

55866

**İZMİR KENT ÇEPPERİNDEKİ TOPLU KONUT
ÜRETİM SÜRECİNİN KUZEY AKSI ÖRNEĞİNDE
İNCELENMESİ**

Meral CELEP

Ağustos 2000

İZMİR

İZMİR KENT ÇEPERİNDEKİ TOPLU KONUT ÜRETİM SÜRECİNİN KUZEY AKSI ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ

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

**TEZ YAKINLAŞTIRILMIŞTIR
İZMİR KENT ÇEPERİNDEKİ TOPLU KONUT
ÜRETİM SÜRECİNİN KUZEY AKSI ÖRNEĞİNDE
İNCELENMESİ**

Meral CELEP

Ağustos 2000

İZMİR

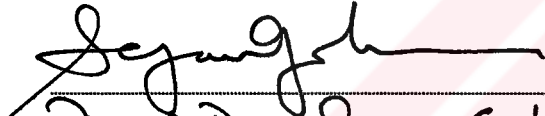
Yüksek Lisans Tezi Sınav Sonuç Formu

MERAL CELEP tarafından DOÇ.DR. HÜLYA KOÇ yönetiminde hazırlanan “İZMİR KENT ÇEPERİNDEKİ TOPLU KONUT ÜRETİM SÜRECİNİN KUZEY AKSI ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ” başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.



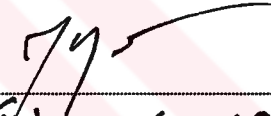
Doç.Dr. Hülya KOÇ

Yönetici



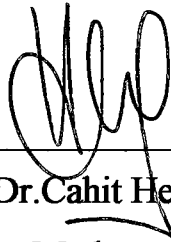
Prof. Dr. Sezar Göksu

Jüri Üyesi



Y.Doç.Dr. İlkin S. KAYA

Jüri Üyesi



Prof.Dr.Cahit Helvacı

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Bu çalışmayı hazırlamamda, beni yönlendiren, çalışmalarımı titizlikle değerlendiren, manevi desteğini benden hiçbir zaman esirgemeyen tez yöneticim Sayın Doç. Dr. Hülya Koç'a, her zaman yanımda olan nişanlım Aykut Algüney'e, çalışma süresince dostluğunu esirgemeyen Aylin Albayrak'a, Hüseyin Ayaz'a, benim bu günlere ulaşmamda verdikleri maddi ve manevi destekten dolayı aileme teşekkürü borç bilirim.

Hepinize sonsuz teşekkürler...



ÖZET

İzmir Büyükşehir Bütünü 1950'lerde 4 km iken, 1950'lerde yapılan Marshall yardımından sonra ülkenin batısında yaşanan hızlı kentleşme sürecinden nasibini almış ve 1985'li yıllara gelindiğinde İzmir Kent Bütünü 35 km'ye ulaşmıştır. 1950'li yıllarda gelişmeye başlayan sanayi, beraberinde önüne geçilemez göçleri, kentlerde nüfus patlamasını ve denetlenemeyen kent makroformu gelişimini getirmiştir. Ekonominin büyümesi iş potansiyelinin fazlalığı göçleri arttırmış bunun sonucu olarak kentlerin mekansal büyümesi kentin dış çeperlerinin, konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik alternatif çözüm olarak geliştirilen gecekondu olgusuyla karşılaşmasına neden olmuştur. Artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanmasında nitel ve nicel açıdan yetersiz kalınması sonucu kentin dış çeperlerinde hızla çoğalan gecekondu bölgeleri ve kentin dış çeperlerine yığılan konut talebi, kent makroformunu oluşturan akslar ve bu aksları oluşturan belde belediyelerinin önemini arttırmıştır.

İzmir'in önemli bir gelişim aksı olan kuzey aksında sanayi ve konut ağırlıklı kullanımlar yer verilerek planlar oluşturulmuştur. İşçi sınıfı ile dar gelirli grupları barındıracağı öngörülen çalışma alanında çarpık yapılaşmayı, gecekondulaşmayı, düzensizliği önlemek ve işçi sınıfını iyi bir yaşam düzeyine ulaşabilmesini sağlamak için toplu konut üretimine ağırlık verilmiştir.

Kuzey aksında yer alan ve 1992 yılından sonra belediye olmuş Seyrek, Koyundere, Asarlık, Ulukent, Harmandalı beldeleri çalışma alanını oluşturmaktadır. Çalışma alanındaki belde belediyelerinin konut potansiyeli oldukça yüksektir. Bu çalışmada adı geçen beldelerde konut yapmış/yapacak 84 kooperatifin uygulamaları incelenerek kuzey aksında 1992-2000 tarihleri arasında üretilen toplam konut sayısının bulunması, konut çevrelerinin kalitesinin incelenmesi, kuzey aksının taşıyacağı toplam nüfusun İzmir kent nüfusu ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

Bu amaçla yapılan çalışma 7 bölümden oluşmaktadır, İlk bölümde çalışmanın amacı, konunu önemi ve ele alınış biçimi açıklanmaktadır.

İkinci bölüm Türkiye’de toplu konut kooperatifleri kanalıyla konut üretiminin dönemlere ayrılarak incelenmesine, 1984 Toplu Konut Yasası ve sonrasındaki gelişmelerin ülke genelinde değerlendirilmesine ayrılmıştır.

Üçüncü bölümde İzmir kentinin gelişiminde önemli rol oynayan planlama çalışmaları detaylı olarak incelenmiştir. Nazım İmar Planlarının kentin gelişimini yönlendirmedeki etkinliği ve kentin gelişme hızını yakalamadaki başarısı karşılaştırmalı olarak değerlendirilerek ortaya konmaya çalışılmıştır. Planlama çalışmalarından başka, kentin gelişimini yönlendirmede ve belirlemede etken olduğu düşünülen yasal düzenlemeler ve göç olgusu bu bölümde açıklanmaktadır.

Dördüncü bölümde İzmir’de konut kooperatifi uygulamalarının tarihsel gelişimi ve genel nitelikleri incelenmektedir.

Beşinci bölümde ise İzmir kent makroformunu oluşturan aksların genel özellikleri değerlendirilerek Kuzey Aksı örneğinde, belde belediyelerinin oluşum ve gelişimi süreçleri irdelenmiştir. İzmir Kuzey aksında kooperatifler yoluyla konut sunumunu ve kullanıcıların sosyo ekonomik özelliklerini oluşturulan konut çevrelerinin kalitesini değerlendirebilmek üzere konut kooperatiflerinin yöneticilerine uygulanan anketin bulgularının açıklanmasına ayrılmıştır.

Altıncı bölüm olan genel değerlendirme bölümünde çalışma alanında yer alan belde belediyelerine ait toplanan bilgilerin, yapılan hesaplama çalışmalarının toplam değerlerinin bulunması yer almaktadır.

Sonuç bölümünde ise kooperatiflerin konut yapımı aşamalarında karşılaştıkları sorunlara ve belediyelerin konutlar bittikten sonra yaşadıkları problemlere yer verilmektedir. Konut kooperatifleri yoluyla gelecek/gelen nüfus büyüklüğünün gereksinim duyacağı kentsel-sosyal teknik altyapı alanının elde edilen verilerle karşılaştırılarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

ABSTRACT

During 1950's while the total area of İzmir Metropolitan was 4 km, as a result of increasing development of west of Turkey after famous Marshall aid, it had reached 35 km in 1985. Developing industrialization, which started in 50's, had brought unstoppable migration, booming of the population and uncontrolled city macro form. As a result of the booming economy and overloading work potential, which were accelerated immigrations; the city had faced the concept of illegal and "quick-fit" buildingf constructions. The parts of the city and its local municipalities where accommodate these buildings and form the city axes had gained importance due to incapability of meeting the increased building requirements from qualitative and quantities aspects.

In the north axe, one of the impotant axes of İzmir, the plans which take industrial and housing purposes as priority had been made. In order to improve life standarts of the labour class and prevent the city from illegal occupation of these "quick-fit" houses, construction of multi-buildings, which labour class and low incomer groups were assumed as tenants, became important.

Seyrek, Koyundere, Asarlık, Ulukent, Harmandalı cuimties, which take place in the north axe, are the main study area. The housing potential in aforementioned areas are quite high. The aims of this study are to investigate the applications of 85 co-operative housing associations which had built in aforementioned areasi the number of constructed building at the north axe, quality of their building environments and the total number of population the north axe can accommodate by comparing with the İzmir central city population.

This work contains seven chapters. In Chapter I, impotance of the subject and its investigation process are explained.

In Chapter II, construction of houses in different eras by using co-operative housing associations, 1984 multi-housing law and developments in its afterwards have been investigated.

The planing works, which play an important role in development of İzmir, is mentioned in Chapter III. Efficiency of the Verse Improvement Plans and their success to catch up development speed of the city are shown by comparisons. Apart from these planing works, the regulations and concept of the immigration, which are thought as important factors in the leading and defining development of the city, are explained.

In Chapter IV, the historical backgrounds of co-operative housing associations applications and their general features are investigated.

The axes which form the İzmir macro form and their features in the example of the North axe and developing of the local municipalities have been assessed in Chapter V. The results of survey which was applied the managers of the buildings to investigate the socio-economic characteristics of tenants and the quality of building environments are shown.

In Chapter VI, the general review, the data collected from local municipalities and main results of the estimations take place.

In conclusionsi the problems of the co-operative housing associations in building areas and local municipalities when buildings were completed are mentioned. The technical infrastructure population, who will/have come via cooperation houses, will require was investigated.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İçindekiler.....	VI
Tablo Listesi.....	X
Şekil Listesi.....	XII
Fotoğraf Listesi.....	XIII

Bölüm I

GİRİŞ

Giriş.....	1
------------	---

Bölüm II

TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT SUNUMUNUN GELİŞİMİ

2.1. 1980'e kadar olan dönemde konut sunumu.....	3
2.1.1. 1923-1950 Dönemi.....	4
2.1.2. 1950-1965 Dönemi.....	6
2.1.3. 1965-1980 Dönemi.....	10
2.1.3.1. 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi	11
2.1.3.2. 2. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi	13
2.1.3.3. 3. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi	14
2.1.3.4. 4. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi	15
2.2. 1980 ve sonraki dönemde konut sunumundaki değişiklikler	15
2.2.1. 1980'deki askeri darbe ve 24 Ocak kararları.....	15
2.2.2. 1981'deki Toplu Konut Yasası.....	16

2.2.3.	1984 Toplu Konut Yasası ve yansımaları.....	19
2.2.3.1.	5. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi	26
2.2.3.2.	6. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi	27

Bölüm III

İZMİR KENTİNİN GELİŞİMİNDE ETKİLİ FAKTÖRLER

3.1.	Planlama çalışmaları.....	29
3.1.1.	İzmir Nazım Plan Bürosunun Mevcut Durum Saptamaları.....	31
3.1.2.	İzmir Nazım Plan Bürosunun Öngördüğü Gelişme Stratejileri.....	32
3.1.2.1.	Metropolitan Ölçekte Geliştirilen Varsayımlar.....	32
3.1.2.2.	İ.B.K.B. Ölçeğinde Kent Makroformunu Etkileyecek Varsayımlar.....	32
3.1.3.	1973 Nazım İmar Planı.....	33
3.1.4.	1973 Sonrası Dönem.....	37
3.1.5.	1984'den Günümüze Gelişmeler.....	37
3.1.6.	1989 Nazım İmar Planı Revizyonu.....	38
3.2.	Yasal düzenlemeler.....	41
3.3.	Göç.....	44

Bölüm IV

İZMİR'DE TOPLU KONUT SUNUMU

4.1.	İzmir'de kentleşme sürecinde konut sorunu	46
4.2.	İzmir'de kentleşme sürecinde yapılan toplu konut uygulamalarının irdelenmesi.....	50
4.2.1.	Cumhuriyetten planlı döneme kadar olan toplu konut uygulamaları.....	50
4.2.2.	Planlı dönemde İzmir Kuzey Aksındaki toplu konut uygulamaları.....	51

Bölüm V

**İZMİR KUZEY AKSINDA YER ALAN BELDE ve İLÇE BELEDİYELERİNİN
OLUŞUM VE GELİŞİM SÜREÇLERİ**

5.1	İzmir Kent Makroformunu oluşturan aksların özellikleri.....	53
5.1.1.	Doğu Aksı.....	53
5.1.2.	Batı Aksı.....	53
5.1.3.	Güney Aksı.....	54
5.1.4.	Kuzey Aksı.....	54
5.2	Harmandalı Belediyesi	
5.2.1.	Bugünkü kentsel kullanımı ve altyapı.....	54
5.2.2.	Harmandalı yerleşmesinde arazi kullanımı ve fiziki planlama arasındaki ilişkiler.....	56
5.2.3	Harmandalı Nazım İmar Planının irdelenmesi.....	59
5.2.4.	Nazım İmar Planında yer alan kooperatif alanlarının incelenmesi.....	61
5.2.5.	Belediye kurulmasından önce ve sonra toplu konut uygulamaları.....	64
5.2.6.	Harmandalı Belediyesinde kooperatiflerce oluşturulan kentsel alanlarda çevre niteliği.....	68
5.3.	Ulukent Belediyesi	
5.3.1.	Bugünkü kentsel kullanımı ve altyapı.....	70
5.3.2.	Ulukent yerleşmesinde arazi kullanımı ve fiziki planlama arasındaki ilişkiler.....	71
5.3.3.	Ulukent Nazım İmar Planının irdelenmesi.....	73
5.3.4.	Nazım İmar Planında yer alan kooperatif alanlarının incelenmesi.....	75
5.3.5.	Belediye kurulmasından önce ve sonra toplu konut uygulamaları.....	80
5.3.6.	Ulukent Belediyesinde kooperatiflerce oluşturulan kentsel alanlarda çevre niteliği.....	83
5.4.	Seyrek Belediyesi	
5.4.1.	Bugünkü kentsel kullanımı ve altyapı.....	86
5.4.2.	Seyrek Nazım İmar Planının irdelenmesi.....	86
5.4.3.	Nazım İmar Planında yer alan kooperatif alanlarının incelenmesi.....	92
5.4.4.	Belediye kurulmasından önce ve sonra toplu konut uygulamaları.....	93
5.4.5.	Seyrek Belediyesinde kooperatiflerce oluşturulan kentsel alanlarda çevre niteliği.....	95

5.5. Koyundere Belediyesi

5.5.1.	Bugünkü kentsel kullanımı ve altyapı.....	98
5.5.2.	Koyundere yerleşmesinde arazi kullanımı ve fiziki planlama arasındaki ilişkiler.....	98
5.5.3.	Koyundere Nazım İmar Planının irdelenmesi.....	99
5.5.4.	Nazım İmar Planında yer alan kooperatif alanlarının incelenmesi.....	102
5.5.5.	Belediye kurulmasından önce ve sonra toplu konut uygulamaları.....	105
5.5.6.	Koyundere Belediyesinde kooperatiflerce oluşturulan kentsel alanlarda çevre niteliği.....	108

5.6. Asarlık Belediyesi

5.6.1.	Bugünkü kentsel kullanımı ve altyapı.....	110
5.6.2.	Asarlık yerleşmesinde arazi kullanımı ve fiziki planlama arasındaki ilişkiler.....	111
5.6.3.	Asarlık Nazım İmar Planının irdelenmesi.....	113
5.6.4.	Nazım İmar Planında yer alan kooperatif alanlarının incelenmesi.....	117

Bölüm VI

GENEL DEĞERLENDİRME

Genel değerlendirme.....	118
--------------------------	-----

Bölüm VII

SONUÇ

Sonuç.....	123
------------	-----

Kaynaklar

Kaynaklar.....	126
----------------	-----

Ekler

Kooperatif Anketleri.....	129
---------------------------	-----

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1.	Konut Kooperatiflerince Üretilen Konut Birimleri.....	9
Tablo 2.2.	I. Beşyıllık Kalkınma Planı ve Ruhsatlı Konut Üretimi.....	11
Tablo 2.3.	II. Beş Yıllık Kalkınma Planı ve Ruhsatlı Konut Üretimi.....	12
Tablo 2.4.	III. Beş Yıllık Kalkınma Planı ve Ruhsatlı Konut Üretimi.....	13
Tablo 2.5.	IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı ve Ruhsatlı Konut Üretimi.....	14
Tablo 2.6.	Konut Yatırımları (1997-1985).....	16
Tablo 2.7.	Yıllar İtibarıyla Toplu Konut Kredisi Açılan Konut Sayıları.....	21
Tablo 2.8.	Yıllar İtibarıyla Kullanılan Toplu Konut Kredilerinin Dağılımı.....	21
Tablo 2.9.	Konut Yapımı ve Toplu Konut Tarafından Karşılanan Miktar.....	22
Tablo 2.10.	İnşaat Ruhsatlarına Göre Türkiye’de Ruhsatlı Konut Üretiminde Kooperatiflerin Payı.....	23
Tablo 2.11.	Yapı Kullanma İzin Kağıtlarına Göre Türkiye’de Ruhsatlı Konut Üretiminde Kooperatiflerin Payı.....	24
Tablo 2.12.	İnşaatı Biten Konutların Sahiplerine Göre Dağılımı.....	27
Tablo 3.1.	İzmir’de Nüfus (Merkez ve Çevre Yerleşmeler).....	31
Tablo 4.1.	İzmir’de 1940-1949 döneminde Yapılan Ev Sayıları.....	47
Tablo 4.2.	İzmir Büyükşehir Bütünü Alan Gelişimi.....	47
Tablo 4.3.	Gecekondü Nüfusunu Bölgelere Göre Dağılımı.....	48
Tablo 4.4.	Konut Üretim Sürecine Göre Nüfus Dağılımı.....	49
Tablo 5.1.	Harmandalı Belediyesi Nazım İmar Planı Arazi Kullanış Tablosu.....	61
Tablo 5.2.	Harmandalı Belediyesi’nde Ruhsat Almış Kooperatifler.....	65
Tablo 5.3.	I. Etap İçin Ada No, Emsal, İnşaat Alanı, Daire- Blok Sayısı.....	66
Tablo 5.4.	Adnan Menderes Toplu Konut Projesindeki Birimler ve Arazi Kullanımı.....	68
Tablo 5.5.	I. Etap Kapsamındaki Yol Alanları.....	69
Tablo 5.6.	Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	75
Tablo 5.7.	Ulukent Belediyesinden Ruhsat Almış Kooperatifler.....	78
Tablo 5.8.	Ulukent Belediyesinde Yer Alan Aynı İsmi Taşıyan Kooperatifler.....	81

Tablo 5.9.	Ulukent'te Yer Alan Kooperatif Anketleri Dökümü.....	82
Tablo 5.10.	Seyrek 1/25000 Çevre Düzeni Planı Arazi Kullanımı.....	86
Tablo 5.11	1/5000 Villakent- Bahçekent Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	96
Tablo 5.12.	1/5000 Nazım İmar Planı Arazi Kullanış.....	100
Tablo 5.13.	Valilik Onayından Geçen Toplu Konut Alanlarında Faaliyet Gösteren Kooperatifler.....	103
Tablo 5.14.	Koyundere'de Ruhsat Almış Kooperatifler.....	105
Tablo 5.15.	Koyundere Belediyesinde Aynı Adı Taşıyan Kooperatifler.....	106
Tablo 5.16.	Koyundere'de Yer Alan Kooperatif Anketleri Dökümü.....	107
Tablo 6.1.	Kuzey Aksında Yıllık Ortalama Konut Üretiminin Bulunması.....	120
Tablo 6.2.	Yerleşmelerdeki Kooperatiflerde Ortalama Yapı Adası ve Konut Büyüklüğü..	121



ŞEKİL LİSTESİ

Harita 3.1.	İzmir Büyükşehir Belediyesi Mücavir Alan Sınırları İçinde Yer Alan Belediye Sınırları.....	34
Harita 3.2.	İzmir Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Planı.....	35
Harita 3.3.	İzmir Büyükşehir Belediyesi Mücavir Alan Sınırları İçinde Yer Alan İlçe Belediyesi Sınırları.....	39
Harita 3.4.	İzmir Kent Bütünü Arazi Kullanış Haritası.....	40
Harita 3.5.	İzmir Büyükşehir Belediyesi Onanlı İmar Planı Sınırları.....	42
Harita 5.1.	İ.B.Ş.B. Mücavir Alan Sınırları İçindeki İlçe ve Belde Belediye Sınırları.....	55
Harita 5.4.	Harmandalı Belediyesi Çöp Depolama Alanı.....	58
Harita 5.3.	Harmandalı Belediyesi Nazım İmar Planı.....	60
Harita 5.4.	Ucuz Toplu Konut Alanını Gösteren Topoğrafik Harita.....	62
Harita 5.5.	Harmandalı Nazım İmar Planındaki Toplu Konut Alanları.....	67
Harita 5.6.	Ulukent Nazım İmar Planı.....	74
Harita 5.7.	Ulukent Nazım İmar Planında Yer Alan Kooperatif Alanları	77
Harita 5.8.	1/25 000 Seyrek Nazım İmar Planı.....	87
Harita 5.9.	Seyrekköy Tapulama Sahası.....	88
Harita 5.10.	Seyrekköy Yerleşik Alan Sınırı.....	89
Harita 5.11.	Günerli Yerleşik Alan Sınırı.....	90
Harita 5.12.	Kesikköy Yerleşik Alan Sınırı.....	91
Harita 5.13.	Seyrekköy'de Yer Alan Kooperatif Alanları.....	94
Harita 5.14.	Villakent Bahçekent Nazım İmar Planı.....	97
Harita 5.15.	Koyundere Nazım İmar Planı.....	101
Harita 5.16.	Koyundere Nazım İmar Planında Yer Alan Kooperatif Alanları.....	104
Harita 5.17.	Asarlık Nazım İmar Planı.....	116

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 5.1	Harmandalı Belediyesindeki Kooperatifler.....	57
Fotoğraf 5.2.	Ulukent’te Yer Alan Kooperatifler.....	84
Fotoğraf 5.3.	Koyundere’de Yer Alan Kooperatifler.....	109



BÖLÜM I

GİRİŞ

Ülkemizde yaşanan ekonomik ve sosyal değişim süreci, kentleşme ve konut sorunlarımızın bu değişim doğrultusunda sürekli biçimde yeniden tanımlanmasını ve sürece uygun yeni politikalarla birlikte çözüm önerileri geliştirmesini gerekli kılmaktadır.

Türkiye'deki serbest piyasa ekonomisinin insanların konut gereksinmelerine ne ölçüde cevap verdiğinin, üretilen konutların nitelikli olup olmadığının irdelenmesi gerekmektedir. Ancak söz konusu irdellemeleri yapabilmek için konut kesiminin ekonomi içindeki payını belirlemek gereği vardır. Göstergeler, 1995 yılından başlayarak bu payın giderek azaldığını ifade etmektedir. Yapı (inşaat) kesiminin Gayri Safi Milli Hasıla'daki (G.S.MH) payları, 1994'te %6,7 iken, 1995'te %5,8'e, 1998'de % 5,5'e düşmüştür.

Bu konuda önemli bir gösterge de konut kesiminin sabit sermaye yatırımları içindeki payıdır. D.P.T kaynaklarına göre, toplam sabit sermaye içerisinde konutun payı 1995'te % 35,9 iken, 1996 da % 32'ye düşmüştür. Bu düşüş 1997 yılında da sürmüş, bu pay % 28,6 düzeyine inmiştir. D.P.T'nin 1999 yılı kestirimi % 26 dolaylarındadır. Bu gerileme konut gereksiniminin giderek büyüdüğü ülkemizde, toplumsal içerik taşımayan konut politikalarının izlenmesinin bir sonucudur.

Tüm bu verilerin yanısıra, ülkede konut kooperatiflerinin sektör içindeki payının yıllar itibarıyla azalması, konut açığının artmasında ve sorunun çözümü konusunda ortaya konulan yaklaşımlarda önemli bir eksiklik yaratmaktadır.

Gecekondulaşmanın, yapsatçılığın, çarpık kentleşmenin önlenmesi için alternatif çözüm olarak görülen konut kooperatifleri kanalıyla toplu konut üretimi, ülkedeki sayısal açığı değer olarak yaklaşık yakalamıştır. Ancak hedeflenen yaşam kalitesine ve sağlıklı kentleşme olgusuna ulaşmada yeterli olamamıştır.

İşçi sınıfını ve dar gelirli kesimi barındıracağı öngörülen İzmir Kuzey Aksında toplu konut üretimine ağırlık verilmiştir. Yapılan çalışma sırasında, 1992-1999 tarihleri arasında Kuzey Aksında 26.790 adet konutun üretilmiş/üretilecek olduğu tespit edilmiştir. 2000 yılında İzmir kentinin gereksinim duyacağı öngörülen 140.291 adet konut biriminin %20'si çalışma alanında faaliyet gösteren kooperatifler tarafından karşılanmıştır.

Kuzey Aksındaki konut sunum biçimleri sayısal olarak yeterli konut üretmeyi başarmışlardır ama nitelikli konut ve konut çevreleri üretememişlerdir.



BÖLÜM II

TÜRKİYEDE TOPLU KONUT SUNUMUNUN GELİŞİMİ

2.1. 1980'e kadar olan dönemde konut sunumu

Türkiye'de konut sunumunun biçimlenişinde konut sorunu ile çözümü arasındaki karşılıklı ilişki yönlendirici olmuştur. Sorun tanımlandığı çerçevede çözüm bulur, ve çoğunlukla bu tanımlamalarımız sabitleşip sorunun kendisini aşan bir soruna dönüşür.

Eğer konutun toplum açısından tek işlevi olsaydı konut sorununun tanımlanması belki de kolay olurdu. Konut konusunda 1990'lara kadar üretilen görüşler bir " Konut Açığı" bahsiyle yola, çıkarak bu açığı kapatmaya yönelik bir teknik politika söylemi çerçevesinde dolaştı. Olay, bu noktadan bakılarak hep niceliksel bir sorun olarak algılanmıştır.

Oysa konut toplum açısından çok karışık işlevlere sahiptir. Konut tek başına algılandığında; a) bir barınak olması, b) üretilen bir meta olması, d) toplumda kişiler açısından gelecek için bir güvence olması, e) toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinin bir aracı olması, f) emeğin yeniden üretildiği yer olması, g) gerek enflasyonun karşısında paranın değerini korumayı, gerekse yeni oluşan kentsel rantlara el koyabilmeyi sağlayan bir yatırım aracı olması gibi işlevleri ortaya çıkacaktır. Bir kentsel çevrenin parçası olarak algılandığında ,h) bir kültürel artifact olarak o çevre ile iletişim içinde bulunmak, k) bir yaşam çevresinin ya da kalitesinin oluşturulmasında yapı taşı olmak, eğer bir ekonomik sektör olarak düşünülürse yüksek geri ve ileri bağlantılarıyla, l) bir ekonominin canlandırılmasının, bunalımdan çıkarılmasının, istihdam yaratılmasının aracı olmak gibi değişik işlevlere sahiptir.(Tekeli,1993,s.2)

Eğer konut çok işlevli olmasaydı, konut sorunu nicel olarak yeterli sayıda konutun üretilerek toplumun tüm katmanlarını kapsayacak biçimde dağıtılıp dağıtılmadığına dayanarak tanımlanabilirdi. Zaman süreci içerisinde Türkiye de sorun çözüm diyalektiği içinde bazı çözümler üretmiştir. Bu çözümleri üç ana süreç halinde düşünebiliriz. Bunlardan birincisi gecekondü üretim sürecidir, ikincisi yap-satçılık, üçüncüsü de toplu konuttur.

Toplumda konut sorunun nasıl çözümlenmesi gerektiğine ilişkin normlar ve kurumsal yapı 1930'lu yıllarda gelişmiştir. Konut sorununu çözümüne ilişkin uygulamalar farklı tarihsel dönemlerin özellikleri ve bu dönemlerde izlenen konut politikaları paralelinde gelişme göstermiştir. Bu gelişmeyi kapsayan süreci dört dönemde incelemek mümkündür: 1923-1950, 1950-1965, 1965- 1980, 1980 ve sonrası.

2.1.1. 1923-1950 Dönemi

Bu dönemde ülkede kentleşme hızı düşüktür. Cumhuriyetin kurulduğu ilk yıllarda, savaştan yeni çıkmış olmanın ve ülke ekonomisinin güçsüzlük içerisinde bulunmasından dolayı endüstriyel üretim yok denilecek kadar azdı. Ekonomi ve ticarete yabancı sermaye egemendi. Tarımsal üretimde ciddi bir gerileme olmuş, kentsel tüketim ihtiyaçlarını karşılamak bile güç bir hal almıştır.

“Devlet bir yandan özel sektörü ekonomide daha ağırlıklı bir yol oynaması için teşvik ve himaye ederken, öte yandan da yasal önlemlerle, altyapı projeleri ile doğrudan katkıda bulunma yolunu seçmiştir. Devletin ekonomideki etkinliği dünya ekonomik bunalımının 1920'ler sonunda ülkeyi etkisi altına alması ve özel sektörün hedeflenen kalkınma politikalarında yeterince etkin olmaması üzerine daha da artmıştır.” (Koç, 1989, s.50)

Bu yıllarda bireysel konut arz biçimleriyle üretilen konutlar genel olarak bu dönemdeki konut gereksinimini karşılayabilmektedir. 1923'te Ankara'nın başkent olmasından sonra artan nüfusu, dönemin konut politikasını memur ve bürokrat konutlarının sorununun çözümüne yöneltmiştir. Ankara'da çözülmek istenilen bu problem hem niteliksel hem nicelikselidir.

Türkiye Ankara'yı başkent ilan etmiştir ve modernist, yeni kurulan bir Cumhuriyeti ifade eden bir mimarlık ve planlama anlayışı içinde yeni bir konut biçimini, konut çevresini ve konut

içi yaşantıyı hayata geçirmek istemektedir. “Bu normlar dünyaya belli bir bakış açısını yansıtmaktadır. Cumhuriyetin modernist eğilimini ve popülist bir yönetim anlayışının öğelerini içinde barındırmaktadır. Planlı bir kentin, yerel yönetimlerce tüm alt yapısı sağlanmış, bahçeli ve düşük yoğunluklu konut alanlarında, mektepli teknik adamların yaptıkları konutların planlarına göre, yerel yönetimlerden önceden alınan yapı ruhsatlarına uygun olarak inşaa edilecek ve oturma izni alındıktan sonra içinde çağdaş kentli bir yaşantı kalıbının sürdürülmesi Cumhuriyet yönetimlerinin ve mesleki çevrelerin uygun gördükleri çözümdür.” (Tekeli, 1993, s. 4)

Böyle bir imajın hedef olarak seçilmesi modernist ve reformist bir kalıbı benimseyen bir ülke için hiçte şaşırtıcı değildir. Benimsenen bu sürecin ardından gelen yasal düzenlemelerde süreci meşru kılmaya yönelik ve destekler nitelikte olmuştur.

Cumhuriyet yöneticilerinin ilk yıllarda konut sorununa yaklaşımı konut yapımı için gerekli girdileri sağlamak ve konut yapımını tümüyle piyasa mekanizmasına bırakmamak , bu amaçla da konut yapımına girmek olmuştur. 24 Mart 1925 ‘ de 583 sayılı özel bir yasa ile o zamanki Şehremaneti’ne 400 ha’lık toprağın, başkenti geliştirmek amacıyla, 1915 yılı değerlerinin 15 katı üzerinden kamulaştırması yetkisi verilmiştir. Yine 1925 yılında çıkarılan 586 sayılı yasa ile bütün memurlara konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmiştir. (Keleş, 1990, s. 344) .

25 Mart 1925 tarihli 586 sayılı yasanın desteği ile Atatürk’ün de ortağı olduğu Ankara Memurlar Kooperatifi kurulmuş memur maaşlarının yarısının toplamı kadar bir avans verilmiş ve bunu maaşlardan % 5 kesilerek ödenmesi sağlanmış ve kooperatif 168.000 T.L ile çalışmaya başlamıştır(Koç , 1989 , s. 52). Bunu 1928 de Ankara da memur konutları yapımını amaçlayan 1352 sayılı yasa izler. Bu yasa Ankara’da memur apartmanları ve resmi binalar yapılması için hazine olanaklarını belli ölçülerde kullanmaya Maliye Bakanı’nı yetkili kılmaktadır (Keleş, Yavuz, Geray , 1978 , s. 615).

1929 yılında ise 1452 sayılı yasa ile memurlara bir konut ödencesi ödenmeye başlandığı görülür. Buna, Ankara’daki kira bedellerinin Türkiye’nin başka kentlerinde ödenen kira bedellerine göre çok yüksek olmasından dolayı devlet tarafından ödenen konut tazminatı bedeli de denilebilir.

Bir yandan Ankara da konut arzını arttıramayışı öte yandan devletin mesken tazminatı adı altında taşınmaz malların sahiplerine büyük ödemeler yapmakta olması, 1935'lere ulaşıldığında siyasal karar organlarını yeni konut sunum yolları önerilerine çok açık hale getirmiştir. Bu ortam içinde 1934 yılında Ankara'da devletin ve belediyenin desteğinde çoğunluğu orta ve yüksek dereceli devlet memurlarından oluşan üyelerine, Bahçelievler'de 150 kadar konut yaptıran Bahçelievler Yapı Kooperatifi kurulmuştur.

Öte yandan devlet bütçesine memur konutları için, 1937 yılından itibaren belirli bir ödenek konulduğu görülmektedir. 1939 tarihli Milli Koruma Yasasının gereği olarak dünyanın ve ülkenin içinde bulunduğu olağanüstü ekonomik koşulların ve bunalımın halk üzerindeki etkisini bir ölçüde hafifletilmesini sağlamak üzere konut kiralalarının sınırlandırılmasına karar verilmiştir. Bu sınırlama ülkemizde 1963'e değin 25 yıl sürmüştür (Keleş, 1990, s. 344).

İkinci Dünya Savaşı sırasında gerek ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durumun iyi olmaması gerekse yaşanan dünya bunalımı nedeniyle imar ve yapı faaliyetlerinde bir durgunluk yaşanmıştır. Bu dönemde konut yapımına yönelik olarak 1944 tarihli 4626 sayılı Memur Konutları Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanuna göre Ankara öncelik taşımak üzere, inşaatın yapıldığı yerde konut veya akarı olmayan memurlar için konut yapılacaktır. 1945 yılına ulaşıldığında Türkiye de yapı kooperatifi sayısı 50'dir. Bunlardan 22'si Ankara da, 8'i İstanbul'dadır (Koç , 1989 , s.55).

2.1.2. 1950-1965 Dönemi

II. Dünya Savaşı sonrası sanayide yaşanan hızlı gelişim ve değişim içerisinde çalışan nüfusun oranı yükselmiş, ekonominin yapısında hızlı dönüşümler başlamıştır. Özellikle 1945 sonrası Marshall yardımı ile tarımda mekanizasyonun teşviki, emek yoğun tarım teknolojisini teknoloji yoğun olarak değişmesini sağlamıştır. Traktör ve diğer modern girdilerin artması büyük toprak sahiplerinin ortakçı veya kiracılara dayanmadan üretim yapabilmesine olanak sağlamıştır. Yani işgücü gereksinimi azalmış, 2. Dünya Savaşı öncesi tarımda geçimini ortakçılık ve kiracılıkla sağlayan topraksız köylüler için kırsal kesimde varolma şansı kalmamıştır. Bu dönemde kentlerde artan iş olanakları kırsal işsiz nüfusun kentlere akmasına yol açmıştır.(Koç,1989,s.56)

Teknoloji ve sanayileşmedeki gelişmelerin yanı sıra , bu dönemde çok partili siyasal yaşama geçilmesi, dernekler yasasındaki bir değişiklik ile sendikaların kurulması, 1958 yılında İmar İskan Bakanlığının kurulması, oluşturulacak konut politikaları üzerinde önemli etkiler yaratmıştır.

Söz konusu yıllar tüm Türkiye de kentleşme hızının %6'lar düzeyine yükseldiği yıllar olmuştur. Kentleşme hızının artışı özellikle büyük kentlerde gecekondu sorununu meydana getirmiştir. Varolan konut sunum biçimlerinin yetersiz kalması gecekondulaşmanın yanı sıra yap-satçılığı da geliştirmiş ve bunun büyük ölçüde kurumlaşmasını gerçekleştirmiştir. Yani hızla kentleşen ülke, nüfusunun konut ihtiyacını karşılama imkanı bulamayınca toplum yeni sunum biçimleri geliştirerek kendi çözümünü kendi oluşturmuştur.

Gecekondu sürecini hazırlayan nedenler arasında; konut kredi mekanizmalarını tamamen tüketiciye yöneltilmiş olması, gerek arsa spekülasyonunu önleyici bir vergilendirme yolunun geliştirilmemiş olması, gerek kamulaştırma yoluyla elde edilecek ya da hazine topraklarının düşük gelirli gruplara arzını sağlayan süreçlerin geliştirilmeyişi yani tutarlı bir arsa politikası izlenmemiş olması, bunun yerine hazine topraklarının işgaline göz yumulması, kent çevresinde hisseli parselasyonla toprakların parçalanmasına izin verilmesi sayılabilir.

Tarımdaki mekanizasyondan sonra işsiz kalıp köyden kente göçmüş gruplar başlangıçta kentin emek pazarına yakın kısımlarda, topoğrafik koşulları zor olan hazine topraklarında, bir çok kez yıkıldığında tekrar yapılabilecek nitelikte gecekondu yapılmaya başlamışlardır. Gecekondu yapımının hızlanmasını başlangıcı 1948 yılı olarak alınabilir. Gecekonduların çoğalması ile dönemin konut politikası önceliğini, gecekondulaşmanın önlenmesine yöneltmiştir. 1966 yılına değin adlarında “gecekondu” sözcüğü yer almamakla birlikte, bu konuda çıkarılan bir dizi yasa ile gecekondu yapımına karşı daha çok yasaklayıcı bir tavır alınmış; önlemeyi gerçekleştirmek içinde konut üretimini arttırmanın yolları aranmıştır. 5218 (1948), 5228 (1948), 6188 (1953), 7367 (1959) sayılı yasalar bunlar arasında sayılabilir. Hemen hemen hepsinin, “Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Yapılan Kanun” adını taşıdıkları görülür. Üretimi arttırmak için bu dönemde yeni yapılan konutların bina vergisi ödeme yükünden 10 yıl süre ile bağışık tutuldukları da bilinmektedir.(Keleş, 1990, s.345)

Gecekondu alanları ve düşük gelirli için farklı imar kurallarının geçerli olabileceğini kabul eden yasa 1966 yılında çıkan “Gecekondu Kanunu” olmuştur. Toplum bu grupların geliştirdiği sürecin sınırlı da olsa meşrutiyetini ancak 18 yıl sonra tanımıştır.

1950-1965 döneminde Türkiye’nin konut sorununa çözüm olarak geliştirdiği ikinci süreç “yap-satçılık” olmuştur. Hızlı kentleşmenin gerektirdiği hızla planlama yaparak ve arsa üreterek ve ayrıca toprak üstündeki değer artışlarını vergilendirerek rasyonel bir kentsel arsa politikasının uygulanmadığı Türkiye’de arsa üzerinde yüksek oranlarda mutlak rantlar oluşmuştur (Tekeli,1993,s.7). Bu da bir parsel üzerinde tek tek konutlar yapmayı olanaksız hale getirmiş, bir parsel üzerinde apartmanlar içinde çok sayıda konutun yapılması gereğini ortaya çıkartmıştır.

Böyle bir konut sunum biçiminin gerektirdiği mülkiyet düzenlemesi ve işletme biçiminin belirlenmesinin Türk hukuk sistemi içinde tam olarak kurumlaşması 1965 yılında kabul edilen “Kat Mülkiyeti Kanunu” ile olmuştur (Tekeli,1993). 1948 de Türkiye’nin gündemine girmiş olan konunun yasal düzenlemeleri tam 17 yıl sonra gerçekleştirilebilmiştir.

İkinci Dünya Savaşı yıllarına kadar olan dönemde daha çok memur konutları yapımına ağırlık verilirken bu dönemde işçi konutları konusunda devletin atılımı söz konusu olmuştur. 1945 yılında Çalışma Bakanlığı’nın ve İşçi Sigortaları Kurumunun (SSK) kurulmaları,sigorta primlerinden bir bölümünün konut kredisi olarak işçi konut kooperatiflerine verilmesi hazırlıklarını hızlandırmış, bu amaç, 1949 yılında İhtiyarlık Sigortası Yasasının çıkarılışıyla gerçekleştirilmiştir (Keleş,1990,s.345).

1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankasının 1946 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası adıyla ve yeni bir kimlikle yeniden kurulması, bu devlet bankasına konutu olmayan yurttaşları konuta kavuşturma yolunda, büyük çapta ve etkin girişimlerde bulunmak fırsatını vermiştir.

Gecekondu Önleme Bölgelerinde Bakanlık veya Belediyeden arsa edinen konut kooperatiflerine de banka tarafından kredi açılması konut kooperatiflerine destek sağlamıştır. 1952- 1965 yılları arasında bu yolla 279 kooperatifin 15012 ortağına 490.841.031 TL kredi tahsis olunmuştur (Koç,1989, s. 59).

1951 yılında Belediye yasasında 5656 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle belediyelere konut yapma görevlerini zorunlu görevler arasına alma yetkisinin verilmesi de yerel yönetimlerin bu alandaki yetki ve sorumluluklarının arttırılması amacına hizmet etmektedir.

1950 yılından sonra kentleşme hızının artmasıyla kooperatifler bütün ülkeye yaygınlaşmıştır. 1945-1960 yılları arasında konut kooperatifleri sayısı 80'den 1800'e üye sayısı 5400'den 100.000'e yükselmiştir (Keleş, 1982, ss. 48-49). 1963'e gelinceye değin kooperatiflerce üretilen konutların kooperatiflerin sayısı aşağıdaki gibidir:

TABLO : 2.1 Konut Kooperatiflerince Üretilen Konut Birimleri (Ruhsat Değerleri)

Yıllar	Kooperatif Sayısı	Konut Sayısı
1948	4	315
1949	7	173
1950	4	184
1951	13	546
1952	19	794
1953	18	1218
1954	39	2260
1955	45	3801
1956	48	2317
1958	60	3000
1959	34	2511
1960	28	3362
1961	14	4271
1962	14	2851
1963	18	1608

Kaynak: Keleş, 1982, s. 52.

2.1.3. 1965-1980 Dönemi

1965-1980 yılları hızlı kentleşmenin sürdüğü daha önceki dönemde ortaya çıkan konut sunum biçimlerinin hem bulunan çözümler açısından hem de ekonomik açıdan sınırlarına ulaştığı yıllar olmuştur.

Daha önceki dönemde küçük ölçekli, mevcut arsalar üzerinde faaliyet gösteren yap-satçılar sadece yağ lekesi şeklinde büyüyen sağlıklı kent formlarının kent çeperlerinde ortaya çıkmasına neden olmamışlar, aynı zamanda konut yapım teknolojisinin gelişimini de engellemişlerdir.

Türkiye 1960'lı yılların ortalarında geliştirdiği gecekondü ve yap-satçılık süreçlerini kurumsallaştırdığında yatırımlarının önemli bir kesimini konuta ayırmasına karşın bir yandan gecekondü öte yandan yap-satçılık süreçleriyle sağlıklı yaşam çevreleri üretiyordu (Tekeli, 1993, s . 6-7). Bu yıllarda her iki sürecin yetersiz kalması sonucu 1967'den itibaren toplu konut Türkiye'nin gündemine yeni bir çözüm olarak girmiştir. Bu daha önce üzerinde durduğumuz iki süreçten farklı olarak bireylerin tek tek uygulamalarıyla gerçekleştirebilecekleri bir süreç değildir. Büyük bir sermayenin harekete geçirilmesini, talebin örgütlenmesini, büyük bir arsanın sağlanmasını, bunun planlaması ve alt yapısının gerçekleştirilmesini gerektirmektedir. Bunu gerçekleştirebileceklerin başında kuşkusuz devlet gelecek ve bu konu Türkiye gündemine Devlet Planlama Teşkilatı tarafından getirilecektir. 1980'e kadar olan planlı kalkınma döneminde konut sektörü bakımından olan gelişmeler plan dönemleri itibarıyla daha açık izlenebilir.

2.1.3.1 Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967)

Bu Kalkınma Planı Dönemi, konut sorunlarının ilk kez bir bütün olarak ele alındığı kalkınma ile ilişkilerinin kurulduğu bir dönemdir. Birinci planda konut sektörü yatırımlarının verimsiz olduğu varsayımından yola çıkmaktadır. Ekonomik kesim olarak konuta yaklaşım genel anlamda olumsuzdur. Konut yatırımlarına yapılan harcamaları toplam yatırımın %20'sinde çok arttırmamak, tedbirler alarak aynı yatırımla daha çok konut yapımını sağlamak Birinci Beş Yıllık Planın ana ilkeleri arasındadır (Koç, 1989, s.62). Aynı yatırımla daha çok konut üretilmesi savı, toplumsal (sosyal) konut kavramını ortaya çıkarmıştır. Kısaca "Halk konutu"

adı da verilen küçük ve ucuz konut yapmanın yolları aranmıştır. Bu amacı gerçekleştirmek için hazırlanıp yayımlanan toplumsal konut ölçünlerinin (standartlarının) kamu kesimi için zorunlu kılınması, özel kesimde ise özendirilmesi ilkesi benimsenmiştir (Keleş, 1990, s. 346).

Bu dönemde konut yatırımlarını toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı 1963’de %24 iken, 1967’de % 21’e , 1968’de % 19’a inmiştir. Özel yatırımlar içinde konutun payı 1963’ de % 44’ten , 1967’de % 40’a , 1968’ de % 18’e inmiştir (Korum, 1982, s. 133). Planın hedefleri arasında toplam konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının azaltılması fazla etkisini göstermemiş %2’ye yakın bir azalma olmuştur.

TABLO 2.2. I. Beş Yıllık Kalkınma Planı ve Ruhsatlı Konut Üretimi

Yıllar	İhtiyaç (1)	İnşaat Ruhsatı Talebi(2)	% 2/1	Yıllık Acık(3) 1-2	% 3/1	Verilen Yapı Kullanma İzni (4)	% 4/1	Yıllık Acık (1-4)	% 5/1
1963	100.636	57.286	57	43.350	53				
1964	105.433	60.754	58	44.679	42	14.343	14	91.090	86
1965	110.469	80.461	73	30.008	27	32.614	30	77.855	70
1966	115.785	91.151	79	24.634	21	40.974	35	74.812	65
1967	121.311	99.373	82	21.938	18	50.262	41	71.029	59
Topla m	553.634	289.025	70	164.609	30	318.212	25	415.42 2	75

Kaynak: DİE,İBYKP

Planda açıkça belirtilen kalkınma hedeflerinin gerçekleşmesinin konut yatırımlarının belirli sınırlar içinde kalması ve özel sektör yatırımlarının daha verimli alanlara yöneltilmesi gereği tablolardaki rakamlarda görüldüğü üzere, sektör yatırımlarını düşürmüştür, ama bu politikanın büyük ölçüde etkisi olamamıştır.

2.1.3.2. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972)

Bu plan döneminde de daha önceki plan döneminde olduğu gibi konut sektöründeki yatırımların toplam yatırımlar içindeki payının azaltılması hedeflenmiştir. Bu oranın % 17.9 olarak öngörülmesine ve benimsenmesine karşın , uygulamanın sonunda ki yatırım oranı %20.1 olmuştur. Bu dönemin ana ilkeleri arasında lüks konut yapımının sınırlandırılması gelmektedir. Devletin konut pazarındaki yeri, doğrudan konut yapımını üstlenmek ve gerekli girdileri sağlamak yerine bu süreçte düzenleyici olması rolü benimsenmiştir. Devletin

düzenleyicilik görevini , konut kredileriyle finansman sağlamak ve kendi evini yapmaya istekli olanları destekleyerek yapacağı belirtilmiştir. Yine bu dönemde özellikle toplu yapının kooperatifleşme yoluyla sağlanması öngörülmektedir.

Bu dönemde uygulanan konut politikaları arasında, konut kooperatiflerinin bir statüye bağlanması ve kendi aralarında teşkilatlanarak güçlenmelerinin sağlanması amacıyla yeni bir mevzuat içinde İmar ve İskan Bakanlığı'nın denetimi altına alınmasını ve 1969 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün kurularak, arsaların aşırı fiyat artışlarının önlenmeye çalışılması, konut, sanayi, turizm bölgeleri ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlanması sayılabilir. Ancak kooperatiflerin İmar ve İskan Bakanlığına bağlanması ile hedeflenen sosyal konutu destekleyici sistem kurulamamıştır.

Bu dönemde gecekondu konusunda geçmiş dönemin katı ve yasaklayıcı tutumu yumuşamıştır. Örneğin kalkınma planında “ Gecekonduların , içinde yaşayanlara yer gösterilmeden yıktırılmayacağı “ ilkesi II. B.Y.K. Planında yer almıştır. İkinci değişiklik de gecekonduların yasallaştırılması hususunda gündeme gelmiştir. Yasallaştırma gecekondu yapım sürecinin yasallaştırılması ve süreç sonunda ortaya çıkan ürünün , yani gecekondunu yasallaştırılmasında olduğu gibi iki türdür. 775 Sayılı Gecekondu Yasası, özellikle sonucun yasallaştırılmasını olanaklı kılmıştır (Keleş, 1990, s . 348).

Bu plan döneminde ilk plan dönemine göre farklı olan yaklaşımlardan biri de kira sınırlaması konusundadır. 2. Planda konut piyasasındaki arz-talep dengesini bozmamak için kira sınırlamasından kaçılacağı belirtilmektedir.

TABLO 2.3. II. Beş Yıllık Kalkınma Planı ve ruhsatlı konut üretimi

Yıllar	İhtiyaç (1)	İnşaat Ruhsatı Talebi(2)	% 2/1	Yıllık Açık(3) 1-2	% 3/1	Verilen Yapı Kullanma İzni (4)	% 4/1	Yıllık Açık (1-4)	% 5/1
1968	141.000	110.263	78	30.737	22	62.910	45	78.090	55
1969	174.000	132.066	76	41.934	24	65.216	37	108.784	63
1970	184.000	154.825	84	29.175	16	71.589	39	112.000	61
1971	194.000	150.357	77	44.243	23	72.816	37	122.784	63
1972	205.000	165.983	81	39.917	19	88.231	43	117.669	57
Toplam	899.000	713.494	79	186.006	21	360.762	40	538.738	60

Kaynak: DİE,İBYKP

2.1.3.3. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977)

Bu döneme gelindiğinde, daha önceki plan dönemlerinde hedeflenen amaçlara ulaşılamamış olmasının en somut örneği olan kent çeperlerinin gecekondu kuşakları ile sarılması tüm gerçekliği ile kendini ortaya koymuştur. Kent çeperlerindeki gecekondu sayısının 1970’de 700.000 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

Bu dönemde konut kooperatifleri üretim sürecinde kamu kesiminin özel kesimle sorumluluğu paylaşmasından söz edilmektedir. Bunun gerçekleştirilmesi amacıyla çeşitli kuruluşların konut kredi fonları ile fertlerin konuta ayırabilecekleri fonların tek bir kaynakta toplanması yoluna gidilmiştir. Ancak bu yöntem bu plan döneminde hayata geçme olanağı bulamamıştır.

Üçüncü Plan, kamuca altyapı hizmetleri tamamlanmış olanlar dışında gecekondu yapımına izin verilmeyeceğini, gecekonduların onda birinin, plan döneminde yenilenmesi gerektiğini belirtmektedir (Keleş, 1990, s . 348):

Toplumsal nitelikli ve toplu konutlar için kamuca kaynak ayrılması gereğine değinen üçüncü planda mülk konutlarının yanı sıra, kiralık konut yapımının özendirilmesi, bu alandaki engelleri ortadan kaldırıcı örgüt, yönetim ve finansman önlemlerinin geliştirilmesi öngörülmüştür. Toplumsal konut ölçünlerine sahip konutların özendirilmesine öteki planlardan daha açık bir biçimde yer veren Üçüncü Plan, konut ölçümlerinin saptanmasını, kooperatifçiliğin yerleşim planlarında toplu konutlar için yer ayrılmasını da önermiştir.

TABLO 2.4. III. Beş Yıllık Kalkınma Planı ve Ruhsatlı Konut Üretimi

Yıllar	İhtiyaç (1)	İnşaat Ruhsatı Talebi(2)	% 2/1	Yıllık Açık(3) 1-2	% 3/1	Verilen Yapı Kullanma İzni (4)	% 4/1	Yıllık Açık (1-4)	% 5/1
1973	213.200	194.918	91	18.282	9	96.163	45	117.037	55
1974	231.200	161.047	70	70.153	30	84.199	36	147.001	64
1975	242.000	181.685	75	60.555	25	97.431	40	147.769	60
1976	260.200	224.583	86	35.617	14	102.110	39	158.090	61
1977	273.200	216.128	79	57.072	21	119.409	44	153.791	56
Toplam	1.220.000	978.361	80	241.639	20	499.312	41	720.688	59

Kaynak: DİE,İBYKP

2.1.3.4. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1978-1983)

Bu plan dönemine gelindiğinde daha önceki dönemlerde varolan sorunların daha da büyüyerek devam ettiği saptanmıştır. Hızlı yaşanan kentleşme süreci ve buna paralel olarak artan nüfusun sonucu büyük kentlerde konut gereksinmesini karşılayabilmek için üretilen politikaların yetersizliği ile karşı karşıya kalınmıştır. Yapı kooperatiflerinin 1969-75 yılları arasındaki gelişiminde büyük bir artış görülmemiştir ve planlı dönemde hanehalklarının konut gereksinmelerini karşılamada önemli rol oynaması beklenen konut kooperatifçiliği bu planda da ifade edildiği gibi uygulamada karşılaşılan dar boğazlar nedeniyle yaygınlaştırılamamıştır. 1975 yılı içinde üretilen birim konutların ancak % 7'si kooperatiflerce yaptırılmıştır (Koç, 1989, s . 68).

Dördüncü Plan toplumsal güvenlik kurumlarıyla, kamu yardımlaşma kurumlarının konut için ayırdıkları fonların artırılmasını, Emekli Sandığının da konut üretmesini önermiştir. Kamu Arazi ve arsalarının toplumsal konut üretmek için kamu kredi kurumlarıyla yerel yönetimlere verilmesi, hızla büyüyen kentlerde, arsaların devletin ve yerel yönetimlerin denetimi altına alınması bu planın tercihleri arasındadır. Dördüncü Plan, kamu lojmanlarının geri kalmış yörelerde çalışanlara özgülenmesini de öngörmüştür (Keleş , 1990, s . 349) .

Dördüncü Plan dönemi, siyasal istikrarsızlıkların da etkisiyle bir plansız dönem izlenimi bırakmıştır. Ekonominin bütününde daha çok 1979'dan sonra ve özellikle yapım kesiminde ortaya çıkan durgunluğa karşın, yatırım düzeyinin öngörülen amaçların üstünde kalmasını, konut yapımının kazançlı olmayı sürdürdüğü ve çekiciliğini bu nedenle koruduğu biçiminde açıklamak mümkündür.

TABLO 2.5 IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı ve Ruhsatlı Konut Üretimi

Yıllar	İhtiyaç (1)	İnşaat Ruhsatı Talebi(2)	% 2/1	Yıllık Açık(3) 1-2	% 3/1	Verilen Yapı Kullanma İzin (4)	% 4/1
1978	225.000	170.457	76	55.543	25	120.000	53
1979	277.641	251.842	91	25.799	9	125.000	45
1980	319.460	203.989	64	115.421	36	139.207	44
1981	343.143	144.394	42	198.794	58	118.778	35
1982	367.544	160.000	44	207.544	56	120.000	33
1983	397.277	180.000	45	217.277	55	150.000	38
Toplam	1.930.065	1.110.682	58	819.383	42	772.985	40

Kaynak: DİE,İBYKP

2.2 1980 ve Sonraki Dönemde Konut Sunumundaki Değişiklikler

2.2.1 1980'deki Askeri Darbe ve 24 Ocak Kararları

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma planından itibaren konut sektörüne yönelik yatırımların, toplam yatırımlar içerisindeki payının azaltılmasına yönelik oluşturulan ilkelerin ve uygulamaların sonucu kentsel konut açığı 1980'li yıllar başlarken en yüksek düzeyine varmış bulunuyordu. Bu yıllarda daha da artan konut açığı ruhsatlı konutlarla karşılanamayınca gereksinme gecekondularla yapıldı ve kapatılmıştır. Ekonominin yapısı yatırım için elde bulunan kaynakların konuta değil daha verimli alanlara kaydırılması sonucunu doğurmuştur.

Gelişmiş ülkelerden başlamak üzere, bir çok ülke 1980'li yıllarda devletin ekonomideki rolünün azaltılması ve piyasa koşullarını belirleyiciliği esasına dayanan politikaların doğrultusunda karar alınmasını desteklemiştir. Uygulamalar ülkelerin devletin ekonomideki ağırlığı ve gelişme düzeyine göre farklılıklara yol açacak bir nitelik göstermiştir.

Ülkemiz açısından değerlendirildiğinde 24 Ocak 1980 tarihli Ekonomik İstikrar Tedbirleri ile başlayan yeni ekonomi politikasının en önemli hedefi bunalım nedeni sayılan döviz darboğazının aşılması için ihracatın arttırılmasını sağlamaya çalışmak olmuştur. Ücret artışlarını sınırlaması fiyat ayarlamaları, vergi ve faiz politikaları ile toplam yurt içi talebin azaltılması bunlardan bazılarıdır. Ayrıca vergi teşvikleri ve devaülasyonlarla da ihracat arttırılmaya çalışılmıştır (Toprak, 1990. s . 48).

Bu dönemde sanayileşme için gerekli kaynak kullanımlarının piyasa koşullarına bırakılması, sanayileşmenin önceliğini kaybetmesine yol açtığı gibi, tarım kesimini de olumsuz biçimde etkilemiştir. Bunun sonucu gerek tarım sektöründeki gerekse kentsel alandaki hayat standartları, konut sektörünü etkilemiştir. Tarım kesimindeki olumsuz gelişmelerin sonucu kentsel nüfus artışının hız kazanması konut ihtiyacını arttırmış, bu yıllarda talebin karşılanması gecekondularla ve lüks konut üretimi ağırlıklı olmuştur.

Konut sektörünün tamamını etkileyen bir başka gelişme de hem iç talebin kısılması hem de toplam yurt içi tasarruflarının arttırılmasına yönelik olan mevduat faiz oranlarının

yükseltilmesidir. Yüksek enflasyonun hüküm sürdüğü dönemlerde çekici bir yatırım alanı sayılan gayrimenkul piyasası bu karardan etkilenmiştir.

Talebi etkileyen faktörlerden ücret düzeyi ile yapı maliyetleri arasındaki fark 1980 yılından itibaren hızla açılmaya başlamıştır. Bu değişim konut ihtiyacının hızla artmasına rağmen talebin yetersiz olmasından kaynaklanmaktadır. Sonuç olarak konut piyasası 80'li yıllara gelindiğinde yap-satçı piyasasından kaynaklanan bir durgunluğa girmiştir. Bu dönemin konut yatırımlarının talep yetersizliğine bağlı olarak azaldığı aşağıdaki tablo da gösterilmiştir (Toprak, 1990, s. 51).

TABLO 2.6. Konut Yatırımları(1977- 1985)

Yıllar	TKY/GSMH	KKY/TKY	ÖKY/TKY (%)
1977	4.26	6.72	93.28
1978	4.70	6.27	93.73
1979	4.91	6.30	93.70
1980	4.20	5.32	94.68
1981	2.52	10.42	89.58
1982	2.42	7.46	92.52
1983	2.45	7.21	92.79
1984	2.52	10.02	89.98
1985	2.76	7.26	92.74

Kaynak : B. Danişoğlu(1986); "Konut yatırımlarını bugünkü durumu ve finansmanına ilişkin bazı öneriler", Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu,DPT,Ankara

TKY : Toplu konut yatırımları
GSMH : Gayri safi milli hasıla
KKY : Kamu konut yatırımları
ÖKY : Özel konut yatırımları

Genel olarak değerlendirildiğinde 1980 sonrası uygulanan ekonomi politikalarının konut sektörünü büyük ölçüde olumlu etkilediği söylenemez. Bu başarısızlık bir ölçüde 1981 tarihli ve 2487 sayılı Toplu Kanununun yapısı ile ilişkilendirilerek açıklanmaktadır

2.2.2 1981 Tarihli Toplu Konut Yasası

1980'den önce Kalkınma Planı dönemleriyle belirlenmeye çalışılan orta ve alt gelir grubunu konut sahibi yapmaya yönelik konut politikalarının kısa ömürlü olmaları, birbirleriyle ilişkilendirilerek bir bütünlük kazanamamaları, yeterli finansman desteğinden yoksun olmaları uygulamaya gelindiğinde başarısızlığı beraberinde getirmiştir. Bu arayışlar Kalkınma Planlarında

uzun süre sözü edilen “Konut Yasasını” da getirmiş 10 Temmuz 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir.

Siyasi istikrarsızlıkların bulunduğu, 12 Eylül 1980 askeri darbenin yaşandığı yıllarda kabul edilen yasanın en çarpıcı özelliği 2.5 yıl yürürlükte kalmış olmasına karşın uygulamadaki yetersizliğidir. Bu nedenle salt bu yasanın temel özelliklerini gözden geçirmek dönemi tanımlamaya yeterli olacaktır.

Kanunun genel gerekçesinde kentlerin düzensiz ve kontrolsüz gelişmesi sorun olarak değerlendirilmiştir. Yetersiz altyapı ve kötü barınma koşullarının özellikle alt ve orta gelir gruplarını büyük oranlarda etkilemesi aynı zamanda çevre sorunlarına neden olarak gösterilmiştir.

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu “ konut ihtiyacının , toplu konut inşaatı suretiyle karşılanmasını” amaçlıyordu. Bu amaçla devletin yapacağı desteklemeler için “Kamu Konut Fonu”nun oluşturulması öngörülmekteydi (Koç, 1989, s . 72).

Toplu Konut Kanunu, yapılaşmanın gerçekleştirileceği yerleşim alanlarının belirlenmesini yerel yönetimlerle işbirliğine dayandırmıştır. Buna göre; gerek tarım arazisinin korunması gerekse kentlerin ve etki alanlarının fonksiyonel gelişmesinin araçları olarak baraj, organize sanayi bölgeleri, liman v.b tesislerin bulundukları yerler yerleşim kontrolünü sağlamak amacıyla öncelikli alanlar kapsamında değerlendirilmiştir (Toprak, 1990, s . 53).

2487 Sayılı Kanunda konut sunumunu attırmak amacıyla tek tek konut yapımını teşvik etmek yerine kaynakların etkin kullanılması dikkate alınarak büyük ölçekteki girişimlerin desteklenmesi hedeflenmiştir. Öteden beri eleştiri konusu olan küçük birimlerin üretimiyle yetinen ve kentlerin kontrolsüz gelişimine neden plan yap-satçılık, bu yasa ile yerini büyük çaptaki üretime terketmektedir. Nitekim Kanunun 2. maddesinde “ toplu konut” , imar planı tasdik edilmiş ve inşaatı hazır hale getirilmiş yerlerde en az iki yüz; yeni açılacak ve yüzölçümü en az on beş ila hektar olan yerleşim alanlarında inşa edilecek 750 ila 1000 konut ve bunların ortak kullanım tesis ve alanları ile işyerlerinin bütünü olarak tanımlanmıştır. Kanundaki tanımla ile sosyal(halk) konut “ toplumun yaşama şartlarına , sosyal yapısına , örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100 m²'yi aşmayan konuttur” (2487, md . 20/2). Bu

tanıma da bakıldığında, kanunun , ancak devlet desteği ile talep oluşturabilecek, başka bir yerde konutu bulunmayanları dikkate aldığı söylemek yanlış olmayacaktır. Bu durumda lüks konutların dikkate alınmadığı görülmektedir.

Toplu Konut yerleşim alanlarının seçiminde en son genel nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 30.000.'i aşan kentler ve nüfusu ne olursa olsun il merkezleri dikkate alınmaktadır (2487, md . 2/3). Toplu Konut yerleşim alanlarının seçiminde dikkate alınacak nüfus büyüklükleri öncelikler belirlendikten sonra nüfusu 500.000'i aşan kentlerdeki konut uygulamalarını caydırıcı kredi tedbirlerine yer verilmiştir. Faiz oranlarının düşürülerek vadelerin uzatılması ile eyleme dönüştürülmeye çalışılan tedbir kararlarının amacı büyük kentlerde nüfusun yığılmasını önlemektir. Ancak sağlıklı şehirleşme ve gecekondulaşmaların önemli boyutlara ulaştığı Ankara, İstanbul ve İzmir gibi kentlerin sorunları hatırlandığında, kentleşme ile ilgili tedbirlerin birbirleriyle çeliştiğini ve faiz oranlarında küçük farklılaşmanın yeterince caydırıcı olmadığını söylemek mümkündür.

Kanunun getirdiği önemli yeniliklerden biri de toplu konut yapımını desteklemek için “Kamu Konut Fonu” olarak adlandırılan bir fonun kurulmasıdır (2487, md. 10).Bu fonun çalıştırılması için de “Toplu Konut Yüksek Kuruluna “ yer verilmiştir (2487, md. 30). Türkiye Emlak Kredi Bankasında açılan bu Fon’un en önemli kaynağı devlet bütçesi idi. Her yıl Bütçe Yasası ile bu Fon’a gider bütçesinin %5’i kadar bir kaynak ayrılması öngörülmüştür.

2487 sayılı Kanun , “konut sorununun” tanımlanması açısından öneme sahip olmasına rağmen, bazı yönleriyle yetersiz kalmıştır. Bunlardan esasa ilişkin olanlardan ilki, toplu konuta ilişkin tasarrufların sadece “devlet ya da kamu” anlayışıyla değerlendirilerek özel sektörün katkısının ihmal edilmesidir. Diğer ise Fon’un kaynaklarını çeşitlendirmeyip devlet bütçesine dayandırılmıştır. Bu dönemde bütçe imkanlarının, tahmin edilen konut ihtiyacının karşılanabilmesi için üretilmesi gereken konutların en çok %10’unun maliyetlerini karşılayabilecek düzeyde olması başarısızlığı hazırlamıştır (Toprak, 1990, s.54).

Ayrıca inşaatların yapımı ve yaptırılmasının İmar ve İskan Bakanlığına bırakılması beklenen gelişmeyi engellemiştir. Bakanlık beş yılda ancak 5500 konutun inşaatını başlatabilmiş ve önemli bir kısmını da bitirememiştir. Oysa yıllık ihtiyaç olarak 300-500 bin konutun üretimini üstlenmiştir.

Yasanın kiralık konutları unutmüş görünmesi , toplumsal konutun büyüklüğünü 100m²'nin altına indirmemiş olması ,belediyeleri kurmaya çalıştığı sistemin dışında tutması,yasa olmaktan çok bir yönetmelik biçiminde detaylı hazırlanmış olması 2487 sayılı Kanununa getirilen eleştiriler arasındadır. (Keleş,1990,s.345)

Eleştirilerin getirdiği baskılar nedeniyle ,1983 seçimlerinden sonra yeni bir konut kanunu hazırlıklarına girişilmiş ve 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu , 10 madde ile yürürlüğe girmiştir.

2.2.3 1984 Tarihli Toplu Konut Yasası ve Yansımaları

2487 sayılı Toplu Konut Yasası'na yönelik yapılan eleştiriler söz konusu yasanın, Mart 1984 tarihinde yürürlükten kaldırılarak yerine 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası'nın çıkarılmasına yol açmıştır.

Devletin 2487 sayılı yasa da öngörülen %5'lik kaynağı ayırma da karşılaştığı güçlüklerin,toplu konut kuruluşlarının örgütlenmedeki aksaklıkların, siyasal iktidarın değişmesi sonucunda özel kesimdeki konut kuruluşlarının, Toplu Konut Fonu'ndan pay almak üzere hükümet üzerinde etkili olmaya başlamalarının ve inşaat piyasasındaki durgunluğun sürmesinin de yasa değişikliği üzerinde etkisinin olduğu söylenebilir(Keleş, 1993 , s . 361).

2985 sayılı Kanunun amacı; “ konut ihtiyacının karşılanması , konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi , memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler için Toplu Konut Fonunun meydana getirilmesi”(2985, md. 1) olarak gösterilmiştir.

Yeni Toplu Konut yasası 10 maddelik bir iskelet yasa niteliğindedir. Eski toplu konut yasasının ayrıntılı hükümlerinin yerine, yeni yasada sadece Toplu Konut Fonunun kuruluşu, kaynakları ve denetlenmesine ilişkin hükümler yer almıştır. 2985 sayılı yasa ile toplu konut yatırım sürecinde kamu/özel kurumlara veya kuruluşlara açılacak krediler ayrı ayrı belirtilmiştir. 1984 tarihli yasa sadece toplu konut yapımına yönelik değildir. Buna bağlı olarak çıkarılan tüzük ve yönetmelikler gerek toplu konut üreten kişi ve kooperatifleri gerekse ferdi olarak

konut üreten ve satanları desteklemektedir. Yasa ayrıntıların bir tüzük ile düzenleneceğini göstermiştir. Yasada sözü edilen tüzük de 1984 Haziran ayı içinde çıkarılmıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Kamu Konut Fonu kaldırılarak bakiyesi Toplu Konut Fonuna aktarılmıştır. Fonun özelliği kaynaklarını bütçe dışında aramasıdır. Alkollü ve alkolsüz içkiler, tütün mamulleri, ispiro ve ispiroto içkiler , akaryakıt , yurt dışı çıkışlar ve bağış, Tekel idaresinin ithal ettiği mallardan alınan fonlar Toplu Konut Fonunun kaynaklarının arasındadır.

Toplu Konut Fonunu kullanım alanları; ferdi ve toplu konut kullanım kredisi faiz sübvansiyonu, toplu konut iskan sahalarına arsa temini, araştırma, turizm altyapıları, konut altyapıları veya okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postahane, çocuk parkları ve benzeri tesisler ile inşaat sektörünü teşvik için yatırım ve işletme kredisi olarak (md . 3/1) olarak gösterilmiştir. Yönetmelikte konut kredileri için aile birliği esasına yer verilmiştir. Buna göre kredi; karı, koca ve velayeti altındaki çocuklar için bir defa kullanılmaktadır (Yönetmelik, md 3/3).

Nitekim 2985 sayılı Kanun ile ilgili 30 Mayıs 1989 tarihli uygulama yönetmeliğinde Krediler için öncelikli projeler aşağıda ki gibi belirtilmiştir

- a) Toplu Konut alanlarında konut, altyapı ve sosyal tesisleri ile bir bütün olarak gerçekleştirilecek yeni yerleşim niteliği taşıyan projeler ile bu tür projeler içinde yer alan birlik halinde örgütlenmiş kooperatifler,
- b) Herhangi bir yerleşme yerinde hiç konutu olmayanlar ile bu nitelikteki kişiler için üretilecek konut projeleri,
- c) İmar planı olarak yapılmış ve toplu konut alanı olarak ilan edilmiş ,gecekondu ıslah bölgelerindeki konutlar,
- d) Proje bütününde yapılacak konutlarda, küçük konut sayısı daha fazla olanlar,
- e) Mevcut konut ihtiyacının büyük olduğu, TKKOİ tarafından belirlenen yörelere ait projeler,
- f) Büyük yatırımlar sebebiyle konut ihtiyacı ortaya çıkabilecek yörelerde ki projeler,
- g) Konutu olmayan dar ve sabit gelirli için belediyelerin öncülük ettiği brüt inşaat alanı 80m2 ve daha küçük konut projeleri olarak belirtilmiştir. Bu projeler, TKİ Başkanlığının onayı ile öncelikle kredilendirilmektedir.

Yönetmelikte konut kredileri için aile birliği esasına yer verilmiştir. Buna göre kredi karı, koca ve velayeti altında ki çocuklar için bir defa kullanılmaktadır. Bununla beraber hüküm çok katı değildir. Başka bir yerleşim yerinde en fazla bir konutu olanlara bu şart uygulanmamaktadır.

TABLO 2.7 Yıllar İtibariyle Toplu Konut Kredisi Açılan Konut Sayıları

Yıllar	1984	1985	1986	1987	Toplam
Kooperatifler	135.309	95.171.	139.899	130.857	501.236
Ferdi Kredi	7.350	17.850	19.065	16.614	60.879
Genel Toplam	142.659	113.021	158.964	147.471	562.115

Kaynak: Kent-Koop. Haber Bülteni ,sayı.13 , s . 24

TABLO 2.8 Yıllar İtibariyle Kullandırılan Toplu Konut Kredilerinin Dağılımı

Yıllar	1984	1985	1986	1987	1988	Toplam (milyon)
Kooperatifler	67.9	123.1	229.6	427.5	65.5	913.6
Ferdi Kredi	9.4	55.1	45.2	39.3	9.5	158.5
Genel Toplam	77.3	178.2	274.8	466.8	75	1072.1

Kaynak: Kent Koop. Haber Bülteni , Sayı 13, s. 24.

Tablolardan da görüldüğü gibi kooperatifler Toplu Konut Fonu kaynaklarından ferdi kredilere göre daha fazla pay almışlardır. Ferdi kredilerin miktarlarında yıllar itibariyle bir artış görülmekte ise de genelde son yıllarda bir azalma ortaya çıkmıştır. Nitekim ferdi kredi işlemini arttırmak amacıyla, “Devlet Memurlarına ve Diğer Kamu Görevlilerine Açılacak Faizsiz Konut” kredisi ve memurlar işçiler ile bunların emeklilerine yönelik düzenlemelere de yer verilmiştir.

Toplu Konut Fonu Uygulamalarının önemli bir kısmını, toplu konut alanlarında kooperatifler ve yapımcılar tarafından inşa edilecek konutlara kredi açılması kullandırılması oluşturmaktadır. Bu uygulama ile ülkemizde konut yapımı hız kazanmakla beraber, artan talep ve sıkı para politikasına bağlı olarak kredilendirme düzenli çalışmamaktadır.

1989 yılları arasında konut kooperatiflerince üretilen konutların ruhsatlı konutlardaki payı %25-30'lar düzeyine yükselmiştir. Ancak 1988 yılında Fon kaynaklarının % 30'unun bütçeye aktarılması, 1990 yılında İdarenin Kamu Ortaklığı İdaresi ve Toplu Konut İdaresi olarak ayrılması ve 1993 yılında fon kaynaklarının bütünü ile bütçe içine alınması gibi değişiklikler , kredi verilen konut sayısında bir azalışa yol açmıştır. Bu arada artan konut maliyetleri karşısında açılan kredilerin konut maliyeti içindeki payı giderek azalmıştır (VIII. BYKP, 2000, s . 6)

TABLO 2.9 Konut Yapımı ve Toplu Konut Tarafından Karşılanan Miktar

Yıllar	1984	1985	1986	1987	1988
Konut Yapımı	165 000	183 000	203 000	228 000	256 000
Fon'dan Karşılanan	7 000	50 000	84 000	48 000	120 000

Kaynak: Konut Sorunu, a.g.e, s . 66

TABLO 2.10 İnşaat Ruhsat. Göre Türkiye de Ruhsatlı Konut Üretiminde Koop. Payı

Yıllar	Toplam Ruhsat Alan Konut Birimi Sayısı	Koop. Ruhsat Alan Konut Birimi Sayısı	Koop. lerin Oranı %	Toplu Konut Fonu Kredileri	Toplu Konut Fonu Yeni açılan krediler
1958	53 389	1 837	3,44		
1959	51 091	2 323	4,55		
1960	56 227	3 718	6,61		
1961	52 760	3 524	6,68		
1962	58 748	3 756	6,39		
1963	57 286	2 148	3,75		
1964	60 822	1 478	2,43		
1965	80 461	2 795	3,47		
1966	91 151	3 570	3,92		
1967	99 373	4 172	4,19		
1968	110 263	4 514	4,09		
1969	132 066	8 277	6,27		
1970	154 825	11 654	7,53		
1971	150 357	14 561	9,68		
1972	165 983	14 277	8,6		
1973	194 981	25 507	13,09		
1974	161 047	13 966	8,76		
1975	181 685	14 005	7,71		
1976	224 584	16 643	7,41		
1977	216 128	25 142	11,63		
1978	237 097	26 049	10,99		
1979	251 846	31 437	12,48		
1980	203 989	31 538	15,46		
1981	144 397	26 904	18,63		
1982	160 078	48 518	30,31		
1983	169 037	36 841	21,79		
1984	189 486	38 426	20,28	142 597	149 947
1985	259 187	76 563	29,54	70 015	87 865
1986	392 825	142 779	36,35	138 707	157 776
1987	497 674	163 863	32,32	140 813	157 420
1988	473 582	167 514	35,37	29 918	58 883
1989	413 004	131 504	31,84	25 947	29 765
1990	381 408	70 730	18,54	113 008	113 039
1991	393 000	77 068	19,61	83 272	83 298
1992	472 817	122 694	25,95	24 327	24 811
1993	548 130	136 012	24,81	16 746	17 053
1994	523 794	131 780	25,16	30 313	30 574
1995	518 236	111 106	21,44	25 709	26 570
1996	454 295	103 757	22,84	25 952	26 999
1997	464 117	119 320	25,71	21 502	22 706
1998	414 573	87 915	21,21	36 986	38 421
1999	245 937			21 719	22 989
	Eylül			Kasım	Kasım

Kaynak: DİE İnşaat İstatistikleri ve Toplu Konut İdaresinden tablolastıran Koç, 2000

Tablo 2.11 Yapı Kullanma İzin Kağıtlarına Göre Türkiye’de Ruhsatlı Konut Üretiminde Koop. Payı

Yıllar	Toplam YTYK Alan Konut Birimi	Koop.lerce YTYK Alan Konut Birimi	Koop.lerin Oran %	Toplu Konut Fonu Tamamlanan Konutlar (Bireysel Krediler Dahil)
1964	14 343	797	5,56	
1965	32 614	1 579	4,84	
1966	40 973	2 967	7,24	
1967	50 282	2 231	4,44	
1968	62 910	3 508	5,58	
1969	65 215	3 310	5,07	
1970	71 589	3 734	5,22	
1971	72 816	4 019	5,52	
1972	88 231	5 636	6,39	
1973	96 163	8 153	8,48	
1974	84 199	5 830	6,923	
1975	97 431	7 892	8,10	
1976	102 110	9 166	8,98	
1977	119 409	10 917	9,14	
1978	120 615	11 688	9,69	
1979	124 297	13 978	11,25	
1980	139 207	12 056	8,66	
1981	117 778	12 501	10,52	
1982	115 986	15 571	13,42	
1983	113 453	17 201	15,16	
1984	122 580	19 456	15,87	7 350
1985	118 205	21 273	17,99	46 672
1986	168 597	34 311	20,35	82 594
1987	191 109	41 931	21,94	35 038
1988	205 485	43 389	21,11	93 279
1989	250 480	67 140	26,80	126 221
1990	232 018	58 566	25,24	75 120
1991	227 570	61 842	27,17	78 134
1992	268 886	83 204	30,94	86 479
1993	269 694	83 421	30,93	85 901
1994	245 610	68 767	27,99	69 235
1995	248 946	68 799	27,64	47 702
1996	267 306	79 229	29,64	39 882
1997	277 056	76 541	27,63	45 302
1998	219 737	56 663	25,79	21 188
1999	132 115			19 901
	Eylül			Kasım

Kaynak: DİE İnşaat İstatistikleri ve Toplu Konut İdaresinden tablolastıran Koç, 2000

Konut kooperatiflerinin sosyo-ekonomik yararları toplu konut üretimlerinde bu kuruluşların ön planda yer almasına yol açmıştır. Kısaca özetlemek gerekirse bu yararlar;

- Ortaklarını tasarrufa özendirmesine bağlı olarak bireylerin konut taleplerini örgütlemek ve konut kredilerinden istifade edebilmelerini sağlamak,
- Konutun yapım süreci aşamalarında aracı ve spekülörleri ortadan kaldırarak, konut arzını daha ucuza gerçekleştirmek
- Vergi kolaylıklarından yararlanmak,
- Dar gelirli ve diğer mali güçteki ailelerin konut ihtiyaçlarını kendi ödeme güçlerine uygun gerçekleştirerek, bu ailelerde kamuya karşı toplumsal bir güven duygusu yaratmak biçiminde özetlenebilir (Toprak, 1990, s . 70).

Ancak kooperatiflerin ülkemizde beklenen başarıyı yakalayamadığı görülmektedir. Bunda sistemin yanı sıra toplumsal ahlak ilkelerindeki sapmalarında rolü bulunmaktadır. Bu sapmaları aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür;

- Konut kooperatiflerinin çıkarsız kamusal amaçlı çalışan konut kuruluşu niteliğinden uzaklaşarak spekülatif amaçlı uygulamalara yönelmesi,
- Kooperatifler için gerekli örgüt yapısını sürdürecekt bilgiye ve donatıma sahip olmayan kişilerin kooperatifler kurmaları yani kişilere yönelik bir elemanın söz konusu olmayışının yönetici kalitesini düşürmesi,
- Konut kooperatiflerinin maddi olanaklarının sınırlılığı nedeniyle toplumun en düşük gelirli kesimlerine ulaşamamaları.

Ülkemizde genel olarak, kooperatifçiliğe ilişkin bazı temel sorunların çözülmemiş olmasına karşın 1980 sonrasında hem birim kooperatiflerinin ve üyelerinin hem de bu kooperatiflerin oluşturdukları Birliklerin ve Merkez Birliklerinin sayısında büyük artışlar olmuştur. 1990'lara gelindiğinde Birim Kooperatiflerin sayısı 65 bini ve bireysel üye sayıları 8.6 milyonu bulmuştur. Kooperatifler bu sayısal gelişmeyle birlikte çeşitlilik de kazanmıştır. 1980'den önce yalnızca Tarım Kredi, Tarım Satış Köy Kalkınma, Tüketim, Konut Kooperatiflerinden söz edilirken; Eczacılık, Motorlu Taşımacılık, Turizm, Eğitim, Çevre ve Doğa koruma gibi alanlarda yeni kooperatifler kurulmuştur. Burada belirtilmesi gerekli nokta,

anlatılan gelişmenin ülkemize özgü olmadığı , yeryüzü genelinde değişen ekonomik, toplumsal yapılara uygun olarak benzer gelişmenin gözlemlendiği (DPT VIII. BYKP, 2000, s . 10).

2.2.3.1. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı(1984-1989)

Bu plan dönemi 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ve Yönetmeliklerin dönemidir. 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı bu dönemde iktidarda bulunan siyasal partinin izlencesinde yer alan ilkelerin resmi bir plan belgesi durumuna getirilmiş biçimindedir(Keleş, 1990, s . 359). Daha önceki plan dönemlerinde vurgulanan “konutun verimsiz bir yatırım olduğu fikri” bu plan döneminde değişikliğe uğramıştır.

Gecekondu alanlarına altyapı götürülmesi, gecekonduların iyileştirilmesi, iyelik durumlarının normalleştirilmesi, kent imarı ve konut konusunda mal oluşun karşılanması ilkesinin benimsenmesi, bütçe dışı kaynaklarla bir Toplu Konut Fonu oluşturulması ve konut kesiminde özelleştirme, 5. Beş Yıllık Kalkınma Planında yer almış ilkelerdir (Keleş,1993, s. 360) Fon uygulamasının dolaylı sonucunun özel kaynakların hareketlendirilmesini sağlamak olduğu kabul edilmektedir. Böylelikle özel konut yatırımlarının plan dönemi boyunca artması beklenmektedir.

Beşinci Plan Döneminde konut politikasının önem kazanması kentleşme hareketlerinde görülen artışla doğru orantılı olmuştur. Plan dönemi sonunda toplam nüfusun %52'sinin kentlerde , özellikle nüfusu 20000'den fazla olan yerleşimlerde yaşayacağı düşünülmektedir. Konut ihtiyacının her yıl ortalama % 3.17 oranında artacağı düşüncesi konut inşaatlarına ilişkin politikanın yeniden gözden geçirilmesi sonucunu doğurmuştur.

TABLO 2.12 İnşaatı Biten Konutların Sahiplerine Göre Dağılımı

	Kamu Kesimi		Özel Kesim				
			Özel Kişi ve Tesebbüsler		Kooperatifler		
Yıllar	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Genel Toplam
1965	435	1,33	30600	93,82	1579	4,84	32614
1966	587	1,43	37419	31,32	2967	7,24	40973
1967	807	1,97	47066	93,73	2342	4,66	50215
1968	1341	2,13	580061	92,29	3508	5,58	62910
1969	1196	1,83	60709	93,09	3311	5,08	65216
1970	3100	4,33	64502	90,10	3987	5,57	71589
1971	1931	2,65	66866	91,83	4016	5,52	72816
1972	782	0,89	81813	92,73	5636	6,39	88231
1973	3788	3,94	84222	87,58	8153	8,48	96163
1974	589	0,70	77780	92,38	5830	6,92	84199
1975	877	0,90	88662	91,00	7892	8,10	97431
1976	920	0,90	92024	90,12	9166	8,99	102110
1977	1427	1,20	107065	89,66	10917	9,14	119409
1978	1273	1,06	107194	88,87	12148	10,07	120615
1979	1835	1,48	108484	87,28	13978	10,25	124297
1980	3362	2,42	123789	88,92	12056	8,66	139207
1981	3256	2,74	102648	86,42	12874	10,84	118778
1982	5857	5,05	94303	81,31	15826	13,64	115986
1983	5674	5,00	90578	79,84	17201	15,16	113453
1984	5415	4,42	97709	79,71	19456	15,87	122580

Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü İstatistik Yıllıkları2ndan nakleden Koç.,1989, s.77

1977 yılından itibaren başlayan kooperatif sayılarının artışında, konut kredilerinin konut yatırımları içindeki payının artması, 1981 sonrası artışta da Toplu Konut Kanunu uygulamaları etkili olmuştur.

2.2.3.2. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1990-1994)

Bu dönemde gerek kentleşme hızı gerekse kentsel hane halkı büyüklüğündeki küçülme eğiliminin devam edeceği, kentleşme hızının % 4.58, hane halkı büyüklüğünün de 4,67 kişi değerinde olacağı tahmin edilmektedir (Toprak,1990, s . 46).

Buna göre planda yerleşim kademelenmesinin dengeli dağılımı için orta büyüklükte ki yani 50 bin –500 bin arası nüfusa sahip kentlerin gelişmesinin desteklenmesi gerekli görülmüştür. Aslında bu eğilim bilindiği gibi 1981 tarihli ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanununda da yer almıştır. Bu uygulamayı destekleyecek şekilde kent imar planlarının

tamamlanarak arsa üretiminin sağlıklı bir biçimde arttırılmasının sağlanacağı, ve imar planları dışında ki yapılaşmanın kontrol altına alınacağı belirtilmektedir.

Planda kamu sübvansiyonlarının altyapısı hazır arsa alanlarıyla alt gelir gruplarına öncelikle yönlendirileceği belirtilerek, konutsuz kişiler için yapılan sosyal konutlara ağırlı verileceği ve konut büyüklüklerinin düşürüleceği ilke olarak ele alınmıştır. Belirtilen yönde politikayı, 2985 sayılı kanunun gelir ölçütünü geniş tutmasını kapsayan eleştirilerin etkilediğini söylemek mümkündür. Buna bağlı olarak lüks konutların yapımının veya özel sektör isteklerinin bir ölçüde gerileyebileceğini söylemek mümkündür.



BÖLÜM III

İZMİR KENTİNİN GELİŞİMİNDE ETKİLİ FAKTÖRLER

3.1 Planlama Çalışmaları

18. yüzyıl sonlarından itibaren Ortadoğu ticaretinde önemli işlevler yüklenen, Anadolu'dan gelen uzun mesafe kervan ticaret yollarının toplandığı İzmir kenti , ülkenin ve bölgenin ihtisaslaşmış bir zanaat ve ticaret merkezi olma özelliğini gelişim süreci boyunca sürdürmüştür.

1923-1950 döneminde tarım ürünleri için bir ihraç limanı olan kent , 1950'lerde Marshall yardımından sonra tarım sektöründe mekanizasyonun gelişmesinin yanı sıra , kamu ve özel sektörün sanayiye dönük yatırımları ile süratle kalkınma eğilimi göstermiştir. 1950'lerin ikinci yarısında kent ekonomisinde başlayan yapısal değişim ve 1965'ten sonra ülke ekonomisindeki gelişmelere paralel olarak çok sayıda büyük ölçekli endüstri kuruluşunun kente gelmesi,kenti bir çekim merkezi haline getirmiş,böylece kırdan kente göçlerin yaşandığı üç büyük merkezden biri olmuştur.

1950 Marshall yardımından sonra kentlerde ortaya çıkan hızlı gelişmeler, özellikle büyük kentlerin gelişiminin denetiminde önemli sorunların ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Sanayileşmenin hızla gelişmeye başlaması kentlerin çekiciliğini doğru orantılı olarak arttırmıştır. 1950-1960 yılları arasında İzmir kenti belediye sınırları içindeki nüfus 360.000 kişiye ulaşırken, belediye sınırları dışındaki yerleşmelerde (Buca, Bornova, Gaziemir vs.) nüfus 143.000 kişiye ulaşmıştır. Bu 10 yıllık dönem içinde İzmir Belediyesi sınırları içindeki ve dışındaki nüfus artışı hemen hemen eşdeğerdir ve o yıllarda İzmir henüz metropoliten

kent kimliği kazanmamıştır. İzmir’de özellikle 1950 sonrası nüfusun hızla arttığı görülmektedir (Bkz. Tablo . 3.1.).

Yeşilyurt ve Gültepe 1950-1960 arası nüfusları 5600 ve 16800’e ulaşan yerleşmeler olurken, Narlıdere’nin nüfusu 2600 kişiden 11.200 kişiye, Çiğli’nin nüfusu 1400’den 5500’e, Örnekköy’ün nüfusu 2700 kişiden 6400 kişiye, Buca’nın nüfusu 17.000 kişiden 30.000 kişiye, Çamdibi’nin nüfusu 2100 kişiden 15.600 kişiye ulaşmıştır. 10 yıl içerisinde nüfuslarda ortalama % 32’lik bir artış olmuştur.

Savaş sonrası Türkiye koşullarında, 10 yıl gibi kısa bir süre içinde İzmir kenti nüfusunu ikiye katlayarak 500.000 kişiye ulaşması pek çok sorunu da beraberinde getirmiştir. Bu yığılmanın hemen yarısının belediye sınırları dışında gerçekleşmesi ise yeni gelen nüfusun çok büyük bir bölümünün plansız ve denetimsiz olarak yerleştiğini göstermektedir.

1953 yılında onanan ve uluslararası yarışma ile elde edilen Prof. Kemal Ahmet Aru, Gündüş Özdeş ve Emin Canpolat’tan kurulu grubun birinci seçilen projesi yalnızca İzmir belediyesi sınırları içinde 2000 yılındaki hedef nüfusu 400.000 kişi olarak öngörmüştür. Oysa bu sınıra 1960 yılında erişilmiş, günümüzde ise 2.000.000’a dayanılmıştır. Kentin gelişme hızını yakalayamayan plan, İzmir’in yoğun nüfus artışı ve yerleşim talebi, denetimsiz gelişmenin başlangıcı olmuştur. Bu denetimsizlik kent içi toprak değer artışı ve arsa spekülasyonunu beraberinde getirmiştir. Arsa spekülasyonu kentin, kentin çevre yerleşim alanlarının oluşmasının ve kaçak yapılaşmanın nedenidir. Kent çevresinde hızla oluşan ve gelişen yerleşim alanları ise tarım alanlarının hızla yok olmasına, kaçak yerleşim alanlarında ise altyapı yoksunluğu nedeniyle sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşmasına neden olmaktadır.

Ayrıca İzmir kenti için hazırlanan ve 1953 yılında onanan planda, Bornova ovasını tehdit edecek biçimde sanayi gelişmelerinin doğuya yönlendirilmesi bu planın sonradan eleştiri alan boyutlarını oluştururken , belediye sınırları dışındaki gelişmelerin hiç göz önüne alınmaması, dönemin kurumsal yapısının da göstergesi olmaktadır.

Kentlerde yaşanan denetimsiz gelişim sorunlarının tek birim eliyle çözülmesi gerekliliği Bakanlık bünyesinde bürolar kurulmasını gündeme getirmiştir. İstanbul, İzmir ve Ankara’da ulaşım ve yerleşme sorunlarına çözüm getirici, doğal ve yapısal değerlerin korunması vb..

diğer konularda ki planlama çalışmalarının İmar ve İskan Bakanlığı tarafından ele alınması istemi, 30.6.1965 gün ve 86 sayılı M.G.K kararıyla oluşmuştur. Buna bağlı olarak ta bakanlar kurulunun 20.7.1965 gün ve 6/4950 sayılı kararı uyarınca Planlama Bürosu (İ.M.P.B) kurulmuştur.

3.1.1. İzmir Nazım Plan Bürosunun Mevcut Durum Saptamaları

İ.M.P.B bünyesindeki 1960 sonları ve 1973 arasında gerçekleştirilen planlama çalışmaları üç farklı düzeyde ele alınmıştır;

1. Ege Bölgesi; İzmir, Manisa, Aydın, Denizli, Muğla ve Uşak illerini kapsamaktadır.
2. İzmir metropoliten Bölgesi; İzmir merkez , Karşıyaka , Bornova, Karaburun, Çeşme, Urla, Seferihisar, Selçuk, Torbalı, Bayındır, Kemalpaşa, Menemen, Foça, Dikili, Bergama, Kuşadası,Manisa merkez ilçesinden oluşan yerleşmeleri kapsar.
3. İzmir Büyükşehir Bütünü; İzmir Merkez, Karşıyaka, Bornova, Buca, Çiğli, Gültepe, Çamdibi, Altındağ, Yeşilyurt, Işıkkent, Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe, Gaziemir, ve Pınarbaşı belediyeleri ile İzmir Belediyesinin mücavir alanıdır. (Altınçekiç; 1987)

TABLO 3.1. İzmir’de Nüfus (Merkez ve Çevre Yerleşmeler)

Yıllar	1935	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980
İzmir	170 959	183 762	198 396	227 578	296 559	360 829	411 626	520 832	636 834	757 854
Buca	8 060	11 512	10 814	17 106	27 161	30 170	38 979	52 526	70 715	103 105
Bornova	8 528	9 291	10 624	12 038	17 928	25 015	30 445	33 273	45 096	60 397
Çamdibi				2 121	5 785	15 587	23 993	32 530	42 476	50 523
Gültepe						16 803	28 115	38 586	44 469	48 240
Yeşilyurt						5 642	9 250	14 075	18 695	33 678
Altındağ	1 747	1 795	2 084	1 110	2 193	4 436	8 077	13 320	19 975	32 357
Balçova	2 207	1 576	1 089	1 342	1 701	3 114	6 387	11 432	16 906	30 030
Gaziemir	3 739	7 091	4 434	4 295	8 825	9 826	18 142	15 409	18 995	25 183
B. Çiğli	882	1 030	1 044	1 448	2 345	5 520	8 695	13 012	18 587	24 026
Narlıdere	1 740	2 104	2 079	2 655	4 853	11 176	14 147	12 853	14 667	23 180
Güzelbahçe	1 452	1 264	1 411	1 701	1 924	2 499	2 880	3 605	4 126	6 466
Pınarbaşı	1 472	1 472	1 560	1 746	1 767	1 882	2 235	3 459	5 156	6 001
Işıkkent	868	744	715	780	1 014	1 228	1 588	2 235	2 508	3 441

Kaynak: D.İ.E. İstatistik Yıllıkları; Ak (1981), Sevinç (1983)

3.1.2. İzmir Nazım Plan Bürosunun Öngördüğü Gelişme Stratejileri

3.1.2.1. Metropoliten Ölçekte Geliştirilen Varsayımlar

- Aliağa, Torbalı, Turgutlu - Kemalpaşa, Manisa artan nüfus için cazibe merkezleri olacaktır.
- Menemen ve Cuma ovası , 1985 yılında, şehrin kuzey ve güney uçlarında birer uydu kent olarak gelişecektir.
- Aliağa petrol endüstrisi teşvik edilecek ve kimya sanayileri bu alana çekilecektir. Böylelikle endüstri potansiyeli artacaktır.
- Bu gelişmeler sonucu, Aliağa - Menemen - Manisa; İzmir - Cumaovası- Torbalı; Aliağa- Menemen - İzmir aksları demir yolu ağına bağlanarak, elektrifikasyon sistemine geçilmelidir.
- İBKB’de geliştirilen yerleşim ve gelişme kararları ile bütünleşen otoyol gerçekleştirilmelidir.

3.1.2.2. İBKB Ölçeğinde Kent Makroformunu Etkileyecek Varsayımlar

- Aile büyüklüğü küçülecek, bu değişiklik sonucu konut talebi artacaktır.
- Ekonomide küçük ve orta ölçekte girişimler bir araya gelerek küçük endüstri kuruluşlarını oluşturacaktır. Organize sanayi bölgelerine ihtiyaç artacaktır.
- Ortalama aile gelirinde beklenen artış, özel araç sahipliği oranını yükseltecektir.
- Etkin bir toplu ulaşım sistemine gereksinim olacaktır.
- Planın uygulanması için parasal kaynakların daima kısıtlı olduğu bir gerçektir. Fakat İzmir’de planlamayı etkin kılacak güçler vardır.

Tüm bu varsayımlar sonucu İBKB’ne yönelik 4 ayrı strateji geliştirilmiştir. Sonunda İzmir için en avantajlı formun “Lineer Makroform” olduğu ortaya konmuştur. Lineer formun seçiminde etkili olan kriterler;

- Lineer form şehirlinin rekreasyon için civarda gidebileceği doğal çevreye kolaylıkla ulaşmasını sağlayacaktır.
- Geniş ölçüde varılan ortak kanı, lineer şehir formunun en düşük teknik altyapı maliyetini getireceğidir.
- Lineer şehir formu, minimum seyahat mesafesi için maksimum yolcu kapasitesi içeren bir ulaşım sisteminin inşasını kolaylaştıracaktır. Aynı zamanda etkin bir ulaşım sisteminin geliştirilmesine imkan tanıyacaktır.

3.1.3. 1973 Nazım İmar Planı

Kapsadığı alan ve uygulanan plan metodolojisi olarak ilk kapsamlı plan, 1973'de onanan 1/25.000 ölçekli Nazım Plan olmuştur. Bu planda kabul edilen lineer form doğrultusunda kararlar geliştirilmiştir.

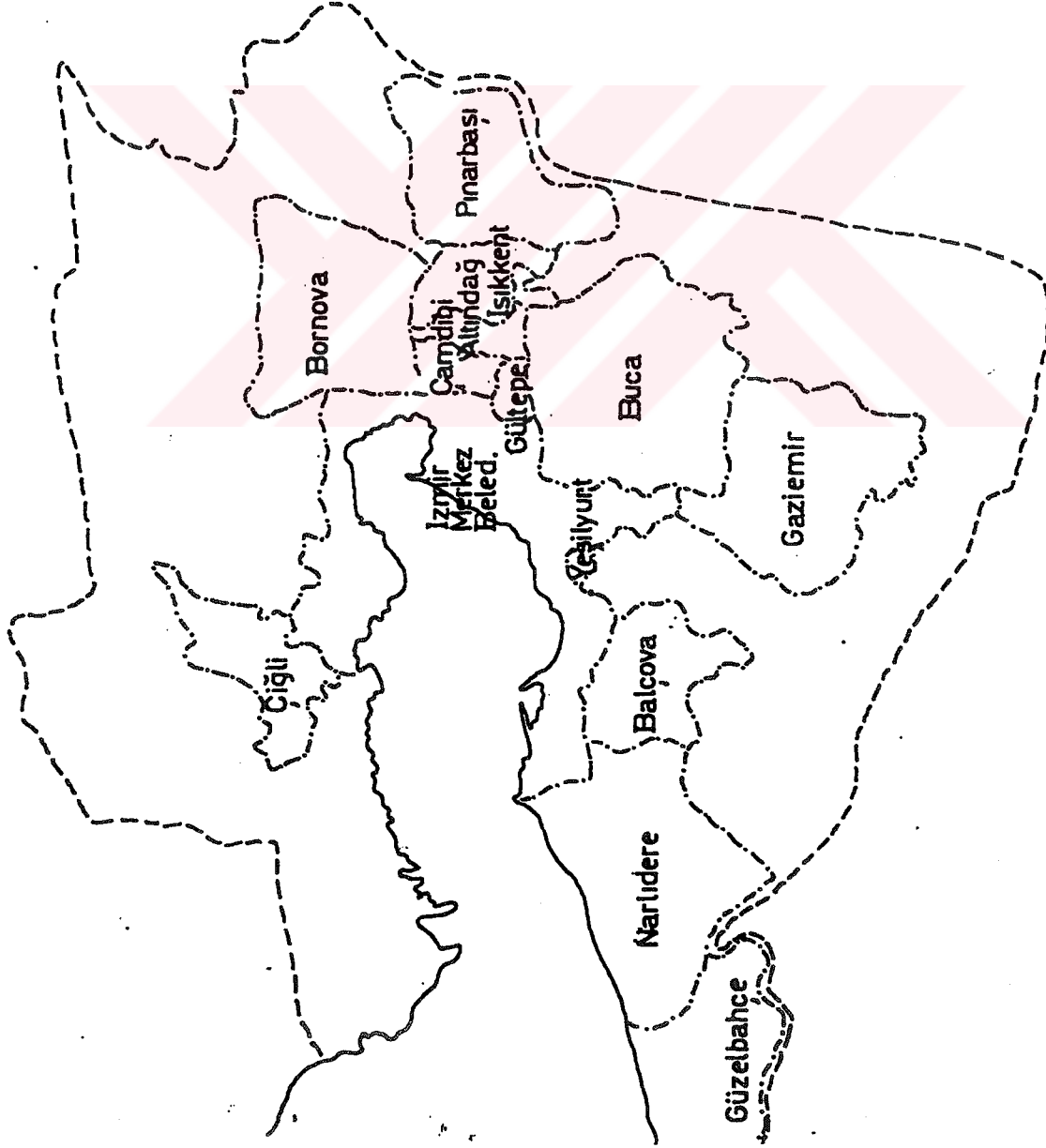
Bu planın temel özellikleri ve önerileri;

1. Kadifekale, Alsancak, Kemeraltı, Bayraklı ve Güzelyalı semtleri gibi tarihi ve kültürel değerlerin bulunduğu alanların korunması ve restore edilmesi öngörülmektedir.
2. Planlama periyodunun sonuna dek 93.493 adet istihdam eklenecektir. Hesaplanan sanayi alanı 1280 Ha. Dır.
3. Planda belli başlı iki sanayi bölgesi vardır;
 - Kuzeyde Şemikler - Çiğli - Ulucak - Menemen - Aliağa
 - Güneyde Karabağlar - Gaziemir - Cuma Ovası
4. Mevcut sanayi kuruluşlarından çevre sorunu yaratmayanlar yerlerinde kalacaktır
5. Merkezi iş alanında konumlanmış bulunan imalathaneler ve depolar yeni gelişme akslarına taşınacaktır.

HARİTA: 3.1
İ.B.Ş.B. Mucavir Alan
Sınırları İçinde Yer Alan
Belediye Sınırları



Kaynak: ÖZDEMİR, 1993



6. Planın İ.B.Ş.B. projeksiyon nüfusu 1985 için 1.466.000 kişidir. Mevcut 3695 Ha. Konut alanları da dahil, toplam 9723 Ha'lık yerleşme alanı sağlamıştır.

7. Konut alanları için yapı düzenine yönelik üretilen kararlar;

- Yapı düzeni aynen korunacak tarihi çevre (Kemeraltı, Tilkilik, v.s.)
- Yapı düzeni korunacak modern yerleşme (Karşıyaka, Hatay, Güzelyalı v.s)
- Gecekondular alanları yeniden geliştirilecektir.
- İkinci konutların ve turistik tesislerin şehrin batı gelişme koridorunda yerleşmeleri devam edecektir.

8. 1973 planı ile ulaşım sistemi için geliştirilen ulaşım ve varsayımlar;

- Kurumsal olarak ulaşım sistemleri ve yerleşim bölgeleri arasında en uygun çözüm; iki uçtaki yoğun yerleşim noktaları ile yol boyunca yer alan düşük yoğunluktaki alanları birleştiren güçlü bir ulaşım aksıdır.
- Merkezi iş alanlarında yapılacak seyahatler için toplu ulaşım sistemi önerilmekte olup, İzmir için en uygununun raylı sistemin kullanılması olduğuna fikir birliğine varılmıştır.
- İzmir'in fiziki özelliklerinin yarattığı kısıtlamalar nedeniyle metro sisteminin inşaatı son derece pahalıdır. Bu yüzden Nazım Plan politikaları içerisinde mevcut demiryolu şebekesinin geliştirilmesi daha gerçekçi olacaktır. Kuzey - Güney gelişmesi çevresinde Menemen- Cumaovası - aksındaki demir yolunun çift hatlı elektrifikasyonun sağlanmalıdır. Aynı şekilde Bornova-Buca bağlantıları kurulmalı Karşıyaka hattı geliştirilmelidir.
- Halkapınar'da çok amaçlı bir gar kurulmalıdır. Bunun çevresinde sanayi ve ticaret depolaması önerilmektedir.
- Deniz ulaşımı ile ilgili olarak ; Alsancak ve Pasaport limanlarının geliştirilmesi, Çiğli Çamaltı'nda sanayi limanı ve şehrin bazı kıyı noktalarında balıkçı barınakları tesisi öngörülmüştür. Körfezdeki deniz taşımacılığı çok önemli bir imkan olup, geliştirilmesi gerekmektedir.
- Çiğli'deki askeri havaalanının sivil havaalanı haline dönüştürülmesi de 1973 planında öngörülmektedir(Bkz. Harita 3.1)

3.1.4. 1973 Sonrası Dönem

1973 sonrası dönemi iki bölümde incelemek doğru olacaktır. İlk dönem Metropoliten Nazım Plan Bürosu'nun çalışmaları ile tanımlanan 1973-1984 yıllarını kapsar. İkinci dönem ise 1984 ve sonrasını kapsamaktadır. 1984 sonrası idari ve karar verme mekanizmaları olarak farklı düzeyleri içermekte olup, anakent ve ilçe belediyeleri, belde belediyeleri ve merkezi hükümet düzeyindeki planlama çalışmaları üzerinde ciddi sorunlar yaratmıştır.

1973 planının uygulanmasında, Bakanlığın talebi nedeniyle analitik etütler tamamlanmadan üretilmek zorunda kalınmasının yarattığı ciddi sorunlarla yüz yüze gelinmiştir. Planın güçlü bir kontrol mekanizmasının bulunmayışı lineer makroformu oluşturacak gelişmelerin gerçekleştirilememesini de beraberinde getirmiştir. Uygulama aşamasında çıkan problemlerden bir diğeri de onay tarihinde planlanmış olan alanların kadastral haritalarının tamamlanmamış olmasıdır.

Tüm bu olumsuzluklar planın revize edilmesi gerekliliğini ortaya çıkarmış ve 1978 planı hazırlanmıştır. Bu planla 1973 planının aşağıdaki yaklaşımları değiştirmiştir.

- 1973 planında öngörülen merkezi iş alanı 1978 planı ile Kuzeydoğuya kaydırılmıştır.
- Doğu koridorundaki (Bornova - Kemalpaşa aksı) sanayi gelişmeleri kısıtlanarak kabul edilmiştir.
- Sanayi kuruluşlarının mevcut yolların yakınlarında yer seçmeleri sağlanmıştır.
- Çevre yolunun batı bölümü, yerleşmelerin güneyine doğru kaydırılmıştır.
- Kaklıç'ta yeni bir sivil havaalanı öngörülmüştür.

3.1.5. 1984'den Günümüze Gelişmeler

1984 yılında çıkan 3030 sayılı Büyükşehir yasası ile İzmir Metropoliten Alan Nazım Plan Bürosu kapatılmış ve Bakanlığın planlama teşkilatı İzmir Büyükşehir Belediyesine geçmiştir. Ancak belediye bünyesinde yasanın emrettiği Nazım Plan Birimi kurulmamıştır.

1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nu kabul edilmiş, bu yasa ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli Uygulama imar planlarının hazırlanması, onayı, belediyelerin yetkisine bırakılmıştı. Böylece 1985'ten itibaren, genel mevzuat çerçevesinde, kontrol tamamen yerel yönetimlerin eline geçiyordu.

Son 8-10 yıllık periyotta kent çeperindeki saçaklanmalar, yönetime ilişkin parçacıl yaklaşımların sonucu olarak hızlanmıştır. Metropoliten alan içinde farklı belediyeler tarafından hazırlanan planlar ve bunların uygulanması durumunda genel bir denetimin söz konusu olamayışı kent makroformuna bütüncül yaklaşım kavramını da ortadan kaldırmıştır. Sonuçta otoriteler arası koordinasyon yetersizliği İmar ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanarak onaylanmış olan 1/25000 ölçekli yapısal planlarda değişiklikler ve mevzii tadilatlarla neden olmuştur.

Böylelikle yerel ölçekte alınan kararların kent makroformunu belirleyecek olan üst ölçekli planları delme süreci başlamış olmaktadır.(Bkz. Harita 3.2)

3.1.6. 1989 Nazım İmar Plan Revizyonu

İzmir Büyük Kent bütününe ilişkin Nazım Plan Revizyonu , 1989 yılında Şehir Meclisince kabul edilmiştir. Bu doküman gerçekte, daha hazırlanmış ve onaylanmış olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların birleştirilmesinden oluşmaktadır. Revizyon planın hesaplanan nüfusu, öngörülen sınırlar içinde 4.400.000 kişidir.

Planlanan gelişme alanı, 4 ilçe belediyesi (Konak, Karşıyaka, Bornova, Buca) sınırlarını kapsayan 44.075 ha'lık alan ile 43.000 ha'lık mücavir alan olmak üzere toplam 87.000 ha.'dır.

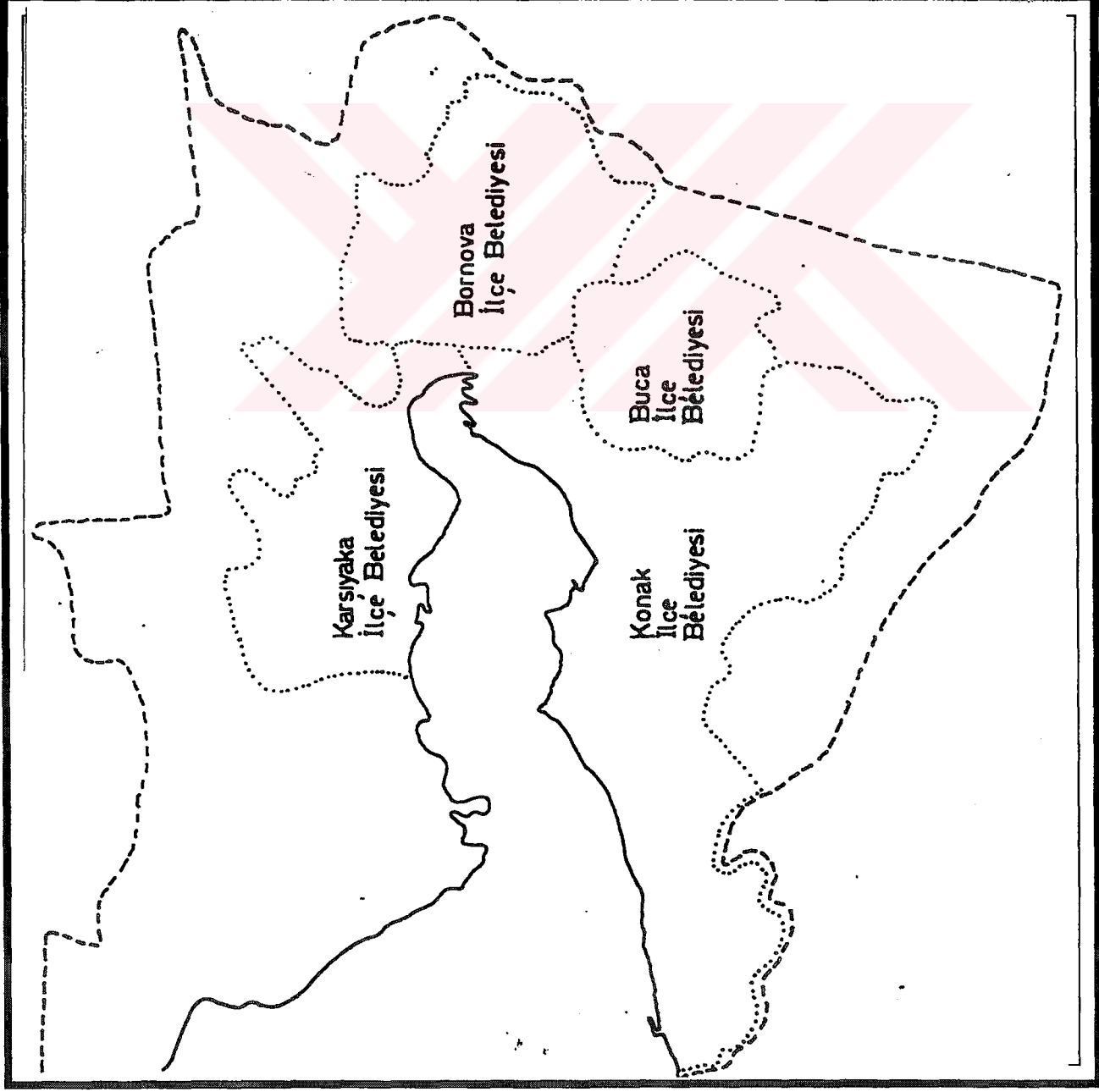
1989 planını önceki Nazım Plandan ayıran temel özellik; bu planın yöntem ve işlemler açısından aslında bir revizyon planı olmayışıdır. Yasayla tariflenen süreç takip edilmemiş, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar birleştirilerek boş alanlar yeni plan kararları getirilerek oluşturulmuştur.

HARİTA: 3.3

**İ.B.Ş.B. Mütavir Alan
Sınırları İçinde Yer Alan
İlçe Belediyesi Sınırları (1985)**

- Mütavir Alan Sınırı
..... İlçe Belediyesi Sınırı

Kaynak: ÖZDEMİR, 1993



Gecekondu veya ruhsatsız konutların gelişimi önceleri çevre belediyelerin sınırları içindeki kamu arazileri üzerinde olmaktadır 1980'lerden sonra güçlenen belediyelerde gecekondu gelişmeleri planlı alanlar dışına yayılmıştır. Bu durum günümüzün planlama sorunlarının en başatı haline gelmiştir. 1984'ten sonra İ.B.Ş.B.'nin iç kısımlarında yerleşik gecekondu alanları 22981/3290 sayılı imar affı yasaları ile yasal hale getirilmiş daha da önemlisi hazırlanan İslah İmar Planları ile bu alanların yoğunlukları çok büyük oranda artırılmıştır.

1984 sonrasında diğer bir önemli gelişmesi de gerçekleştirilen büyük ölçekli toplu konut projeleridir. Bu gelişim 1984 'de kabul edilen 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun mekana yansımadır. Belediye öncülüğünde kamu arazilerinde uygulanan projeler; EVKA3 (Bornova), İZKENT (Buca), İZKONUT (K. Çiğli), İZYUVA (Bornova), EVKA4 (Bornova), EVKA5 (K.Çiğli) olarak adlandırılmıştır.

1989 tarihinde İ.B.Ş.B. içi onanlı imar planı sınırları ve onanlı toplu konut projeleri uygulama sınırları Harita 3.5'de sunulmaktadır.

3.2 Yasal Düzenlemeler

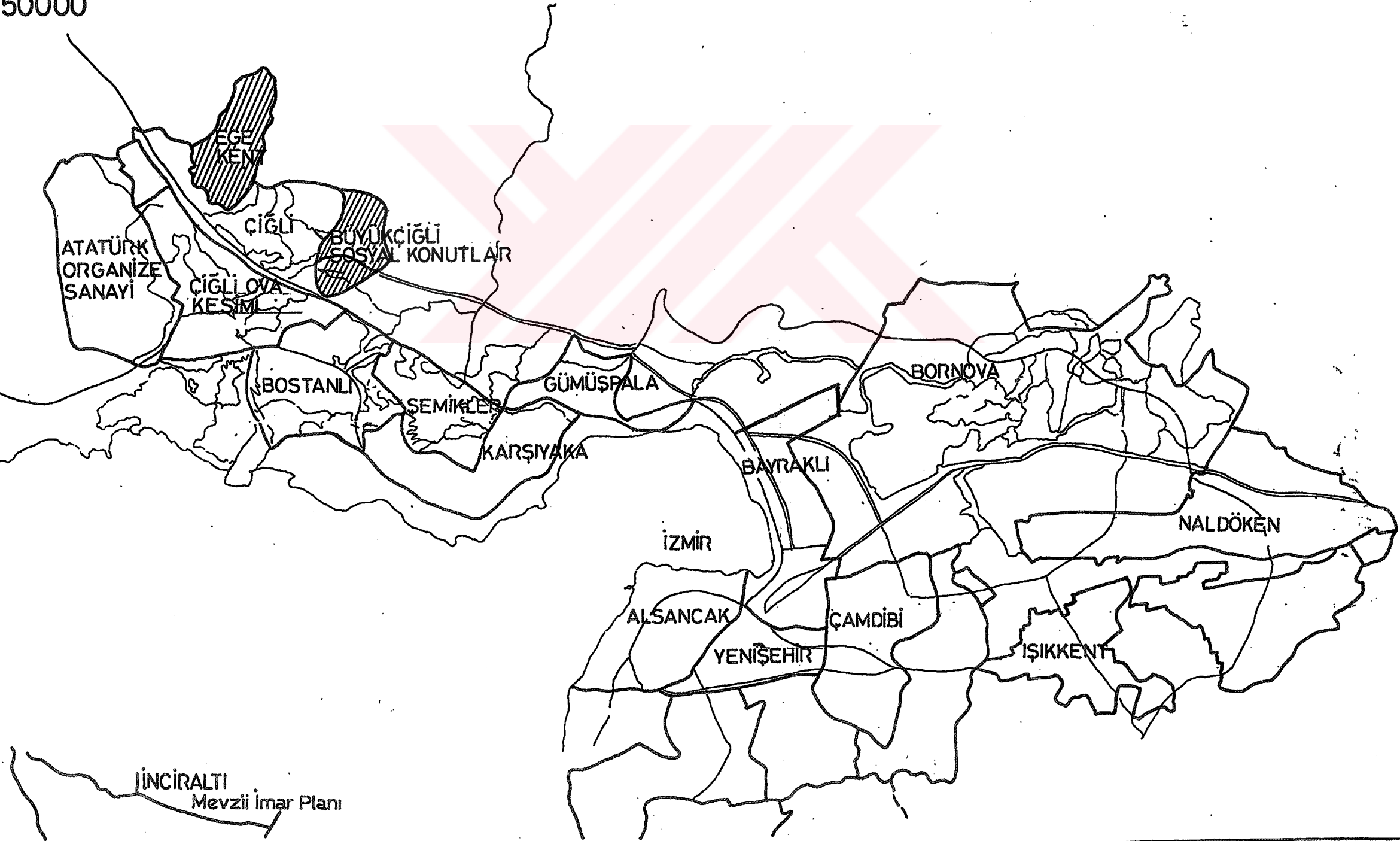
Ülkemizde belediyelerin beldeye ilişkin olarak yerine getirmek zorunda oldukları görevlerin neler olduğu 1580 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesinde sayılan 76 kalem görev ile kanun, tüzük ve yönetmeliklerle belirlenen hususlardır. Ülkemizde 1580 sayılı Belediye Yasası (madde 15/68), belediyelere "Ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak, icara vermek" görevini vermiştir. Ancak bu görev belediyelerin isteğe bağlı bir görevidir. Dolayısıyla zorunlu görevlerini yerine getirip bitirmemiş olan belediyeler, İsteğe bağlı konut görevi için kaynak ayıramazlar(Keleş, 1990, s. 305)

1580 sayılı yasa bütün belediyeleri ilgilendirirken, Büyükşehir ve ona bağlı ilçe belediyeleri için 3030 ve 1580 sayılı yasaların hükümleri geçerli olmaktadır. İlçe belediyeleri 3030 sayılı yasa da belirtilmeyen hususlarda 1580 sayılı yasanın hükümlerine tabidirler . İlçe belediyeleri gibi Büyükşehir belediyeleri de 3030 sayılı kanunda yer almayan hükümlerde 1580 sayılı yasaya tabidirler. (Bulut, 1997)

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İÇİ ONANLI İMAR PLANI SINIRLARI(1989)

ÖLÇEK=1/50000

HARİTA : 3.5 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'İNDEKİ ONANLI İMAR
PLANI SINIRLARI



Vatandaşların ihtiyaçlarını temin etmek düşüncesinin temel olduğu belediye kuruluşlarında uygulanan 2 farklı yasadaki dolay uygulama sırasında sorunlar çıkmaktadır. Kimi zaman söz konusu yasaların tam açıklayıcı olmaması nedeniyle ilçe belediyeler arası koordinasyonu sağlamakla görevli olan anakent belediyesi, bu yasalardaki belirsizlik yüzünden ister istemez bir takım hatalar yapmaktadır.

3030 sayılı yasada Büyükşehir yönetiminde, mücavir alan sınırları içindeki belde belediyelerinin konumunun tanımlanmamasından dolayı oluşan yasal boşluk nedeniyle belde belediyelerinin yöneticileri ile anakent yönetimi arasında sorunlar yaşanması pek muhtemeldir. 3030 sayılı yasada ilçe belediyeleri dışındaki belediyelere yer verilmemiş olması nedeniyle belde belediyeleri, oluşturulan mücavir alan dışına çıkarılmıştır. Böylece belediyelerin denetimi ortadan kalkmıştır.

1580/7469 sayılı yasanın 7. maddesi uyarınca İ.B.Ş.B. mücavir alan sınırları dahilinde belde belediyeleri kurulması kararı Bakanlar Kurulu tarafından alınmıştır. 1990 öncesi mücavir alanlarda bulunan bu köylerin, belde belediyesi olduktan sonra sınırlarını belgelendirmemiş olması ve sürekli değişmesi İzmir Büyükşehir Belediyesi mücavir alan sınırlarını da tariflenememesini beraberinde getirmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi mücavir alan sınırlarının büyük bir bölümünün idari ve fiziki eşiklere oturtulmayarak belirli noktaların doğrusal çizgilerle birleştirilmesi suretiyle sınırların belirtilmiş olması, uygulamada yönetsel karmaşalara yol açmaktadır.(Bulut,1997)

Mücavir alan sınırlarının, yerleşmelerin gelişmelerini kontrol altında tutmak ve gelişimin denetimini sağlamak adına belirlendiği düşünülürse (yasalara dayanarak) belde belediyelerin mücavir alan dışına atılmış olması, İzmir Kent Makroformunun belirlenmesinde ve gelişimini yönlendirmesi anlamında çok büyük öneme sahip alanların kullanımında anakent yönetiminin dışlanması demektir. 3030 sayılı yasa gereği belde belediyelerinin mücavir alan sınırları dışında bırakılması ve böylece arazi kullanımlarının denetimlerinin de ortadan kalkması bu bağlamda Nazım Plan üretme kavramını da anlamsız kılmaktadır. Gelişmeyi yönlendirmek ve kontrol altına alabilmek için üretilen Nazım Plan Kararlarının İzmir'in en önemli gelişme akslarından biri olan kuzey gelişme aksında yer alan Ulukent, Harmandalı, Koyundere gibi köylerde kaçak yapılanma İ.B.Ş.B. tarafından önlenemediği gibi , gerekli kentsel altyapı da

sağlanamamıştır. Bu köylerin boş olan gelişme alanlarının uygulama planları üretilirken, yapılaşmış alanların planları yoktur.

Yasalarda bir değişiklik olmadığı sürece anakent mücavir alan sınırlarının biçimsel olarak genişletilmesinin de bir anlamı yoktur. Makroformun biçimlenmesinde belirleyici olacak kararların üretilmesi için, mücavir alan sınırları dahilinde oluşturulmuş veya oluşturulacak olan belde belediyelerinin 3030 sayılı yasa kapsamına alınabilmesi için gerekli hukuksal ve kurumsal düzenlemelerin yapılması ve bu gerçekleşene dek bu belde belediyelerle ilişki kurulması ve kentsel gelişimlerinin yönlendirilmesi gerekmektedir.

3.3 Göç

Türkiye’de özellikle 2. Dünya Savaşından sonra 1950’lerde gelen Marshall yardımının getirisi olarak tarımda mekanizasyonun yaygınlaşması ve sanayileşmede yaşanan gelişmelerin etkisiyle hız kazanır. Kırdan kente ve doğudan batıya yönelen göç olgusu, ülke yerleşimlerinde dengesiz dağılımları ve dengesiz nüfus yoğunluklarını ortaya çıkarmıştır. 1960-1990 döneminde kentsel nüfusun oranı, %25.2’den %51.7’ye yükselerek kentleşmede demografik yapıyı belirlemiştir. Bu değişim ise büyük kentlerin nüfuslarının hızla artarak yerleşim alanlarının genişlemesine ve kentin metropolleşmesine neden olmuştur.(Gökmen, .Kaya, .Güzel, 1996,S . 42).Yoğun göçlerle metropolleşen kentler, yeni kullanıcı gruplarıyla değişik kültürlerin bir araya topladığı merkezler haline gelmektedir.

Kentleşme sürecinde etken olan ekonomik faktörler, konut istemi ve konut gereksinimleri arasındaki dengesizlikler ortaya çıkartmakta, bunun sonucunda da gecekondular yap-satçı olarak konut üretimini ve toplu konut uygulamalarını, konut ihtiyacına yönelik çözümler olarak karşımıza getirilmektedir. Süreç içinde kent topraklarının hızlı değer artışı ve inşaat maliyetlerinin hızla yükselmesi de konut pazarını olumsuz yönde etkilemesi kente yeni göç edenler tarafından denetimsiz gelişen ekonomik çözümlere neden olmuştur. Bu çözümlerin politik nedenlerle teşvik edilmesi,1980’den sonra çıkan imar afları da gelişmeyi desteklemiş ve kaçak yapılaşma (Kentleşme) devam etmiştir.

İzmir kentinde de nüfus gelişmesine karşı sunulan konutların, büyük bölümünün kırsal kesimden göç ile kente gelmiş olan dar gelirliilerin konut talebine uygun olmaması kentte gecekondu bölgelerinin oluşmasına yol açmıştır. Kentleşmenin henüz hız kazanmadığı dönemde yoğun biçimde olamamakla birlikte bazı gecekondu gelişimleri izlenmektedir. 1928-1935 arası dönemde 1. Kadriye, Yeni İstiklal, Zeytinlik, Yeşildere, Cumhuriyet gecekondu semtleri oluşmaya başlamıştır. 1935-1942 yılları arasında, 2. dünya savaşı ortamının da etkisiyle İzmir’de yeni bir gecekondu bölgesinin oluşmadığı görülmektedir. Bu dönem ülkedeki diğer kentlerde de gecekondu yapımının durgun olduğu dönemdir. 1942 yılında 2. Kadriye Mahallesi ortaya çıkmıştır(Koç,1989, s. 140). Ancak İzmir’de gecekonduların asıl gelişimi 2. Dünya Savaşından sonra olmuştur.

1944-1950 yılları aralarında Gürçeşme, Kadifekale, Boğaziçi, Gültepe ve Ferahlı’nın da bulunduğu 17 gecekondu bölgesi ortaya çıkmıştır bu bölgeler nüfus bakımından büyük , kapladıkları alan olarak da kent merkezine en yakın gecekondu bölgeleridir. Daha sonraki dönemlerde bu bölgelerdeki yapılarda kat artışları ve yoğunluk artışları izlenmektedir. 1950-1960 döneminde ise , önceki dönemde kurulan gecekondu bölgeleri genişlerken ayrıca 7 yeni gecekondu bölgesi oluşmuştur. 1960 sonrası gecekondu yapımı Bayraklı ve Karşıyaka yörelerine sıçramıştır. 1965 sonrasında İzmir Belediye sınırları içinde gecekondu yapım alanları oldukça azalmıştır. Bu nedenle 1965-1970 yılları arasında gelişme olanaklarına sahip Naldöken ,Soğukkuyu ve Bayraklı dışında İzmir Belediye sınırları içinde gecekondu gelişimi olmamıştır. Gelişmeler İzmir büyük kent içerisindeki çevre belediyelerde sürmüştür.

BÖLÜM IV

İZMİR'DE TOPLU KONUT SUNUMU

4.1. İzmir'de kentleşme sürecinde konut sorunu

İzmir kentinin makroform gelişmesinde ana belirleyiciler, geniş bir körfezin kenarında belirli düzlük alandan sonra sıradağlardan oluşan konumu ve doğal koşulları olagelmış ve bu coğrafik konumu nedeniyle İzmir, Ege bölgesi içinde tarihsel süreçte odak noktasını oluşturmuştur.

1923-1950 döneminde İzmir kentinin ülkedeki tarımsal ürünlerin ihraç limanı olarak ülke üzerindeki devam ettirdiği ve 1950-1965 yılları, tarım alanındaki gelişmelere paralel olarak kamu ve özel sektörün sanayiye yönelik yatırımlar Ege Bölgesinin merkezi durumundaki İzmir'in süratle kalkınmasını temin etmiştir. (Ayan, 1973)

Cumhuriyetin kurulduğu yıllarda İzmir, konut stoğu yönünden olumsuz koşullar arz etmektedir. Kurtuluş savaşı sonlarında düşman kuvvetlerinin geri çekilirken çıkardığı yangın, 1922'de İzmir'in merkezi iş alanı ve konut bölgesinden oluşan bir bölümünün yanmasına yol açmıştır. Cumhuriyetin kurulmasından sonra, İzmir de ilk planlama çalışmaları da bu yangın alanının imarına yönelikti. 1925 yılında İzmir Belediyesince Fransız Mimar Rene Danger'a bu alan için bir plan hazırlatıldı. Bu kısmi plan Fevzipaşa Bulvarından başlayarak Alsancak bölgesinin büyük bir bölümünü içine alıyordu (Koç, 1989,s . 138)

İkinci Dünya Savaşı Yılları tüm yurttaki ekonomik durumu olumsuz etkilemiş ve konut sektörünü de bu etkileşimden payını almıştır. Bu yıllar tüm yurttaki olduğu gibi İzmir'de de konut yapımının yavaşladığı yıllardır.

İzmir Belediyesinin hazırladığı 1951 tarihli İzmir Şehri İmar Komisyonu raporunda 1940-1949 yılları arasında İzmir’de yapılan ev sayılarında ki durum aşağıdaki gibidir.

TABLO: 4.1. İzmir’de 1940-1949 döneminde yapılan ev sayıları

Yıllar	Ev Sayısı
1940	136
1941	130
1942	140
1943	65
1944	110
1945	236
1946	503
1947	970
1948	1 204
1949	1 007

Kaynak: İzmir Belediyesi, 1951, s . 53’den nakleden Koç, 1989, s . 139’dan nakleden

İzmir,İkinci Dünya Savaşından sonra,özellikle1950’lerden itibaren hızlı bir kentleşme süreci göstermiş, İzmir büyükkent bütünü 1950’lerde 4 km iken 1985’lerde 35 km. ye ulaşmıştır. Yapılan nüfus projeksiyonları nüfus artışının gerisinde kalmış, planlar gelişmeye cevap veremez duruma gelmiştir. Ekonomik kararların da etkisiyle geniş bir iş potansiyeline sahip olunması, göçleri arttırmış dolayısıyla kentin mekansal gelişmesi çevre belediyelere sıçramıştır. Bu dönemde kentin yerleşik alanı Üçkuyular’dan Bostanlı’ya kadar 1455 ha’lık bir alanı kapsamaktadır ve 2015 yılı için kent bütünüünün 90 km. çaplı bir alana yayılacağı beklenmektedir. (İ.T.O 1993) (Bkz. Tablo 4. 2.)

TABLO 4.2 İzmir Büyükşehir Bütünü Alan Gelişimi.

Yıllar	Gelişim Çapı
1927	2
1950	4
1965	8
1970	10
1975	18
1980	25
1985	35
2015	90

Kaynak : İ.T.O. (1993)

Tabii bu çevre beldelere doğru yayılmacı gelişim kent çeperlerindeki tarım alanlarının hızla yok olmasını beraberinde getirmiştir. Merkezde nüfusun yoğunlaşması da mekanda apartmanlaşma olarak kendini ifade etmiş dolayısıyla az yoğun konut alanlarına göre planlanmış altyapı ve sosyal donatılarda yetersizlikler ortaya çıkmıştır.

Ülkenin diğer kentlerinde olduğu gibi İzmir’de de göç nedeniyle artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanmasında , konut üretimi nitel açıdan yetersiz kalmıştır. Üretilen konutlar arazi fiyatlarının artmasıyla çoğunlukla yüksek gelir grubuna hitap etmiş ve orta- alt gelir grubu kendine çözüm olarak gecekonduyu üretmiştir. Böylelikle kent nüfusunun yaşadığı alanlar yasal ve kaçak konut alanı olarak sınıflandırıldığında %44.72’si kaçak konutlarda yaşamaktadır. İlçeler bazında ise en yüksek oran Karşıyaka’da yığılmaktadır.(Bkz.Tablo 4.3)

TABLO 4.3 Gecekondü Nüfusunun Bölgelere Göre Dağılımı

Nüfus	Yasal Konutta %	Kaçak Konutta %
Merkez	57.40	42.60
Karşıyaka	52.23	47.77
Bornova	71.82	28.18
B.Şehir Belediyesi	52.28	44.72

Kaynak; İ.T.O (1993)

Kentleşme hızı, kentin çevresinde gecekondü bölgeleri ve kentin iç kısmında ise apartmanlaşma ile kendini göstermiştir. Bireysel talebi karşılamaya yönelik tek tek konut üretiminin, kentleşme hızının arttığı dönemde yetersiz kalması talebin örgütlenerek kooperatif uygulamalarına geçilmesini beraberinde getirmiştir.

İzmir Belediyesince verilmiş inşaat ruhsatnamelerine göre 1954-1960 yılları arasında yaptırılacak konut birim sayısı toplamı 14035’dir. 1961-1965 döneminde 11779 konut birimi için verilen inşaat ruhsatnameleri arasından 352 konut birimi 15 yapı kooperatifinin yaptıracığı konutlar için alınmıştır. Bunu izleyen 1966-1970 yılları arasında da verilen inşaat ruhsatlarına göre yaptırılacak konut birimi sayısı 26969 iken, bunların kooperatiflerce alınan bölümü 1216 daire sayısını içermektedir. Bu 1216 daire 37 kooperatife aittir (Koç, 1989, s.141)

Konut üretim süreçlerine göre dağılım nüfus baz alınıp yapıldığında, makroformun şekillenmesinde toplu konut süreçlerinin çok az payı olduğu ve makroformu esas belirleyen süreçlerin kaçak konut ve küçük ölçekli konut üretim süreçleri olduğu belirgin şekilde izlenmektedir(Bkz. Tablo 4.4.).

1985 yılından sonra kentteki imarlı alanlarda konut arzını arttırmak, gecekondu sürecini yavaşlatmak için nazım planda yer alan pek çok yerleşme alanlarında çok sayıda konutun üretimi için sabit orta gelirli kesimin örgütlenmesi yapılmıştır. Bu alanlar kentin gelişme akslarında yer alan Çiğli, Bornova, Buca, Uzundere ve Gaziemir bölgelerinde yoğunlaşmaktadır.

Hızlı endüstrileşme ve bununla birlikte gelen demografik hareketlilik , konut açığının hızla büyümesine ve yönetimlerin bu konuda saptadıkları nicel açıkları kapatmak için konut politikaları üretmelerine neden olmuştur. İ.T.O. (1993) , İzmir'in konut ihtiyacını 2000 yılında 177.091, 2005 yılında da 81.481 olarak tahmin etmekte, konut ile ilgili bu problemlerin aşılabilmesi ve azaltılması için tahmin edilen bu miktarlardan daha fazla konut yapılmasına imkan hazırlaması gerektiği düşüncesindedir. Konut sorununa çözüm olarak geliştirilen modellerde amaç; kitlesel üretim ve bunun yapım maliyetine getirdiği kazançlar göz önünde bulundurularak niceliksel artışın sağlanması olmuştur. Nüfusun % 79.22'sinin İzmir İl Merkezinde yaşayacağı varsayımı dikkate alınırsa İzmir Büyük Kent bütününde 2000 yılında 140.291, 2005 yılında 64.459 konut birimi üretimi gerekmektedir. 2005 yılı itibariyle İzmir Metropoliten Alan nüfusunun 4.210.000 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. (D.İ.E) Nüfusun konut açığını gidermek için geliştirilen toplu konut üretim süreci toplu konut kanunlarının yürürlüğe girmesiyle günümüzde çeşitli uygulama alanları bulmuştur. (Bkz. Tablo 4.4)

Tablo 4 .4 Konut Üretim Sürecine Göre Nüfus Dağılımı

	Kaçak Konut	Parsel Ölç. veya Küçük Gruplar	Toplu Konut Alanları	Toplam
Nüfus	52 106	950 895	80 000	1 780 476
%	42,1	53	4,9	100

Kaynak : P.L.N. 502 D.E.Ü Mim.Fak. Ş.B.P. Stüdyo Çalışmaları, 1996

4.2. İzmir’de kentleşme sürecinde yapılan toplu konut uygulamalarının irdelenmesi

4.2.1. Cumhuriyetten planlı döneme kadar olan toplu konut uygulamaları

İzmir’de toplu konut çalışmaları ilk kez Rene Danger ‘in planladığı (1925), Fevzipaşa Bulvarından başlayarak Alsancak’ın büyük bölümünü içine alan bölge içerisinde yer alan Kültürpark çevresinde belediyenin kooperatiflere ucuz fiyatla arsa sağlaması ile kooperatifleşme alanında ilk örnekler görülmeye başlanmıştır. Daha sonra yangından hasar görmüş bazı alanlarda belediye, kooperatifler için ucuz arsa sağlamış, Emlak Kredi Bankasının verdiği krediler ile 1-3 kat arası bahçeli konutların yapımını gerçekleştirmiştir. Merkez Bankası Mensupları Yapı Koop., Belediye Memurları Yapı Koop., Demiryolları koop. , Gündoğdu Bahçeli evler Yapı Koop. , Güzel İzmir Bahçelievler Yapı Koop. , bu ilk örnekler arasında sayılabilir. 1955 yılında Karşıyaka Bostanlı’da kooperatif evleri, Hatay Caddesinde Hakim evleri, inşaa edilmiştir.

4.2.2. Planlı dönemde İzmir Kuzey Aksındaki toplu konut uygulamaları

İmar İskan Bakanlığının Gecekondu Önleme Bölgeleri niteliğinde Bornova, Buca, Büyük Çiğli ve Aliağa’da uygulamaları olmuştur. Belediye işbirliği ile Esentepe ve Cumhuriyet mahallelerinde de toplu konut uygulamaları yapılmıştır. 1967 - 1968’lerde başlayan İmar İskan Bakanlığı çalışmaları 1975’ten sonra artış göstermiştir. 1975 yılında başlayan 100 birimlik Büyük Çiğli, 350 birimlik Aliağa Uygulaması çeşitli etaplar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Bakanlığın portatif konutları 2 daireli 5 kattan oluşan brüt 65 metrelik birimlerdir. Söz konusu toplu konut uygulamaları hazine arazilerinin belediyeye devredilmesi suretiyle belediyeye devredilmesi suretiyle belediyede ortak olarak katılınca denetim belediyeye bırakılarak gerçekleştirilmiştir. (Koç, 1981)

İzmir Büyükşehir Belediyesi 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde sağlıklı bir şekilde yapılaşmış mevcut gecekondu bölgelerinin ıslahına önem vermiştir. Serbest piyasa koşullarının yüksek olması nedeniyle sabit ve dar gelirli grupların

konut ihtiyacının karşılanması için yeni, büyük ölçekli ve organize girişimlerin gerekli olduğu düşüncesiyle , hızlı ve düşük maliyetli özellik taşıyan toplu konut üretimine başlanmıştır. Bu anlayışla 2985 sayılı Toplu Konut yasası ile 3030 sayılı Büyükşehir Belediye yasasının sağladığı olanakları kullanarak İzmir kent bütünü içindeki kamu arazileri değerlendirerek belediye girişimleri ile sabit ve dar gelirliilere hizmet vermek amacıyla , toplu konut alanı olarak uygulamaya konacak alanları tespit etmiş, ve plan , proje, aplikasyon çalışmalarını gerçekleştirmektedir. Bu alanları tüm teknik örgütsel ve finansman hazırlıkları tamamlandıkça devreye sokmuştur.

Bu çevrede 1984 yılında Çiğli’de 8548 birimlik Egekent-1 projesini Egekoop ile birlikte gerçekleştirmiştir. Daha sonra Evka modelini benimseyerek hazineye ve belediyeye ait arazilerin toplu konut kararlı imar planı çalışmalarını hazırlayarak, alanın valilik onayından geçtikten sonra çeşitli büyüklükteki konut projeleri yapılmıştır. İlk olarak Evka-1 (Evsiz ev kazandırma) projesi için İzbevka (İ.B.Ş.B. ev kazandırma yapı kooperatifi) Eylül 1985’de belediye bünyesinde örgütlenmiştir.

Evka projesine hızlı konut üretimi ile konutun enflasyona karşı fiyat artışlarından korunması ekonomik biçiminde elde edilmesi küçük alanlarda kullanışlı konut planlarının çözümlenmesi teknik ve sosyal altyapının birlikte yani okulu, çarşısı, parkı, yolu ve elektriğiyle yeni bir yerleşim biriminin sağlıklı bir biçimde yaratılması amaçlanmıştır. (Sevinç,1996)

Evka -2 projesi için İ.B.Ş.B tarafından Çiğli’de 116 ha’lık kendi mülkiyetinde olan 4000 birim konut yapımı hedeflenmiştir. Evka-5 , Çiğli Balatçık mevkiinde 100 ha.’da, 1984 tarihinde temeli atılmış, 1997 yılı sonu bitimi amaçlanmıştır. Çiğli Evka-5 projesine yoğun talep üzerine Çiğli Evka-2 alanının kuzeyinde alana bitişik konumda 2 ha.’lık hazine parseli üzerinde 1000 birim konut Evka-6 projesi devreye sokulmuştur.

Evka modeli dışında çeşitli kooperatifleri bünyesinde örgütleyerek, bir üst birlik yönetimi ile 1984 yılına kurulmuş olan Ege - Koop’un gerçekleştirdiği toplu konut alanları bulunmaktadır. Bunlar; 8548 birim konutluk Çiğli’de yapılmış olan Egekent-1 belediye ile işbirliği içinde konutların inşaatına 1984 yılında başlanmış 1989 yılında konutların inşaatı bitirilmiş . Alanda yer alan donatılar ise henüz tamamlanmamıştır. (Sevinç , 1996)

Konut kooperatiflerinin yer seçmelerinde İzmir kent makroformunu oluşturan aksların yüklendikleri fonksiyonlara göre farklılık göstermeleri etkili olmuştur. Kent makroformunu oluşturan aksların özellikleri Bölüm V’ de ayrıntılı olarak incelenecektir.



BÖLÜM V

İZMİR KUZEY AKSINDA YER ALAN BELDE ve İLÇE BELEDİYELERİNİN OLUŞUM ve GELİŞİM SÜREÇLERİ

5.1 İzmir Kent Makroformunu Oluşturan Aksların Özellikleri

5.1.1 Doğu Aksı

Sanayi yerleşmelerinin ağırlıkta olduğu bir akstır. Yaptırılan çalışmalara göre doğu aksında yeraltı su seviyesinin aşırı kullanma nedeniyle azalmakta olduğu saptanmıştır. Ayrıca çevre sorunları açısından da burada geliştirilecek sanayilerin olumsuz etkileri olacaktır. Bu nedenle doğudaki düzlüklerde her türlü sanayi yerleşmesine izin verilmemesi öngörülmüştür. Bu karar sanayi yönündeki gelişmeyi önemli ölçüde kısıtlamayı amaçlamaktadır. Kemalpaşa'nın mevcut sanayi alanları ile büyük gelişme potansiyeline sahip olduğu gerçektir. Buradaki sanayi kuruluşları tüm Bornova ovasını ve birinci sınıf olarak kabul edilen tarım topraklarını kaplama eğilimindedir. Bu nedenle genişlemenin kısıtlanması gerekmektedir. Söz konusu aks Bornova üniversitesi ile ilgili kuruluşların yerleştirilmesi ve gelişme yeri olarak seçilmiştir.

5.1.2. Batı Aksı

Bu aks İzmir'de konut bölgesi olarak kabul edilmektedir. Güney kesimlerindeki orman ve eğimli alanlar, kuzeyden ise deniz sınırlamasından ötürü Urla yerleşmesine kadar doğrusal bir yapı göstererek homojen olarak gelişmektedir İzmir kentine ve kentin merkez bölgesine yakın olması ve arada büyük boşluklara, büyük kopukluklara yol açarak böylece kullanım alanı olmadığından ötürü hızla birincil konut alanına dönüşmektedir.

5.1.3. Güney Aksı

Konut ve sanayi kuruluşlarının görüldüğü bir aks olmaktadır. Hava alanı , Tahtalı Barajı gibi engelleyici niteliklerin yanı sıra havaalanı bağlantısı önemli derecede düşünülen serbest bölge ve sanayi bölgesiyle küçük sanatlar gibi kullanışlar, bölgenin gelişmesinde önemli rol oynayacak potansiyellerdir. Bu aksta yapılan toplu konut çalışmaları da aksın eğilimini arttırıcı önemli faktörlerden biridir.

5.1.4. Kuzey Aksı

Kuzey aksında çeşitli aktiviteler bir arada görülmektedir. Organize Sanayi Bölgesi,Egekent, Evka gibi toplu konut alanları burada birlikte yer almaktadır. Ayrıca Tuzla ve çevresi de önemli bir üretim alanı olarak burada bulunmaktadır. Bu bölgede daha ziyade makro ölçekte ve organize olmuş sanayi kuruluşları yer almaktadır. Gelecekteki İzmir potansiyel nüfusunun % 15'ini kapsayacağına karar verilmiştir. Dolayısıyla mevcut oranda % 9.63'lük artma olacaktır. Kuzey aksı sanayi ve konut kullanımlarına açılarak işçi ve dar gelirli gruplarını barındıracaktır. Dolayısıyla Kuzey aksı işçi kesimine hizmet etmektedir. Asıl hedef gerçek üretici olan bu sınıfın iyi bir yaşam düzeyine ulaşabilmesidir. Bu sebeptendir ki toplu konut üretimine ağırlık verilmiştir. Konut ihtiyaçlarını yasal yönden karşılayamayan işçi ve dar gelirli gruplar özel araziler üzerine plan kararlarına uymaksızın izinsiz konut yapmaktadırlar. Toplu konutların yapımıyla bu engellenmeye çalışılmaktadır.

5.2 Harmandalı Belediyesi

5.2.1 Bugünkü kentsel kullanım ve altyapı

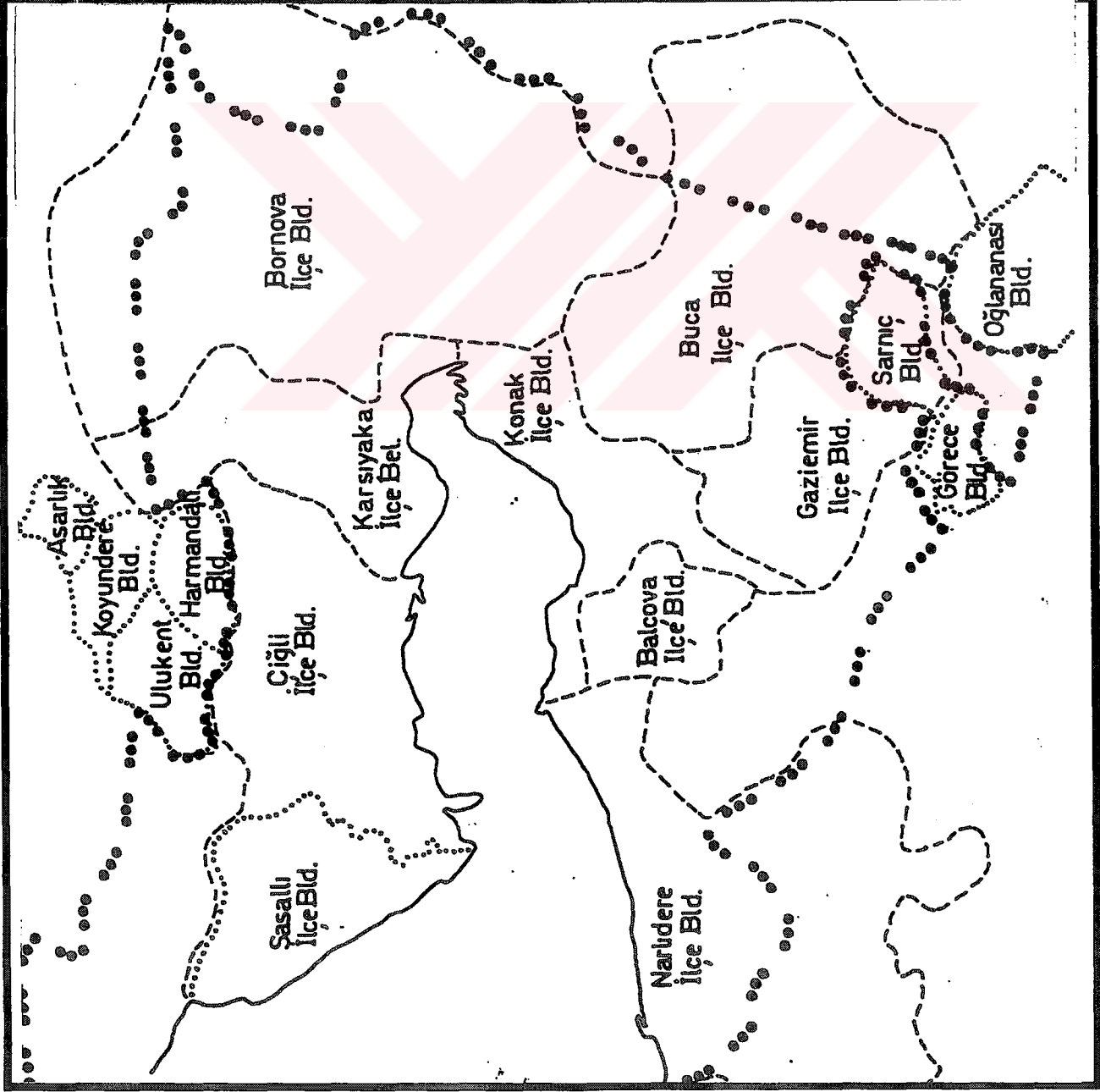
Harmandalı, idari açıdan İzmir ili Menemen ilçesine bağlı bir yerleşmedir. Menemen'e 15 km uzaklıktadır.1990 yılı genel nüfus sayımına göre, yerleşmede 2597 kişi yaşamaktadır. 1997 nüfus sayımına göre toplam nüfus 5047 kişidir. Yerleşmede belediye teşkilatı 1994 yılında kurulmuştur.

HARİTA: 5.1

İ.B.Ş.B. Mücavir Alan Sınırları İçinde İlçe ve Beelde Belediye Sınırları (1994)

- Mücavir Alan Sınırı
----- Belediye Sınırı
..... 27.3.1994'ten itibaren Geçerli Olan İ.B.Ş.B. Mücavir Alan Sınırı

Kaynak: İ.B.Ş.B.



Karşıyaka alt merkezinin 9 km. kuzeyinde, İzmir-Çanakkale karayolundan Harmandalı yerleşik alanına giden bir yol ayrılmaktadır. Köye ayrılan bu yol yaklaşık 500 m kadar sonra kuzeye dönmekte ve İzmir-Çanakkale yoluna paralel devam etmektedir. Köy anakentte, çalışma alanındaki, tüm köylerden yakın olmakla birlikte yoldan görülmediği için pek çok kentli tarafından bilinmemektedir. Köyün asıl yerleşik alanı bu yolun 2. Km. ilerisinde yer almaktadır. Oldukça düzensiz bir yapılaşmanın hakim olduğu gözlenmektedir. Grup halinde inşa edilmiş ve halen edilmekte olan yapılar vardır. Doğru düzgün yol ve teknik altyapının olmadığı da dikkati çeken diğer bir unsurdur.(Bkz. Fotoğraf 5.1)

Harmandalı’nda önemli bir arazi kullanım türü olarak 1992 yılında işletmeye açılan “Harmandalı Düzenli Çöp Depolama” alanı yer almaktadır. Bu kullanım doğrudan İzmir anakentiyle ilişkilidir. Bu alan köy yerleşik alanının yaklaşık 1.5 km. doğusunda ve tepelerde konumlanmıştır (Bkz. Harita 5.2.). Buraya giden çöp kamyonları köyün yerleşim alanlarından geçmektedir. Yerleşmenin Kuzey batısında bir ilkokul alanı bulunmaktadır.

5.2.2 Harmandalı Köyü’nde Arazi Kullanım ve Fiziki Planlama Arasındaki İlişkiler

1960 yılında İzmir belediyesi mücavir alan sınırları içine alınmıştır. 1972 yılında İzmir Metropoliten Alan sınırlarında kuzey aksı konut ve sanayi gelişimine ayrılırken, Harmandalı Köyü , bu konut gelişme alanlarında doğuda sınır oluşturarak dahil edilmiştir. Nazım plan kararlarının alınmasından sonra köyde arsa piyasasının canlandığı görülmektedir.

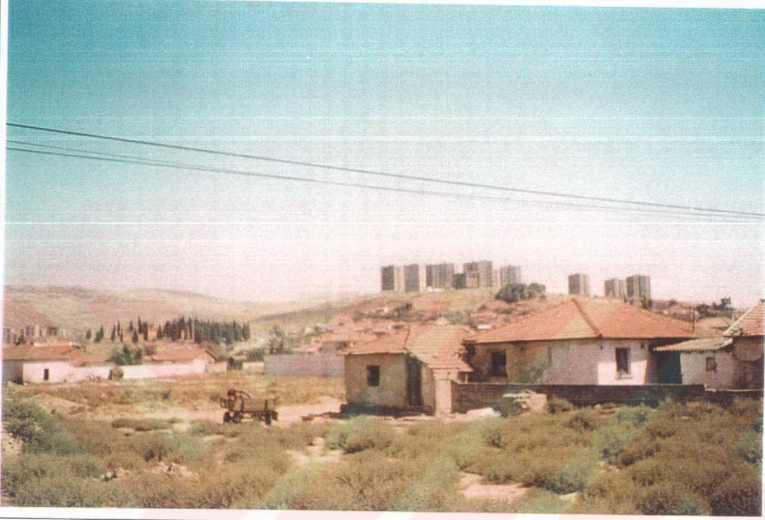
1987 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan “1/5000 ölçekli İzmir Kuzey Mücavir Alanı Nazım Planı” ile köy ve yakın çevresinde konut ve konut alanları için gerekli teknik sosyal altyapı ayrılmıştır. Köye bugünkü erişimi sağlayan yol, 50 m’lik önemli bir toplayıcı yol haline dönüştürülmüştür. 1987 yılındaki planda Harmandalı’nın mevcut konut alanı 8.5 ha.’dır. Kuzey Mücavir Alanı Nazım İmar Planı üzerinde Harmandalı belediyesi planlama sınırları işlendiğinde sınırlar içinde kalan gelişme konut alanı büyüklüğünün 133.5 ha. olduğu görülmektedir.(Ölçümler Kuzey Mücavir Alanı Nazım İmar Planından yapılmıştır.)

HARİTA: 5.2
Harmandalı Belediyesi
Çöp Depolama Alanı

Plan Onama Sınırı
Kati Atık Depolama
Alanı



FOTOĞRAF 5.1 HARMANDALI BELEDİYESİ TOPLU KONUT ALANLARI



İzmir Büyükşehir Belediyesi ile sınır olan Harmandalı belediyesinin mücavir sahası 17.5 milyon m² civarındadır. Beldenin İzmir kuzeyinde yerleşim için çok büyük bir alana sahip olması, ulaşımın kolaylığı, arazi fiyatlarının uygunluğu beldeyi konut yatırımı için cazip kılmaktadır. Beldenin gecekondulaşmadan korunması görevini yerine getirmekle yükümlü olan belediye, çağdaş ve yaşanabilir bir çevre yaratmak, çarpık kentleşmeyi önlemek gibi görevleri de zamanında ve etkin bir şekilde yerine getirmek durumundadır. Bunun için de en iyi çözümün toplu konut olduğu ileri sürülmektedir.

5.2.3 Harmandalı Nazım İmar Planının irdelenmesi

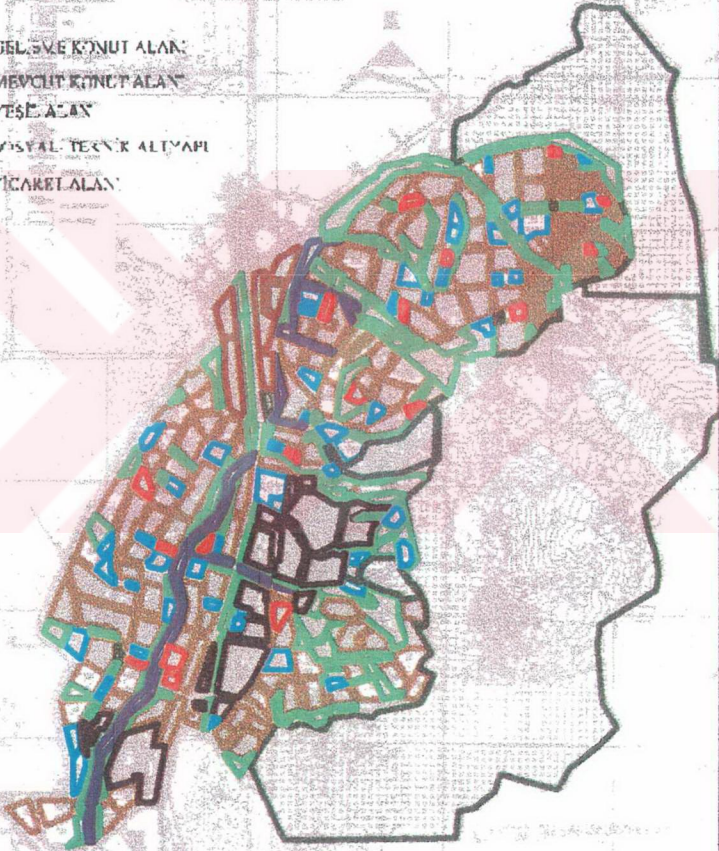
Harmandalı Beldesi, planlama sınırları içerisinde meskun ve gelişme konut alanlarının yer aldığı 6 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar Süleyman Demirel Mahallesi, Turgut Özal Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, İnönü Mahallesi ve Uğur Mumcu mahalleleridir. Cumhuriyet ve Atatürk Mahalleleri mevcut meskun dokunun bulunduğu yerleşmelerdir. Geriye kalan diğer dört mahalle ise gelişme konut alanlarının ve kooperatif alanların yer aldığı mahallelerdir.

Planda mevcut konut alanları “yoğunluğu ve yapı düzeni düzeltilecek alanlar” olarak belirtilmiş olup 264.737 m²’lik yani yaklaşık 26.5 ha’lık bir alanı kapsamaktadır. 1987’den bu yana 18 ha.’lık bir artış göstermiştir. Gelişme konut alanları “yoğunluğu ve yapı düzeni korunacak alanlar” olarak belirtilmiştir. Toplam 1.302.781 m²’lik, yaklaşık 130 ha’lık bir alanı kapsamaktadır (Ölçümler Nazım İmar Planından yapılmıştır). Ortalama emsal değerinin E= 1.8 olduğu düşünülürse gelişme konut alanının barındıracağı nüfus yaklaşık 46.800 kişi olacaktır (Aile büyüklüğü 4 kabul edilmiştir).

Planlama alanının kuzey batısında 50 m’lik yolun iki tarafında yer alan adalar merkezi iş alanı olarak gösterilmiştir. Alanın çeşitli noktalarında tali iş merkezi de önerilmiştir. Ve bu alanların toplamı yaklaşık 3.5 ha.’dır (Bkz. Harita 5.3) Harmandalı Belediyesi 1/5000 Nazım İmar Planı arazi kullanış tablosu aşağıdaki gibidir (Tablo 5.1.)

YATIRIM PLANI KURUMSAL PLAN 1/10000

- GELİŞME KÖNUT ALANI
- MEVCUT KÖNUT ALANI
- YEŞİL ALAN
- SOSYAL TEKNİK ALTYAPISI
- TİCARİ ALAN



Tablo 5.1. Harmandalı Belediyesi Nazım İmar Planı Arazi Kullanış Tablosu

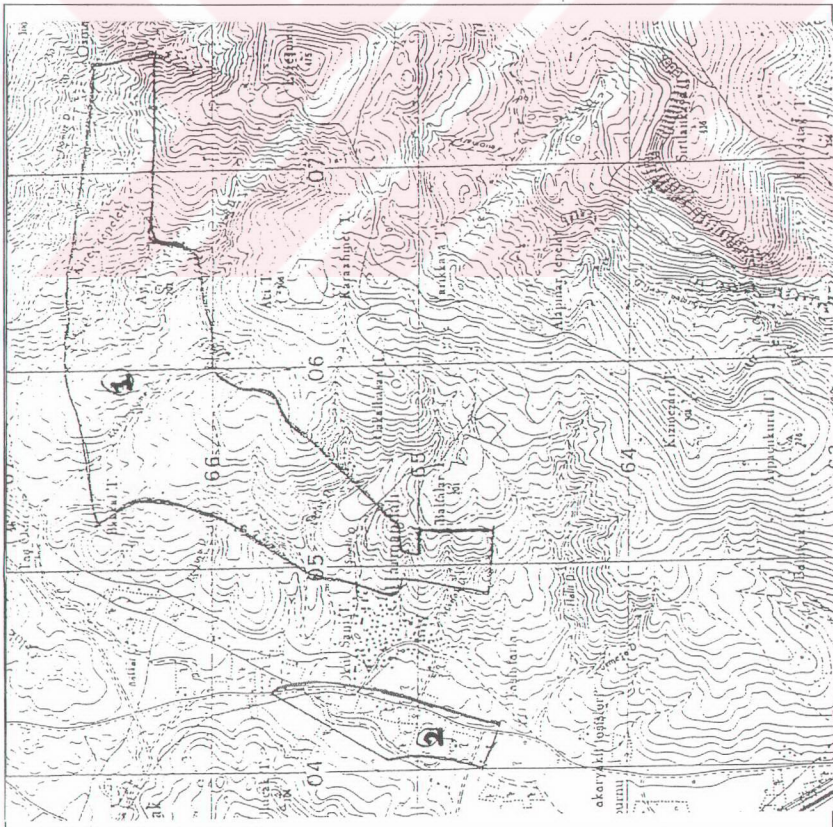
Arazi Kullanış	Alan (ha)
Mevcut Konut Alanları	26.5
Gelişme Konut Alanları	130.3
İdari Merkez	2.2
Tali İş Merkezi	3.5
Pazarlama Alanı	1.5
Konut Dışı Kentsel Kullanım Alanı	7.2
Aktif Yeşil Alan	53
Ağaçlandırılacak Alan	320.7
Mezarlıklar	5.9
Kreş	1
Temel Eğitim	7.4
Sosyo-Kültürel Alanlar	4.5
Sağlık Tesisi	1.7
Dini Tesis	0.4
Spor Alanları	2.8
Yol + Otopark	103
Toplam	671.6

Kaynak : Harmandalı 1/5000 Nazım İmar Planı Ölçümleri

5.2.4. Nazım İmar Planında yer alan kooperatif alanlarının incelenmesi

Harmandalı Beldesinin gelişiminin konut ağırlıklı olduğu gözlenmektedir. İzmir ili, Menemen ilçesi, Harmandalı belediyesi tarafından 5.815.719 m²'lik arazide ucuz toplu konut projesi yapımı planlanmaktadır.1/25000 ölçekli topoğrafik haritada (Bkz. Harita 5.4) 5.221.832 m²'lik ucuz toplu konut alanı ve 593.887 m²'lik 2 no'lu ucuz toplu konut alanı işaretlenmiştir. Söz konusu toplu konut projesinin ismi “Adnan Menderes Toplu Konut Alanı” olarak belirlenmiştir.

HARİTA: 5.4
Harmandalı Belediyesi
Ucuz Toplu Konut Alanı



Arazinin tamamını belediye arazisi, şahıslardan uzlaşarak alınan araziler ve kadastro harici arazilerin belediye tarafından satın alınanlardan oluşturmaktadır. Harmandalı belediyesine ait toplu konut projesinin alanı; İzmir metropoliten alan içerisinde orta ve düşük gelirli kentlilere yerel yönetim eliyle ucuz maliyetli düzenli ve sağlıklı konut çevreleri oluşturarak bölge ve kent ölçeğinde konut sunumu yapabilmek ve kaçak konut yapılaşmasını önlemek, aynı zamanda İzmir'deki arsa ve konut taleplerini verimli tarım arazilerinden karşılamak yerine kiraç ve herhangi bir tarım çalışması yapılmayan bölgeden karşılanmasıdır. (Adnan Menderes Toplu Konut Alanı Nihai Ç.E.D Raporu, 1997, s.3) Bu proje, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve yönetmelikleri doğrultusunda, organizasyonu ve uygulaması, Harmandalı Belediyesi, Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı tarafından gerçekleştirilecektir.

Toplu Konut Projesi yaklaşık 20.000 konut birimini, 80.000 kişi (Aile büyüklüğü 4 kabul edilmiştir) nüfusu ve bu nüfusun gereksinim duyacağı teknik ve sosyal altyapı alanlarını içermektedir. Proje kapsamında 20.000 konutun ilk etabında yer alan 1.591.694 m²'lik arazi üzerine yaklaşık 8703 konut birimine hizmet edecek biçimde kentsel sosyal teknik altyapı alanları oluşturulmuştur. Proje dahilindeki 2. etabın imar planları henüz hazırlanmamıştır.

Ucuz toplu konut üretimine yönelik girişimler haricinde Harmandalı Belediyesinden toplam 19 adet kooperatif inşaat ruhsatı almıştır. Kooperatiflere verilen alan toplamı yaklaşık 23,4 ha'ı kapsamaktadır. Bu da gelişme konut alanının % 18'sini kapsamaktadır. Toplam bu kooperatiflerde yapılan ve/veya yapılacak konut sayısı 2489 adettir. Bu konutların getireceği nüfus 9.956 kişi olarak hesaplanmıştır.

246 bloktan oluşan Adnan Menderes Toplu Konut alanı I. Etap uygulamasında, 14 kooperatiften oluşan birlik bir üst birliğe bağlı olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu üst birliğin başkanı da dönemin Harmandalı Belediye Başkanı olan Metin Oktay tarafından yürütülmektedir.

Tüm bu bilgiler ışığında kooperatif alanındaki net yoğunluk 432 kişi/ha olarak hesaplanmıştır.

5.2.5 Belediye kurulmasından önce ve sonra toplu konut uygulamaları

Harmandalı Köyü gerek İzmir kent merkezine yakınlığı gerek ulaşım olanaklarının kolaylığı gerekse de mücavir alan sınırlarının genişliği bakımından, 1987 de onaylanan “Kuzey Mücavir Alanı Nazım İmar Planında” da öngörüldüğü üzere konut yoğunluklu talebi karşılamaya uygun bir yerleşmedir. Söz konusu plan onaylandıktan sonra Harmandalı köyünde arazi fiyatlarında artışlar başlamış, arazi alım satımında bir sirkülasyon yaşanmış ancak yerleşmede konut kooperatiflerinin bir girişimi söz konusu olmamıştır. Konut kooperatiflerin Harmandalı yerleşmesinde faaliyete geçmeleri, köyün 1994 tarihinde Harmandalı Belediyesi olarak ilan edilmesi ve daha sonraki yıllara rastlamaktadır.

1994 yılından itibaren Harmandalı Belediyesinde faaliyet gösteren kooperatiflerin dökümü Tablo 5.2’de sunulmaktadır.

Harmandalı Belediyesi tarafından ucuz toplu konut alanı ilan edilerek, I. Etap planlaması yapılan 8703 konut birimi üretmeyi hedefleyen projenin yapılaşma nizamı $E= 1.5$, $E= 1.8$, $E= 2.0$ olarak belirlenmiştir. Söz konusu projeye yönelik hesaplamalar yapılırken, ortalama aile büyüklüğü 4 kişi, ortalama konut büyüklüğü 100m² olarak kabul edilmiştir. Aşağıda yer alan tabloda söz konusu projenin inşaat alanı ve emsal değerleri daha detaylı olarak verilmiştir. (Bkz. Tablo 5.3)

Harmandalı Beldesinde ruhsatı alınmış üretimi kesinleşen toplam konut sayısı; $8703+2489= 11.192$ birimdir. Beldeye gelecek toplam nüfus 44.768 kişidir. Harmandalı Nazım İmar Planından yapılan ölçümler sonucunda bulduğumuz gelişme konut alanının taşıyacağı nüfusun 46.800 kişi olduğu göz önünde bulundurulduğunda, konut kooperatifleri kanalıyla beldeye gelen/gelecek nüfus Harmandalı Belediyesi planlama alanının barındıracağı nüfusun %96’sını oluşturmaktadır.

Harmandalı Beldesinin sınırları içerisinde faaliyet gösteren kooperatiflerin kapladığı toplam alan 77.5 ha’dır. Bu değer de gelişme konut alanının yaklaşık %60’sına denk düşmektedir. (Harita 5.5)

TABLO 5.2 Harmandalı Belediyesinden Ruhsat Almış Kooperatifler

Kooperatifin Adı	Konut Sayısı	Kapıcı Dairesi Sayısı	Diğer Kullanımlar	Top. Alan m ²	İnşaat Ruhsat
Başaranlar	27		6 dükkan	7909	1999
Başaranlar	16		4 dükkan	4497	1999
Yeni Harmandalı	32			2814	1998
Atılım	32			2814	1998
Egem	128	1		13043	1998
Özaslımkent	32			2814	1998
Özaslımkent	32			2814	1998
Özaslımkent	64			5628	1998
Harmankent	32			2814	1998
Harmankent	32			2814	1998
Harmankent	32			2814	1998
Harmankent	32			2814	1998
Harmankent	32			2814	1998
Görselkent	32			2814	1998
Görselkent	32			2814	1998
Görselkent	96			8442	1998
Yeşimkent	128			11256	1998
Yeşimkent	64			5628	1998
Atamer	32			2814	1998
Atamer	32			2814	1998
Atamer	32			2814	1998
Atamer	128			11256	1998
Atamer	128			11256	1998
İktisatkent	32			2814	1998
Harmankoop	64			5622	1998
İleri	96			8442	1997
Yeni Harmandalı	32			2814	1997
Yeni Harmandalı	32			2814	1997
Yeni Harmandalı	64			5628	1997
Yeni Harmandalı	96			8442	1997
Yeni Harmandalı	96			8442	1997
Gülkent	192			16884	1997
Gülkent	96			8442	1997
Tufankent	96			8442	1997
Günseli	50		2 dükkan	3960	1997
Lider	56		6 dükkan	6142	1997
Denizbir	72		3 dükkan	7367	1997
Kardelen	99		3 dükkan	12493	1996
Günseli	40		3 dükkan	4175	1996
Başaranlar	23		2 dükkan	2640	1994
Başaranlar	26		2 dükkan	2640	1994
Toplam	2489		31 dükkan	234116	

Kaynak: Harmandalı Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü

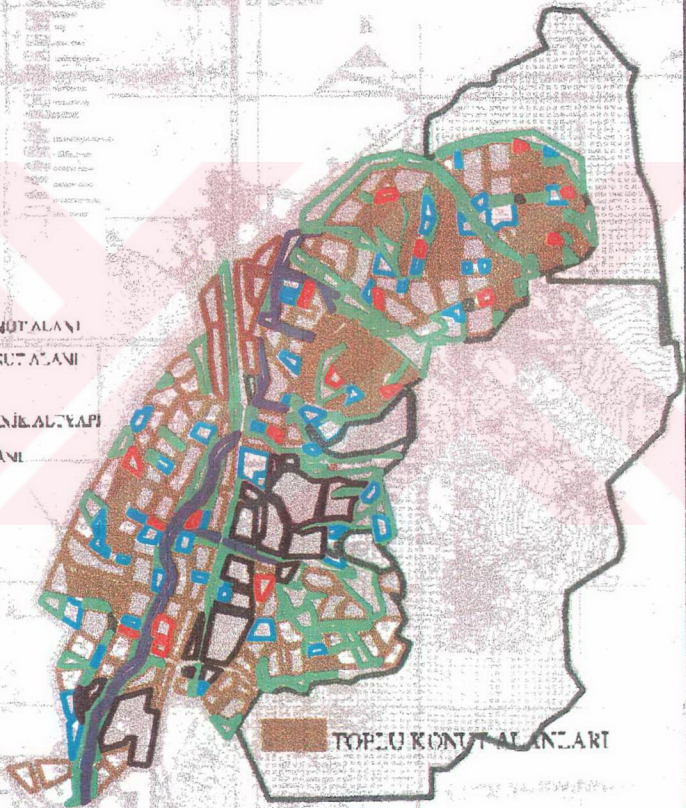
TABLO 5.3 I. Etap için ada no,ada alanı, emsal,inşaat alanı,daire-blok sayısı

Ada No	Ada Alanı(m ²)	E (Emsal)	İnşaat Alanı	Blok	Daire
2111	8.711	1.5	13.066	4	128
2112	11.005	1.5	16.507	5	160
2113	6.935	1.5	10.402	3	96
2114	4.826	1.5	7.239	2	64
2115	12.980	1.5	19.470	6	192
2116	8.690	1.5	13.035	4	128
412	7.780	2.0	15.560	5	160
420	15.500	1.8	27.900	9	288
1146	14.318	1.8	11.028	3	96
1	20.545	1.5	30.817	9	288
2	13.743	1.5	20.614	6	192
3	17.000	1.5	25.500	7	224
4	11.443	1.5	17.164	5	160
5	9.172	1.5	13.578	4	128
6	9.157	1.5	13.735	4	128
7	20.545	1.5	30.817	9	288
8	16.993	1.5	25.489	7	224
9	13.776	1.5	20.664	6	192
10	9.336	1.5	14.004	4	128
11	25.214	1.5	37.821	11	352
12	15.831	1.5	23.746	7	224
13	22.837	1.5	34.255	10	320
14	15.630	1.5	23.445	7	224
15	12.677	1.5	19.015	6	192
16	26.155	1.5	39.232	12	384
18	18.350	1.5	27.525	8	256
19	13.736	1.5	20.604	6	192
20	19.811	1.5	29.716	9	288
21	12.370	1.5	18.555	5	160
22	12.165	1.5	18.247	5	160
23	18.922	1.5	28.383	8	256
24	10.234	1.5	15.351	4	128
25	14.908	1.5	22.362	7	224
26	9.268	1.5	19.902	4	128
27	14.000	1.5	21.000	6	192
28	12.841	1.5	19.261	6	192
36	8.130	1.5	12.195	3	96
Toplam	541.016		835.866	246	7.872
Dublek					831
			Toplam		8.703

Kaynak: Harmandalı Belediyesi Adnan Menderes Toplu Konut Projesi ÇED Raporu

HARİTA 5.5 HAZİRAN'DA ULAZIM İMAR PLANINDAKİ TOPLU KONUT ALANLARI

- ÇELİŞME KÖNUT ALANI
- VEVCUT KÖNUT ALANI
- YEŞİL ALAN
- SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI
- TİCARİ ALAN



TOPLU KONUT ALANLARI

5.2.6. Harmandalı Belediyesinde kooperatiflerce oluşturulan kentsel alanlarda çevre niteliği

Uygulamasına yönelik girişimleri tamamlanan 8703 konut kapasiteli proje Harmandalı beldesine 34812 kişi kapasiteli bir nüfus getirecektir. Bu proje kapsamında gelecek nüfusun gereksinim duyacağı sosyal teknik altyapı alanları tespit edilmiş ve aşağıdaki arazi kullanım değerlerine ulaşılmıştır.

TABLO 5.4 Adnan Menderes Toplu Konut Projesindeki Birimler ve Arazi Kullanım Tablosu

Birimler	m ²	%
Konut Alanı	651.016 (8.703 konut)	40.9
Kreş	3.883 (2 adet)	0.2
Temel Eğitim	16.308 (3 adet)	1.0
Lise	26.209 (2 adet)	1.7
Sosyo- Kültürel Alan	25.737 (6 adet)	1.6
Sağlık Te3sisi Alanı	10.436 (4 adet)	0.7
Belediye Hizmet Alanı	21.691 (5 adet)	1.3
Resmi Tesis Alanı	11.009 (2 adet)	0.7
Dini Tesis Alanı	1.190 (1 adet)	0.1
Mezarlık	55.537 (1 adet)	3.5
Yeşil Alan	251.161	16.2
Yollar	285.000	24.2
Ticaret Alanı	20.708 (11 adet)	1.3
Otopark	50.510 (50 adet)	3.2
Spor Alanı	5.001 (2 adet)	0.3
Dere Islahı	50.000	3.1
Toplam	1.591.694	100

Kaynak: Harmandalı Belediyesi Adnan Menderes Toplu Konut Projesi ÇED Raporu

Tablo 5.5. 1.Etap Kapsamındaki Yol Alanları

Yol Genişliği (m)	Boyu (m)	Alanı (m²)
7	18.000	126.000
10	3.000	30.000
12	5.000	60.000
15	9.000	135.000
20	1.700	34.000
TOPLAM	36.700	385.000

Kaynak: Harmandalı Belediyesi Adnan Menderes Toplu Konut Projesi ÇED Raporu

Bu projenin barındıracağı düşünölen nüfusun gereksinim duyacağı kentsel sosyal teknik altyapı alanının 3194 sayılı İmar Kanununda belirtilmiş ölçölere göre 69.6 ha olduğu düşünölürse yapılan I. Etap planlama da bu gereksinimin karşılandığı söylenebilir. Söz konusu planda kentsel sosyal teknik altyapı alanı 70 ha olarak ayrılmıştır.

Uygulamaya yönelik projenin donatı eksiklikleri olmadan tasarlanmasında arazinin tamamına yakınının belediye arazisi olmasının önemli ölçüde etkili olduğu tespitini yapmak yanlış olmayacaktır. Ancak bu proje beklenildiğı başarıyı gösterememiş, çıkış noktası olan ucuz toplu konut üretimi,alt gelir grubunu ev sahibi yapma hedefi sadece sözde ve kağıt üstünde kalmıştır. Belediye kendi arazilerini parselleyerek kooperatiflere satmıştır,ancak kooperatiflerden beklediğı talebi göremeyen belediye bu arazilerinin satışlarını özel şahıslara da yapmaya başlamıştır. Bu nokta da zaten projenin bütönlüğü bozulmuştur ve amaç kapsamı dışına çıkmıştır.

I. etap projenin bitimiyle birlikte altyapı projeleri de tamamlanmış olacak arıtma teside faaliyete geçecektir. Ancak münferiden faaliyet gösteren diğer konut kooperatiflerinin konut üretimlerinin dışında hiçbir altyapı ve kanalizasyon çalışmalarının olmamasının yanı sıra konut dışı hiçbir sosyal teknik donatı inşaatları ve alanları mevcut değildir.

Yapılaşma emsalinin yüksek tutulması yoğunluğu fazla imar adalarının oluşumunu beraberinde getirmiştir. Teknik sosyal altyapı inşaatının yapımı ve tamamlanması gerekliliğinin yeteri kadar önemsenmeyişi kent silüetinin beton yığınları olarak algılanmasına neden olmaktadır.

5.3. Ulukent Belediyesi

5.3.1. Bugünkü Kentsel Kullanım ve Altyapı

Ulukent idari açıdan İzmir İli, Menemen ilçesine bağlı bir yerleşmedir. İzmir'e 20 km Menemen'e ise 14 km uzaklıktadır. 1960 yılında 1764 kişinin yaşadığı Ulucak Köyü, 1990 genel nüfus sayımına göre 6017 kişilik bir nüfusa sahip olmuştur. 1997 nüfus sayımına göre yerleşmede 9800 kişi yaşamaktadır. Ulucak Köyü'nde belediye teşkilatı 1992 yılında kurulmuştur.

Beldenin yerleşik alanı İzmir -Menemen karayolunun sağ tarafında ve askeri alanın kuzeyindedir. Köy yerleşik alanının kuzey ucunda, karayolundan yaklaşık 300 m içeride yeni gelişen konut alanları yer almaktadır. Karayolu ile bu alanlar arasında hazineye ait olan arazi boştur ve işgal edilmemiştir.

Ulukent'in yerleşim alanı askeri alanın kuzeyinde, karayolunun sağında bir grup konut alanı ile başlamaktadır. Bu konutlar hazine mülkiyetindeki parseller ile kaçak olarak yapılaşmalardır.

Köy yerleşiminin de yer aldığı asıl yerleşim merkezine gelindiğinde ise Köy Tüzel Kişiliğine aitken özel kişilere satışı yapılan parsellerin oluşturduğu doku, hazine mülkiyetinde iken özel kişilere satışı yapılan ve hala hazine mülkiyetinde olan parseller üzerinde kaçak olarak yapılaşan doku bir arada bulunmaktadır. Eski yapıların hakim olduğu alanda bir de ilkokul bulunmaktadır.

1961-1965 döneminde köy yerleşik alanı ve çevresinde, çoğunlukla tarım alanlarındaki parsellerin özel şahıslara satışı yapılmış, 1967 de köy tapulama alanının güneyinde yer alan

“Askeri Alanın” gereksinimi olan arazilerin kamulaştırılması nedeniyle müstakil satışlarda bir patlama olmuştur. Sonraki dönemde ise hisseli satışlarda bir artış gözlenmiştir. Hisseli satışların yasaklanması ve kamu mülkiyetindeki parsellerin özel mülkiyete devrinde ki sınırlama kaldırılınca 1986-1988 döneminde müstakil satışlarda bir artış olmuştur. Satış sayıları, satış büyüklükleri ve satışların mekansal değişimi üzerinde etkili olan diğer bir unsur, 1987 de onanan 1/5000 ölçekli “İzmir Kuzey Mücavir Alanı Nazım Planı”dır (Özdemir,1993)

1992 yılında yukarıda bahsedilen mekansal yapıdan farklı nitelikte ve konumda bir başka yapılaşma başlamıştır. Bu yapılaşma , karayolu kenarında , köyün merkezine yaklaşık 1 km. daha kuzeyde bulunan Egekent-2 yapılaşmasıdır. 7 katlı konut bloklarının ortaya çıkışı, fiziki planlama sürecini hızlandırmış ve bunun sonucunda da arazi kullanımında farklılaşma başlamıştır. Bu dönüşümün fiziki planlamayla olan ilişkileri ileride ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

5.3.2. Ulukent yerleşmesinde arazi kullanım ve fiziki planlama arasındaki ilişkiler

İzmir Anakentiyle fiziki planlama boyutunda olan ilk ilişkisi 1969 yılında başlamıştır. 1969 yılında Nazım Plan Bürosu tarafından İzmir Belediyesi mücavir alan sınırlarının belirlenmesiyle Ulucak köyünde büyük çapta kamulaştırmalara girilmiştir. Askeri alan kullanımı köyde yer seçmiş ve 1970 yılında Ulucak köyünün nüfusu, 5726 kişiye ulaşmıştır. Yani nüfus 1960-1970 yılları arasında 3.2 kat artış göstermiştir. Bu nüfusuna karşın köy, muhtarlıkla yönetilmektedir. 1990 Genel Nüfus Sayımında Ulucak köyünde 6017 kişi yaşamaktadır. En son yapılan 1997 nüfus sayımına göre, nüfus 9800 kişidir.

1972 yılında yapılan İzmir Metropolitan Alan Nazım Planı, Ulucak köyü ve çevresini konut gelişme alanı olarak belirlemiş, köyün kuzeyini ve karayolunun batısını sanayi gelişimine ayırmıştır. Bu yıllar Ulucak köyünde hazine ve Köy tüzel kişiliğine ait parsellerin satışının yapıldığı yıllardır. 1978 yılında İzmir Metropolitan Alan Nazım Planı revize edilmiştir. Bu revizyon sonucu yapılan tek değişiklik kuzeydeki sanayi alanlarının kaldırılması olmuştur. Söz konusu değişiklikte, 1973-1978 yılları arasında planda ayrılan sanayi alanlarına hiçbir sanayi yatırımının yapılmamış olması ve planın gerekli analiz etütler yapılmadan hazırlanmış olması etkili olmuştur.

Hazırlanan bu planın uygulamasında ortaya çıkan sorunlar ve Ulucak köyünün mücavir alan sınırları içerisinde hala muhtarlıkla yönetiliyor olması, 1972 den itibaren hazine parsellerine kaçak yapıların yapımının hızlanmasına ve askeri alanın güneyinde, köy merkezinin kuzeyinde bulunan parsellerin “çok hisseli” satışına neden olmuştur. Köy mücavir alan sınırları içine alınalı 10 yıl olmasına karşın mücavir alan sınırları içine alınmanın denetimi fiziki mekana yansıyamamıştır. Köydeki arsa politikası ve yapılaşma yönlendirilememiştir.

1/5000 ölçekte köy ve yakın çevresine yönelik olarak geliştirilen ilk fiziki plan 1987 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmıştır. Bu planla köyün güneyi ve karayolunun doğusundaki askeri alan, tüm kamulaştırılmış alanları ve kadastro harici alanları içine alacak şekilde genişletilmiştir. Askeri alan dışında kalan ve karayolunun doğusunda bulunan tüm köy tapulama sınırı içindeki araziler konut gelişme alanı ve bu sektöre gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ayrılmıştır. Köyün yapılaşmış alanları yoğunluğu ve yapı düzeni korunacak konut alanları olarak belirlenirken, arada kalan boşluklar donatı alanlarına ayrılmıştır. Planda mevcut konut alanı 278.125 m² , yani 28 ha.’lık bir alanı kapsamaktadır. Nazım Planda İzmir- Menemen karayoluna paralel olarak Ulucak köyü tapulama sınırları içinden geçen toplayıcı yollar tasarlanmış, bunlardan üst derecede ve 50 mt. lik kesite sahip olan taşıt yolu , köyün boş alanlarından geçerken bir alt kademede olan 35 mt.’lik yol ise köyün yoğun yapılaşmış alanını ve merkezini parçalayan toplayıcı yollar olmuştur.

11.07.1988 tarihinde ve 211 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile “Ulucak-Kurttepe Mevkii Mevzii İmar Planı” Ulucak Köyü tapulama sınırları içindeki 1/1000 ölçekli ilk uygulama imar planı olarak onaylanmıştır. Yaklaşık 100 ha’lık alanı içeren bu plan mülk sahibi tarafından yaptırılmıştır.

1987 yılı ve sonrası Ulucak köyünde özellikle müstakil satışların hem nicelik hem de mekansal boyutlarının oldukça değişiklik gösterdiği yıllardır. Köyün yerleşim alanından uzakta, boş olan kadastral parseller, 1987-1988 yıllarında hızla satış yoluyla el değiştirmiştir. Bu tür satışların artmasında hazine mülkiyetinden özel kişilere devredilen parsellerdeki satış sınırlaması süresinin dolması ve hisseli satışların yasaklanması da etken olurken, söz konusu Nazım Planın onaylanması ve içerdiği kararlarda bir başka etken olabilir. (Özdemir, 1993)

16.04.1994 tarihinde ve 329 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan ve İ.B.Ş.B planlama birimlerince hazırlanan “Ulucak Mevzii Planı” 175 ha’lık bir alanı kaplamaktadır. Diğer mevzii planın güney sınırından başlayarak köyün yerleşik alanına kadar uzanmakta, ancak plan sınırları köyün yerleşik alanının içine almamaktadır. Yapılan planla kamu mülkiyetine ait tüm alanlar ortak kullanım alanları olarak ayrılmıştır. Özel mülkiyetteki alanlar ise $E= 1.2$ yapılaşma nizamı ile konut+ticaret olarak planlanmıştır.

16.12.1992 tarihinde Ulucak Köyünün belediye olmasına ilişkin Resmi Gazete de yayımlanan karar sonucunda, 1993’te belediye örgütü kurulmuş ve Ulucak Köyü, 1580 sayılı yasaya bağlı “Ulukent Belediyesi” haline dönüşmüştür. Ulukent Belediyesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından küçültülerek elde edilmiştir.

5.3.3. Ulukent Nazım İmar Planının irdelenmesi

Ulukent’in 1/5000 Nazım İmar Planı ilk İ.B.Ş.B tarafından yapılmıştır. Bu günkü 1/5000 Nazım İmar Planı Büyükşehirin hazırladığı plan üzerinden tadilatlar yapılarak elde edilmiştir. Tadilatlara gerek duyulmasının sebebi uygulamada sorun çıkmasından kaynaklanmaktadır. Büyükşehirin hazırladığı 1/5000 Nazım planda iki tane önemli enerji nakil hattının 30 mt. öteye çizilmesinden kaynaklanan aksaklıklar tüm plan ötelenerek giderilmeye çalışılmış ve tüm konut adaları da kaydırılmıştır.(Harita 5.6)

Ulukent belediyesi içerisinde 955 dönüm maliye hazinesi, 140 dönüm gecekondü bölgesi, 265 dönüm askeri alan ayrılmıştır. Geri kalan 181 dönüm ise toplu konut alanı olarak düşünülmektedir. Bu 181 dönüm 2942 Kamulaştırma Kanunu uyarınca maliyeden istenmiştir. Planda İzmir - Çanakkale yoluna paralel 50 mt.’lik yol 35 mt.’ye düşürülmüştür. Bu 35 mt.’lik yol alanı ikiye bölmekte ve bu yolun batısında ve doğusunda tercihli ticaret kullanımlı adalar yer almaktadır. Bu adaların büyüklüğü yaklaşık 17 ha. dır. Planda gelişme konut alanlarında yapılaşma $E=1.2$, $H_{max}= 21.8$ ’dir ve yaklaşık 98 ha.’lık bir alanı kapsamaktadır. Nazım İmar Planı’nın arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.(Tablo 5.6)

1:50000
1:50000
1:50000

- GELECEK KURUT ALANI
- MEVCUT KURUT ALANI
- YATIL ALAN
- SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI
- YATIRIL



TABLO 5.6. Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

Kullanım Türü	Alan
Ağaçlandırılacak Alan	19.6 Ha.
Park ve Çocuk Oyun Alanı	26.4 Ha.
Eğitim Tesisi (10 Adet)	10 Ha.
Kreş (5 adet)	1.3 Ha.
Sağlık Tesisleri (6 adet)	3.5 Ha.
Sosyo - Kültürel Tesis (7 adet)	0.8 Ha.
Cami (4 adet)	0.8 Ha.
Spor Alanları	3.5 Ha.
Belediye Hizmet Alanı	4 Ha.
Ticaret Seçenekli Alan	17 Ha.
Gelişme Konut Alanı	98 Ha.

Kaynak: 1/5000 Ulukent Nazım İmar Planı

6.3.4. Nazım İmar Planında yer alan kooperatif alanlarının incelenmesi

1988’de onaylanan “Ulucak Kurttepe Mevzii İmar Planı” ile Ulucak Köyü tapulama sınırları içerisinde Egekent-2 projesi geliştirilmiştir. Yaklaşık 100 ha’lık alanı içeren bu proje, köyün yerleşim merkezinden 600 m kuzeyindeki yerleri kapsamaktadır.

Hazırlanan mevzii imar planında tüm alanın %43’ünü konut adaları,%6’sını ticaret ve konut adaları, %45’ini ise yol,otopark ve yeşil alan oluşturmaktadır. Planın yapılaşma koşulu $E = 1,2$, $h_{max} = 21,80$ ’dir. Bu plan ile Ulucak Köyüne gelen nüfus yaklaşık 6000 kişidir.

Planda kamu ve özel mülkiyete ait parseller kolaylıkla birbirinden ayrılmaktadır .Örneğin, Sağlık Lisesi, Temel Eğitim, Cami, Meslek Lisesi gibi donatıların tümü hazine parselleri üzerinde tasarlanmıştır. Bu durum kadastral parsellerin imar adası haline dönüşürken yol zayıyatı dışında bir zayıyat vermemeleri demektir. Bu da oldukça büyük bir rant transferidir.

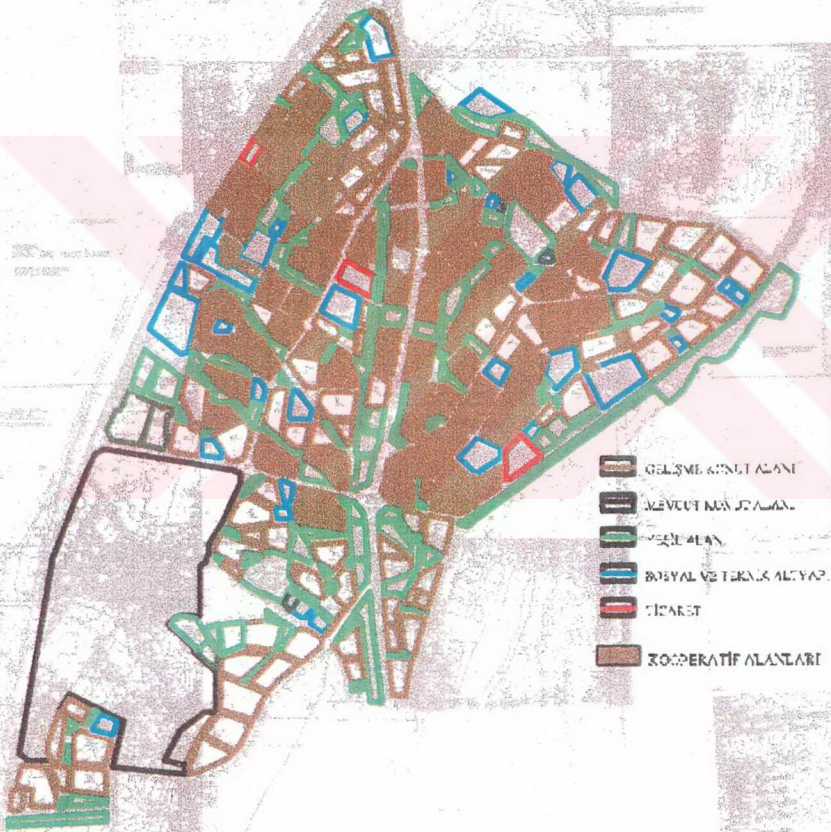
Belediye mülkiyetindeki alanların kooperatiflerle tanışması ilk olarak 1995 senesinde belediye mülkiyetindeki 64 dönümlük yerin kat karşılığı %29'la verilmesiyle gerçekleşmiştir. Ardından 2942 Kamulaştırma Yasasına göre Maliyeden istenen 181000m²'lik alanın bir üst birliğe bağlı olmak kaydı ile Ulukent Kooperatifler Birliği olması planlanmıştır. Konut üretimi için hedef belirlenen sayı 1500 konuttur. Bitirme süresi olarak 3.5 yıl hedeflenmiştir. Bu kooperatifin başkanlığını da dönemin Ulukent Belediye Başkanı Hakkı Özaydın üstlenmiştir.

Ulukent beldesinde 1992 yılından başlayıp 2000 yılına kadar 34 adet kooperatif çalışmıştır. Bu kooperatiflerin 16 tanesi Ege Koop. Üst birliğine bağlı kooperatiflerdir. Bu 34 kooperatif toplam 685.964,78 m² yani yaklaşık 68.6 ha'lık bir alanı kapsamaktadır. Kooperatifler birliği olarak yapılması düşünülen 181.000 m²'lik alanı da eklersek kooperatiflere verilen/verilecek alan toplam 866.964,78 m² , yaklaşık 86.7 ha'lık alanı kapsamaktadır. Bu da 1/5000 Nazım Planının öngördüğü 98 ha. gelişme konut alanının %88 ine denk düşmektedir. (Harita 5.7.)

Ulukent Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda, kooperatiflerce yapılan/yapılacak konut sayısı 6906 adet olarak hesaplanmıştır. (Yapılacak olan 168 adet kapıcı dairesi konut adedi hesaplanırken hesaba katılmamıştır.). 6906 adet konuta, Ulukent Kooperatifler Birliğinin yapmayı hedeflediği 1500 adet konut da eklendiğinde, 8406 adet konut biriminin yapılmakta/yapılacak/yapılmış olduğu görülmektedir. Aile büyüklüğü 4 kabul edilerek yapılan kooperatif alanlarının barındıracağı nüfusun hesaplanması sonucu 33.624 kişinin Ulukent beldesine geleceği tahmin edilmektedir. Egekent-2 yerleşmesiyle gelen 5672 kişilik nüfus bu değerden çıkartılırsa, beldenin 27.952 kişinin geleceği bir nüfus potansiyeline sahip olduğu söylenebilir. Bu nüfus büyüklüğü en son sayımdan elde edilen nüfus büyüklüğünün 3. katıdır.

Yapmış olduğumuz hesaplar sonucunda Ulukent Belediyesinde yer alan kooperatif alanlarındaki net nüfus yoğunluğu ise 387 kişi/ha. olarak bulunmuştur. (Harita 5.7.)

HARİTA 5.7. ÇUKURTEPE KAZIM İMAM PLANI İÇERİ YER ALAN KOOPERATİF ALANLARI



TABLO 5.7. Ulukent Belediyesinden Ruhsat Almış Kooperatifler

Beldenin Adı	Kooperatifin Adı	Konut Sayısı	Kapıcı Daire	Diğer Kullanım	Top. Alan m ²	Temel Ü Vize	İnşaat Ruhsat
Ulukent	Gök yıldız	81	3	3	8.496,3	1994	21.12.1993
Ulukent	Mayıs	128	4		13.680,77	1995	10.01.1994
Ulukent	Tek Çizgi	238	2	10	26.620,814	1996	17.01.1994
Ulukent	Egem Denizciler	88	3	16	10.446	1994	19.01.1994
Ulukent	Aksan	102	3	9	12.017,22	1996	17.02.1994
Ulukent	Aksan	118	4	12	14.030,1	1996	17.02.1994
Ulukent	Doğru kent	120	2		9.876,5	1997	25.02.1994
Ulukent	Güzelaltın kent	62	2		6.822,64	1994	07.03.1994
Ulukent	Güzelaltın kent	28	2	14	3.447,8	1994	07.03.1994
Ulukent	Güzelaltın kent	46	3	1	5.064,01	1994	07.03.1994
Ulukent	Yakın kent	90	2		10.273,7	1995	16.03.1994
Ulukent	Yakın kent	26	4		2.917,98	1995	16.03.1994
Ulukent	Tuna Kozan	66	1	10	7.957,06	1995	21.03.1994
Ulukent	Mavi Şafak	38	3	2	3.563,05	1996	24.03.1994
Ulukent	Mavi Şafak	114	2	6	10.689,15	Yok	24.03.1994
Ulukent	Metaş	56	1	8	6.534,88	1994	25.04.1994
Ulukent	Doruk 2000	41	1		4.603,2	1996	25.04.1994
Ulukent	Doruk 2000	27	1		3068,8	1996	25.04.1994
Ulukent	Kentkur	78	1		7.406,46	1994	27.04.1994
Ulukent	Kentkur	50	1		4.779,78	1996	27.04.1994
Ulukent	Emek-1	88	2	22	13.386,32	1993	18.03.1993
Ulukent	Yakın kent	26	1		3.091,23	1994	03.12.1993
Ulukent	Centaş	72	1		6.635,63	1994	31.12.1993
Ulukent	Centaş	100	1		9.203,03	1994	31.12.1993
Ulukent	Centaş	48	1		4.885,17	1994	31.12.1993
Ulukent	Centaş	24	3		2.457,89	1994	31.12.1993
Ulukent	EgeKoop. İşin kent	108		9	11.878	1993	13.11.1992
Ulukent	EgeKoop. Karataş	74	1		7.814,4	1992	13.11.1992
Ulukent	EgeKoop. Basın	19	1		1.821,91	1993	13.11.1992
Ulukent	EgeKoop.Barış-91	63	5		6.652,8	1993	30.07.1993
Ulukent	EgeKoop.Cansu	180	1		20.247,3	1994	23.12.1993
Ulukent	EgeKoop.Maviçge kent	171	1		18.163,2	1992	10.01.1992
Ulukent	EgeKoop. Barış-91	119	1		12.566	1992	10.01.1992
Ulukent	EgeKoop.Yeşil Ege kent	99	4		10.560	1992	10.01.1992
Ulukent	Egekoop Basın	43	1		4.646,4	1992	10.01.1992
Ulukent	EgeKoop. Yıldız kent	84	1	20	10.904	1992	10.01.1992
Ulukent	EgeKoop. Simge	107	1		11.404,8	1992	16.01.1992
Ulukent	EgeKoop. Mertol	63	2		6.758,4	1992	16.01.1992
Ulukent	EgeKoop. İrem	63			6.758,4	1992	12.02.1992
Ulukent	EgeKoop. Yıldız kent	42	1	10	5.452	1992	10.01.1992
Ulukent	EgeKoop. Oral	84	1		8.759,34	1993	06.03.1992
Ulukent	EgeKoop. Bulut	99	1		10.560	1992	17.04.1992
Ulukent	SS., Centaş Toplu Konut	111	1	4	9.476,15	Yok	21.08.1997
Ulukent	Bilge kent Dostlar Sit. Koop.	31	1		2.755,9	1997	24.02.1998

Ulukent	SS.. Centaş Toplu Konut	27	1	1	2.182,76	1997	21.08.1997
Ulukent	Çınarkent	252	7	77	24.360,56	Yok	20.11.1996
Ulukent	Yeni İzmir Anadolu	42	2	8	3.521,52	1997	25.11.1996
Ulukent	Çakabey	56	2	4	5.360,88	1997	26.12.1996
Ulukent	Turyap	108	4	4	10.794,6	Yok	27.12.1996
Ulukent	Tarmen	48	1	6	5.163,09	Yok	07.02.1997
Ulukent	Mavi Şafak	38	1	2	3.563,05	1997	18.03.1997
Ulukent	Mavi Şafak	38	1	2	3.563,05	1997	18.03.1997
Ulukent	Mesa Çalışanları Koop.	28	1	3	3.777,6	Yok	14.08.1997
Ulukent	Kuzeykent	32	1	3	3.484,86	1998	08.05.1996
Ulukent	Şirinyurt	116	3		10.289,52	1998	29.07.1996
Ulukent	Centaş	84	1	6	7.154,6	1996	31.07.1996
Ulukent	Kuzeykent	99	3			1998	10.09.1996
Ulukent	Centaş	24	1	5	2.284,25	1996	31.07.1996
Ulukent	Tur İnşaat	28	1		3.002,56	Yok	15.06.1996
Ulukent	Özselçukkent	89	1	6	7.966,36	Yok	23.10.1996
Ulukent	Özselçukkent	73	1	6	6.667,88	Yok	23.10.1996
Ulukent	Ege Çınarkent	108	3	35	10.440,24	Yok	20.11.1996
Ulukent	Ege Çınarkent	144	4	44	13.920,32	Yok	20.11.1996
Ulukent	Özgenur	41	1	5	3.974,5	1995	22.05.1995
Ulukent	Denge	56	1	15	6.625,59	1997	24.05.1995
Ulukent	Görkem Karataş	60	4	4	6.192,2	Yok	26.05.1995
Ulukent	Şener Konut	74	2	2	7.653,45	1996	31.07.1995
Ulukent	Meltem	68	1	24	7.886,2	Yok	09.08.1995
Ulukent	Meltem	56	1	16	6.321,68	1997	09.08.1995
Ulukent	Meltem	56	1	16	6.321,68	1997	09.08.1995
Ulukent	Meltem	56	1	16	6.321,68	1997	09.08.1995
Ulukent	İlk Özlem	124	1		12.129,04	Yok	16.08.1995
Ulukent	Ege Çınarkent	112	4	48	12.011,8	1997	31.08.1995
Ulukent	Baştepe	92	4	4	7.285,53	1997	26.09.1995
Ulukent	Baştepe	115	5	5	9.106,91	1997	28.12.1995
Ulukent	Yeni İzmir	28	2	5	3.308,16	1998	17.01.1996
Ulukent	Gökıldız	55	1	1	5.597,18	1994	28.02.1994
Ulukent	Centaş	31	1	1	2.220,09	1998	05.03.1996
Ulukent	Centaş	105	1	1	6.685,53	1998	05.03.1996
Ulukent	Güzelaltınkent	28	1	9	3.359,72		17.04.1996
Ulukent	Ufuk-88	52	3	8	5.316,47	1996	18.05.1994
Ulukent	Aydın Kanat	91	3	13	10.951,57	1996	23.09.1994
Ulukent	Görkem Karataş	53	3		6.152,02	1996	02.12.1994
Ulukent	İlk Özlem	122	2		12.112,58	1996	13.12.1994
Ulukent	Centaş	119	3		10.866,71	1995	25.04.1995
Ulukent	Cengizler	159	1	1	13.006	1997	17.05.1995
Ulukent	Özgenur	54	2		5.174,145	1997	22.05.1995
Ulukent	SS. Doğadeniz Yapı Koop.	79	1		6344		12.04.2000
Ulukent	SS. Doğadeniz Yapı Koop.	71	1		5709		12.04.2000

Kaynak: Ulukent Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü

6.3.5 Ulucak Köyünün Belediye Kurulmasından Önce ve Sonraki Toplu Konut Uygulamaları

1987 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi mücavirinde bir köy olan Ulucak'a ait Çanakale asfaltı kenarındaki tarlalara Ege Kooperatifler Birliği'nin talebi sonucu, ilk uygulaması Çiğli'de yapılan Egekent-2 projesi geliştirilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi burayı konuta açmaya karar vermiştir. Ancak, bu kararın tekil özel bir proje olarak kalmamasına gerekçe bulabilmesi için tüm kuzey mücavir alanın planını hazırlamıştır.

Burada sözü edilen plan 1987'de İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan ve onanan 1/5000 ölçekli İzmir - Kuzey Mücavir Alanı Nazım İmar Planı'dır. Ulucak köyünde 1992 yılında belediye olamadan önce yapılan tek toplu konut uygulaması girişimi Egekent-2 olmuştur. Egekent-2 projesinde Ege-Koop üst birliğine bağlı 16 adet kooperatif yer almıştır. Tüm bu kooperatiflere 1992-1993 yılları arasında, yani Ulucak köyü belediye olduktan sonra, inşaat ruhsatlarını Ulukent belediyesinden almışlardır. 1418 adet konut birimi, 24 adet kapıcı dairesi inşaa eden bu kooperatifler, Ulukent Belediyesi'nden oturma ruhsatı almış tek kuruluşlardır.

Ulukent Belediyesi'nden 1992-2000 tarihleri arasında 89 adet konut kooperatiflerine ait inşaat ruhsatı alınmıştır. Ancak aynı ismi taşıyan kooperatifler, konut üretimlerini etaplandırdıklarından, faaliyet göstermiş/göstermekte olan kooperatif adedi 34 olarak ifade edilmektedir (Bkz. Tablo 5.8.)

TABLO 5.8. Ulukent Belediyesinde Yer Alan Aynı İsmi Taşıyan Kooperatifler.

Kooperatifin Adı	Koop. Adedi
Görkentaş Konut Yapı Koop.	2
Centaş Konut Yapı Koop.	9
İlk Özlem Konut Yapı Koop.	2
Gökyıldız Konut Yapı Koop.	2
Aksan Konut Yapı Koop.	2
Özgenur Konut Yapı Koop.	2
Güzel Altinkent Konut Yapı Koop.	4
Yakınkent Konut Yapı Koop.	3
Mavi Şafak Konut Yapı Koop.	4
Doruk 2000 Konut Yapı Koop.	2
Kentkur Konut Yapı Koop.	2
Centaş Toplu Konut Koop.	2
Ege Çınarkent Konut Yapı Koop.	4
Kuzeykent Konut Yapı Koop.	2
Özselçukkent Konut Yapı Koop.	2
Meltem Konut Yapı koop.	2
Baştepe Konut Yapı Koop.	2
Doğadeniz Konut Yapı Koop.	2

Kaynak: Ulukent Belediyesi İnşaat Ruhsatları

Yapılan çalışma sonucunda kooperatifler tarafından Ulukent Belediyesinden alınan 89 adet inşaat ruhsatı arasında 10 adet kooperatif ruhsat tarihinin üzerinden en az 3 yıl geçmiş olmasına karşın halen temel üstü vizesini almadığı tespit edilmiştir.

Ulukent Belediyesi Mücavir Alan Sınırları içerisinde, 150 adet ve üzerinde konut birimi inşaa eden/edecek kooperatiflerde yaptığımız anket çalışmasının sonuçları aşağıdaki gibidir;

TABLO 5.9. Kooperatif Anketlerinin Dökümü

Koop. Adı	Kuruluş Tarihi	Koop. Yapısı	Konutlara Başlama Tarihi	Konutların Bitirme Tarihi	Konut Dışı Tesis	Konutların Kullanım Durumu	Üyelerin İkamet yerleri	Belediye Hizmetleri (Yol,Su,Kanalizasyon)
Cenâş Toplu Konut	Şubat, 1993	Profesyonel	4.4.1995 31.07.1996	17.09.1998 26.10.1999	Yok	Kısmen boş, kısmen kullanılmakta	İstanbul, Ankara, Antalya Erzurum	Belediye hizmetlerinin Hepsini gelmiştir
Centaşkent	Şubat, 1993	Profesyonel	08.1993	30.12.1993	Yok	Tamamı Kullanılmakta	Malatya, Tunceli, Erzurum Sivas	Koop.'lerce karşılanmış ve yapılmış Yol,Su Elektrik
Tekizgi	Ağustos, 1993	Tamaddklar bazında örgütlenen Koop.	17.01.1994		Yok	Tamamı Boş	İzmir	
Cengizler	Ocak 1995	Profesyonel	04.03.1999		Yok	Tamamı Boş	Erzurum, Sivas, Tunceli Malatya	Hepsi Getirilmiş
Yakınkent	1993	Tamaddklar bazında örgütlenen Koop	21.10.1993	30.05.1999	Yok	Tamamı Boş	Muş, Yurtdışı, Yozgat Batman Malatya	Hepsi getirilmiş
Ulukent Koop Birliği	Ekim, 1996	Profesyonel	31.08.1997		Yok	Tamamı Boş	İzmir	Hepsi Getirilmiş

Yapılan anket çalışmalarının sonucunda kooperatiflerin kuruluş tarihleri ile konut inşaatlarının bitirilip teslim edilmesi arasında yaklaşık 4-5 yıl geçtiği tespit edilmiştir. Kurulan kooperatiflerce konut inşaatı dışında hiç bir tesis yapılmamıştır.

Kooperatif üyelerini ise , çoğunlukla yurt dışında yaşayan Türkler,Doğu ve Güneydoğu Anadolu'dan gelmiş insan grupları oluşturmaktadır.

Anket sonuçlarına göre; kooperatifler arazilerini özel şahıslardan doğrudan doğruya satın almışlardır. Bu alanın seçilmesinin başlıca nedenleri; arazilerin imar planlarının hazır oluşu, arazi fiyatlarının İzmir kent çeperlerindeki diğer yerleşmelere kıyasla daha ucuz olması, ulaşım olanaklarının rahatlığıdır (Bkz. Ekler).

6.3.6 Ulukent Belediyesinde kooperatiflerce oluşturulmuş alanlarda çevre niteliği

Ulukent Belediyesinde faaliyet gösteren kooperatiflerden hiçbiri kentsel sosyal teknik altyapı inşa etmemiştir. Ulukent Nazım İmar Planında yeşil alan olarak ayrılan (Park+Çocuk Oyun Alanı) 26.4 ha'lık alan, beldeye kooperatiflerce yapılan/yapılacak konut inşaatlarıyla gelecek nüfusun gereksinim duyacağı 23.5 ha'lık (Yeşil alan kişi başına 7 m2 olarak alınmıştır) alana yaklaşık denk düşmektedir. Planda kentsel sosyal teknik altyapı alanı olarak ayrılan (Kreş, İlköğretim, Meslek Lisesi, Cami, v.s.), 67.3 ha. alan ise, kooperatif alanlarıyla gelecek nüfusun gereksinim duyacağı 67.2 ha.'lık alanı (Baz olarak 3194 sayılı kanunun kişi başına belirlediği kentsel sosyal teknik altyapı ölçüleri alınmıştır) ancak karşılayabilmektedir. Plan onama sınırları içerisinde yer alan gelişme konut alanlarının taşıdığı nüfus potansiyelinin gereksinimlerini karşılamaya yetmemektedir. Kooperatiflerin donatı eksiklikleri, sadece konut inşaatlarını önemsemeleri, konut çevresini bir bütün olarak ele almamaları düzensiz, yeşilden yoksun, ulaşımı güç beton yığınlarının oluşmasına sebep olmuştur (Bkz. Fotoğraf 5.2).

Ulukent belediyesinde kooperatiflerin belediyeye getirdiği en büyük yük; kooperatiflerin alt yapıyı yapmaması veya kalitesiz ve eksik yapması sonucu çıkan aksaklıkların belediye tarafından giderilmesidir. Mesela, Egekent-2'nin sulama projesindeki eksik ve kalitesiz malzeme kullanımı belediyeye 1998 fiyatlarına göre 1.500.000.000. TL.'ye mal olmuştur. Su şebekesinin vanalarının betona gömülmesi sonucu vanaları bulmak için yapılan beton kırma

FOTOĞRAF 5.2. ULUKENTTE YER ALAN KOOPERATİF ALANLARI



alışmaları ve su sızıntıları belediyenin İZSU'ya 5.00.000.000. TL ekstra ödeme yapmasına sebep olmuştur.

Başlıca sorun, Ulukent Belediyesinin bir kanalizasyon şebekesinin olamayışıdır. Ruhsat verilirken alınan altyapı katılım payının bir kısmı bu yüzden alınamamaktadır. Yol ve kanal katılım payı olarak belediyeye ödenen altyapı katılım payında, yol katılımı imar planındaki yollara göre alınırken , kanalizasyon projesine göre alınan kanal katılım payı, bu konuyla ilgili bir proje bulunmadığından alınamamaktadır

Yapılan konutlara, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. Maddesi uyarınca fosseptik çukurunun olup olmasına göre oturma ruhsatı verilmektedir. Ya da kooperatifler kendi aralarında birleşerek kendi kanalizasyonlarını yapmaktadırlar

5.4. Seyrek Belediyesi

5.4.1. Bugünkü kentsel kullanımı ve altyapı

Seyrek, idari açıdan İzmir İli Menemen ilçesine bağlı bir yerleşmedir. 1990 genel nüfus sayımına göre nüfusu 3448 kişidir. 1997 sayımına göre nüfusu 2400 kişiden oluşmaktadır. 1992 yılında Belediye olan Seyrek yerleşmesi Menemen ilçesine 22 km, İzmir'e 28 km. uzaklıktadır. İzmir-Çanakkale yolundan ayrılan 8 km uzunluğundaki bir yol beldenin tek ulaşım bağlantısıdır. Seyrek köyünün Karşıyaka alt merkezine doğrudan ulaşım bağlantısı yoktur. Belediyeye ait 3 minibüs yarım saate bir belde merkezi ile İzmir- Çanakkale yolu arasında ring yapmaktadır.

Seyrek Köyünün mevcut konut alanları 1-2 katlı bakımsız yapılardan oluşmaktadır. Otoyoldan çok ileride olması , yolun her iki yönünün alabildiğince tarım alanı olması nedeniyle Seyrek çalışma alanındaki diğer tüm belde kırsal bir özellik göstermektedir. Beldede bir ilkokul, merkezde belediye binası ve bir camii bulunmaktadır. Merkeze giden yol üzerinde küçük bir P.T.T birimi de bulunmaktadır.

5.4.2. Seyrek Nazım İmar Planının irdelenmesi

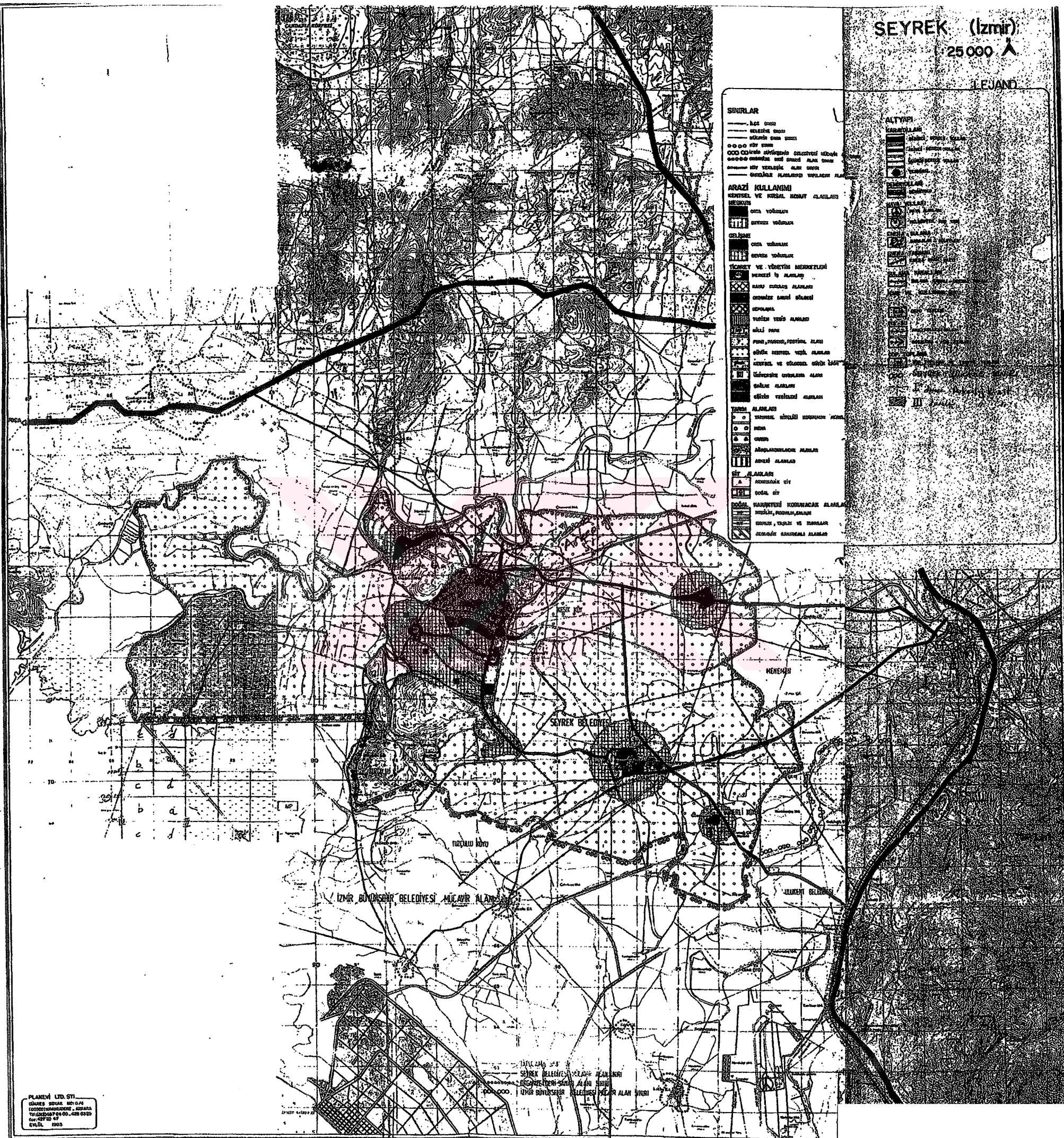
Seyrek belediyesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. 1/25000 ölçekli Çevre düzeni planından hesaplamalar yapılmıştır. (Harita 5.8. 1/25000 Nazım İmar Planı)

TABLO 5.10. Seyrek 1/25000 Çevre Düzeni Planındaki Arazi Kullanımı

Mücadir alan sınırı	10025 ha.
Organize Deri Sanayi	160 ha
Belediye Merası	520 ha
Seyrekköy Tapulama Sınırı	4025 ha (Harita 5.9.)
Seyrekköy Yerleşik Alan Sınırı	38 ha (Harita 5.10.)
Günerli Yerleşik Alan Sınırı	8 ha (Harita 5.11.)
Kesikköy Yerleşik Alan Sınırı	24 ha (Harita 5.12.)
Maltepe Yerleşik alan sınırı	30 ha
Gelişme Konut Alanı Top	612 ha

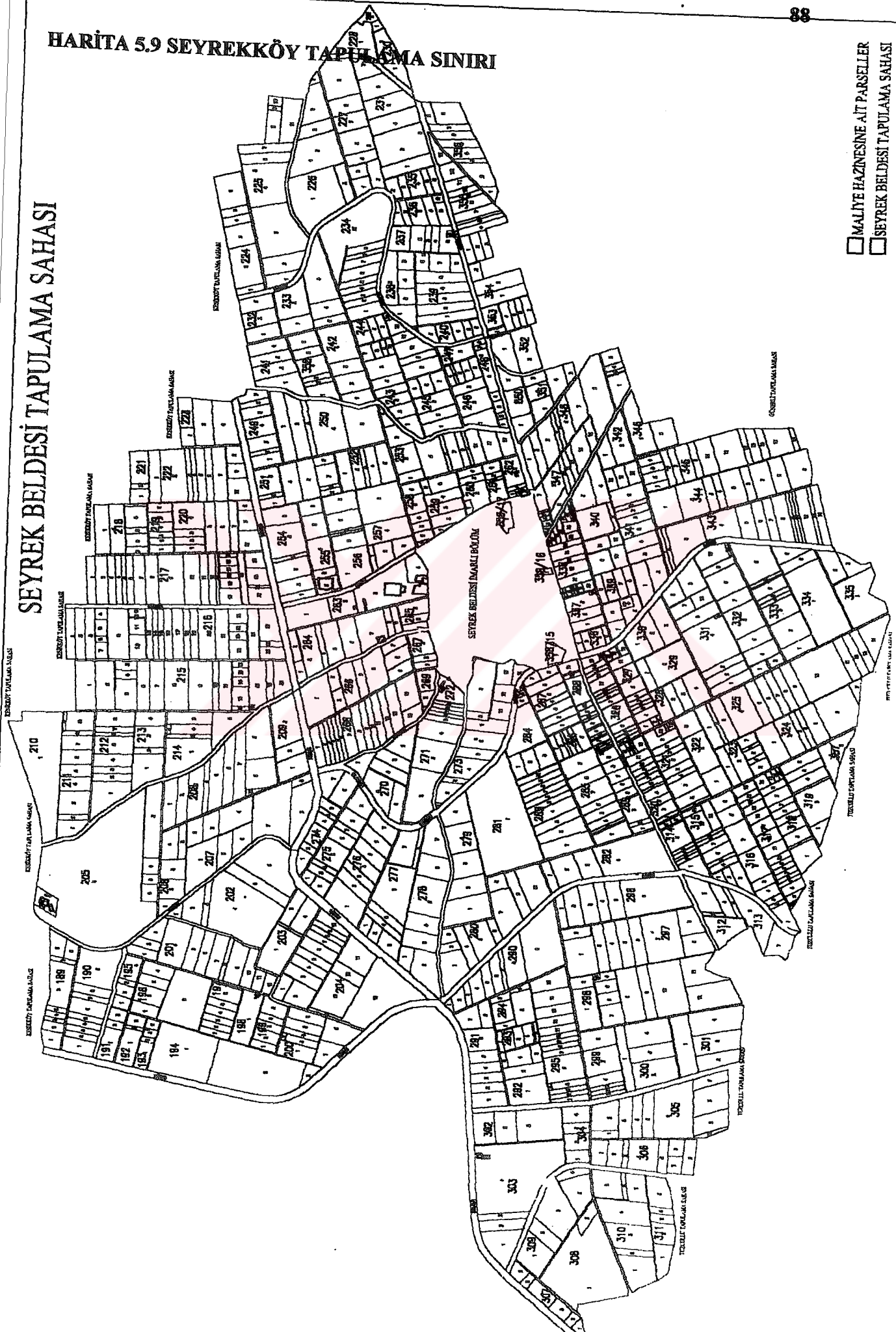
25 000

LEJAND



HARİTA 5.9 SEYREKKÖY TAPULAMA SINIRI

SEYREK BELDESİ TAPULAMA SAHASI

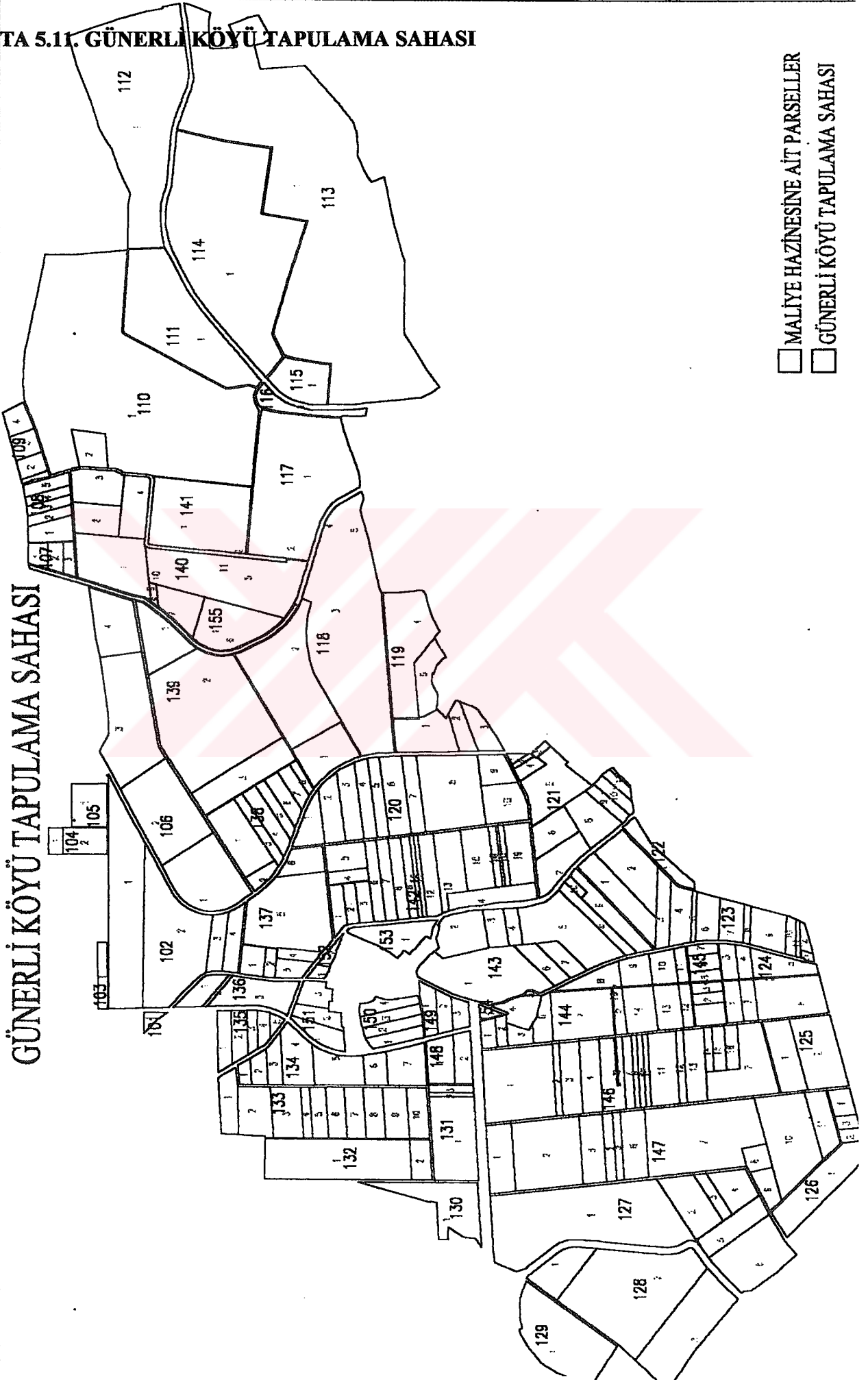


HARİTA 5.10 SEYREKKÖY YERLEŞİK ALAN SINIRI



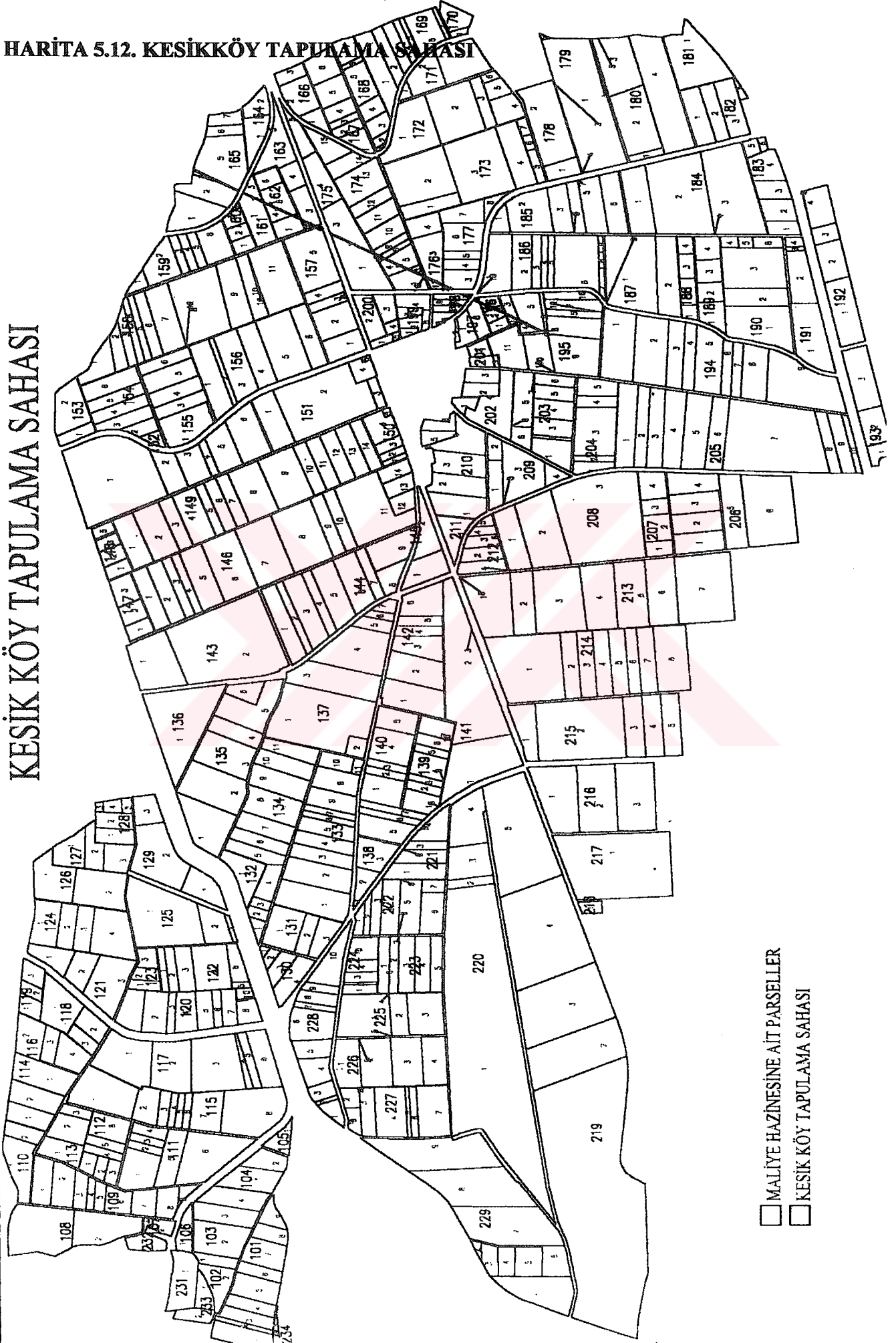
HARİTA 5.11. GÜNERLİ KÖYÜ TAPULAMA SAHASI

GÜNERLİ KÖYÜ TAPULAMA SAHASI



KESİK KÖY TAPULAMA SAHAŞI

HARİTA 5.12. KESİKKÖY TAPULAMA SAHAŞI



- ☐ MALİYE HAZİNESİNE AİT PARSELLER
- ☐ KESİK KÖY TAPULAMA SAHAŞI

5.4.3. Nazım İmar Planında yer alan kooperatif alanlarının incelenmesi

Seyrek köyünün Mücavir Alan Sınırları içinde faaliyet gösteren, küçük ölçekli 64 konut kapasiteli Gençkent Konut Yapı Kooperatifi, Kardelen Konut Yapı Kooperatifi ve Ege-Koop' un girişimleri bulunmaktadır. Ege-Koop tarafından yürütülen Bahçekent ve Villakent planlama çalışmaları, Seyrek yerleşik alanının 6 km kuzeybatısındaki 2000 dönümlük alanı kapsamaktadır. Planlama alanına 35 mt. kesitindeki bir yol ile erişilmektedir. Yerleşim alanları, bu yol ile ana aks olan 25mt yol arasında yer almaktadır.

Bahçekent ve Villakent projelerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kooperatif tarafından yaptırılmıştır. Alanın kuzeyinde Ticaret ve İmalat Bölgesi olarak ayrılan alan ve Deri Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Alanın güneybatısında ise Kardelen yapı kooperatifine ait parseller bulunmaktadır (Bkz. Harita 6.6)

Kardelen yapı kooperatifinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da kooperatifçe yaptırılmıştır, ancak henüz Seyrek Belediyesi tarafından onaylanmamıştır. Alanın üçüncü derece doğal sit olması nedeniyle yoğunluğu yüksek konut imarlı olarak imara açılması mümkün görülmemektedir.

Villakent ve Bahçekent projelerinde; bağımsız villalardan oluşan villalarda 1000 adet , ada bazında ikiz villalardan oluşacak olan Bahçekent'te ise 2500 adet konut planlanmıştır. Toplam 1005 parselden oluşan arazi mera vasfı değiştirilerek konut imarlı olarak imara açılmıştır.

Kardelen yapı kooperatifine ait projeyle 1119 adet konut yapımı hedeflenmiştir. Toplam alan 618 000m² dir. Planda 383.900 m2 konut alanı mevcuttur.

Seyrek Köyü Belediye olduktan sonra faaliyet gösteren 3 kooperatifin yaptığı/yapacağı toplam konut sayısı 4683 adettir. Kapladıkları toplam alan, 2.626.000 m² dir. Bu rakam 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında öngörülen gelişme konut alanının %42'sini oluşturmaktadır

Kooperatif alanlarıyla gelen/gelecek nüfusun bulunmasında, aile büyüklüğünü 4 kişi kabul ederek yaptığımız hesapta, beldeye yüklenecek nüfusun 18.732 kişi olacağı tespit edilmiştir. Bu nüfus büyüklüğü Seyrek beldesinin şu anki nüfusunun 7.8 katı potansiyele sahiptir (Bkz. Harita 5.13.).

5.4.4. Belediye kurulmasından önce ve sonraki toplu konut uygulamaları

1992 yılında Belediye olan Seyrek köyünde Belediye olmadan önce kooperatifler yoluyla hiçbir konut üretimi gerçekleşmemiştir. Belediye olduktan sonra da 3 adet konut kooperatifin konut üretimine yönelik girişimi olmuştur. Gençkent Konut Yapı Koop. Seyrek köy içinde yer seçmiş ve köyde oturan yerleşik nüfusun daha iyi bir konut ve konut çevresinde yaşamasını sağlama hedefi doğrultusunda örgütlenmiştir. Toplam 64 adet konut biriminin yapımı hedeflenmiştir.

Ege Koop. tarafından yürütülen Bahçekent ve Villakent projelerinin yapımı ise Ege Koop. Üst birliğine bağlı farklı kooperatiflerce üstlenilmiştir. Villakent ve Bahçekent projelerinde konut adaları için 3 farklı yapılaşma önerilmiştir. A ile ifade edilen adalar parselasyon planıyla, B ile ifade edilen adalar yerleşim planıyla, C ile gösterilen adalar ise teras evler yerleşim planıyla yapılacaktır(Harita 5.14)

Konut kullanımı	Toplam alan (ha)	Yapılaşma nizamı
A= 171.02 ha		Ayrık nizam, 2 kat
B= 108.98 ha	312.98 ha	(A-2)
C= 32.97 ha		T.A.K.S= 0.30 , K.A.K.S= 0.60

Bu projeyle toplam üretilecek konut adedi 3500'dür. Villakent projesi ile 400-500-600 ve 700 m²'lik bağımsız arsalar üzerinde oto garajlı, yüzme havuzlu tip bina projeleri geliştirilmiştir. Geliştirilen projelerde, 400-500 m²'lik parseller de yer alacak dubleks villalarda bina taban alanı kullanımı brüt 90 m² ila 106 m² arasında, 600 m²'lik parsellerde yer alacak villalarda bina taban alanı kullanımı brüt 132 m², 600-700 m²'lik müstakil parseller de yer alacak dubleks villalarda bina taban alanı kullanımı brüt 143 m² olarak belirlenmiştir.

HARİTA 5.13 SEYREK MÜLKİYETLERİ VE KOOPLERİ GÖSTEREN HARİTA



Bahçekent projesi ile yapılacak villaların Brüt= 205 m², Net= 173 m² olacağı ve her birinin 175 m²'lik bahçe alanına sahip olacağı belirtilmiştir. Bahçekent ve Villakent projeleri kentsel sosyal teknik altyapı alanlarıyla bir bütün olarak tasarlanmıştır. Fakat henüz tamamlanmış bir proje uygulaması mevcut değildir.

Kardelen Yapı Kooperatifi tarafından hazırlanan proje de üretilecek konutların 300 m²'lik ve 500 m²'lik parsellere sahip olacağı tasarlanmıştır. 300 m²'lik parsel sayısı 878 adet, 500 m²'lik parsel sayısı 241 adet olarak belirtilmiştir. Konut alanlarında yapılaşma nizamı T.A.K.S=0.15, K.A.K.S=0.30'dur. Ticaret ve sosyal tesisler de yapılaşma nizamı T.A.K.S=0.20, K.A.K.S=0.40 olarak belirtilmiştir. 300 m²'lik parsellerde bina taban alanı 45 m², 500 m²'lik parsellerde yapılacak villanın taban alanı kullanımı 75 m² olarak belirlenmiştir. Konutlar iki katlı olarak inşa edilecektir.

5.4.5 Seyrek Belediyesinde kooperatiflerce oluşturulan kentsel alanlarda çevre niteliği

Seyrek Belediyesinde faaliyet gösteren kooperatiflerden hiçbiri henüz kentsel sosyal teknik altyapı inşa etmemiştir. Ancak Villakent ve Bahçekent için hazırlanan Nazım İmar Planında tasarlanan donatı alanları üzerinde yaptığımız hesaplamalar sonucunda planın arazi kullanış tablosu ve alan m²'leri aşağıdaki gibi bulunmuştur. (Bkz. Tablo 5.11.)

Ege Koop.'un yapacağı 3500 konut ile birlikte oluşturulan kentsel mekanlarda yaşayacak nüfus 14.000 kişidir(Aile büyüklüğü 4 kabul edilmiştir). Bu nüfusun gereksinim duyduğu kentsel sosyal teknik altyapı alanı 261.800 m² iken (Değerler 3194 sayılı İmar kanunundan alınmıştır) Bahçekent ve Villakent projeleriyle yapılması hedeflenen kentsel sosyal teknik altyapı (yol+otopark hariç) 378.700 m²'lik bir alanı kapsamaktadır. Bu üretilen projeler üst gelir grubuna yönelik olduğundan kentsel çevreleriyle cazip kılınmış ve pazarlanmışlardır.

TABLO 5.11. 1/5000 Villakent Bahçekent Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

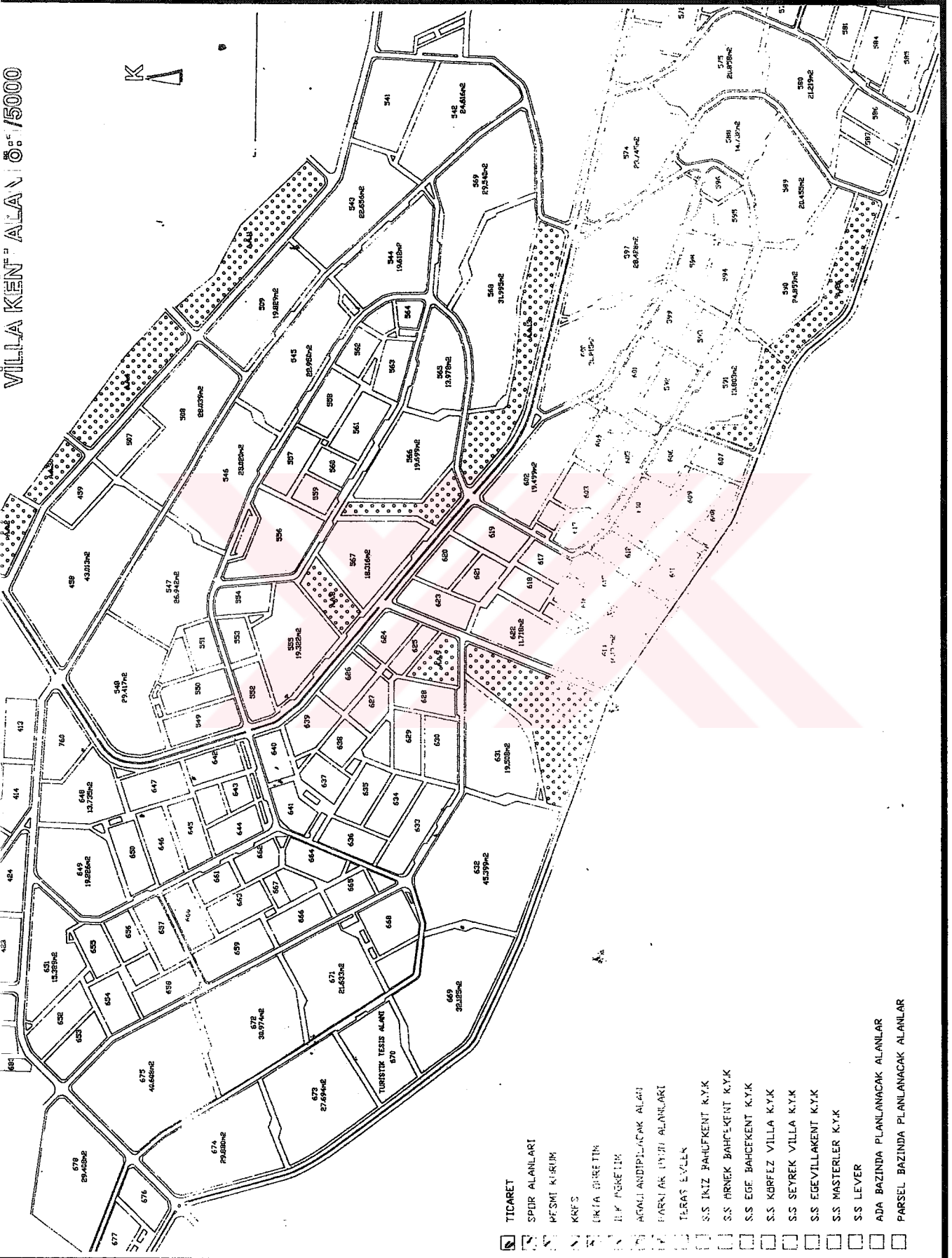
Kullanım Türü	Alan (Ha)
Yeşil Alan	15.33
Ticaret	7.63
Kreş	1.00
İlköğretim	5.80
Orta Öğretim	2.37
Sağlık	0.80
Resmi Kurum	1.00
Belediye Hizmet Alanı	2.95
Sosyo-Kültürel Tesis	0.99
Spor	8.97
Ağaçlandırılacak Alan	18.94
Turistik Tesis	1.28
Terminal	1.38
Helikopter Pisti	1.53
Yol + Otopark	137.23

Kaynak: 1/5000 Villakent Bahçekent Nazım İmar Planı

Bahçekent alanı kanalizasyon, yağmur suyu ve atık su arıtma tesislerine ait etüd ve fizibilite raporu hazırlatılarak, İller Bankası tarafından onaylanmıştır.

Kardelen Yapı Kooperatifine ait planlar henüz Seyrek Belediyesi tarafından onaylanmamıştır. Söz konusu planlama alanının % 65'ini konut adaları, % 35'ini ticaret, sosyo-kültürel tesis,yeşil alan, yol ve otopark alanları oluşturmaktadır. Parsellerin içlerindeki konutlara ait bahçeleri de aktif yeşil alan gibi göstererek yaptıkları hesaplamada, kişi başına 6 m² düşüyormuş gibi görünen yeşil alan , gerçekte kişi başına 2 m² bile düşmemektedir. Sahibi bulundukları arazilerin üzerinde yapabilecekleri max. konut birimini inşa etme amacı güden kooperatifler, konut birimlerini çevreleriyle bir bütün olarak ele almamalarının neticesinde çevre kalitesini düşürmektedirler.

HARİTA 5.14 VİLLAKENT BAHÇEKENT NAZIM PLAN



5.5. Koyundere Belediyesi

5.5.1. Bugünkü kentsel kullanımı ve altyapı

Koyundere, idari açıdan İzmir ili, Menemen ilçesine bağlı bir yerleşmedir. 1990 genel nüfus sayımına göre Koyundere yerleşmesinde 2625 kişi yaşamaktadır. 1997 nüfus sayımının sonucuna göre 3500 kişi yaşamaktadır. Yerleşmede belediye teşkilatı 1992 yılında kurulmuştur.

Koyundere yerleşmesi, İzmir'e 22 km, Menemen'e ise 12 km. uzaklıktadır. Beldenin yerleşik alanı İzmir-Menemen karayolunun doğusunda, Tarımsal Araştırma Enstitüsü'nün yaklaşık 300 m. Kuzeyinde yer almaktadır.

Koyundere'nin yerleşim alanına İzmir-Menemen karayolundan girişi olan yolun, Karşıyaka alt merkezine uzaklığı yaklaşık 15 km.dir. Bu yolun sağ tarafında yer alan yapılar, genellikle 2-3 katlı yapılardır. Bu yol köyün merkezine, camisine, kahvesine ulaşan ana yoldur. Köy yerleşimi güneydoğuya doğru su isale hattına değin uzanmaktadır. Köyün bir diğer grup yapılaşmış alanı ise bahsedilen köyün giriş yolunun güneyinde karayolu boyunca uzanan alandır. Köy tapulama alanının güney kesiminde ve karayolunun doğusunda ise, "Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanlığı Ege Tarımsal Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü" yer almaktadır. Koyundere köyünde 1969-70 yıllarında büyük kamulaştırmalar yapılmıştır. Bu kamulaştırmaların amacı bu kuruluşun alan gereksinimini sağlamaktır. Koyundere köy merkezine giden yolun hemen solunda bir ilkokul bulunmaktadır. Yerleşimin güneydoğusunda ise mezarlık bulunmaktadır.

5.5.2. Koyundere yerleşmesinde arazi kullanım ve fiziki planlama arasındaki ilişkiler

Koyundere köyü 7 Haziran 1992 de 1580'in 7. Maddesine göre belediye olmuştur. 1969 yılında belirlenen İzmir Büyükşehir Belediyesi Mücavir Alan Sınırları içinde yer almıştır. 1972 yılında üretilen İzmir Metropolitan Nazım Planında Koyundere köyü ve çevresi gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. 1978 yılında yapılan İzmir Metropolitan Nazım Plan Revizyonu ile Koyundere Köyünde yapılan en önemli değişiklik, köyün ve

karayolunun batısındaki alanların sanayiye açılması ve eski planda Koyundere Köyünün kuzeyindeki ve güneyindeki sanayi alanlarının kaldırılması olmuştur.

1972-78 yılları arasındaki dönemde Koyundere Köyünde gerek arazi satış sayının gerekse de satışı yapılan arazi değerlerinin en yüksek olduğu yıllardır. Bu değer yükselmesi bir yandan söz konusu yıllarda yapılan ifrazlara ve çok sayıda , küçük müstakil parsellerin satışa sunulmasına bağlanırken, bir yandan da Nazım plan kararlarına da bağlanabilir. Diğer bir açıdan bakıldığında bu yıllarda yapılan ifrazların, üretilmiş bir plan kararıyla da bağlantısı olabilir.(Özdemir,1993)

1987 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi Planlama Birimince 1/5000 ölçekli “İzmir Kuzey Mücavir Alan Nazım Planı” hazırlanmış ve onanmıştır. Bu Nazım Planda kamu mülkiyetindeki tüm araziler “ağaçlandırılacak alan”, “yeşil alan” olarak planlanırken, özel mülkiyetteki alanlar konut gelişme alanı ve bu konutlar için gerekli olan sosyal altyapı alanına ayrılmıştır. Buradan hareketle, plan kararlarının alınmasında özel ve kamu mülkiyetinin belirleyici olduğu söylenebilir. 1/5000 İzmir Kuzey Mücavir Alan Nazım İmar Planı’nda Koyundere Belediyesinin mevcut konut alanı 208.750 m²’lik bir alanı yani yaklaşık 20 ha’lık bir alanı kapsamaktadır. Koyundere belediyesinin bugünkü planlama sınırları baz alınarak bu plana işlendiğinde ise sınırlar içinde kalan gelişme konut alanının 833.750 m² yaklaşık 84 ha olduğu görülmektedir.

Bu planla birlikte köyün güneyinde ve karayolunun doğusunda konumlanan, 1969-70 yılları arasında kamulaştırılması yapılanlar “Zirai Araştırma” gösterimiyle Tarımsal Araştırma Enstitüsüne ayrılmıştır. Karayolunun batısında, demiryolu ile karayolu arasında yer alan araziler ise “küçük sanayi” gelişimine ayrılmıştır.

5.5.3. Koyundere Nazım İmar Planının İrdelenmesi

İzmir Büyükşehir Belediyesi 1993 yılında İzmir Metropolen Alan Nazım Planında bir değişiklik yaparak, Koyundere’nin gelecekteki tüm gelişimini etkileyecek bir plan kararı getirmiştir. Bu plan kararı bir “üniversite”kurulması yönünde alınmıştır. Köyün güneydoğusunda konumlanması uygun görülmüştür. Köyün gelişimini önemli yönde etkileyecek bir diğer makro karar ise İ.T.O’nun baskıları sonucunda konuttan ticaret

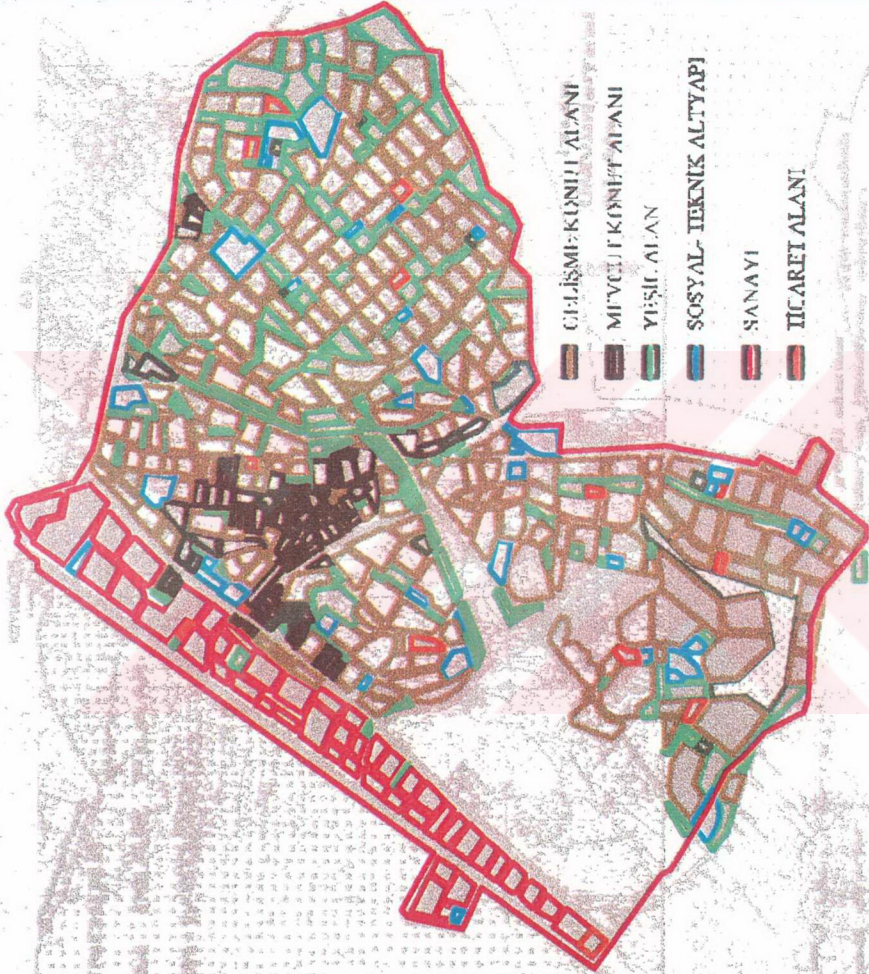
bölgesine (İ.T.O. B Organize Ticaret ve İmalat Bölgesi) çevrilen 703.500 m² lik alanı kapsayan kullanım olmuştur. Arazide yer alacak iş kollarının türlerine göre parsel büyüklükleri 1000-2500-5000 ve 10000 m² lik parseller olarak ayrılmıştır. Ancak daha sonra bu planlama çalışması da gerçekleştirilemeyeceğinden vazgeçilmiştir.

Planda iki tür yapılaşma yoğunluğu belirlenmiştir. Birinci tür yapılaşma yoğunluğu (B=2) ile belirtilen bitişik nizam iki kat yapılanmaya izin verilen ve köyün yerleşik alanında benimsenen yapılanma yoğunluğudur. İkinci tür ise gelişme konut alanlarında benimsenen E=1.2, H maks.= 21.80 olarak belirlenmiştir.

Planda 8 dini tesis alanı, 10 sosyo kültürel tesis alanı bulunmaktadır. Gelişme alanlarında üretilmiş planlama kararlarında dikkati çeken bir olgu, hastane ve meslek lisesi gibi büyük alan kullanımı gerektiren ve kentsel ölçekte hizmet verebilecek kullanımların oldukça eğimli olmasına karşın hazine arazilerinde yer seçmesidir. Konut gelişme alanlarında yer seçen diğer teknik ve sosyal altyapı alanlarının tümü özel mülkiyettedir. (Harita 5.15)

Tablo 5.12. 1/5000 Nazım Plan Arazi Kullanış Tablosu

Arazi Kullanımı	Alan (m ²)
Mevcut Konut Alanı	180.923
Gelişme Konut Alanı	1.602.225
Yönetim Merkezleri	24.857
Tali İş Merkezleri	16.725
Pazarlama Alanı	10.140
Sanayi Alanı	297.443
Tarımsal Nit. Korunacak Alan	70.254
Yeşil Alan	451.290
Mezarlık	14.401
Temel Eğitim	70.836
Sosyo-Kültürel Tesis Alanı	9.693
Sağlık	38.360
Dini Tesis	8.913
Spor Alanı	8.726
Akaryakıt İstasyonu	4.955
B.H.A.	2.094
Yol+Otopark	2.029.120
Toplam	4.845.910



- GELİŞİM-KÜNNET ALANI
- MÜVCEL KÜNNET ALANI
- YİŞİL ALAN
- SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI
- SANAYİ
- TİCARET ALANI

1987'den bu yana mevcut konut alanı 4.1 ha.'lık artış göstererek 24.1 ha. ulaşmıştır. 1/5000 Kuzey Mücavir Alan Nazım İmar Planında yaklaşık 84 ha. olarak tasarlanan gelişme konut alanı ise halen yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Koyundere Nazım İmar Planında yapılan ölçümler neticesinde 160 ha. olarak hesaplanmıştır. Yani, 1987-1992 yılları arasında gelişme konut alanı için öngörülen değer 1.4 kat artmıştır. Gelişme konut alanının barındıracağı nüfus yaklaşık 28.400 kişidir.

5.5.4. Nazım İmar Planında yer alan kooperatif alanlarının incelenmesi

Alanda faaliyet gösteren kooperatifleri ve toplu konut alanları. Valilik onayıyla toplu konut alanlarında faaliyet gösteren kooperatifler ve valiliğin onaylandığı alan dışında faaliyet gösteren toplu konut kooperatifleri olarak ikiye ayrılabilir. Valilik onayıyla yapılan toplu konut alanlarında $E=1.4$, diğerlerinde ise $E=1.2$ 'dir.

Koyundere Köyü Yerenkaya mevkiinde 7 pafta 195-814 nolu kadastral parsellerin işlem görmesi sonucu 7 ada meydana gelmiş ve 8 adet kooperatif konut yapımını üstlenmiştir. Valilik onayından geçen bu toplu konut alanının yüzölçümü 39267 m²'lik bir alanı kapsamaktadır.

Yapılacak konut sayısı 709 adet olarak belirlenmiştir. Valilik onayından geçerek toplu konut alanı olarak ayrılan 2007 no'lu ada 1 nolu parselin yüzölçümü ise 47130 m² lik bir alanı kapsamaktadır. Bu alanda imar planı uyarınca 475 konut üretileceği belirlenmiştir.(Bkz. Tablo 5.13)

TABLO 5.13. Valilik Onayından Geçen Toplu Konut Alanlarında Faaliyet Gösteren Kooperatifler

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Kooperatifin Adı	Kooperatif Hissesi	Yapılacak Konut Sayısı
4171	1	5.000	Haberkent	Tam	155
4172	2	1.360	Meden	Tam	22
4171	1	4.665	Yerenkaya	Tam	81
4174	2	3.196	Meden	Tam	51
4175	1	6.572	Barkın Kent	Tam	105
4176	1	6.639	Özerkin	Tam	106
4177	1	11.090	Uğur	Tam	178
4179	1	745	Kübra	745/1501	12
Toplam		39267	8 Adet		709 Adet

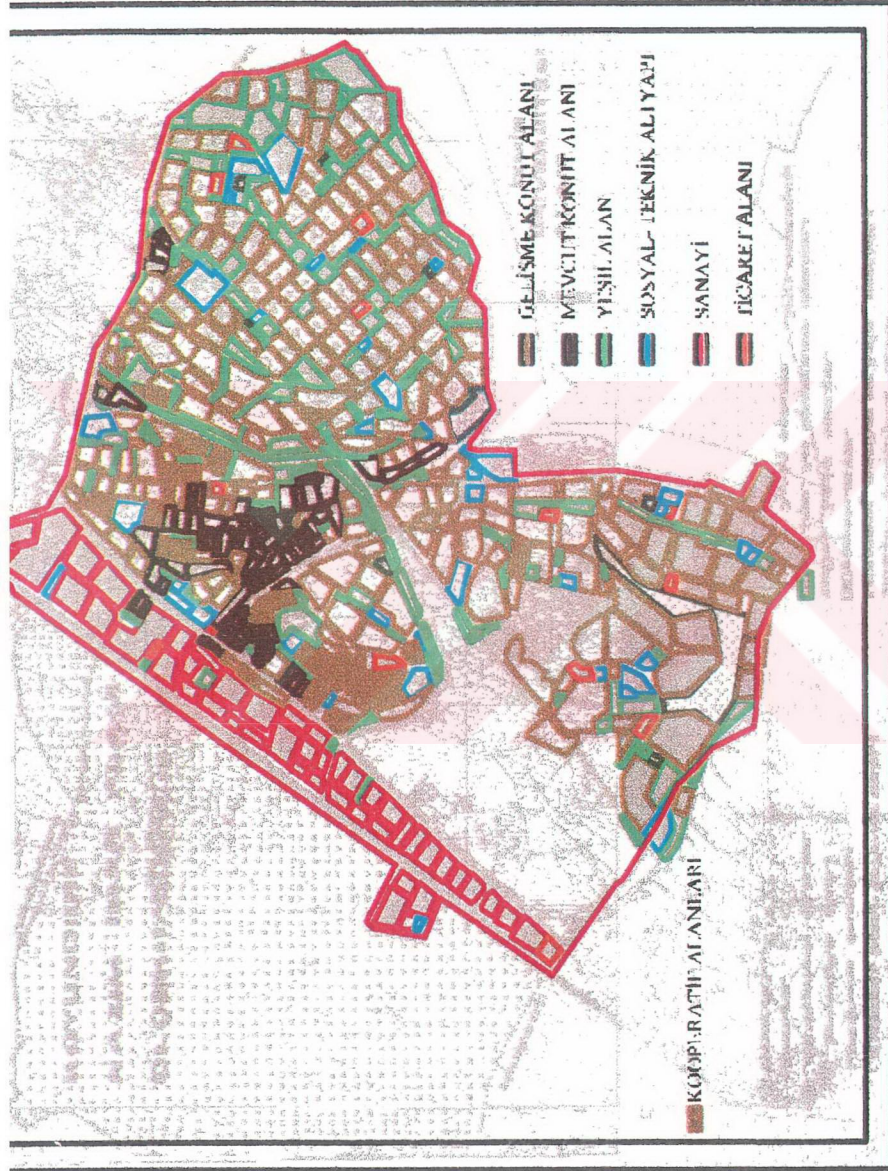
(195-184 no'lu kadastral parsellerin uygulama gördükten sonraki dönüşümleri)

Valilik onayından geçmiş toplu konut alanları yüzölçümü toplamı 86397 m² dir.

Yapacakları toplam konut sayısı 1184 adettir.

Koyundere beldesinde 1992'den bu yana 14 kooperatif konut yapımı için inşaat ruhsatı almıştır. Bu 14 kooperatifin sahip olduğu alanlar toplamı 128.437 m² dir. Yapacakları konut sayısı (kapıcı daireleri hesaba katılmamıştır) 1325 konut birimi olarak hesaplanmıştır.(Bkz. Tablo 5.14.)

Koyundere beldesinde inşaat ruhsatı verilmiş/verilecek tüm kooperatiflerin kapladığı alan 214.834 m² olup, üretilecek toplam konut sayısı 2.509 adet olarak hesaplanmıştır. Bu konutların yapımı sonucu Koyundere beldesine gelen/gelecek nüfus büyüklüğü 10.036 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu nüfus büyüklüğü Koyundere Nazım İmar Planının gelişme konut alanları içerisinde barındıracağı hesaplanan nüfusun(28.400 kişi) % 35'ine, mevcut nüfusunun yaklaşık 3.5 katı büyüklüğündeki bir değere denk düşmektedir.. Yapılan/yapılacak kooperatif alanlarında net nüfus yoğunluğu 468 kişi/ha'dır. Toplu konut alanı gelişme konut alanının %18'ine denk düşmektedir.(Harita 5.16)



TABLO 5.14. Koyundere'de Ruhsat Almış Kooperatifler

Beldenin Adı	Kooperatifin Adı	Konut Sayısı	Kapıcı Dairesi Sayısı	Diğer Kullanımlar	Top. Alan m ²	İnşaat Ruhsat
Koyundere	Özerkin	112	4	20	10.100	1997
Koyundere	Kılınçkent	63	1	4	6.849	1997
Koyundere	Şenol	28		9	4.020	1997
Koyundere	Kılınçkent	88	1	4	9.441	1997
Koyundere	Kılınçkent	26	1	1	3.800	1997
Koyundere	Kılınçkent	104	1	1	11.190	1997
Koyundere	Ladin	56	1	4	6.340	1997
Koyundere	Ladin	50	1	23	5.515	1997
Koyundere	Kılınçkent	78	1	17	8.240	1997
Koyundere	Bakırcılar Küçük Ovacık	39		3	3.000	1993
Koyundere	Şenol	117	2		9.344	1994
Koyundere	Birlikbir	182		11	13.850	1995
Koyundere	Kuruçeşme	84			9.576	1995
Koyundere	Kılınçkent	28			2.151	1997
Koyundere	Kılınçkent	7			603	1997
Koyundere	Kılınçkent	48			3.626	1997
Koyundere	Diyarkent	50			5.876	1997
Koyundere	Kılınçkent	32			2.416	1997
Koyundere	Kılınçkent	133			12.500	1997

Kaynak : Koyundere Belediyesi İnşaat Ruhsatları

5.5.5. Belediye kurulmasından önce ve sonraki toplu konut uygulamaları

1987 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli İzmir Kuzey Mucavir Alanı Nazım Planında konut ağırlıklı gelişimin alacağı öngörülen Koyundere beldesinde, belediye olmadan önce (1992 yılından önce) hiçbir toplu konut uygulaması gerçekleştirilmemiştir.

Koyundere Belediyesinde 1992-1998 tarihleri arasında konut kooperatiflerine ait 27 adet inşaat ruhsatı alınmıştır. Ancak aynı ismi taşıyan birden fazla kooperatif, yapacakları konut inşaatlarını etaplandırdıklarından, faaliyet gösteren kooperatif adedi 14 olarak ifade edilmektedir.

TABLO 5.15. Koyundere Belediyesinde Aynı Adı Taşıyan Kooperatifler

Kooperatifin Adı	Aynı Adı Taşıyan Kooperatif Adedi
Meden	2
Özerkin	2
Kılınçkent	10
Şenol	2
Ladin	2

Kaynak: Koyundere Belediyesi İnşaat Ruhsatları

Koyundere köyünün belediye olmasından sonra faaliyet gösteren kooperatifleri; Valilik onayından geçmiş olan ve Valiliğin onayladığı alan dışında faaliyet gösteren kooperatifler olarak ayırmak mümkündür. (Bkz. Tablo 5.13, Tablo 5.14). Tablolar incelendiğinde Toplu Konut Kooperatifleri tarafından alınan ruhsatların tamamına yakınının 1997 yılında alınmış olduğunu görmekteyiz.

Koyundere Mücavir Alan Sınırları içerisinde 150 adet ve üzerinde konut birimi inşaa eden/edecek kooperatiflerde yaptığımız anket çalışmasının sonuçları aşağıdaki tablodan izlenebilir. (Bkz. Tablo 5.16)

Anket sonuçlarına bakarak, kooperatiflerin kuruluş tarihleri ile inşaatlarını bitirmeyi vaat ettikleri tarihler arasında en az 5 ila 8 yıl bulunmaktadır. Kurulan kooperatiflerce konut inşaatı dışında hiç bir tesis yapılmamış ve yapılması düşünülmektedir.

Faaliyet gösteren kooperatif üyelerinin hemen hemen tamamına yakınının Doğu ve Güneydoğu'dan İzmir'e gelmiş kişiler oluşturmaktadır. Genel anlamda birbirini tanıyan insanlardan oluşan bu kooperatif örgütlenmeleri, bir arada bulunma ve dayanışma isteği olarak yorumlanabilir.

TABLO 5.16. Kooperatif Anketlerinin Dökümü

Koop. Adı	Kuruluş Tarihi	Koop. Yapısı	Konutlara Başlama Tarihi	Konutların Bitirme Tarihi	Konut Dışı Testis	Konutların kullanım durumu	Üyelerin İkamet yerleri	Belediye Hizmetleri (Yol,Su,Kanalizasyon)
Kılınçkent	Ocak, 1995	Tamıdklar bazında örgütlenen Koop	Mayıs, 1996	30.09.2000	Yok	Tamamı Boş	İzmir, İstanbul, Ankara, Almanya, Fransa	Hiçbiri Yok.
Birlikbir	Ekim, 1994	Tamıdklar bazında örgütlenen Koop	Ekim, 1997	Ekim, 2000	Yok	Tamamı Boş	Sivas, Kayseri, Elbistan, Almanya, Suriye	Hepsi var
Barkunkent	Aralık, 1995	Profesyonel	Haziran, 1998	Ağustos, 2003	Yok	Tamamı Boş	Erzurum, Nevşehir, Ankara, Zonguldak, Isparta	Hiçbiri Yok
Haberkent	Haziran, 1995	Tamıdklar bazında örgütlenen Koop				Henüz Başlanmamış		Hepsi Gelmiştir.
Uğur Konut. Yapı Koop	Kasım, 1995	Tamıdklar bazında örgütlenen Koop	Şubat, 1999	Haziran, 2002		İnşaat Halinde	İzmir, Iğdır, Ağrı	Sadece su getirilmiş

Valilik onayıyla Toplu Konut Uygulamalarına açılan alanlar dışındaki kooperatifler, yerlerini özel şahıslardan doğrudan doğruya almışlardır. Valilik onayıyla imara açılan yerleri, kooperatifler , imar planlarının hazır olması, arsa fiyatlarının diğer yerlere göre daha ucuz olması, ulaşım olanaklarının rahatlığı nedeniyle tercih etmişlerdir.

5.5.6 Koyundere Belediyesinde kooperatiflerce oluşturulan kentsel alanlarda çevre niteliği

Koyundere Beldesinde faaliyet gösteren 14 kooperatiftan hiçbiri konut inşaatı haricinde herhangi bir tesis inşaatı yapmamıştır. Konut dışındaki sosyal tesis alanlarına kooperatiflere ait imar palanlarında da yer verilmemiştir. Nazım İmar Planının öngördüğü kentsel sosyal teknik altyapı alanlarını, kooperatiflere ait broşürlerde kendilerine ait alanlarmış gibi gösterip arazilerini pazarlama yolunu seçmişlerdir.

Koyundere-Nazım İmar Planında aktif yeşil alan olarak ayrılan (park ve çocuk oyun alanı) 451.290 m²'lik alan, Beldeye kooperatifler tarafından yapılan/yapılacak konut inşaatlarıyla gelecek nüfusun gereksinim duyacağı 70.252 m²'lik (3194 sayılı İmar Kanunu ölçüleri esas alınmıştır) aktif yeşil alan ihtiyacının yaklaşık 6.5 katı büyüklüktedir. Çalışma alanında Nazım İmar Planında ayrılan yeşil alan kullanımının en fazla olduğu belde, Koyundere belediyesidir.

Koyundere Nazım İmar Planında kentsel sosyal teknik altyapı alanı olarak ayrılan (kreş, okul,meslek lisesi, cami v.s) 611.592 m²'lik alan ise (otopark hariç), gelişme konut alanının barındıracağı hesaplanan 38.400 kişi kapasiteli nüfusun gereksinim duyacağı 768.000 m²'lik kentsel sosyal teknik alt yapı alanının %80'ini oluşturmaktadır. Koyundere beldesindeki sadece kooperatiflerin barındıracağı nüfusun gereksinim duyduğu kentsel sosyal teknik altyapı alanı 18 ha olarak hesaplanmıştır. Ancak kooperatifler tarafından kentsel sosyal teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

FOTOĞRAF 5.3 KOYUNDERE BELEDİYESİ KOOPERATİF ALANLARI



5.6. Asarlık Belediyesi

5.6.1. Bugünkü kentsel kullanımı ve altyapı

Asarlık, Ege Bölgesi'nde, idari açıdan İzmir ili, Menemen ilçesine bağlı bir yerleşmedir. 1990 genel nüfus sayımına göre Asarlık yerleşmesinde 8700 kişi yaşamaktadır. 1996 Eylül ayında yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen bilgilere göre yerleşmenin bugünkü nüfusu 17.000 kişidir. Asarlık yerleşmesinde belediye teşkilatı 1994 yılında kurulmuştur.

Asarlık yerleşmesi, idari açıdan bağlı olduğu Menemen ilçesine 1 km, İzmir iline 32 km uzaklıktadır. Yerleşmeye Çanakkale-İzmir karayolundan ayrılan 20 m'lik bir yol ile ulaşımı sağlanmaktadır.

Asarlık'ın konumu nedeniyle çekiciliği bulunmaktadır. Yerleşmenin İzmir iline yakın olması, İzmir Çanakkale yolunun hemen yakından geçmesi ve İzmir ilinin gelişme aksı üzerinde bulunması da yerleşmenin çekiciliğini arttırmıştır. Yerleşmenin 1980 öncesi boş alanlara sahip olması, çeşitli nedenlerle gelen insanların kaçak olarak yaptıkları evler alanın yoğunluğunun artmasına neden olmuştur.

Yerleşmenin eğitim durumuna baktığımızda , kuzeyde % 0-15, % 16-25 eğitim, kuzeydoğuda %36 ve üstü eğimin hakim olduğu gözlenmektedir. Güney'deki alanlar ağırlıklı olarak % 0-15 eğimlidir. Güneydoğu da yerleşmenin merkezine yakın olan yerlerde % 26-35 eğitim bulunmaktadır. (Asarlık Nazım İmar Planı Raporu,1997)

Asarlık yerleşmesi, Irmak, Gölcük, Yeşilpınar, Zeytinlik ve İncilipınar mahallelerinden oluşmaktadır. Yerleşmenin kuzeybatısında bulunan Menemen'e ait mezarlığın batısında, 35 mt'lik Çanakkale-İzmir karayolu geçmekte ve yerleşmeye giriş, bu yoldan alınan bir bağlantıyla sağlanmaktadır.

Yerleşmenin merkezinde güneybatı-kuzey aksında bağlantıyı sağlayan 25 m genişliğindeki Turgut Özal Bulvarı, Asarlık köyünün en geniş yolu olup, ulaşım açısından çok büyük önem taşımaktadır.

Asarlık Beldesinin batısında kalan ve “Eski Köy” olarak bilinen alanda yollar düzensiz ve çıkmaz sokak şeklindedir. Burada bulunan konutlar, dağınık bir biçimde yapılaşmış ve çoğunlukla tek katlı binalardır. Evlerin bahçelerinde depo ve ahır olarak kullanılan müstemilatlar vardır. Yerleşmelerin genelinde konutlar 1 ve 2 katlı ve kötü kalitede inşa etmişlerdir. Belde de “kaçak yapılaşma” hakimdir.

Yerleşmede 2 tane ilkokul, 1 lise, 1 sağlık ocağı, 1 karakol, 3 cami, 1 halk eğitim merkezi, 1 petrol ofisi, 2 mezarlık bulunmaktadır. Yerleşmenin güneyinde birde futbol sahası bulunmaktadır. Alanın batısındaki Zeytinlik mahallesi ve güneydoğusunda bulunan hazine arazileri çok eğimlidir. Asarlık Beldesinde batıda bulunan zeytinlik ve ağaçlık alan dışında hiç yeşil alan bulunmamaktadır. Güneydoğuda ve Eski köyün güneyinde birer su deposu yer almaktadır. Kuzeybatı, kuzey aksından geçen 25 metrelik Turgut Özal Bulvarı aynı zamanda su isale hattıdır ve D.S.İ tarafından kamulaştırılmıştır.

Ticaretin yoğunlaştığı bölge 25 m genişliğindeki Turgut Özal Bulvarı ‘nın kenarı ve kuzeybatıdaki mezarlığın güneyi ve doğusudur. Diğer ticarethaneler Asarlık yerleşmesinde dağınık bir şekilde yapılaşmışlardır ve genellikle 2 katlı binaların zemin katında bulunmaktadır. Bu ticarethaneler bakkal, boyacı, bisiklet tamircisi, kahvehane, kasap, elektrikçi, oto tamircisi ,tornacı, demirci ve manavdır.

5.6.2. Asarlık yerleşmesinde arazi kullanımı ve fiziki planlama arasındaki ilişkiler

Asarlık köyü , kadastro tespit yılında (1957) Menemen ilçesine bağlı bir köydür ve 1994 yılı seçimlerinde belediye olmuştur. İzmir anakentiyle olan idari bağlantısı 1969 yılında başlamıştır. 1969 yılında İzmir Metropoliten Alan Nazım İmar Plan Bürosu’nca belirlenen “İzmir Mücavir Alan Sınırı”, kuzeyde Asarlık Köyü’nü de kapsamıştır.

1972 yılında üretilen İzmir Nazım Planı’nda Asarlık Köyü ve çevresi tümüyle sanayi gelişimine ayrılmıştır. Bu yıllarda köyün nüfusu 500 kişi civarındadır.

1973-1974 yıllarında Asarlık Köyü’nün bugünkü mekansal yapısını şekillendiren parselasyon işlemleri yoğun şekilde gelişmiştir. Bu ifraz işleminin İzmir Nazım İmar Planı’nın hazırlanmasından bir yıl sonra gerçekleştirilmesi, bu alanların sanayi gelişimine

ayrılmış olması kamulaştırma olasılığına karşı bir an önce elden çıkarılmasına yönelik bir davranış olabileceği gibi raslantısal da olabilir. Ancak kesin olan; tümüyle sanayi gelişimine ayrılmış bir alanda 150-200 m²'lik parsellerden ve 6'şar m'.lik yollardan oluşmuş bir parselasyona müdahale edecek işleyişe sahip bir kurumsal yapının olmayışdır.(Özdemir, 1993)

1978 yılında gerçekleştirilen İzmir Nazım Planı Revizyonu'nda Asarlık Köyü ve çevresine yönelik yapılan en önemli değişiklik ,1972 yılında yapılan Nazım İmar Planı'nda sanayi gelişimine ayrılan tüm alanların konut gelişimine ayrılmış olmasıdır. Bu yıllar, gerek müstakil, gerekse de hisseli satışların gerçekleştirildiği bir dönemdir. 1980 yılında da köyün nüfusu 655 kişiden 2264 kişiye ulaşmıştır. Bu döneme ilişkin, kesin olarak söylenecek olgu, var olan planlama kurumunun ve bunun oluşturduğu örgütlenmenin ve işleyişin köyde gerçekleştirilen ifraz, alım-satım ve yapılaşma sürecini denetleyemediğidir.

1987 yılına dek Asarlık Köyü ve yakın çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım Plan Kararları dışına alt ölçekli uygulamaya yönelik fiziki plan kararları üretilmemiştir. 1987 yılında ise Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan 1/5000 ölçekli “ İzmir Kuzey Mücavir Alan Nazım Planı” onanmıştır. Bu planda, mezarlık çevresindeki parsellenmiş ve yapılaşmış konut alanları ile su isale hattının her iki tarafında “hisseli” olarak satışı yapılan alanlarda yapılaşmış olan konut alanları, “yoğunluğu ve yapı düzeni korunacak alanlar” olarak planlanmıştır.

1998 yılında da 1/1000 ölçekli “ Asarlık Mevzii İmar Planı” İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanmış ve onaylanmıştır. Bu uygulama planı, köyün bir bölümünü kapsamaktadır. Planın kuzey sınırını, mezarlık çevresindeki parsellenmiş alan ve onun doğusunda, “hisseli” satılarak üzerine konutlar yapılmış parseller oluşturmaktadır. Kısaca “mevzii imar planı”, köyün tüm yapılaşmış alanlarını plan dışında bırakmıştır. Planı doğu sınırını ise su isale hattı oluşturmaktadır. Oysa planın yapıldığı yılda bile su isale hattının doğusunda yapılaşmalar olduğu bilinmektedir. (Özdemir, 1993)

Çoğunlukla iki katlı köy yerleşme alanının plan sınırı dışında bırakılması ve hemen bitişiğindeki konut gelişme alanlarının E= 1.2 ve H. Max.= 21.80 değerleriyle yapılaşmaya açılmasının mekanda nasıl bir süreklilik ya da çelişki yaratacağı akla gelmektedir. Bu

uygulama planı henüz arazide hiç bir yansımasını bulmadan Asarlık Köyü'nün 1990 yılı nüfusu 8700 kişiye ulaşmıştır.

5.6.3. Asarlık Nazım İmar Planının irdelenmesi

Asarlık yerleşmesine ulaşım, 35 mt'lik İzmir-Çanakkale asfaltından, 20 mt kesitinde bir yol ile sağlanmaktadır. Bu yol imar planı yapılamadan önce asfaltlanmış olup imar planında da aynen korunmuştur. Ayrıca D.S.İ. tarafından kamulaştırılmış olan su isale hattı üzerine yapılan 25 mt genişliğindeki Turgut Özal Bulvarı'nda korunmuştur. Bu yolun bir kısmı asfaltlanmıştır, ancak Koyundere sınırına inen bölüm henüz kullanıma açılmamıştır.

Yerleşmenin içindeki mahalle sınırları dahilinde dar sokaklar bulunmamaktadır. Yeni imar planında mevcut yerleşim dokusunun bulunduğu yerlerde 7 mt genişliğinde yaya yolları açılmıştır. Trafik yollarının minimum genişliği 10 mt'dir. Yerleşmede 12 mt, 15 mt, 20 mt ve 25 mt genişliğinde yollar da açılmıştır.

Yerleşmeye ana giriş güneybatıda bulunan akaryakıt istasyonunun yanından 30 mt'lik bir yolla sağlanmaktadır. Bu yol korunarak Koyundere İmar Planıyla bütünleşmesi sağlanmıştır. Güneydeki Koyundere sınırından sonra genişliği 25 mt'ye düşürülmüş ve yerleşmenin içinde Turgut Özal Bulvarı'dan sonra ikinci bir ana ulaşım aksı olmuştur. Yine Güneyde bulunan 30 mt'lik yola saplanarak Koyundere sınırına inen ve imar planında bulunan 17 mt ve 14 mt'lik yollar korunmuştur. Kuzeyde Asarlık Deresi yatağının kuzeyinde bulunan yol 15 mt'ye genişletilerek korunmuştur. Kuzeyde bulunan rekreasyon alanının batısında, 11570 m²'lik bir terminal alanı ayrılmıştır.

Mevcut konut alanları yerleşmenin kuzeybatısında bulunan Menemen Mezarlığı'nın doğusunda ve daha önceden uygulama görmüş olan mevcut konut alanları korunmuş, ancak 12 mt, 10 mt ve 7 mt'lik yollar açılmıştır. Mevcut konut alanlarına B-2 yapı nizamı verilmiştir. Ancak bu konut alanları içinde yeni açılan 15 mt, 20 mt ve 25 mt'lik yol kenarlarında kalan adaların, sadece bu yollardan cephe alacak parselleri için B-4 nizamı verilmiştir. B-2 ve B-4 nizamı verilen toplam konut alanı 5.712.828 m² olup, burada yaşayacak kişi sayısı aile büyüklüğü 5 kişi alınarak 32.782 olarak bulunmuştur.

Öneri konut alanlarında 5 farklı yapı nizamı verilmiştir: Y koşulu uygulanacak alanlarda yapılaşma nizamı, kadastral parsel üzerinde $E= 1.1$ olacaktır. Bu alanlarda kamu tesislerine ayrılacak alanlar (yol, yeşil alan, otopark, okul vs.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamayacaktır. Y uygulamasına tabi kadastral parselin, mevcut kamu alanlarına isabet eden kısımları, bu konut adalarını çevreleyen yol miktarından ayırma çapıyla ayrılmak suretiyle belediyeye bırakılacaktır. Uygulamada, Y koşullu imar adaları tapu miktarının 1.1 katı kadar toplam inşaat hakkına sahip olacaktır. Kamu eline geçmeyen alanların miktarı kadar, toplam inşaat alanından düşülecektir. Gabari serbesttir. Y koşulu uygulanan mülkiyetlerde en az % 45 zayıt çıktıktan sonra geriye kalan imar adalarında yapılaşma nizamı $E= 2.00$ 'ı aşamaz. Y koşulu uygulanacak toplam alan miktarı 155.517 m² olup, burada yaşayacak kişi sayısı, aile büyüklüğü 5 alınarak, 15.550 olarak hesaplanmıştır.

Ayrık İkiz İki Katlı Yapılaşma Nizamı; AI-2 nizam verilen konut alanları, mülkiyeti hazineye ait olan alanlarda bulunmaktadır. T.A.K.S. 0 0.35, K.A.K.S. = 0.70'tir. AI-3 nizam verilen toplam öneri konut alanı 254.668 m² olup, burada yaşayacak kişi sayısı aile büyüklüğü 5 kabul edilerek, 15.280 olarak bulunmuştur.

Ayrık İkiz Dört Katlı Nizam; AI-4 nizam verilen konut alanları 15 mt, 20 mt ve 25 mt'lik yollardan cephe alan adalardır. T.A.K.S.= 0.35, K.A.K.S. = 1.40'dır. AI-4 nizam verilen toplam öneri konut alanı 94.028 m² olup, burada yaşayacak kişi sayısı 6582'dir.

$E= 1.2$ olan yapı adaları; 35 mt'lik İzmir-Çanakkale yolunun batısında bulunan adalar için bu nizam verilmiştir. h max. = 21.30 m'dir. $E= 1.2$ nizamı verilen toplam öneri konut alanı 71.109 m² olup, burada yaşayacak kişi sayısı aile büyüklüğü 5 kabul edilerek, 4226 kişi olarak bulunmuştur.

Buna göre toplam net konut alanı 129.930 ha. toplam nüfus 75.520 kişi'dir.

Yeşil Alanlar : Asarlık yerleşmesinde ortak kullanıma olanak sağlayan yeşil alan mevcut değildir. İmar planıyla konut dokusu içine park ve yeşil alan kullanımları getirilmiştir. Kuzeyde bulunan rekreasyon alanı da, Asarlık Deresi'nin güneyinde, dere ile bir bütünlük

sağlayacak şekilde düzenlenmiştir. Yerleşmede toplam yeşil alan miktarı 541.297 m^2 olup, kişi başına düşen yeşil alan miktarı 7.16 m^2 'dir.

Rekreasyon Alanı : Yerleşmenin kuzeyinde bulunan Asarlık Deresi'nin güneyindeki düz alan rekreasyon alanı olarak ayrılmıştır. Bu alan içinde; yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, belediye hizmet alanı, bir futbol (3467 m^2), 2 basketbol (576 m^2), 2 voleybol (310 m^2) olmak üzere toplam 4353 m^2 spor alanı, alanın batısında 5560 m^2 'lik bir pazarlama alanı ve 11.575 m^2 'lik bir terminal alanı, bir meydan ve amfi tiyatro alanı ayrılmıştır.

Yeşil alanlar düzenlenirken dere ile aralarında 5.00 mt 'lik bir yol bırakılmıştır. Rekreasyon alanı içinde dere boyunca uzanan 12 mt 'lik yaya yolunun içinde 20 mt genişliğinde bir de bisiklet yolu ayrılmıştır.

Ticaret Alanı : Kuzeyde bulunan Asarlık Dersinin güneyindeki rekreasyon alanı içinde 20 mt genişliğinde ve 25 mt 'lik çevre yolu boyunca uzanan, B-2 nizamı verilen ticaret alanları ayrılmıştır. 25 mt 'lik Turgut Özal Bulvarı, diğer 25 mt 'lik şehrin içinden geçen yol ve asfaltlanmış olan 20 mt 'lik Asarlık yolundan cephe alacak konut adalarında tercihli ticaret (TM) kullanabileceklerdir. Alanda toplam ticaret kullanımı için ayrılmış alan 6.233 m^2 'dir.

İlk Öğretim : Mevcut durumda 3 adet okul bulunmaktadır ve toplam alanı 10.611 m^2 'dir. Planda öneri olarak 4 ilkokul getirilmiştir. Ve alanları 18.854 m^2 'dir.

Orta Öğretim : Mevcut durumda sadece, 5197 m^2 büyüklüğünde bir lise bulunmaktadır. Planda öneri olarak bir lise, bir de meslek lisesi önerilmektedir. Alanları toplamı 12.888 m^2 'dir.

Dini Tesisler : Asarlıkta 1 adet, Eski Köy'ün merkezinde, 1 adet Turgut Özal Bulvarı üzerinde, 1 adet de bulvarın batısında olmak üzere 3 cami vardır. (1887 m^2). Planda öneri olarak 3 cami daha ayrılmıştır ve toplam alanları 7593 m^2 'dir.

Diğer Donatılar : Asarlık'ın mevcut yerleşim dokusunda hiç bir sosyal donatı bulunmamaktadır. Planda 5975 m^2 'lik kreş, 8979 m^2 'lik sosyal tesis, 10.531 m^2 resmi kurum alanı ayrılmıştır.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı : Bu alan, planla getirilen nüfusa çalışma olanağı sağlamak için düşünülmüştür. Toplan alan 37.514 m²'dir. Alanda 3460 m² depolama alanı ve 3472 m²'lik bir kamyon garajı bulunmaktadır. Alanda E= 0.5'dir. (Asarlık Nazım İmar Plan Raporu, 1997)

5.6.4. Nazım İmar Planında yer alan kooperatif alanlarının incelenmesi

1994 yılında Belediye olan Asarlık köyünde henüz konut kooperatifleri aracılığıyla konut üretimine yönelik bir girişim söz konusu olmamıştır. Bu durumunun gelişiminde, Asarlık Köyünün Belediye olduğunda bir Nazım İmar Planına sahip olmayışı, 1994 tarihinden ancak 3 yıl sonra bir Nazım İmar Planının hazırlanmış olması etkin olmuştur.



Bölüm VI

GENEL DEĞERLENDİRME

İzmir - Anakent çeperlerinde yer alan yerleşmeler zaman içerisinde gerek nüfus yapılarında, gerek mülkiyet örüntülerinde gerekse mekansal yapılarında oldukça farklılık göstermişlerdir. 1950'lerden sonra ülke genelinde yaşanmaya başlayan hızlı kentleşme olgusu arazi kullanımı ve fiziki planlama kavramlarını doğrudan etkilemiştir.

Özellikle Nazım Plan Bürosu'nun kurulmasından sonra gündeme geleni metropoliten bütünlük içinde ve metropoliten alanın gelişmesinin yönlendirici ve bir alanda da denetleyici fiziki planlama çalışmaları yapma gerekliliği günümüzde ortadan kalkmıştır. Daha önceki yıllarda İzmir kenti için hazırlanan Nazım Planlarda varolan eksiklikler, planların hızlı kentleşme sürecini yakalamaktan uzak oluşu, bu hızlı gelişim ve değişime uygun bütüncül ve denetleyici bir Nazım Planının hazırlanamayışı, İzmir Büyükşehir Metropoliten Alan için hazırlanan/hazırlanacak Nazım İmar Planının önemini yitirmesini sağlamıştır.

Bunu başlıca nedeni, önceleri İzmir Büyükşehir mücavir alanı içinde kalmakta olup, İzmir Kent Makroformunun gelişimini belirleyen kent çeperlerindeki köylerin, 1992 yılında belde belediyesi haline gelerek İzmir Büyükşehir Belediyesinin denetiminden bağımsız hareket edebilmeleridir. 3030 Sayılı yasada ilçe belediyeleri dışındaki belediyelere yer verilmemiş olması nedeniyle belde belediyeleri oluşturulan mücavir alan sınırı dışına çıkarılmıştır. Yapılan bu işlem sonucu, kent bütününde hazırlanan Nazım İmar Planları'nın, metropoliten alanda bütünlüğü sağlayıcı, metropoliten alanın gelişmesini yönlendirici, bir anlamda gelişimi denetleyici işlevi ortadan kaldırılmıştır. İzmir Kent çeperinde görülen hızlı gelişim anakentten bağımsız gerçekleşmektedir. Kent bütünü gelişimi yönlendirmek için gerekli olan kent çeperlerindeki gelişim potansiyelinin net verilerinin elde edilmeyişi, farklı yönetim birimlerince üretilen birbirinden kopuk planlarla yapılan uygulamada sorunlar ve çelişkiler oluşmaktadır.

Halen yürürlükte olan yasalarla tüm bu parçacıl planlama çalışmalarını bütünleştirici bir planlama çalışmasını olma olasılığının düşüklüğü, kent makroformunun belirli kararlar örüntüsü çerçevesinde biçimlenmesini de imkansız kılmaktadır. Parça parça ve birbirleriyle ilgisiz görünen konut bölgeleri mekanla bütünleşme olgusundan uzak durmaktadır.

İzmir'in gelişimini yönlendirici bir potansiyele sahip olan çalışma alanında incelenen yerleşmelerde iki farklı grup belirlenmiştir.

1. Grup; İ.B.Ş.B ile fiziki plan kararlarıyla ilişkili olmayan Seyrek beldesi
2. Grup; Yakın bir zamana kadar İzmir Büyükşehir Belediyesi Mücavir Alanı içinde konumlanmış bir köy iken 1580/7469 sayılı yasa gereği bağımsız belde belediyesi haline gelen, Ulukent, Koyundere, Harmandalı, Asarlık yerleşmeleri.

1987 Kuzey Mücavir Alanı Nazım Planı'ndan bugüne kadar önemli bir gelişme aksı olma özelliğini koruyan çalışma alanının konut potansiyeli oldukça yüksektir. 1987 de hazırlanan Kuzey mücavir Nazım İmar Planında 465 ha olan gelişme konut alanı, Ulukent, Harmandalı, Koyundere, Asarlık beldelerince hazırlanan Nazım İmar Planlarında 476.5 ha'a yükseltilmiştir. 1987'den bu yana belde belediyelerinin mücavir alan sınırları içerisinde ayrılan gelişme konut alanı değer olarak fazla artmamıştır ama hektar başına düşen nüfus yani imar adalarının net yoğunluğu artmıştır. Kuzey mücavir Nazım İmar Planında hektar başına 250-300 yoğunluk önerilmiştir. Çalışma alanında yer alan belde belediyelerinin Plan onama sınırları içindeki gelişme konut alanlarının yoğunluğu ise 460 kişi/ha'dır. İnşaat hakkı belde belediyelerince onanan Nazım İmar Planlarınca yaklaşık iki kat artırılmıştır. Çalışma alanını Seyrek Beldesinin değerleri de dahil edildiğinde, İzmir kuzey aksında yer alan gelişme konut alanı 1130 ha olmaktadır.

İzmir kentinin konut açığının karşılanmasında önemli bir potansiyel olarak görülen İzmir Kuzey Aksında 1992'den bu güne kadar(köylerin belde belediyesi olmasından sonra) 26790 adet konut üretilmiştir. Bu konutların yapımı 84 adet kooperatif tarafından üstlenilmiştir. Kuzey Aksında yıllık konut üretimi aşağıdaki gibidir (Bkz. Tablo 6.1)

TABLO 6.1 Kuzey Aksında Yıllık Ortalama Konut Üretiminin Bulunması

	Koyundere	Ulukent	Harmandalı	Seyrek	Çiğli	Toplam
1987-1989					11688	11688
1992		1175			990	2165
1993	39	682				721
1994	117	1889	49		5377	7432
1995	266	1242				1508
1996		1447	139		999	2585
1997	903	1790	9681			12374
1998-2000	1184	181	1323	4683		7331
Toplam	2509	8406	11192	4683	19054	
Kuzey Aksında Toplu Konutlarla Üretilmiş Konut Adedi						45804

Nüfusun %79.22 sinin İzmir İl Merkezinde yaşayacağı varsayımı dikkate alınırsa İzmir Kent bütününde 2000 yılında 140.291 adet, 2005 yılında 65.549 konut birimi üretimi gerekmektedir (İTO, 1993). Bu verilere göre değerlendirildiğinde 2000 yılında üretimi hedeflenen konut biriminin % 20'si Kuzey aksında yer almaktadır. İzmir Kuzey Aksındaki çalışma alanı içerisine giren belde belediyelerinin Nazı Plan onama sınırları içerisindeki gelişme konut alanları toplamı 1130 ha'dır. 1992-2000 yılları arasında çalışma alanında faaliyet gösteren kooperatiflerin (448.3 ha) kapladığı alan gelişme konut alanının % 41'ini oluşturmaktadır. Gelişme konut alanlarını % 50'sinin yapılaştığı göz önünde bulundurulursa, bu yapılaşmanın % 41'inin kooperatiflerce gerçekleştirilmiş/gerçekleştirilecek olması Kuzey Aksındaki toplu konut üretiminin fazlalığını ortaya koymaktadır.

İzmir Kuzey Aksında seçilen çalışma alanını oluşturan beş belde belediyesinin Nazım Plan onama sınırları içerisindeki gelişme konut alanlarının barındıracağı nüfus büyüklüğü yaklaşık 261.240 kişidir. Çalışma alanında faaliyet gösteren kooperatiflerce üretilen konut çevrelerinde yaşayan/yaşayacak nüfus ise 107.056 kişidir. Sadece kooperatiflerle gelmiş/gelecek nüfusun gereksinim duyacağı kentsel sosyal teknik altyapı alanlarını karşılayamayan mevcut planların gelişme konut alanlarının barındıracağı hesaplanan artı 154.184 kişi kapasiteli nüfusun donatı eksikliklerini tamamlayamayacağı oldukça açıktır.

Kuzey Aksındaki ortalama kooperatif alanlarında imar adası büyüklüğü 1 ha'a denk düşmektedir. Kooperatif alanlarında ortalama konut büyüklüğü ise 75 m² olarak hesaplanmıştır(Bkz. Tablo 6.2). Dört kişilik bir ailenin uygun şartlarda yaşabilmesi için konut büyüklüğünün 90 m² olduğu düşünülürse, hesaplar sonucu bulunan 75 m²'nin yetersiz kaldığı ortaya çıkmaktadır

TABLO 6.2 Yerleşmelerdeki Kooperatiflerde Ortalama Yapı Adası ve Konut Büyüklüğü

	Koyundere	Ulukent	Harmandalı	Seyrek	Çiğli
Ort. Kooperatif Yapı Adası Büyüklüğü	10.798 m ² Yaklaşık 1 Ha	11.630 m ²	11.052 m ²	Üst gelir grubuna	Ruhsatları Dökülmedi
Kooperatiflerde ort. Konut Büyüklüğü	72 m ²	80 m ²	73 m ²	ait ort. Ko. büyüklüğü 550 m ²	sadece konut sayısı biliniyor

Konut kooperatifleri kanalıyla Kuzey Aksında yapılan konut üretimi İ.B.Ş.B Nazım İmar Planında öngörüldüğü gibi, İzmir kentinde yaşayan işçi ve dar gelirli grupları ev sahibi yapmaya yönelik amacından sapmıştır. Çalışma alanında yapılan anket sonuçlarına göre; aslında burada yer seçen kooperatiflerin üyelerinin yarısını, kooperatifin kuruluşunda öncülük etmiş kişinin yada kooperatif başkanının hemşehrilerinin ya da tanıdıklarının oluşturduğu tespit edilmiştir. Erzurum, Van, Malatya, Elazığ gibi yörelerden İzmir'e gelip yerleşmeyi düşünen kişiler bu kooperatiflerin çoğunluğunu oluşturmaktadır. Bir anlamda göçle gelen nüfusun kalitesiz konut ve konut çevreleri üretimini engellemek için geliştirilen toplu konut üretimi, göçün modernize edilmiş şekline hizmet eder hale gelmiştir.

İncelenen veriler doğrultusunda Kuzey Aksındaki konut üretim sürecinin aynı hızla devam edeceği söylenebilir. Asıl olan bu süreci durdurmaya çalışmak değil, sağlıklı kentleşme ve yaşanılabilir konut çevreleri oluşturmak yönünde süreci yönlendirmek ve denetlemektir.

Kuzey aksındaki ortalama kooperatif alanlarında ada büyüklüğü 1 ha'a denk düşmektedir. Kooperatif alanlarında ortalama konut büyüklüğü ise 75 m² olarak hesaplanmıştır (Bkz. Tablo 6.2) 4 kişilik bir ailenin uygun şartlarda yaşayabilmesi için konut büyüklüğünün 90 m² olduğu düşünülürse, hesaplar sonucu bulunan 75 m²'nin yetersiz olduğu ortaya çıkmaktadır.

İncelenen veriler doğrultusunda kuzey aksında konut üretim sürecinin aynı hızla devam edeceği söylenebilir. Asıl olan bu süreci durdurmaya çalışmak değil, sağlıklı kentleşme ve yaşanabilir konut çevreleri oluşturmak için süreci yönlendirmek ve denetlemektir.



Bölüm VII

SONUÇ

İzmir büyükşehir bütünü 1950'lerde 4 Km iken 1985'lerde 35 Km.ye ulaşmıştır. Yapılan nüfus projeksiyonları nüfus artışının gerisinde kalmış , planlar gelişmeye cevap veremez duruma gelmiştir. Ekonominin gelişmesi iş potansiyelinin fazlalığı göçleri arttırmış dolayısıyla kentin mekansal büyümesi çevre belediyelere sıçramıştır. Ülkenin diğer kentlerinde olduğu gibi İzmir'de de göç nedeniyle artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanmasında, konut üretimi nitel ve nicel açıdan yetersiz kalmıştır. Üretilen konutlar genellikle yüksek gelir grubuna hitap etmiş ve orta-alt gelir grubu kendine çözüm olarak gecekonduyu üretmiştir. Böylelikle hızla artan gecekondulu bölgeleri kentin dış çeperlerinde çoğalmaya başlamıştır. Oluşan bu yığılma ve taleple kent makroformu oluşturan akslar ve bu aksları oluşturan belde belediyelerinin önemi artmıştır.

İzmir kentinin önemli bir gelişim aksı olan kuzey aksında sanayi ve konut kullanımlarında yer verilerek işçi ve dar gelirli grupları barındıracağı varsayılarak planlar üretilmiştir. Asıl hedef gerçek üretici olan bu sınıfın iyi bir yaşam düzeyine ulaşabilmesidir. Bu sebeptendir ki toplu konut üretimine ağırlık verilmiştir.

Kuzey aksındaki belde belediyeleri 1992 yılında belediye olmuşlar ve 1992'den sonra kendi planlarını yaptırmaya ve planlar üzerindeki değişiklikleri özerk olarak gerçekleştirmeye hak kazanmışlardır. Kuzey aksını oluşturan belde Belediyeleri; Harmandalı Belediyesi, Ulukent Belediyesi, Seyrek Belediyesi, Koyundere Belediyesi, Asarlık Belediyesi, Sasalı belediyesi olarak sayılır. Yukarıda adı geçen Belediyeler en fazla konut potansiyeline sahip belediyelerdir.

Harmandalı Belediyesi hazırlamış olduğu 1/5000 Nazım İmar Planına göre 130 Ha gelişme konut alanına sahiptir. Gelişme konut alanının barındıracağı nüfus büyüklüğü 46.800 kişidir. 1999 yılına kadar inşaat ruhsatı almış ve çoğunluğu inşaatla başlamış bir kısmı bitirmiş olup kooperatiflerin yapmış olduğu veya yapacağı konut sayısı ile gelecek nüfus ise 44768 kişidir.

Ulukent Belediyesinin hazırlamış olduğu 1/5000 Nazım İmar Planının öngördüğü gelişme konut alanı ise 98 Hektardır. Bu alanın barındıracağı nüfus büyüklüğü 37632 kişi olarak hesaplanmıştır. Gelişme konut alanının % 88'i 2000 yılına kadar olan süreçte kooperatiflere verilmiştir. Kooperatifler tarafından yapılmış ve yapılmakta olan konutlara gelen nüfus ise 33624 kişidir.

Seyrek belediyesi tarafından hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Plan 612 Ha. Gelişme konut alanına sahiptir. Bu alanın barındıracağı nüfus 58140 kişidir. 1999 yılına kadar ruhsat almış kooperatiflerin getirdiği veya getireceği nüfus ise 18732 kişidir.

Koyundere Belediyesinin hazırlanmış olduğu 1/5000 nazım planına gelişme konut 160 Ha. olarak hesaplanmıştır. Yani 38400 kişiyi barındıracak kapasiteli bir plandır. 1992-1999 yılları arasında ruhsat almış kooperatiflerin getireceği nüfus ise 10036 kişidir.

Asarlık Belediyesinin hazırladığı 1/5000 Nazım planında yapılan ölçümler sonucu adı geçen belediye'deki toplam net konut alanı 129930 ha. ve gelecek nüfus 75520 kişi olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda verilen tüm verileri değerlendirdiğimizde adı geçen belde belediyelerinde gelişme konut alanlarında denk düşen toplam nüfus 256492 kişidir. Bu gelecek nüfusun 107160 kişiye denk düşen rakamın 1999 yılına kadar ruhsat almış olan kooperatifler tarafından yapılacağı bulunmuştur. Nüfusun İzmir İl Merkezinde yaşayacağı varsayımı dikkate alınırsa İzmir kent bütününde 2000 yılında 140291, 2005 yılında 65549 konut birimi üretimi gerekmektedir(İ.T.O 1993). Bu verilere göre değerlendirdiğinde 2000 yılında üretimi hedeflenen konut biriminin % 20'si Kuzey aksında 1998 yılında karşılanmıştır.

Kuzey aksında yapımı düşünölen konutların sosyal ve teknik altyapı eksiklikleri İzmir kent merkezlerine yüklenmekte ve büyük bir hızla gelişen göçlerle oluşın nüfus artışının önüne geçilmeyen İzmir kenti bu yüklenmeyi daha fazla taşıyamamaktadır. Kuzey aksındaki sosyal donatı eksikliklerinin, aktif kullanımlı rekreasyon alanlarının bulunmayışı Karşıyaka ilçe merkezine yük getirmekte ve Karşıyaka sahil bandındaki yeşil alan kapasitesinden daha fazla nüfus yoğunluğunun rekreatif ihtiyaçlarına hizmet eder konumda kalmaktadır. Sağlıklı bir kentleşme için kentin gelişen bölgelerinin büyük şehir merkezlerine daha az yük bindirecek şekilde planlamaları ve kendi içlerinde sosyal ve teknik donatılarının tamamlanarak çözümlenmeleri gerekliliği kaçınılmaz olmuştur.

Ayrıca Kuzey aksındaki toplu konut bölgeleri, göçü engellemek, planlı gelişmeyi sağlamak ve mevcut konut açığını kapatmaya yönelik bir amaca hizmet etmedikleri gibi, planlı bir şekilde İzmir'e göçün gelmesini sağlamaktadırlar. Şöyle ki; arazide yapılan anket çalışmaları sonucunda kuzey aksında yer alan kooperatif üyelerinin çoğunun Erzurum, Sivas,Tunceli,Malatya,Kars,Diyarbakır gibi şehirlerden gelenlerin oluşturduğu tespit edilmiştir. Ancak oluşumun ilginçliğini; bu kooperatif üyelerinin, bu yörelerden olup eskiden beri İzmir de oturmakta olanlardan değil, bu yörelerden İzmir'e gelmeyi düşünen ve bunun için ev sahibi olmaya çalışan kişilerin oluşturması meydana getirmektedir. Kuzey aksındaki toplu konut gelişimlerini örgütlü cemiyetleşme ve planlı bir göç hareketi olarak yorumlamak yanlış olmayacaktır.

KAYNAKLAR

Adnan Menderes Toplu Konut Projesi, “**Nihai Ç.E.D Raporu** “, Harmandalı Belediyesi yayını, Şubat 1997, İzmir

ARTU, Murat (1994), “**Barınak Yetkilileri** “, Mimarlık Dergisi, Konut Sayısı, s. 7, İzmir

AYAN, Mesut (1979), “**Kentleşme Süreci İçinde İzmir Ve Gecekondü Sorunu**”, İzmir’de Planlama Paneli, 19-20 Nisan 1979, Teksir

BALAMİR, Murat (1994), “**Kira Evinden, Kat evlerine, Apartmanlaşma: Bir Zihniyet Dönüşümü Tarihçesinden Kesitler** “, Mimarlık, s. 11-15, İzmir

BULUT, Neslihan (1997), “**İzmir Kuzey Aksı Gelişiminin İrdelenmesi**”, Lisans Bitirme Tezi, D.E.Ü Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir

GÖKMEN Hikmet, S.KAYA İlkin, GÜZEL ONAT Neslihan (1996), “ **İzmir’de Göç Olgusu Ve Barınma Sorunu**”, İzmir Kentinde Gündem 21’e Doğru, İ.B.Ş.B Yayını, s.42-55

GÜZER, Abdi (1995), “ **Konut Sorunu- Sorunu**”, Mimarlık, Yayın No: 262, s. 20-21

GÜVENÇ, Kenan (1994), “**İki Arada Bir Derede**”, Mimarlık, Konut Sayısı, s. 5-7

GERAY, Cevat (1982), “ **Genel Kooperatifçilik ve Tarihçe**”, Konut Kooperatifçiliği Semineri, 13-24 Eylül 1982, Kent-Koop. Yayınları: 22, Yorum Matbaacılık, Ankara

İzmir Belediyesi(1939), **İmar Planı Raporu**, İzmir

İzmir Belediyesi(1951), **İzmir Şehri İmar Komisyonu Raporu**, İzmir

KELEŞ Ruşen, YAVUZ Fehmi, GERAY Cevat (1978), “ **ŞEHİRCİLİK: Sorunlar-Uygulama ve Politika**”, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No: 415, Ankara

KESKİNOK Çağatay (1995), “-Barınak Yetkilileri- Yazısı Üzerine Bir Eleştiri”, Mimarlık, Yayın No: 262, s. 19

KOÇ, Hülya (1989), “ **Kentsel Konut Sunumunda Konut Kooperatiflerinin Etkinlikleri Üzerine Bir Araştırma (İzmir Örneği)**”, Doktora Tezi, D.E.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, Haziran 1989, İzmir

Konut Kooperatifleri Alt Komisyonu (2000),” **D.P.T VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Yayınlanmamış Raporu**”, Ocak 2000

ÖZÜERKEN, Şule (1988), “ **İstanbul ve Kocaeli SSK Konut Kooperatiflerinde Örgütsel Yapı Özellikleri**”, Mimarlık Dergisi, s. 37-40

ÖZDEMİR, Semahat (1993), “ **Hazine Arazileri Üzerine Bir Değerlendirme** “, Yüksek Lisans Tezi, D.E.Ü Fen Bilimleri Fakültesi, İzmir

SAVAŞIR, İskender (1994), “ **Barınmak ve Konutlar**”, Mimarlık Dergisi, s. 8, İzmir

SEYMEN Ülker, KOÇ Hülya, GÖKÇEN Şebnem, SAYGIN Ömür (1996), “ **Kent Planlama Ölçeğinde Çevre Sorunları**”, İzmir Kentinde Gündem 21’e Doğru, İ.B.Ş.B.Yayını, s. 42-55

Sosyal Planlama Başkanlığı (1982), “**Konut Sektör Raporu**”, Planlama Dairesi Yayını, Aralık 1982, s. 9 , s. 18-19, s. 22-25, s. 42-43, s. 150-155, Ankara

TEKELİ, İlhan (1993), “ **Yetmiş Yıl İçinde Türkiye’nin Konut Sorununa Nasıl Çözüm Arandı**”, Konut Araştırmaları Sempozyumu, s. 1-11, Ankara

TEKELİ, İlhan (1994), “ **Bir Ülkede Konut Sorununun Yanlış Tanımlandığı Konusunda Kuşkular Belirdi Mi Konut Sorunu Çözümüne Yaklaşmış Demektir**”, Mimarlık Dergisi, s. 9-11, İzmir

TEKELİ, İlhan (1990), “ **İmar Yasasının Değişmesi Yeniden Gündeme Gelirken**”, Mimarlık, Yayın No: 66, s. 5-6

TOPRAK, Zerrin (1990),” **Sosyal Kamu Hizmeti Olarak Konut Politikası**”, D.E.Ü İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü, Çaba Kitabevi, İzmir

TÜREL Ali, BALAMİR Murat (1996), “ **Konut Üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konut**”, Konut Araştırmaları Dizisi 14, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, Ankara

TUNA Numan, GÜNAY Baykan, TOPAKTAŞ Levent, ÜLKENLİ Kamil Zeki (1996), “ **Türkiye’de Toplu Konut Uygulamalarının Kentsel Gelişmeye Etkileri**”, Konut Araştırmaları Dizisi 9, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, Ankara

ULUĞ, Murat (1994), “ **Mimarlığın Belirdiği Uç- Konut**”, Mimarlık Dergisi, s. 12-13

EKLER

Anket çalışmaları



KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ (Soru Kağıdı)

Kooperatifin İsmi : S.S. Barınım Kent Konut Yapı Koop.

Görüşme Yapılan Kişi : Başkan (Muzaffer YILMAZ)

Görüşme Tarihi : 15.05-1999

Kooperatifin Kuruluş Tarihi : 29.12.1995

Kooperatifin Kurucuları Kimdir : Necmi CİVELEK, Feza ÖZGÜR, Zübide Bodur
Gülşay KARASU, İzzettin KOC, Necati BULUT, Özgür AR
(Emekli Öğretmen)

- a) İşyeri kooperatifi mi? *Evet*
b) Tanıdıklar bazında örgütlenen bir kooperatif mi? *Evet*
c) Profesyonel bir kooperatif mi? *Hayır*
d) Kooperatifiniz önceden birbirini tanıyan kimselerden mi oluşmuştur? *Evet*
e) Kooperatifinizin kurulmasında kim önder olmuştur? *Necmi CİVELEK*

Konutlarla İlgili Sorular

1) Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış/yapılmakta olan/ yapılacak konut birim sayısı nedir?

Bitmiş	İnşaat Halinde	Henüz Başlanmamış
—	X (24)	(56)

2) Konutların inşaatına başlama ve bitirme tarihleri nelerdir?(Ay ve Yıl)

Başlama Tarihi	Bitirme Tarihi
20.06.1998	20.09.2003

3) Kooperatifçe konut dışında tesisler yapılmış mıdır? Neler? *Hayır*

4) Hazırlanan konut projelerinin seçimlerini kimler yaptı?

- a) Ortaklar X
b) Yönetim Kurulu
c) Proje Müellifi
d) Diğer

3) Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmuş mudur? Olduysa nedir?

Hayır
7 kat. (Zemin + 6)

4) Arsanın büyüklüğü ne kadardır ?

6572 m²

5) Arsanız nerelerden veya kimlerden alınmıştır? *Kayundere Belediyesi*

- a) Özel kişilerden doğrudan doğruya
- b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığıyla
- c) Belediyeden
- d) Tamamen ortaklardan
- e) Kısmen belediyeden, kısmen ortaklardan
- f) Kısmen belediyeden, kısmen piyasadan
- h) Diğer

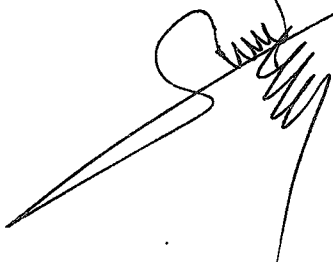
6) Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı? Nerelerde?

Hayır.

7) Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanlarını tercih sırasına göre belirtebilir misiniz?

- a) Arsa fiyatı uygun olduğu için 1
- b) İmar durumu nedeniyle 3
- c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için 5
- d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle 4
- e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için 2
- f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için 6
- g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için 7
- h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için 8
- ı) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için 9

BARKİM Kent Konut Yapı Koop
1710 Sk. No. 35/1 K.Yaka
İZMİR
K.Yaka V.D. 1420045771



KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ (Soru Kağıdı)

Kooperatifin İsmi : *Koşundere Uğur Konut Yapı Koop.*

Görüşme Yapılan Kişi : *Turgut Yılmaz*

Görüşme Tarihi : *15.05.1999*

Kooperatifin Kuruluş Tarihi : *01.11.1995*

Kooperatifin Kurucuları Kimdir : *Turgut Yılmaz, Erol Uluhan*

a) İşyeri kooperatifi mi?

(Emeklî öğretmen)

b) Tanıdıklar bazında örgütlenen bir kooperatif mi?

c) Profesyonel bir kooperatif mi?

d) Kooperatifiniz önceden birbirini tanıyan kimselerden mi oluşmuştur?

e) Kooperatifinizin kurulmasında kim önder olmuştur? *Turgut Yılmaz*

Konutlarla İlgili Sorular

1) Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış/yapılmakta olan/ yapılacak konut birim sayısı nedir?

Bitmiş

İnşaat Halinde
X (70)

Henüz Başlanmamış

42 adet

2) Konutların inşaatına başlama ve bitirme tarihleri nelerdir?(Ay ve Yıl)

Başlama Tarihi

02.02.1999

Bitirme Tarihi

02.06.2002

3) Kooperatifçe konut dışında tesisler yapılmış mıdır? Neler?

4) Hazırlanan konut projelerinin seçimlerini kimler yaptı?

a) Ortaklar

b) Yönetim Kurulu

c) Proje Müellifi

d) Diğer

3) Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmuş mudur? Olduysa nedir?

Hayır. 7 kat imarlı (Zemin + 6)

4) Arsanın büyüklüğü ne kadardır? 5000 m²

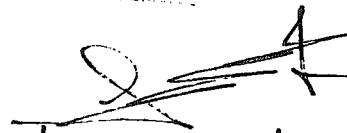
5) Arsanız nerelerden veya kimlerden alınmıştır?

- a) Özel kişilerden doğrudan doğruya
- b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığıyla
- ☒ c) Belediyeden
- d) Tamamen ortaklardan
- e) Kısmen belediyeden, kısmen ortaklardan
- f) Kısmen belediyeden, kısmen piyasadan
- h) Diğer

6) Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı? Nereelerde? Hayır

7) Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanlarını tercih sırasına göre belirtebilir misiniz?

- ☒ a) Arsa fiyatı uygun olduğu için 1
- ☒ b) İmar durumu nedeniyle 2
- c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için
- ☒ d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle 3
- ☒ e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için 4
- f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için
- g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için
- h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için
- ı) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için


Tengiz Yılmaz
Koop. Başkanı

MERAL CELEP

KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ (Soru Kağıdı)

Kooperatifin İsmi : SS - HABER KENT KONUT YAPI

Görüşme Yapılan Kişi : Mehmet TANIRSEVEN

Görüşme Tarihi : 15- 5- 1999

Kooperatifin Kuruluş Tarihi : 2. 6. 1995

Kooperatifin Kurucuları Kimdir :

- a) İşyeri kooperatifi mi?
b) Tanıdıklar bazında örgütlenen bir kooperatif mi?
c) Profesyonel bir kooperatif mi? HAYIR
d) Kooperatifiniz önceden birbirini tanıyan kimselerden mi oluşmuştur? Evet
e) Kooperatifinizin kurulmasında kim önder olmuştur? Mehmet TANIRSEVEN

Konutlarla İlgili Sorular

1) Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış/yapılmakta olan/ yapılacak konut birim sayısı nedir?

Bitmiş

İnşaat Halinde

Henüz Başlanmamış

X

2) Konutların inşaatına başlama ve bitirme tarihleri nelerdir?(Ay ve Yıl)

Başlama Tarihi

Bitirme Tarihi

3) Kooperatifçe konut dışında tesisler yapılmış mıdır? Neler?

4) Hazırlanan konut projelerinin seçimlerini kimler yaptı?

- a) Ortaklar
b) Yönetim Kurulu
c) Proje Müellifi
d) Diğer

3) Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmuş mudur? Olduysa nedir? 112417

4) Arsanın büyüklüğü ne kadardır ? 4600 m²

5) Arsanız nerelerden veya kimlerden alınmıştır?

- a) Özel kişilerden doğrudan doğruya
- b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığıyla
- c) Belediyeden X
- d) Tamamen ortaklardan
- e) Kısmen belediyeden, kısmen ortaklardan
- f) Kısmen belediyeden, kısmen piyasadan
- h) Diğer

6) Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı? Nerelerde?

7) Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanlarını tercih sırasına göre belirtebilir misiniz?

- a) Arsa fiyatı uygun olduğu için X
- b) İmar durumu nedeniyle K
- c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için
- d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle
- e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için
- f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için
- g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için
- h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için
- ı) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için

SINIRLI SORUMLU
HABER KENT
KONUT YAPI KOOPERATİFİ
Sicil No. 75669

Adres:

KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ (Soru Kağıdı)

Kooperatifin İsmi : KILINCKENT KANUT YAPI KOOP.
Görüşme Yapılan Kişi : Mustafa Ciritboğlu (Başkan)
Görüşme Tarihi : 14-07-2000
Kooperatifin Kuruluş Tarihi : 2-Ocak-1995 (ilk kuruluş Torbalı'da-
craden devir alınmış /
Kooperatifin Kurucuları Kimdir :
a) İşyeri kooperatifi mi?
b) Tanıdıklar bazında örgütlenen bir kooperatif mi?
c) Profestonel bir kooperatif mi?
d) Kooperatifiniz önceden birbirini tanıyan kimselerden mi oluşmuştur? X
e) Kooperatifinizin kurulmasında kim önder olmuştur? Mustafa Ciritboğlu

Konutlarla İlgili Sorular

1) Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış/yapılmakta olan/ yapılacak konut birim sayısı nedir?

Bitmiş

İnşaat Halinde

Henüz Başlanmamış

372 konut
bitmiş durumda

İşyeri - 6 kapıcı

2) Konutların inşaatına başlama ve bitirme tarihleri nelerdir?(Ay ve Yıl)

Başlama Tarihi

Bitirme Tarihi

Mayıs-1996

30.Eylül 2000

3) Kooperatifçe konut dışında tesisler yapılmış mıdır? Neler?

İşyeri

4) Hazırlanan konut projelerinin seçimlerini kimler yaptı?

- a) Ortaklar
- b) Yönetim Kurulu X
- c) Proje Müellifi
- d) Diğer

6) Kooperatifçe tamamlanan konutların hepsi kullanılmakta mıdır?

- ☒ a) Henüz tamamen boş
b) Kısmen boş, kısmen konut olarak ortaklarca/ kiracılarca
c) Tamamı konut olarak ortaklarca/ kiracılar tarafından

7) Kooperatifiniz ortaklarının tümü daha önce İzmir'de mi oturuyordu?

%80 i İzmir. %20 İstanbul, Ankara, Almanya, Fransa

8) Konutlarınızın bulunduğu semtlere belediye hizmetlerinden hangileri getirilmiştir?

- | | | |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|
| a) Yol
↓
Yapılmakta | b) Su
Hayır | c) Elektrik
Hayır |
| d) Kanalizasyon
↓
Yapılmakta | e) Havagazı
Yok | f) Otobüs
Yok |

9) Kooperatifiniz en çok hangi konuda ve kimlerden yardım görmüştür?

Ortaklardan

10) Kooperatifinizin en fazla güçlüklerle karşılaştığı konular aşağıdakilerden hangileridir?

- ☒ a) Ucuz ve elverişli arsa bulmak
b) Ortakların ödevlerini yapmaması
☒ c) Kredi sağlanması
d) İnşaat malzemelerinin sağlanması
e) Belediyeden inşaat ruhsatı alınması
f) Belediyeden oturma izni alınması
☒ g) Suyun getirilmesi
h) Yolum yapılması
☒ i) Elektrik sağlanması, kanalizasyon yapılması

Kooperatifin Arsa Durumu ile İlgili Sorular

1) Kooperatifin arsası/arsaları nelerdir?

Yok

2) Siz satın aldığınızda arsanın imar planı hazır mıydı?

İmar Planı ve hali hazırda.

3) Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmuş mudur? Olduysa nedir?

Hayır.

4) Arsanın büyüklüğü ne kadardır ?

7 parsel den oluşuyor.

5) Arsanız nerelerden veya kimlerden alınmıştır?

- ☒ a) Özel kişilerden doğrudan doğruya
- b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığıyla
- c) Belediyeden
- d) Tamamen ortaklardan
- e) Kısmen belediyeden, kısmen ortaklardan
- f) Kısmen belediyeden, kısmen piyasadan
- h) Diğer

6) Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı? Nerelerde?

Seyrek, Gıgı, Ulukent, Menemen.

7) Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanlarını tercih sırasına göre belirtebilir misiniz?

- a) Arsa fiyatı uygun olduğu için (1)
- b) İmar durumu nedeniyle (2)
- c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için (5)
- d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle (4)
- e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için (3)
- f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için //
- g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için //
- h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için //
- ı) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için (6)

2

ADA	PARSEL	BLOK		BLOK				TOPLAM		
		SAYISI	KATI	ADI	DAİRE SAYISI	DÜKKAN SAYISI	KAPICI	DAİRE	DÜKKAN	KAPICI
4154	1	3 (A-B-C) 6058 m ²	8	A BLOK B BLOK C BLOK	30 30 28	- - 1	- - 1	88	1	1
4225 3626 m ²	1	2 (A-B)	6	A BLOK	20	2	1	44	4	1
4226	1	2416 m ²	7	B BLOK	24	2	-			
	1		9	-	32	1	1	32	1	1
60168	4	3 (A-B-C) 5903 m ²	7	A BLOK B BLOK C BLOK	26 26 26	- - -	- - 1	78	-	1
60175	1	4 (A-B-C-D) 7993 m ²	7	A BLOK B BLOK C BLOK D BLOK	26 26 26 26	- - - -	- - - 1	104	-	1
60176	2	2151 m ²	7	-	26	-	1	26	-	1
								372	6	6

KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ (Soru Kağıdı)

Kooperatifin İsmi : Birlikbir Yapı Koop
Görüşme Yapılan Kişi : Halil Yalnız (ikinci Başkan)
Görüşme Tarihi : 14-07-2000
Kooperatifin Kuruluş Tarihi : 28.10.1994

Kooperatifin Kurucuları Kimdir : İsmail Aksakal, Metin - - -

a) İşyeri kooperatifi mi?

b) Tanıdıklar bazında örgütlenen bir kooperatif mi? Evet. Hepsisi akraba

c) Profesyonel bir kooperatif mi?

d) Kooperatifiniz önceden birbirini tanıyan kimselerden mi oluşmuştur? Evet

e) Kooperatifinizin kurulmasında kim önder olmuştur? İsmail Aksakal önder
fakat hiçbir çalışma yapmamışlar. Halil Başgöle
toplamışlar koop.

Konutlarla İlgili Sorular

1) Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış/yapılmakta olan/ yapılacak konut
birim sayısı nedir?

Bitmiş

İnşaat Halinde

Henüz Başlanmamış

30 konut
sıra aşamasında

30 daire (sıra durumu)
30 daire
inşaat halinde

2) Konutların inşaatına başlama ve bitirme tarihleri nelerdir?(Ay ve Yıl)

Başlama Tarihi

Bitirme Tarihi

Ekim-1997

3ay sonra biter,yıl
Ekim-2000

3) Kooperatifçe konut dışında tesisler yapılmış mıdır? Neler?

Yapılmadı

4) Hazırlanan konut projelerinin seçimlerini kimler yaptı?

a) Ortaklar

b) Yönetim Kurulu ve ortaklar

c) Proje Müellifi

d) Diğer

3) Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmuş mudur? Olduysa nedir?

Hayır olmadı.

4) Arsanın büyüklüğü ne kadardır ?

11.700 m² (içinde 5 blok var)

5) Arsanız nerelerden veya kimlerden alınmıştır?

- ☒ a) Özel kişilerden doğrudan doğruya -Seser Kuyumculuk
☐ b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığıyla
☐ c) Belediyeden
☐ d) Tamamen ortaklardan
☐ e) Kısmen belediyeden, kısmen ortaklardan
☐ f) Kısmen belediyeden, kısmen piyasadan
☐ h) Diğer

6) Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı? Nerelerde?

Örnekköy, Cigla

7) Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanlarını tercih sırasına göre belirtebilir misiniz?

- ☒ a) Arsa fiyatı uygun olduğu için
☐ b) İmar durumu nedeniyle ✓
☐ c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için ✓
☒ d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle X
☒ e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için ✓
☐ f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için ✓
☐ g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için ✓
☐ h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için ✓
☒ i) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için

Halil Yıldız

KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ (Soru Kağıdı)

Kooperatifin İsmi : Cengizler Toplu Konut
Görüşme Yapılan Kişi : Selda Tane (Yönetim Kurulu Üyesi)
Görüşme Tarihi : 4.07.2000
Kooperatifin Kuruluş Tarihi : 4 - Ocak - 1995

Kooperatifin Kurucuları Kimdir :

a) İşyeri kooperatifi mi?

b) Tanıdıklar bazında örgütlenen bir kooperatif mi?

☒ c) Profesyonel bir kooperatif mi?

d) Kooperatifiniz önceden birbirini tanıyan kimselerden mi oluşmuştur?

e) Kooperatifinizin kurulmasında kim önder olmuştur? Kenan Cengiz

Konutlarla İlgili Sorular

1) Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış/yapılmakta olan/ yapılacak konut birim sayısı nedir?

Bitmiş

İnşaat Halinde

Henüz Başlanmamış

246 daire
2 dükkan

2) Konutların inşaatına başlama ve bitirme tarihleri nelerdir?(Ay ve Yıl)

Başlama Tarihi

Bitirme Tarihi

4.03.1999

3) Kooperatifçe konut dışında tesisler yapılmış mıdır? Neler?

4) Hazırlanan konut projelerinin seçimlerini kimler yaptı?

a) Ortaklar

b) Yönetim Kurulu

c) Proje Müellifi

☒ d) Diğer Kenan Cengiz

3) Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmuş mudur? Olduysa nedir?

Hayır.

4) Arsanın büyüklüğü ne kadardır ?

33.000m²

5) Arsanız nerelerden veya kimlerden alınmıştır?

- a) Özel kişilerden doğrudan doğruya
- b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığıyla
- c) Belediyeden
- d) Tamamen ortaklardan
- e) Kısmen belediyeden, kısmen ortaklardan
- f) Kısmen belediyeden, kısmen piyasadan
- h) Diğer

6) Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı? Nerelerde?

Karsiyaka, Örnekköy, Çiğli

7) Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanlarını tercih sırasına göre belirtebilir misiniz?

- a) Arsa fiyatı uygun olduğu için (1)
- b) İmar durumu nedeniyle (6)
- c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için (8)
- d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle (7)
- e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için (2)
- f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için (3)
- g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için (3)
- h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için (4)
- i) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için (5)

Koray Cengiz

KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ (Soru Kağıdı)

Kooperatifin İsmi : S.S. ULUENT-KOOP. BİRLİĞİ

Görüşme Yapılan Kişi : Ayşun Akay C

Görüşme Tarihi : 15-5-1999

Kooperatifin Kuruluş Tarihi : 1996

Kooperatifin Kurucuları Kimdir : Belediye bünyesinde kurulmuştur.

a) İşyeri kooperatifi mi?

b) Tanıdıklar bazında örgütlenen bir kooperatif mi?

☒ c) Profesyonel bir kooperatif mi?

d) Kooperatifiniz önceden birbirini tanıyan kimselerden mi oluşmuştur?

e) Kooperatifinizin kurulmasında kim önder olmuştur?

Konutlarla İlgili Sorular

1) Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış/yapılmakta olan/ yapılacak konut birim sayısı nedir?

Bitmiş

İnşaat Halinde

Henüz Başlanmamış

720 ADET inşaat devam ediyor. 120 konut başlandı

2) Konutların inşaatına başlama ve bitirme tarihleri nelerdir?(Ay ve Yıl)

Başlama Tarihi 1. etap 31.8.1997.

Bitirme Tarihi

3-3.5 yıl ortalamada bitiş süreci.

3) Kooperatifçe konut dışında tesisler yapılmış mıdır? Neler?

Hayır.

4) Hazırlanan konut projelerinin seçimlerini kimler yaptı?

a) Ortaklar

☒ b) Yönetim Kurulu

c) Proje Müellifi

d) Diğer

3) Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmuş mudur? Olduysa nedir?

4) Arsanın büyüklüğü ne kadardır ?

5) Arsanız nerelerden veya kimlerden alınmıştır?

- a) Özel kişilerden doğrudan doğruya
- b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığıyla
- c) Belediyeden
- d) Tamamen ortaklardan
- e) Kısmen belediyeden, kısmen ortaklardan
- f) Kısmen belediyeden, kısmen piyasadan
- h) Diğer

6) Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı? Nerelerde?

Hayır.

7) Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanlarını tercih sırasına göre belirtebilir misiniz?

- a) Arsa fiyatı uygun olduğu için
- b) İmar durumu nedeniyle
- c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için
- d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle
- e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için
- f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için
- g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için
- h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için
- ı) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için

i). Belediye müccur olanı içinde bulunması. Çevresinde yapılaşmanın olması - geleceğe yönelik prim getirmesi.

KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ (Soru Kağıdı)

Kooperatifin İsmi : S.S Tekaizçi Konut Yapı Koop.

Görüşme Yapılan Kişi : Yavuz Altındiş

Görüşme Tarihi : 8. 05. 1999

Kooperatifin Kuruluş Tarihi : 15. 09. 1993

Kooperatifin Kurucuları Kimdir : Yavuz Altındiş, Cahit Sağcı, Gülten Sakan
(İktisat mezunu)

a) İşyeri kooperatifi mi? H

b) Tanıdıklar bazında örgütlenen bir kooperatif mi? E

c) Profesyonel bir kooperatif mi? H

d) Kooperatifiniz önceden birbirini tanıyan kimselerden mi oluşmuştur? E

e) Kooperatifinizin kurulmasında kim önder olmuştur? Yavuz Altındiş

Konutlarla İlgili Sorular

1) Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış/yapılmakta olan/ yapılacak konut birim sayısı nedir?

Bitmiş

İnşaat Halinde

Henüz Başlanmamış

130 daire
kaba inşaat bitmiş

130 Adet

2) Konutların inşaatına başlama ve bitirme tarihleri nelerdir?(Ay ve Yıl)

Başlama Tarihi

Bitirme Tarihi

17. 01. 1994

3) Kooperatifçe konut dışında tesisler yapılmış mıdır? Neler?

4) Hazırlanan konut projelerinin seçimlerini kimler yaptı?

a) Ortaklar

b) Yönetim Kurulu

c) Proje Müellifi

d) Diğer

3) Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmuş mudur? Olduysa nedir?

Plan iptal oldu. (İmar Planı ~~imar~~ iptal oldu. Arsalar
tarla vasfına döndü, imarsız olarak devran ediyor).

4) Arsanın büyüklüğü ne kadardır ?

$$32000 \text{ m}^2$$

5) Arsanız nerelerden veya kimlerden alınmıştır?

- a) Özel kişilerden doğrudan doğruya
b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığıyla
c) Belediyeden
d) Tamamen ortaklardan
e) Kısmen belediyeden, kısmen ortaklardan
f) Kısmen belediyeden, kısmen piyasadan
h) Diğer

6) Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı?Nerelerde?

Aug. 13. Salzedo

7) Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanlarını tercih sırasına göre belirtebilir misiniz?

- a) Arsa fiyatı uygun olduğu için
- b) İmar durumu nedeniyle
- c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için
- d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle
- ☒ e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için
- f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için
- g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için
- h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için
- ☒ i) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için

9. 8. 1971
KONUT YAP KOOPERATİFİ
12 M R.
Tamer A. Karadas

KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ (Soru Kağıdı)

Kooperatifin İsmi : ~~Canta-kent~~ Keren Cengiz (İst birlik Başkanı)
Görüşme Yapılan Kişi : Selma Tane (Yönetim Kurulu Üyesi)
Görüşme Tarihi : 14.07.2000
Kooperatifin Kuruluş Tarihi : Şubat, 1993

Kooperatifin Kurucuları Kimdir :

- a) İşyeri kooperatifi mi?
- b) Tanıdıklar bazında örgütlenen bir kooperatif mi?
- c) ☒ Profestonel bir kooperatif mi?
- d) Kooperatifiniz önceden birbirini tanıyan kimselerden mi oluşmuştur?
- e) Kooperatifinizin kurulmasında kim önder olmuştur? Keren Cengiz

Konutlarla İlgili Sorular

1) Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış/yapılmakta olan/ yapılacak konut birim sayısı nedir?

Bitmiş

İnşaat Halinde

Henüz Başlanmamış

237 daire
7 dükkan.

2) Konutların inşaatına başlama ve bitirme tarihleri nelerdir?(Ay ve Yıl)

Başlama Tarihi

Bitirme Tarihi

8. Ay - 1993

30.12.1997

3) Kooperatifçe konut dışında tesisler yapılmış mıdır? Neler?

4) Hazırlanan konut projelerinin seçimlerini kimler yaptı?

- a) Ortaklar
- b) Yönetim Kurulu
- c) Proje Müellifi
- d) ☒ Diğer Kooperatif ist birlik başkanı (Keren Cengiz)

3) Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmuş mudur? Olduysa nedir?

Hayır.

4) Arsanın büyüklüğü ne kadardır ?

~ 23000m²

5) Arsanız nerelerden veya kimlerden alınmıştır?

- ☒ a) Özel kişilerden doğrudan doğruya
- b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığıyla
- c) Belediyeden
- d) Tamamen ortaklardan
- e) Kısmen belediyeden, kısmen ortaklardan
- f) Kısmen belediyeden, kısmen piyasadan
- h) Diğer

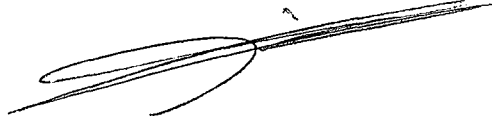
6) Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı? Nerelerde?

Karsıyaka, Örnekkoy, Çiğli,

7) Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanlarını tercih sırasına göre belirtebilir misiniz?

- a) Arsa fiyatı uygun olduğu için (1)
- b) İmar durumu nedeniyle
- c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için
- d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle
- e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için (2)
- f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için (3)
- g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için (3)
- h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için (4)
- ı) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için (5)

Arnan Cengiz



KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ (Soru Kağıdı)

Kooperatifin İsmi : Centaz Toplu Konut 1 - 2 - 3
Görüşme Yapılan Kişi : Selda Tene (Yönetim Kurulu Üyesi)
Görüşme Tarihi : 14.07.2000
Kooperatifin Kuruluş Tarihi : Subat, 1993

Kooperatifin Kurucuları Kimdir :

- a) İşyeri kooperatifi mi?
- b) Tanıdıklar bazında örgütlenen bir kooperatif mi?
- ☒ c) Profesyonel bir kooperatif mi?
- d) Kooperatifiniz önceden birbirini tanıyan kimselerden mi oluşmuştur?
- e) Kooperatifinizin kurulmasında kim önder olmuştur?

Konutlarla İlgili Sorular

1) Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış/yapılmakta olan/ yapılacak konut birim sayısı nedir?

Bitmiş

İnşaat Halinde

Henüz Başlanmamış

- 1. ~~126~~ 126 daire, 7 dükkan (4.4.1995 ruhsat tarihi)
 - 2. ~~138~~ 138 daire, 5 dükkan (31.07.1996 ruhsat tarihi, Yapı Kullanma 26.10.1995)
 - 3. inşaat halinde, 2001 Haziran'da bitecek. 138 daire, 5 dükkan
- 2) Konutların inşaatına başlama ve bitime tarihleri nelerdir? (Ay ve Yıl)

Başlama Tarihi

Bitirme Tarihi

- 1. 4.4.1995
 - 2. 21.07.1996
 - 3. 25.12.1996
- 17.05.1998
26.10.1995

3) Kooperatifçe konut dışında tesisler yapılmış mıdır? Neler?

4) Hazırlanan konut projelerinin seçimlerini kimler yaptı?

- a) Ortaklar
- b) Yönetim Kurulu
- c) Proje Müellifi
- ☒ d) Diğer Kenan Cengiz. İst birlik başkanı.

3) Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmuş mudur? Olduysa nedir?

4) Arsanın büyüklüğü ne kadardır ?

60.000.m²

5) Arsanız nerelerden veya kimlerden alınmıştır?

a) Özel kişilerden doğrudan doğruya

b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığıyla

c) Belediyeden

d) Tamamen ortaklardan

e) Kısmen belediyeden, kısmen ortaklardan

f) Kısmen belediyeden, kısmen piyasadan

h) Diğer

6) Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı? Nerelerde?

Çmekkdy, Kersugete, C. N. Y.

7) Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanlarını tercih sırasına göre belirtebilir misiniz?

a) Arsa fiyatı uygun olduğu için ①

b) İmar durumu nedeniyle ⑦

c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için ⑧

d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle ⑥

e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için ②

f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için ⑨

g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için ⑤

h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için ④

ı) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için ⑤

Kenan Cengi 2



KONUT KOOPERATİFLERİ ANKETİ (Soru Kağıdı)

Kooperatifin İsmi : S.S. YAKINKENT KONUT YAPI KOOP
Görüşme Yapılan Kişi : Yılmaz DURMAZ (Emekli Öğretmen).
Görüşme Tarihi : 15.05.1999
Kooperatifin Kuruluş Tarihi : 1993

Kooperatifin Kurucuları Kimdir : Yüksel Eren, Hafize Gimen

- a) İşyeri kooperatifi mi? —
b) Tanıdıklar bazında örgütlenen bir kooperatif mi? —
c) Profesyonel bir kooperatif mi? —
d) Kooperatifiniz önceden birbirini tanıyan kimselerden mi oluşmuştur? Kısmen
e) Kooperatifinizin kurulmasında kim önder olmuştur? Yüksel Eren Hafize Gimen

Konutlarla İlgili Sorular

1) Kooperatifinizce şimdiye kadar yapılmış/yapılmakta olan/ yapılacak konut birim sayısı nedir?

Bitmiş	İnşaat Halinde	Henüz Başlanmamış
142 (Alt yapı çalışmasında)	—	—

2) Konutların inşaatına başlama ve bitirme tarihleri nelerdir?(Ay ve Yıl)

Başlama Tarihi

29.10.1993

Bitirme Tarihi

30.05.1999 (ot. ruh. alınmamı)

3) Kooperatifçe konut dışında tesisler yapılmış mıdır? Neler?

Hayır

4) Hazırlanan konut projelerinin seçimlerini kimler yaptı?

- a) Ortaklar
b) Yönetim Kurulu
c) Proje Müellifi
d) Diğer

3) Satın alındıktan sonra arsanın imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmuş mudur? Olduysa nedir?

4) Arsanın büyüklüğü ne kadardır ?

60.000.m²

5) Arsanız nerelerden veya kimlerden alınmıştır?

a) Özel kişilerden doğrudan doğruya

b) Özel kişilerden komisyoncu aracılığıyla

c) Belediyeden

d) Tamamen ortaklardan

e) Kısmen belediyeden, kısmen ortaklardan

f) Kısmen belediyeden, kısmen piyasadan

h) Diğer

6) Arsanızı satın almadan önce başka semtlerde arsa aradınız mı? Nerelerde?

Emekli, Karsiyaka, A.Ş.

7) Bu semti ve bu arsayı seçmenizde aşağıda sayacağımız etkenlerden sizce önemli olanlarını tercih sırasına göre belirtebilir misiniz?

a) Arsa fiyatı uygun olduğu için ①

b) İmar durumu nedeniyle ⑦

c) Ortakların işyerlerine yakın olduğu için ⑧

d) Sosyal çevreyi tercih nedeniyle ⑥

e) Ulaşım olanakları fazla olduğu için ②

f) Eğitim kuruluşlarına yakın olduğu için ⑨

g) Sağlık kuruluşlarına yakın olduğu için ③

h) Diğer kooperatiflere yakın olduğu için ④

ı) Çocuk bahçeleri, parklar bulunduğu için ⑤

Kenan Cengiz