi süresinde farklılıklar bulunmaktadır. Bu kuruluşların kredi fonlarının artırılma yolları aranarak ortak koşullar saptanması uygulamadaki farklılıkların giderilmesi gereklidir.

(1) Baytin Deniz

Gökhan Çiğdem A.g.e., s.9

c- Devlet Demiryolları ve İşçileri Emekli Sandığı

"Bu sandık, 1964 yılında Sosyal Sigortalar Kurumu kuruluncaya kadar faaliyet göstermiş ve kendine bağlı, 8 hizmet yılını doldurmuş bulunan usta ve işçilere 20 yıl vade ve % 5 faizle konut kredisi vermiştir." (1)

Sandık tektek işçilere veya kurdukları kooperatiflere kredi açmıştır. Açılan kredilerle yaptırılan konutların yarısından fazlası konut kooperatiflerince yaptırılmıştır. "Borç taksitlerinin ödenmesine, kredinin açıldığı tarihten bir yıl sonra başlanması, bu sandığın kooperatiflere tanıdığı bir avantajdır." (2) Bu sandık tarafından açılan konut kredileri 1952'de 5000 TL. iken, en son 25000 TL.ya çıkarılmıştır.

d- Askeri Fabrikalar Emekli ve Yardımlaşma Sandığı

"1953 tarihli bir kanun, bu sandığa bağlı bulunan ve 8 hizmet yılını tamamlamış olan işçilere, konut kredisinden yararlanma imkânını tanımıştır." (3) Tek tek işçilere ve işçi kooperatiflerine 20 yıl vadeli ve % 5 faizli kredi açan sandığın kredi miktarı başlangıçta 7500 TL. iken 1956 da 10000 TL. ye yükseltilmiştir. "Ne var ki, bu kaynaktan kredi alınarak yaptırılan konutlardan ancak % 4 kadarı toplu yapı niteliğini taşımakta ve kooperatiflerce gerçekleştirilmiş bulunmaktadır." (4)

(1) Keleş Ruşen

Geray Cevat "ŞEHİRCİLİK" s.629

Yavuz Fehmi

(2) A.g.e., s.630

(3) Keleş, Ruşen "TOPLU YAPININ ORGANİZASYONU SORUNLARI" Tebliğ.
Konut Paneli III İTÜ Mim.Fak. Yan. İTÜ Merkez
Bina 24-25-26 Şubat 1966 s.6

(4) A.g.e., s.6

e- Ordu Yardımlaşma Kurumu

"205 sayılı kanun ile kurulan Ordu Yardımlaşma Kurumu, Türk Silâhlı Kuvvetlerinde hizmet gören kişilere, belli hizmet yıllarını doldurduktan sonra konut kredisi vermektedir." (1) Kurum, kredi verme işlemlerine 1963 yılında başlamıştır. Ordu Yardımlaşma Kurumu üyelerine tek tek veya kurdukları kooperatifler için kredi açmaktadır.

Kredi çalışmalarından başka kurumun kendi aldığı arsalar üzerinde yaptığı toplu konut çalışmaları da bulunmaktadır. Kurum kendi ürettiği konutları üyelerine maliyetleri üzerinden devretmektedir. Ordu Yardımlaşma Kurumunun konut çalışmaları da 1963 yılında başlamış daha çok üç büyük ilde yoğunlaşmıştır.

"Kurum elindeki fonlardan, Konut Yardımı Yönetmeliği uyarınca kredi vermektedir. Kurumca verilen yapı kredisi, kendi arsaları üzerinde konut yaptırmak istediğinde bulunan üyelere, onların kuracakları kooperatiflere, kurumun kendi arsaları üzerinde yaptırılan konutlardan birini, ya da bir başka konut edinen üyelere verilen kredilerdir. Ek kredisi ise, Türkiye Emlâk Kredi Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu gibi konut kredisi veren başka kurumlardan sağladıkları kredilerle karşılanamayan ihtiyacı karşılamak üzere bu kurumlardan alınan kredilere ek olarak verilen kredilerdir. Yapı Kredisinin vadesi 15 yıl, faizi % 6, 10000 liralık kredinin ise vadesi 5 yıl, faizi de % 5 dir." (2)

(1) İmar ve İskan Bakanlığı " 50 YILDA İMAR VE YERLEŞME
1923-1973" s.133

(2) Keleş, Ruşen
Geray, Cevat "ŞEHİRCİLİK Sorunlar-Uygulama ve Politika"
Yavuz, Fehmi s.652

3.4.4.5. Konut Kooperatifleri ve Toplu Konut Şirketleri

Ülkemizde toplu konut uygulamaları kamu kuruluşlarının sınırlı çalışmaları dışında konut kooperatifleri ve toplu konut şirketlerince yürütülmektedir. 1970 sonrasında ilk uygulamaları görülen, sosyal güvenlik kuruluşları konut kredisinden de yararlanarak ortaklarına konut üreten toplu konut şirketlerinin uygulamaları daha çok orta ve üstü gelir gruplarına yönelik olmuştur. Terimçe bölümünde bu kuruluşlara değinilmiştir. Bu bölümde konut kooperatiflerinin uygulamaları ve sonuçlarından sözedilecektir.

Konut Kooperatifleri

" Ülkemizde kooperatifçiliğin öncülerine 19. yüzyılın son yıllarında rastlamak mümkündür. Bununla beraber ilk teşebbüsün, ancak, 1912-1913 yıllarında yapıldığı görülmür. Kooperatifçiliğin bugünkü gelişimini sağlayan mevzuat, Cumhuriyet döneminin eseridir. Kooperatifçiliğimizin gelişmesi için gerekli ortamı 1926-1935 yılları arasında çıkarılan Ticaret Kanunu ve tarımsal kooperatiflerle ilgili çeşitli kanunlar hazırlamışlardır." (1)

Ticaret Kanunu hükümlerine göre kooperatif "ortaklarının iktisadi menfaatlerini ve hususiyle meslek ve geçmişlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım ve kefalet sayesinde sağlayıp korumak maksadıyla bir ticaret unvanı altında kurulan değişir sermayeli şirket" (2) olarak tanımlanmıştır.

(1) Keleş, Ruşen "TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFLERİ"

Gürsoy Basımevi Ankara 1967 s.16

(2) Keleş, Ruşen "TOPLU YAPIDA ORGANİZASYON SORUNLARI" Tebliğ.

Konut Paneli III s.7

24/4/1969 tarihinde onaylanan 10/5/1969'da yayınlanan 1163 sayılı "Kooperatifler Kanunu" ile kooperatif "tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı lardın, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve kamu tüzel kişileri ile özel idareler, belediyeler, köylor, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişik ortaklı ve değişik sermayeli teşekküller" olarak tanımlanmaktadır.

Cumhuriyet döneminde ilk konut kooperatifi devlet memurlarının konut gereksinmesini karşılamak üzere 1934 yılında Ankara'da kurulmuştur.

Orta ve yüksek dereceli memurların oluşturduğu kooperatif, devlet ve belediye tarafından özel yardım görmüştür. (1) Belediyeden ucuz arsa sağlayan ve ortakları arasındaki bankacıların desteğiyle kredi kolaylıkları bulunan bu kooperatifin yaptırdığı konutlar bugünkü Bahçelievler Semtinin çekirdeği sayılabilir. 150 ortaklı kooperatif 20 yıl süre ile kurulmuş ve yaptırılan evlerin mülkiyetini ortaklarına devretmeyi de ilke edinmiştir.

Bu ilkeler daha sonra kurulan konut kooperatifleri üzerinde de etkili olmuştur.

Atılım dönemi olarak nitelenebilecek Cumhuriyetin ilk yıllarından 1945 yılına kadar olan dönem kooperatifçilik ilkelerine ters düşebilecek bazı sakinlere karşı "konut kooperatifçiliğinin konut üretimine azımsanmayacak bir katkıda bulunmasına devletin olanak tanıdığı bir dönemdir." (2)

(1) Keleş, Ruşen "TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFLERİ"

Gürsoy Basımevi Ankara 1967 s.42

(2) Keleş, Ruşen "DEVLET VE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ"

Türkiye ve Orta Doğu Anne İdaresi Enstitüsü
Anne İdaresi Dergisi Cilt,12 sayı.4 s.32 .

TABLO (8) YAPI KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN YAPILAN KONUTLAR
(inşaat Ruhsatnamelerine göre)

	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1978
Kooperatif sayısı	195	346	356	421	451	220	137	195	701
Ev									
Sayı	1726	1672	1947	2340	3847	3661	1379	781	1507
Yüzölçümü (m ²)	175463	238716	212083	278125	512186	299720	185624	102113	234709
Değer (1000 TL.)	60340	83873	75521	110240	224225	212724	173052	121395	622671
Daire sayısı	1957	2284	2263	2815	4992	3743	1904	1088	2086
Apartman									
Sayı	484	748	301	304	1796	700	1045	1260	1918
Yüzölçümü (m ²)	732683	1068251	1329573	1275538	2250884	1224188	1361521	1661292	2705215
Değer (1000 TL.)	310842	467032	639376	632005	1257561	1042984	1529362	1855548	7922509
Daire sayısı	6320	3370	12298	11462	20515	10223	12101	15555	23963
Ev ve apartman daire sayısı toplamı	8227	11654	14561	14277	25507	13966	14005	16643	26049
Taşıyıcı sisteme göre konut sayısı									
Betonarme iskelet	557	58	728	757	1810	620	951	1639	1825
Yığma									
Tuğla	1651	1833	2105	2487	3832	3392	1472	401	1598
Taş	2	-	15	-	1	279	1	1	2

Kaynak : (1) Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü "TÜRKİYE İSTATİSTİK YILLIĞI" 1977 DİE Mat. Ankara 1977, s.245

(2) Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü "TÜRKİYE İSTATİSTİK YILLIĞI" 1979 DİE Mat. Ankara 1979, s.257

1945-1960 döneminde ise konut kooperatifçiliği tamamen özel girişime terkedilmiştir. Bu da bir anlamda "konut sorunlarını çözme umudunun konut yapımcısının kazanç güdüsüne bağlanması"(1) sayılabilir. Bu dönemde Sosyal Sigortalar Kurumu ve Çalışma Bakanlığının kurulması Türkiye Emâlâk Kredi Bankası'nın yeni bir biçimle örgütlenmesi gibi sosyal politika ile ilgili gelişmeler de bulunmaktadır.

"Sosyal Sigortalar Kurumu'nun 1950'lerden başlayarak işçi kooperatiflerine konut kredisi vermesi, kazanç amacı gütmeyen kuruluşları da özendirme amaçlayan bir davranış gibidir. Nitekim, görünüğe bakılırsa, 1945-1960 arasında, konut kooperatifi sayısı 80'den 1800'e üye sayısı ise 5400'den 100000'e yükselmiştir. Ama ne var ki, 1960'a gelinceye değin, ülkede kooperatiflerce yaptırılan birim sayısı, sadece 24374'tür. 1960'ta kentli nüfusu 7 milyon dolayında olan ve yılda ortalama olarak 75000 konute gereksinme duyulan bir ülkede, kooperatiflerce üretilen 4-5 bin birim çok küçük bir katkı niteliğini taşımaktan öteye gitmemiştir." (2)

"1960 sonrasında, planlı çalışmanın, ekonomik ve toplumsal yaşama bir düzence getirmesine umut bağlanmıştır. Kentleşme, konut ve yerleşme sorunları, kalkınma planlarının bir bölümünü oluşturmuştur. Ulusal gelirden daha büyük bir pay ayırmadan, üretilen birim sayısını çoğaltmanın yolları aranırken, maloluş ederlerini küçültmenin yanında, toplu konut yönetiminden yararlanmağa da bütün planlar yer vermişlerdir." (3)

(1) A.g.e., s.32

(2) A.g.e., s. 32

(3) A.g.e., s. 33

Ancak yoksul ve der gelirliiler için Üretilmesi beklenen toplu konutların yapımını hangi kesimin üstleneceği konusu kalkınma planlarında açıklık kazanmamıştır. Sonuçta da uygulamada planlarda sözü edilen toplu konutların üretimine gerçek bir destek sağlanamadığı konut kooperatiflerinin veya toplu konut kuruluşlarının karşılaştıkları sorunlarla açıklık kazanmıştır.

Bu konuda en etkin çalışabilecek kuruluşlardan biri olan Türkiye Emlâk Kredi Bankasının daha çok yapı tasarruf sistemi diye isimlendirilen bireysel biriktirime ağırlık vermesi ve kendi ürettiği konutların da daha çok orta ve üst gelir grubuna yönelik oluşu toplu konut konusunda beklenen desteği vermekten uzaklaşmasına neden olmuştur.

Sosyal Sigortalar Kurumu bu dönemde de konut kooperatiflerine kredi desteğini sürdürmüştür. Sendikaların rolleri ise eğitim seminerleri düzenlemek, birkaç toplu konut girişimine öncülük etmek ve kooperatiflerle sigorta arası ilişkilerde aracılıktan ileri gidememiştir. Oysa başarılı toplu konut örnekleri bulunan gelişmiş ülkelerde toplu konut konusunda işçilerin örgütlenmesinde sendikalar en etkin kuruluşlar arasında bulunmaktadır.

"Türkiye Emlâk Kredi Bankası ve Sosyal Sigortalar Kurumu'nun desteklediği konutlara plânlı dönemin getirdiği önemli değişiklik, konut birimlerinin yüzölçümlerinin, 1960 öncesi lüks ölçülere oranla küçülmesi oldu. Bu olumlu değişikliğe karşın, sözü edilen kuruluşlardan ikisi de toplu konuta ağırlık vermediler. Toplu konutu, birkaç apartman dairesinden oluşan tek tek bloklar olarak görmekten çok ileri gidemediler." (1)
Emlâk Kredi Bankasının kooperatiflerin min. ortak sayısının 7, SSK'nın da önce 7, 1973 sonrası 30 kabullerinde bu anlayış yansımaktadır.

(1) A.g.e., s.34

" Son birkaç yıl içinde konut kooperatifçiliğinde gözlemlenen en önemli gelişme, kimi büyük belediyelerce gerçekleştirme yoluna giren toplu konut girişimleridir. Batıkent, Yeni İz ve Antalya projeleri, bunların en güzel örnekleridir. ... üç toplu konut girişiminin ortak yönü, bunların başlıca örgütlenme modelinin, konut kooperatifçiliği olmasıdır. Üçü de, kurulacak ya da kurulmuş olan kooperatiflerin, birlikler içinde üst örgütlenmelerini sağlamayı öngörmüşlerdir." (1)

3.4.4.5.1. Türkiye'de Konut Kooperatiflerinin Başarısızlık Nedenleri

Türkiye'de konut kooperatiflerinin konut üretimine katkısı oldukça sınırlıdır. "Her yıl kooperatiflerce yaptırılan birkaç bir konut, kentlerimizde yıllık konut üretim sayısının % 3 ünü geçmez. (Bkz. Tablo) Oysa bu oran, İsviçre'de % 13.7, Çekoslovakya'da % 38.3, İsveç'te % 15.6, Norveç'te % 25.8 ve Doğu Almanya'da % 59.2 dir."(2)

Türkiye'de konut kooperatiflerinin fazla başarılı olamadıkları bilinmektedir. Bunun nedenleri arasında ucuz ve uygun arsa sağlamadaki güçlükler, yerel yönetimden gerekli desteği göremek, denetim yetersizliği, kooperatifçilik konusunda bilgi eksikliği, ortakların parasal yükümlülüklerini yerine getirmemesi sayılmaktadır.

"Konut kooperatifleri, planlı döneme gelinceye değin halk konutları standartlarına uygun olmayan, lüks sayılabilecek konutlar üretmişler, kaynak savurganlığına yol açmışlardır.

(1)A.g.e., s.36

(2)Keleş, Geray, Yavuz ; A.g.e., s.639

İşçi kooperatiflerinin 1965 yılına kadar yaptırmış oldukları konutlardan % 30 dan çoğu, öteki kooperatiflerce yaptırılan konutlarda ise % 90'a yakını 100 m² den geniştir." (1)

Kooperatiflerin en az ortak sayısı kooperatifler yasasında 7 kişi olarak kabul edilmiştir. Emîk Kredi Bankası kredi vermek için bu büyüklüğü benimsemekte, SSK ve Bağ-kur ise kredi açılabilmesi için en az ortak sayısının 30 ve 15 olması koşulunu belirlemiştir. Konut kooperatifleri "toplu konut yapmanın sağladığı üstünlüklerden yararlanmak için kurulduğu halde gerçekten toplu konut adı verilebilecek büyük siteler, Türkiye'deki kooperatif girişimleri içinde çok az sayıdadır."(2) SSK ve Bağ-kur'un kabullerindeki Min. ortak sayıları da toplu konut ile amaçlanan yararları sağlayamayacak ölçülerdedir.

Bazı konut kooperatiflerinin, yaptırdıkları konutları kişisel gereksinmelerini karşılamaktan çok kira elde etmek amacıyla kullandıkları bu konudaki araştırmalarla belirlenmiştir. (Keleş R, Türkiye'de Konut Kooperatifleri, 1967) Arsa alım satımı ile kâr sağlama yolu da kooperatiflerce uygulanmaktadır. Ülkemizde konut kooperatiflerinin konut yaptırdıktan sonra mülkiyetini ortaklarına devretmeleri bu konudaki spekülâtif girişimleri arttırıcı bir etkidir. Ayrıca "konut kredisi mekanizmasının, aile gelirlerini, maloluş tavenlarını ve gerçek gereksinimleri hesaba katan önceliklere göre değil, ekonomik karlılık ve bankacılık ilkelerine göre işlemekte olması, bir yandan kredi borçlarının ödenmesi güdüsü ile, konut kiralama ya yol açarken, öte yandan ortakların kâr amacına yönelmelerini de olanaklı kılmaktadır." (3)

(1) Keleş Ruşen "100 soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu" Gerçek Yayınevi, İst. 1977 s.145

(2) A.g.e., s.146

(3) A.g.e., s.146

Kooperatiflerin ortaklarının çoğunun kooperatifçilik konusunda bilgi ve deneyimleri yetersizdir, bu durum yönetimde ücretli kişiler, aracılar yoluyla işlerin yürütülmesine neden olmakta ve aracılığı kaldırarak tasarruf sağlamayı amaçlayan kooperatifçilik ilkelerine ters düşmektedir.

"Denetim yetersizliği de konut kooperatiflerinin önemli bir sorunudur. Kooperatiflerin yönetsel, mülki ve teknik çalışmalarının denetimi ile ilgili yetkiler çok dağınık ve eksiktir. Sosyal Sigortalar Kurumu kredi verdiği kooperatifleri diğer kooperatiflerden daha etkin bir biçimde denetlemektedir."(1)

Konut kooperatiflerinin toplu yapımdan beklenen yararları sağlayabilmeleri için en az ortak sayılarının artırılması, kooperatiflerin sürelerinin uzatılarak yapım sonrası bakım konularının ele alınması, spekülatif girişimleri ortadan kaldırabilecek biçimde etkin denetim uygulanarak kooperatiflerin güvensizlik kaynağı durumundan kurtarılması, kooperatif yöneticilerinin eğitilmesi, belediyeler ile kooperatifler arası işbirliğinin artırılması kooperatiflere arsa ve altyapı sağlanmasında desteklerin artırılması bu konu ile ilgili olarak sayılabilen önlemlerden birkaçıdır.

3.5. Toplu Konutlarda Tasarım Sorunları

Toplu konut üretim sürecinde tasarım aşaması organizasyonun getirdiği olanaklar (arsa, kredi gibi) sınırlılığında gerçekleştirilmektedir. Tasarımda özellikle yapıların tasarımı ile

(1) Yavuz Fehmi
Keleş Ruşen
Geray Cevat

"ŞEHİRCİLİK" Sorunlar Uygulama Politika
s. 690

ilgili sorunların ortaya konulmasında büyük ölçüde Prof.Dr. Altan Öke'nin III. Konut Paneline sunduğu "Toplu Konut Yapımında Bina Tasarlanması Sorunları" isimli tebliğinden yararlanılmıştır.

Toplu Konutta yapıların tasarımı ile ilgili sorunlar üç grupta incelenebilir :

- 1) Yapıların özellikleri ile ilgili sorunlar
- 2) Tasarım yöntemleri ile ilgili sorunlar
- 3) Çevre tasarımı ile ilgili sorunlar

İlk gruptaki sorunlar birkaç alt gruba ayrılabilir.

- 1) Arsa kullanışı ile ilgili sorunlar

"Burada, yapının kaplayacağı arsa oranı, katların sayısı, yapının yollardan ve komşulardan uzaklıkları karar konusudur. Yerleşme planlaması ve yakın çevre tasarlaması ile bağıntıları çok açık olan bu konularda en önemli sorun, arsaların hangi yoğunluklarda kullanılmasının uygun olacağıdır." (1)

Örneğin : Çok düşük yoğunluklar seçildiğinde altyapı ile ilgili harcamalar nedeniyle yatırım masrafları ve işletme masrafları daha fazla yatırım gerektirecektir. Yoğunluk seçiminde toplu konut yerleşiminin kente göre konumu, bulunduğu kentin özellikleri göz önünde bulundurulacak etkenlerdir. Taban alanı katsayısı, kat alanı katsayısı gibi özelliklerde yoğunluğu tamamlayıcı ölçülerdir.

(1) Öke, Altan "Toplu Konut Yapımında Bina Tasarlanması Sorunları" Tebliğ. Konut Paneli III
İTÜ Mim. Fak. Yan. İTÜ Merkez Bina,
24-25-26 Şubat 1966, s.4

2) Bina biçimi ve ölçüleriyle ilgili sorunlar

Bu gruba "yapının dış biçiminin her türlü geometrik özellikleri ve bunların ölçüleri girer. Dış yüzlerin düzlemlerle, eğri yahut kırık yüzeylerle oluşturulması, girinti ve çıkıntıların sayılarıyla derinlikleri bu özellikler arasındadır.

Bu biçim, ölçü ve özelliklerin konutların yapım ve işletme maliyetlerine çok açık ve dolaysız etkileri vardır."(1)

Uygulanacak teknolojinin de yapım ölçülerine doğrudan etkisi vardır. Standardizasyona gitmede veya yeni teknoloji uygulamalarında (tünel, kalıp, prefabrikasyon gibi) yapının dış boyutları, oda boyutları tasarım aşamasında özenle belirlenmelidir.

3) Programla ilgili sorunlar

Yapının bulunduracağı çeşitli amaçlı hacimleri, bu hacimlerin biçim ve ölçülerini, içlerinde sağlanacak koşulları ve bunların sağlanması için gereken birimleri ve donatımları belirten bir çizelge düzenlemesi programla ilgili sorunlar kapsamına girer.

Programla ilgili sorunlar konut birimlerinin programlarının saptanması ve konutlarda genel bölümlerin programlanması sorunları olarak ikiye ayrılabilir.

Konut birimlerinin programlarının hazırlanmasında bu konutlarda yaşayacak silelerin özellikleri gereksinme ve istekleri, aile yapısındaki değişiklikler gözönünde bulundurulmalıdır.

(1) A.g.e., s.6

Konut birimlerinin programlarının hazırlanmasında bu konutlarda yaşayacak ailelerin özellikleri gereksinme ve istekleri, aile yapısındaki değişiklikler gözönünde bulundurulmalıdır.

"Konut tasarlamasının hareket noktası olan aile özellikleri ve istekleri statik kavramlar değil, zamana göre değişen, dinamik kavramlardır. Bütün ülkeler ve bütün aile için söz konusu olan kurulma-büyüme-küçülme-ölüm çemberinin ifade ettiği değişimden başka, gelişen ülkelerde bir aile tipi değişikliği de söz konusudur. Üç kuşağın bir arada yaşadığı, çocuğu çok aile tipinden, iki kuşağı kapsayan az çocuklu aile tipine doğru değişim" görülmektedir."Diğer bir değişim de isteklerin, zevklerin ve dolayısıyla eylem biçimlerinin değişmesi, bunlarla birlikte gelirin de yükselmesi sonucu yeni isteklerin tatmini için para harcamasının olanaklı olmasıdır. Sonuç, kullanılan yardımcı araçlarda hızlı bir değişme olarak göze çarpmaktadır." (1)

4) Tertiple ilgili sorunlar

Bu grupta "programda yer verilen hacimlerin yatay ve düşey doğrultularda birbirlerine göre yerleri, birbirlerinden ve dış çevreden ayrılmaları ve birleşmeleri ile ilgili kararlar söz konusudur." (2)

Bu düzenlemede konut birimlerinin iç düzenlemelerinden başka konut bloklarındaki düzenlemeler belirlenmektedir.

Çeşitli yaşama hacimleri arası bağlantılar, dış ve iç ortam bağlantısını sağlayan kapı, pencere, duvarlar ve çatı özelliklerinin saptanması, gün ışığı, manzara gibi etkenlerin gözönünde bulundurularak dış ortamla bağlantı sağlanması konut birimlerinin iç düzenlemelerinde ele alınması gereken konulardır.

(1) A.g.e., s.4

(2) A.g.e., s.6

Konut bloklarında düzenlemelerde çok katlı konut bloklarının nokta blok yahut iç veya dış koridorlu bloklar olarak düzenlenmesi, bloklar içinde dubleks konutlarla genel dolaşım alanlarının azaltılması gibi konularda seçim yapılması yine tertiple ilgili sorunlardandır.

Konut bloklarının düzenlenmesinde ısı, ses, koku, görüntü izolasyonu konuları, yaşlı ve sakatlar için konutların genel düzen içindeki yeri tasarlama aşamasında septenmesi gereken sorunlardır.

5) Bağlantıların sağlanması ile ilgili sorunlar

"Bu kategori içinde çeşitli hacimler arasında insanların dolaşması, yardımcı araç eşya ve malzeme taşınması, haberleşme gibi bağlantı gerekliliklerinden doğan problemler söz konusudur."(1)

Bu grupta da konut birimi içi ve genel tertip içindeki bağlantıların sağlanması söz konusu olmaktadır.

6) Yapının fiziksel bileşenleri ve bunların meydana getirdikleri sistemlerin özellikleri ve yapılaş şekilleri ile ilgili sorunlar

Bu grupta yapıyı oluşturan bileşenler ve sistemlerinin biçim, ölçü, renk, doku, malzeme gibi özellikleri ve yapıım biçimleri ile ilgili konulardaki kararların septenmesi bulunmaktadır.

(1) A.g.e., s.7

"Bu kategori içinde çeşitli hacimler arasında insanların dolaşması, yardımcı araç eşya ve malzeme taşınması, haberleşme gibi bağlantı gerekliliklerinden doğan problemler söz konusudur."(1)

Bu grupta da konut birimi içi ve genel tertip içindeki bağlantıların sağlanması söz konusu olmaktadır.

(1) fiziksel bileşenleri ve bunların meydana getirdikleri sistemlerin özellikleri ve yapılaş şekilleri ile ilgili sorunlar

Bu grupta yapıyı oluşturan bileşenler ve sistemlerinin biçim, ölçü, renk, doku, malzeme gibi özellikleri ve yapıım biçimleri ile ilgili konulardaki kararların septenmesi bulunmaktadır.

Tasarım Yöntemleri ile İlgili Sorunlar

"Toplu konut yapımı dolayısıyla ortaya çıkan problemlerden biri de konutları kullanacaklarla konut özelliklerini kararlaştıranlar arasında dolaysız bağıntının kaybolması, tasarlama mekanizmasının araya giren çeşitli rollerle karmaşıklaşmasıdır.

Toplu konut yapımında, konuta yerleşeceklerle konut özelliklerini kararlaştıranlar arasında, konutları yaptırıp satan veya kiralayan müteğgbisler, kooperatif yöneticileri, borç veren kişiler ve kurumlar, yapıların uyması gereken kurallar koyan vergi ve kredi politikası hakkında kararlar alan mahalli idareler ve devlet girer.

Böyle karmaşık bir sistemde, çeşitli grupların ve hatta kişilerin bilgi ve değer sistemleri arasında farklar vardır. İşbölümü arttıkça karar verme mekanizması karmaşıklaşmakta, konutların özellikleri ile kullanıcıların isteklerinin ve toplumun diğer gayelerinin bağdaştırılması önemli bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır.

Toplu konut yapımında tasarlama bakımından önemli diğer bir sorun da, birbirlerinden az veya çok farklı özelliklere sahip ailelerin, aynı özelliklerdeki konutlarda yaşamaları zorunluluğudur." (1)

(1) A.g.e., s.8-9

Çevre Tasarımı ile İlgili Sorunlar

"Toplu konut düzeyinde talebin örgütlenmiş olması ve büyük bir kent bölümünün gerçekleştirilmiş olması, yalnızca konutun kendisinin değil, konutun dışındaki çevrenin de, tasarımın bir parçası haline gelmesine neden olmaktadır. Toplu konut girişimi pazarlamasında yalnız konutu değil, çevresini ya da yasağı biçimini de birlikte pazarlamış olmaktadır." (1) Bu nedenle çevrenin tasarımı da en az konutların tasarımı kadar önem taşımaktadır. Çevre tasarımı yapılar, yeşil alanlar, sosyal hizmet tesisleri bağlantılarının sağlanması, trafik yolu, yaya yolu, konut, yeşil alan bağlantıları, çeşitli kullanışlar için gerekli standartların sağlanması ele alınacak konulardan birkaçıdır.

3.6. Toplu Konutlarda Uygulama Sorunları

Toplu konutlarda uygulama sorunları genelde, tek yapıda karşılaşılabilecek bazı sorunları da içerir ancak yapı sayısındaki niceliksel artış sorunlarda niteliksel artış da getirmektedir. Ayrıca uygulanan teknolojiye göre bu sorunların uygulamadaki ağırlığı değişebilecektir.

Uygulama sorunları arasında "işyeri kuruluşu (şantiye tesisleri) malzeme ve malzeme hareketleri iş makineleri ve taşıma araçları yönetim iş-işçi-işveren ilişkileri yapım uygulaması"(2) konularında çözümlenmesi gereken güçlükler, yapının rasyonelleşmesi için alınacak önlemler sayılabilir.

(1) Tekeli, İlhan "Kapitalistleşme Süreci İçinde Türkiye'nin Konut Üretimine Bir Bakış" Mim. 78/1 s.37

(2) Baytop, Firuzen "TOPLU YAPIDA UYGULAMA SORUNLARI" Tebliğ. Konut Paneli III, 24-25-26 Şubat 1966

Şantiye kuruluşunda, şantiye tesislerinin en az zaman ve emek kaybı olacak biçimde yerlerinin seçilmesi gerekir. Uygulanan yapım teknolojisine göre iş makinelerinin yerleşimi de şantiye kuruluşlarında ele alınacak konulardandır.

Malzeme depolanmasında konum ve büyüklük açısından en uygun yerleri seçmek, gerekli malzemeyi zamanından önce alıp depolamak uygulamada zaman bakımından yarar sağlar.

Toplu konut yapımında vinç, kalıp, merkezi beton şantiyesi gibi iş makinelerinden yararlanmanın zamansal ve ekonomik açıdan önemi vardır. Çoğu kez, bu makinelerden yararlanmak zorunlu da olmaktadır.

Yönetimde yüklenicilerin işi zamanında ve istenen kalitede tamamlanmasının denetlenmesi, iş-işçi-işveren ilişkilerinin olumlu bir biçimde sağlanması gereklidir. Uygulanan teknolojiye göre işçilerin eğitimi de büyük önem taşımaktadır.

Yüklenici seçiminde işi gerçekleştirebilecek yetenekte yüklenicinin seçimi veya organizasyonun kurulması, projeye uygun yapım, iş programına uyulması toplu konut uygulamasında daha da önem kazanan diğer konulardır.

3.7. Toplu Konutlarda "Bakım" Sorunları

Toplu konutta yapım sonrası "bakım" da en önemli konulardan biri olmakta, yönetsel ve yasal önlemleri gerektirmektedir. Bugün toplu konut gerçekleştiren kuruluşların organizasyonları (kooperatiflerin süresi) konutlar yapıp bireylerin mülkiyetine geçtiğinde sona ermektedir. Böylelikle konutların yapımlarından bir süre sonra bakımsızlık, onarımsızlık nedeniyle kısa zamanda yıprandıkları görülmektedir. Apartmanlarda kat

mülkiyeti söz konusu olduğundan apartman yöneticileri bu konu ile de ilgilenmekte ancak apartman ve çevre bakımı konuları çoğu zaman çözümsüz kalmaktadır. Ayrıca bir toplu konut çevresinin tek tek yerine topluca bakımı gerekmektedir.

Bunlar dışında "düzenlenmiş bir yerleşmede ikâmet safhasına geçildikten sonra mesken sahipleri tarafından yapılan değişikliklerle kısa zamanda bütün yerleşmenin veçhesi değişerek bütünlüğü kaybolmaktadır. Zamanla yapılan garaaj, kümes, müstemilât gibi kitle ilâveleri ile Belediyelerimizin istikrarsız tutumları sonunda, bu gibi yerlerde ilâve kat veya meskenleri genişletme ruhsatlarının verilmesi, şehirciliğimizi tehdit eden ve çok görülen hallerdendir." (1)

İzmir'de de bazı kooperatif uygulamalarında bu gibi durumlarla karşılaşmıştır.

Tüm bu sakıncaları giderilebilmesi, toplu konut organizasyonunun sürekliliğini koruması, yapım sonrası bakım konularında da etkin önlemler alması ile gerçekleştirilebilir. Ancak yine uygun kredi desteklerinin ve yasal önlemlerin sağlanması öncelikle gereklidir.

Bezi Avrupa ülkelerinde görüldüğü biçimde parsel mülkiyetinin kaldırılarak, tüm sitenin toplu mülkiyette kalması ve bakım konusunda yapılacak harcamaların kooperatif bünyesinde gerçekleştirilmesi en etkin çözüm yollarından biridir.

(1) Bayhan, İrfan "MESKEN TİPLERİ VE YERLEŞME FORMLARI"
İTO Yayını, Sayı.84 İstanbul 1962 s.172

"Toplu konutla pazarlanan bir çevre haline gelmesi, üretimi ve örgütlenmeyi sadece konutun ötesine taşımaktır. Böyle bir çevrenin tam olarak bakımı ve işletilmesi için, tek parsel mülkiyetinin tamamen yok edilerek kooperatif mülkiyet anlayışının benimsenmesi, kurulan çevrenin zaman içinde kendisini koruması gerekli koşullardan başlıcası olmaktadır. Bu halde toplu konut girişimi içinde, kendi kendini yok edici dinamiklerin oluşması çok güçleşmektedir." (1)

3.8. Toplu Konut Yerleşimine Etkiyen Faktörler

Toplu konut tasarımında yerleşim ilkelerine Etkiyen Faktörler

"Doğal Faktörler

Fonksiyonel ilişkiler

Sosyal ve psikolojik faktörler

Ekonomi

Teknik faktörler

Düzenleyici, yasal faktörler

Hijyenik faktörler

Esneklik

Güvenlik sağlayıcı faktörler

Estetik " (2) olarak gruplanabilir.

Bu bölümde, bu faktörlerden herbirinin toplu konut yapımına ne yönlerden, nasıl etkileyeceği açıklanmaya çalışılmıştır.

(1) Tekeli, İlhan "Kapitalistleşme Süreci İçinde Türkiye'nin Konut Üretimine Bir Bakış"

Mimarlık 1978/1 s.37

(2) Karagülle Sebahat "TOPLU KONUTLARDA YERLEŞİM İLKELERİ VE UYGULAMA ÖNERİSİ" Y.Lisans Tezi. İzmir 1978, s.10

Doğal Faktörler :

Bu faktörler arasında iklim, topoğrafik durum, manzara durumu, bitki örtüsü, jeolojik yapı, zemin suyu sayılabilir.

İklim :

İklimsel faktör arasında ısı, yağış, rüzgar, güneşlenme durumu, nem durumu vs. sayılabilir. Bu faktörler toplu konut yerleşiminde yapıların biçimi, yapı malzemesi, pencere boyutları, çatı formu, yapının rengi, ısıtma sistemleri gibi özellikleri yanında yerleşmede yapıların gruplaşma düzenini (yapıların birbirine göre konumu, uzaklıkları, yönlendirilmeleri) etkilemektedir.

Topoğrafya :

Topoğrafik durum yapının boyutları, yapı tipi(ev, apartman, teras ev), yerleşme yoğunluğu, ulaşım ağı yapısı, yapıların yerleşme düzenini etkiler. Ayrıca "iklimsel faktörler arazi yönüne ve eğimine göre değişik değerler alır. Bu değer farklılıkları konut için uygun yerleşim alanı seçiminde kullanılır."(1)

Jeolojik Yapı :

Jeolojik yapı özellikleri arasında zemin durumu, su durumu, deprem durumu sayılabilir.

Zeminin sağlam olup olmaması doğrudan yerleşim maliyetini etkilemektedir. Yerleşimde zemin durumunun etkisi temel yapımında ayrıca temel desteklenmesi gerektirip gerektirmediği yanında, yapıların kat sayısında, gruplaşmada, yerleşme yoğunluğunda belirlemektedir.

(1) A.g.e., s.11

Manzara Durumu :

Bu faktör toplu konut yerleşiminde yapıların yönlendirilmeleri, gruplaşma biçimleri, kat sayılarında etkili olmaktadır.

Bitki Örtüsü : Toplu konut yerleşiminde bitkilerin de yapılarla birlikte düşünülmesi, geliştirilmeleri, var olanların da korunmaları gerekir. Ayrıca, bitki örtüsü "güneş kontrolü, rüzgar kontrolü, parıldayan ve yansıyan ışık kontrolü, gürültü kontrolü, hava temizleyicisi görünüm kontrolü ve estetik"(1) amaçlı olarak da kullanılabilir. Bitki örtüsü düzenlenirken, yerel koşullara uygun bitki örtüsü seçimi ve yerinde kullanılması önem kazanmaktadır. Toplu konutlar ile yeşil alan standardı da sağlanabilmektedir.

Toplu konut yerleşiminde var olan bitki örtüsünün korunabilmesi amacıyla yapıların yerleşme düzeni, sıklığı, yapıların boyutları etkilenmektedir.

Fonksiyonel İlişkiler :

Konutların birbirleriyle olduğu kadar sağlık, eğitim, ticaret ve diğer sosyal tesisler ile ilişkileridir. Çeşitli araştırmalarla bu tesislere olan uzaklık zaman veya yürüyüş uzaklığı (metre) olarak belirtilmiştir. (Bkz. s:) Genellikle 400 ile 800 m. arasında değişen bu uzaklıklar aynı zamanda toplu konut tasarımıyla yerleşim sınırlarını da belirleyici etkenlerden olmaktadır.

(1) A.g.e., s.25-27

Toplu konut yerleşiminde ulaşım sistemi de fonksiyonel ilişkilerde etkilidir. Ulaşım ağının dışa dönük, içe dönük veya lineer oluşuna göre konutların yerleşimi etkilenecektir. Yaya yolu ve motorlu trafik yolu ayırımının yapılması da yerleşim düzeninde ele alınacak konulardandır.

Toplu konut yerleşimi ile çevre kullanıcıları arası fonksiyonel ilişkiler de tasarımı yönlendirmektedir.

Sosyal ve Psikolojik Faktörler:

Konut tasarımına etki eden "sosyo-ekonomik temelli faktörler
sosyo-kültürel temelli faktörler
sosyo-psikolojik temelli faktörler"

toplu konut tasarımı da etken olmaktadır. (1)

Konut gereksinimi karşılanacak grubun "aile yapısını, gelir durumunu ve bütünüyle o toplumun nüfus özelliklerini, üretme temposunu ve kompozisyonunu açıklıkla bilmek gerekir. Sosyo-kültürel temelli faktörlerden, grubun etnik ve kültürel özelliklerinin, bugüne kadar devam ettirdiği yaşayış tarzının ve sahip olduğu değerlerin bilinmesi zorunludur." (2)

Bu özellikler alt yapılarına göre gereksinimlerin ve konut tiplerinin saptanmasında etkili olmaktadır. Ayrıca nüfus kompozisyonunun bilinmesi toplu konutta sosyal donatım alanlarının belirlenmesinde de etkileyicidir.

Konutlarda otursakların aile yapısı, büyüklüğü, toplumsal ve bireysel aktiviteler, kültürel yapı, toplumsal ilişkiler, gelir düzeyi gibi etkenlerin bilinmemesi planlamada boşluklara neden olacak, konutla içinde yaşayanlar arası kopukluk yaratacak, konutların kısa zamanda bozulmasına, yıpranmasına neden olacak, yatırımların verimliliğini azaltacaktır.

(1) Yörükcan, Turhan "KONUT YAPIMINA TESİR EDEN SOSYAL FAKTÖRLER" KONUT PAKETİ II, İTÜ Mim.Fak.

Seri B, Tebliğler, Sayı.3 1966 s.1

(2) A.g.e., s.4-5

Toplu konutlar bir komşuluk ünitesi oluşturmaya biçimde ele alındığında toplumsal yönünün daha da önem kazandığı açıktır. Komşuluk ünitelerinin toplumsal yönü konusunda toplum bilimcilerin farklı görüşleri bulunmaktadır.

"Toplumbilimcilerin bir kısmı komşuluk birliği vasıtasıyla yüz yüze münasebetin ihya edilmesinin zorunluluğunu iddia ediyor, diğerleri insanların kendilerini ayıran mesafe ne olursa olsun dostlarını arıyacağını hatta kapı komşularının sadece ya şans tanışıklığı içinde ya da birbirine yabancı kalacaklarını kabul ediyor, bir grup da mecburi bir sınıf farklılaşması sonucu vereceği iddiası ile insanları gruplara ayıran komşuluk ünitelerine karşı bulunuyorlar." (1)

Komşuluk ünitelerinin sosyal bakımdan sağlayacağı olumlu veya olumsuz yönlerinin değerlendirilerek toplumsal entegrasyonu (kaynaştırma) sağlamaya özen gösterici biçimde tasarlanması toplu konut yerleşiminde en önemli etkenlerden biri olmaktadır.

Ekonomi :

Toplu konutlarda ekonomik yön "araz elde edilmesinde, binaların inşasında, ünitelerin bakım ve idaresinde, her türlü tesisat ve hizmetlerde "(2) olmak üzere birkaç yönlüdür.

Toplu konut yapımı ile konut maliyetlerinde ekonomi sağlanabilmektedir. Toplu konut kuruluşları malzeme, zaman, enerji yönünden tek konut üretimine göre daha ekonomik konut üretebilmektedir.

(1) Özdeğ, Gündüz "Toplu Yapıda Yerleşme Sorunları" Tebliğ. Konut Paneli III, 24-25-26 Şubat 1966 s.5

(2) Özdeğ, Gündüz "HALK KONUTLARI YERLEŞME DÜZENİ" KONUT PANELİ II, İTÜ. Mim.Fak. Seri E, Tebliğler Sayı.3 1966, s.3

Toplu konuta yönelişte etkenlerden birinin de artan konut gereksinmesini karşılamak ve sınırlı yatırım ölçüsü karşısında aynı para ile daha çok konut üretebilmek olduğu anımsandığında toplu konut üretiminde özellikle proje aşamasında maliyete etken olabilecek faktörlerin önceden tartılarak, en uygununun seçimi söz konusu olmaktadır.

Yapının maliyetine etki yapan faktörler sosyo-ekonomik ve teknik faktörler olarak iki ana grupta toplanabilir.

- 1) "Endirekt (sosyo-ekonomik) faktörler
Sosyal kaideler, yaşama standartları, satın alma gücü, kredi politikası, faiz ve kâr hadleri, arazi fiyatları, ekonomik yapı gibi.
- 2) Direkt (teknik) faktörler
Malzeme, işçilik, şantiye organizasyonu, iş saatleri, insan münasebetleri" gibi (1)

İlk gruptaki faktörler tasarlama sürecinin etkisi dışında oluşmaktadır. Ancak proje aşamasında tasarlama süreci,

- "a- genel planlama (şehircilik) araştırmaları
b- yapı bloklarının tertibi ile ilgili araştırmalar
c- konstrüksiyon, yapı teknikleri ile ilgili araştırmalar" (2) konusunda seçim yapma olanağı bulunmaktadır.

- a- Genel planlamada konutların konşuluk ünitesi oluşturacak biçimde ele alınması durumunda altyapı, ulaşım maliyetlerinin arsa fiyatlarının yapı maliyetini etkileyişi ele

(1) Baytin Tulu "PROJE AŞAŞASINDA MALİYETE ETKİ YAPAN Ayverdi Alişül,FAKTÖRLER" Konut Paneli II, İTÜ, Mim.Fak. Seri E, Tebliğler, sayı.3 1966, s.3

(2) A.g.e., s.3

alınacaktır. Çünkü konut maliyeti söz konusu olduğunda yalnızca yapı maliyeti değil ulaşım, arsa, altyapı gibi faktörler de etkili olmaktadır. "İsveç'te,

çok yayılgan bahçeli
deha küçük arsalarda iki katlı
bitişik sıra
yüksek bloklar

biçimindeki dört yerleşmede kente bağlantı yönünden trafik maliyetleri araştırılmış, ilk tipte nispeten maliyet 100 olduğuna göre, diğer üç tipte 84, 51, 26 " (1) sonuçları bulunmuştur.

Arsanın kent merkezine göreceli konumu arsa fiyatları üzerinde dolayısıyla konut maliyeti üzerinde etken olmaktadır. Ancak bu arada altyapı maliyeti de gözden uzak tutulmamalıdır.

"Arsa faktörü ile ilgili bir konu yoğunluk olarak belirlemektedir. Genellikle bir arsa üzerine yapılacak binanın yüksekliği arsa maliyetini düşürür, fakat bu genel hüküm, çok katlı binanın az katlı binadan daha ucuz olması demek değildir. Diğer yandan az katlı yapılar ile de yüksek bir yoğunluk elde edilebileceği bilinen bir gerçektir." (2)

b- Yapı bloklarının tertibi ile ilgili araştırmalar

Tasarlamanın bu aşamasında maliyetle ilgili faktörler arasında,

blok planı
blok formu
blok derinliği
kat sayısı

(1) A.g.e., s.4

(2) A.g.e., s.4

daire planı düzeni
tavan yüksekliği ve bu faktörlere dolayısıyla bağlı
faktörler" (1) sayılabilir.

Bu faktörlerden blok formu ve planında yerleşimdeki yapıların
tek katlı tek ev, tek katlı ikiz veya sıra ev, iki katlı tek
ev, az katlı apartmanlar, yüksek bloklardan hangilerinden
oluştugu ele alınmaktadır.

"Almanya'da Hannover Araştırma Enstitüsü'nde yapılan bir araş-
tırmaya göre plan çözümü tamamen aynı bir evin tek katlı sıra
ev olarak yapılması halinde rölatif maliyeti 100 kabul edildi-
ğinde her katta birer dairenin bulunduğu iki katlı sıra apart-
manlar maliyeti 94 olarak ortaya çıkmıştır." (2)

Yüksek bloklarda merdivenin hizmet verdiği her kattaki daire
sayısı maliyette etkili olmaktadır. Yüksek bloklarda asansör
maliyeti de daire maliyetine eklenmektedir.

Merdiven ve asansörün hizmet verdiği daire sayısı, kat sayısı-
na göre asansör sayısındaki artış, yüksek, uzun bloklarda
merdiven sayısı maliyete etkileyen ve konut planlamasında göz-
önünde tutulması gerekli faktörler olmaktadır.

Bloklarda genel giriş ve koridor alanlarının optimum ölçülerde
gerçekleştirilmesi maliyette artışı önleyebilir.

Bloklarda dış duvar çevresinin azaltılması maliyette düşüş
sağlayacağından form bakımından ele alınışta bu durumun göz-
önünde tutulması yararlı olmaktadır.

(1) A.g.e., s.6

(2) A.g.e., s.6

Konut maliyetine etkileyen bir diğerk unsur da blokların kat sayıdır. Toplu konutta aynı tip konuttan çok sayıda yapılması bu konudaki seçeneklerin öneme ele alınmasını gerektirmektedir.

"Kat adedinin maliyete etkisi yönünden yapılmış araştırmalar değişik ülkelerde çelişme göstermektedir. Alanya'da kat adedinin artışı maliyette genel bir düşükle sonuçlanmasına karşılık İngiltere'de bunun aksi bir durum ile karşılaşılmıştır." (1)

Bu durum ülke koşullarına işçilik, malzeme, teknik yönlerden yapı üretimine göre bu konuda maliyet araştırmaları yapılması gereğini göstermektedir.

Yine araştırmalarda blok derinliği artması ile dış duvar alanının azalması sonucu konut maliyetinde azalma olduğu belirtilmektedir.

Konutların planlanmasında servis hacinlerinin azaltılması, servis çekirdeği çevresinde islek hacinlerin düzenlenmesi maliyette düşüş sağlayacaktır.

Konut birim alanının azaltılması konut maliyetinde düşüş sağlamaktadır. Ancak birim alanda optimum değerler saptanarak bu değerlerin altına düşülmemesi gereklidir.

Döşeme alanının azaltılması maliyette aynı oranda bir düşüşe yol açmamaktadır. "Örneğin alanda % 50 bir azaltma maliyette de % 50 değil ancak % 30 mertebesinde bir azalma ile sonuçlanmaktadır." (2)

(1) A.g.e., s.8

(2) A.g.e., s.9

Kat yüksekliğinin de imar yönetmelikleri kabul sınırları içinde azaltılması maliyeti düşürebilir. Yapı malzemesi seçimi de maliyette önemli bir unsurdur.

Proje aşamasında yapıların strüktür sistemlerinin, yapım yöntemlerinin kabulünde maliyet durumu değerlendirilerek seçim yapılması tüm konutların maliyetini ilgilendirdiğinden önemli etkenler olmaktadır.

Teknik faktörler :

Toplu konutlar, tek planın denetiminde, aynı yerde, çok sayıda ve hep birlikte yapılmaktan doğan ekonomilere ve olanaklara sahiptirler. Bu olanakların en önemlisi, sayılan özelliklerin getireceği yapı teknolojisindeki yeniliklerdir. (1)
Yapı üretiminde tek tek üretime kitle üretimine geçilmesi zaman ve malzeme, işgücünden ekonomi sağlamaktadır.

"Kitle üretimi daha üst düzeydeki teknolojilerin kullanıldığı ön yapıyı içermektedir. Konut üretiminde kullanılan ön yapı yöntemleri ise birbirinden farklı teknik düzeyleri yansıtmaktadır. Bu düzeylerin yer aldığı yapım yöntemine göre ölümleme sırasının belirlenmesi gereklidir. Çünkü, yapı üretiminde endüstrileşme ve ayırıcı özellikleri nedeniyle geleneksel yapıma karşın farklı olmaları, farklı örgütlenme gerektirmeleri, ürün türlerinin artması ve süreçlerinin karmaşıklığını beraberinde getirmektedir. Bu nedenle yapı üretiminde üretkenliği arttırmak bir anlamda geleneksel yapım sürecinde yer alan eylemlerin tek tek arttırılması yoluna gitmek demektir.

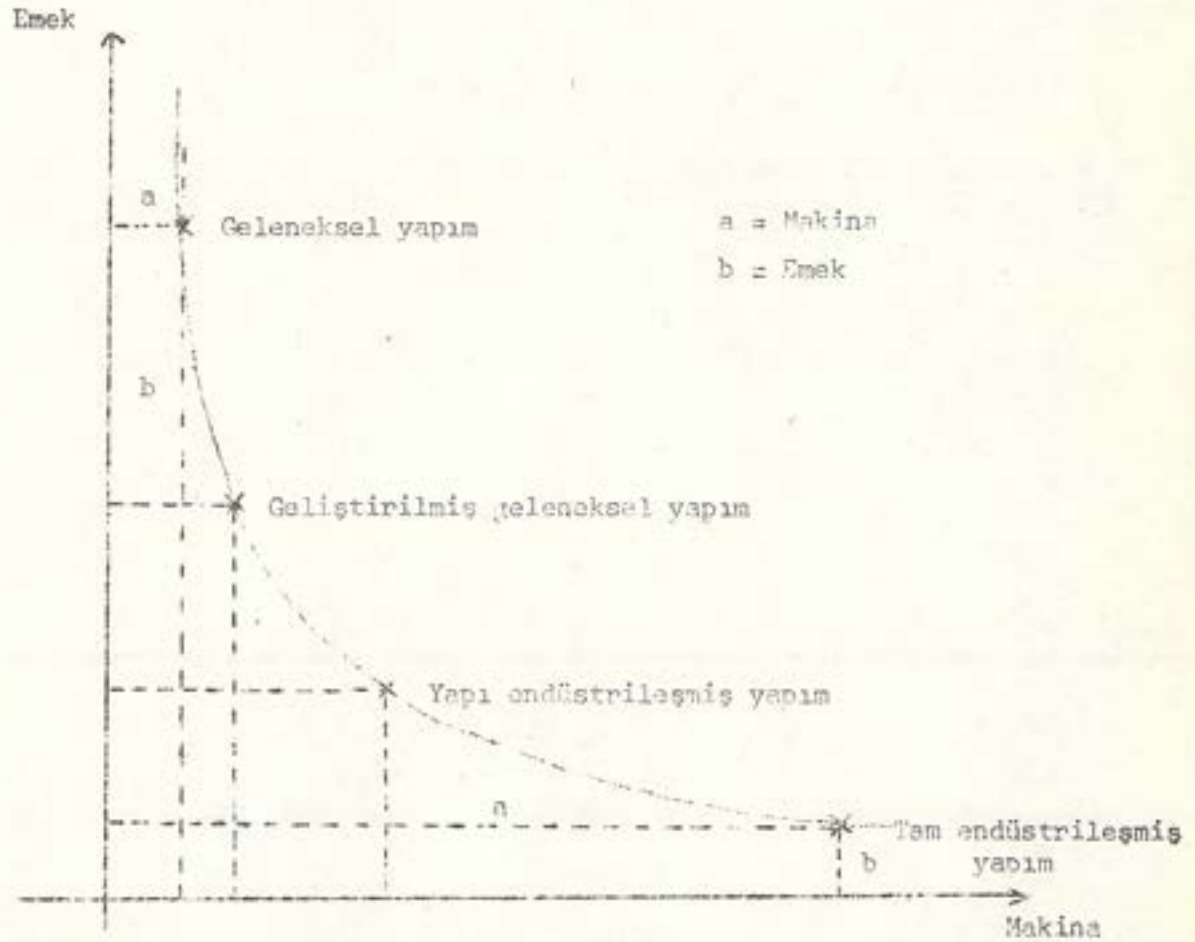
(1) Tekeli, Gülöksüz, Okyay "ŞEHİR" Cem Yayınevi, İstanbul
1976, s.284

Başka bir deyişle, yapı üretiminde, emek yoğun teknoloji den anameli yoğun teknolojiye geçmektir yani yapı üretiminde makinelaşmayı içermektedir." (1)

Konut üretiminde uygulanan endüstriyel yapı sistemleri

- 1) Geliştirilmiş geleneksel yapı
- 2) Yarı endüstrileşmiş yapı
- 3) Tam endüstrileşmiş yapı olarak gruplanabilir.

Grafik 1 : Yapı sistemlerinde emek-makine payının değişimi



(1) Ağaryılmaz, İsmet Doç.Dr. Y.Nimar

"TOPLU KONUT SORUNUNA ÜN YAPIM YÖNTEMLERİ İLE YAKLAŞIM ÖNERİSİ" Tebliğ, III. Yapı Üretim Kongresi İzmir Aralık 1979, s.2

Önyapım, makinelaşma ile üretimde ölçek ve sürekliliği gerektiren, türlü türlü azaltan ve mekanizasyon içeren bir kavramdır. bu durum, ülkelerin teknik ve ekonomik düzeyine koşut olarak değişik süreçlerde oluşmaktadır.

Emek-mekine oranı ile bağıntılı bir diğer ölçeğe de standartlaşarak belirlenmektedir. (1)

Toplu konut üretiminde ön yapım yöntemlerinin uygulanması, geliştirilmesi konusunda ülkenin ekonomik gelişme düzeyinin önemli rolü bulunmaktadır. Toplu konut yapımında çalışan firmaların sermaye büyüklüğü, yapı malzemesi sanayinin gelişme durumu da yeni teknolojilerin uygulanmasında etken olmaktadır.

"Konut üretiminin sanayileşmesi için değişik seçenekler vardır. Kalıp sistemleri ve tam prefabrikasyon gibi seçeneklerden hangisinin seçileceğini, daha çok üretimin ölçeği ve girişimin kaynakları belirler." (2)

Düzenleyici, Yasal Faktörler :

İmar planları, imar yasa ve yönetmelikleri ile getirilen hükümler toplu konut yerleşiminde de gerek konutların tasarımı gereksiz konutların yerleşiminde etken olmaktadır. Minimum parsel boyutu, max. ve min. kat sayıları, yol genişlikleri, yola göre yapı çekme uzaklıkları, ön ve yan bahçe uzaklıkları, yerleşim yoğunlukları, kentsel gelişme alanlarının planlanmasında istenilen standartlar yasal düzenlemelerle getirilen, yerleşimde sınırleyici, belirleyici faktörlerden birkaçıdır.

(1) A.g.e., s.3-4

(27 Tekeli, İlhan Mimarlık 1978/1 s.37

Hijyenik Faktörler :

Bunlar arasında hava kirliliği ve gürültüye karşı alınacak önlemler (konut yerleşiminin konumu, yapılaşma düzenini etkilemesi, bitki düzenlemesi bakımından) ayrıca yerleşimin temizlik ve bakımı sayılabilir.

Esneklik :

Toplu konut yerleşiminin sosyo-ekonomik, kültürel, teknolojik yapıdaki değişime uyum sağlayabilecek biçimde, geleceğe dönük planlaması çevre koşullarının bozulmaması açısından önem taşımaktadır.

Konut ve sosyal tesislerin gelecekteki gelişme durumuna göre belirlenmesi, nüfus ve aile büyüklüğü gibi verilerin de bu durum gözönünde tutularak seçilmesi, yerleşim alanında ulaşım ağı yapısının, P alanlarının gelir düzeyinin, özel araç sahipliğinin artması durumuna bağlı olarak getireceği yük hesaba katılarak planlanması bu esnekliği getirebilir.

Aile yapısındaki değişimler gözönüne alınarak çeşitli aile büyüklüklerine yanıt verebilecek konut tiplerinin karışımı da esneklikte önem kazanmaktadır.

Güvenlik Sağlayıcı Faktörler :

Bu faktörlerden "düşman saldırılarına karşı savunma, yangına karşı korunum tabii afetlere karşı korunum, soygun, kaza vb. sosyal afetlere karşı korunum" (1) önem kazanmaktadır.

(1) Karagülle, Sebahat A.g.e., s.44-49

Estetik :

Estetik faktörler arasında Sace kitle düzenlemelerinin rolü bulunmakta, kullanıcıya bu yönden olumlu ya da olumsuz etki yapabilmektedir.

IV : BÖLÜM

4. Cumhuriyet Döneminde İzmir'de Toplu Konut Uygulamaları

4.1. İzmir İçin Kasa Terlikçe

Cumhuriyet Dönemi öncesinde İzmir kentinde konutların dağılımına ve koşullarına genel bir bakış :

Kuruluşunun M.Ö. 3000 yıllarına kadar gittiği sanılan İzmir kenti farklı tarihsel dönemlerde farklı ulusların egemenliğinde bulunmuş, 1425'de Aydınoğulları Beyliğine son verilmesi ile Osmanlı Devletinin bir sancağı durumuna gelmiştir.

19. yüzyılın başlarında 100 000 nüfusa ulaştığı çeşitli kaynaklarda belirtilen İzmir Osmanlı Devletinin dış ülkelerle ticaretini sağlayan önemli bir Liman Kenti idi. 1836'da nüfusu 130 000 olarak tahmin edilen kentte Türkler yanında çok sayıda yabancı da yaşıyordu. Verimli bir bölgesi ve uygun bir konumu bulunan İzmir Osmanlı Devleti ile yabancı ülkelerin ticari ilişkilerinin artması ile gelişme göstermiştir.

Değişik ulusların, azınlıkların yaşadığı İzmir'de mahalleler de bunu yansıtacak biçimde mekânda yer alıyorlardı. Bu mahalleler Türk, Ermeni, Musevi ve Frank Mahalleleri olarak belirtilebilir.

Kadifekale çevresinde genellikle Türkler yerleşmişti. "Basmahane, Ermeni Mahallelerinin başlangıcına oluşturunurdu. Ermeni Mahallesi ile Türk Mahallesi arasında sıkışmış olarak Sinagogları ve Musevi Mahalleleri görülürdü" (1)

Türk Mahallelerinin bir ucu Arap Fırını sokağı, diğer ucu Basmahane Garı çevresine kadar uzanıyordu.

(1) Atay, Çınar "TARİH İÇİNDE İZMİR" Tifacet Basım ve Yayın Sanayii. İzmir 1979. s.22-24

"Türklerin düzlükteki hududunun diğer noktalarından bazıları ise Keçeciler, Mezarlıkbaşı, Kestelli Caddesi ve İkiçeşmelik idi. Museviler bu hududun hemen bitiminde görüldülerdi. Mezarlıkbaşı ve Havra Sokeşi büyük birikim noktalarından biri idi. Giderek Kemerealtının üst kesimlerine yerleşerek ticarete en yakın yerlere oturmışlardı." (1)

Frenk Mahalleleri deniz kenarında yer alıyordu. Pasaort iskelesinden başlayarak kuzeye doğru yerleşmişlerdi. Frenk Mahallesinin arka kısımlarında Ermeni Mahallesi ile Alsancak Garı arasında kalan alanda ise Rumlar yaşıyordu. (2)

Genel hatları ile sınırları çizilen bu mahalleler, merkezi iş bölgesinin gelişmesi, yayılması, nüfus artışı ile yayılma gibi nedenlerle kaymış veya sınırlarını genişletmişlerdir.

Merkezi iş bölgesinin yayılması ile Rum konut Mahalleleri kuzeye kaymış, "bir yönden.... Punta'de (Alsancak'ta) doğu sahiline dayanmış iç taraftan da Basmaşane ve Tebakhaneyi aşarak Gaziler Mahallesi ve civarına yerleşmişlerdir. Burası orta ve düşük gelirli Rum Mahalleleri haline gelirken Punta(Alsancak) üst orta gelirli Rum Mahalleleri olarak ortaya çıkmıştır.

Diğer yönden müslüman Mahalleler merkezi iş bölgesince itil-memekle beraber göçen nüfusun sebep olduğu yerleşme ve kaymalarla alt gelir grupları İkiçeşmelik'ten yukarılara Eşrefpaşaya yayılmış, orta tabaka Nemezgâh, Tilkilik'in arkaları ve Mezarlıkbaşı'na bütünüyle yerleşmişti. Müslüman orta ve üst tabakalar 1890'lerde, buralar dolduktan sonra şehrin güney yönünde Yahudi Mahallesini ve mezarlıkları atlayarak Karantina'ya yerleşmeye başlamışlardır. İkiçeşmelik ve Keçeciler'deki Yahudi Mahalleleri de Karataş'a taşınmıştır." (3)

(1) A.g.e., s.24

(2) A.g.e., s.25-27

(3) Karay- Müberrac "ÖRGÜTLEŞMEYEN KENT"

Ayyıldız Mat. Ankara 1972, s.45-46

Bu kesimde yer alan Cumhuriyet öncesi dönemin ilk toplu yapı örneklerinden "aile evleri" denilen ya da Yahudane diye anılan yapılar bir avlu çevresine sıralanan odalardan oluşuyordu. Düşük gelirli Yahudilerin oda oda kiraledikleri aile evlerinin çoğu Cumhuriyet döneminde yıkılmıştır. Bugüne dek kalabilmiş, kullanılan örnekler az sayıda da olsa rastlanmaktadır.

(Bkz. Şekil :1)

"Karataş ve Karantina'dan Östepe Göztepe ve Kokaryalı'da (Güzelyalı) dar sahil şeridinde ve yakın tepeler üzerinde şehrin müslüman zenginlerinin yalı ve bahçeli köşkleri yerleşmeye başlamıştır. Hem Punta'daki bahçeli köşkler arasında hem de Kokaryalı ve Göstepe'de, yalnız şehrin rum ve müslüman zenginlerinin ikametgâhları değil İzmir'in 1890'lardaki gelişmesinde gelir tabakelaşmasında büyük anlama olan İngiliz ve Fransız ailelerinin büyük bahçeler içindeki ikametgâhları vardır." (1)

Özetle 19. yüzyıl sonlarında İzmir kentinin mekânsal yapısında iki tür farklılaşma görülmekteydi. Bunlardan ilki, değişik ulusların, azınlıkların yaşam biçimlerine göre mekânda farklı mahalleleri oluşturmaları, ikincisi de ilki ile de bağlantılı olarak gelir düzeylerine göre farklılaşma (yarseçimi ve konutların yapısında görülen değişim), denilebilir.

4.2. İzmir'de Kentleşme

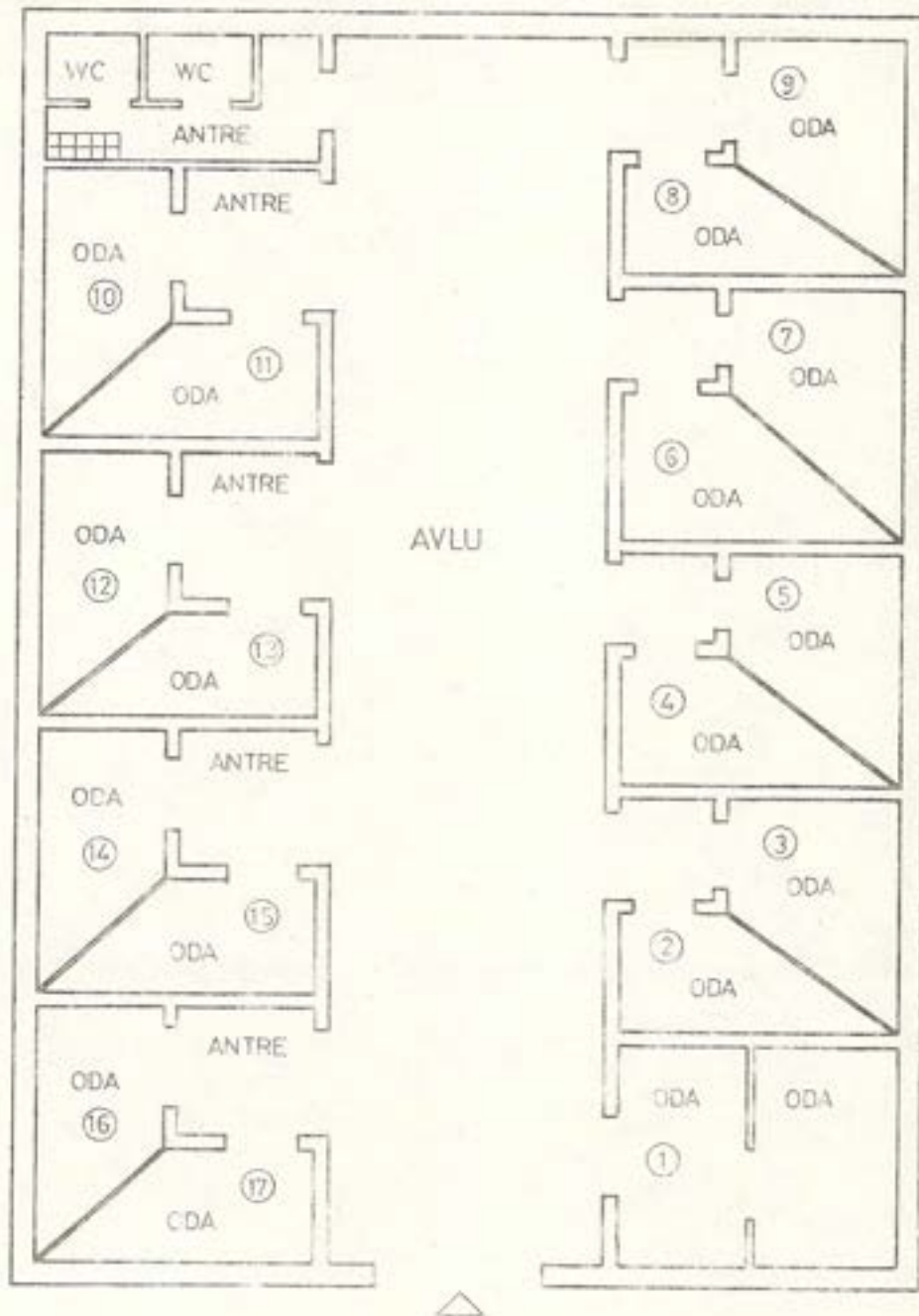
Osmanlı İmparatorluğunun son döneminde dış ülkelerde ticari ilişkileri sağlayan bir liman kenti durumunda bulunan 250 000 nüfuslu İzmir, kurtuluş savaşı sonunda düşman kuvvetlerince yıkılmış, bu yıllarda nüfusu 120 000'e düşmüştür.

Savaş sonrası ülke, ekonomik, sosyal, kültürel yönden kalkınmayı gerçekleştirme uğraşı içine girmiştir. Bu koşullar altında,

(1) A.g.e., s.46

AILE LEVI
(17 copies)

Anafartalar Cad.
941 sokak No:8
Keçeciler - İZMİR



Sekil : 1

1923-1950 döneminde "İzmir şehrinin Ülkedeki tarımsal ürünlerin ihraç limanı olarak Ülke üzerindeki rolünü devam ettirdiği"(1) kent nüfusunun 1945 lere gelinceye dek fazla hızlı sayılamayacak biçimde artış gösterdiği görülmektedir. (Ekz. Tablo :9)

"1950-1965 yılları arasında, tarım alanındaki gelişmelere paralel olarak kamu ve özel sektörün sanayiye dönük yatırımları Ege Bölgesinin merkezi durumundaki İzmir'in süratle kalkınmasını temin etmiştir." (2)

İzmir'in gelişiminde verimli ve ulaşılabilir bir bölgesi bulunması olumlu bir etken olmaktadır.

"Bölgenin iyi bir ulaşım şebekesine sahip olması, teknoloji, ulaşım ve haberleşme araçlarının gelişimi gibi faktörler nedeniyle şehirsiz merkezler arasındaki mesafe zaman ve ulaşım maliyetlerindeki azalma, İzmir büyük merkezi etrafında bir şehirler ağı meydana getirmiş, şehirleri birbirine yaklaştırmıştır. Ege Bölgesi hem İzmir etrafında kümelenen bir metropoliten bölge, hem de potansiyel bir bölgedir." (3)

"Bölgedeki bu gelişmeye paralel olarak 1950'den sonra gittikçe artan kentleşme eğilimi görülmektedir. İzmir Kenti, konumu ve etkilediği geniş alan nedeni ile bölge için, bölge-ülke ve ülkeler-arası bağlantıyı sağlayan ve bunlarla ilgili hizmetleri getiren bir merkez olarak farklılaşmış, etki sınırları bölge sınırlarını aşmıştır. Bugün kent sadece bölge ölçüsünde bir merkez olmaktan çıkmıştır. Ülke seviyesinde ve milletlerarası fonksiyonları vardır." (4)

(1) Ayan, Mesut "İZMİR'DE GEÇEKONDU PROBLEMİ VE GÜLTEPE GEÇEKONDULARINDA SOSYO-EKONOMİK BİR ARAŞTIRMA"
Doktora Tezi, İzmir 1973, s.79

(2) A.g.e., s.83

(3) İmar ve İskan Bak. Planlama ve İmar Gen.Md. "Ege Bölgesi Bölgesel Gelişme, Şehirleşme ve Yerleşme Düzeni"
Ankara 1970, s.33

(4) Ayan, Mesut A.g.e., s.83

4.2.1. İzmir'de Nüfus

TABLO : 9

Kent Nüfusunun Artışı

<u>YILLAR</u>	<u>NÜFUS</u>
1927	153.924
1935	170.959
1940	183.762
1945	198.396
1950	227.578
1955	296.559
1960	360.829
1965	411.626
1970	520.832
1975	636.834

Kaynaklar :

Başbakanlık DİE "TÜRKİYE İSTATİSTİK YILLIĞI 1977" DİE Matbaası
Ankara 1977 s.32

Canpolat Emin, "İZMİR KURULUŞUNDAN BUGÜNE KADAR" İTÜ Mim. Fak.
İstanbul 1953

Kent nüfusu artışı yanında İzmir Büyük Kent Bütünü sınırları içinde bulunan 12 Belediyede de hızlı bir artış görülmektedir. Büyük Kent Bütünü içinde İzmir, B.Çiğli, Bornova, Pınarbaşı, Işıkkent, Altındağ, Çamdibi, Gültape, Buca, Gaziemir, Yeşilyurt, Balçova, Narlıdere ve Güzelbahçe Belediyeleri bulunmaktadır. İzmir ve İzmir Büyük Kent Bütününde 1950-1975 yılları arasındaki nüfus artış hızları Tablo: 10'de görülmektedir.

TABLO : 10

YILLAR	İZMİR		İBKB(İzmir dahil)		12 Belediye İBKB(İzmir hariç)	
	Nüfus	Artış hızı % o	Nüfus	Artış hızı % o	Nüfus	Artış hızı % o
1950	227578	-	273140	-	45562	-
1955	296559	52.9	371041	61.2	74482	98.2
1960	360829	39.2	492469	56.6	131640	113.8
1965	411626	26.3	602972	40.4	191346	74.7
1970	520872	47.0	764958	47.5	244086	48.6
1975	636834	40.1	957821	44.8	320478	54.4

Kaynak : Ayan, Mesut "KENTLEŞME SÜRECİ İÇİNDE İZMİR VE GECEKONDU SORUNU" İzmir'de Planlama Paneli.
19-20 Nisan 1979 s.3

4.2.2. İzmir'de Kent Planlama Çalışmaları

Kurtuluş Savaşı sonrasında, Yunanlıların geri çekilirken çıkar-
dığı yangınlar, kentin büyük bir bölümünün yanmasına yol aç-
mıştı. (1922) Cumhuriyetin İlanından sonra ilk kez 1925 yılın-
da, Fransız mimar René Danger tarafından hazırlanan plan, bu
yangın alanını düzenliyordu. Plan, Fevzipaşa Bulvarından başla-
yarak Alsaceak bölgesinin büyük bir kısmını içine alıyordu.
"İzmir Belediyesince René Danger'e yaptırılan kısmi plan,
"Gridiron Sistemi" ile diyagonal yolların kesişiminden oluşan
ve düğüm noktaları etoile tipi yuvarlak alanlarda çözen tipik
bir Fransız Şehirciliği örneğidir." (1) René Danger tarafından
hazırlanmış "İmar planının büyük bir kısmı mesken mantıkasını
teşkil etmektedir. Bu mantıkada umumiyetle bir ilâ dört katlı
bahçelievler yaptırılmaktadır. Yine bu plan dahilinde bir kısım
ticari mantikalar vardır. Buralar da iki ile üç katlı bitişik
binalar, mağazalar, depolar, ufak imalathaneler ve yazıhaneler
gibi teşkilâtı ihtive etmektedir."(2)

1939 İmar Planı Raporunda kentin diğer bölümleri için hazırlan-
mış bir plan bulunmadığından yeni inşaat yapılan yerlerde dü-
zensiz yapılaşmayı önlemek için "İnşaatı tahdit eden" bazı ön-
lemlerin alındığından sözedilmektedir. Raporda, bu yıllarda
İzmir'deki konutların niteliği ile ilgili fikir veren şu cüm-
lelere rastlanmaktadır.

"Şehrin zengince kısımları müstesna, bütün dağ mahallelerini
ekseri ahşap ve az kıymetli binalar teşkil eder. Bunların çoğu
güneşten ve havadan mahrum gayri sıhhi binalardır."(3)

(1) "Cumhuriyetin 50. yılında İzmir" 1973 s.489

(2) İzmir Belediyesi, "1939 İmar Planı Raporu" s.12

(3) A.g.e., s.13

Kent nüfusu giderek artmış, "İkinci Dünya Savaşı yıllarında, İzmir Kenti ile komşu yönetim birimlerinin birleşme eğilimlerinin belirlenmesi ve karışık bir yönetsel yapıya sahip olması, İzmir'in tüm kent ölçeğinde planlanması gerçeğini ortaya çıkarmıştır."(1)

İkinci Dünya Savaşı sonrası İzmir'e gelen Fransız Şehirci Le Corbusier planlamadan önce incelemelerde bulunmuş ve 1948 yılında bir rapor hazırlayarak İzmir Belediyesine görüşlerini sunmuştur. "Planlı projesini 50 yıllık bir periyot için ve nüfusun 400 000'e ulaşacağını düşünerek yapmıştır."(2) Öneride, "kentin tarihsel merkezinin ana yollarının iki yanı olduğu gibi korunmakta, geri kalan bölümlerde ise geniş kapsamlı bir yenilenmeye gidilmektedir. Le Corbusier tarafından hazırlanmış olan bu çalışma, uygulama olanağı bulamamıştır.

1950 yılı ve sonrası, ülke ölçeğinde bir kentleşme hareketinin başlaması ve bu arada İzmir kentinin gelişmesi yönünden olduğu kadar, İzmir kentinin planlanması yönünden de önemli bir tarihtir."(3) Bu yıllarda İzmir Kenti İmar Planı hazırlanması amacıyla açılacak yarışmanın hazırlıkları başlamıştır. 1 Mayıs 1951 1 Aralık 1951 tarihleri arasında "İzmir Şehri İmar Planı Milletlerarası Proje Müsabakası" düzenlenmiştir. "Proje Müsabakası Programı"nda İzmir Kentinin 1950 yılı nüfus sayımına göre belediye sınırları içindeki nüfusunun 230 000 kişi olduğu belirtilerek 50 yıl içerisinde İzmir'in nüfusunun (o günün artış koşullarına göre) 400 000 kişiye çıkacağı gözönünde bulundurulması istenmektedir."(4)

(1) İmar ve İskân Bakanlığı "50 YILDA İMAR VE YERLEŞME 1923-1973" İm.ve İsk.Bak.Mesk.Gen.Md.Araşt. Dairesi Başk. Teksir Mak. Ankara 1973, s.50

(2) Bayraktar, Ayşel "İZMİR ŞEHİRİNİN İMARINDA PEYZAJ MİMARİSİ İLE İLGİLİ PROBLEMLER VE PRENSİPLERİN TESEİTİ" Birlik Mat. İzmir 1973 s.106

(3) "50 YILDA İMAR VE YERLEŞME" s.51-52

(4) "İzmir Şehri İmar Planı Milletlerarası Proje Müsabakası Programı" 1 Mayıs 1951-1 Aralık 1951

Değerlendirme sonucu Prof. Kâmil Ahmet Aru, Gündüz Özdeş ve Emin Canpolat'tan Kurulu grubun projesi birinciliği kazanmıştır. "yarışma sözleşmesi gereğince İmar Müşavirliği görevini alan Aru'nun başkanlığında yapılan çalışmalarda hazırlanan İzmir Şehri İmar Planı, 1953 yılı Temmuz ayında tasdik edilerek yürürlüğe girmiştir." (1)

Planda gösterilen bazı konut gelişme alanları şöyle tanımlanmaktadır :

"Karataş, Küçükşeyli, Göztepe, Güzelyalı ve Üçkuyular'ın güneyinde çok arızalı bir zemin üzerine yerleşecek olan yeni mesken bölgeleri, arazinin elverişli kısımları seçilerek, küçük iskân grupları halinde birbirinden çözümlenerek tertiplenmiş ve eski şehir kısımlarından yeşil sahalarla ayrılmıştır. Böylece, bir dereceye kadar tabiat içine yerleşmiş komşu sitelerin teşkil edilmesine çalışılmıştır. Bu sitelerin yeşil sahaları içerisinde idare binaları, okullar, alışveriş yerleri, sağlık tesisleri ve her türlü servis binalarının yerleştirilmesi düşünülmüştür.

Planlanan yeni mesken sahalarından, Tepecik'te ve Bayraklı'nın güneyinde kurulacak işçi mahallelerinin endüstri tesislerinden yeşil sahalarla ayrılması ve her türlü sosyal tesislere yer verecek şekilde tertiplenmesi gereğine önemle değinilmiştir.

Karşıyaka'da planlanan sahalarla ise, ilk önce Bostanlı ve civarının imara açılacağı, arazi tahsis bakımından genel ortalamanın nüfus başına 100 m² olacağı, esas yollarda 3-4 katlı apartmanların inşa edileceği ifade edilmiştir."(2)

Plan bir süre kentin gelişimini düzenlemiş ancak hızlı gelişme karşısında kısa zamanda yetersiz duruma düşmüştür.

(1) Bayraktar A, A.g.e., s.115

(2) A.g.e., s.118-119

"Bunun nedenleri arasında İzmir Büyük Şehir alanının artık tek bir yönetsel bütün olmadığı gerçeğinin dikkate alınmaması nedeniyle, gerçek gelişme hızının anlaşılamamış ve nüfus değerlendirilmelerinde tahminlerin her zaman düşük kalması yine aynı nedenlerle belediyenin kendi sınırları dışındaki gelişmeleri denetleme olanaklarının kalmaması sayılabilir." (1)

Kentin gelişimi karşısında yeni planlama çabaları gereğini gören belediye yine yabancı uzmanlara başvurma görüşünü benimsemiş, 1958 yılında Prof. Luigi Piccinato, varolan planın yenilenmesi amacıyla İzmir'e çağırılmıştır. Piccinato'nun incelemelerini yaptıktan sonra, bakanlığa sunduğu raporunda bulunan, planda gerekli düzeltmeleri yapmak için yerinde bir planlama bürosu kurulması görüşü bakanlıkça da benimsenmiş ve bu amaçla 1959 yılında kurulan büroya danışman olarak Birleşmiş Milletlerde görevli İsviçreli uzman Albert Bodmer atanmıştır. 1961 yılına kadar yoğun bir biçimde çalışmalarını sürdüren Bodmer, yeni bir yapı ve revizyon planı hazırlamış, bu plan onaylanmıştır.

"Bodmer Planı, İzmir planlama tarihçesinde, kentin yalnız belediye sınırları içinde ele alınamıyacağını ortaya koyması yönünden önem taşımaktadır."(1) Planlama bürosu Bodmer'in ayrılışından sonra da çalışmalarını sürdürmüştür. Daha sonra 1965 yılında İzmir Belediyesinde kurulan bir büro ile Büyük Kent Bütünü kapsamında çalışmalar başlamıştır. Bu arada 1960 sonrası çevre belediyelerde hızlı gelişim sürmekte, bu belediyeler imar planlarını hazırlamaktadırlar. "1965'te toplam 600 000'i geçen nüfusun hemen hemen üçte biri İzmir Belediyesi dışında yaşıyordu.

İstanbul, Ankara ve İzmir Nazım Planlarının, İmar ve İskân Bakanlığı yönetimi altında kurulacak özel bürolarla ele alınmasını öneren 20.7.1965 gün ve 6/4970 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, ülkede Metropoliten Planlama konularında yeni bir dönem başlamış oldu. Bu karar gereğince İzmir Nazım Plan Bürosunun çalışmaya geçmesi, Ekim 1963 tarihine rastlar."(2)

(1) " 50 Yılda İmar ve Yerleşme" s.52

(2) A.g.e., s.55

Bu büroca "yapılan ön çalışmalar sonucu, Metropoliten Bölge Ölçüsünde ana kararlar getirilmiş ve Büyük İzmir Bölgesinde dört seçenek gelişme önerisi ortaya konularak İzmir Büyük Şehir Bütünü için bir ön plan hazırlanmıştır. Hazırlanan ön planın en belirgin yönü, kuzey-güney akseni boyunca doğrusal bir gelişme öngörmesidir." (1)

Özetle, İzmir için hazırlanan imar planlarının çoğu kez uygulanmadığı görülmektedir, denilebilir. Nüfus projeksiyonlarındaki tahminler kentin gelişimi karşısında kısa zamanda aşılmıştır. Yerleşme alanlarının gelişimi de planlanandan önde gitmektedir. Yerel yönetimin elindeki toprakların sınırlı oluşu çoğu kez plan kararlarını uygulayamamasına yol açmakta, bazen de hukuki temel bulunmayışı planlama çalışmalarının verimini önleyen etken olmaktadır.(İMANPB'nun kuruluşunun ancak 1968'de gerçekleşmesi gibi.) Kentsel konut alanları gelişiminin de bu çerçeveler sınırlarında planların öngördüğü, gelişme alanlarında sürmesi yanında, imar planı dışındaki alanlarda gerçekleştiği veya denetim yetersizliğinin getirdiği olumsuz koşullara yol açtığı görülmektedir.

4.2.3. Kentleşme Sorunları

Hızlı kentleşmenin yol açtığı sorunlar 1950'den bu yana hızlı bir kentleşme süreci içinde bulunan İzmir'de de görülmektedir. Çeşitli yıllarda hazırlanan kent imar planları, kentleşme hızına uyum sağlayamamış, yapılan nüfus projeksiyonları kısa zamanda geçersiz duruma gelmiş, bu durum karşısında plan, yetersiz kalmıştır.

Kent toprağına duyulan talep,, sınırlı bulunan kentsel arsanın fiyatının sürekli yükselmesine neden olmuş, bu da arsa spekülasyonuna yol açmıştır.

Kent içi arsa fiyatlarının yüksekliği, kırdan kente göç eden nüfusun özellikle kent çeperinde, çevre belediyelerde yoğunlaşmasına neden olmuştur.

(1)A.g.e., s.56

Kent, çevreye doğru gittikçe yayılmış, çevredeki verimli tarım alanlarını yemeye başlamıştır.

Kent çeperindeki plansız yerleşmeler yerel yönetimi yüksek bir altyapı, maliyeti karşısında baskıya, altyapının da gelmesiyle bu yerleşmelerin çevre arazilerinin değeri yükselmiş, spekülasyona konu olmuştur.

Yerel yönetimin elindeki arazinin sınırlı oluşu var olanların da parasal destek sağlanmak amacıyla satılması imar planlarının uygulanma olanağını azaltmıştır.

Kent içi arsa fiyatlarının yüksekliği Belediye'yi gabari artışı yönünde zorlamıştır. Böylelikle tek, iki hatta 4 katlı, sağlam durumda, betonarme yapılar yıkılarak yerine altı veya sekiz katlı apartmanlar yapılmıştır.

Özellikle Ansencek ve Birinci Kondon'da yeni sayılabilecek fakat az katlı pek çok yapının yıkılıp yerine çok katlılarının yapılması Kat Mülkiyeti Yasası'nın kabulü ile artış gösteren bir biçimde sürmüştür.

Daha önce iki katlı yapıya göre saptanmış ön, yan, arka bahçe uzaklıkları yetersiz kalmış, konutların dış çevre koşulları bozulmuştur.

6 veya 8 katlı, sıyrık veya bitişik düzendeki apartman grupları veya apartman dizileri yeterli rüzgar, ışık ve güneşlenmeden yoksun konut alanlarını oluşturmıştır.

Bu tür yapılaşmanın bir sonucu da yoğunluğun artması ile birlikte varolan altyapının da yetersiz kalması, bu kesimlerde altyapı hizmetlerinin aksamasıdır. Ayrıca bu yoğun yapılaşmanın getirdiği kişi sayısındaki artış karşısında kentsel çevre standartları yetersiz duruma gelmiş, otopark alanları, çocuk oyun alanları, yeşil alan standartları olması gerekenin çok altında kalmışlardır.

Hızlı kentleşmenin yol açtığı bir sonuç da diğer büyük kentlerimizde görüldüğü gibi, gecekondu sorunudur. "İzmir'de gecekondu nun kesif bir şekilde yapımı 1944 tarihinden itibaren olmaktadır.

1944-1950 döneminde İzmir'de altı sene gibi kısa bir sürede on yeni gecekondu bölgesi ortaya çıkmıştır. 1950-1960 döneminde de gecekondu gelişimi süratli bir şekilde devam etmiş ve yedi yeni gecekondu bölgesi kurulmuştur."(1) 1965 sonrası İzmir Belediye sınırları içinde gecekondu yapımına uygun alanlar azaldığından gecekondu yapımı çevre belediyelerde sürmüştür.

Ortaya çıkışı kırsal kesimden kente göç eden der gelirli kitlenin konut sağlamak için başvurduğu bir yol olarak görülen sonradan bazı spekülatif girişimlere de konu olan gecekondu yapımını, gelişimini İzmir'de kolaylaştıran, hızlandıran etkenler arasında, "yerel idareler arası sınır anlaşmazlıkları, plan kararlarının uygulamadan uzak oluşu, plan içi konut alanlarının yetersizliği, bürokratik engeller (planlama sürecindeki), plan yapma - karar üretme sürecinin uzunluğu, karar verici - üretici örgütler arası eşgüdüm eksikliği, karar üreticisinin uygulamanın gerisinde kalışı"(2) sayılabilir.

4.3. İzmir'de Konut Üretimi

İzmir'de konut üretimi kamu ve özel kesimce yürütülmektedir. Konutların, koşulları ve konut sorunu ülke genelinden soyutlanamamakta, hızlı kentleşmenin sonuçlarından biri olarak konut sorunu İzmir'de de ortaya çıkmaktadır. Üretilen konutların gereksinimin altında oluşu, yüksek gelir gruplarına yönelik oluşu gibi nedenlerle İzmir'de de, karşılaşılan konut açığının kent çevresindeki gecekonducularla kapatılmaya çalışıldığı görülmektedir.

(1) Ayan, Mesut "İZMİR'DE GECEKONDU PROBLEMİ VE GÜLTEPE GECEKONDULARINDA SOSYO-EKONOMİK BİR ARAŞTIRMA"
Doktora Tezi. İzmir 1973, s.87

(2) Ayan Mesut "KENTLEŞME SÜRECİ İÇİNDE İZMİR VE GECEKONDU SORUNU" İzmir'de Planlama Paneli. 19-20 Nisan 1979 s.6-7-8 .

Cumhuriyetin ilk yıllarında, 1922 yangınından etkilenmiş İzmir'de konutların büyük bir bölümü sağlıklı koşullardaydı. 15 yıllık bir yapım döneminden sonra, 1938 yılında konutların sayısal ve niteliksel özellikleri bu yıllarda yayınlanan İzmir İstatistik Yıllığında şöyle verilmektedir.

TABLO :11 1938 YILINDA İZMİR'DE KONUTLARIN TİPLERİNE GÖRE DAĞILIMI

"Meskenler	Şehir	Bayraklı	Karşıyaka	Yekun	
Ev	25199	411	3669	29279	
Apartman ve Pansiyon	246	-	1	247	
Otel	55	-	1	56	
Bekâr Odası	79	-	-	79	
Baraka	465	32	37	534	
	26044	443	3708	30195	
Meskenler	Kargir	Ahşap	Muhtelif	Meçhul	Yekun
	11231	4186	13458	1320	30195 "

Kaynak : T.C. İzmir Vilâyeti İstatistik Md. "1937-1938 İSTATİSTİK YILLIĞI" Dereli Basınevi İzmir 1939, s.46

Sayılardan kentteki konutların %97'sinin ev olduğu, yapıların ancak % 0.8'inin apartman olduğu anlaşılmaktadır. Bu tarihte Karşıyaka'da yalnızca bir apartman bulunmaktadır.

Bunu izleyen yıllarda da İzmir'de konut yapımı sürmüştür. Ancak yapılan konutların ev veya apartman daire sayıları konusunda bir bilgiye rastlanılamamıştır. İzmir Belediyesinin hazırladığı 1951 tarihli İzmir Şehri İmar Komisyonu Raporunda da son on yılda yapılan bina sayısı ile birlikte ev sayıları da verilmektedir.

TABLO : 12

İZMİR'DE 1940-1949 DÖNEMİNDE YAPILAN EV SAYILARI

YILLAR EV SAYISI(x)

1940 136

1941 130

1942 140

1943 65

1944 110

1945 236

1946 503

1947 970

1948 1204

1949 1007

Kaynak : İzmir Belediyesi

"İZMİR ŞEHİRİ İMAR KOMİSYONU

RAPORU" İzmir 1951 s.53

(x) (Alıntı yapılan kaynakta burada ev sayısı ile kastedilenin ne olduğu açıklıkla belirtilmemiştir. Ev ve apartmanı içerecek biçimde, yapılan konut sayısını belirttiği sanılmaktadır.)

1954 sonrasındaki konut yapımı için yapı ruhsatnamelerinden alınan bilgilerin dökümü Tablo :13'de görülmektedir. Bu konutlar ile konut kooperatiflerinin uygulamaları için verilen inşaat ruhsatnameleri (Bkz. Tablo:14) karşılaştırıldığında sayısal olarak aradaki büyük fark yansımaktadır. (Bkz. Tablo:15).

İzmir Belediyesince verilen yapı kullanma izin kağıtlarına göre 1971-1975 döneminde apartman dairesi başına düşen değer ile yüzölçümünün kooperatifler ve tüm konutlar için karşılaştırıldığında:

TABLO : 16'dan hesaplanan apt. daireleri için değerler.

Tüm apt. daireleri için apt. dairesi başına düşen;

Yıllar	Değer (1000 TL)	Yüzölçümü (m ²)
1971	34.356	97.53
1972	32.584	92.69
1973	44.938	85.27
1974	73.538	86.27
1975	111.475	93.39

TABLO : 17'den hesaplanan yapı kooperatiflerince yaptırılan apt. daireleri için değerler

Kooperatiflerce yaptırılan apt. daireleri için daire başına düşen

Yıllar	Değer (1000 TL)	Yüzölçümü (m ²)
1971	37.522	106.96
1972	33.614	95.80
1973	59.220	102.23
1974	67.447	99.91
1975	116.728	103.97

Beş yıllık bir zaman dilimini kapsayan bu karşılaştırmalı tablodan kooperatif konutları için hesaplanan alanın, tüm apt. dairesi için hesaplanan alandan daha büyük olduğu, kooperatiflerin ürettikleri konutların değerlerinin de daha fazla olduğu belirlenmektedir. Bu durumda konut kooperatiflerinin başarısızlık nedenleri arasında sayılan genellikle lüke sayılabilecek konutlar üretmeleri konusu İzmir için de geçerliğini korumaktadır.

Karşılaştırmalı tabloulardan İzmir'de yıllara göre yapılan konut toplamında konut kooperatiflerince yaptırılan konutların oldukça düşük olduğu görülmektedir. (Bkz. Tablo : 18 , Grafik:1)

Yapı kullanma izin kağıtlarına göre oranlar ise şöyledir :

Yıllar ; Kooperatif Konutlarının Toplam Konut Üretimi İçindeki Payı, 1967 % 3.15 ; 1968 % 1.68 ; 1969 % 2.24 ;
1971 % 3.05 ; 1972 % 2.89 ; 1973 % 3.07 ;
1974 % 2.47 ; 1975 % 6.11 ; 1978 % 7.60 ;

Ülkemizde kooperatiflerce yaptırılan konutlar çok düşük orandadır. İzmir'de de çeşitli yıllarda yapılan kooperatif konutları sayısı yapılan toplam konut sayısı ile oranlandığında bu durum doğrulanmaktadır.

TABLO (13)

İZMİR BELEDİYESİNCE VERİLEN İNŞAAT RUHSATNAMELERİNE GÖRE
KONUTLARIN YILLARA GÖRE DAĞILIMI (1954 - 1978)

YILLAR	KONUTLAR				APARTMAN				
	Sayı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (1000 TL.)	Ev,daire sayısı	Sayı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (1000)	Apt.Da. Sayısı	Daire Sa.top.
1954	1761	200242	25242	x	132	66125	10065	x	2777
1955	1692	175667	20133	x	163	75684	15358	x	2815
1956	1187	139051	29186	x	200	103352	29010	x	2472
1957	851	96747	22754	x	213	102454	26588	x	2003
1958	481	59727	15897	x	212	95560	28798	x	1527
1959	365	40199	11209	x	138	63339	19936	x	1004
1960	553	68149	20945	x	165	85890	31263	x	1437
1961	451	51560	16175	x	228	141356	53889	x	1740
1962	358	47185	16063	x	277	178670	71048	x	1932
1963	411	58198	18236	x	305	238398	92947	x	2522
1964	383	53550	16832	569	313	223291	88269	1835	2404
1965	284	40694	13060	429	420	310148	122640	2752	3181
1966	487	57351	16868	634	385	315862	120936	2711	3345
1967	325	42410	11557	481	429	381436	132279	3410	3891
1968	892	100031	32862	1229	658	545924	166064	4261	5490
1969	722	86755	26228	1046	671	503629	189355	4861	5908
1970	736	86747	26455	1040	947	741041	284850	7295	8335
1971	765	98713	30667	1135	906	685639	259820	7328	8463
1972	1214	153358	53902	1546	1056	773015	295714	8092	9738
1973	618	79934	33856	899	1206	762370	517712	9423	10322
1974	359	48796	30219	536	1193	964078	726578	9606	10142
1975	366	50156	45860	535	1071	750514	853728	7491	8026
1978	389	48315	134800	-	912	700070	2131328	-	-

Kaynaklar : "CUMHURİYET"İN 50. YILINDA İZMİR" 1973 İl Yıllığı s.479

Başbakanlık DİE "İNŞAAT İSTATİSTİKLERİ 1971-1973" DİE Mat. Ank. Yayın no.769 s.30
 " " " " " 1974" " " " " 789 s.10
 " " " " " 1975" " " " " 833 s.10
 " " " " " 1978" " " " " 909

TABLO (15) İZMİR BELEDİYESİNCE VERİLEN İNŞAAT RUHSATNAMELERİNİN YAPI TİPİNE GÖRE
DAĞILIMINDA TOPLAM KONUT SAYISI İLE KOOPERATİFLERCE YAPTIRILACAK
KONUT SAYILARININ KARŞILAŞTIRILMASI (1958-1975)

YILLAR	EV		APARTMAN			EV VE APT, DAİRE SA.	
	Ev Sayısı	Ev daire sayısı	Apartman sayısı	Apartman daire sa.			
	Toplam ko. Kooperatif	Toplam ko. Kooperatif	Toplam ko. Koope.	Toplam ko. Kooperatif	Toplam ko. Koope.		
1958	481	-	x	-	212	-	1527
1959	366	-	x	-	138	4	1004
1960	553	58	x	x	165	2	1437
1961	451	1	x	x	228	20	1740
1962	358	-	x	-	277	4	1932
1963	411	-	x	x	305	1	2522
1964	383	-	559	-	313	5	2404
1965	284	41	429	x	420	4	3181
1966	487	177	634	177	385	4	3345
1967	325	28	481	38	429	4	3891
1968	892	177	1229	177	658	7	5490
1969	722	-	1046	-	671	24	5908
1971	765	52	1135	81	906	68	8463
1972	1214	220	1546	221	1056	34	9738
1973	618	1	899	1	1206	62	10322
1974	359	-	536	-	1193	66	10142
1975	366	-	535	-	1071	63	8026

(x) Ev ve apartman daire sayıları henüz ayrılmamıştır.

TABLO (16) İZMİR BELEDİYESİNCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN KAĞITLARINA GÖRE
KONUTLARIN DAĞILIMI

YILLAR	Sayı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (Bin TL.)	Sayı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (Bin TL.)	KONUTLAR			APARTMAN		Daire sayıları toplamı
							Ev	Daire	Apt.	Daire	sayısı	
1964	117	15806	6014	107	73079	28204	168	631				799
1965	94	12841	4330	141	123706	50809	144	1064				1208
1966	84	10897	4030	173	132388	56411	119	1259				1377
1967	220	23696	7127	441	236226	89297	259	2688				2347
1968	318	29898	8487	708	323240	113936	370	2694				3264
1969	509	45642	12940	816	384379	143658	564	3624				4189
1970	898	72504	26414	891	369331	128715	263	3557				4525
1971	554	52291	17762	1653	433513	152747	635	4446				5081
1972	963	85932	29835	2260	521070	183187	1058	5622				5680
1973	512	47515	19922	2246	483795	254933	554	5673				6227
1974	435	40998	27457	2292	514799	438802	472	5967				6439
1975	417	29112	34972	2508	611320	729713	439	5546				6995
1976	374	34888	33223	2924	639323	764638	404	6597				7001
1977	309	31000	36210	3039	735047	1025879	348	7366				7714
1978	304	29837	83393	2816	741544	2322676	336	7224				7560

Kaynak : " CUMHURİYET'İN 50. YILINDA İZMİR" 11 Yıllığı 1973 s.480

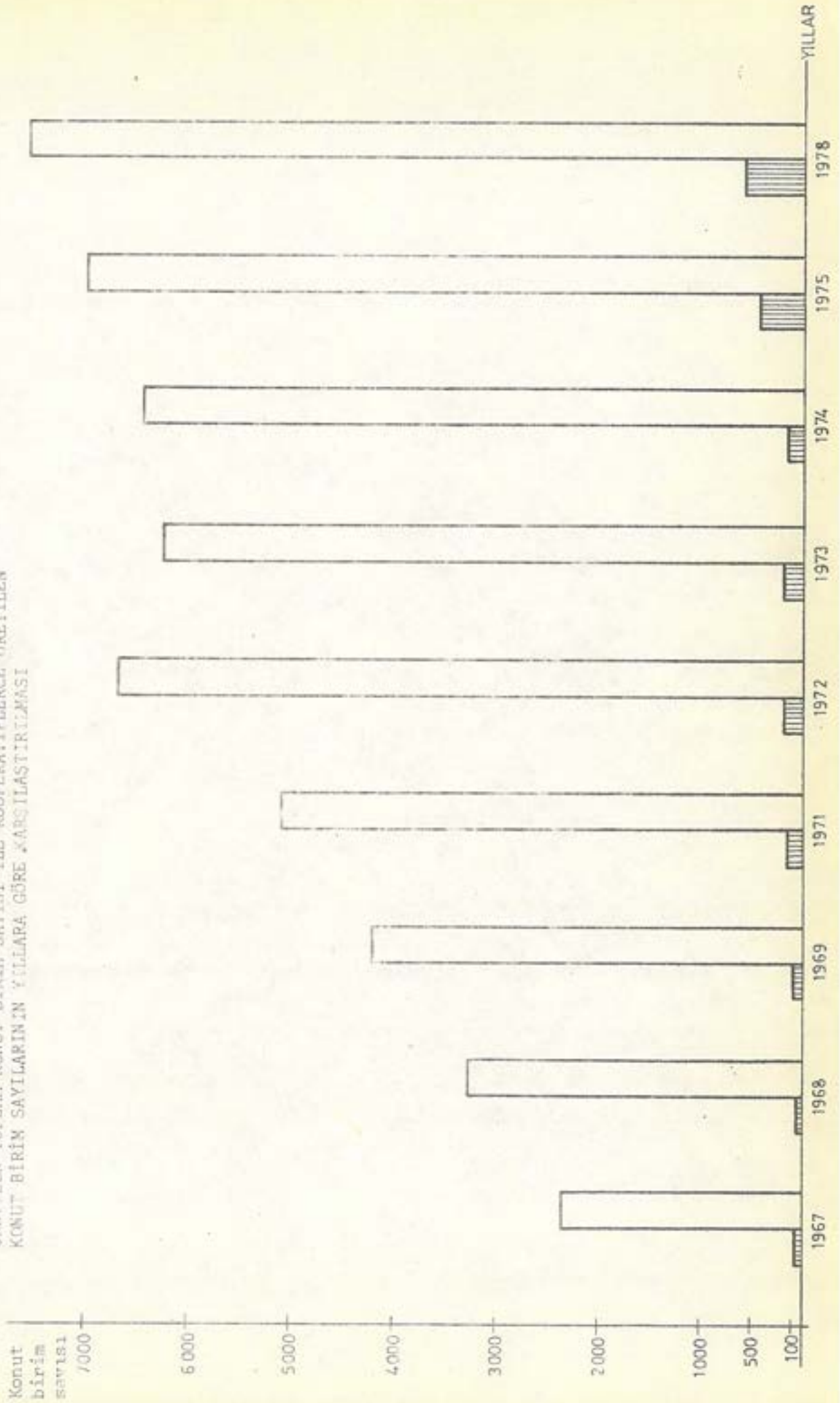
Başbakanlık DİE, "AYLIK İSTATİSTİK BÜLTENİ" 1978 XII Ankara Mart 1979 s.24
1980 IV Ankara Mayıs 1980 s.24

TABLO (18) İZMİR BELEDİYESİNCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN KAĞITLARINA GÖRE
ÜRETİLEN TOPLAM KONUT SAYISI İLE, KOOPERATİFLERCE ÜRETİLEN KONUT
SAYISININ KARŞILAŞTIRILMASI

YILLAR	EV			APARTMAN					Ev ve apartman Da. sa.	
	Ev Sayısı	Ev Daire Sayısı	Apartman sayısı	Apartman daire sa.	Ev ve apartman Da. sa.	Ev ve apartman Da. sa.	Ev ve apartman Da. sa.	Ev ve apartman Da. sa.	Ev ve apartman Da. sa.	Ev ve apartman Da. sa.
	Toplam ko. Koope.	Top. ko.	Koope. ko.	Top. ko. koope.	Top. ko. Koope. Top. ko. koope.	Top. ko. Koope. Top. ko. koope.	Top. ko. Koope. Top. ko. koope.	Top. ko. Koope. Top. ko. koope.	Top. ko. Koope. Top. ko. koope.	Top. ko. Koope. Top. ko. koope.
1967	220	-	259	-	259	5	2098	x	2347	74
1968	318	34	370	x	370	3	2894	x	3264	55
1969	509	-	564	-	564	10	3624	x	4188	94
1971	554	-	635	-	635	14	4446	155	5081	155
1972	963	29	1058	35	1058	15	5622	158	6680	193
1973	512	-	554	-	554	16	5673	191	6227	191
1974	436	-	472	-	472	16	5967	159	6439	159
1975	417	-	439	-	439	53	6546	427	6985	427
1978	374	4	404	4	336	62	7224	571	7560	575

GRAFİK : 2

İZMİR BELEDİYESİNCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN KAĞITLARINA GÖRE
ÜRETİLEN TOPLAM KONUT BİRİM SAYISI İLE KOOPERATİFLERCE ÜRETİLEN
KONUT BİRİM SAYILARININ YILLARA GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI



4.4. Cumhuriyet Döneminde İzmir'de Toplu Konut Uygulamaları

İzmir'de büyük ölçekte toplu konut uygulamaları az sayıdadır. Birden fazla topluca konut yapmayı amaçlayan ilk girişimler 1950'lerde küçük ölçekteki konut yapı kooperatiflerinin ü-rünleridir. Bu girişimler yangın yeri olarak bilinen, 1925 yılında Rene Danger tarafından imar planı hazırlanan alanda, 1945 sonrası Belediye'nin kooperatiflere ucuz fiyatla arsa sağlaması ile başlamıştır. Türkiye Emlâk Kredi Bankasının kredi desteği ile 1-3 katlı, bahçeli konutlar yaptırmışlar-dır. Daha sonraki yıllarda imar planlarındaki gabari artışla-rı ile bu alandaki kooperatif yapılarının çoğu yıkılmış, yer-lerine tek tek 6-8 katlı apartmanlar yapılmaya başlanmıştır. Bugün de bu tek tek yıkılma sürmektedir.

1955'lerde Karşıyaka ve Bostanlı'da da kooperatif konutları görülmeye başlamıştır. Yine bu yıllarda Hatay Caddesi (İnönü cad.) çevresinde Hakim Evleri. 1960 yıllarında Basın Sitesi çekirdeği olarak bilinen konut toplulukları da kooperatifler-ce yaptırılmıştır.

1960 sonrasında Sosyal Sigortalar Kurumunun kredi desteği ile işçi kooperatiflerinde artış görülmektedir. Bu yıllarda Sosyal Sigortalar Kurumunun emenet yöntemi ile Buca'da 214 konutluk uygulaması ve diğer kooperatif konutları Buca-Şirinyer'de iş-çi evleri olarak bilinen bir konut topluluğu oluşturmuştur.

1970 sonrasında konut kooperatiflerinin çalışmaları Üçkuyular çevresinde yoğunlaşmaktadır. Daha sonraki yıllarda İzmir Bele-diyesi sınırlarında ucuz ve uygun arsa bulma zorluğu nedeniyle kooperatiflerin uygulamaları çevre belediyelere uzanmıştır.

Türkiye Emlâk Kredi Bankası İzmir'de konut kooperatiflerine kredi desteği sağlamasından başka kendisi de Karşıyaka-Bostan-lı'da satın aldığı arazide 1970 yıllarından buyana toplu konut uygulamalarını sürdürmektedir. 1975 sonrası OYAK'ın üyelerini

İzmir'de Bakanlığın konut çalışmaları 1967-1968 yıllarına uzanmakta, ancak 1975 yılı sonrasında yoğunlaşmaktadır.

Bakanlığın konut çalışmaları şöyle özetlenebilir.

- Buca, 550 konut : 1. kısmın ihalesi 1975, 2. kısmın ihalesi 1976, 3. kısmın ihalesi 1977 yılında yapılan bu konutlar tamamlanmış, ancak altyapısı henüz getirilmemiştir.
- Bornova, 200 konut : 1976 yılında ihalesi yapılan 100 adedinin yapımı tamamlanmıştır. Bir bölümünün polis ailelerine dağıtımı yapılmıştır. 1977 yılında ihalesi yapılan 100 adedinin yapımı sürmektedir.
- B. Çiğli, 100 konut : 1977 yılında ihalesi yapılan bu konutların da üst yapısı tamamlanmış, altyapısı yapılmaktadır.
- Aliağa, 350 konut : Bu konutlardan 1977 yılında ihalesi yapılan 150 adedi tamamlanmıştır. 200 adedinin ihalesi 1979 yılında yapılmıştır, yapımına başlanacaktır.
- Gaziemir, 200 konut : 1979 yılında, ihalesi yapılan konutların yapımı yeni başlayacaktır.
- Toplam 1400 konuttan, 400 adedinin yapımına yeni başlanılacaktır. (1)

İmar ve İskân Bakanlığının 775 sayılı yasaya göre yoksul ve dar gelirli vatandaşlar için konut edindirme yardımlarından biri de Tasarruflu ev-yap (TEY) ismi ile geliştirdiği sistemdir.

(1) A.g.e., 24.4.1980

İmar ve İskân Bakanlığı İzmir Üçkuyular'da TEY sistemi ile konutlar yaptırmıştır. "Adı geçen bu konutlara ilk başvurma 29 Mayıs 1968 tarihinde olmuş ve hak sahipleri tesbit edilerek taahhütname yapmışlardır. İnşaatı biten 300 konut 17 Ağustos 1970 tarihinde noter huzurunda daire belli edilme kurası çekilerek konutların anahtarları teslim edilmiştir.

7 Mayıs 1969 tarihinde başlayan ikinci başvurma döneminde 250 kişi hak sahibi seçilmiştir. 27 Ekim 1971 ve 19 Ocak 1972 tarihlerinde kurs usulüne göre daireleri belirlenenler anahtarlarını teslim almışlardır." (1)

Ayrıca İzmir Belediyesi tarafından Bakanlık yardımıyla yapımı planlanan Esentepe'de 190, Cumhuriyet Mahallesinde 560 olmak üzere toplam 750 konutun ihalesi 1975 yılında, bitenlerin dağıtımı 1980 yılında yapılmıştır.

Afet konutu çalışmalarından Buca gecekondu önleme bölgesinde 1977 yılında yapımına başlanan 250 konut tamamlanmış, alt yapı çalışmaları yapılmaktadır. Tek katlı, bahçeli konutlardır.

İmar ve İskan Bakanlığının toplu konutları Bakanlığın hazırladığı tek tip plana göre yapılmaktadır. Beş katlı, iki daireli toplam 10 daireden oluşan apartmanlar biçimindedir. Brüt 65 m² olan dairelerde iki oda, bir salon, banyo, mutfak, wc bulunmaktadır.

Toplu konut çalışmaları hazine arazileri üzerinde yapılmakta, arazi Belediyeye devredilmektedir. Uygulama müteahhitlere ihale yöntemi ile yaptırılmaktadır. Belediye işbirliği ile yapılan uygulamalarda kontrollüğü Belediye yapmakta, diğerlerinde İl İmar Müdürlüğü kontrol etmektedir.

(1) "CUMHURİYETİN 50. YILINDA İZMİR" İl Yıllığı 1973 s.483-484

Bakanlığın 1975 sonrasında yoğunlaşarak İzmir'de toplu konut ölçeğinde çalışmaları görülmektedir. Dar gelirliilere yönelik oluşu, hazine arazisi üzerinde, toplu konut ölçeğinde planlanması çalışmalarının olumlu yönleridir.

Ancak konut açığı daha fazla sayıda konut üretimini gerektirmektedir ve önce konutların yapılıp altyapının sonradan getirilmesi, yapıda malzeme ve işçilik kalitesinin düşük oluşu, tek tip yapının ekonomik yararına karşılık değişik aile büyüklüklerine yanıt verememesi aksak yönleri olarak sayılabilir. Konut yapımında önce altyapının sağlanması, yapıda daha sıkı denetim, planlamada esneklikler gibi önlemler alınması sözü edilen aksaklıkların giderilmesinde yardımcı olabilecektir.

İZMİR'DE YENİ KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI İLE İLGİLİ PLANLAMA-
LARDA ÖN TASARIM SONUÇLARI

BOSTANLI-BÜYÜK ÇİĞLİ

YENİ KENTSEL YERLEŞİM ALANI ARAZİ KULLANIS BİLGİLERİ

İlk etüdlerdeki sayısal değerler şöyledir :

Ortalama Aile Büyüklüğü : 5 kişi/konut
Yollar toplam yüzeyinin tüm alana oranı : % 11.95
Brüt kentsel nüfus yoğunluğu : 262 kişi/ha (yollar dahil)
Toplam yeşil alanların dağılımı : 20.95 m²/kişi
Konut blokları toplamı : 346
Toplam nüfus : 49120 kişi
Toplam adalar alanı ha : 166.3
yollar : 21.3

187.6 ha.

GAZİEMİR

YENİ KENTSEL YERLEŞİM ALANI ARAZİ KULLANIS BİLGİLERİ

İlk etüdlerdeki sayısal değerler şöyledir :

Ortalama Aile Büyüklüğü : 5 kişi/konut
Yollar toplam yüzeyinin tüm alana oranı : % 14.26
Brüt kentsel nüfus yoğunluğu : 290 kişi/ha
Toplam yeşil alanların dağılımı : 18 m²/kişi
Kamulaştırma alanı (36 ha) içinde :

Konut birimi sayısı 4977
Nüfus 24385
Kentsel brüt yoğ. 284 N/ha.

Toplam Nüfus : 35205 kişi, parsel büyüklükleri
Adalar toplam alanı (ha) 103,2 Yıldız blok 1730 m²
yollar 18.0 Kare blok 1254 m²

D.dörtgen bl. 1104 m²
126.2

Brüt kentsel yoğunluk : 325 (35205/108.2)

Kaynak : İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu
(9.5.1980)

4.4.2. Belediye'nin Uygulamaları

Belediye 1960 lar den başlayarak konut üretmektedir. İlk örnekler sayıları 30-100 arasında değişen konut gruplarıdır. Bunlar kentin çeşitli semtlerinde yapılarak ya kiralık olarak verilmiş ya da düşük bir fiyatla, uzun sürede ödemek koşuluyla satılmıştır. Dar gelirli lere konut üretildiği için olumlu fakat çok küçük ölçekte, parça parça çalışmalardır.

Belediye'nin konut uygulamaları (1)

- Mersinli (spor sahası arkası) 1580 sokak Belediye evleri : 1961 yılında, iki katlı, 38 birim konut yapılmış, şahıslara verilmiştir.
- Alman Kulesi arkası Belediye konutları : 1960 yıllarında 2 katlı blokler biçiminde 44 birim konut yapılmıştır. Kiralık konut olarak sürmektedir.
- Esentepe'de tek apartman : 1963-65 yıllarında, 3 katlı, 10 daireli toplam 30 birim konutluk bir apartman yapılmıştır.
- Eşrefpaşa-Beştepeler konutları : 1965 yılında 45 birim konut yaptırılmıştır. Tek katlı yağma yapılarıdır. Konutlar 42 m², bahçelidir. 2 oda 1 salon bulunmaktadır. Beş, altı evden oluşan sıra evler biçiminde, bitişik düzende yapılmışlardır. Daha çok Belediye çalışanlarına verilmiş, 13500 TL.lık maliyeti tekeitle alınmıştır.
- Kahramanlar Sosyal konutları : 1965-70 yıllarında Belediye tarafından Kahramanlar Kurucay'da apartman biçiminde, 118 birim konut yaptırılmış, tapuları şahıslara verilmiştir.

(1) İzmir Belediyesi Planlama Müdürlüğü

Sn. Turhan Atalay ile kişisel görüşme (21.4.1980)

Belediye'nin daha büyük ölçekteki çalışmaları 1967 sonrası Bakanlık yardımıyla gerçekleştirilen uygulamalarda görülmektedir.

Bunlar, Esentepe I, Esentepe II ve Cumhuriyet Mahallesi Sosyal konutlarıdır.

Esentepe I : 1967-1968 yıllarında yapımına başlanan konutlar, 1970 de bitirilmiştir. Kiralık olarak yapılan bu konutlar daha sonra 10 senedir oturanlara verilmeye başlanmıştır. Daha yeni toplu konut uygulamaları Esentepe II ve Cumhuriyet Mahallesi sosyal konutları İmar ve İskan Bakanlığı kredi yardımıyla yararlanmışlardır. 1976 yılında 750 konut yapımı için Bakanlıktan 23 milyon TL. kredi tahsis edilmiştir. Belediye bu konutlardan 720 tanesini 1980 yılında tamamlanmıştır. Bu konutların sayı ve özellikleri aşağıdadır. (1)

Esentepe Mahallesi sosyal konutlar :

Konut sayısı : Beş katlı, 10 daireli 19 blokta oluşan yerleşimde toplam 190 daire bulunmaktadır.

Daire alanı : Brüt 67 m², net 52 m².

Dairelerin özellikleri : İki oda, bir salon, bir mutfak, bir banyo, bir WC. Ayrıca her dairenin bodrum katında bir kömürlüğü vardır.

İnşaata başlangıç tarihi : 3.4.1976

İnşaata bitim tarihi : 15.2.1979

Toplam maliyet : 29.022.389.00 TL.

Herbir dairenin maliyeti : 152.750.00 TL. (Arsa bedeli hariç)

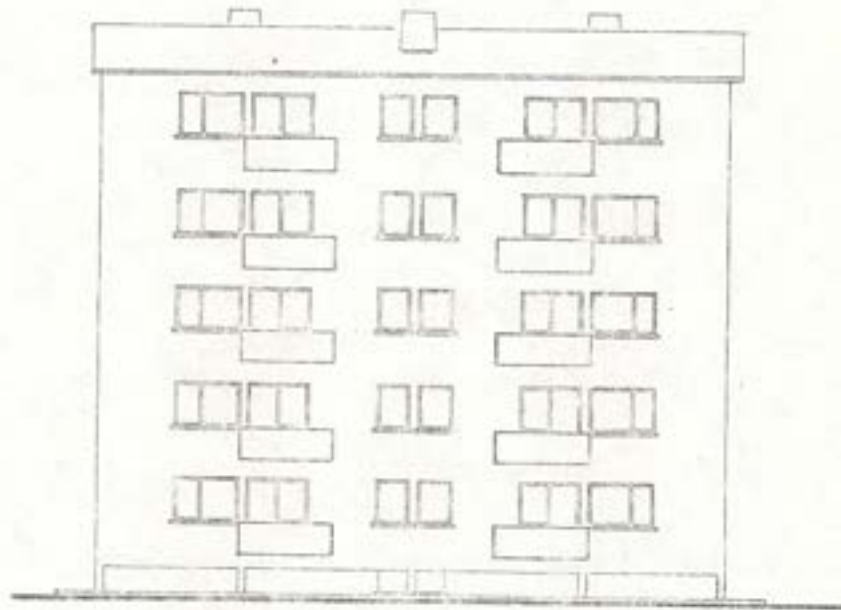
(1) İzmir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü

Sn. Cengiz Ösken ile kişisel görüşme (15.10.1980)

Beşentepe toplu konutları



plan



arka görünüş



Şekil : 2

Cumhuriyet Mahallesi sosyal konutlar :

Konut sayısı : Beş katlı, 10 daireli 53 bloktan oluşan yerleşimde toplam 530 daire bulunmaktadır.

Daire alanı : Brüt 67 m², net 52 m²

Dairelerin özellikleri : İki oda, bir salon, bir mutfak, bir banyo, bir WC. Ayrıca her dairenin bodrum katında bir kömürlüğü vardır.

İnşaata başlangıç tarihi : 8.4.1976

İnşaata bitim tarihi : 24.8.1979

Toplam maliyeti : 85.054.896.00 TL.

Her bir dairenin maliyeti : 160.481.00 TL.

Her iki mahalledeki sosyal konutlar 1980 yılı içerisinde dar gelirliilere tahsis edilmiştir.

4.4.3. Türkiye Emlâk Kredi Bankası Uygulamaları

T. Emlâk Kredi Bankasının İzmir'deki toplu konut uygulamaları Karsıyaka-Bostanlı'da yoğunluk kazanmaktadır. (1) Burada yaklaşık 250 hektar bir alan üzerinde 20000 konut üretilmesi amaçlanmaktadır. Konutların bir bölümünün yapımı bitmiş, bir bölümünün yapımı sürmektedir.

Bankanın ayrıca Alsancak'ta yaptırdığı blok apartmanlar bulunmaktadır.

Alsancak'ta 22 dairelik tek bir apartman yapılmış,

Göstepe'de 2 blok halinde 104 dairelik konutların yapımı sürmektedir.

(1) T.C. Emlâk Kredi Bankası İzmir Şb. Md. Sn. Ali Kaya
Kocamustafaoğulları ile kişisel görüşme 21.4.1980

Bankanın İzmir'de konut yapımı için ilk çalışmalara 1956 yılında başladığı görülmektedir.

Bu yılda ilk kez Alsancak'ta 0,54 hektar bir alan üzerinde "toplam inşaat alanı 13157 m² olan 3 blok 99 daire 17 dükkan ve 1 şube lokali 1959 yılında tamamlanmıştır." (1)

Alanın zemininde yapının kapladığı alan 1917 m², yoğunluk 916 kişi/hektar dır. 99 konut barınma göre hektar başına konut sayısı 183 dür.

1956-59 yılları arasında yapılan bu konutların bir bölümü 1965 yılında satılmıştır.

İzmir Karşıyaka-Deniz Bostanlarındaki toplu konut uygulamaları:

İzmir'de konut gereksinmesini karşılamak amacıyla 1955 yılında Karşıyaka'ya yakın, gelişme alanı olarak belirlenmiş, mücevir alan niteliğindeki Bostanlı'da yaklaşık 250 hektar (2.470.958 m²) bir alan Belediye'den satın alınmıştır. Bataklık görünümündeki bu alanı planlı,düzenli bir konut alanı haline getirmek amacıyla çalışmalar başlamıştır.

Planlama 5 kısımdan oluşmaktadır. (2)

I. kısım : 150 konut 10 dükkan bulunmaktadır.

Bu kısmın imar planı 16.4.1969 tarihinde tasdik edilmiştir.

İnşaat 1969 yılında başlamış, 1972 yılında daireler sahiplerine teslim edilmiştir. 7 hektar alan kaplayan bu kısmın % 44'ü inşaat alanı, % 56'sı yeşil alan olarak ayrılmıştır.

-
- (1) T.Emlâk Kredi Bankası "TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN 50. YILINDA T.EKB" Pan Matbacılık Ankara 1973 s.109
(2) T.Emlâk Kredi Bankası İzmir Bölge İnşaat ve Kontrol Amirliği. Sn. İhsan Erzurumlu ile kişisel görüşme
7.5.1980 - 23.5.1980

Bu kısımdaki konutlar kalorifersizdir. 3 oda, 1 salon bulunmaktadır.

Konutlarda 19 daire subay lojmanı olarak verilmiştir.

II.kısım: 1151 konuttan oluşmaktadır. İmar planı 8.4.1971 tarihinde tasdik edilmiştir. 1972 yılında inşaatın arazi ıslahı çalışmaları başlamıştır. (Arazide inşaat yapılabilmesi için temel takviyeleri, arazi ıslah çalışmaları yapılmaktadır.)

Konutların yapımına 1974 yılında başlanmıştır.

235 konut 1977 yılında, 458 konut 1979'da sahiplerine teslim edilmiştir.

1980'de 336 konut sahiplerine teslim edilmektedir.

Bir bölüm konutun inşaatı henüz başlamamıştır.

III. ve V. kısım : Bu kısımların imar planları 25.4.1979 tarihinde onaylanmıştır.

III. kısım 200 konut,

V. kısım 363 konuttan oluşmaktadır.

III. kısmın temel takviyeleri tamamlanmıştır, V. kısmın temel takviyeleri çalışmaları devam etmektedir. Konutların inşaatının 1980 yılında başlaması programlanmıştır.

IV. kısım : Bu kısımda, imar planına göre önde yaya yolu, gezinti bandı bulunması istendiğinden uygulamaya başlanamamıştır.

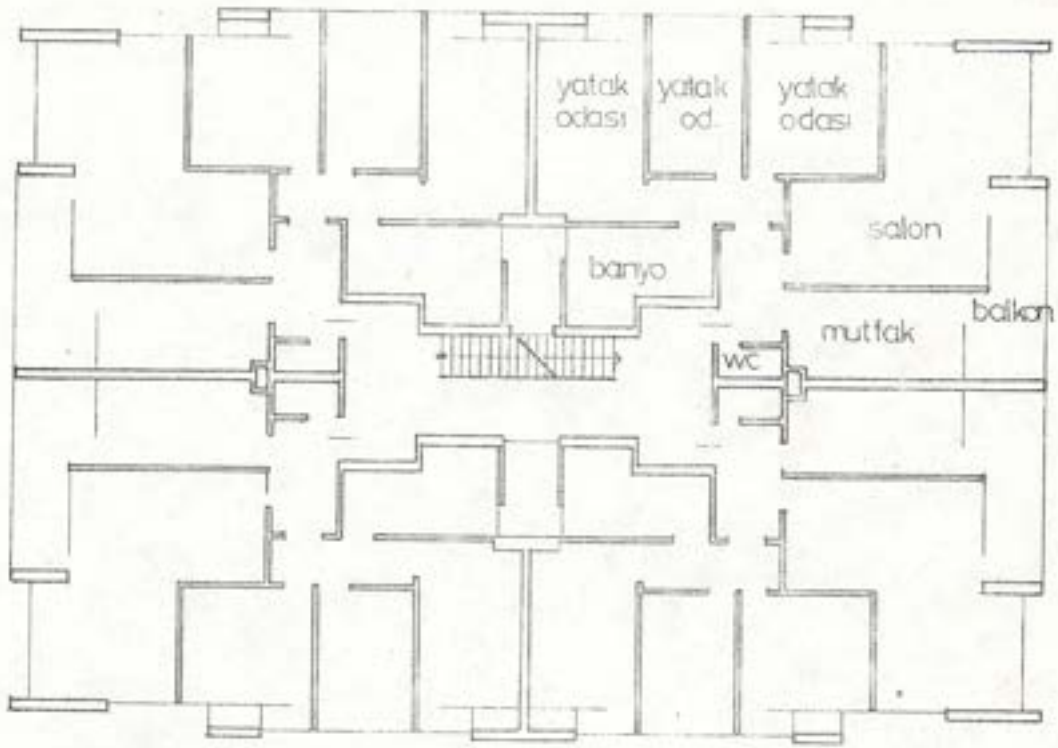
Konutlar : Daireler 3 yatak odası, 1 salon bulunacak biçimde net 100 m² olarak planlanmıştır.

1. kısımdaki konutlar 2 şer katlı ve 4 katlı olarak 2 tipte,

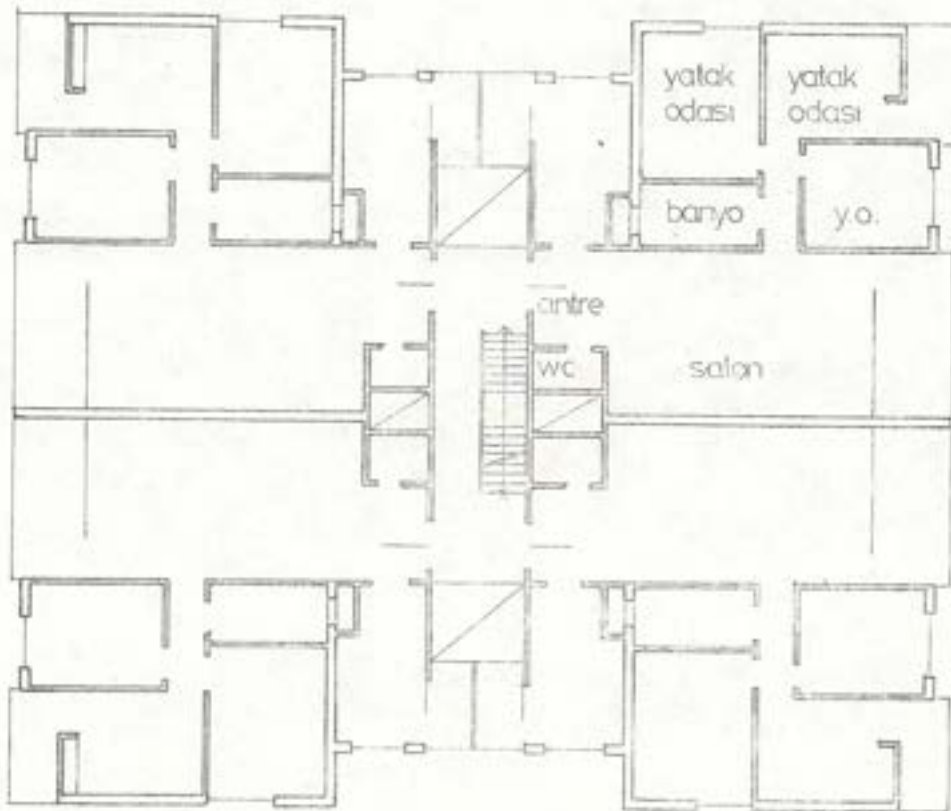
2. kısımdaki konutlar 5 ve 12 katlı olarak

3. ve 4. kısım 5 katlı olarak düzenlenmiştir.

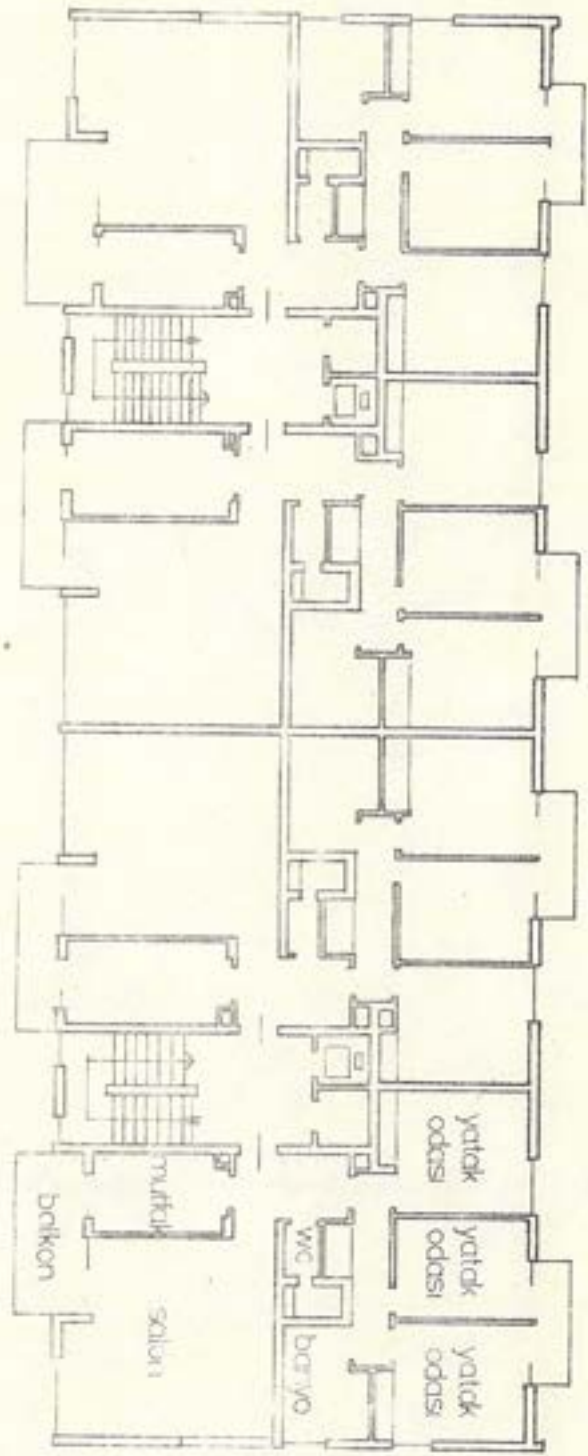
1. Evlilik Kredi Bankası uygulamaları



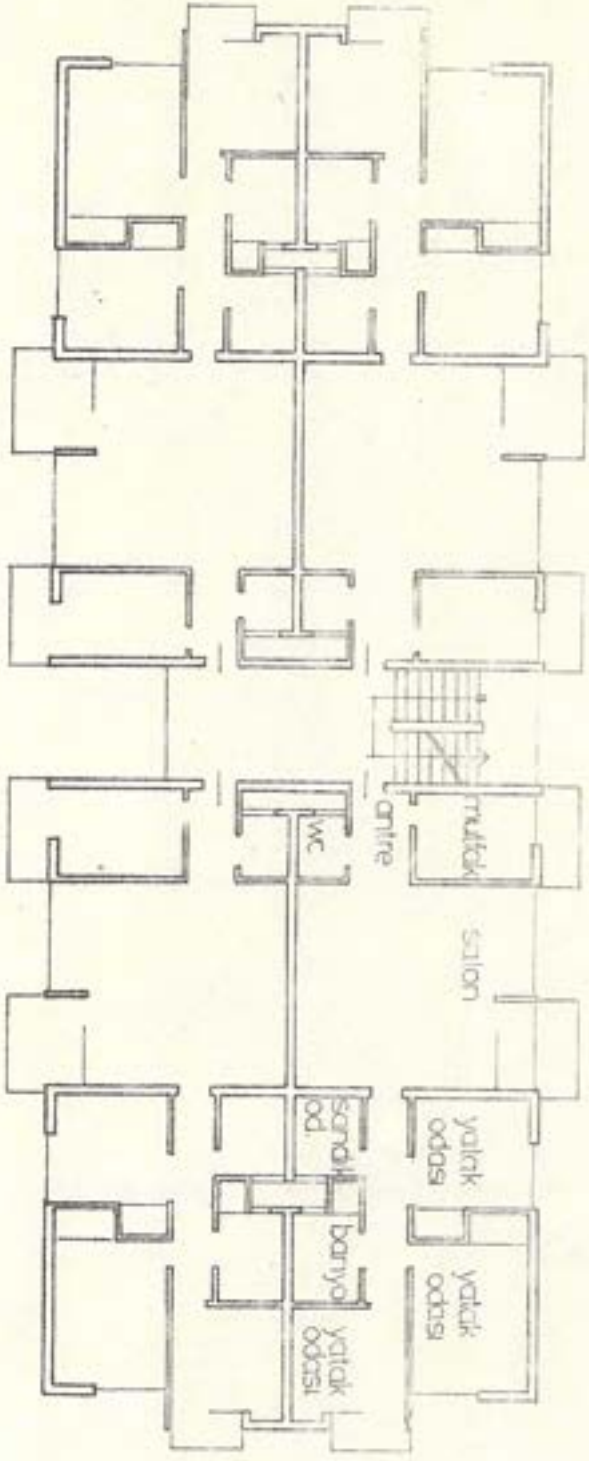
Bostancı 1' : 50



Bostancı 1' : 50



3 katlı tip



3 katlı tip

Dairelerin % 40'ı peşin, % 60'ı 20 yıl vade ile satılmaktadır.
(Banka kredisi ile)

1. kısımdaki dairelerin maliyeti 160000 Tl dir.

2. kısımda daireler 1976 da 450000 Tl.

1978 de 1450000 Tl. ye satılmıştır.

Yapımı sürdürülen yapıların yaklaşık 3 milyon Tl. ye mal-
olacağı sanılmaktadır.

Planlamada konutlar sosyal tesisleri ile birlikte düşünülmüş-
tür. Bahçe içindeki,apartmanlarla birlikte otopark, çocuk oyun
alanları, dükkânlar bulunmaktadır.

İnşaatı biten daireler satılmış, tapuları verilmiştir. Kat mül-
kiyeti yasasına bağlıdırlar. Yeşil alanlar ve yollar Banka'nın
mülkiyetindedir.

Alanda Banka tarafından gerçekleştirilen altyapının maliyeti-
nin yüksekliği (yeraltı su seviyesinin yüksek oluşu, zayıf ze-
min oluşu nedeniyle takviye çalışmaları gerektiğinden) konut-
ların da maliyetini yükseltmiştir. Bu yüksek maliyetleri ile
konutlar ancak ortanın üstündeki gelir düzeyindekilerin konut
sahibi olabilmesine olanak tanımaktadır. B.K.B. nin yurdumuz-
daki diğer çalışmalarında olduğu gibi burada da konutların or-
ta-üstü gelir gruplarına yönelik olması Bankanın dar gelirlile-
rin konut sorununa çözüm getirme amacıyla bağdaşmamaktadır.
Ancak yine de denilebilir ki planlanan çevre planlı bir yerleş-
menin sağladığı üstünlükleri sağlamakta, konutları, yeşil alan-
ları, yolları, otoparkları ile bütünlük içinde olumlu çevre ko-
şulları getirmektedir.

4.4.4. Oyak Uygulamaları

Ordu Yardımlaşma Kurumu üyelerini birer konut sahibi edindirmek amacıyla yapacağı toplu konut girişimi için, 1975 yılında İzmir-Üçkuyular'da yaklaşık 15 hektarlık bir arazi satın almıştır. (1) Arazî özel şahısten 19198350 Tl.'ya alınmıştır. Satın alınan arazinin büyük bölümü İzmir Belediyesi, bir bölümü de Balçova Belediyesi sınırları içerisinde.

Daha sonra arazi için mevzii imar planı hazırlama işlemleri başlamıştır. (Süreç için bakınız Tablo) İmar Planı hazırlanması işi piyasada bir proje bürosuna ihale edilmiştir. Plan hazırlanması 135 takvim günü sürmüştür. Planın onayı, parselasyon projelerinin hazırlanması, tapuların, çapların hazırlanması, imar durumunun alınması, inşaat ruhsatının alınması işlemleri bunu izlemiştir. 8.8.1978 tarihinde onaylanan imar planından sonra bu işlemler tamamlanarak 6.11.1979 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır. (Kronolojik çizelgeye Bkz.)

Konutların yapımına 1979 yılı sonunda başlanmıştır. OYAK'ın Üçkuyulardaki bu arazisinde toplam 1005 konut yapılması planlanmaktadır. 10 blok ve 337 daireden oluşan 1. kısmın inşaatı OYAK-KUTLUTAŞ İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş. firmasına ihale edilmiş ve 19.12.1978 tarihinde yüklenici işe başlamıştır.

İlk aşamada 337 konut, 2. aşamada 300-350 aresi daha sonra da kalanı yapılacaktır. İmar Planında alanın yaklaşık % 50'si yol ve yeşil alan olarak ayrılmıştır. Konutlar blok apartmanlar biçiminde, 7-12 katlıdır.

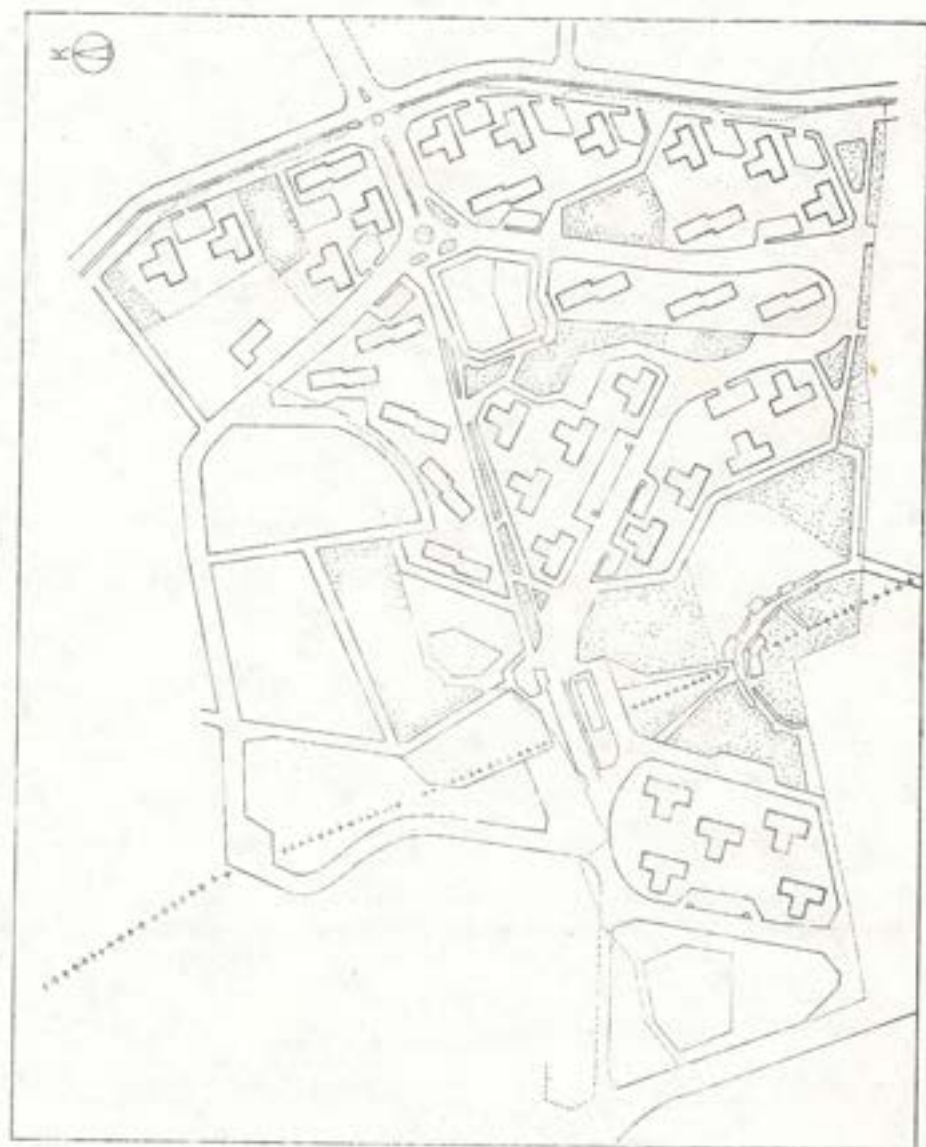
1. kısımdaki 337 daire için dört ayrı tip bulunmaktadır.

A₁, A₂, B₁, B₂ diye ayrılmaktadır. Dairelerin alanı yaklaşık

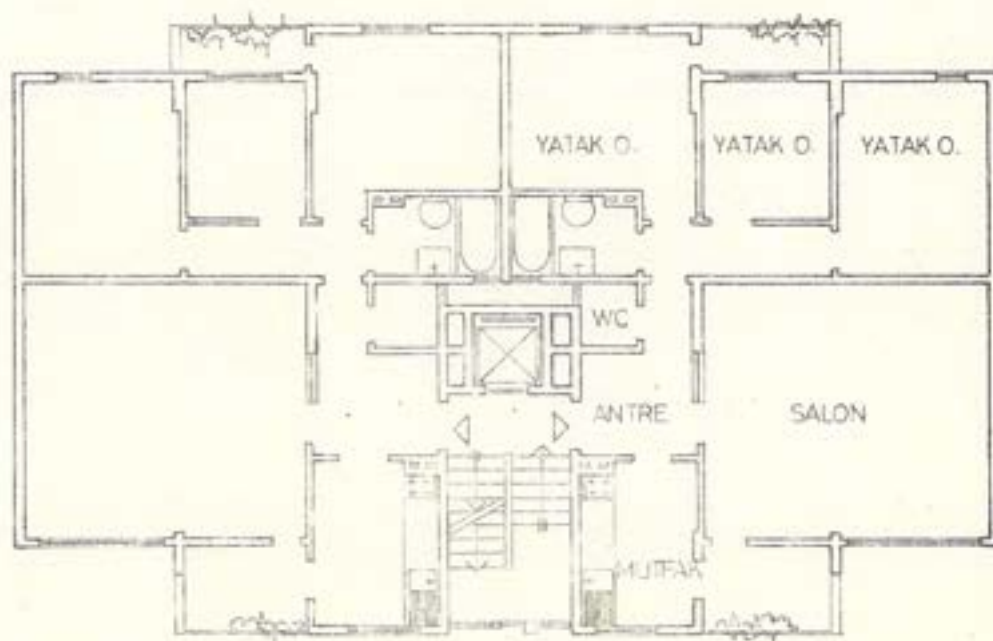
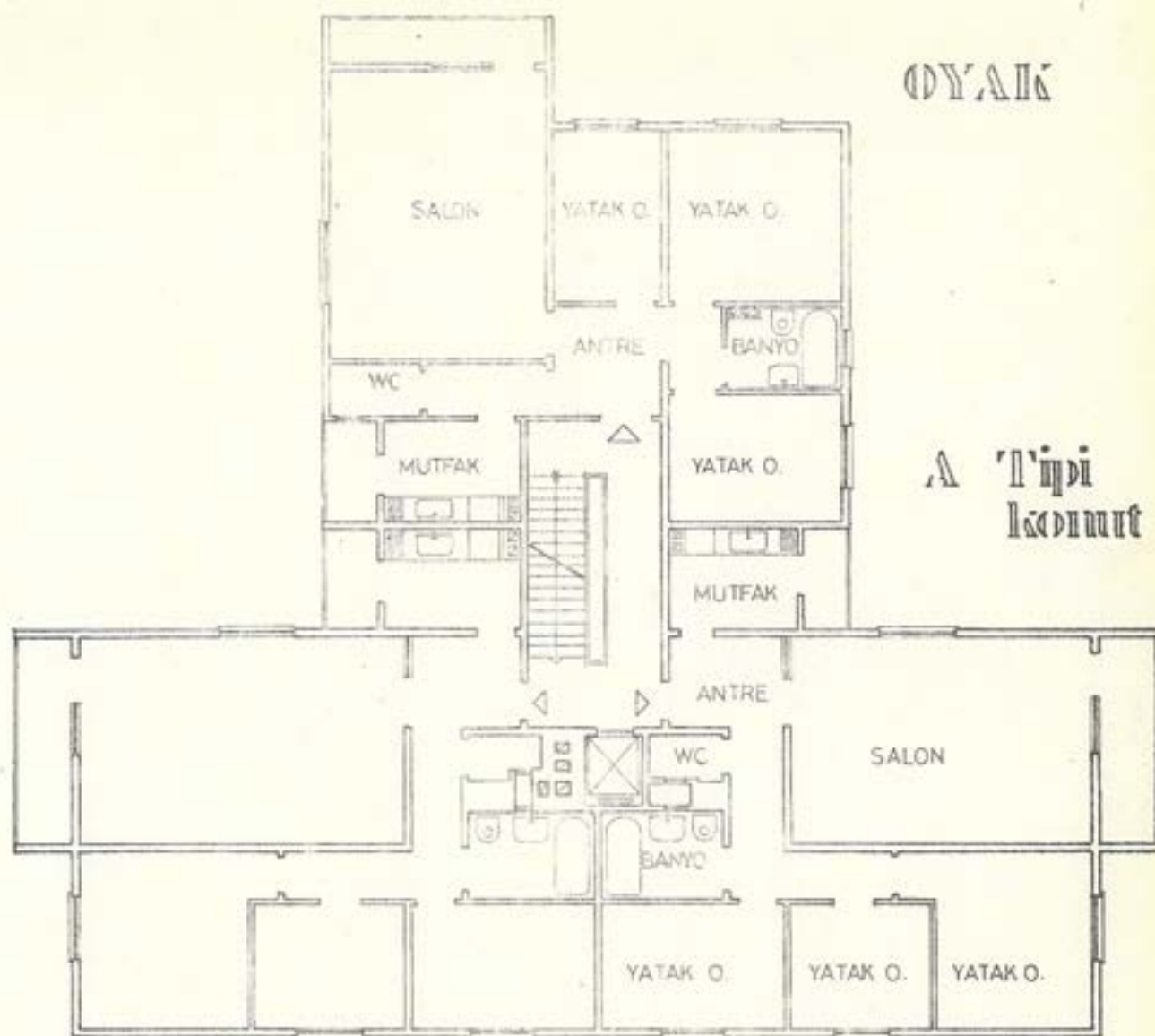
(1) OYAK Gen.Md. İzmir İnşaatları Kontrol Amirliği

Sn. Dündar Eğilmez ile kişisel görüşme (14.5.1980-22.5.1980)

İZANIN İÇİKLİLİK DİYAR SİTESİ



Şekil : 5



Sekil : 6

B' T'ipi konut

net 94 m² dir. Üç yatak odası, salon, mutfak, banyo, hol ve WC den oluşmaktadır. Yapılar betonarme-kerkesdir. Bloklarda kalorifer, su deposu, hidrofor, essensör bulunmaktadır. Hava-gazi yoktur ancak ortakların 3/4'ü isterse sağlanacaktır.

"Konutların maliyeti 1977 yılı ilk ayı piyasa rayiçlerine göre 510000 Tl. olarak hesaplanmıştır." (1) 1979 da 900000 Tl.yı bulan maliyetin sonuçta 2.5 milyona yükselmesi beklenmektedir.

Oyak inşaatlarında tünel kalıp sistemi kullanılmaktadır. Şantiye-de beton merkezi bulunmakta mekanik kürek yardımıyla karışım yapılmaktadır. Tünel kalıpları yerleştirmek için vinç kullanılmaktadır. Döşemeler çelik hasır ile yapılmaktadır.

OYAK'ın Üçkuyulardaki uygulamasının tamamlanmasından sonra Bornova'da satın aldığı arazide 1000 konutluk bir toplu konut uygulaması düşünülmektedir.

OYAK-İZMİR TOPLU KONUT UYGULAMASINDA KRONOLOJİK SÜREÇ

	İmar planı hazırlanması
8.8.1978	İmar Planı onayı
6.3.1979	Parselasyon projelerinin askıya çıkması
6.4.1979	" " itiraza bırakılması
6.5.1979	Parselasyon projelerinin eskiden inerek kesinleşmesi

(1) OYAK Tanıtıcı Broşür.

Parselasyon ve şüyû cetvelleri hazırlanması

- 1.6.1979 Projelerin tapuya gönderilmesi
- 27.8.1979 Tapuların alınması
- 4.9.1979 Çapların alınması
- 21.9.1979 İmar durumlarının alınması
- 12.10.1979 İmar hattı ve kitle durumlarının alınması
- 15.10.1979 İmar Müdürlüğüne inşaat ruhsatı için dosyaların verilmesi
- 6.11.1979 İnşaat Ruhsatı alınması

Bir yıl kadar süren imar planı onayından sonra inşaat ruhsatı alınıncaya kadar geçen zaman ise yaklaşık 15 ay sürmektedir.

4.4.5. Sosyal Sigortalar Kurumunun Uygulamaları

Sosyal Sigortalar Kurumunun konut üretimine üç yönden katkısı bulunduğu önceki bölümlerde belirtilmişti.

1. İşçi kooperatiflerine kredi vererek,
2. Kurum kendisi konut yaptırarak,
3. Ferdi konut kredisi açarak,

Son madde dışta bırakılırsa SSK'nun İzmir'de hem kendisi konut yaptırdığı hem de birçok işçi kooperatiflerine kredi vererek toplu konut uygulamalarında bulunduğu görülür.

Kurum 1960 yıllarında Buca-Şirinyer'de satın aldığı arazide emanet yöntemi ile 214 konut gerçekleştirmiştir. (1) Bu işçi konutları tek katlı, bahçeli evler biçimindedir. Ancak kurum

(1) SSK Emlâk İnşaat Bölge Müdürlüğü Mesken Bürosu

Şef Sn. Asım Mentешеoğlu ile kişisel görüşme Ağustos 1980

TABLO :19

SOSYAL SİGORTALAR KURUMU

İZMİR EMLAK VE İNŞAAT BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ DAHİLİNDE

KURULU KOOPERATİFLER HAKKINDA GENEL BİLGİ

	OCAK 1975	OCAK 1980
	kişi/adet	
1. Bölge dahilinde kurulu kooperatif sayısı	355	227
2. Bölge dahilinde kurulu kooperatif ortak sa.	13538	6789
3. Banka aracılığı ile yapılan kooperatif sa.	11	11
4. Banka aracılığı ile yapılan kooperatif ortak sayısı	440	
5. Doğrudan kurumdan kredi alan veya talepte bulunmak için kurulan kooperatif sayısı	344	216
6. Doğrudan kurumdan kredi alan veya talepte bulunmak için kurulan kooperatif ortak sa.	13098	
7. İnşaatı biten kooperatif sayısı	236	136
8. İnşaatı biten kooperatif ortak sayısı	6716	2924
9. İnşaatı devam eden kooperatif sayısı	46	30
10. İnşaatı devam eden kooperatif ortak sa.	2920	888
11. Kredi talebinde bulunmayan veya yeni kuruluşu yapılan kooperatif sayısı	73	
12. Kredi talebinde bulunmayan veya yeni kuruluşu yapılan kooperatif ortak sayısı	3902	
13. Bireysel ilişki kurulan kooperatif sayısı	149	85
14. Bireysel ilişki kurulan kooperatif ortak sa.	3277	1739
15. Kooperatif inşaatlarının ihale bedeli	1.517.403.104.18 TL.	

Kaynak : SSK. İzmir Emlak ve İnşaat Müdürlüğü Mesken Bürosu

TABLO : 20

İZMİR'DE İŞÇİ

KONUT KOOPERATİFLERİNİN BÜYÜKLÜKLERİ

İşçi Kooperatiflerinin Ortak Sayıları

ORTAK SAYISI	Sayı	Oran (%)
25 den az	163	45.3
26-49 ortak	117	32.5
50-99 ortak	48	13.3
100-199 ortak	24	6.7
200 den fazla	4	1.1
Bilinmeyen	4	1.1
TOPLAM	360	100

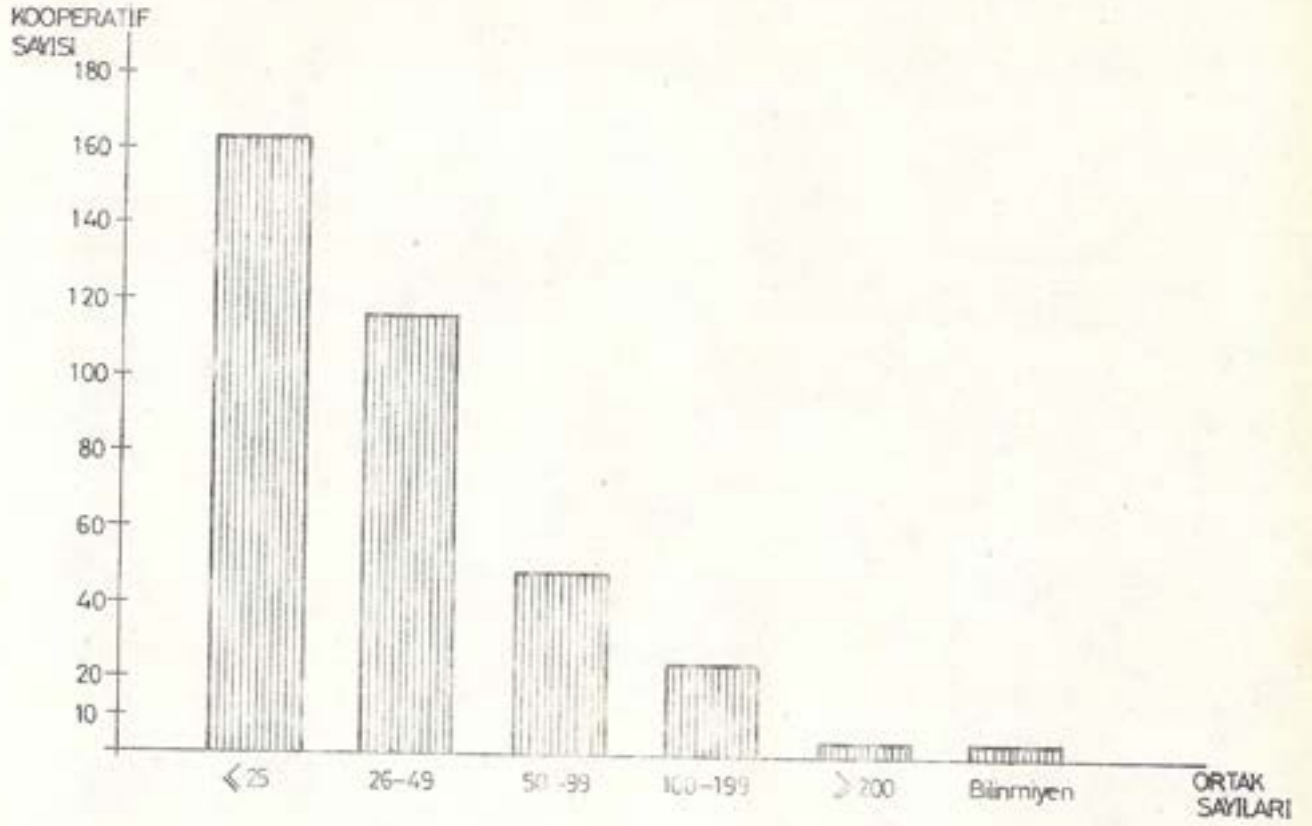
Bu tabloda konut yaptırebilmiş veya henüz yaptırılmamış(veya başarısız) tüm işçi kooperatifleri ele alınmıştır.

En yüksek oran ortak sayısı 25 den az olan kooperatiflerdir. 1973 yılına kadar SSK Konut Kredisi Mevzuatı gereğince kooperatiflerin ortak sayısının en az 7 olması koşulu aranıyordu. 1973 yılında yapılan değişiklik ile konut kooperatiflerine kredi tahsis edilebilmesi için ortak sayısının en az 30 olması koşulu getirilmiştir. Bu yıldan sonra ortak sayısı 30-50 arası olan kooperatiflerde bir artış görülmüştür. Ortak sayısı 200 den fazla olan kooperatifler ise % 1.1 ile tüm kooperatifler içinde en az orandadır. Grafik 3'de bu durum açıklikle görülmektedir. Ülkemizdeki konut kooperatiflerinin, toplu konutla amaçlanan ekonomileri sağlayamayacak ölçüde az olduğu, en yüksek ortak sayılarının oranının 25'den az ortaklı konut kooperatiflerinde bulunduğu İzmir için de doğrulanmaktadır.

Not: Hesaplama Ağustos 1980 durumu gözönüne alınmıştır.
1956-1980(Ağustos) yılları arasında kredi için kuruma başvuran kooperatifler sayılmıştır.

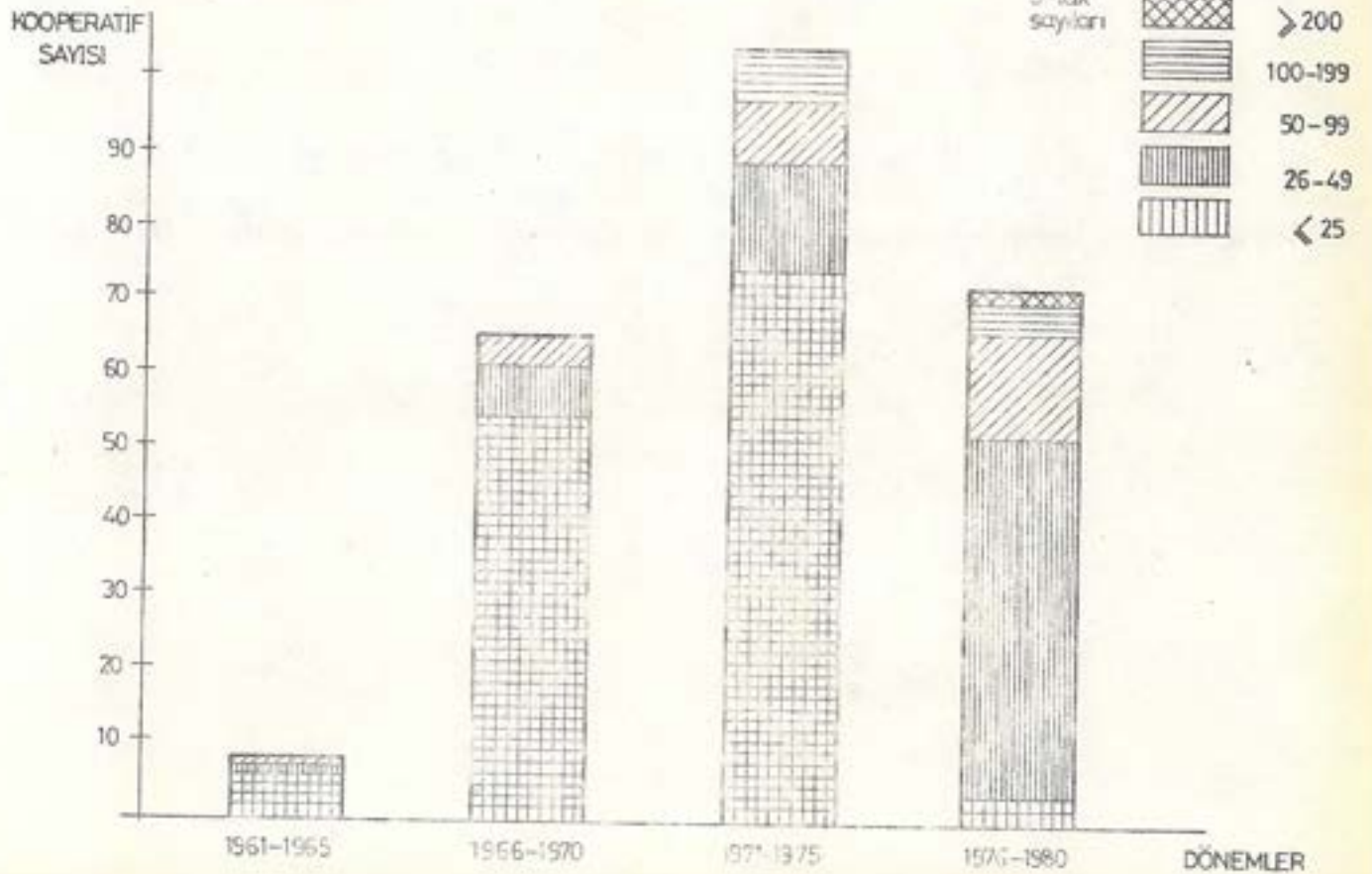
GRAFİK : 3

İZMİR'DE SGK'DAN KREDİ ALMAK AMACIYLA KURULMUŞ, KÖMÜR YAPTIRMIS
VEYA HENÜZ YAPTIRMAMIS TÜM KOOPERATİFLERDE ORTAK SAYILARI



GRAFİK : 4

İŞÇİ KOOPERATİFLERİNİN, ÜRETİ TAPILIS
TARİHİNE GÖRE ORTAK SAYILARI



TABLO : 21

İZMİR'DE İŞÇİ

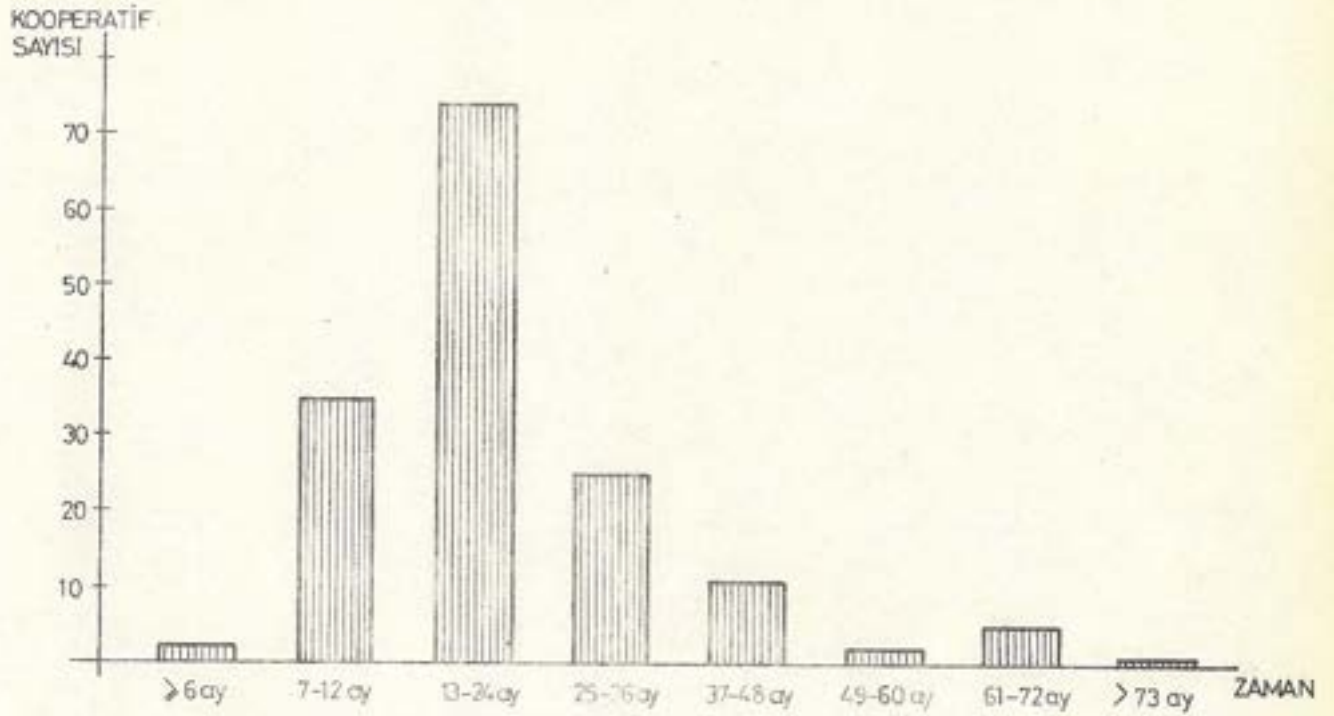
KONUT KOOPERATİFLERİNİN BÜYÜKLÜKLERİ

(KREDİ TAHSİS TARİHLERİNE GÖRE, İŞÇİ KOOPERATİFLERİNİN
ORTAK SAYILARI)

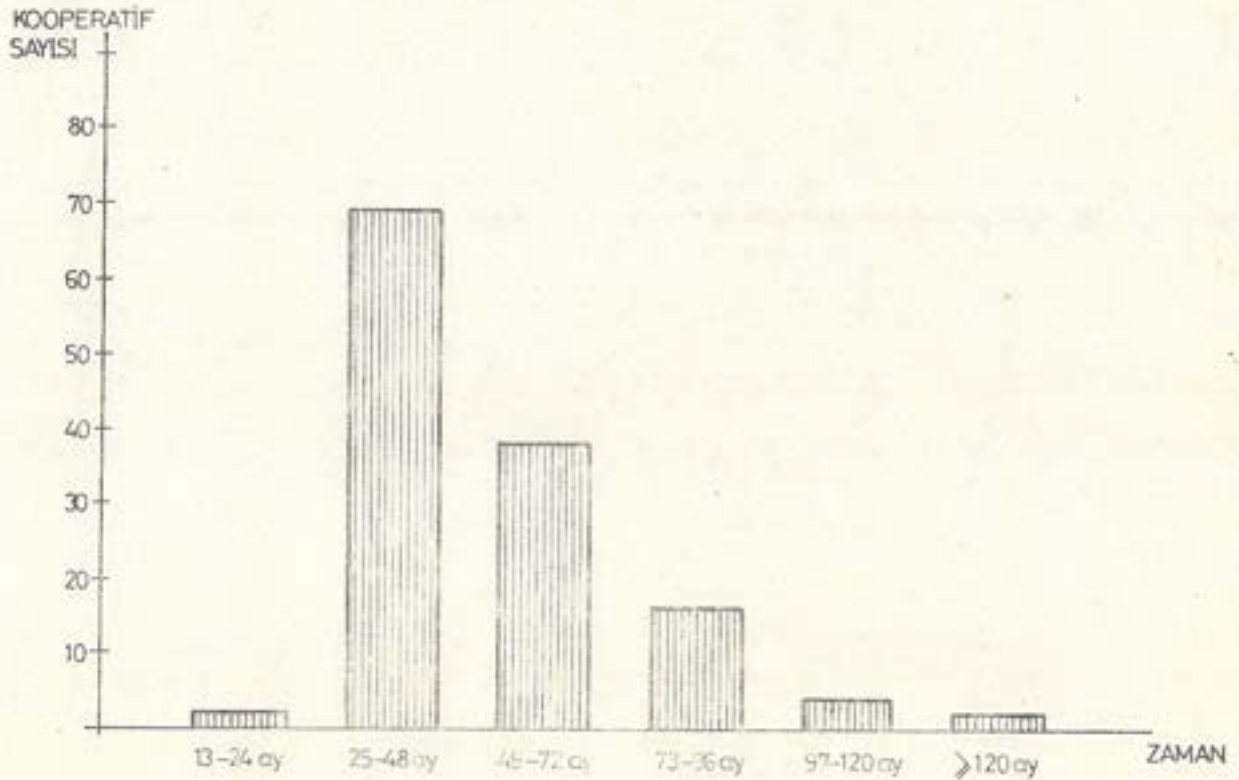
YILLAR	ORTAK SAYISI									
	25'den az		26-49		50-99		100-199		200'den fazla	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sa.	Oran (%)	Sa.	Oran (%)
1961-1965	6	75	1	12.5	1	12.5	-	-	-	-
1966-1970	54	83	7	10.8	4	6.2	-	-	-	-
1971-1975	74	71.2	14	13.5	9	8.6	7	6.7	-	-
1976-1980	4	5.6	48	66.6	14	19.4	4	5.6	2	2.8
(Ağus.)										
							TOPLAM KOOP.SAYISI		249	

Bu çizelgede konut kredisi tahsis edilmiş kooperatiflerin kredi tahsis dönemlerine göre ortak sayıları ele alınmıştır. SSK'ca ilk kredi tahsis tarihi 1962 yılıdır. 1975 yılı sonuna dek ağırlığın ortak sayısı 25 den az olan kooperatiflerde bulunduğu görülür. 1976 dan başlayarak 25 den az ortaklı kooperatiflerin sayısında bir düşüş, 26-49 ortaklı kooperatiflerin sayısında ise hızlı bir artış görülür. Ayrıca ilk kez bu dönemde ortak sayısı 200'den fazla iki kooperatif konut kredisinden yararlanmaktadır. Bu dönemde kredi tahsisi yapılan 25 den az ortaklı kooperatifler 1973 öncesi kurulmuşlardır. Ayrıca bu dönemde 50-99 ortaklı kooperatiflerde de artış bulunmaktadır.

GRAFİK : 5
SSK' DA KONUT KİRETSİ ALMAK ÜZERE BAŞVURMUS
KOOPERATİFLERDE KREDİ TAHSİS SÜRESİ



GRAFİK : 6
İZMİR'DE 1962-1980 DÖNEMİNDE KONUT YAPTIRMIS İŞÇİ
KOOPERATİFLERİNDE KONUTLARIN GELİŞME ZAMANI



TABLO : 22

KREDİ TAHSİS SÜRESİ (İZMİR'DE 1962-1990 YILLARI SSK'dan
KONUT KREDİSİ ALAN KOOP.)

Kuruma Başvuru Tarihi ile Kredi Tahsis Tarihi Arası

ZAMAN	SAYI	ORAN(%)
0-6 ay	2	1.3
7-12 ay	35	22.6
13-24 ay	74	47.7
25-36 ay	25	16.1
37-48 ay	11	7.1
49-60 ay	2	1.3
61-72 ay	5	3.2
73 aydan fazla	1	0.7
TOPLAM	155	100.0

Bu çizelgede 1956-1990 yılları arası kredi almak üzere kuruma başvuran kooperatiflerden bir bölümü ele alınmıştır.(Hakkında bilgi bulunabilenler)

Görüldüğü gibi kooperatifin kuruma başvurduktan sonra işlemlerini tamamlayıp kredisini alma zamanı daha çok 1 ile 2 yıl arasında değişmektedir. Bir bölüm kooperatifte ise bu zaman 7 ay-1 yıl arasında değişmekte, bunu 2-3 yılda kredi tahsisine hak kazanan kooperatifler izlemektedir. Bu sürenin 6 ay veya 6 yıl olması kooperatiflerin başarısını etkilemektedir. Kredinin açılabilmesi için kooperatifin ihalesini yapması gerekmektedir.

TABLO : 23

İZMİR'DE İŞÇİ KONUT KOOPERATİFLERİNDE GERÇEKLEŞME SÜRESİ
(KOOPERATİF TESCİL TARİHİ ile İSKÂN RUHSATI TARİHİ ARASI)

ZAMAN	SAYI	ORAN(%)
13-24 ay	2	1.5
25-48 ay	69	53.0
49-72 ay	38	29.0
73-96 ay	16	12.0
97-120 ay	4	3.0
120 aydan fazla	2	1.5
TOPLAM	131	100

Aritmetik Ortalama : 52 ay.

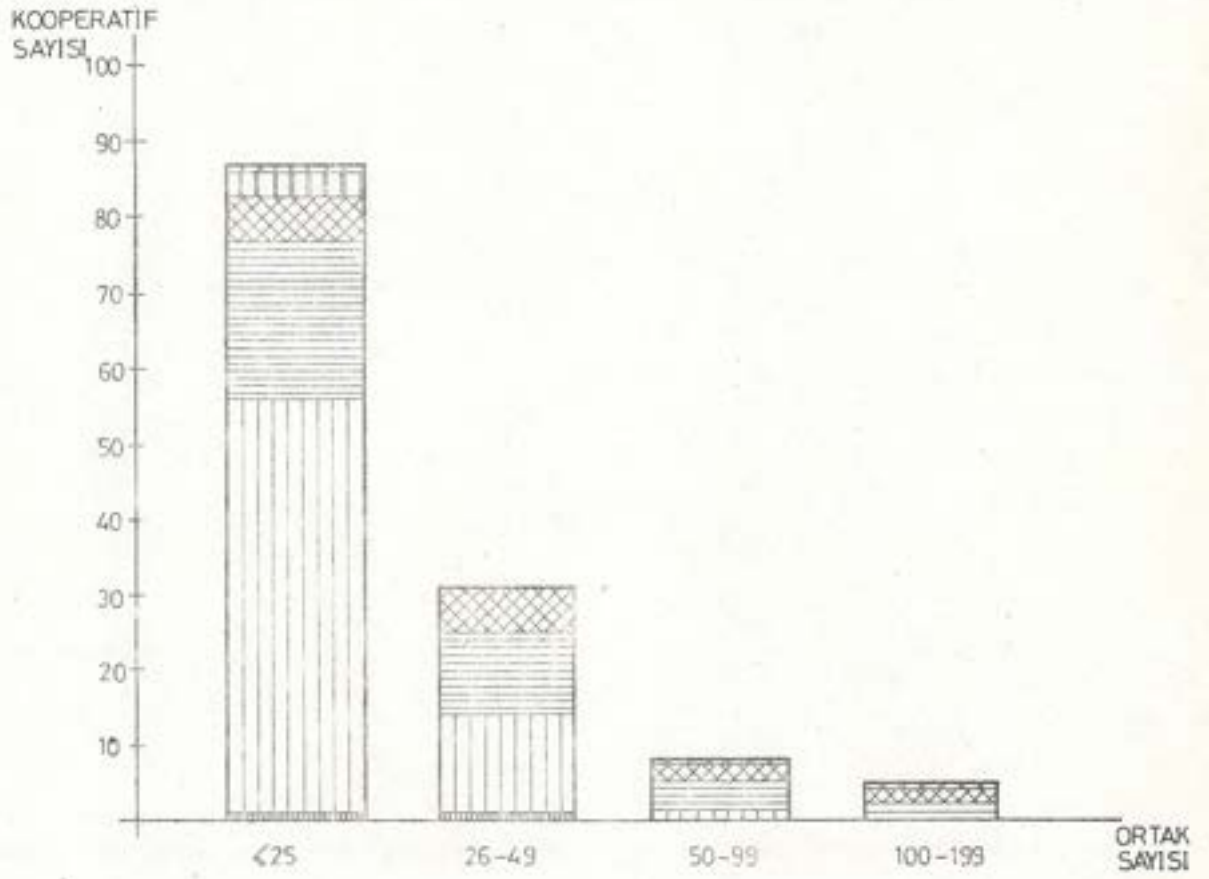
Bu çizelgede, 1962-1980 yılları arası konut yaptırmış işçi kooperatiflerinden hakkında bilgi bulunabilen 131 tanesinde konutların gerçekleştirilebilme zamanı ele alınmıştır. Bu süre, kooperatiflerin tescil tarihi ile konutların iskân ruhsatı tarihleri arası incelenerek bulunmuştur. Görüldüğü gibi kooperatiflerin yarısından fazla bir oranı 25-48 ay (2-4 yıl) arası bir sürede konut yaptırabilmektedir. Bunu % 29 oran ile 49-72 ay (4-6 yıl) da konut yapımını gerçekleştirebilen kooperatifler izlemektedir.

Konut yaptırabilmiş işçi kooperatiflerinde konutların gerçekleşme süresinin, kooperatiflerin ortak sayısına (kooperatiflerin büyüklüğüne) göre dağılımı ise şöyledir :

TABLO :

Kooperatif Ortak Sa.	GERÇEKLEŞME SÜRESİ					
	13-24 ay	25-48 ay	49-72 ay	73-96 ay	97-120 ay	120'den fazla
25'den az	1	55	21	6	3	1
26-49 ortak	1	13	11	6	-	-
50-99 "	-	1	4	2	-	-
100-199 "	-	-	2	2	1	-
TOPLAM	2	69	38	16	4	2

GRAFIG : 7
İŞÇİ KOOPERATİFLERİNDE, ORTAK SAYILARINA
GÖRE GERÇEKLEŞME ZAMANLARI



ZAMAN

-  > 120 ay
-  97-120 ay
-  73-96 ay
-  49-72 ay
-  25-48 ay
-  13-24 ay

Tablo:22 ile Tablo:23 karşılaştırıldığında konut kooperatiflerinin yapımında geçen aşamaların zamanlara dağılımı kabaca belirlenmektedir. Kooperatif tescil tarihi ile konutların tamamlanması olarak ele alınan iskân ruhsatı tarihi arası süre çoğunlukla 2-4 yıl arası idi. Kredi tahsisî konutların yapımına bağlama öncesi tarihi olduğuna ve 1-2 yıl arasında değiştiğine göre konutların gerçekleştirme süresinin yarısı kuruluş, resmi kurumlara başvuru, proje hazırlanması gibi işlemlerle geçmektedir. (süreç için Bkz. EK: 2)

4.4.6. Bağ-Kur'un Uygulamaları

1972 yılında kurulan ve 1975 yılında kooperatiflere konut ve işyeri kredisi açmaya başlayan Bağ-kur'dan kısa geçmişi nedeniyle konut kredisi olarak gerçekleştirilmiş kooperatifler İzmir'de de az sayıda bulunmaktadır.

İzmir İli olarak ele alındığında Bağ-kur'dan kredi alan kooperatif sayısı 9(Mayıs 1980'e göre)ortak sayısı 733'dür. Bu kooperatiflerden bazıları Ödemiş, Tire, Bergama gibi İzmir'in ilçelerinde bulunmaktadırlar. Ortak sayısı yönünden toplu konut sayılabilecek uygulamalarda bulunmuş en önemlisi Esnaf Köyleri Yapı Kooperatifidir. 393 ortaklı bu kooperatif Üçkuyularda konut yapımında bulunmaktadır.

İzmir ilindeki bu kooperatiflere (yine Mayıs 1980'e göre) 80.146.205,99 Tl. ödenmiştir. Tablo: 25 'de İzmir ilinde Bağ-kur konut kredisinden yararlanan konut kooperatifleri görülmektedir.

Eylül 1980'de İzmir Merkez İlçede Bağ-kur'dan kredi almak üzere kurulmuş Ticaret Siciline kayıtlı konut yapı kooperatifi sayısı ise 45'dir.

TABLO : 25

İZMİR'DE BAĞ-KUR KONUT KREDİSİNDEN YARARLANAN KOOPERATİFLERİN
15/5/1980 İTİBARIYLA DAĞILIMI

İZMİR	ORTAK SAYISI	TAHSİS EDİLEN KREDİ	ÖDENEN İSTİHLAK
Bergama Esn.Köy.Yapı Koop.	54	5.400.000	5.353.005,99
Bölge Yapı Koop.	16	2.240.000	2.240.000
Ege Konut Yapı Koop.	140	21.000.000	18.900.000
Esn.Köyleri Yapı Koop.	393	49.000.000	46.260.000
Gültepe Esn.Yapı Koop.	20	1.600.000	960.000
Karşıyaka Konut Yapı Koop.	16	2.160.000	2.160.000
Ödemiş Esn.Yapı Koop.	96	11.520.000	1.843.200
Tire Konut Yapı Koop.	18	2.700.000	2.430.000
Yapı-Kur Yapı Koop.	20	x 3.000.000	-
TOPLAM	773	99.520.000	80.146.205,99

(x) Kredi kullanma imkânını kaybetmiş.

Bağ-Kur konut kredileri 1975 yılından itibaren verilmeye bağlandığından bu yolla konut yaptıran kooperatif sayısı henüz oldukça sınırlıdır. Tahsis edilen konut kredilerinin yıllara göre dağılımı ise şöyledir :

İZMİR	TAHSİS EDİLEN KONUT KREDİLERİ	
YILLAR	KOOPERATİF SAYISI	SİGORTALI SAYISI
1975	1	343
1976	3	214
1977	3	50
1978	-	varolan kooperatiflerde
1979	2	116 ortak artışı.

4.4.7. Konut Kooperatiflerinin Uygulamaları

İzmir'de kamu kuruluşlarının çalışmaları yanında konut yapı kooperatiflerinin ve sınırlı sayıda bazı özel konut şirketlerinin girişimleri bulunmaktadır. Özel konut şirketlerinin uygulamaları daha çok üst-orta gelir gruplarına yönelik olmuştur. Bu yolla konut edinmede konutun finansmanı ise daha çok kişisel biriktirimlerle sağlanmaktadır.

İzmir'deki kooperatif uygulamaları genellikle küçük girişimlerdir. İlk kooperatif konutları 1950 sonrasında görülmeye başlanmıştır. Bu yıllarda çıkarılan 5228 sayılı "Bina Yapımını Teşvik Kanunu" ve 1953'de çıkarılan 6188 sayılı "Bina Yapımını Teşvik ve izinsiz yapılan binalar hakkında kanun" hükümleri kooperatif konutlarının yapımına da destek sağlamıştır. Ayrıca 1946 yılında Emlâk ve Eytam Bankasının sermayesinin yükseltilerek Türkiye Emlâk Kredi Bankasına dönüştürülmesi ve bankanın kuruluş yasasında "eşi ve velâyeti altında bulunan çocukları mesken veya akara sahip olmayan yurttaşlara ve bunların mesken edinmek üzere kuracakları kooperatiflere, inşaat bedelinin % 90'ına kadar ipotek mukabilinde krediler verilebileceği" görevi tüm yurttaki olduğu gibi İzmir'de de konut kooperatiflerine finansman yönünden gerekli ortamı hazırlamıştır.

Bu etkenler yanında 1948-1949 yıllarında Belediye'nin, 6188 sayılı yasa desteğinde Alsancak, Kargıyaka ve kentin diğer kesimlerinde arsa tahsisi görülür. Rene Dengér'nin planladığı bölge içerisinde yer alan kültürpark çevresinde, Belediye'nin normal değerinin oldukça altında ucuz fiyatla kooperatiflere arsa vermesi ile bu alanda ilk kooperatif çalışmaları görülmeye başlanmıştır. Merkez Bankası mensupları yapı kooperatifi, Belediye Memurları kooperatifi, Demiryolcular kooperatifi, Gündoğdu Bahçelievler kooperatifi, Güzelizmir Bahçelievler kooperatifi, Öğretmenler kooperatifi bu ilk örneklerdendir. (Bkz. Şekillere EK : 3) . Bu kooperatiflerin ortak sayıları 20-100 arasında değişmektedir. Tek katlı iki veya üç katlı, bahçe içinde evler biçiminde bir konut dokusu oluşturmuşlardır. Konutlar tek tek veya ikiz düzende yapılmışlardır. Eğimli, kiremit kaplı

ahşap çatıları bulunmaktadır. Çoğu betonarmedir. Bu yıllarda farklı kooperatiflerin yaptırdıkları konutların görünüşleri benzer özellikler taşımaktadır. Konutların planlarında oturma odası, misafir odası ayırımı gibi toplumsal yaşamın etkileri yansımaktadır. Odalar geniş, köşe balkonları yarı korunmuş biçimdedir. İki veya üç katlılarda her katta tek daire bulunmaktadır. Bugün bu kooperatif konutlarından pek azı ayakta kalabilmiştir. Belediye tarafından, kooperatiflere verilen arselerin parsellenerek ortaklara devredilmesi ile daha sonraki yıllarda "yık-yap" olayına bağlı olarak bu konutların çoğu yıkılmış yerlerini çok katlı apartmanlar almıştır. Ayakta kalabilenler daha çok sokak aralarında bulunanlardır.

Aynı yıllarda Karşıyaka ve Bostanlı'da da benzer nitelikte konutlar yaptıran kooperatif çalışmalarına rastlanmaktadır. Karşıyaka Bahçelievler kooperatifi, Güzelevler, Modernevler, Bostanlı Subay evleri, Çağlar yapı kooperatifi gibi.

Bugün Hakimevleri olarak anılan kesimin çekirdeğini oluşturan İzmir Adliyeciler kooperatifinin çalışmaları da 1955 yıllarına rastlanmaktadır. (Bkz. Şekil)

1950 sonrasında konut kooperatiflerinin çalışmalarının başlamasında bir diğer etken, yine bir finansman kuruluşu, Sosyal Sigortalar Kurumunun işçi konut kooperatiflerine Emâlâk Kredi Bankesi kanalıyla kredi açmasıdır. Ancak, bu yolla İzmir'de gerçekleştirilen 11 konut kooperatifinden 8'inin ortak sayısı 30'un altındadır. Toplu konut sayılamayacak ölçüde küçük kooperatiflerdir. Bu kooperatiflerden yalnızca birisinin ortak sayısı 100'ü geçmektedir.

Kurum kuruluş yasasında değişiklik yapan 8/8/1961 tarihli yasa sonrası işçi konut kooperatiflerine doğrudan, kurumca kredi açılması ile İzmir'de bu yıllara kadar daha çok Emâlâk Kredi Bankesinden kredi alan kooperatifler yanında işçi kooperatifleri sayısında da artış görülmüştür.

1960-1965 döneminde Göztepe'de Karantina işçi evleri (64 ortak), 1965-1970 arasında Güzelyalı semtinde Devsu işçi yapı kooperatifi (34 ortak) ve sonradan Basın Sitesinin çekirdeğini oluşturan Gazeteciler Sendikası Basın Sitesi işçi yapı kooperatifi (25 ortak) Sosyal Sigortalar Kurumu kredisinden yararlanmışlardır.

Bu yıllarda kurulan, ortak sayıları genellikle 25'den az olan çok sayıdaki kooperatif, kentin değişik kesimlerinde tek veya 2-3 apartman biçiminde konutlar yaptırmışlardır. (Bu arada 1965 yılında kabul edilen Kat Mülkiyeti Kanununun da apartman yapımında yasal desteği sağlaması ile.)

Kooperatiflerin konut yapımında karşıladıkları en büyük güçlüklerden biri kendilerine uygun, ucuz, altyapısı sağlanabilecek arsa bulmalarıdır. İzmir'de de kent içi uygun kogullu arsa bulmaları güçlüğü ile kooperatiflerin belediye mücavir alanında veya çevre belediyelerde yer seçtikleri görülmektedir.

1970 sonrası Üçkuyular çevresinde birçok kooperatif konut yapılmıştır. Bu çevrede İmar İskân Bakanlığı konutları da bulunmaktadır. (Şüphesiz yerseçiminde en önemli etkenin bu doğrultudaki plan kararları olduğu gözden uzak tutulamaz)

Eshot Bahçelievler yapı kooperatifi (132 ortak), Eshot İtimat işçi yapı kooperatifi (169 ortak), Diler işçi yapı kooperatifi (149 ortak) Üçkuyular'da 1970 sonrası konut yaptıran kooperatiflerden birkeçidir.

İzmir'de 1970 sonrası çevre belediyelerden özellikle Bornova'da işçi konut kooperatiflerinin yerseçtikleri görülmektedir. Bunda bir etken de Bornova Gecekondu Önleme Bölgesi Planının hazırlanması ve belediyenin bu alanda kooperatiflere ucuz fiyatla arsa vermesidir. (Petrol işçileri sendikası koop:160 ortak, Teksif işçileri mesken yapı koop:156 ortak, Karayolları sanayi işçileri yapı koop:450 ortak bunlardan birkeçidir.) Bu alanda yer alan, konutları tamamlanmış yapı kooperatiflerinin en büyüğü olan Halkaya yapı kooperatifi İmar İskân Bakanlığının tip konut projelerini uygulayarak, tek katlı, bahçeli 707 konut yaptırmıştır. Bu kooperatif ortakları, Emlâk Kredi Bankasından konut kredisi sağlamıştır.

Sosyal Sigortalar Kurumunun konut kooperatiflerine kredi açılması için en az ortak sayısını 30'a çıkarması ile İzmir'de bu yıla kadar kurulan işçi kooperatiflerinde ortak sayılarında çoğunluk 25'den az ortaklı kooperatiflerde iken, 1973 sonrası ortak sayısı 30-50 olan konut kooperatiflerinde çoğunluk bulunmaktadır.

1972 yılında Bağ-kur'un kurulması ile bu kuruluştan da kredi almak üzere birçok yapı kooperatifi kurulmuştur. Bugün bu yolla kredi alıp konut yaptıran kooperatif sayısı az olmakla birlikte Bağ-kur sigortalarına yönelik pek çok kooperatif de kuruluş aşamasındadır. Bağ-kur'dan konut kredisi alan ilk yapı kooperatifi Üçkuyular'da 484 birim konut yaptırmış bulunan Esnaf Köyleri yapı kooperatifidir.

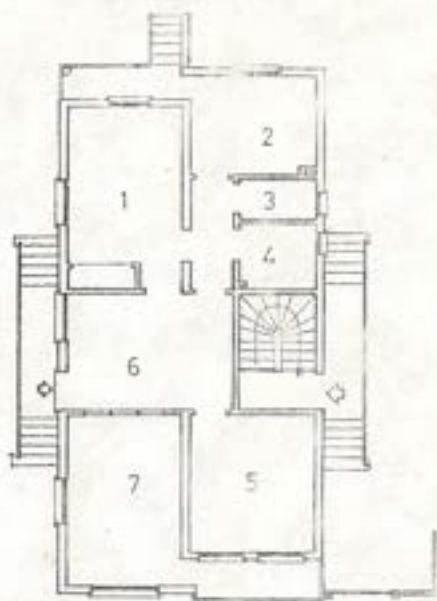
İzmir'de konut kooperatiflerinin sayısı her geçen yıl artmaktadır. Ancak kooperatiflerin yaptırdıkları konut sayısındaki artış sınırlı düzeydedir. (Bkz. Grafik:2)

Özetle, İzmir'de kurulan, konut yaptıran veya başarısız yapı kooperatiflerinin uygulamaları, nitelikleri, sorunları genelde ülkedeki yapı kooperatiflerinin uygulamaları, nitelikleri, sorunlarından soyutlanamaz, denilebilir. Arse edinme, finansman sağlama, teknik yardım konularındaki destekler bu kuruluşların başarılı olmalarından etken olmaktadır.

4.4.7.1. Konut Kooperatiflerinin Uygulamalarından Örnekler 1923-1981

Bu örneklerin toplanmasında İzmir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivi, Bornova Şube Müdürlüğü arşivi, SSK İzmir Emlâk İnşaat Bölge Müdürlüğü arşivinden yararlanılmıştır. Örnekler konusundaki bilgilerin derlenmesinde yine bu arşivlerden, Ticaret Sicil Memurluğu arşivinden ve kooperatif kurucu veya ortaklarından (Sn. Hayri Gürer, Remzi Kurgun, Tevfik Sağel, Fikret Erdeniz, Kadri Atamalı, Sezai Özvardar, Orhan Akışık) görüşme yoluyla edinilen bilgilerden yararlanılmıştır.

İZMİR BANTACILAR DER KODDİTİA'TİDİ

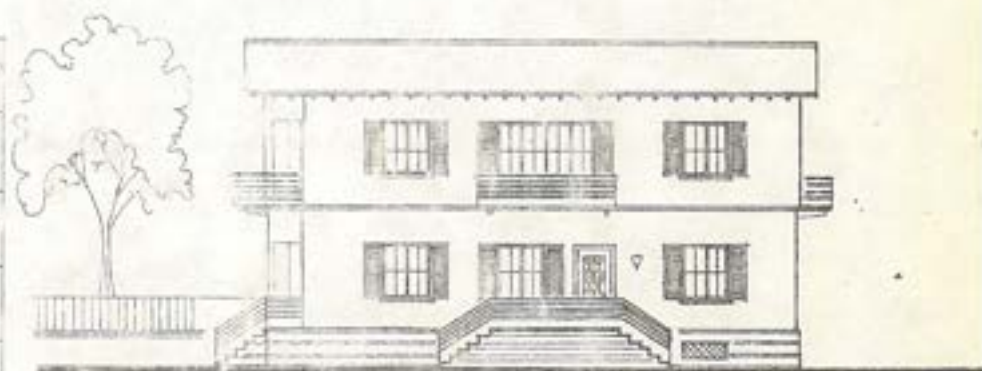


zemin kat planı



ön görünüş

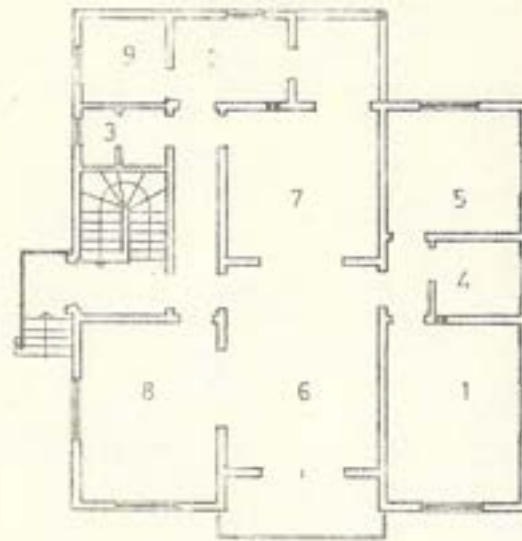
1	Eh.Y.O.	12.35 m ²
2	Mutfak	8.67 "
3	WC	2.17 "
4	Banyo	3.58 "
5	Misafir O.	11.98 "
6	Salon	13.51 "
7	Oturma O.	13.58 "



sol yan görünüş

0 1 5m

İBBELERDİYE MEHTURİLANI BAHIKELİNEVLERİ KODİFEREATİDİ (Alstıccık)



zemin kat planı

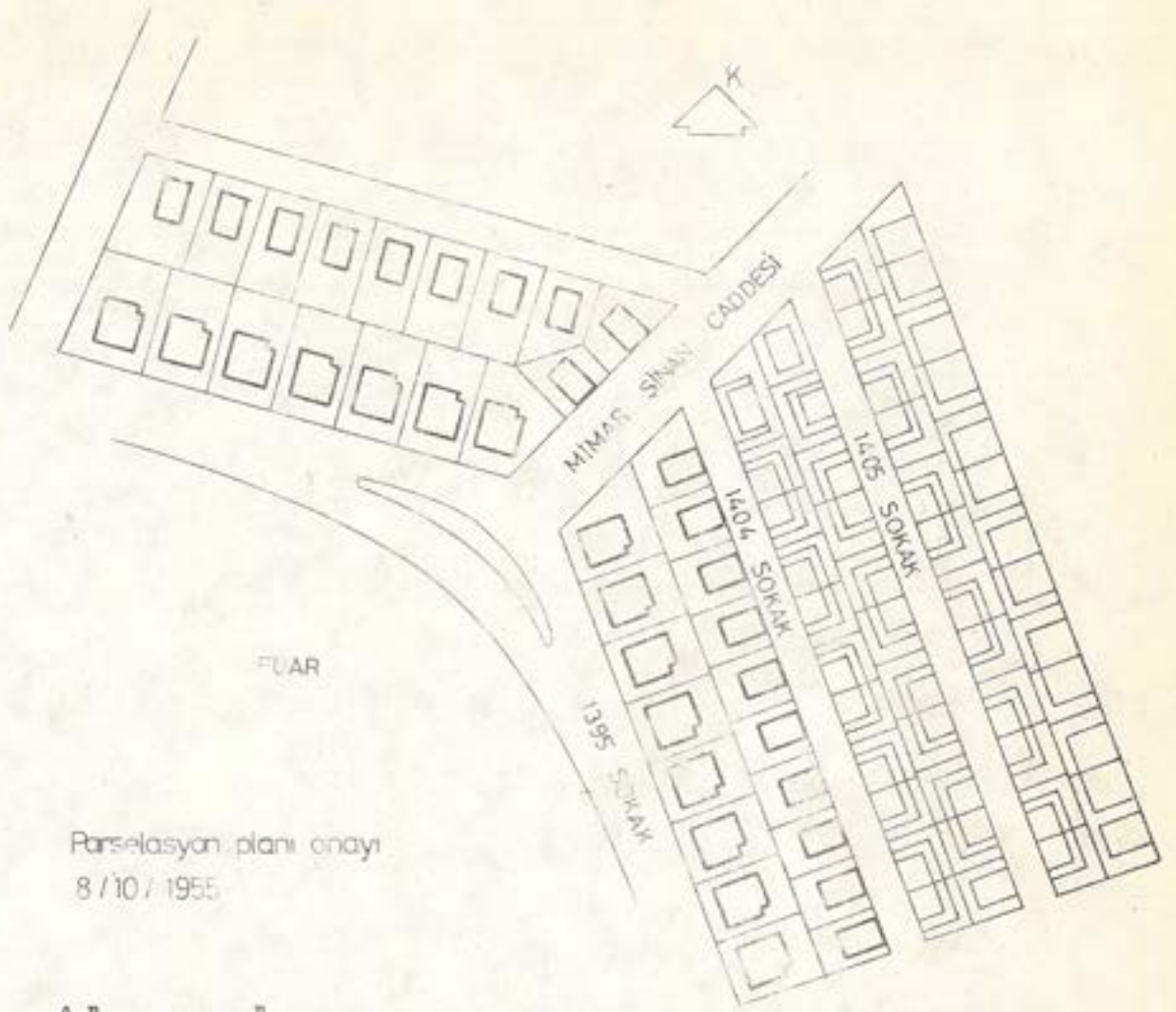
1	Eh.Y.O.	13.95 m ²
2	Mutfak	6.9 "
3	WC-Lav.	3.3 "
4	Banyo	4.6 "
5	Yatak O.	10.08 "
6	Oturma O.	20.4 "
7	Yemek O.	15.60 "
8	Misafir S.	10.27 "
9	Kiler	5.60 "



ön görünüş

0 1 5m

Sekil : 8



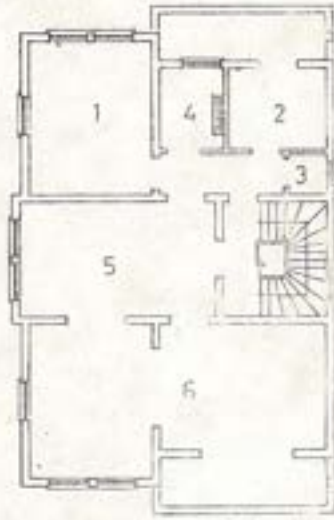
Parselasyon planı onayı
8/10/1955

Alsancak Belediye Memurları Kooperatifi

Şekil : 4

0 10 50m

İBBELLEDİYE MİDENTURİBLARI BAUCHELDİVENTLERİ
KODDİBLERATİBİ (Aİsemceke)



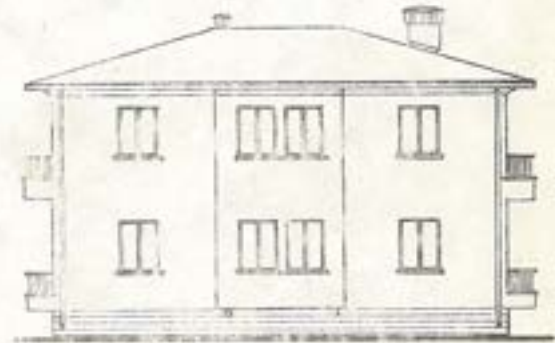
1. kat planı

ONAYI / 14/12/1950



ön görünüş

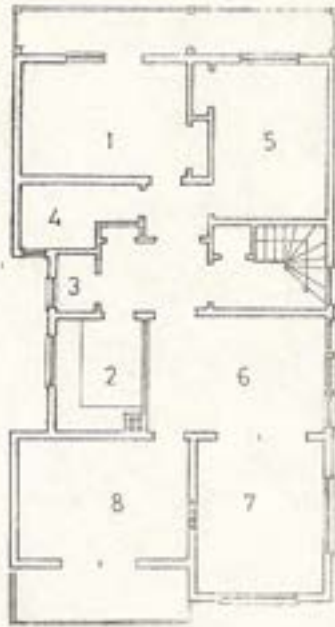
1	Eb.Y.O.	13.09 m ²
2	Mutfak	5.15 "
3	WC	1.05 "
4	Banyo	4.15 "
5	Oturma ve Yemek ho.	14.73 "
6	Salon	27.30 "



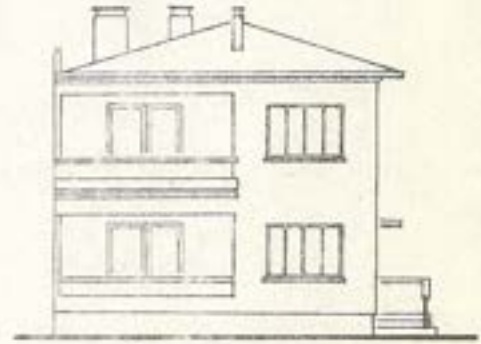
sol yan görünüş

Sekil : 10

ÖZÜZDEMLİZİNİN BAHIYELİNEVİNİN KODDUNDA İTİF

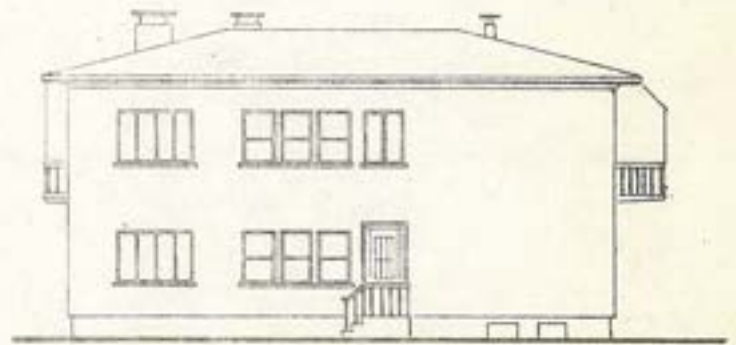


1. kat planı



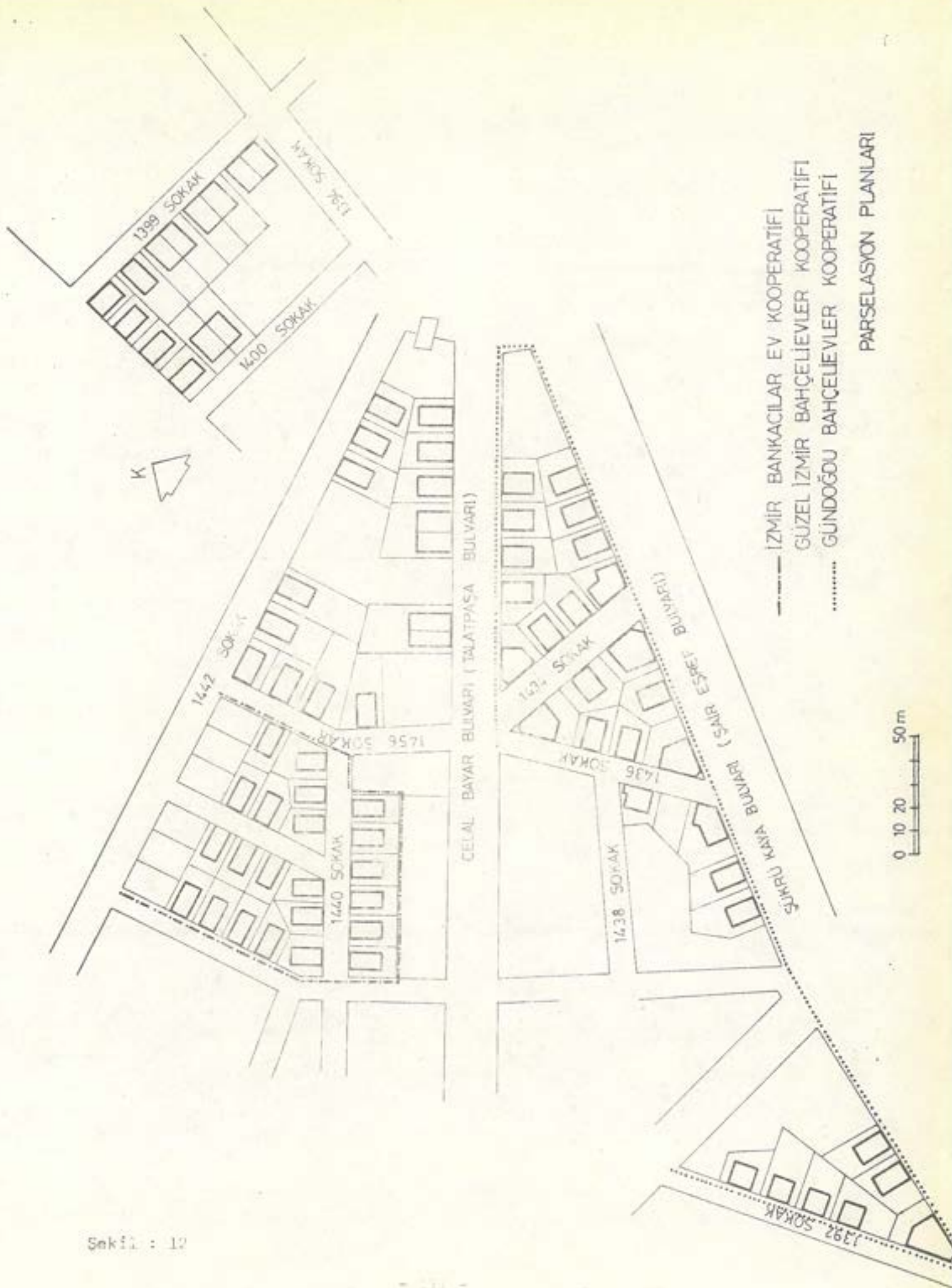
ön görünüş

1	Eb.Y.O.	13.02 m ²
2	Mutfak	6.9 "
3	WC	1.4 "
4	Banyo	4.55 "
5	Yatak O.	12.3 "
6	Salon	13.89 "
7	Oturma O.	13.77 "
8	Misafir O.	13.98 "



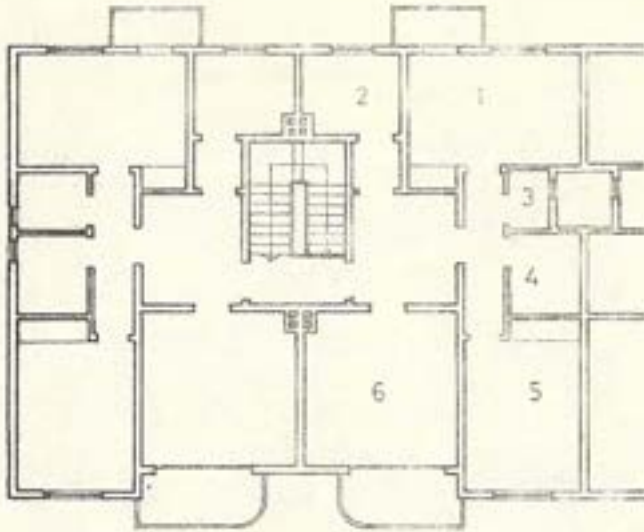
giriş görünüşü

0 1 5m

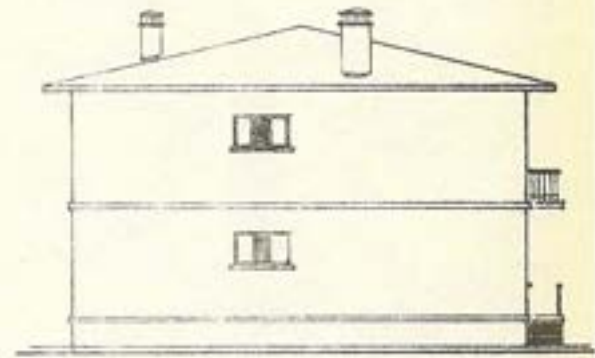


Şekil : 12

KAMU HİZMETLERİ İŞÇİ EVLERİNİN YAPIL KURULUŞU

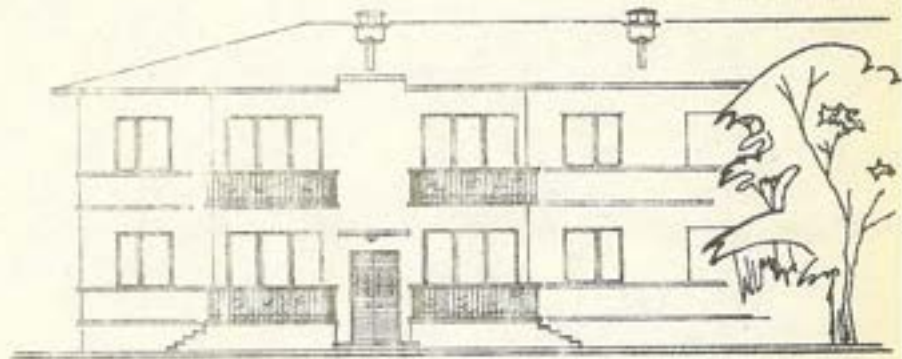


birinci kat planı



yan görünüş

1	Eh.Y.O.	13.32 m ²
2	Mutfak	5.80 "
3	WC	1.6 "
4	Banyo	3.80 "
5	Yatak O.	12.00 "
6	Salon	16.20 "



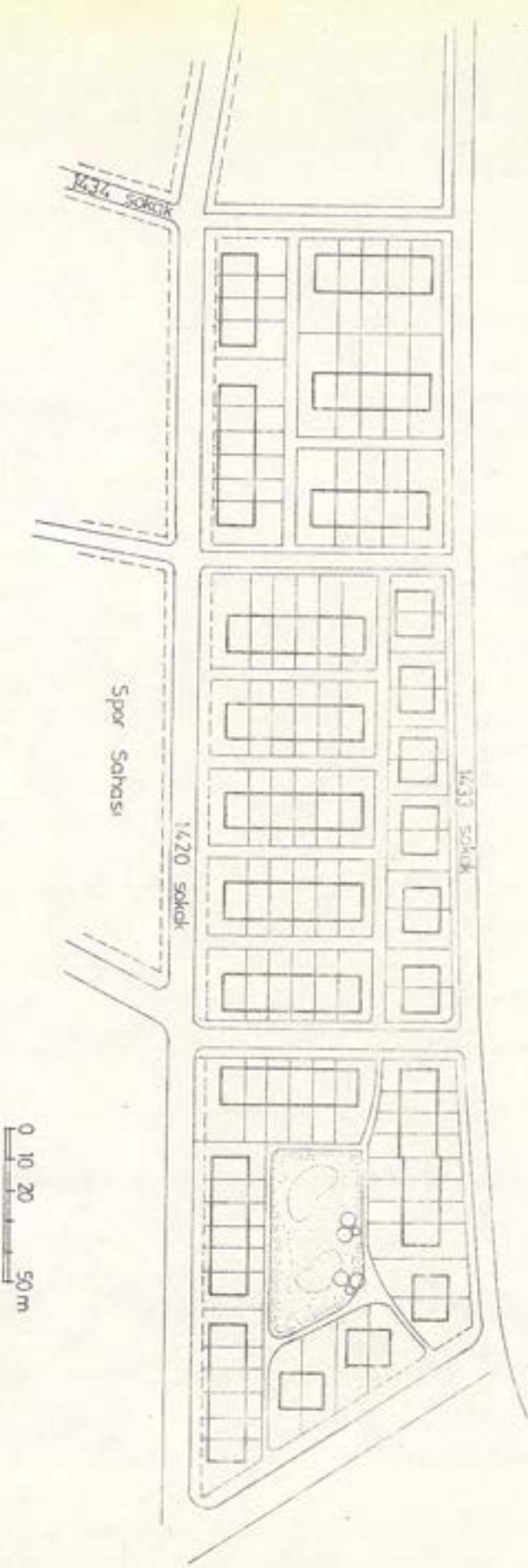
ön görünüş

Şekil : 13

İklimlendirme İşçi Havaleti

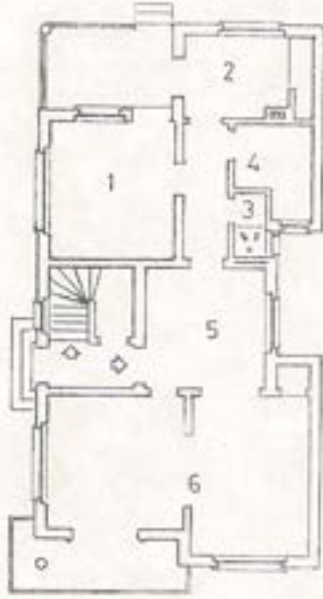
PARSELASYON PLANI

ONAY : 4 / 10 / 1957

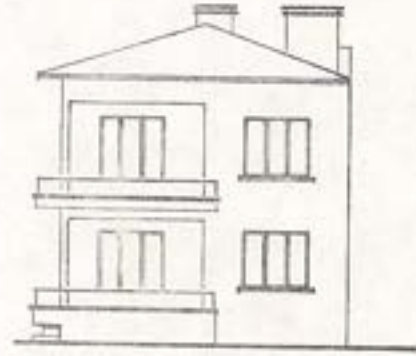


Şekil : 14

GAĞLAR YAPI KODDİFERANSI



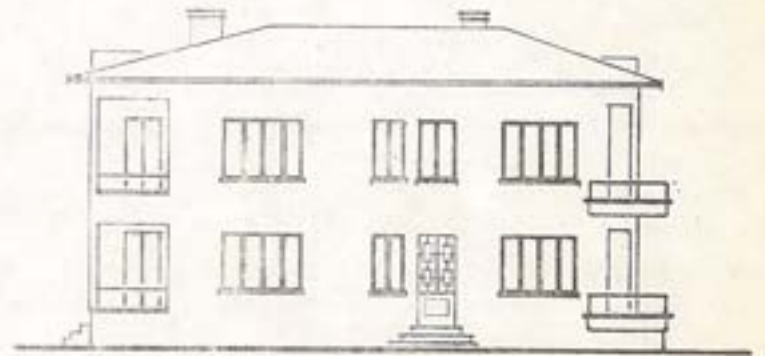
zemin kat planı



ön görünüş

1	Eb.Y.O.	12.06
2	Mutfak	5.94
3	WC	1.7
4	Banyo	4.25
5	Hol	10.24
6	Salon	25.10

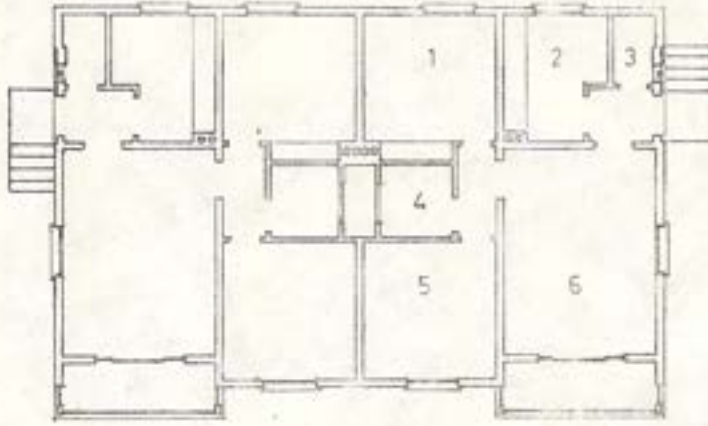
Şekil : 15



giriş görünüşü

0 1 5m

İZMİR İŞÇİ MESKENİ KODİFİKATIFI

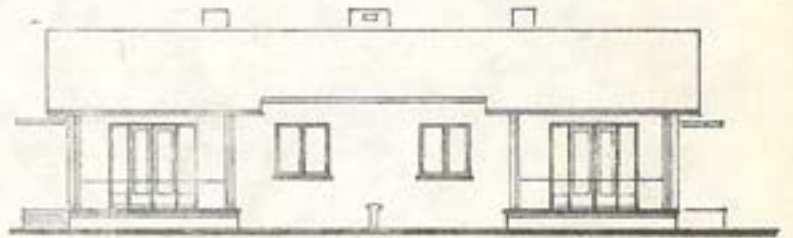


plan



giriş görünüşü

1	Eb.Y.O.	13.26 m ²
2	Mutfak	9.30 "
3	WC	1.98 "
4	Banyo	3.50 "
5	Yatak O.	12.07 "
6	Salon	22.00 "



ön görünüş

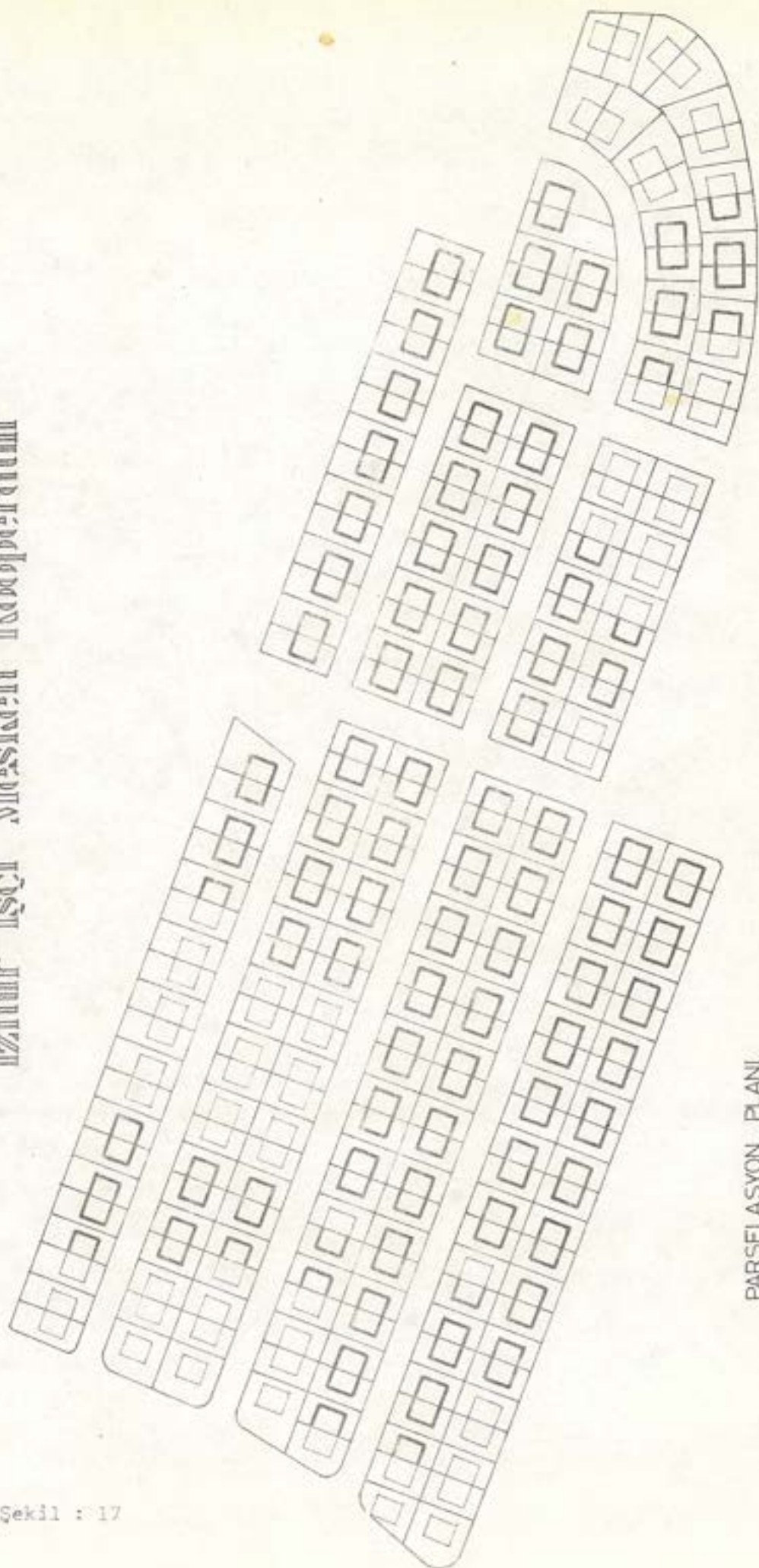
Şekil : 16

- 175 -

0 1 5m



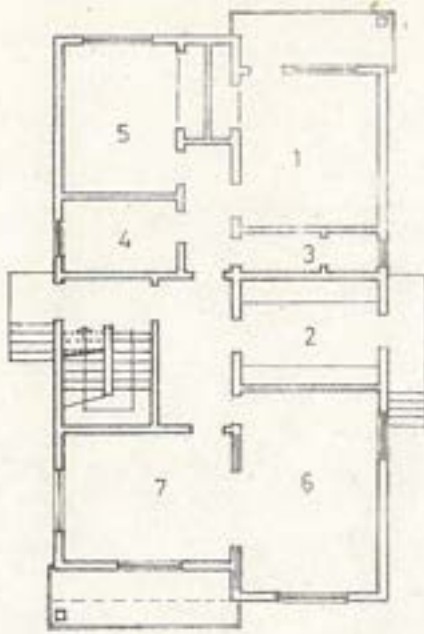
İzmir İşçi Meskeni Kooperatifi



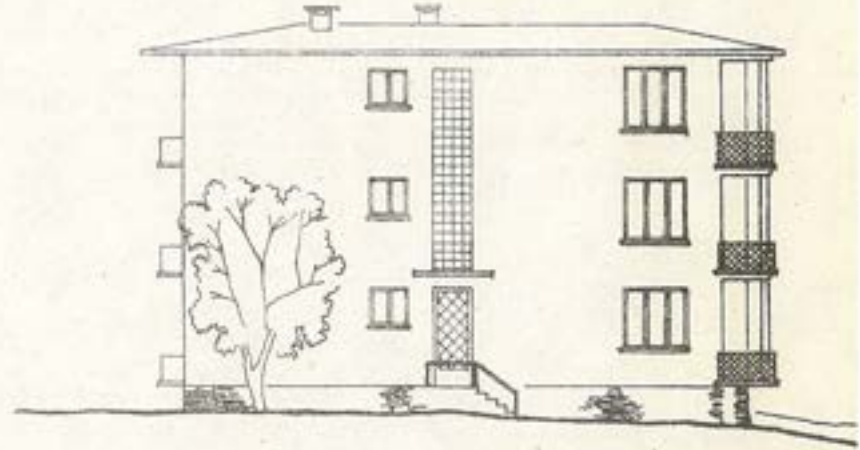
PARSELASYON PLANI

0 10 20 60 m

İZMİR ARAŞTIRMALARI KODDURAN'IN



zemin kat planı



giriş
görünüşü

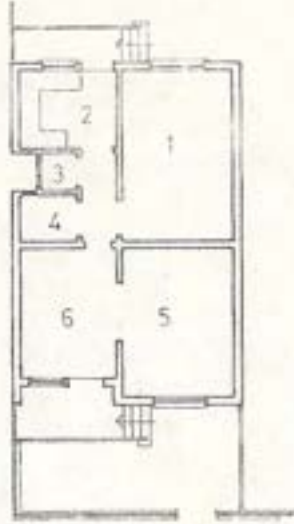
1	EB. Y. O.	14.60 m ²
2	Mutfak	10.04 "
3	WC-Lav.	3.6 "
4	Banyo	5.7 "
5	Yatak O.	12.00 "
6	Salon	20.07 "
7	Misafir O.	14.80 "



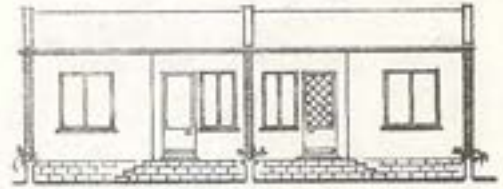
ön görünüş

Şekil : 18

İZMİR BELEDİYESİ ESİME İŞÇİLERİ
BAKIMLILARININ YAKIN KÖRFEZİ'NDE

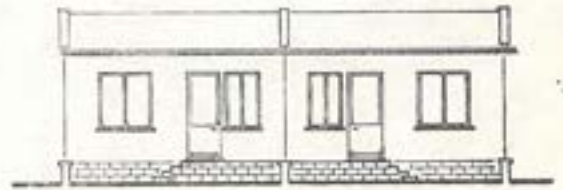


plan



ön görünüş

1	Oda	13.26 m ²
2	Mutfak	5 "
3	WC	1 "
4	Banyo	1.95 "
5	Oda	12 "
6	Hol	8.75 "

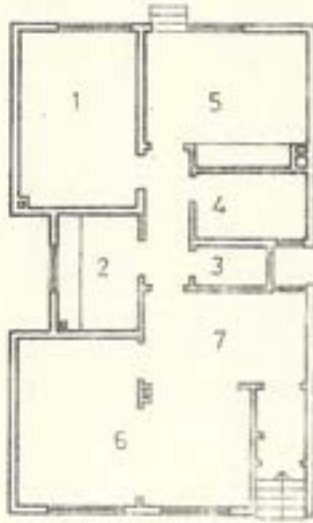


arka görünüş

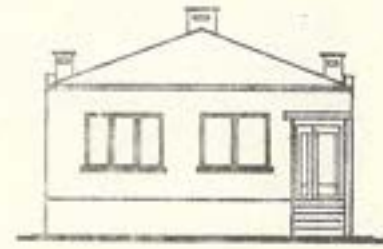
0 1 5m

Şekil : 19

MEVSU İŞÇİ YAPII KODDİTERATİVİ



plan



ön görünüş

1	Eb.Y.O.	12.90 m ²
2	Mutfak	6.33 "
3	WC	1.9 "
4	Banyo	5.06 "
5	Yatak O.	14.34 "
6	Salon	24.11 "
7	Hol	10.10 "

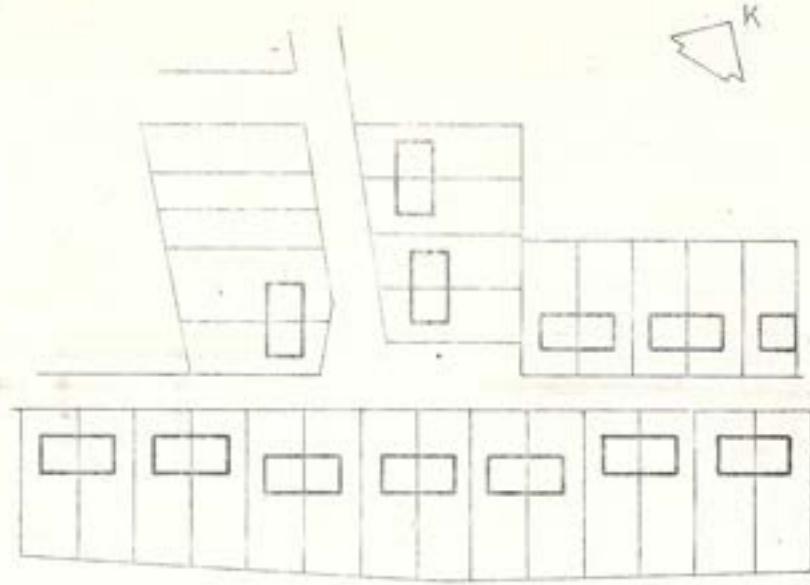
Şekil : 20



arka görünüş

0 1 5m

Gazeteciler Sem. Basın Sitesi İşçi Yayı İKıncı



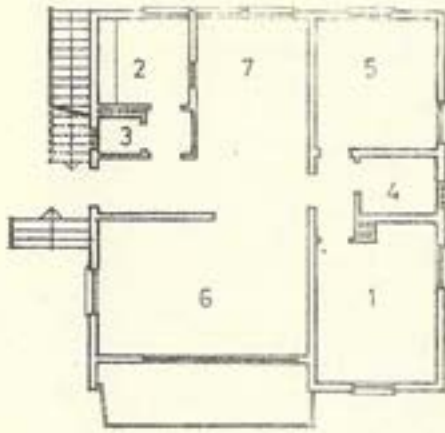
Şekil : 21

Devlet İşçi Yayı İKıncı



Şekil : 22

KARAYOLLARI SANAYİ İŞÇİLERİ SENEDİKASI YAKI KAMPUSU'NUN

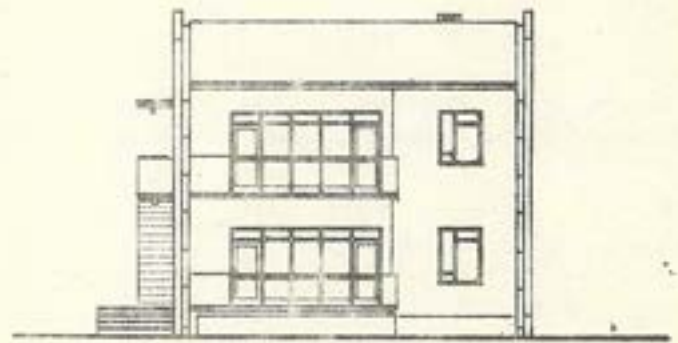


zemin kat planı



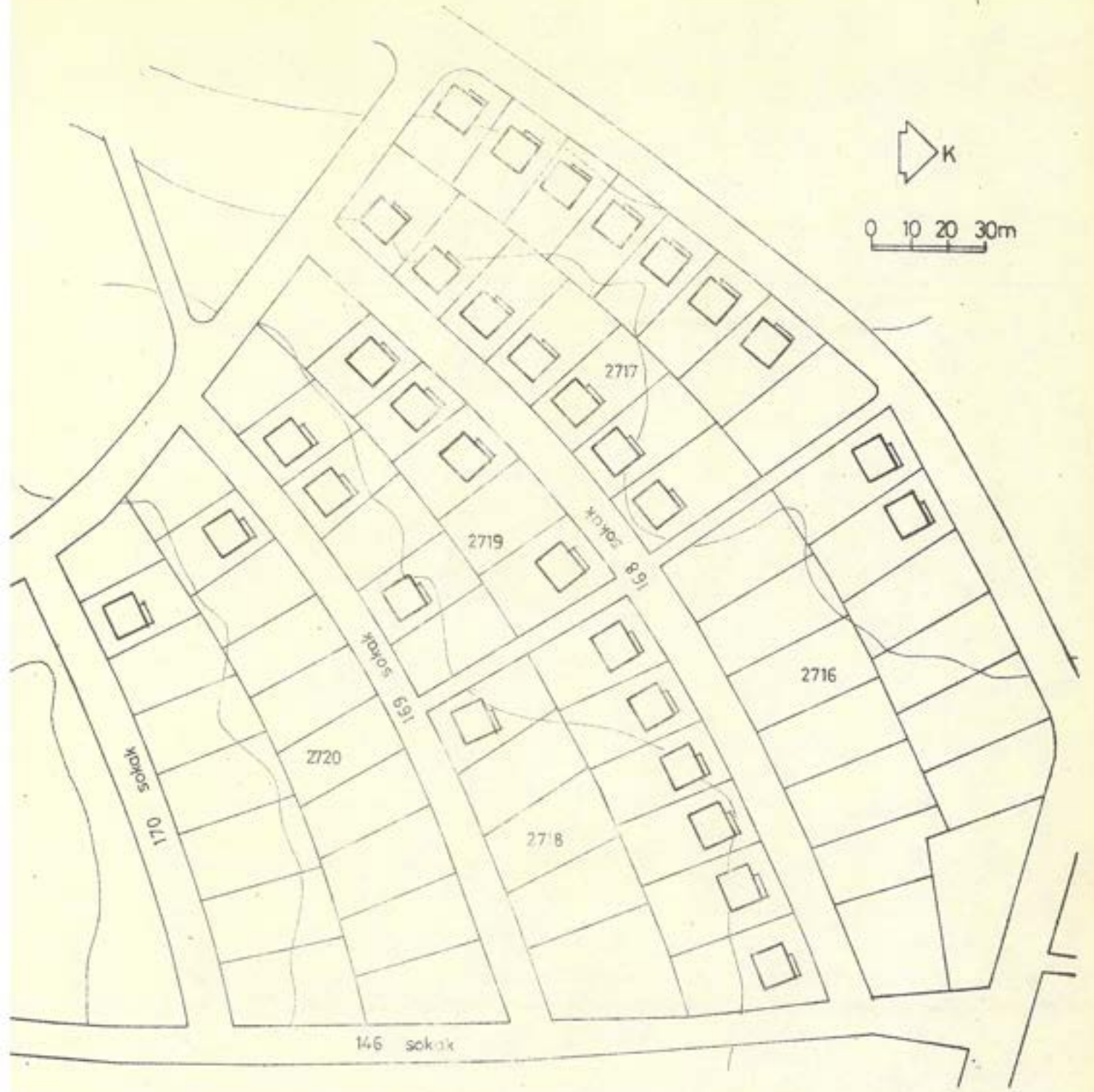
giriş görünüşü

1	Eh.Y.O.	12.90 m ²
2	Mutfak	5.29 "
3	WC	1.10 "
4	Banyo	2.96 "
5	Yatak O.	10.91 "
6	Salon	19.44 "
7	Yemek O.	14.56 "



ön görünüş

Şekil : 23

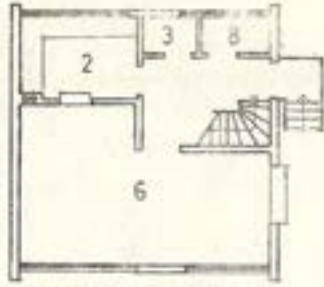


Kocayollar Sanayi İşçileri Sıvılaşması Yapı Kömür.

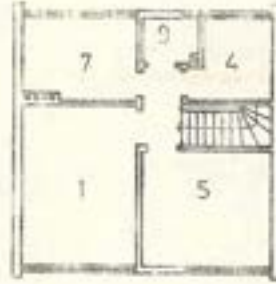
VAZİYET PLANI

Şekil : 24

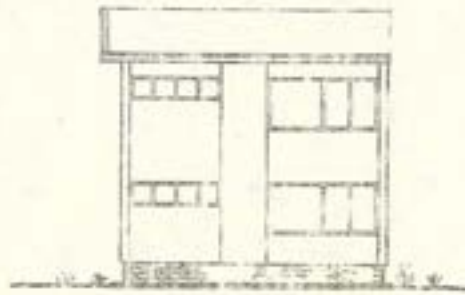
İZMİR GAZETECİLER SENDİKASI BASIN SİTESİ YAPI KURULUŞU



zemin kat planı



1. kat planı



cıkarış görünüşü



ön görünüşü

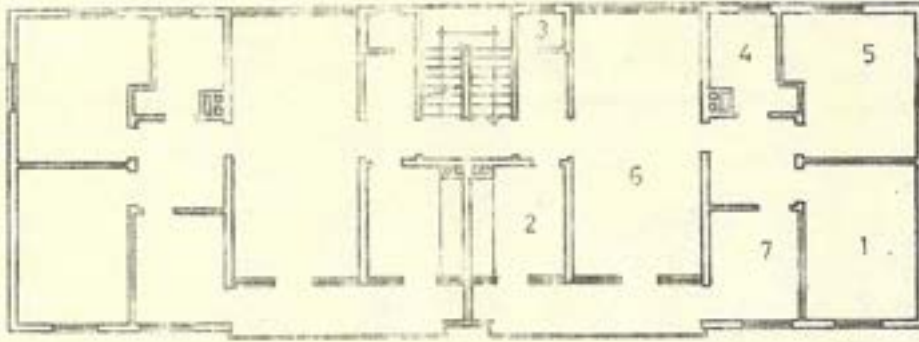
1	Eb.Y.O.	12.69 m ²
2	Mutfak	6.86 "
3	WC	1.30 "
4	Banyo	4.45 "
5	Yatak O.	10.70 "
6	Salon	23.30 "
7	Yatak O.	6.60 "
8	Depo	1.57 "
9	Yük. O.	1.72 "



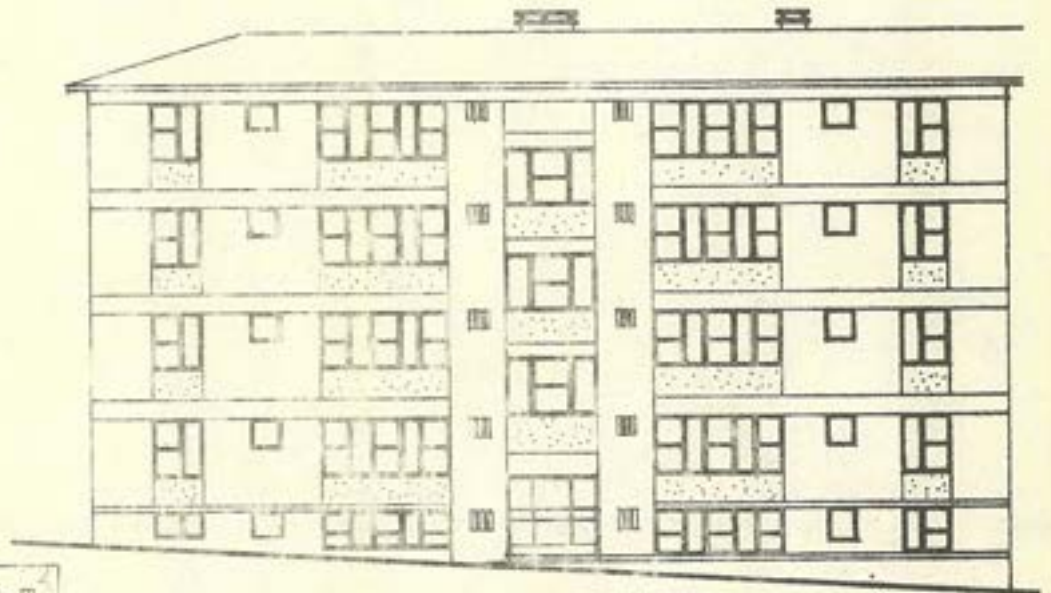
giriş görünüşü

0 1 5m

TESNAT KÖYLERİ YAPI KURUMU'NUN



plan

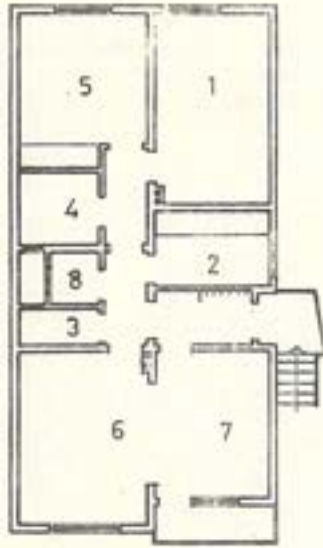


giriş görünüşü

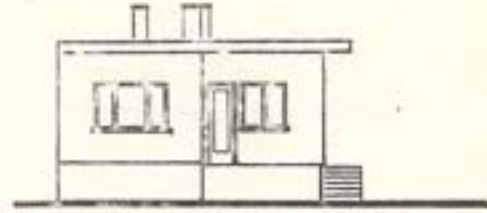
1	Eb. Y.O.	12.6 m ²
2	Mutfak	6.93 "
3	WC	1.08 "
4	Banyo	4.48 "
5	Yatak O.	11.28 "
6	Salon	24.72 "
7	Yatak O.	7.2 "

0 1 5m

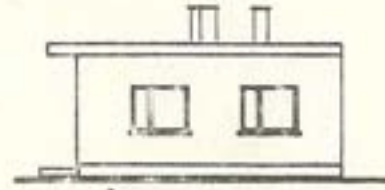
İLALİKA YUVA YAPTI KODDURULAKTIRI



plan

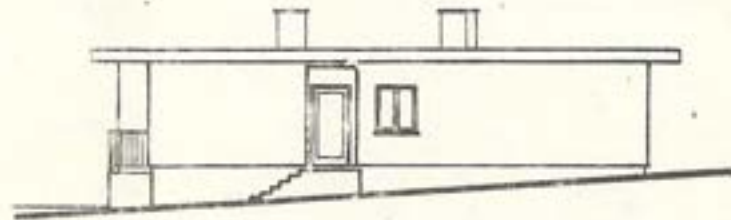


ön görünüş



arka görünüş

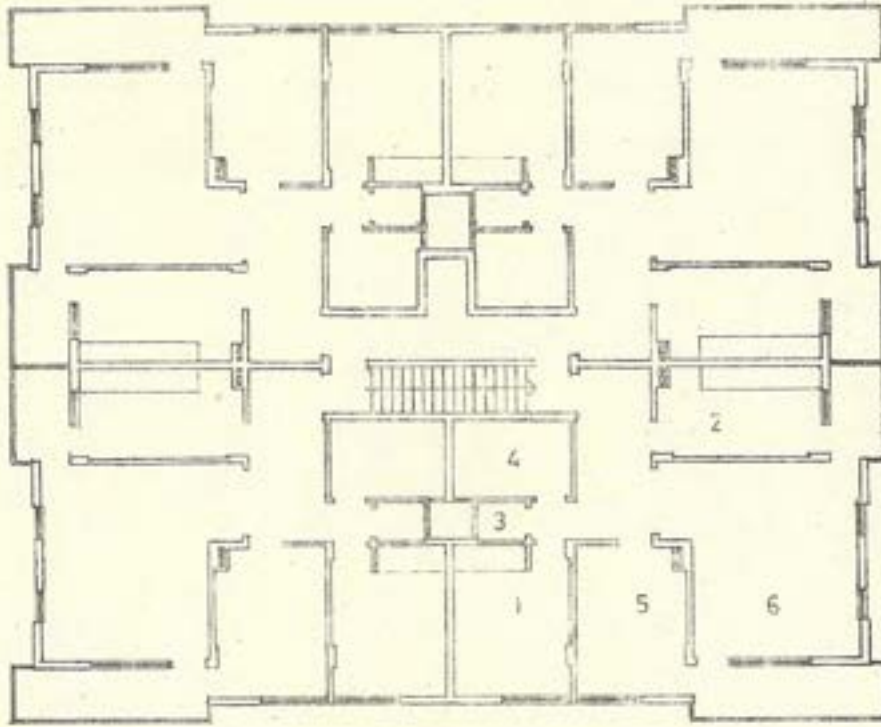
1	Eb.Y.O.	15.27 m ²
2	Mutfak	5.75 "
3	WC	1.94 "
4	Banyo	3.82 "
5	Yatak O.	12.60 "
6	Salon	14.75 "
7	Oda	10.96 "
8	Depo	1.80 "



giriş görünüşü

0 1 5m

DESİĞN İTİMLAT İŞÇİ YAKPI KİMDİTERATİDİ



plan

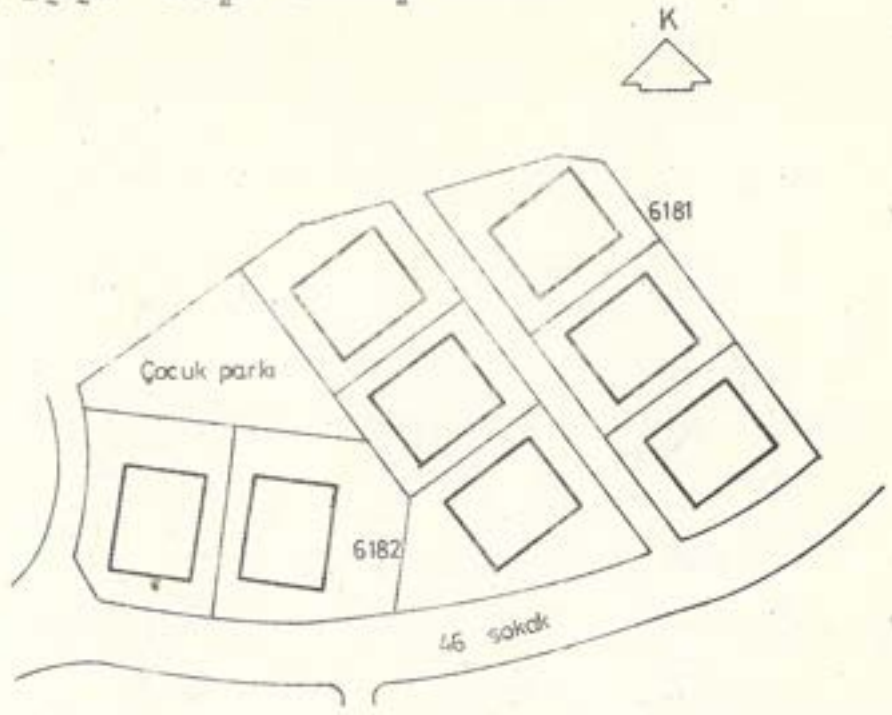
0 1 5m

1	Eb.Y.O.	12.32 m ²
2	Mutfak	10.04 "
3	WC	1.25 "
4	Banyo	6.6 "
5	Yatak O.	11.68 "
6	Salon	35.56 "

Sekil : 28

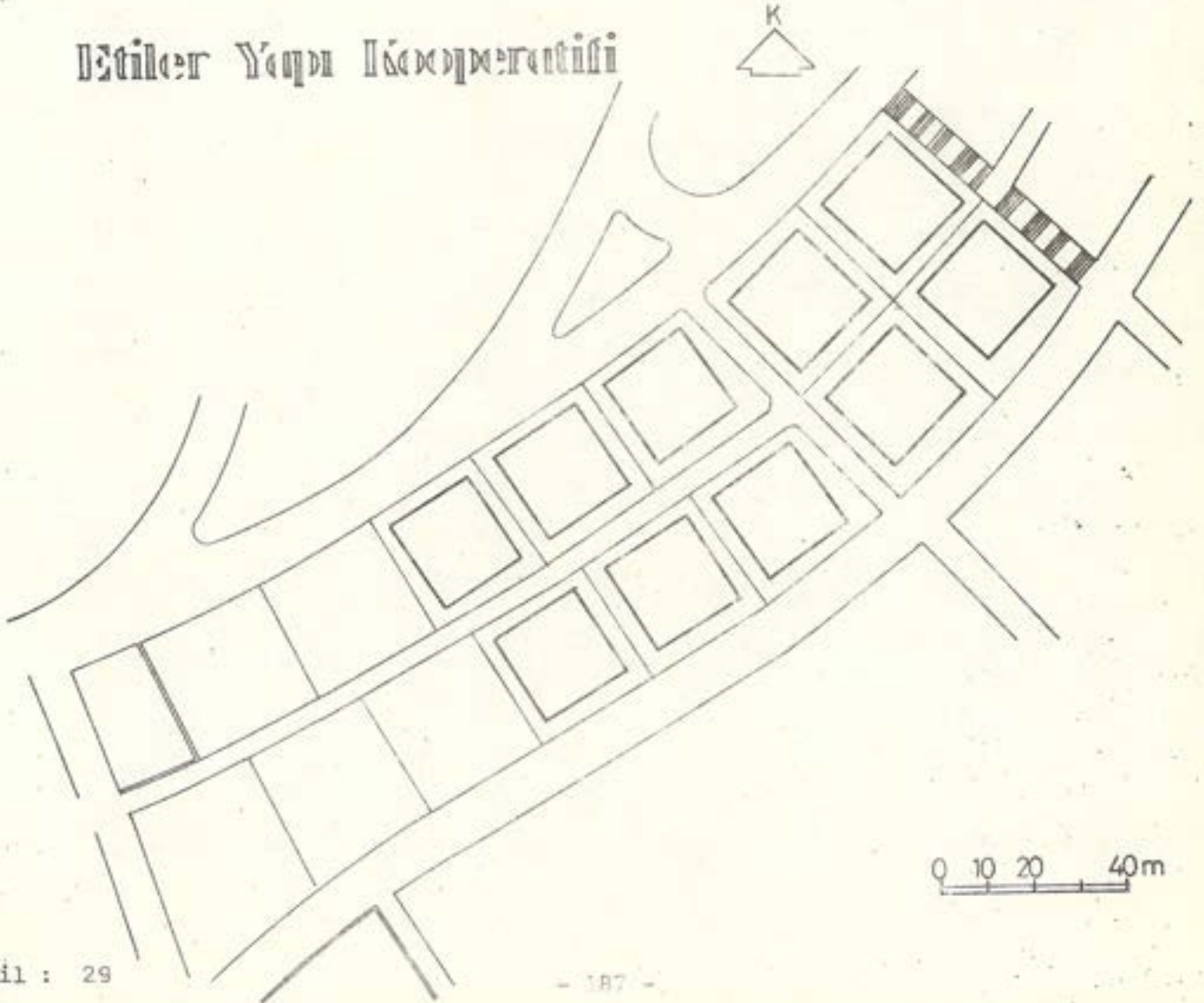


Esliot İtimat İsci Yayı Kooperatifi



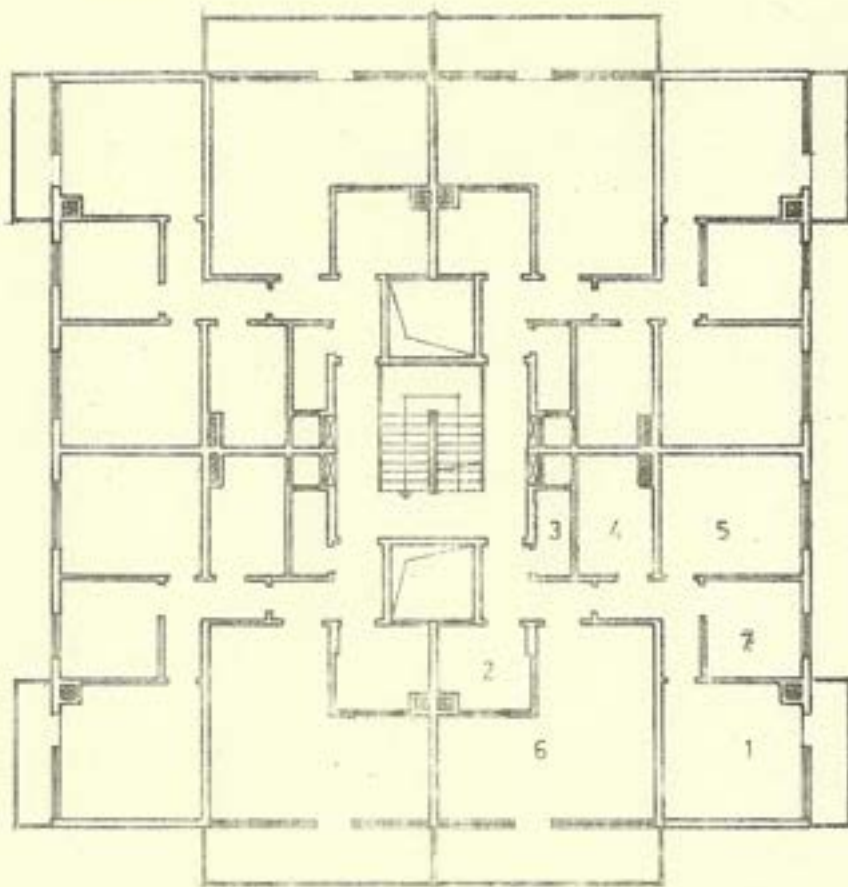
0 10 20 40m

Betiler Yayı Kooperatifi



0 10 20 40m

DETİMLER İŞÇİ YANI KODDİPERLA'TİMİ

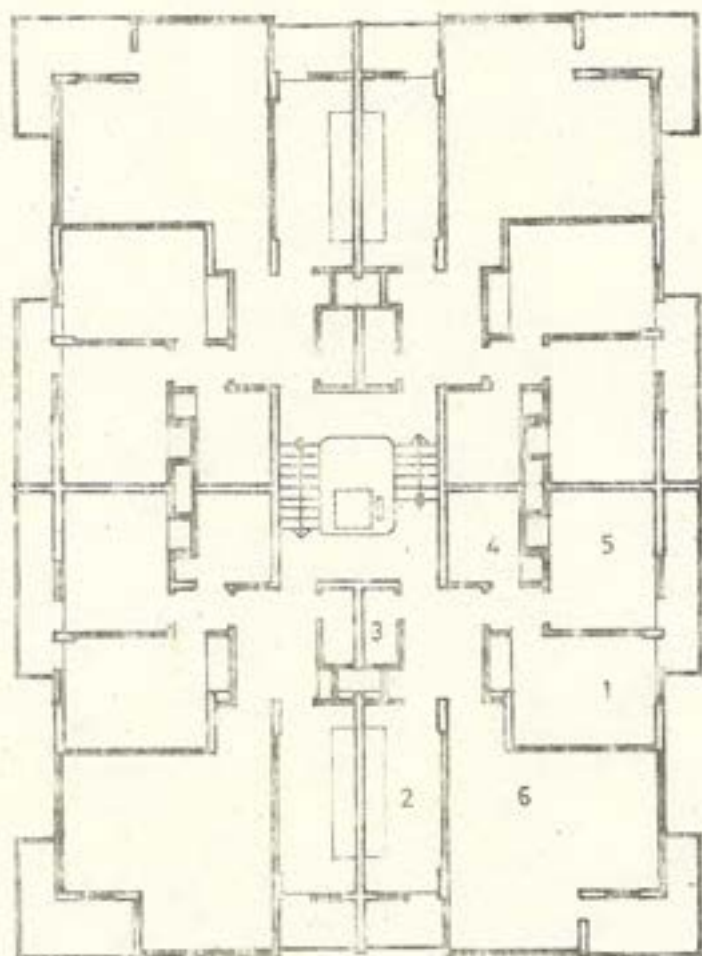


plan

1	Eb.Y.O.	13.32 m ²
2	Mutfak	5.62 "
3	WC.Lay.	2.34 "
4	Banyo	6.33 "
5	Yatak O.	11.84 "
6	Salon	23.45 "
7	Yatak O.	6.73 "

0 1 5m

İNNLER İŞÇİ YAKPI KODDPIENLA'İİİİ

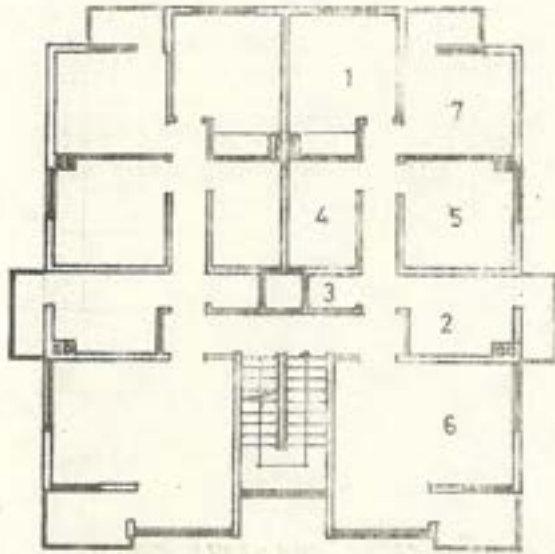


plan

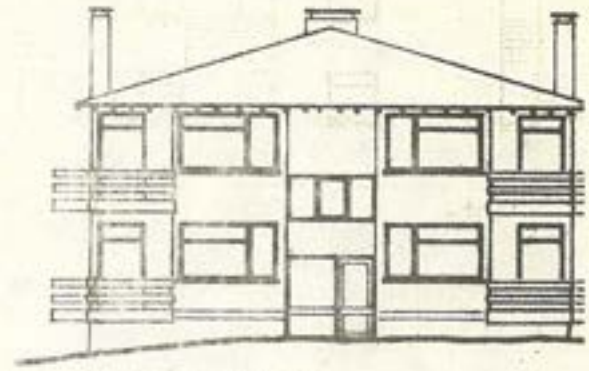
1	İb.y.o.	11.40 m ²
2	Mutfek	10.10 "
3	WC	5 "
4	Banyo	0.70 m ²
5	Yatak O.	10.36 m ²
6	Salon	21.00 "

0 1 5m

PEKİTİM İŞÇİLERİ SENDİKASI 3. KISIM İŞÇİ YATILMA KURULUŞU



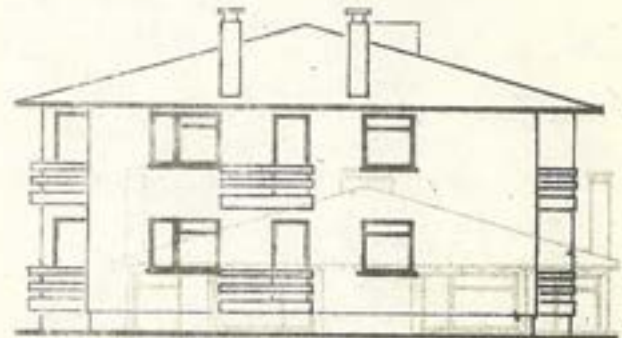
Birinci kat planı



giriş görünüşü

1	Eb. Y. O.	10.04 m ²
2	Mutfak	5.67 "
3	WC	1.25 "
4	Banyo	5.04 "
5	Yatak O.	7.98 "
6	Salon	18.96 "
7	Yatak O.	7.98 "

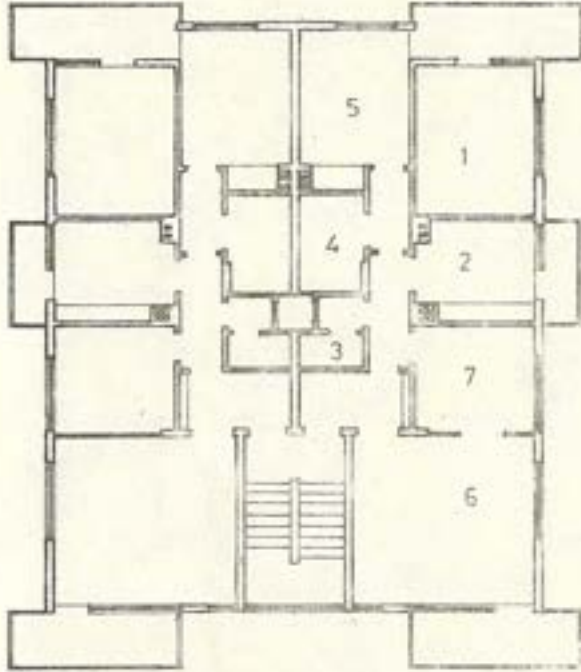
Şekil : 32



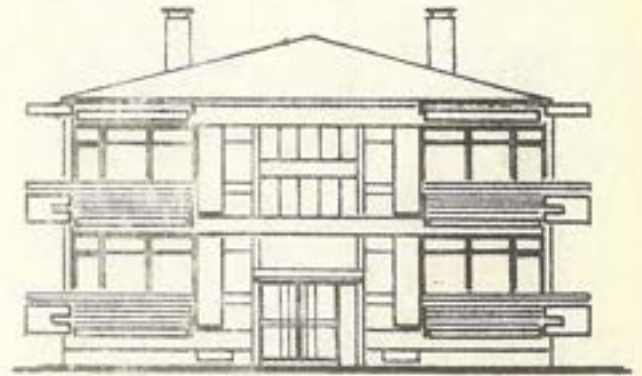
sağ yan görünüş

0 1 5m

TEKİR İŞÇİLERİ MESKEN YAPII KODDİFERATİVİ

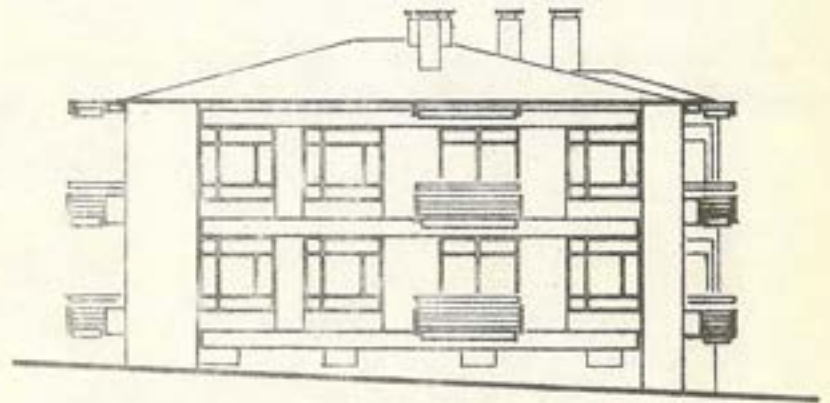


birinci kat planı



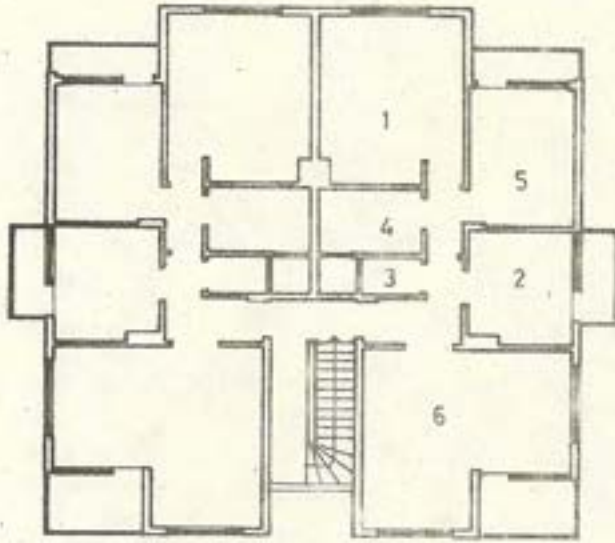
giriş görünüşü

1	EB.Y.O.	12.60 m ²
2	Mutfak	8.50 "
3	WC	1.58 "
4	Banyo	4.29 "
5	Yatak O.	10.27 "
6	Salon	21.50 "
7	Oda	8.54 "

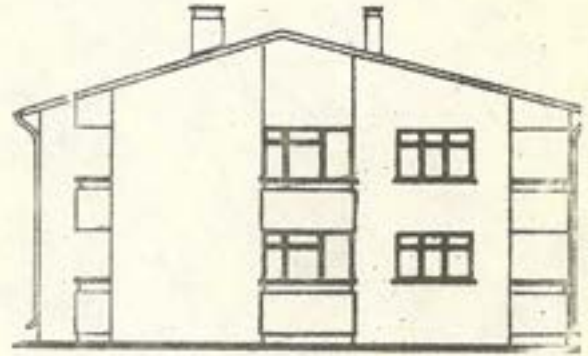


sağ yan görünüşü

KARAYOLLARI SANAYİ İŞÇİLERİ 2. KISIM İŞ. YAPI KOMPLEKSİ



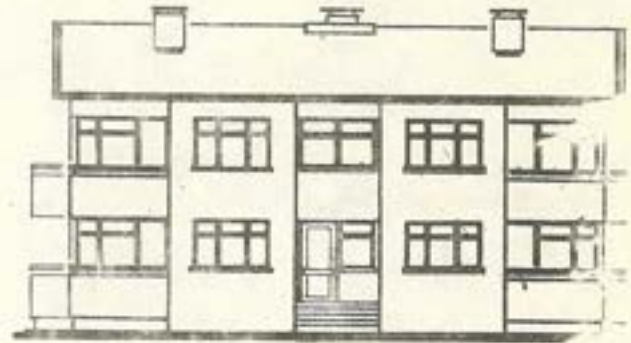
birinci kat planı



yan görünüş

1	EB.Y.O.	21,6 m ²
2	Mutfak	8,4 "
3	WC	1,6 "
4	Banyo	4,59 "
5	Yatak O.	10,36 "
6	Salon	22,56 "

Şekil : 34



giriş görünüşü

V. BÖLÜM

5. UYGULAMA

5.1. Uygulama için Yers seçimi

Toplu konut uygulama alanı olarak Bornova'da, 1/5000 nazım imar planında Belediye'nin Sosyal Konut Alanı olarak belirttiği bir alan seçilmiştir. Bornova'nın İzmir Büyük Kent Bütünü sınırları içinde bulunması ve İzmir merkezle yoğun bağlantılı olması seçimde etken olmuştur.

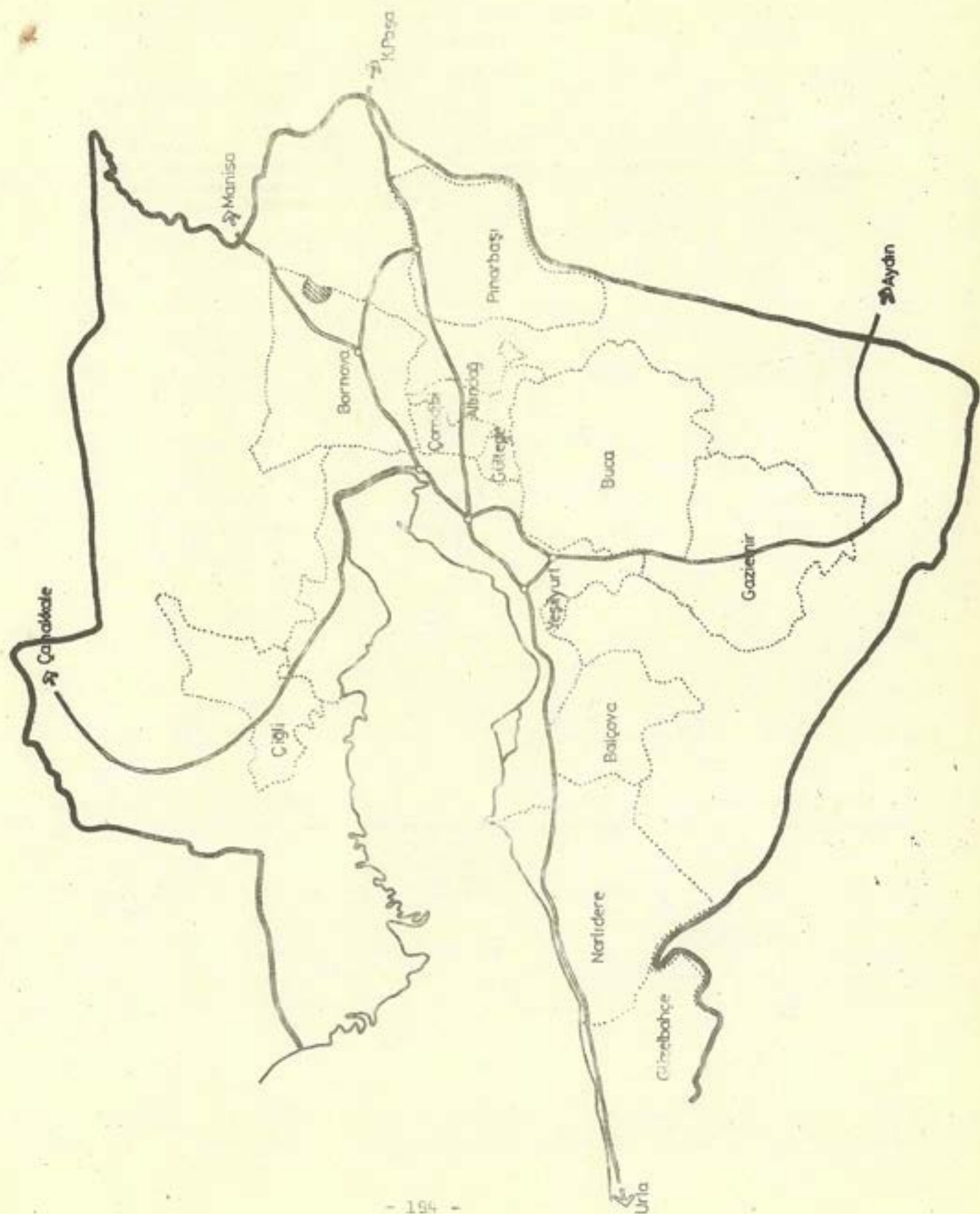
Bu bölümde, Bornova'nın sosyo-ekonomik yapısını ortaya koymak ve uygulamaya dayanak sağlamak üzere, büyük ölçüde Bornova İmar Planının hazırlanışında yapılan analitik çalışmalardan yararlanılmıştır.

5.2. Ülke ve Bölge içinde Yeri

Bornova, İzmir'in kuzeydoğusunda, Yamanlar Dağı eteğinde, Bayraklı'ya 4 km., İzmir merkezine 13 km. uzaklıkta olan bir ilçedir. 38°28' kuzey enlem ve 27°15' doğu boylam üzerindedir. "Kuzeyinde Menemen ilçesi ve Manisa İli, güneyinde Buca, doğusunda Kemalpaşa ilçesi ve Manisa İli, batısında İzmir kenti ve Bayraklı semti vardır.

Yerleşme olarak kuzeyini Yamanlar Dağı'nın etekleri olan Döğeme Dağları'na, güneyi ile doğu ve batısını Bornova adını taşıyan ovaya vermiş olup görüş açısı İzmir ve İzmir Körfezi'ne açılmaktadır. Bornova'nın denizden yüksekliği istasyondan, top yatağına değin (23.5 - 50 - 100 -150 - 200 m. arasında değişmektedir." (1)

(1) Berksan Bülent, Topaloğlu Melahat, "BORNova İMAR PLANI ANALİTİK ETÜDLERİ CİLT I .



Bornova, İzmir Metropolitan Alanı ve İzmir Büyük Kent Bütünü sınırları içerisinde. "İzmir Metropolitan Alan sınırları içinde : İzmir Merkez İlçesi, Kargıyaka, Bornova, Karaburun, Çeşme, Urla, Seferihisar, Selçuk, Torbalı, Bayındır, Kemalpaşa, Menemen, Foça, Dikili, Bergama ilçeleri, Kuşadası İlçesi ve Manisa Merkez İlçesi yer almaktadır.

İzmir Büyük Şehir Bütünü ise günlük sosyo-ekonomik ilişkiler gözönünde tutularak tesbit edilmiştir. Metropolitan alan sınırları içinde, bugün bile fonksiyonları birbirine karışan, birlikte yaşantı durumundaki ana şehir ve yakın çevresinde, büyüme ve değişme temayülündeki kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının beraberce oluşturdıkları form, gelecekteki şehir biçiminin ana strüktürü olmaktadır. Bu bütüne Büyük Şehir Bütünü diyoruz."(1)

İzmir Büyük Kent Bütünü Merkez ve içlerinde Bornova'nında bulunduğu 13 çevre Belediye ile bunlara mücavir 31 köy yerleşmesini kapsamaktadır. Aralık 1980'e kadar ayrı bir belediye olarak çalışan Bornova Belediye'si bu tarihte diğer çevre Belediyelerle birlikte İzmir Merkez Belediye'ye bağlanmış ve bir Şube Müdürlüğü durumuna gelmiştir.

5.3. Bornova'da Mekansal Oluşum ve Bunu Belirleyen Faktörler

5.3.1. Bornova'nın Tarihsel Gelişimi

Bornova'nın ilk kuruluşuna ait kesin bilgiler bulunmamaktadır. Yapılan kazılarda M.Ö. 3000 yılından önceki yıllara ait tarihi eserlere rastlanmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu zamanında Bornova İzmir'in zengin bir banliyösü durumundaydı. Cumhuriyet sonrası 1927'de Bornova'nın nüfusu 8045'di. 1955 yılında Ege Üniversitesinin kuruluşu ile 1955-60 döneminde Bornova hızlı bir gelişim göstermiştir.

(1) İzmir Metropolitan Alan Nazım Planı s.10-11

Daha sonra (Tıp Fakültesi Hastanesi, Karayolları Bölğ. Md. gibi) Bölgesel yönetim tesisleri ve sanayi kuruluşlarının etkisi ile gelişimi sürdürmüştür.

5.3.2. Fiziki Veriler

JEOLOJİK DURUM:

(Jeolojik Etüd Raporu'undan) Bornova'da jeolojik yapı Andezit, Kalker-Norn ve Alüvyonden oluşmuştur. Oldukçe sert dokulu ve sağlam olan Andezitler iyi bir yapı zeminidir. Genellikle düzlük alanların yapısını oluşturan alüvyon formasyon çakıl-kum-silt ve kil bileşimindedir. Neojen formasyonları da genellikle hafif dalgalı alanlarda görülmektedir. Planlanan arazinin jeolojik yapısı da neojendir.

HİDROJEOLOJİK DURUM :

"Yeraltı suyu Alüvyon içinde normal olarak 10-15 m. den alınabilmektedir. Bu seviye, kot yükseldikçe 20 m. ye kadar düşmektedir." (1) Bornova'da iyi kalitede kaynak suları vardır, ancak yeterli değildir.

JEOLOJİK YÖNDEN ZEMİN NİTELİKLERİ :

"Bornova kasebesinde sakincaı sahalar tesbit edilememiştir. Zeminlerin emniyetli taşıma gücü volkaniklerde adi inşaatlarda 1200-2000 kg/cm² önemli inşaatlarda 900-1500 kg/cm² neojen olarak gösterilen yerlerde ise önemli inşaatlarda 35-50 kg/cm² , adi inşaatlarda da 40-75 kg/cm² ve alüvyon olarak gösterilen yerlerde de adi inşaatlarda 3-4 kg/cm² , önemli inşaatlarda ise 2-3-5 kg/cm² olarak alınmaktadır."(2)

(1) Berksan Bülent, "BORNOVA'DA İMAR PLANI ANALİTİK ETÜD-
Topaloğlu Melahet, LERİ" CİLT I

(2) A.g.e,

DEPREM DURUMU :

Bornova 1. derecede deprem bölgesinde bulunmaktadır.

MALZEME DURUMU :

Volkanik kayalar bol bulunmaktadır. Kum-çakıl Turgutlu veya Menemen'den, tuğla Turgutlu'dan sağlanabilir. Bornova'da inşaat mevsimi bütün yıl sürebilir.

İKLİM :

Bornova Akdeniz iklim kuşağındadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Yıllık ortalama sıcaklık 17.3°C dir. Yılda 350 gün ortalama sıcaklık $+5^{\circ}\text{C}$ den, 298 gün $+10^{\circ}\text{C}$ den fazladır. En yüksek sıcaklık 1934 Temmuz'unda 42.4°C , en düşük sıcaklık 1929 Şubatında -8.4°C olarak kaydedilmiştir.

Kışın hemen hemen hiç kar yağmaz. Ortalama rüzgâr hızı yıllık 2.8 m/sn. dir. Hakim rüzgâr yönü kuzey-doğudur. Kuzey-doğu'dan esen poyraz, yaz aylarında çok etkilidir, sıcak getirir. Yazın denizden karaya doğru esen iğbet rüzgârları serinlik verir. Kışın kuzey ve doğudan esen rüzgârlar ılıktır, bol yağmur getirirler.

Metoroloji gözlemlere göre Bornova'da ortalama açık günler yılda 145.1, bulutlu günler 166.6, kapalı günler 53.3 gün olarak belirlenmiştir.

5.3.3. Bornova'da Nüfus

Bornova, İzmir'in nüfus bakımından en yoğun ilçelerinden biridir. Bornova ilçesinde sayım yıllarına göre nüfus yoğunlukları "1965 de 346 kişi/km^2 , 1970'de 496 kişi/km^2 , 1975 de 594 kişi/km^2 " olarak septenmiştir. Nüfus yoğunluğundaki bu artış Bornova'daki hızlı kentleşmeyi de yansıtmaktadır.

BORNova(İZMİR)

METEOROLOJİK ELEMENLER	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	YILLIK
Ort. Sic. °C	8.2	8.8	11.1	15.3	20.1	24.7	27.5	27.0	22.7	18.3	13.9	10.4	17.3
Ort. Sic. 5°C	23.8	24.0	29.9	30.0	31.0	30.0	31.0	31.0	30.0	31.0	30.0	29.1	350.8
Old. Ort. Gün S.													
Ort. Sic. 10°C	11.2	12.9	18.4	23.1	31.0	30.0	31.0	31.0	30.0	30.9	26.5	17.2	298.2
Old. Ort. Gün S.													
Ort. Yüksek Sic.	12.0	13.4	16.7	21.5	26.4	31.0	33.3	33.7	29.4	23.4	19.3	14.4	23.0
Ort. Düşük Sic.	4.5	4.5	5.9	8.3	12.9	16.9	20.2	20.1	16.5	12.7	9.3	6.6	11.6
En Yüksek Sic. °C	21.3	21.8	28.4	32.9	39.5	39.2	42.4	41.4	37.7	35.9	30.6	25.2	42.4
En Düş. Sic. °C	-7.6	-8.4	-2.7	0.0	4.8	10.3	11.2	13.7	9.0	3.4	-0.3	-6.3	-3.4
En Düşük Nisbi Nem %	14	9	9	12	10	13	5	12	13	13	11	14	5
Ort. Nisbi Nem %	70	70	50	62	59	51	46	51	56	64	71	72	52
Ort. Bulutluluk 0-10	5.3	5.0	5.3	4.9	4.1	2.2	0.3	0.7	1.2	3.4	5.0	5.9	3.0
Ort. Açık Günler Sa. 0.0-1.9	4.7	3.9	6.3	5.9	6.6	17.5	26.6	27.5	19.9	13.0	6.5	4.9	145.1
Ort. Bulutlu Gün Sa. 2.0-8.0	17.4	15.8	16.8	16.9	13.6	11.6	4.4	3.4	9.2	15.0	17.9	17.4	166.6
Ort. Kapalı Gün Sa. 8.1-10.0	0.9	0.6	7.9	5.2	3.6	0.0	.	0.1	0.9	3.0	5.6	8.9	53.3
Ort. Yağış Mik. (mm)	122.5	115.1	70.2	48.4	34.2	9.0	3.7	1.6	29.6	62.5	71.0	133.4	700.4
Günlük en çok yağış mik. (mm)	85.2	75.8	76.4	55.9	32.7	19.9	20.9	15.2	35.3	231.1	60.7	72.7	231.1

Kaynak : Devlet Meteoroloji Enstitüsü İstatistikleri

İKLİM : 26

RASAT SÜRESİ : 1929-1937, 1963-1970

YÜKSEKLİK : (H) : 27 m.

ENLEM : 36° 28' N

BOYLAM : 27° 15' E

BORNova (İZMİR)

METEOROLOJİK

AYLAR

ELEMANLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	YILLIK
Ort. Kar Yağışlı Günler Sayısı	0.2	0.4	0.1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0.9
Ort. Rüzgar Hızı m/sec.	3.4	3.1	3.0	2.6	2.1	2.4	3.2	2.9	2.7	2.4	2.2	2.7	2.9
En Hızlı Rüzgâr Yö. ve Hızı m/sec.	SW 24.0	NE 24.0	NE 24.0	E, SW 21.0	S, SW 17.0	NE 15.2	NE 15.9	NE 13.9	NE 15.0	NE 17.5	NE 18.0	NE 16.2	NE 24.0
Ort. Sisli Günler Sayısı	0.2	0.2	.	.	.	.	.	0.0	.	.	0.4	0.2	1.0
Ort. Dolulu Günler Sayısı	0.2	0.4	0.2	0.1	0.0	.	.	.	.	0.0	.	0.1	1.1
Ort. Kırğılı Günler Sayısı	3.0	2.6	1.9	0.1	.	.	.	.	.	.	0.3	1.6	9.4
Ort. Orajlı Günler Sayısı	2.6	2.6	1.9	1.9	3.0	1.4	0.7	0.2	1.7	1.6	1.9	2.6	22.2
Güneşleme Müddeti (saat/dakika)	4.02	4.50	5.49	7.42	10.09	11.34	12.46	12.01	9.59	7.45	5.26	3.48	7.49

Kaynak : Devlet Meteoroloji Enstitüsü İstatistikleri.

TABLO : 27

Bornova ve İzmir'in Karşılaştırılabilir Nüfusları

	Genel Nüfus Sayım Yılları						
	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980
İzmir	227578	296559	360829	411626	520872	636834	753749
Bornova	12038	17938	25015	30445	33273	45096	54965

Kaynak : Başbakanlık DİE TÜRKİYE İSTATİSTİK YILLIĞI 1977

DİE Matbaası Ankara 1977 s.33

Başb. DİE. 12 Ekim 1980 Genel Nüfus Sayımı telgrafla alınan geçici sonuçlar, DİE Mat. Ank. 28 Ekim 1980 s.12

Bornova'da nüfusun mahallelere göre dağılımında ise 1975-1977 dönemi alındığında %0.588 oranı ile Atatürk Mahallesi en yüksek artış oranını göstermekte bunu (asker nüfusu dışta bırakılarak) % 0.67 oranı ile tasarım alanının bulunduğu Erzene Mahallesi izlemektedir. Daha sonra % 0.50, % 0.45, % 0.26, % 0.25 artış oranları ile sırası ile Ergene, Manavkuyu, Kazım Dirik, Osman Gazi Mahalleleri gelmektedir. (1)

Bornova'da 1977 nüfusunun temel yaş grupları ve cinsiyet dağılımı da TABLO :28'de görülmektedir.

TABLO : 28 BORNOVA'DA (43956) ÜRETKEK NÜFUSA GÖRE (1977) YAŞ VE CİNSİYET DAĞILIMI

	Erkek	%	Kadın	%	TOPLAM	%
0-14 Yaş Grubu	6172	27.98	5789	26.45	11961	27.21
15-64 Yaş Grubu	15394	69.76	15337	70.06	30731	69.91
65 Yaş Grubu	500	2.26	764	3.49	1264	2.88
TOPLAM	22066	100.00	21890	100.00	43956	100.00
	(%50.2)		(% 49.8)			

Kaynak : Berkşen Bulent, "BORNOVA'DA İMAR PLANI ANALİTİK Topaloğlu Melahat, ETÜDLERİ" CİLT I.

(1) A.g.e. Cilt I

Bornova'da 15-64 yaş grubunun yüksek olduğu görülmektedir. 15-64 yaş grubun toplam nüfusa oranı 1970 nüfus sayımı sonuçlarına göre İzmir İli 10 000 den fazla nüfuslu yerleşmelerde % 62.69, Ege Bölgesinde % 57.81, Ülke ortalaması değeri ise % 54.09 dur. Bu oranlarla kıyaslandığında Bornova'da 15-64 yaş grubunun yüksek oluşu Üniversitelerin bulunuşu ile açıklanabilir.

Toplam nüfus içindeki yaş grupları dağılımı kentsel ekonomik aktiviteye katılabilecek nüfusu bulmakta, eğitim alanları, çocuk oyun alanları gibi kentsel donatım alanları gereksinmesinin tahmininde yararlı olmaktadır.

Bornova'da ana yaş gruplarının yıllara göre değişiminde ise, 0-14 yaş grubunda ve 15-64 yaş grubunda bir artış, 65 ve daha büyük yaş grubunda bir azalma vardır. Bornova imar planı çalışmalarında sanayileşme ve genel hizmetler sektöründeki çalışma olanakları nedeniyle Bornova'nın göç alacağı, bu nedenle 15-64 yaş grubu oranının yüksekliğini koruyacağı, ancak 1995 den sonra bu oranın azalacağı beklenmektedir.

Nüfus Projeksiyonları :

İzmir Metropoliten Alan Nazım Plan Bürosunca 11.5.1978 günlü toplantıda öndeğerlendirme ve alternatifler gözönünde bulundurularak Bornova'nın 1995 nüfusunun 210 000 kişi olması uygun bulunmuştur. Bu nüfus projeksiyonunda daha önce yapılmış üç seçenek ve kentleşme hızları gözönünde bulundurulmuştur.

1995 için 210 000 nüfus bulunan projeksiyonlarda yıllara göre ana yaş grupları dağılımı ise şöyledir :

TABLO : 29 ANA YAŞ GRUPLARI NÜFUS PROJeksiYONLARI

Yıllar	Toplam Nüfus	0-14 yaş G. Nüfus	%	15-64 yaş G. Nüfus	%	65 ve yaş G. Nüfus	%
1980	57 846	15 734	27.2	40 492	70	1620	2.8
1985	88 899	25 069	28.2	61 340	69	2490	2.8
1990	135 176	39 606	29.3	91 920	68	3650	2.7
1995	210 000	63 630	30.3	140 700	67	5670	2.7

Kaynak : A.g.e.,

0-14 yaş grubu oranında artış, 15-64 yaş grubu oranında küçük bir azalma beklenmektedir.

5.3.4. Bornova'da Ekonomik Yapı

Hızlı kentleşmede sanayileşme ile kentleşmenin koştur olmanası sonucu kente göç eden nüfusun ancak bir bölümü sanayi sektöründe istihdam edilmekte, büyük bir bölümü hizmetler sektörüne kaymaktadır. Bir bölüm ise marjinal sayılabilecek işlerde çalışmaktadır.

Kentleşme tarım dışı sektörlerdeki nüfusun artmasını getirmekte ancak hızlı kentleşme ile sanayi sektöründe beklenen artış daha çok hizmetler sektöründe görülmektedir.

TABLO :30 Bornova'da Çalışan Nüfusun 1955-1977 Döneminde Sektörlere Göre Dağılımı

BORNova	1955		1960		1965		1977	
	N	%	N	%	N	%	N	%
I. SEK.	1670	19.3	964	8.4	860	6.2	235	1.8
II.SEK.	1775	20.5	2272	19.7	3094	22.3	4499	34.2
III.SEK.	5220	60.2	8266	71.9	9986	71.5	8409	64.0
TOP.	8665	100.0	11502	100.0	13840	100.0	13143	100.0
Kent Nü.	17 928		25 015		30 445		43 956	
Çalışan Nü.								
Oranı	% 48.3		% 45.9		% 45.4		% 29.9	

Kaynak : Berksan B, Topaloğlu M, "BORNova İMAR PLANI ANALİTİK ETÜDLERİ CİLT I

Bornova'da hizmet sektörünün oldukça yüksek oranı, Ege Üniversitesi Hastane, diğer kamu kuruluşlarında çalışanlarla açıklanabilir. Çalışan nüfus oranı 1955 de % 48.3 den 1977 de % 29.9'a düşmüştür. Toplam çalışan nüfus içinde tarım sektöründe çalışanların oranı sürekli azalmaktadır. Kentleşme sonucu tarımsal araziler yerleşime açılmakta, gittikçe azalmaktadır.

Bornova'da son yıllarda artan sanayi kuruluşlarının etkisi ile sanayi sektöründe çalışan oranı artma eğilimindedir. Yine de hizmet sektöründe çalışanların oranının yüksek olduğu görülmektedir. Gelecekte, sanayi kuruluşları için gerekli alanların

dolmak üzere oluğu, Ege Üniversitesi, Hastane, Kamu Kuruluşları gibi tesislerin bulunugu ile hizmetler sektöründe artış beklenmektedir.

Bornova'da 1995 yılı 210 000 nüfusa göre yapılan işgücü projeksiyonlarında da bu durum yansımaktadır.

TABLO: 31 BORNOVA'DA İŞGÜCÜ PROJEKSİYONLARI

Yıl	Çalışan Nüfus	Sektör I		Sektör II		Sektör III	
		N	%	N	%	N	%
1980	17 636	282	1.6	5732	32.5	11 622	65.9
1985	28 044	393	1.4	8329	29.7	19 322	68.9
1990	44 320	532	1.2	11878	26.8	31 910	72.0
1995	71 672	717	1.0	17201	24.0	53 754	75.0

Kaynak : Berksan B, Topaloğlu M, "BORNOVA İMAR PLANI ANALİTİK ETÜDLERİ CİLT I

GELİR DÜZEYİ :

Bornova'da gelir düzeyi mahallelere göre farklılık göstermekle beraber genellikle orta gelir düzeyi görülmektedir. Gecekondü önleme bölgesi olarak oluğan Atatürk Mahallesi gelir düzeyi en düşük, Kazım Dirik Mahallesi en yüksektir.

1977 yılında mahallelere göre ortalama aylık gelir dağılımı Kazım Dirik Mahallesi 5277 Tl, Erzene'de 4138 Tl, Ergene'de 4083 Tl, Menavkuyu'da 3400, Osman Gezi'de 2791 Tl. dir. Bunları 1672 Tl. ortalama aylık gelir ile Atatürk Mahallesi izlemektedir. (1)

5.3.5. Bornova'da Sosyal Yapı

Bornova İmar Planı hazırlanış çalışmaları sırasında 1.11.1977 29.12.1977 tarihleri arasında imar planı müelliflerince bir sosyal yapı anketi yapılmıştır. Bu anket sonuçlarına göre Bornova'da " Ortalama aile büyüklüğü 4.31 kişi, kişi başına düşen ort. konut alanı 21.2 m², bir konutun ortalama alanı 94.5 m², konutlarda ortalama oda sayısı 2,74 , oda başına düşen kişi sayısı 1.57 kişi"(2) olarak saptanmıştır.

(1), (2), Berksan B, Topaloğlu M, A.g.e.,

Yine bu ankette araştırılan ev sahipliği oranlarında ise, Bornova'da oturan ailelerin " % 60.8 'i ev sahibi, % 37.17 si kiracıdır. % 1.15'i lojmanda, % 0.86'sı bedelsiz oturmaktadır."

Meslek dağılımında memurlar en yüksek oranı oluşturmaktadır. Çalışan nüfus toplam nüfusun % 27.83'ü dür. Sosyal yapı anket sonuçlarına göre ailelerin % 78.57'si evlerini ısıtmada kömür sobası kullanmaktadır. Ankete katılan ailelerin % 55.62 si 16 yıl ve daha fazla süredir İzmir'de, % 55.91'i aynı semtte, % 56.77 si 5 yıl veya daha uzun süredir aynı evde oturmaktadır. Kent içi ulaşımında en çok otobüs kullanılmaktadır. Ailelerin % 85.31'i kent merkezine otobüsle gitmekte, çalışan kişilerin % 68.99'u işyerine otobüsle gitmektedir. Özel oto sahipliğinin en yüksek olduğu Kazım Dirik Mahallesinde bu oran % 18 dir.

5.4. Bornova'da Mekan Organizasyonu

5.4.1. Arazi Kullanımı

Bornova merkezi İzmir kent merkezine 13 km. uzaklıkta, ikinci derecede bir merkezdir. Etki alanı olarak yalnız Bornova'yı içermektedir.

İzmir-Ankara karayolu Bornova yerleşmesini ikiye ayırmaktadır. Kuzeyinde daha çok iskân alanları yoğunlaşmıştır. Yolun güneyinde ise Ege Üniversitesi, Hastane, Sanayi Kuruluşları, Sanayi Siteleri ve bazı kamu kuruluşları gibi İzmir Büyük Kent Bütününe de dönük aktiviteler yer almaktadır.

Ege Üniversitesi ve askeri alanlar Bornova'da arazi kullanımında eğitim ve kültür tesisleri ile resmi ve askeri kurumlar oranını yükselten etkenlerdir.

5.4.2. Bornova'da Teknik AltYapı

Ulaşım - Haberleşme - Enerji - Su - Kanalizasyon - Yakıt - Çöp.

ULAŞIM :

İzmir-Ankara karayolu Bornova'nın içerişinden geçmekte ve yerleşmeyi ikiye bölmektedir. Bornova ile İzmir arası ulaşım karayolu ve demiryolu ile sağlanmaktadır. Karayolu ulaşımında yolcu yükünü büyük ölçüde Belediye Otobüsleri taşımaktadır. Ayrıca özel oto ulaşımı da önemlidir.

Demiryolu ulaşımında İzmir-Bornova arasında günde sekiz banliyö seferi yapılmaktadır. Ancak bu yolla yolcu taşınımı oldukça düşük düzeydedir.

HABERLEŞME :

Bornova'da 3000 abonelik otomatik bir santral bulunmaktadır. Bunun gereksinim doğrultusunda artırılmasına çalışılmaktadır.

ENERJİ :

Bornova'da elektrik enerjisi interkonnekte sisteme bağlı tesislerle verilmektedir. İzmir'e yüksek gerilim taşıyan hatlar Bornova'dan dağılmaktadır. Bornova'da büyük trafo merkezleri bulunmaktadır.

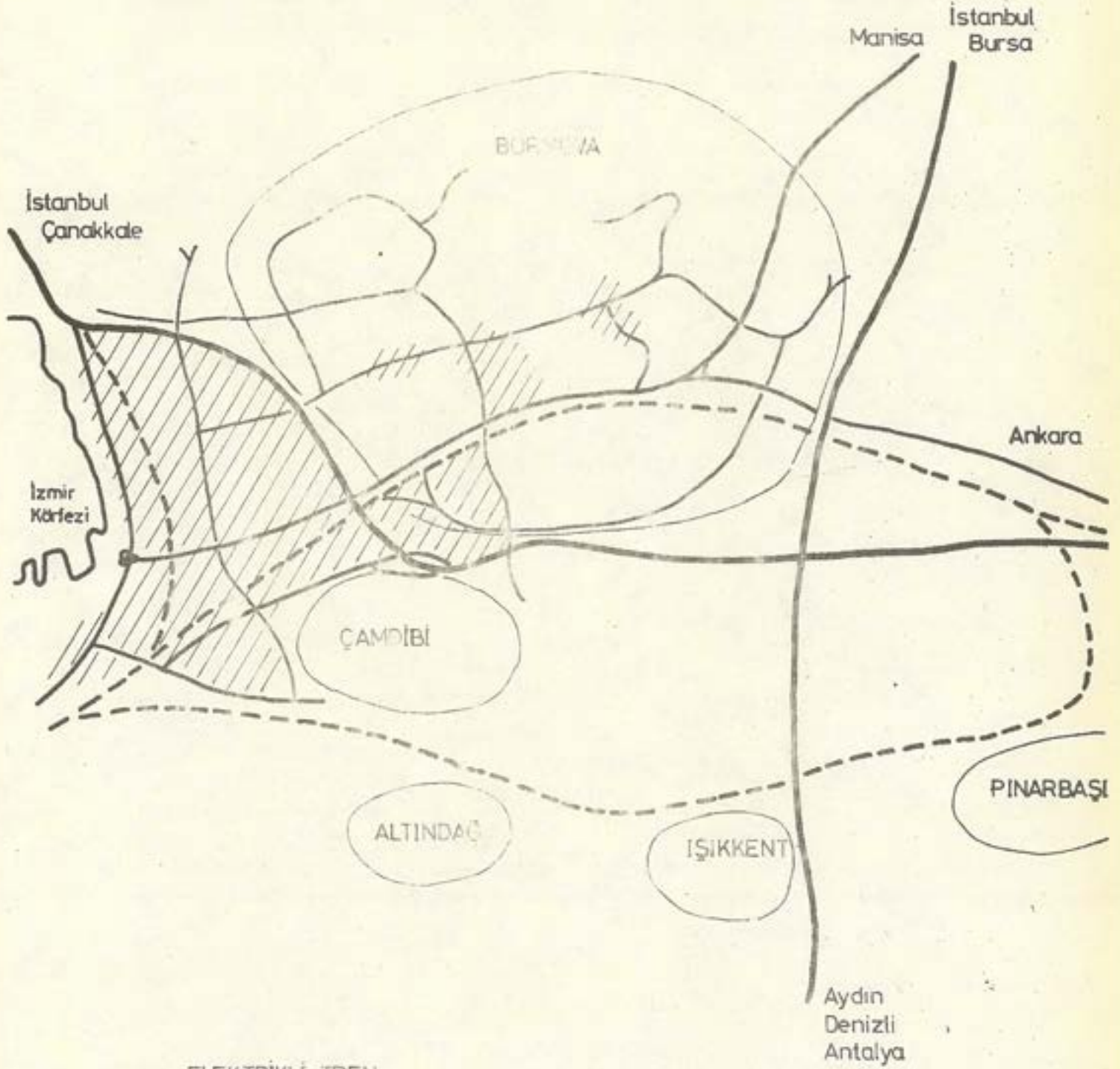
SU :

Bornova'nın su gereksinimi kuzeyinde bulunan Yamanlar Dağındaki İkizgöl yakınındaki kaynaklardan ve Üniversite arazisi içindeki altı artezyen kuyusundan sağlanmaktadır. Artezyen suları çok serttir, sulama ve temizlik işlerinde kullanılmaktadır.

Artezyen kuyularından "elektrikle emilen sular iki ayrı boru ile Bornova'ya verilir. Kasabaya gelen sular kasabada mevcut iki ayrı depoda toplanırlar. Depolardan biri biri Eğitim alayının hemen altında 41 m. yüksekte bir tepe üzerinde, diğeri ise Bornova'nın kuzeyinde 115 m. yüksekteki Lalatepe üzerindedir. Alayın yanındaki tepe 30 ton, lalatepe'deki depo ise 190 ton su almaktadır. Depolarda biriken sular kasabaya iki ayrı koldan verilir.

HARİTA II

İzmir-Bornova ulaşım durumu



- ELEKTRİKLİ TREN
- OTO YOL
- EKSPRES YOL
- KENTSEL ANA YOL
- /// İŞ ve ÇALIŞMA ALANLARI

Sular kendi basınçlarıyla akarlar ve kasabaya kendi bulundukları yükseklikteki evlere su verirler."(1)

YAKIT :

Bornova'da havagazi bulunmamakta, sıvılaştırılmış petrol gazı tüpleri kullanılmaktadır.

ÇÖP :

Çöpler Belediyece çöp araçları ile toplanmakta Işıkkent Belediyesi arazisinde yığılıp yakılmaktadır.

5.4.3. Sosyal Donatım

Bornova'da arazi kullanışlarında eğitim, sağlık, kültür, spor tesislerinde kişi başına düşen alanlar şöyledir :

"İlköğretim, 1,14 m²/kişi; Ortaöğretim 2,12 m²/kişi; Mesleki öğretim 0,19 m²/kişi; Yüksek öğretim 66,26 m²/kişi; Sağlık tesisleri 0,01 m²/kişi; Spor alanları 0,35 m²/kişi; Yeşil alanlar 0,99 m²/kişi; Ticaret 0,40 m²/kişi; Dini tesisler 0,15 m²/kişi " (2) değerindedir.

5.4.4. Konutların Durumu

Bornova'da konut alanları 130.11 ha alan kaplamaktadır. Kişi başına düşen konut alanı 29.6 m² dir. 1977 yılında Bornova'da iki ve üç odalı konutlar tüm konutların % 81.56'sını oluşturmaktadır. 1995 yılı için konut gelişme alanları 507.36 ha kabul edilmiştir, toplam konut alanının 637,47 hektar, kişi başına düşen konut alanının 30.36 m² olacağı varsayılmaktadır.

(1) A.g.e., Cilt I

(2) A.g.e., Cilt II

5.5. Örnek Uygulama

5.5.1. Uygulama Alanının Tanıtılması

Toplu konut uygulaması için seçilen örnek alan İzmir Kent Merkezine yaklaşık 13 km. uzaklıkta, Bornova Belediye Şube Müdürlüğü sınırları içinde, Erzene Mahallesi'nde, gelecekte açılması planlanan İzmir-İstanbul ekspres karayolu yanında boş bir alandır. Bu alan 1/5000 ölçekli Bornova Nazım İmar Planında Sosyal Konut Alanı olarak belirtilmiştir.

Bornova Nazım İmar Planı Raporunda Bornova'nın 1995 yılı nüfusunun 210 000'e ulaşacağı kabul edilmekte, Erzene Mahallesi'nde 25 000 kişilik bir konut yerleşme alanı planlanmaktadır. 5000'er kişilik 5 üniteden oluşacağı varsayılan 25 000 kişilik yerleşme batıda İzmir-Manisa karayolu, güneyde Ege Üniversitesi Lojmanları, kuzeyde Zeytinlikler, doğuda ise gelecekte açılması düşünülen İzmir-İstanbul ekspres yolu ile sınırlanmaktadır. (Harita:)

Bu 25 000 kişilik yerleşme içerisinde toplu konut uygulaması için seçilen alan yerleşmenin doğusunda yer alan, İzmir-İstanbul yolu (Belediye Sınırı) ve diğer konut alanları ile sınırlanan C₃ olarak belirtilen bölümdedir. Arazi yaklaşık 24 hektardır.

Eğim durumu : Arazi güneyden kuzeye doğru yaklaşık % 10.15 lik bir eğimle yükselmektedir. Eğim yer yer % 20-25'e ulaşmaktadır. Arazi yönü : Genellikle güney, güney-doğu yer yer güney-batı ve doğuya bakmaktadır.

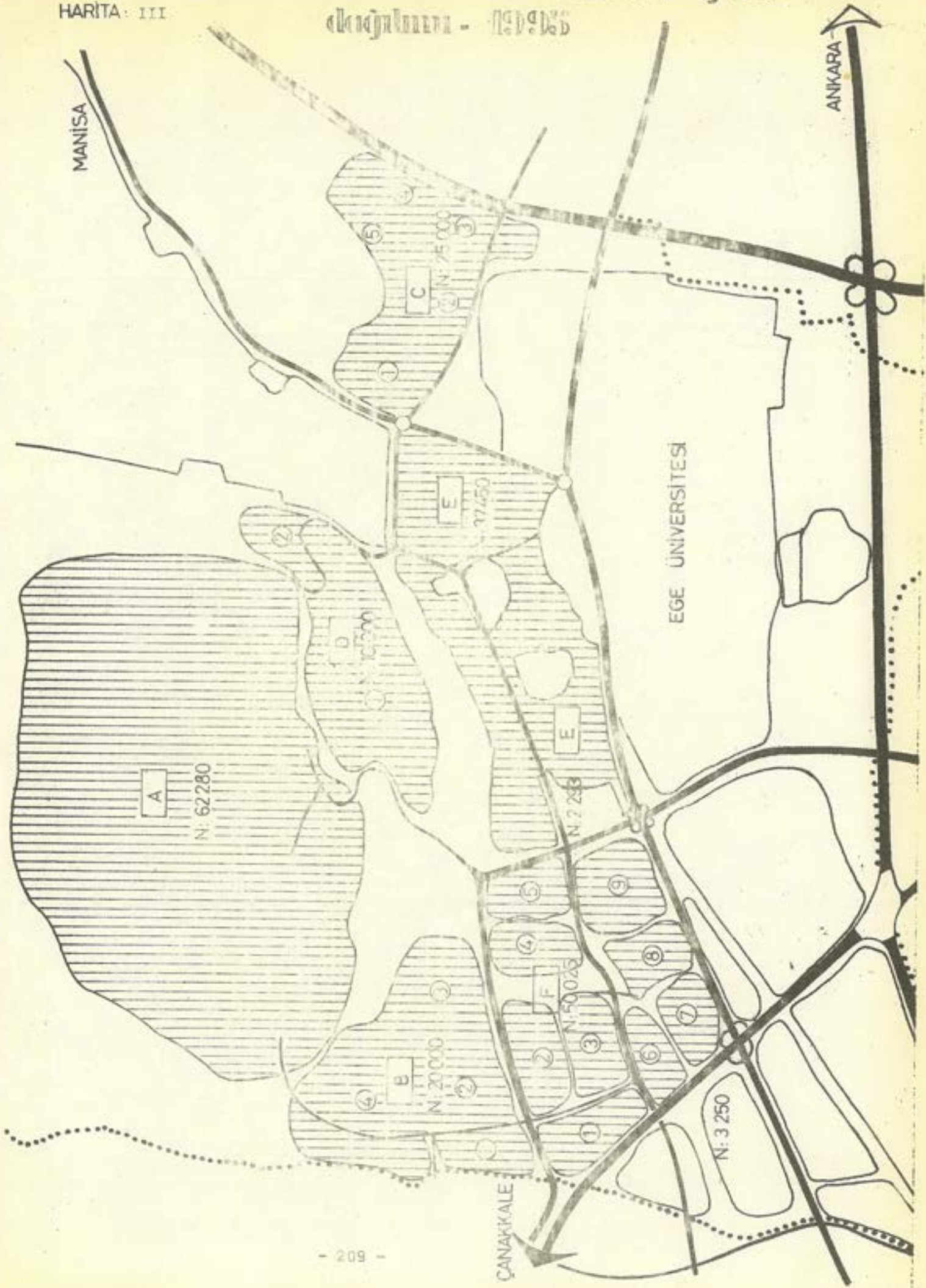
Jeolojik yapı : Neojendir.

Bitki örtüsü : Maki tipi bitki örtüsü ve yer yer zeytinlikler bulunmaktadır.

Manzara yönü : güney-güney-doğu'dur.

5.5.2. Genel Yerleşim Düzeni Kararları

Alanın planlanmasında Bornova 1/5000 Nazım İmar Planı kararları ve İzmir Metropoliten Alan Nazım Planı Bütüncüce istenen değerler temel alınmıştır. Planlanacak alan komşuluk Ünitesi ya da



ilkokul yerleşme birimi olarak işlenendirilen yerleşim niteliğindedir. Bu alanda 5000 kişilik bir yerleşme düzenlenecektir. 1/5000 Bornova Nazım İmar Planında bu alanda yerleşme yoğunluğu 250 kişi/hektar olarak sınırlandırılmıştır.

Konutlarda kat sayıları en az 2, en çok 3 olarak, min. parsel alanı 250 m², max. kate göre min. parsel alanı 1000 m², KAKS 0.8, min kat için TAKS 0.4, max. kat için TAKS 0.1 olarak belirtilmiştir. Konutlarda ortalama m² başına büyüklüğü 1.4 kişi kabul edilmektedir.

5000 kişi için gerekli sosyal hizmet tesisleri alanlarının seçiminde İzmir Metropolitan Alan Nazım Planı Dairesince konşuluk Ünitesi için istenilen ölçüler kullanılmıştır.

Eğitim tesisleri :

- Ana Okulu	0.30 m ² /kişi	1500 m ²
- İlkokul	1 m ² /kişi	5000 m ²

Kültürel tesisler :

- Sosyal bina (toplantı salonu, kütüphane, gençlik evi)	0.30 m ² /kişi	1500 m ²
--	---------------------------	---------------------

Ticari tesisler :

- Dükkan grupları (10-15 dükkan-otopark-otobüs du.)	0.50 m ² /kişi	2500 m ²
--	---------------------------	---------------------

Sağlık tesisleri :

- Sağlık evi (ana ve çocuk sağlığı-ağı istas.)	0.10 m ² /kişi	500 m ²
---	---------------------------	--------------------

Yeşil Alanlar :

- Oyun ve çocuk bah.(3-6,7-11 yaş)	1.50 m ² /kişi	7500 m ²
- Teknik altyapı	0.10 m ² /kişi	500 m ²
- Yollar 250 kişi/ha yoğunluk için	10.60 m ² /kişi	58000 m ²
- Genel otopark	0.50 m ² /kişi	2500 m ²

5.5.3. Ana Tasarım Kararları

5.5.3.1. Ulaşım ile İlgili Kararlar

1. Yaya ve taşıt trafiğinin keşişmelerinin mümkün olduğunca azaltılmasına çalışılmıştır.
2. Konutlar için otoparklar eğinden de yararlanılarak yapıların alt kısımlarında düşünülmüştür.
3. Taşıt yollarında max. eğim % 12'yi aşmamaktadır.
4. Ünitinin içinde toplayıcı yol olarak bir ring oluşturulmuş, bu ring bir noktadan güneydeki ana yola bağlanmıştır.
5. Üniteyi dıştan dolaşan bir ana yaya yolu oluşturulmuş iç kısımdaki yeşil alanlarla yaya yolları ile bağlanmıştır.
6. Gelecekte açılması düşünülen İzmir-İstanbul oto yoluna hiçbir trafik bağlantısı açılmamaktadır.

5.5.3.2. Sosyal Hizmet Tesislerinin Yerleşim Kararları

Merkez alanı için yer seçiminde; Ünitinin geometrik merkezi sayılabilecek bir alan olması, topoğrafik yönden eğimin daha uygun olması, belediye mülkiyetinde bulunan bir alan olması, ulaşılabilirlik yönünden uygun olması gibi etkenler gözönünde bulundurulmuştur.

İlkokul, ana okulu da yine merkezi olarak konumlandırılmışlar ve diğer sosyal hizmet tesisleriyle bağlantılı olarak düşünülmüşlerdir. Ayrıca ilkokul ve ana okulu, yeşil alanlarla da bütünleştirilmiştir.

Merkezde günlük alışverişler için dükkanlar düşünülmüştür. Bu merkez alt kademe bir merkez niteliğindedir. Yerleşmenin güney-batı köşesindeki daha üst kademe merkeze de yaya yolu bağlantıları sağlanmıştır. Böylece yerleşmede oturanlar bu merkezden de yararlanabileceklerdir.

Sağlık ocağı, sosyal bina ve dini yapı ulaşılabilirlik açısından ticari merkezle bağlantılı olarak düşünülmüştür. Merkez alanla konut alanları arasında ana yaya eskaları ile bağlantılar sağlanmaktadır. Yayaların merkeze rahat ve güvenli biçimde ulaşmasına özen gösterilmiştir.

5.5.3.3. Konutlarla İlgili Teserim Kararları

1. Konutlarda ortalama aile büyüklüğü 4.4 kişi kabul edilmektedir.
2. Konutlarda genellikle 2 yatak odası, salon, mutfak, banyo, WC bulunmaktadır. Konutların bir bölümünde 3 yatak odası vardır. 5 katlı apartmanlar ve nokta bloklarda her dairede 2 balkon sağlanmıştır. Teras konutların geniş terasları vardır.
3. Konutlarda birkaç tip kullanılmıştır. Konut tiplerinin seçiminde arazi özellikleri, aile yapısındaki farklılıklar gözönünde bulundurularak brüt, 100 m² sınırı aşılmamıştır.
4. Konutlar için 5 ayrı tip saptanmıştır.
 - a. 5 katlı her katta 2 daireli konutlar
 - b. 5 katlı her katta aralarında yarım kat yükselti farkı bulunan iki daireli konutlar,
 - c. Teras konutlar
 - d. Teras konutların bitiminde yer alan 5 katlı, her katta 2 daireli konutlar,
 - e. Nokta bloklar, her katta 4 daireli, 8 katlı,
5. Bu konut tiplerinin, tüm konut sayısı içindeki oranları ise şöyledir :
 - a. 5 katlı, 10 daireli konutlar % 35.3
 - b. 5 katlı, 10 daireli yarım kat yükselti farklı konutlar %20.80
 - c. Teras konutlar % 30.82
 - d. Teras konutların arkasında yer alan 5 katlı konutlar % 5.79
 - e. Nokta bloklar % 7.22
6. Konutların otoparkları arazi eğiminden yararlanarak her konutun altında çözümlenmeye çalışılmıştır. Böylece hem ulaşım kolaylığı hem de hava kagullerından korunma sağlanmaktadır.
7. Genellikle konutları yollar çevrelemektedir. Konutların çevrelediği trafikten arınmış yeşil alanlar da çocuk oyun alanları, parklar yapılarak değerlendirilebilecektir.

8. Konutlar genellikle güney ve güney-doğuya yönlendirilmişlerdir. Güneyden 15° doğu yönü ise ızdır için yapıların yönlendirilmesinde optimum yöndür. Batıya bakan yamaçlar yeşil alanlarla değerlendirilmiştir.
9. Konutların yerleştirilmesinde mahremiyete, konutların birbirinin manzara ve güneşlenme durumunu engellememesine özen gösterilmiştir.
10. Konutların yerleşiminde ana yoldan 50 m. geri çekilme koşuluna uyulmuştur.

Yapıların yerleşiminde,

yön, güneşlenme gibi iklimsel etmenler
eğim durumu

trafik yolu - otopark - konut ilişkisi

yaya yolu - trafik yolu ilişkisi

yaya yolu - konut bağlantısı

konut - yeşil alan bağlantısı

konutların birbirleri ile bağlantıları

konutların merkezle bağlantıları

gibi etkenler gözönünde bulundurulmuştur.

Bu konuda değişik alternatifler denenmiştir.

5.5.4. Uygulama Olanağı

Bu sitenin konut kooperatiflerince gerçekleştirebileceği düşünülmektedir. Tüm konutlar tek bir kooperatif tarafından veya birkaç kooperatiftan oluşan bir kooperatif birliği tarafından ihale yöntemi ile yaptırılacaktır.

Konutlar tamamlandığında kat mülkiyeti yasasına göre kullanıcılara devredilecektir. Ortak yeşil alanlar ve kamusal kullanım alanları Belediye ve ilgili kamu kuruluşuna devredilecektir. Belediyeye devredilecek olanlar komşuluk Ünitesinin tümünün yararlanabileceği park, spor alanları, gezinti alanlarıdır. İlkokul alanı Milli Eğitim Bakanlığına devredilecektir. Konut sahipleri, toplu konut alanı içindeki altyapıyı finanse edecekler, belediye bu altyapıyı kentsel aytyapı sistemine bağlayacaktır. Belediyeye devredilen yeşil alanların bakımı ve düzenlenmesi için gerekli harcama belediye tarafından yapılacak, diğer yeşil alanların bakımına ortaklar, kendilerine düşen oranda katkıda bulunacaklardır.

Bu tür finansman çözümlemesi konut başına düşen belediye vergilerinin düşük ve belediye finansman kaynaklarının yetersiz olması gözönünde bulundurularak yapılmıştır.

Konutların yapımının bir yılda bitirileceği varsayılmaktadır. Böyle bir tasarrımın gerçekleşmesi durumunda ortaya çıkabilecek maliyetler aşağıdadır :

a) Arsenin Maliyeti :

$$\begin{aligned} & \text{Arsa Alanı} \times \text{Satın Alma m}^2 \text{ Değeri} \\ & 240\ 000 \text{ m}^2 \times 1000 \text{ TL/m}^2 = 240.000.000 \text{ TL.} \end{aligned}$$

b) Konutların Maliyeti :

Birkaç tip konut bulunmaktadır.

Konut Tipi	Yerleşimdeki Sayısı	Toplam Konut Birimi Sayısı	Alanı (net-Erüt)	Bu Tipte Konut. Alanı
5 katlı, 2 da. 16-14 apt.(tek ve iki)	30	160-280 440	85-96	13 600 m ² 23 800 m ²
5 katlı,yarım kat kat farkı bulunan 2 daireli apt.	13	260	84-95 83-94	21 710 m ²
8 katlı 4 da. blokler	12	384	78-93	29 952 m ²
Teras Konutlar	72	72	90-98	6480 m ²
Teras konutların bitimindeki 5 katlı 2 da. apt.	9	90	90-96	8100 m ²
		1246		103.642 m ² .

Konut Maliyeti = Toplam Konut Alanı x m² Maliyeti .

(Asansörsüz Da.) 73690 x 16 000 Tl(Bayınd.Bak.Rayıç) = 1.179.040.000

(Asansörlü Da.) 29952 x 18 000 Tl(") = 539.136.000

1.718.176.000 Tl.

c) Sosyal Tesislerin Maliyeti :

c₁. İlkokul 960 m² x 14 000 Tl/m² = 13.440.000 Tl.
(Bay.Bk. Ray.)

c₂. Ana Okulu 270 x 14.000 Tl/m² = 3.780.000 Tl.

c₃. Çarşı - Sosyal Tesisler(toplantı salonu-cami-kulüp binası-kafeterya)

1590 m² x 18 000 Tl/m² = 28.620.000 Tl.

d) Altyapı Maliyeti:

d₁. Trafik Yolu Maliyeti
yol alanı x m² maliyeti (beton yol)
36800 x 2000 Tl/m² = 73.600.000 Tl.

- d₂. Altyapı Maliyeti (kanalizasyon, elektrik, su)
Bayındırlık Bak. Yapı İşleri 3. Bölge Müdürlüğünden alınan ortalama değerler

Elektrik, su = 1000 Tl/m .

Kanalizasyon = 500 Tl/m .

(Hidrofor sistemi tatbik edildiğinde merkezi hidrofor maliyeti buna dahil değildir).

Su ve Elektrik Tesisatı = 5800 m x 1000 Tl/m = 5.800.000 Tl

Kanalizasyon = 7500 m x 500 Tl/m = 3.750.000 Tl

9.550.000 Tl.

- d₃. Otopark Maliyeti

10.150 m² x 2000 Tl/m² = 20.300.000 Tl.

- e. Çevre Düzenlemesi :

- e₁. Yaya Yolları Maliyeti

27.426 m² ana yaya yolları-13635 m² yaya yol. = 41.062 m².

41.062 m² x 2000 Tl/m² = 82.124.000 Tl.

- e₂. Bitkilendirme 10.000.000 Tl.

Konut Başına Düşen Maliyetler

A : Arsa Maliyeti

B : Konut Maliyeti

C : Altyapı Maliyeti (Sosyal + Teknik Altyapı)

D : Çevre Düzenlemesi

K : A + B + C + D - (C₁ + C₂)

K : 192616 Tl arsa maliyeti + 1.378.953 Tl. konut maliyeti
(ortalama değer) + 22.970 Tl. sosyal altyapı +
83.025 Tl. Teknik altyapı + 73935 Tl. çevre düzenlemesi
= 1.751.499.00 Tl.

Bir konutun maliyeti yaklaşık = 1.750.000 Tl.

VI : SONUÇ

Toplu konut, sosyo-ekonomik yapıya bağılı olarak konut olgusunun gelişim sürecinde ortaya çıkan bir olgudur. Batı Ülkelerinde Sanayi Devrimi ile üretim biçimindeki değişiklikler sonucu sanayinin kente çektiği ve çok sağlıklı barınma koşullarındaki kitleye konut sağlanması sorunu, çok sayıda konutun bir arada yapılma gereğinin ortaya çıkması, toplu konut olgusunun gelişimini nedenlemiştir.

Toplu konut, konutun yalnız niceliksel boyutunda değil, konutun organizasyon, tasarım, uygulamasında ve sonuçta oluşan çevrenin bakımında da değişikliklere yol açmaktadır. Toplu konutla çok sayıda konutun bir arada üretilmesi, yapımda yeni teknolojilere, konut üretiminin sanayileşmesine de olanak vermektedir.

Toplu konut, tek yapıyla karşılaştırıldığında ekonomik, toplumsal, teknolojik yönden yararlar sağlama yanında kent planlama açısından da yenilikler getirmektedir.

Gelişmiş Batı Ülkelerindeki toplu konut uygulamalarında sanayileşmiş konut üretim yöntemleri uygulanmaktadır. Ülkemizde, batı ülkelerinde görülen ölçekte ve teknolojide toplu konut uygulamaları yapılamamaktadır.

Ülkemizde toplu konut yapımında finansman sağlayıcı olarak Em-lâk Kredi Bankası ve bazı bankalar ile Sosyal Güvenlik Kuruluşları (SSK - Sağ-kur) bulunmaktadır, İmar ve İskân Bakanlığı arsa, proje ve finansman sağlayıcı olarak çalışmaktadır. Belediyeler de zaman zaman Bakanlık desteği ile toplu konut girişimlerinde bulunmaktadır. Konut kooperatifleri yanında, toplu konut üretmeyi amaçlayan konut şirketleri de 1970 sonrasında görülmektedir.

İzmir'de toplu konut gelişimi ülke genelindeki gelişim sürecine uymaktadır. Toplu konut sayılabilecek uygulamalar oldukça sınırlıdır, toplu konut örnekleri küçük ölçekte dir. Genellikle

birkaç yüzer konutu geçmeyen kooperatif çalışmaları bulunmakta, Bakanlık-Belediye işbirliği ile gerçekleşen örnekler yanında Emlâk Kredi Bankasının uygulamaları görülmektedir. Kooperatif uygulamaları sayıca fazla olmasına karşın oldukça k  k girişimlerdir.

Tek parsel mülkiyetinin bulunduğu, kişisel biriktirilmelere dayanan, bireysel talebi karşılamaya yönelik tek konut üretimi yanında, kooperatif uygulamalarının görülmeye bağlaması, kentleşme hızının artması sonucu konut sıkıntısının ortaya çıktığı, konut finansmanındaki gelişimle ipotek karşılığı banka kredisinin sağlandığı 1950 yıllarına rastlanmaktadır. İlk kooperatif uygulamaları da tek parsel mülkiyetine dayanmaktadır, geleneksel yapım sistemleri kullanılarak üretilmişler, ipotek karşılığı banka kredisi ile finanse edilmişlerdir. Der gelirliilerden çok orta ve orta st  gelir düzeyindeki kişilerce kurulmuşlardır. (İlk kurulanlar daha çok menur kooperatifleridir.) Belediye'nin ucuz arsa sağlaması bu ilk örneklerin bağarısında büyük etken olmuştur.

Sosyal Sigortalar Kuruluşlarının; konut kredisi vermesi ile kooperatifler bu kaynaktan da finansman sağlamışlar ve yine k  k ölçekte, kentin değişik k smlerinde uygulamalarını sürdürmüşlerdir. 1965 yılında Kat Mülkiyeti Yasesının onayı, kooperatif uygulamalarının apartman tipi konut yapımına yönelmesinde etken olmuştur. Bu arada Emlâk Kredi Bankası ve SSK gibi kuruluşlar da toplu konut uygulamalarında bulunmuşlardır. (Emlâk Kredi Bankası-Alsancak Blok Apartmanları 99 birim konut; SSK-şirinyer İşçi Evleri 214 birim konut). Belediye ise zaman zaman genellikle k  k birimler biçiminde ve kentin değişik yerlerinde konut üretim çalışmaları yapmıştır.

Daha sonra Türkiye Emlâk Kredi Bankası İstanbul ve Ankara'da olduğu gibi İzmir'de de l ke sayılabilecek ölçülerdeki toplu konut üretim çalışmalarına bağlamıştır. Bankanın Bostanlı'da bu amaçla 1955'lerde satın aldığı arazisinde konut yapımına bağlaması 1969 yıllarına uzanmakta, sonuçta üretimi amaçlanan

20 000 konut, birkaç yüzer konutluk aşamalar biçiminde, geleneksel yöntemle sürdürülmekte, konutlar yapıldıkça sahiplerine devredilmektedir.

Belediye'nin toplu konut sayılabilecek, büyük ölçekteki çalışmaları İmar İskân Bakanlığı işbirliği ile gerçekleştirdiği Esentepe I, 1976 da başlattığı Esentepe II ve Cumhuriyet Mahalleindeki uygulamalarıdır. İlk bölüm bireylere devredilmektedir, diğerleri kiralık konut biçimindedir. Düşük gelirliilere yönelik bu çalışmalarda İmar ve İskân Bakanlığı tip konut projeleri uygulanmıştır.

Bir diğer Sosyal Sigorta Kuruluşu OYAK, üyeleri için 1979 yılında başlattığı ve üçyüzer konutluk aşamalar biçiminde sürdürdüğü 1000 dolaylarındaki konutun yapımında hafif prefabrikasyona da yer vermektedir. Uygulamaları kendi üyelerine mülk konut biçiminde yapılmaktadır. İzmir'de özel toplu konut şirketlerinin konut üretim çalışmalarına da rastlanmaktadır. Ancak bunlar da sayıca sınırlıdır. (Betonsan, Seçkintez gibi).

İzmir'de genellikle kamu ve özel kesimde çalışan memur ve işçilerin oluşturduğu konut kooperatifleri sayıca artmakta, ancak bunların yaptırdıkları konut birim sayısı yapılan toplam konut birim sayısı ile karşılaştırıldığında oldukça düşük oranlarda kalmaktadır. Kooperatiflerin uygulamaları geleneksel yöntemle, kat mülkiyeti veya tek parsel mülkiyetine dönük çalışmalardır. Kooperatiflerin ortak sayıları da genellikle 200'ün altındadır. Ortak sayısı 1000'i aşan, bir konutluk Ünitesi oluşturacak biçimde planlanmış kooperatif çalışmalarına rastlanılamamıştır.

Toplu konut üretiminde en önemli sorunlardan biri olan arsa sağlanması konusu İzmir'de de ağırlık kazanmakta, uygulamalar belediye sınırlarında, çevre belediyelerde (Bornova, Buca, Yeşilyurt) ve gecekondü bölgelerinde yoğunlaşmaktadır.

İzmir'de büyük ölçekte toplu konut uygulamalarının azlığı ülke genelinde görülen uygulamaların ölçüğü ve sorunları ile ilişkili olarak ve sosyo-ekonomik gelişim süreciyle bağlantılı düşünülmektedir.

Kalkınma planlarında toplu konut kuruluşlarına öncelik tanınması belirtilmekle beraber bunun bugüne dek ülke koşullarına uygun bir arsa ve konut politikası oluşturulup yasalastırılmaksızın yeterli olmadığı görülmektedir. Özellikle kamuya arsa edinmeye yönelik önlemler alınması spekülasyon girişimleri önleme, toplu konut kuruluşlarını destekleme bakımından büyük önem taşımaktadır. Sosyal Sigortalar Kuruluşlarının ve Bankaların verdikleri konut kredisinin miktarı, faizi, süresi arasındaki farklılıkların giderilerek günün koşullarına uygun ortak bir düzenlemeye gidilmesi yararlı ve gereklidir.

Yasal düzenlemelerle gereksiz formalite ve işlemler azaltılarak yapım sürecinin kısaltılması, Sosyal Sigorta Kuruluşları ve Bankaların konut kredisi fonlarının arttırılması, yapı malzemesi üreten kuruluşların toplu konut yapımında gerekli malzeme üretimini için desteği, bunlar yanında arsa sağlama, teknik yardım gibi konularda toplu konut kuruluşlarının desteklenmesi başarılarını arttıracaktır.

Toplu konutun, artan konut sorunu karşısında önemli birçok kez dile getirilmekle beraber bu konuda bir yasa oluşturulması henüz son aylara rastlamaktadır. Hazırlanan toplu konut yasa tasarısı toplu konut yapımında arsa sağlanması amacıyla kamulaştırma kolaylıkları getirmekte, finansman konusunu ele alarak bir kamu konut fonu oluşturmaya amaçlamaktadır. Ayrıca konut alanlarında sınırlandırmalar getirilmesi konut maliyetlerini azaltabilecektir. Tasarıda toplu yapının getirdiği kolaylıklardan yararlanabilme konusu da ele alınmış, toplu yapım özendirilmiştir. Tasarıda en önemli yön kamu konut fonunun oluşturulup bu fondan kredi sağlanması olarak ortaya çıkmaktadır.

Fonun oluşturulmasında bugün konut kredisi sağlayan kuruluşların çalışmalarının da değerlendirilmesi yarar sağlayabilecek-
tir. Vondan yararlanmada bazı büyük toplu konut kuruluşlarına öncelik verilirken daha sınırlı sayıda konut yapabilecek kuruluşların da gözardı edilmemesi yarar da etkililik sağlayabilir. Teknoloji oluşturmada ilke koşulları değrultusunda dışa bağımlılığı sınırlı teknolojiler kullanılarak koşullara ve zamana bağlı olarak yeni teknolojiler geliştirilebilir. Tasarının kısa ve orta vadeli önlemlerle desteği konut sektörüne canlılık getirecektir. Tasarının amacına ne ölçüde ulaşabileceği ise ancak yasalama ve uygulama sonuçlarının görülmeye bağlaması ile belirebilecektir.

KİTAPLAR

- Ankara Belediyesi, " Batıkent POLİTİKALAR DEMETİ ANA RAPOR"
Kalite Matbaası Ankara, Ekim 1979 .
- Aru, Kemal Ahmet, "YAYALAR- TAŞITLAR"
Şehir Dokuşundeki Yarı, Ulaştırma Düzenleri.
İTÜ Mim. Fak. Yayınları. İstanbul 1965 .
- Atey, Çiner, "TARİH İÇİNDE İZMİR"
Tifset Basım ve Yayın Sanayii. İzmir 1978 .
- Ayan, Mesut, "İzmir'de Gecekondu Problemi ve Gültepe
Gecekondualarında Sosyo-ekonomik Bir Araştır-
ma" Doktora Tezi. İzmir 1973 .
- Ayan, Mesut, "SANAYİLEŞMENİN KENTLEŞMEYE ETKİSİ -
SEYDİŞEHİR ÖRNEĞİ "
Doçentlik Tezi, İzmir Eylül 1977 .
- Başbakanlık DİE, "TÜRKİYE İSTATİSTİK YILLIĞI" 1964-1965
DİE Yayın No:510 .
Aylık İstatistik Bülteni 1978 XII; 1980 IV .
- Başbakanlık DİE
Yayınları İnşaat İstatistikleri;
1971-1973 Yayın no.769 Ankara 1976
1974 " 789 " 1977
1975 " 833 " 1978
1978 " 909 " 1980
1966-1969 " 746 " 1976
1971-1973 " 774 " 1976
1966-1969 " 693 " 1973
- Başbakanlık Devlet
İstatistik Enstitüsü "TÜRKİYE İSTATİSTİK YILLIĞI 1977"
DİE Mat. Ankara 1977 Yayın no.825
- Başbakanlık DİE, "TÜRKİYE İSTATİSTİK YILLIĞI 1979"
DİE Matbaası Ankara 1979 .
- Başbakanlık Devlet
İstatistik Enstitüsü 1970 Binalar Sayımı Belediye Teşkilatı
olan Yerlerde.
DİE Mat. Ankara 1972 Yayın no.647
- Bayhan, İrfan "MESKEN TİPLERİ VE YERLEŞME FORMLARI"
İTC Yayını. Tabes Mat. İstanbul 1962 .
- Bayraktar, Aysel "İZMİR ŞEHİRİNİN İMARINDA PEYZAJ MİMARİSİ
İLE İLGİLİ PROBLEMLER VE PRENSİBLERİN
TESBİTİ"
Birlik Matbaası İzmir, 1973 .
- Baytin, Deniz "AZGELİRLİLERE TOPLU KONUT İstanbul için
bir deneme" İzmir Haziran, 1975 .
- Berksan, Bülent
Topaloğlu, Melahat "BORNOVA'DA İMAR PLANI ANALİTİK ETÜDLERİ "
CİLT I - CİLT II .

- Beyru, Rauf "Şehir Nüfusları, Gerçekler ve İstatistikler
İZMİR ŞEHİRİ ÜZERİNDE BİR İNCELEME"
ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ankara 1969 Yayın
No 12, Güzel İstanbul Mat. Ankara 1970 .
- Bornova Nazım
İmar Planı "AÇIKLAMA RAPORU"
- Bozkurt, Orhan "KOMŞULUK İkametgâhın Yakın Çevresi"
Teknik Üniversite Matbaası. İstanbul 1961 .
- Cumhuriyetin 50.
yılında İzmir İZMİR İL YILLIĞI 1973 .
- Çetiner, Ayten "Şehircilik Çalışmalarında Donatım İlkeleri"
Doçentlik Tezi.
İstanbul T.Ü. Mat. Gümüşsuyu İstanbul 1972 .
- Hasol, Doğan "ANSİKLOPEDİK MİMARLIK SÖZLÜĞÜ"
Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.
Sıralar Matbaası İstanbul 1975 .
- İmar ve İskan Bak. "50 YILDA İMAR VE YERLEŞME"
İmar ve İsk. Bak. Mesken Gen. Md. Araşt.
Da. İsk. Tek. Dairesi Tek. Dairesi Makinesinde basılmıştır.
Ankara 1973 .
- İmar ve İskan Bak. "KONUT BİNALARININ YERLEŞTİRİLME DÜZENİ İLE
Mesken Gen. Md. ARAZİNİN DONATIM MASRAFLARI ARASINDAKİ
Teknik Araşt. Da. MÜNASEBET"
- İmar ve İsk. Bak. Mesken Gen. Md. Sosyal Araşt. Dairesi teksir
makinesinde çoğaltılmıştır.
Ankara 1969 yayın no.15 .
Yazan: M.François Parfart Çeviren: Naci Yurtluk.
- İmar ve İsk. Bak. "TÜRKİYE'DE ŞEHİRLEŞME VE KONUT DURUMU"
Mesken Gen. Md. Hazırlayanlar:Dr. Turhan -Ayda Yörükân
Sosyal Araşt. Da. Doğu Hd Şirketi Matbaası.
Ankara 1966 Sosyal İncelemeler-2 .
- İmar ve İsk. Bak. "Konut Projeleri Yönünden İklim Özelliklerinin
Mesken Gen. Md. Analizi ve Değerlendirmesi, 6-İZMİR
Teknik Araşt. Da. Etüd Çalışmaları 5, Ayyıldız mat. Ankara 1968 .
- İmar ve İsk. Bak.
Planlama ve İmar
Genel Müdürlüğü "İzmir Metropolitan Alan Nazım Planı"
- İmar ve İsk. Bak. "Ege Bölgesi Bölgesel Gelişme, Şehirleşme ve
Planlama ve İmar Yerleşme Düzeni "
Genel Müdürlüğü Ankara, 1970 .
- İnşaat Mühendisleri
Odası "TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU "
İnşaat Mühendisleri Odası Yayınları 1976/8
Nüve matbaası Ankara .
- İzmir Belediyesi "İMAR PLANI RAPORU" 1939 .
- İzmir Belediyesi "İZMİR ŞEHİRİ İMAR KOMİSYONU RAPORU"
İzmir, 1951 .

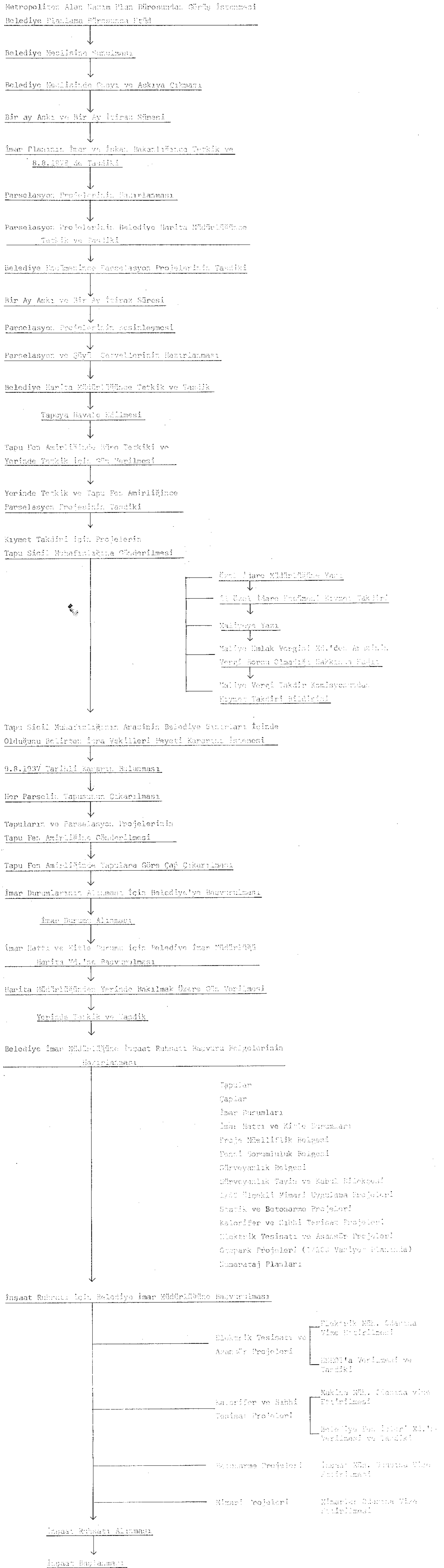
- İzmir Belediyesi "İZMİR CUMHURİYETİN 15. YILINDA"
Basım : Nefeset İzmir
İzmir, 1939 .
İzmir Şehri İmar Planı Milletlerarası
Proje Müşahakası Programı.
1 Mayıs 1951 - 1 Aralık 1951
- Karagülle, Sebhat "Toplu Konutlarda Yerleşim İlkeleri ve
Uygulama İncirisi "
Y.Lisans Tezi E.Ü.GSF, İzmir, 1978 .
- Karamanoğlu, Uğur "Bornova'da Sosyal Sigortalar Kurumu
Toplu Konut Uygulaması"
Y.Lisans Tezi EÜGSF İzmir, 1979 .
- Keleş, Ruşen "100 SORUDA TÜRKİYE'DE ŞEHİRLEŞME, KONUT
ve GECEKONDU"
Gerçek Yayınevi. İstanbul Kasım 1978 .
İkinci Baskı .
- Keleş, Ruşen "KENTBİLİM İLKELERİ"
Sevinç Matbaası. Ankara, 1976.
- Keleş, Ruşen "KOOPERATİFÇİLİK İLKELERİ VE SOSYAL KONUT
POLİTİKASI AÇISINDAN TÜRKİYE'DE KONUT
KOOPERATİFLERİ"
Sosyal Araştırma Dairesi-8 Sosyal Araş-
tırmalar 1, Gürsoy Besimevi.
Ankara, 1967 .
- Keleş, Ruşen "İZMİR MAHALLELERİ"
(Bir tipleştirme Örneği)
Ayyıldız Matbaası. Ankara, 1972 .
- Kırsay, Mübeccel "ÖRGÜTLEŞEN KENT"
Ayyıldız Matbaası. Ankara, 1972 .
- İstanbul Teknik Univ. "ŞEHİR KONUTLARI STANDARTLARININ TESBİTİ"
Mim.Fak. Yapı Araşt. KURUMU
KONUT PANELİ I
Seri B, Tebliğler, Sayı 2, 1964 .
- İTÜ. Mim. Fak. Yapı Araşt. Kurumu "TÜRKİYE'DE KONUT TALEBİNİN TOPLU YAPIYA
YÖNELTİLMESİ" KONUT PANELİ III .
24-25-26 Şubat 1966, İTÜ Merkez Bina.
- İTÜ. Mim. Fak. Yapı Araşt. Kurumu "MEMLEKETİMİZDE HALK KONUTLARI PROJELERİNİN
DÜZENLENMESİNE ETKİ YAPAN FAKTÖRLER"
Seri B, Tebliğler, Sayı 3, 1966 .
- Mimarlar Odası Ankara Şubesi "TÜRKİYE'DE KENTLEŞME"
Ankara, 1972 .
- OYAK Ordu Yardımlaşma Kurumu 15. yıl
Türk Tarih Kurumu Basınevi, Ankara 1976 .
- Önen, Ulgür "Şehircilikte Plan Deneyimleri ve Plan
Birimleri"
Mayaş Yayinevi, İstanbul, 1972 .

- Sudalı, Muzeffer İNACASA İş ve Konut, Bir Toplumsal Dayanışma
İTÜ.Mim.Fak. III. Bina Kürsüsü
İTÜ Matbaası. İstanbul 1969 .
- Şen, Necati "KONUT SORUNU ÇÖZÜMÜNE KONUT BİRİMİ ALANI SAPTAMA
AÇISINDAN MATEMATİK BİR YAKLAŞIM"
Kerınca Matbaacılık ve Tic.Koll.Şirketi.
İzmir, 1973 .
- Tekeli, İlhan "Gecekondu, Dolmuşlu, İportalı ŞEHİR"
Gülöksüz, Yiğit Cem Yayınevi, Yalın Matbaası İstanbul, 1976 .
Okyay, Tarık
- Türk Dil Kurumu "TÜRKÇE SÖZLÜK"
Bilgi Basımevi, Ankara 1974 .
-Halk konutları standartları semineri
-Arazi yerseçimi
-Teorik yaklaşımda sorun .
- TMMOB, "KONUT KURULTAYI"
16-20 Aralık 1974, Küve Mat. Ankara, 1975 .
- T.C.Başbakanlık DPT "Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979-1983"
- T.C. İzmir Vilaye- ti İstatistik Md. "1937-1938 İSTATİSTİK YILLIĞI"
Dereli Basımevi, İzmir, 1939 .
Türkiye Emlak Kredi Bankası
1946 - 1962
- Türkiye Emlak Kredi Bankası A.O. 1977 Otuzikinci Hesap Yılı
Pan Matbaacılık, Ankara, 1978 .
- T.C.Emlak Kredi Bankası "Türkiye Cumhuriyetinin 50. yılında Türkiye
Emlak Kredi Bankası " .
Pan Matbaacılık. Ankara, 1973 .
- T.C. Başbakanlık DPT. SPD.Araştırma Şubesi "TOPLU KONUT YAPIMI KURULUŞLARI
İkinci Beş Yıllık Plan için Hazırlıklar-27"
Aralık, 1966 .
Hazırlayanlar : Tuglar Can, Zeynep Arat, Ülkü Şekercik .
- Yavuz, Fehmi "ŞEHİRCİLİK SORUNLAR-UYGULAMA VE POLİTİKA"
Keleş, Ruşen Ankara Üniversitesi Basımevi Ankara, 1978
Geray, Cevat Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fak.
Yayınları No.415 .

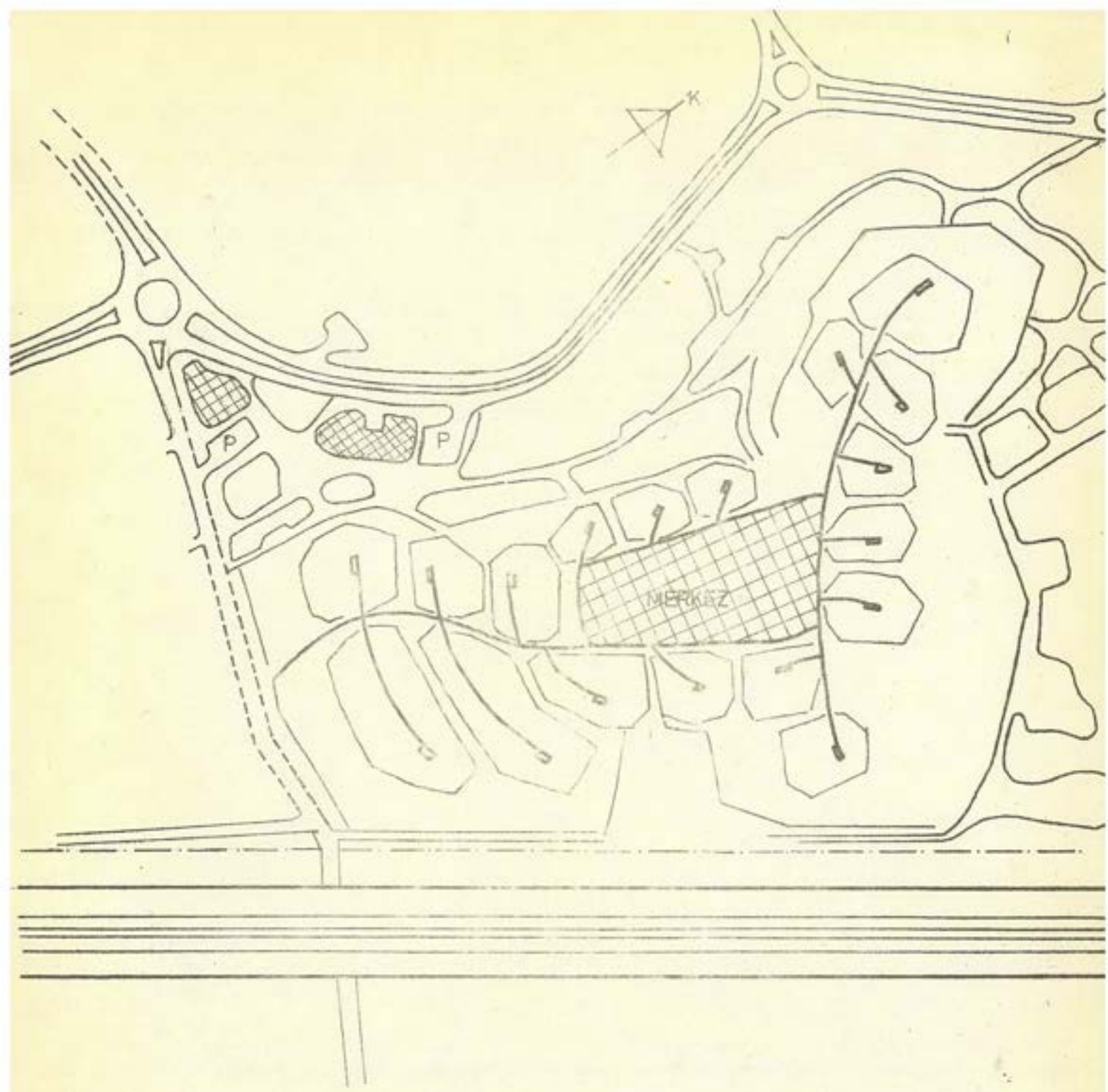
- Öke, Altan "Toplu Konut Yapımında Bina Tasarlaması Sorunları" Konut Paneli III. İTÜ Mim. Fak. Yapı Araştırma Kurumu İTÜ Merkez Bina 24-25-26 Şubat 1966 .
- Özden, Engin "Toplu Konut Tasarımında Bazı Eğilimler " Çevre Sayı 4 , Temmuz-Ağustos 1979 .
- Özdeş, Gündüz " Yerleşme Yoğunluğu Bakımından Standartlaşma" Konut Paneli I. İTÜ Mim. Fak. Yapı Araştırma Kurumu Seri E. Tebliğler Sayı 2 , 1964 .
- Özdeş, Gündüz "Halk Konutları Yerleşme Düzeni" Konut Paneli II. İTÜ Mim. Fak. Yapı Araşt. Kurumu Seri E. Tebliğler Sayı 3, 1966 .
- Özdeş, Gündüz " Toplu Yapıda Yerleşme Sorunları " Konut Paneli III. İTÜ Merkez Bina. 24-25-26 Şubat 1966 .
- Tekeli, İlhan " Kapitalistleşme Süreci İçinde Türkiye'nin Konut Üretimine Bir Bakış " Mimarlık 73/1 .
- Yörükân, Turhan " KONUT YAPIMINA TESİR EDEN SOSYAL FAKTÖRLER" Konut Paneli II. İTÜ Mim. Fak. Y.A.K. Seri E. Tebliğler, Sayı 3, 1966 .

OYAK TOPLU KONUT UYGULAMASINDA İNŞAAT RUHSATI ALINTIYAYA DEK GEÇEN AŞAMALAR

Haziran 1977'de onanan Mevkiî İmar Planı değişikliği için Bakanlıkça
İl İmar Müdürlüğü kanalıyla



KAYNAK : OYAK Ger. Md. İzmir İnşaatları Kontrol Amirliğinden
Sn. Y. Mm. Dündar Şilmoz'un kâğıtları ile hazırlanmıştır.



ALTERNATİF 1

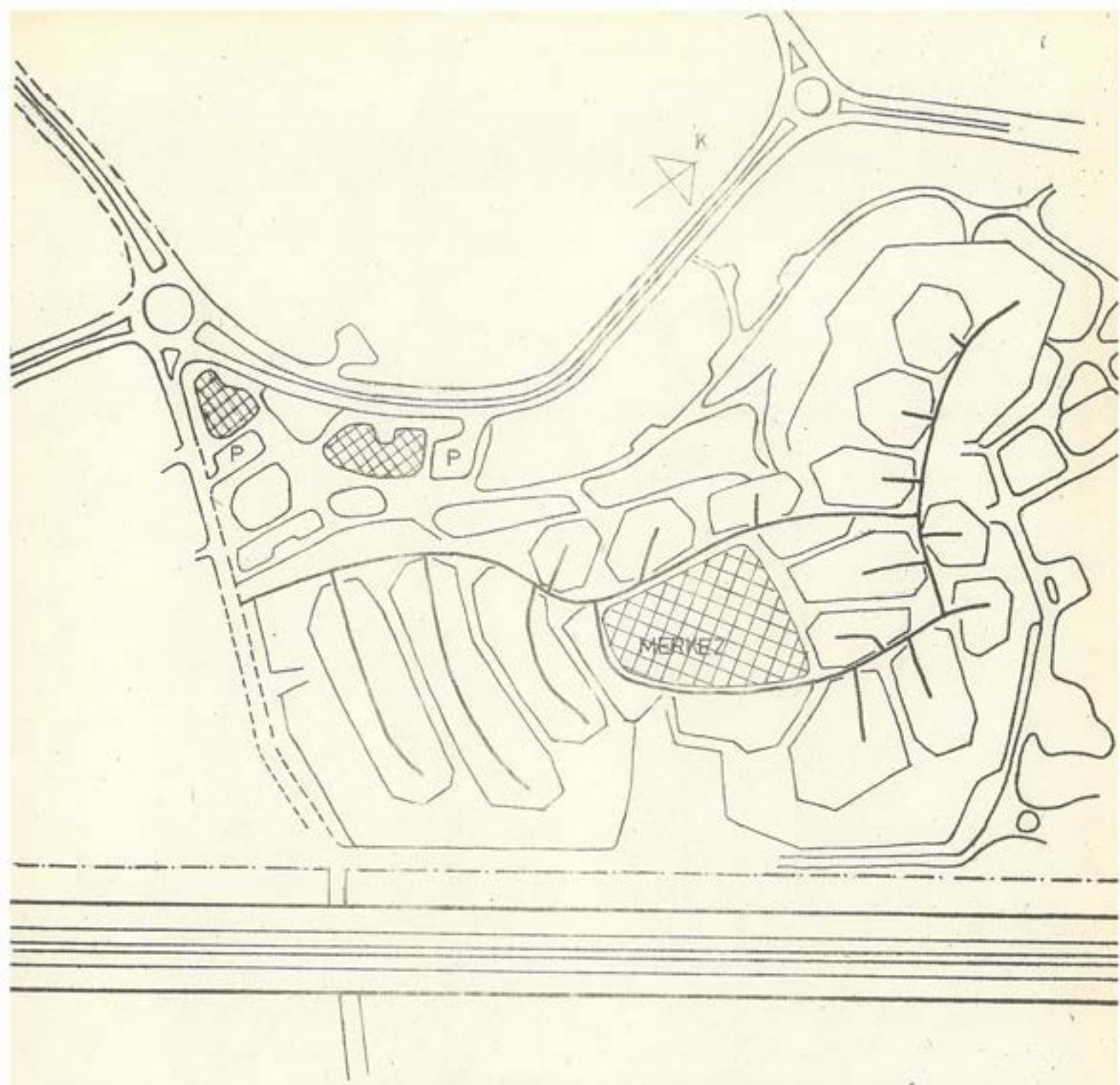
Merkez Etrafında Ring

Avantajları

Unitelerin beslenme kolaylığı
Yol alanı azalması

Dezavantajları

Uzun çıkmazlar
Merkeze varışta yaya yollarının
sık sık kesilmesi
Yer yer topografik zorlamalar
Unitelerin yönlendirilmesinde güçlükler

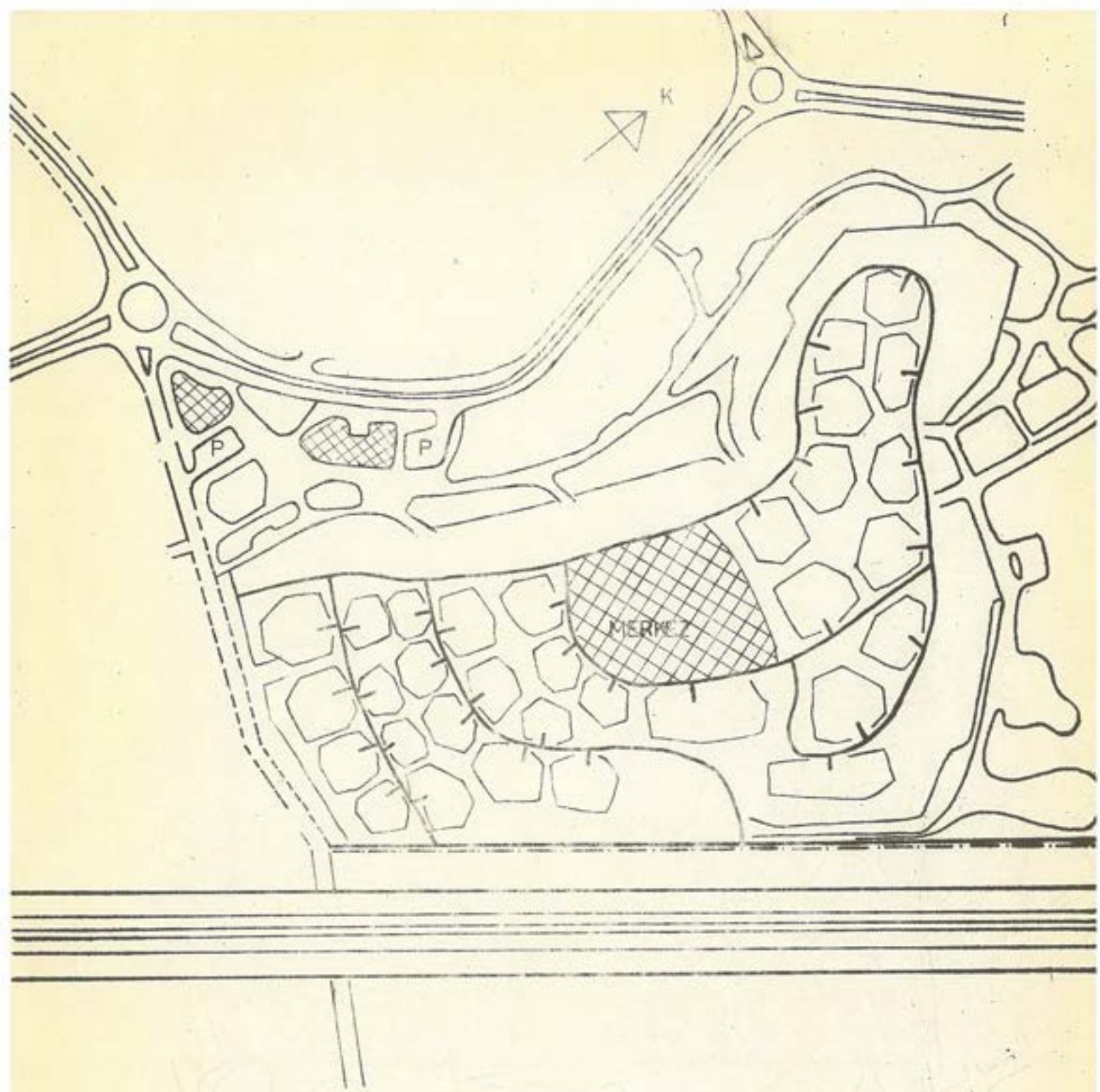


ALTERNATİF II

Çıkmaazlarla Örüü Sistem

Topoğrafyaya uygunluk
Unitelerin beslenme kolaylığı

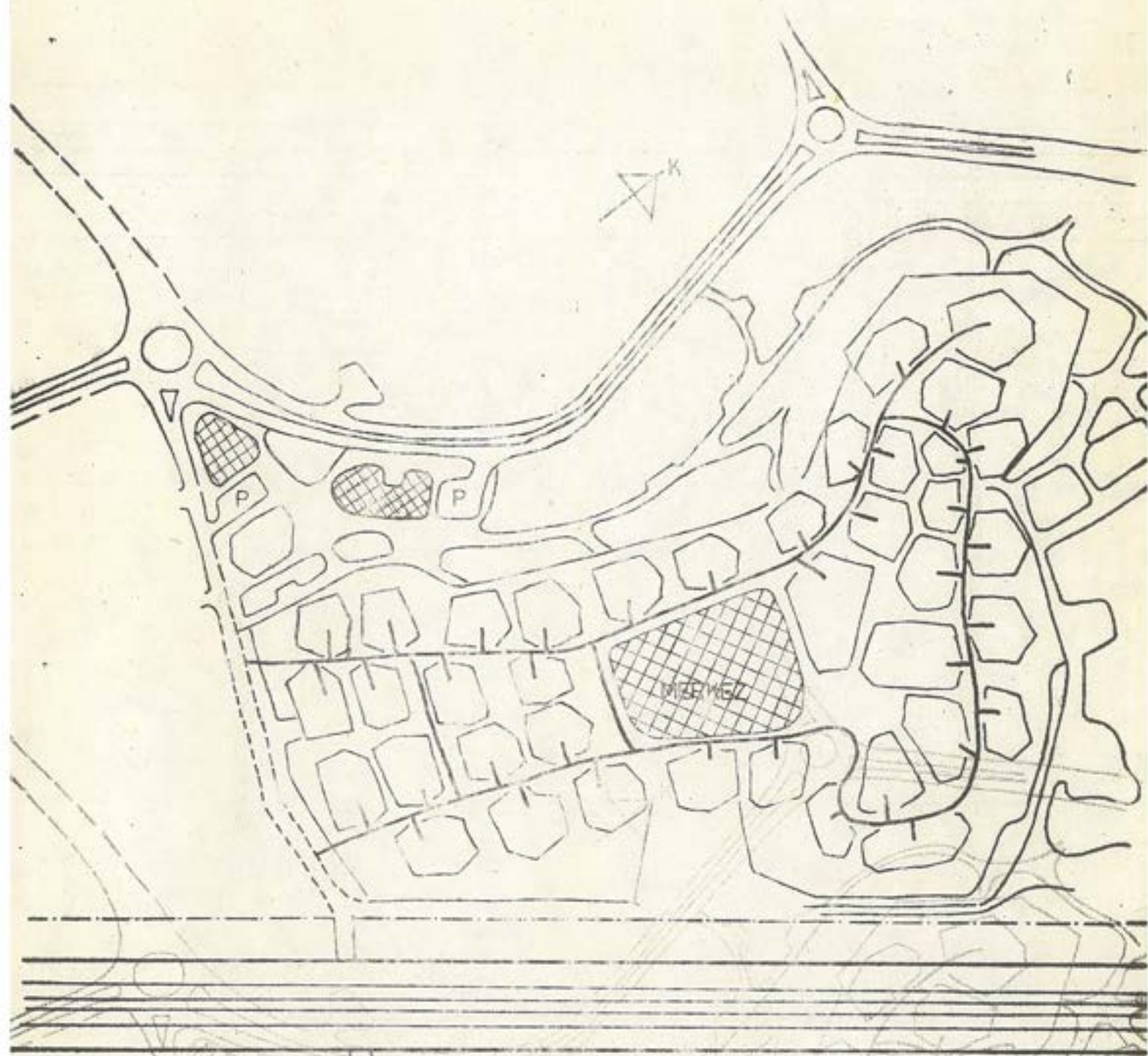
Uzun çıkmaazlar
Yaya trafik kesismeleri
Yol alanında artış
Ana yaya sisteminin kurulma
güçlüğü



ALTERNATİF III

Topoğrafyaya uygunluk

Ulaşım sisteminin dış yola bağlanması
Yol alanında artış
Merkeze ulaşmada yaya-trafik yolu
kesismeleri
Yer yer topoğrafik zorlamalar



ALTERNATİF IV

Uniteleri beslemede kolaylık

Yol alanının azalması

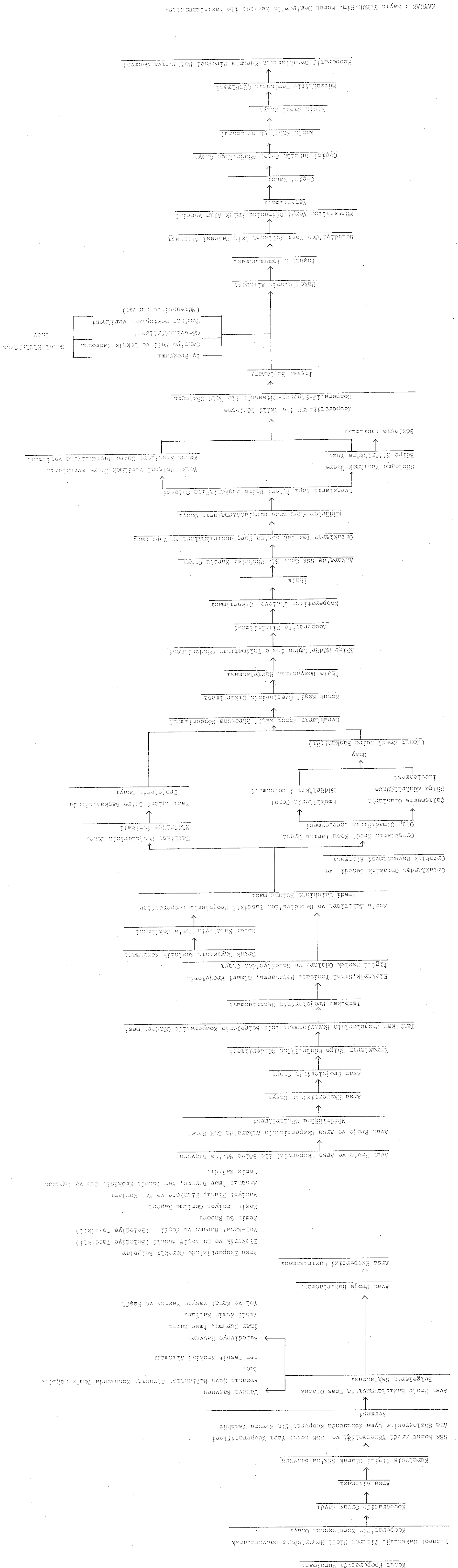
Ana yaya sisteminin kurulma kolaylığı

Konut yeşil alan bağlanması

Yönlendirme kolaylığı

Yer yer topografik zorlamalar

İSİM	KURULUŞ TARİHİ	YER	KONUT ALAN SAYISI	AKA BİYÜRENCİ	AKA YATIRIM m ² (Geri kalan)	AKA YATIRIM KİMLİK NO KAYIT ALINMIŞ	AKA KİMLİK NO	KİMLİK NO ALANI	İNŞAAT CİHAZI	KONUTLARIN YAPILMA BAŞLANGIÇ TARİHİ	OTURMA RUHSATI	KONUT TİPİ	KONUT TİPİ SAYISI	KONUT ALANI	ODA SAYISI	YATIRIM Tutarı	YATIRIM Tutarı	YATIRIM Tutarı	YATIRIM Tutarı	YATIRIM Tutarı
KARAYAKA BAĞÇİLİVİLER YAPI KOOPERATİFİ	20/11/1945	Karşıyaka 18. Sokak.	65	4800 m ²	-	-	-	-	-	Bir b31üm 1052'de bir b31üm 1055 da tamamlan.	-	Iv	2 Tip	17 m ² bodrumlu 180 m ²	-	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	T.C. Başbakanlık Kur.
MERKEZ BAĞYAKA KURULUŞU YAPI KOOPERATİFİ	1947	İzmir Alsancak	20 ev	-	50 cephe 12.5 TL/m ² arka 7.5 TL/m ²	1948'de Bo.lik. R. tebliğle 1948'de 2 katmanında.	-	-	-	1950 ve 1952	-	Iv	1 tip 100 ev 100 ev	70 m ² 85 m ²	3 Oda 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B.
ALSANCAK BELEDİYE MEMURLARI KOOPERATİFİ	1948	İzmir Mahramanlar 103-104 sokak. Fuar cephesi	79	yaklaşık 80 000 m ²	Fuar cephesi 5 TL/m ² arka taraf 1 TL/m ²	1950'de Bo.lik. R. tebliğle 1950'de 2 katmanında.	-	-	-	1950 de togoz atılmış bir b31üm 1952'de 1952 tam.	-	Iv ve Apt.	1 Tip A 100 ev 100 ev	100 m ² 100 m ² 100 m ²	3 Oda, 1 Salon, 1 Oda, 1 Salon, 1 Oda, 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B.
DEMİRYOLCULAR KOOPERATİFİ	1948	İzmir Alsancak	25 ev 70 Lirine	9000 m ²	10 TL/m ²	İnşaatı devrik keşme gereğince 6188 yasa ile.	-	-	-	1948-1951	-	Iv	1 tip 100 ev 100 ev	100 m ²	3 Oda, 1 Salon	3 kat	-	-	-	E.K.B. 95 fal. 20 yıl sbrli
ÇİĞİRCİ BAĞÇİLİVİLER	2/1/1949	Alsancak Çiğirli Sokak	20	-	50 cephe 10 TL. Arka 7.5 TL.	Belediye	-	-	-	1951-1953	-	Ev	Çiğirli	100 m ² k. 100	4 yaya 3 oda	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B.
ÖZEL İZMİR BAĞÇİLİVİLER	1951	Alsancak	55	-	-	-	-	-	-	1951 (Bağcırcı)	4/4/1957	Iv	100 ev 100 ev	100 m ² 100 m ²	4 Oda	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B.
KARAYAKA İYİCİ EVLERİ KOOPERATİFİ	27/1/1951 kurulmuş	İzmir Nispetiye Mahallesi	100 ev 100 ev	10000 m ²	-	Belediye'den 6188 sayılı yasa gereğince.	-	-	-	27/1/1957 bu bakanlık ve 1958	10/4/1963	Iv	100 ev 100 ev	100 m ² 100 m ²	4 Oda 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B.
ÇARŞI YAPI KOOPERATİFİ	1951	Karşıyaka Aksoy Mah.	50 konut 68 bina	10 000 m ²	-	Belediye'den	-	-	-	-	-	2 Katlı evler	100 ev 100 ev	100 m ² 100 m ²	4 Oda 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B.
S.S. İZMİR İYİCİ KURUM YAPI KOOPERATİFİ	1951 kurulmuş	İzmir Söğütözü	197	70 700 m ²	10 TL/m ²	çok eskiden koop. kurulmuş olarak al. 23.2.1964'de im. Pl. tapuya reg.	-	-	-	23/2/1964 16/7/1973	22/8/1973	İzmir Iv	100 ev 100 ev	100 m ² 100 m ²	4 Yaya, 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1965 27/7/1965 27/7/1965
İZMİR SARILIK YAPI KOOPERATİFİ	18/11/1953	İzmir Çekirge	100	13 150 m ²	-	1953 yılında Belediye ve 6188 yasa ile.	-	-	-	1953 başlan. 1953 bitiş	-	Apartman	1 tip	-	-	-	-	-	-	E.K.B.
S.S. İZMİR ADILYOLCULAR KOOPERATİFİ	1954	İzmir Köprü Mahallesi 100 sokak	25	yaklaşık 17 000 m ²	-	-	-	-	-	her parsel 100 m ² 100 m ²	-	Apartman	1 tip	100 m ² 100 m ²	2 Yaya, 1 Salon, 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1955
İZMİR BELEDİYESİ KİŞİLERİ BAĞÇİLİVİLER YAPI KOOPERATİFİ	1955	İzmir Çekirge	70	3950.40 m ²	-	6188 sayılı kanun gereğince Belediye'den.	-	-	-	10/7/1955 10/7/1955	-	İzmir Iv	100 ev 100 ev	100 m ² 100 m ²	4 Oda 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B.
S.S. DEVRİ İYİCİ YAPI KOOPERATİFİ	21/7/1959 kurulmuş	İzmir Çiğirli Mah. Boğaziçi Mahallesi	30	8441 m ²	10 TL/m ² parselasyon sonras	-	-	-	-	10/7/1959 10/7/1959	-	İzmir Iv	100 ev 100 ev	100 m ² 100 m ²	4 Yaya, 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1959 27/7/1959
S.S. KARAYAKA MAHALLESİ İYİCİLERİ GİRİŞİMLİ İYİCİ YAPI KOOP.(KARAYAKA İYİCİLERİ)	1959 kurulmuş	İzmir Çiğirli Mah. Boğaziçi Mahallesi	40	10017 m ²	10 TL/m ²	27/7/1959'da im. Pl. tahsis edilmiştir. 23.2.1964'de im. Pl. tapuya reg.	-	-	-	27/7/1959 27/7/1959	10/7/1959	İzmir Iv	100 ev 100 ev	100 m ² 100 m ²	4 Yaya, 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1961 27/7/1961 27/7/1961
S.S. İZMİR ÇARŞIYOLCULAR KURUMU İYİCİLERİ İYİCİ YAPI KOOPERATİFİ	1961 kurulmuş	İzmir Karşıyaka Aksoy Mah. Çiğirli Mahallesi	75	7200.00 m ²	10 TL/m ² (tapuya)	1961	-	-	-	1961	-	İzmir Iv	100 ev 100 ev	100 m ² 100 m ²	4 Yaya, 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1961 27/7/1961 27/7/1961
S.S. DİYARİ GİRİŞİMLİ İYİCİ YAPI KOOPERATİFİ	27/7/1967 kurulmuş	İzmir, İsmail Karagözü Mah.	35	5821 m ²	10 TL/m ²	1963'te tahsis edilmiştir.	-	-	-	27/7/1967 27/7/1967	25/8/1977	Ev ve 100 Katlı İki katlı evler	100 ev 100 ev	100 m ² 100 m ²	4 Yaya, 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1967 27/7/1967
S.S. İYİCİLERİ GİRİŞİMLİ İYİCİ YAPI KOOPERATİFİ	21/7/1963	Bornova Fecan Mahallesi	60	2720 m ² ve 130 m ²	-	-	-	-	-	21/7/1967 21/7/1967	-	1 Katlı Apt. evler	2 Tip	4 Katlı 100 m ² 100 m ²	3 Oda	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1963 27/7/1963
İZMİR S.S. İSMAY KÜLTÜR YAPI KOOPERATİFİ	22/7/1968	İzmir Çekirge	50 konut 60 bina	32 000 m ²	20 TL/m ²	Sakrutan 1968'de	-	-	-	22/7/1977 22/7/1977	-	Apartman	1	100 m ² 100 m ²	3 Oda Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1968 27/7/1968
S.S. TUNCELİ BAĞÇİLİVİLERİ İYİCİLERİ GİRİŞİMLİ İYİCİ YAPI KOOP.	1970	İzmir, Fırat Mahallesi	38	3000 m ²	10 TL/m ²	-	-	-	-	21/7/1971 21/7/1971	-	Apartman	2 Tip	100 m ² 100 m ²	4 Oda	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1971 27/7/1971
S.S. BAĞYAKA YUVA YAPI KOOPERATİFİ	1970/1970	Bornova 1. Yaya Caddesinde 100 m ² 100 m ²	70/	200 000 m ²	10 TL/m ²	1970'de Belediye'den	-	-	-	6/2/1970 13/11/1977	-	2 Katlı evler	1 Tip	100 m ² 100 m ²	4 Yaya, 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1970
S.S. İSMAY İSMAY İYİCİ YAPI KOOPERATİFİ	20/3/1971 kurulmuş	İzmir, Çekirge Mah. 100 m ² 100 m ²	100	3000 m ²	-	27/7/1971 ve 20/7/1971	-	-	-	27/7/1971 20/7/1971	21/7/1978	Apartman	2	100 m ² 100 m ²	4 Yaya, 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1971 27/7/1971 27/7/1971
S.S. İYİCİLERİ İYİCİ YAPI KOOPERATİFİ	22/7/1971 kurulmuş	İzmir Çekirge Mahallesi, Aksoy Mahallesi	100	12 000 m ² yola 100 m ² 100 m ²	-	22/7/1971	-	-	-	22/7/1971 22/7/1971	-	Floz Apt.	1	100 m ² 100 m ²	4 Yaya, 1 Salon	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	E.K.B. 1971 27/7/1971 27/7/1971
S.S. İYİCİLERİ																				



Bu arada planları hazırlandığı halde uygulanması olanağı bulamayan bir başka kooperatiften de söz etmek gerekir. (1) Bu kooperatif 1950 sonrası kurulan yaklaşık 1000 üyesi bulunan Küçük-Yamanlar Şenville Yapı Kooperatifidir. Arazisi bugün Turen benzin depoları ile Küçük-Yamanlar gazinosu arasında yer alan, ön sınır Karşıyaka Menemen caddesine, arka sınırı Sepetçi Deresine uzanan bir alanı içine almaktadır. Yaklaşık 125 hektarı bulan arazinin tamamı üç büyük parselden oluşuyordu ve İzmir'in tanınmış ailelerine aitti. Kooperatif kurucusu Ragıp Gökkeye arazi sahiplerinden birinden büyük hisseler satın alıp hisseli olarak kooperatif ortaklarına satmıştır. (Bir hisse 1m² idi, her bir ortak 300'er hisse satın alıyordu) Bu arada arazinin diğer sahipleri de aynı biçimde hisseler satın alıyordu.

R. Gökkeye'nin sattığı hisselerden satın alan 1000 dolayındaki ortak kurulan, küçük-yamanlar Şenville yapı kooperatifinde toplanmıştır. Kooperatif ortakları ayda 10 ile 20 Tl. arasında aidat ödemekteydi. Mevzii imar planı çalışmaları 7-8 yıllık bir zamanda gerçekleştirilmiştir. Planlama sürecinde o sırada İzmir'de konuk olarak bulunan Alman Şehirci Bodmer'in de çalıştığı plan Bakanlıkça onaylanmıştır.

Bu arada 1960 ihtilali olmuş ve Milli Birlik Komitesinin çıkardığı kenun kuvvetinde bir kararla kooperatif arazisinden 2037 ada 37 parselde (800 000 m²lik parselin) 319 000 m² si askeri alan olarak bedelsiz kamulaştırılmıştır.

Daha sonra plana göre 4. noterde kur'alar çekilerek üyelerin parselleri belirlenmiştir. (Hisseli bir arazi olduğundan kur'ada çıkan parsellerin kooperatif üyelerine tapuda tescil edilebilmesi her üyenin onayı alınıyordu.) İmar planı araziye aplike edilerek kooperatif üyelerine parselleri teslim edilmiştir. Bu arada altyapı çalışmaları konusunda Belediyeye başvurulmuş fakat gerekli destek görülenmemiştir.

Bir seçim dönemi öncesi kooperatif arazisine 47 tane gecekondur yapılmıştır. Karşıyaka Kaymaklığı kararı ve mahkemeden yıkım kararı ile gecekondulardan 10 tanesi yıktırılmıştır. Yıkımda

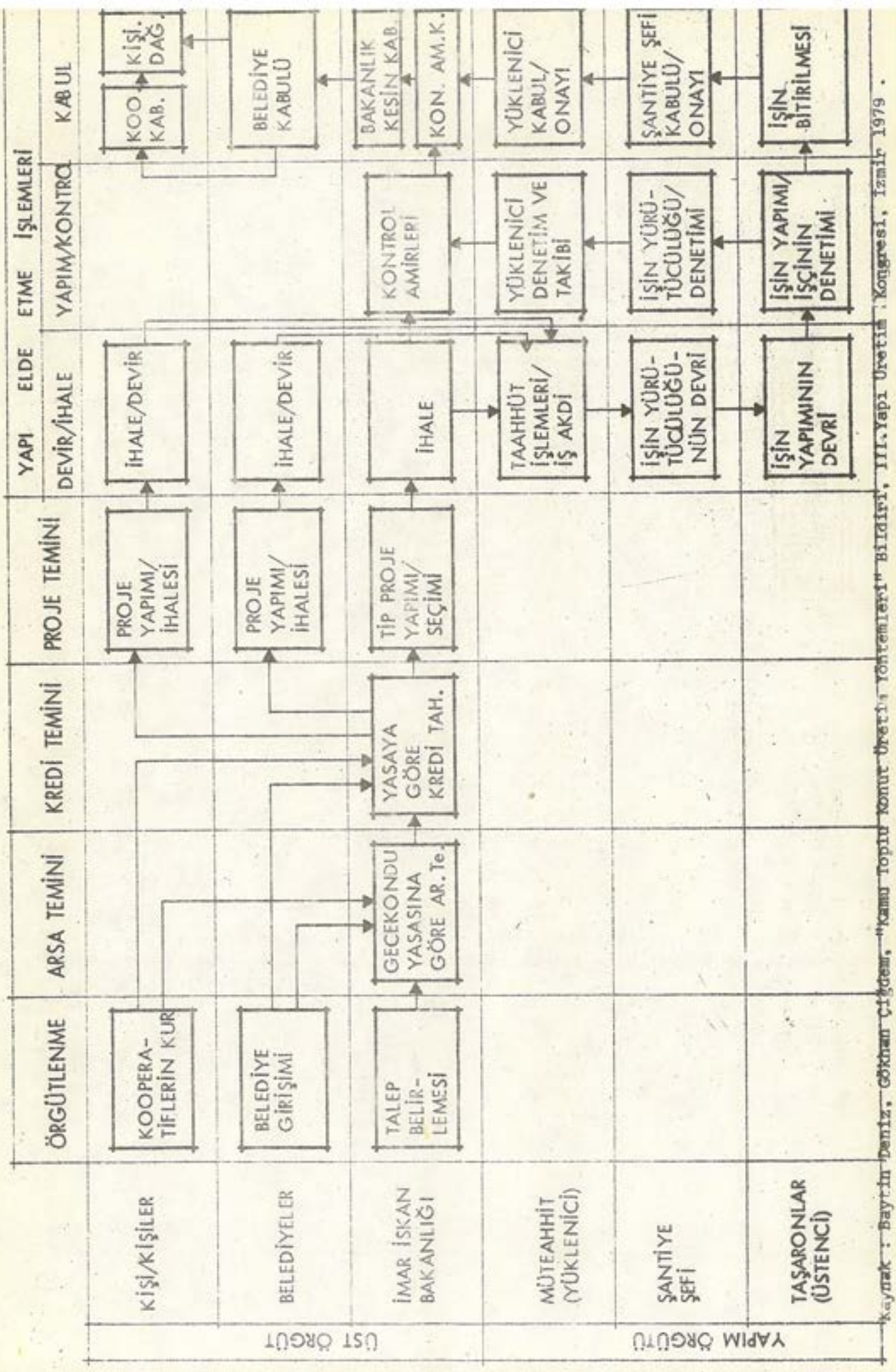
ortaya çıkan, ölümlerle sonuçlanan ağır yaralanmalar gibi olaylar nedeniyle yıkım durumudur. Daha sonra bu alanda gecekondular artmış, ruhsatsız yapılar tarafından kooperatif arazisi işgal edildiğinden kooperatifce hazırlanan plan uygulanamamıştır. Bazı gecekondü sahipleri daha sonraları hissederlerden hisse tapusu almışlardır. Bugün de bu proje uygulanamamış durumdadır. Bu durumda ne yapılabilir ? 775 sayılı gecekondü yasasına dayanarak izmir Belediyesi veya İmar ve İskan Bakanlığı bu yeri değer ölçüsünün altında istimlak edebilir ve belirli bir imar - islah projesine uygun bir biçimde gene gecekondü sahiplerine maliyet bedeli üstünden satabilir.

Böylelikle hem kooperatif üyelerinin mülkiyet hakkı korunacak hem de gecekondü sahipleri tapu kazanacaktır. Ayrıca kalan arazide planlı bir biçimde birçok aileye daha yerleşim olanağı sağlanabilecektir.

(1) Sn. Özken Turunçoğlu, Sn. Can Gökkeya ile görüşme.
1/4/1980 .

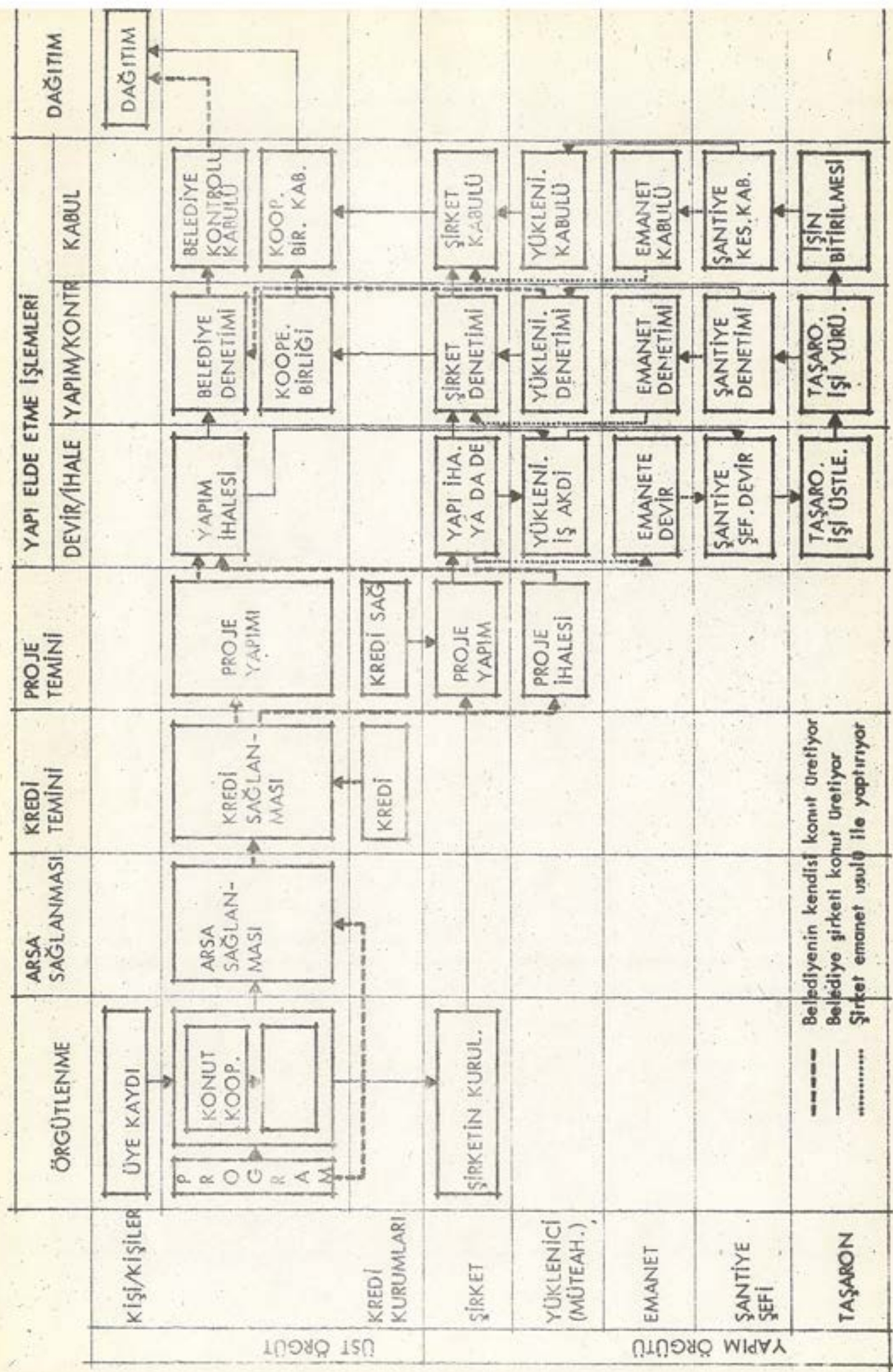
İMAR VE İSKAN BAKANLIĞI TOPLU KONUT ÜRETİMİ

TABLO 1



ÜST ÖRGÜT

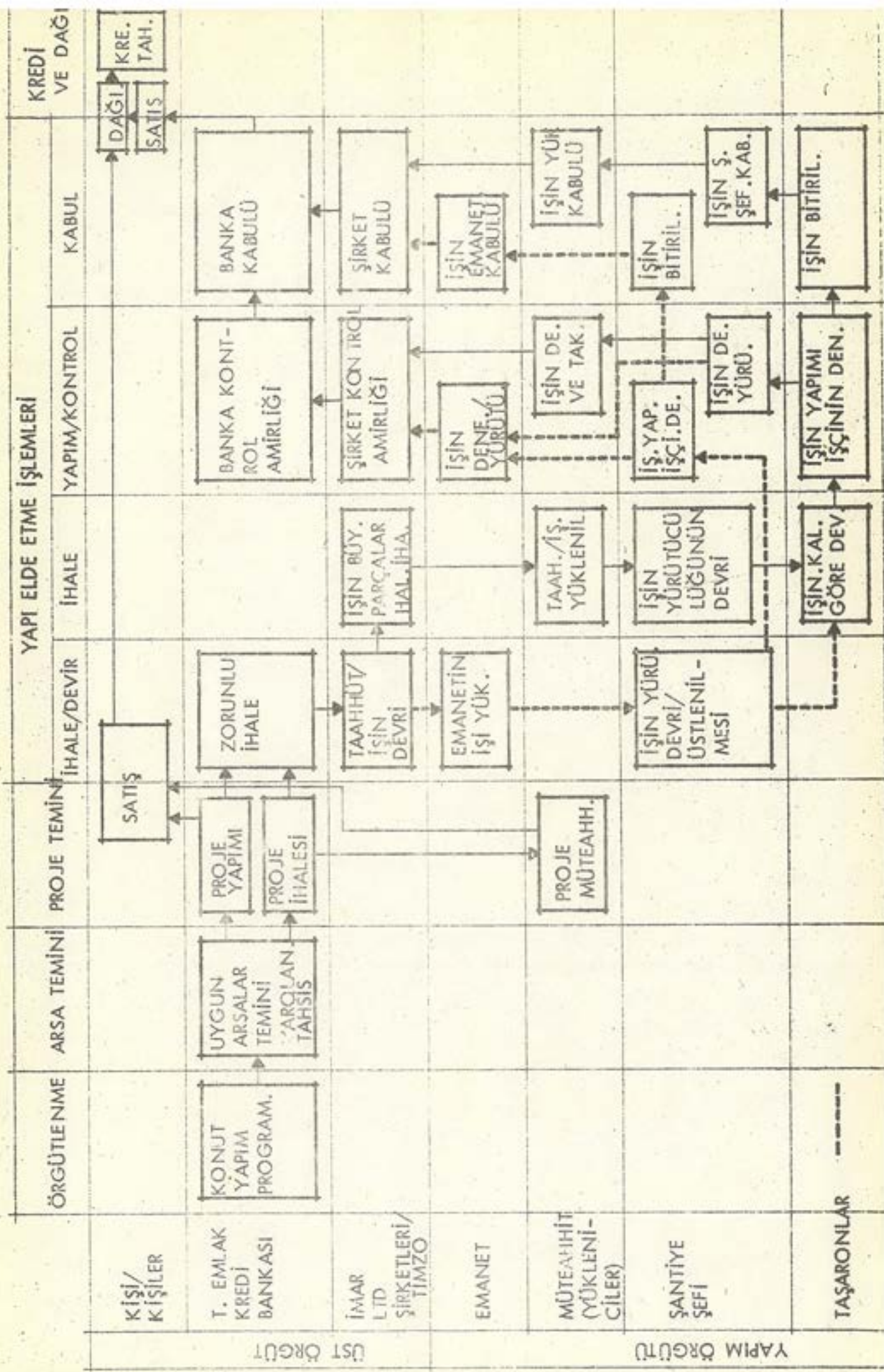
YAPIM ÖRGÜTÜ



ÜST ÖRGÜT

YAPIM ÖRGÜTÜ

T. EMLAK KREDİ BANKASI TOPLU KONUT ÜRETİMİ (KENDİ ADINA)



SOSYAL SİGORTALAR KURUMU KONUT ÜRETİMİ

