

DÜŞÜK GELİRLİLER İÇİN KONUT

138798

Dokuz Eylül Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi

Mimarlık Bölümü, Bina Bilgisi Anabilimdalı

Özlem ARSLAN

Kasım, 2003

İZMİR

138798

YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

Özlem Arslan tarafından Yrd. Doç. Dr. Hikmet Gökmen yönetiminde hazırlanan “DÜŞÜK GELİRLİLER İÇİN KONUT” başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

H. Gökmen

Yrd. Doç. Dr. Hikmet Gökmen

Yönetici

Y. Doç. Dr. İpek ÖZBEK SÖNMEZ Yard. Doç. Dr. İlkin KAYA.

İpek Sönmez

Jüri Üyesi

Jüri Üyesi

Prof. Dr. Cahit Helvacı

Prof. Dr. Cahit Helvacı

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın geliştirilmesinde düşünce ve eleştirileriyle beni yönlendiren danışmanım Sayın Yard. Doç. Dr. Hikmet Gökmen'e, tezin yazılabilmesinde çok önemli bir yeri olan destek ve anlayışı için,

Balçova Belediyesi'ne, yüksek lisans eğitimimde tanıdıkları olanaklar için,

aileme ve arkadaşlarıma, hep yanımda oldukları için,

teşekkür ederim.

Özlem ARSLAN

Kasım, 2003

ÖZET

İnsan yerleşimlerinin en küçük birimi olan konut, birey ya da aile için barınak işlevi görmektedir. Temel bir hak ve gereksinim olarak barınma bireyin ya da ailenin toplumdaki yerini belirleyen kriterlerden bağımsız olarak, yalnızca toplumun bir üyesi olması nedeniyle belli standartlara uygun konutlardan yararlanması anlamına gelmektedir. Bir konuta sahip olmak ya da bir konutu kullanma hakkına sahip olmak temel bir hak sayılmasına rağmen toplumun tüm kesimleri bu haktan eşit şekilde yararlanamamaktadır. Genelde tüm dünyada ve özelde Üçüncü Dünya Ülkeleri'nde geçerli olan ekonomik ve sosyal ortam düşük gelirli kentlilerin konut erişimini engellemektedir. Dünya nüfusunun yaklaşık dörtte biri, standart altı konutlarda ve bu konutların oluşturduğu kentsel hizmetlerin çoğundan bazen tümünden yoksun çevrelerde yaşamaktadır. Mimarlık geleneksel olarak anıtsal yapılar ve toplumun ayrıcalıklı kesimleri için konutlar yapılmasıyla ilgilenmiştir. Toplumun çoğunluğunu oluşturan kesimler için konut yapılması mimarlık tarihinde yeni sayılabilecek bir alandır. Özellikle düşük gelirli için konut yapma deneyimleri, bu alanda politika ve uygulama alternatiflerinin geliştirilmesini gerektirmiştir.

Bu çalışmada mimarlık pratiğinde düşük gelirli için konut uygulamalarının incelenmesi amaçlanmıştır. Öncelikle konutun temel bir hak ve gereksinim olarak önemine değinilmiştir. Konut, fiziksel çevrenin alt birimi olarak da ele alınarak, yerleşilebilir konut alanlarının nitelikleri tanımlanmaya çalışılmıştır. Genel bir çerçevede konut sorunu tartışılmış, sorundan en çok düşük gelirli grupların etkilendiği belirtilmiştir. Yoksulluk ve düşük gelirlilik tanımları üzerinde durularak düşük gelirli yaşam koşulları ve düşük gelirli yerleşimlerinin nitelikleri incelenmiştir. Düşük gelirli için konut üretim biçimleri tartışılmış, alternatif

uygulama ve politikalar ele alınmıştır. Son olarak da gelişmekte olan ve gelişmiş ÷lkelerde düşük gelirliiler için konut uygulamaları ve önerileri örneklenmiştir.

Anahtar Szc÷kler: D÷ř÷k Gelirlilik, Konut Sorunu, Gecekondu ve k÷nt÷ Bölgeleri, Alternatif Konut Politikaları, Mimari rnekler.



ABSTRACT

House, the smallest unit of human settlements, acts as a shelter for the individual or the family. Shelter as a basic human right and need means that the individual or the family, just for being a member of the society, independent from the criteria by which its place in the society is determined, must benefit from the houses of the appropriate standard. Although it is considered to be a basic right to have a house or to have the right to occupy a house, the groups in the society can not utilise it equally. Housing accessibility of the low-income groups is obstructed by the economic and social system which is valid in the world in general, and in the Third World Countries in particular. Almost one quarter of the world population live in substandard houses in the settlements which lacked most of or sometimes all of the urban services. Traditionally architecture was dedicated to the design of the monumental buildings and of the houses for the privileged groups of the society. Designing housing for the groups which constitute most of the society is a relatively new field in architecture. Especially, low-income housing experience required the development of policy and application alternatives.

In this study investigation of low-income housing applications in architectural practice is aimed. Firstly, the importance of the house as a basic human right and need is defined. House is also studied as the smallest unit of the physical environment. Housing problem is discussed in a general framework, and low-income groups are identified to be mostly affected by the problem. Definitions of “poverty” and “low-income” are emphasized and qualities of low-income settlements are studied. Low-income housing production is analyzed and alternative policy and applications are determined. Finally, low-income housing applications and proposals in the developing countries and in the developed world is sampled.

Key Words: Low-Income, Housing Problem, Squatter Settlements and Slums,
Alternative Housing Policies, Architectural Examples.



İÇİNDEKİLER

Teşekkür.....	i
Özet.....	ii
Abstract.....	iv
İçindekiler.....	vi
TabloListesi.....	x
Şekil Listesi.....	xi
Resim Listesi.....	xv

Bölüm Bir

GİRİŞ

1.1 ProbleminTanımı.....	1
1.2 Araştırmanın Amaç ve Kapsamı.....	7
1.3 Araştırmanın Yöntemi.....	8

Bölüm İki

KONUT GEREKSİNİMİ VE DÜŞÜK GELİRLİLİK

2.1 Giriş.....	9
2.2 Temel Bir Gereksinim ve Hak Olarak Konut.....	10
2.3 Yerleşilebilir Fiziksel Çevrenin Altbirimi Olarak Konut.....	13
2.3.1 Yerleşilebilir Konut Alanlarında Mekan Nitelikleri.....	17
2.3.2 Yerleşilebilir Konut Alanlarında Mekan Hiyerarşileri.....	20
2.4 Konut Sorunu.....	24
2.5 Yoksulluk ve Düşük Gelirlilik Tanımları.....	32
2.5.1 Mutlak Yoksulluk.....	35
2.5.2 Göreli Yoksulluk.....	39
2.5.3 Diğer Yoksulluk Kriterleri.....	40
2.5.4 Düşük Gelirlilik.....	42
2.6 Bölüm Sonuçları.....	45

Bölüm Üç

DÜŞÜK GELİRLİ YERLEŞİM ALANLARI

3.1 Giriş.....	46
3.2 Düşük Gelirli Yerleşim Alanlarının Nitelikleri.....	51
3.2.1 Gecekondu Bölgeleri.....	52
3.2.2 Çöküntü Bölgeleri.....	57
3.3 Düşük Gelirlilere Yönelik Toplu Konut Uygulamaları ve Sorunları	58
3.4 Bölüm Sonuçları.....	66

Bölüm Dört

DÜŞÜK GELİRLİLER İÇİN KONUT ÜRETİM BİÇİMLERİ: UYGULAMA VE POLİTİKA ALTERNATİFLERİ

4.1 Giriş.....	68
4.2 Düşük Gelirliler için Konut Üretim Biçimleri.....	71
4.2.1 Devletin Düşük Gelirliler İçin Konut Üretimi.....	72
4.2.2 Özel Sektörün Düşük Gelirliler İçin Konut Üretimi.....	78
4.2.3 Kooperatiflerin Düşük Gelirliler İçin Konut Üretimi.....	79
4.3 Düşük Gelirliler İçin Konut Üretiminde Alternatif Uygulama ve Politikalar.....	83
4.3.1 Kendi Evini Yapana Yardım (Self-Help) Uygulamaları.....	87
4.3.1.1 Gecekondu ve Çöküntü Bölgeleri İyileştirme Programları.....	96
4.3.1.2 Altyapılı Arsa ve Hizmet Sunumu.....	99
4.3.1.3 Çekirdek (Nüve) Konut Sunumu.....	104
4.3.2 Düşük Gelirliler İçin Konut Üretiminde Politika Alternatifleri.....	108
4.3.2.1 Kiralık Konut Politikası ve Kira Denetimi.....	110
4.3.2.2 Küçük Konut Üretimine Desteklenmesi.....	113
4.3.2.3 Düşük Gelirliler İçin Konut Üretiminde Diğer Politikalar.....	114
4.4 Bölüm Sonuçları.....	118

Bölüm Beş

MİMARLIK PRATİĞİNDE DÜŞÜK GELİRLİLER İÇİN KONUT

5.1 Giriş.....	128
5.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Düşük Gelirliler İçin Konut Uygulamaları ve Önerileri.....	130
5.3 Gelişmiş Ülkelerde Düşük Gelirliler İçin Konut Uygulamaları.....	212

Bölüm Altı

SONUÇ

6.1 Sonuçlar.....	241
Kaynaklar.....	251



TABLO LİSTESİ

Tablo 4.1 Düşük Gelirlilerin Konut Erişiminin Arttırılması İçin Politikalar.....	122
Tablo 4.2 Düşük Gelirlilerin Altyapı ve Hizmet Erişiminin Arttırılması İçin Politikalar.....	125



ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1 Twin Parks Northeast Konutları.....	60
Şekil 5.1 Setapak Jaya Yerleşim Planı.....	134
Şekil 5.2 Setapak Jaya İki ve Üç Katlı Konutların Aksonometrik Görünüşü.....	135
Şekil 5.3 Shushtar Yeni Kent Yerleşim Planı.....	140
Şekil 5.4 Eski Bagalkot'da Sokak Dokusu.....	142
Şekil 5.5 Yeni Bagalkot Kent Planında Modül ve Stripler.....	143
Şekil 5.6 Yeni Bagalkot Kent Planında Tipik Konut Modülü ve Pazar Modülü.....	143
Şekil 5.7 A2 ve B1 Tipi Konutlar.....	144
Şekil 5.8 C1 Tipi Konut Zemin ve Üst Kat Planları.....	144
Şekil 5.9 Tipik Konut Grubu.....	145
Şekil 5.10 Maré Konut Grubu Görünüşü.....	149
Şekil 5.11 Maré Konut Yerleşimi Sokak Görünüşü.....	150
Şekil 5.12 Maré Konut Yerleşim Planı ve Yerleşim Şeması.....	150
Şekil 5.13 Maré Konut Yerleşimi A Tipi İki Katlı Konut.....	151
Şekil 5.14 Maré Konut Yerleşimi B Tipi İki Katlı Konut.....	151
Şekil 5.15 Maré Konut Yerleşimi C ve D Tipi Tek Katlı Konutlar.....	152
Şekil 5.16 Aranya Yerleşim Planı	156
Şekil 5.17 Aranya Yerleşimi Yol Genişlikleri.....	160
Şekil 5.18 Aranya Kent Merkezi Görünüşü.....	162
Şekil 5.19 Aranya Kent Merkezi Kesit.....	162
Şekil 5.20 Aranya Bölüm Oluşumu.....	163
Şekil 5.21 Aranya Açık Alan Dağılımı.....	164
Şekil 5.22 Aranya Bölüm İçi Yol Ağı.....	166
Şekil 5.23 Aranya Tipik Bitkilendirme.....	168
Şekil 5.24 Aranya Konut Grubu ve Konut Grubu Seviyesinde Sokak Dokusu.....	171

Şekil 5.25 Konut Gelişim Alanı ve İç Sokak Karakteri.....	172
Şekil 5.26 Düz Parseller ve Servis Boşlukları.....	172
Şekil 5.27 Parsel Yapılanmaları	172
Şekil 5.28 Konut Formunun Evrimi.....	174
Şekil 5.29 Aşamalı Konut Yapımı.....	175
Şekil 5.30 İnşa Edilmiş Çevrenin Karakteri.....	176
Şekil 5.31 Örnek Konut Görünüşleri.....	177
Şekil 5.32 Belapur Yerleşim Planı.....	180
Şekil 5.33 Avlu Çevresinde Yedi Ev Planı.....	181
Şekil 5.34 Konut Tiplerinin Planları ve Aksonometrik Çizimleri.....	182
Şekil 5.35 A ve E Tipi Konutların Plan ve Görünüşleri.....	183
Şekil 5.36 Hudco Avlulu Konutları Perspektif.....	184
Şekil 5.37 Hudco Avlulu Konutlar Planlar.....	184
Şekil 5.38 Hudco Yerleşim Planı.....	185
Şekil 5.39 Khuda-Ki-Basti Yerleşim Planı.....	186
Şekil 5.40 Khuda-Ki- Basti Parsel Planı.....	186
Şekil 5.41 Building Together Yerleşim Planı.....	188
Şekil 5.42 Building Together Konutlarının Zemin ve Üst Kat Planları.....	188
Şekil 5.43 PREVI Yerleşim Planı.....	190
Şekil 5.44 PREVI Konut Grubu.....	191
Şekil 5.45 A ve B Tipi Konutların Zemin Kat Planları.....	192
Şekil 5.46 PREVI Konutları Correa Önerisi.....	193
Şekil 5.47 Uygulanan Konutlar.....	193
Şekil 5.48 Dagat-Dagatan Kent Planı.....	195
Şekil 5.49 Barangay Yerleşim Planı.....	196
Şekil 5.50 Konut Planları ve Kesitleri.....	197
Şekil 5.51 Silonglu Konut Planı ve Kesiti.....	198
Şekil 5.52 İkinci Ödül Yapım Aşamaları.....	200
Şekil 5.53 İkinci Ödül Yerleşim Planı Şeması.....	201
Şekil 5.54 İkinci Ödül Zemin Kat Planları.....	202
Şekil 5.55 İkinci Ödül Konut Görünüşleri.....	202

Şekil 5.56 Üçüncü Ödül Konut Alanı Yerleşimi.....	203
Şekil 5.57 Üçüncü Ödül Yerleşim Planı.....	204
Şekil 5.58 Devletin Sağladığı İlk Aşama ve Yerleşilmiş Konutlar.....	205
Şekil 5.59 Tip A (11x5m-10 Kişi).....	205
Şekil 5.60 Tip B (9x5m-7 Kişi).....	205
Şekil 5.61 A ve B Konut Tiplerinin Büyüme Süreci.....	205
Şekil 5.62 Beton Blok Modülü.....	206
Şekil 5.63 Birinci Mansiyon Konut Zemin-Üst Kat Planları ve Kesit.....	206
Şekil 5.64 Aksonometrik Konut Görünüşü.....	207
Şekil 5.65 Zemin ve Üst Kat Planları.....	208
Şekil 5.66 Görünüşler.....	208
Şekil 5.67 Konut Gelişim Aşamaları.....	209
Şekil 5.68 Arkad Kesiti.....	209
Şekil 5.69 Yerleşim Planı.....	210
Şekil 5.70 Studlands Park Plan Evrimi.....	216
Şekil 5.71 Studlands Park Yerleşim Planı.....	217
Şekil 5.72 Üç Kişilik Konut Zemin ve Üst Kat Planları.....	218
Şekil 5.73 Dört Kişilik Konut Zemin ve Üst Kat Planları.....	218
Şekil 5.74 Üç ve Dört Kişilik Bahçeli Konut Planı.....	218
Şekil 5.75 Avlu Görünüşü ve Kesit.....	220
Şekil 5.76 Esnek Birim Planları.....	220
Şekil 5.77 Sokak Görünüşü.....	220
Şekil 5.78 Zemin Kat Planı.....	220
Şekil 5.79 Tent City Zemin Kat Planı.....	222
Şekil 5.80 Homan Square Yerleşim Planı.....	223
Şekil 5.81 Homan Square Kent Konutu Kat Planları.....	224
Şekil 5.82 Homan Square Müstakil Konut Kat Planları	224
Şekil 5.83 Homan Square Apartman Birimleri.....	225
Şekil 5.84 Spring Creek Gardens Tipik Kat ve Yerleşim Planı.....	226
Şekil 5.85 New York City Sosyal Konutları Kat Planları.....	227
Şekil 5.86 Del Carlo Court Yerleşim Planı.....	228
Şekil 5.87 Del Carlo Court Kat Planları.....	229

Şekil 5.88 Sunrise Place Konut Birimleri.....	230
Şekil 5.89 Day Break Grove Zemin Kat Planları.....	231
Şekil 5.90 Eski Henry Horner Evleri Yerleşim Planı.....	232
Şekil 5.91 Yeni Henry Horner Evleri Yerleşim Planı.....	233
Şekil 5.92 Four Sisters Konut Kooperatifi Zemin Kat Planları.....	235
Şekil 5.93 Kent İçinde 23 Highbridge Heights Yapısının Dağılımı.....	237
Şekil 5.94 Highbridge Heights No: 20 Yerleşim Planı	238
Şekil 5.95 Highbridge Heights No: 20 Kat Planı.....	238
Şekil 5.96 Historic King Place Sokak Görünüşü.....	239
Şekil 5.97 Historic King Place Birinci ve Dördüncü Kat Planları.....	239
Şekil 5.98 Milwaukee West Development Rehabilitasyon Önerisi.....	240
Şekil 5.99 Milwaukee West Development Mevcut Plan.....	240
Şekil 5.100 Milwaukee West Development Öneri Plan.....	240



RESİM LİSTESİ

Resim 3.1 Pruitt-Igoe Hava Fotoğrafı.....	62
Resim 5.1 Setapak- Jaya İç Avludan ve Sokaktan Konut Grubu Görünüşleri.....	137
Resim 5.2 Shustar Yeni Kent Komşuluk Detayı.....	141
Resim 5.3 Shustar Yeni Kent Yaya Yolundan Bir Görünüş.....	141
Resim 5.4 Hafsia Mahallesi Yenileme Projesi Modeli.....	146
Resim 5.5 Aranya Servis Çekirdekleri ve Yaya Yolları.....	169
Resim 5.6 Örnek Konutlar-I.....	178
Resim 5.7 Örnek Konutlar-II.....	179
Resim 5.8 Aranya.....	179
Resim 5.9 Belapur I.....	183
Resim 5.10 Belapur II.....	183
Resim 5.11 PREVI Konut Grubu Detayı.....	192
Resim 5.12 Tent City.....	221
Resim 5.13 Tent City Giriş.....	222
Resim 5.14 Spring Creek Gardens.....	226
Resim 5.15 Del Carlo Court Sokak Görünüşü.....	228
Resim 5.16 Day Break Grove Modeli.....	231
Resim 5.17 Henry Horner Evleri Sokak Görünüşü.....	233
Resim 5.18 Carr Square Sokak Görünüşü.....	234
Resim 5.19 Four Sisters Konut Kooperatifi Sokak Görünüşü.....	235
Resim 5.20 Highbridge Heights Unity Apartmanları.....	237

BÖLÜM BİR

GİRİŞ

1.1 Problemin Tanımı

Yirminci yüzyılın ikinci yarısında dünya nüfusunun hızlı kentleşmesi özellikle gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde kitlelerin barınma sorununun önemli ölçüde artmasına neden olmuştur. Bu kentlerde konut stoğunun yetersizliği ve kentsel hizmetlerin aşırı yüklenmesi en çok düşük gelirli grupları etkilemiştir. Gecekondu ve çöküntü bölgeleri, kendi olanaklarıyla yasal konutları edinemeyen düşük gelirli kişiler için yaygın barınma seçenekleri haline gelmiştir. Gecekondu ve çöküntü bölgelerinde yaşayan insanların genel gelir dağılımından aldıkları pay ortalamanın çok altındadır. Kentlerde hızla artan nüfusun önemli bir kısmı bu tür yerleşimlerde ve düşük kaliteli konutlarda barınmaktadır.

İnsan yerleşimlerinin en küçük birimi olan konut, birey ya da aile için barınak işlevi görmektedir. Temel bir hak ve gereksinim olarak barınma bireyin ya da ailenin toplumdaki yerini belirleyen kriterlerden bağımsız olarak, yalnızca toplumun bir üyesi olması nedeniyle belli standartlara uygun konutlardan yararlanması anlamına gelmektedir. Bir konuta sahip olmak ya da bir konutu kullanma hakkına sahip olmak temel bir hak sayılmasına rağmen toplumun tüm kesimleri bu haktan eşit şekilde yararlanamamaktadır. Genelde tüm dünyada ve özelde Üçüncü Dünya Ülkeleri'nde geçerli olan ekonomik ve sosyal ortam düşük gelirli kentlilerin konut erişimini engellemektedir. Dünya nüfusunun yaklaşık dörtte biri standart altı konutlarda ve bu konutların oluşturduğu, kentsel hizmetlerin çoğundan bazen tümünden yoksun çevrelerde yaşamaktadır İçme suyu, kanalizasyon gibi temel kentsel altyapılardan

yoksun bu konutlarda yaşayan insanlar çeşitli sağlık sorunlarıyla karşılaşmaktadırlar. Gecekondu yerleşimleri ve çöküntü bölgelerinde çocuk ölümleri ve bazı hastalıkların görülme oranları kentin diğer kısımlarına göre üç kat fazladır (United Nations Centre for Human Settlements,1987).

Konut kalitesi, bireyin fiziksel ve ruhsal sağlığıyla ilişkilendirilmektedir. Sağlıklı bir yaşama ortamı sunan konutlar bireyin fiziksel ve ruhsal gelişimine, özgüven ve özsaygı geliştirmesine ve toplumsallaşmasına katkıda bulunmaktadır. Bu nedenle konut kalitesi aynı zamanda toplum sağlığıyla da ilgilidir. Konutun ailenin sosyo-ekonomik gelişimine etkileri nedeniyle konut durumunun iyileştirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Dünyada ve Türkiye’de güncelliğini koruyan, düşük gelirliilerin barınma gereksinmelerinin karşılanması sorunu evrensel olsa da, ülkelerin gelişmişlik düzeylerine, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapılarına göre değişiklik göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde standart-altı konutlarda yaşayan insanların ya da evsizlerin varlığı, sistemin ekonomik gelişmeye paralel bir sosyal gelişme sağlayamadığının göstergesi olmaktadır. Kuzey Amerika ya da Batı Avrupa’da, evsizler ve göçmenler bu ülkelerin genel refah düzeyleri düşünüldüğünde çok olumsuz koşullarda yaşamaktadırlar. Gelişmekte olan ülkelerde yaşanan hızlı kentleşme nedeniyle, düşük gelirliilerin barınma gereksinmelerinin karşılanması sorunu kitlelere barınak sağlanması anlamına gelmektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde sorunun biçimi ve derecesi farklılık gösterdiği gibi, çözüm biçimleri de farklılaşmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde uygulanan geniş ölçekli konut projelerinde, yönetimlerin mali güçleri konut sunumunu bütünüyle sübvansetmeye yetmediğinden alternatif konut üretimi ve finansman politikaları geliştirilmesi gerekmiştir. Gelişmiş ülkelerde barındırılması gereken nüfusun daha az olması, daha küçük ölçekli konut projelerinin devlet, kar amacı gütmeyen kuruluşlar ya da özel kuruluşlar tarafından uygulanmasına olanak tanımaktadır.

Düşük gelirliilerin konut sorununun büyüklüğü, hem gelişmiş ülkelerde hem de gelişmekte olan ülkelerde çeşitli derecelerde ve biçimlerde devlet müdahalesini

gerektirmiştir. Devletin konut üretimini tek başına üstlenme politikalarıyla, özellikle gelişmekte olan ülkelerde konut üretimi sınırlı sayıda gerçekleşmiş ve maliyeti yüksek olan bu konutlar, düşük gelirliilerin ödeme kapasitelerinin dışında kalmışlardır. Bunun yanında genellikle çok katlı olarak inşa edilen bu konutlar, düşük gelirliilerin kültürlerine ve yaşam biçimlerine uygun olmadıkları ya da iş olanaklarına uzak yerlerde inşa edildikleri için tercih edilmemişlerdir. Konutların zaman içinde el değiştirdikleri, düşük gelirliiler için inşa edilen konutlara orta gelir gruplarının yerleştikleri gözlenmiştir. Düşük gelirliilerin bu konutlara yerleşmeye zorlandığı durumlarda ise; konutların kötü kullanıldığı, zaman içinde suç ve vandalizme mekan olarak terkedildikleri, bazı durumlarda devlet tarafından yıkılmaları gerektiği deneyimlenmiştir (Gilbert ve Gugler, 1982, ss.138-139).

Düşük gelirliilerin kendi olanaklarıyla sağladıkları barınma seçenekleri olan gecekondular ve çöküntü bölgelerine yönelik devlet politikaları zaman içinde değişiklik göstermiştir. Gecekondular ve çöküntü bölgeleri ilk ortaya çıktığı yıllarda yönetimler bu alanları “**görmezden gelme**” yi tercih etmişlerdir. Bu yerleşimlerin bütün kente yayılarak çok görünür olmaları **gecekondular ve çöküntü bölgesi temizleme** (slum clearance) politikaları uygulanmasına neden olmuştur. Yerleşebilecekleri konut alanları oluşturulmadan konutlarının yıkılması, kısıtlı gelirlerinin büyük kısmını bu konutları yapmaya ya da edinmeye ayıran düşük gelirliiler için hem maddi hem de sosyal açıdan yıkıcı olmuştur. 1970’lerden sonra gecekondular yerleşimlerinin oluşumunu, düşük gelirliilerin kendi yaşam koşullarını iyileştirmek için yenilikçi ve umutlu çabalar olarak gören akademisyenlerin görüşlerinin Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletler gibi kuruluşlar tarafından da desteklenmesiyle **gecekondular ve çöküntü bölgesi iyileştirme** (upgrading) politikaları izlenmiştir.

Gecekondular ve çöküntü bölgesi iyileştirme politikalarının uygulanmasında da önerilen bir yöntem olan **kendi evini yapana yardım** (self-help), konut sahibi olmak isteyenlerin konutlarının yapımına kendi emekleriyle katılmaları ilkesi üzerine kurulmuştur. Kendine yardım ya da karşılıklı yardım ilkeleriyle çöküntü bölgesi ve gecekondular yerleşimlerini iyileştirme uygulamalarının yanında **altyapılı arsa ve**

hizmet sunumu (sites and services) ve **çekirdek konut** (core housing) uygulamaları da gündeme gelmiştir. Bu alternatif konut üretim yöntemlerinin tümü, temel olarak, devletin değişen derecelerde arsa, altyapı ve hizmet destekleriyle, konutların kullanıcıları tarafından aşamalı olarak inşa edilmeleri anlayışı üzerine kuruludur. Devlet bazı durumlarda sadece temel altyapıyla birlikte arsa, bazı durumlarda ise, arsayla birlikte bir oda ve ıslak birimlerden oluşan çekirdek konut sağlamaktadır. Bu yöntemde devlet desteği, ucuz malzeme ve uygun koşullarla kredi sağlanması biçiminde de gerçekleşmekte, konutlar, gecekonduların oluşma süreçlerinden örnek alınarak, yatayda ve dikeyde büyümeye olanak verecek biçimde yapılmaktadırlar.

Alternatif konut üretim biçimlerinin geliştirilmesinin yanında düşük gelirliilerin konut sorununun çözümünde uygulanabilen politikalardan biri **kiralık konut üretimidir**. Kapitalist sistemi benimseyen ülkelerde mülkiyet kurumunu yaygınlaştırmak için izlenen “mülk konut” politikaları, kiralara yükselmesine neden olarak, mülk konutları zaten edinemeyecek olan düşük gelirliilerin kiralık konutlardan yararlanmasını da engellemektedir. Düşük gelirliiler kiralık konutlarda yerleştiklerinde, gelirlerinin büyük kısmını kira ödemek için kullandıklarından konut edinmek için birikim yapmaları zorlaşmaktadır. Kiralık konut üretimi politikaları, **kira denetimi** uygulanmasına da olanak tanıdığından düşük gelirliilere konut sağlanması alanında önemlidir. Devletin lüks, büyük ve aşırı konut tüketimine getirdiği vergilendirme ve başka düzenlemelerle birlikte **küçük konut** üretiminin teşvik edilmesi, aynı maliyete daha fazla konut biriminin üretilmesine olanak vermesi nedeniyle, düşük gelirliilerin konut erişiminin artırılması için uygulanabilen politikalardan biridir.

Üçüncü Dünya Ülkeleri için konut sorunu değerlendirilirken değişik kültürel, sosyal ve çevresel koşulların dikkate alınması gereklidir. Bu ülkelerin çoğunda geçerli olan yapı standartlarının ve yasalarının, uygulandıkları ülkelerin kültürel ve doğal özelliklerine uygun olmadığı belirtilmektedir. Konut yapım maliyetini ucuzlatmak için uyulması gereken standartları, insan sağlığını ve güvenliğini tehlikeye atmayacak biçimde değiştirme, düşük gelirliilerin konut erişimini arttıracak bir politika olarak önerilmektedir. Yine, ucuz yapı malzemelerinin ve bileşenlerinin

üretilmesi politikaları da, konut maliyetini ucuzlatarak düşük gelirliilerin konut erişimini arttırabilmektedir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut sorununun boyutlarının ve niteliklerinin farklılığı, sorunun çözüm biçimlerini de farklılaştırmaktadır. Ülkelerin ekonomik durumları bu farkların en önemli nedenidir. Buna karşılık gelişmiş ve endüstrileşmiş ülkelerde bile düşük gelirliiler için inşa edilmiş konutların ödenabilirliği önemli bir sorundur. Bir çok gelişmiş ülkede farklı sübvansiyon programları, kira denetimi, ipotek (mortgage) ve kredi sistemleri ile birlikte yürütülen mülkiyet programları düşük gelirliilerin konut sorunlarını çözmek için uygulanmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri dışında, özellikle Avrupa’da sübvansiyonlu devlet konutları hala düşük gelirliiler için ana barınma seçenekleridir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut sorununun çözümünde uygulanan politikaların farklılığı, bu politikalar sonunda gerçekleşen düşük gelirliiler için konut uygulamalarının niteliklerinin karşılaştırılmasını zorlaştırmaktadır. Gelişmiş ülkelerde, üretilmesi gereken konut sayısının gelişmekte olan ülkelere göre az olması, bu konutların kent merkezine yakın boş alanlarda inşa edilmelerine olanak tanımaktadır. Ülkelerin ekonomik gücüyle orantılı olarak yüksek teknoloji ve buna bağlı yapı malzemelerinin kullanılması bu konutların gelişmekte olan ülkelerdekine göre daha fazla katlı ve yapım standartları açısından daha kaliteli üretilmelerini sağlamaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde barındırılması gereken nüfusun fazlalığı karşısında geniş ölçekli konut projeleri uygulanmaktadır. Çok sayıda konut birimi üretilmesinin zorunluluğu, bu üretimin genellikle kent merkezlerine uzak alanlarda gerçekleşmesine neden olmuştur. Devletin sübvansiyonlarının azaltılmaya çalışıldığı bu projelerde devlet daha çok, toprak, altyapı, hizmet, ucuz yapı malzemesi ve bileşenleri sağlama, kredi sistemleri düzenleme gibi sorumluluklar almakta, bunun yanında projelerin organizasyonu ve yönetimi de devlet müdahalesini gerektirmektedir. Bu projelerde alternatif konut üretim programları uygulandığında; kullanıcıların konut yapımına katılmaları, konutların zaman içinde aşamalı olarak genişletilmesi, konut maliyetlerini ucuzlatmak için standartların yeniden değerlendirilmesi, ucuz yapı malzemeleri ve bileşenlerinin kullanılması

gerektiğinden bu uygulamalar çoğunlukla az katlı ve yüksek yoğunluklu olarak gerçekleşmiştir.

Mimarlık ürünlerin niteliklerinin değerlendirilmesinde kullanılan kriterlerin birçok etkene göre değişken olması, bu ürünlerin inşa edildikleri bağlamdan soyutlanarak tartışılmasını anlamsızlaştırmaktadır. Bu nedenle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde uygulanan düşük gelirli için konut projelerinin mimari nitelikleri ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Düşük gelirli konut sorununun çözümünde bugüne kadar geliştirilmiş ve denenmiş tüm politikalar çeşitli yönleriyle eleştirilmektedir. Bugüne kadar uygulanan politikalarla elde edilen deneyim, sorunun tüm dünyada geçerli olabilecek “evrensel” bir çözümü olmadığını göstermiştir. Bazı ülkelerde uygulanan politikalarla görece olarak başarı sağlansa da konut sorunu güncelliğini korumaktadır. Düşük gelirli konut sorunu bir konut üretim biçimi sorunu olmaktan çok, bir politika belirlenmesi ve uygulanması sorunudur. Alternatif konut üretim biçimleri kadar, alternatif politika uygulamalarının tartışılması ve değerlendirilmesi gerekmektedir. Konut eşitsizlikleri, temelde gelir dağılımı eşitsizliklerine dayanmaktadır. Kentsel toprak ve konutta özel mülkiyetin varlığı, kentsel yaşamı ve kentleşme biçimini etkilemektedir. Kentlerde konut satın alma ya da kira ödeyebilme kapasitelerine göre konut alanları oluşmaktadır. Daha adil bir gelir dağılımı sistemi olmadığı sürece sosyal çevredeki eşitsizliklerin fiziksel çevrelerde karşılığı bulunacaktır. Bugün hemen hemen bütün gelişmiş ülke kentlerinde standart altı konutlardan ve göçmen konutlarından oluşan bir düşük kaliteli konut bölgesi bulunmakta ve nüfuslarının çoğu düşük kaliteli konutlarda yaşayan Üçüncü Dünya Kentleri’nde, gökdelenler, bankalar, işmerkezleri, alışveriş merkezleri ve lüks konutlardan oluşan bölümler bulunmaktadır.

Düşük gelirli konut sorununun çözümünde gelecekte uygulama ve politika alternatifleri belirlenirken bugüne kadar bu konuda elde edilmiş deneyim, başarıları ve başarısızlıkları ile yol gösterici olacaktır. Alternatif politika ve uygulamaların başarısı, yöneticilerin, yasa belirleyicilerin, yasaları uygulayanların, konutları tasarlayanların, inşa edenlerin ve kullananların konut üretimine bakışlarının,

yaklaşımlarının ve eylemlerinin değişmesini gerektirmektedir. Tarih boyunca anıtsal yapılar ya da toplumun ayrıcalıklı kesimleri için özel konutlar yapmaya adanmış mimarlık mesleğinde, kitlelerin barındırılması göreceli olarak yeni bir alandır. Düşük gelirli insanların konut sorununun çözümü için uygulanan politikalarla birlikte, politikaların mimari tasarıma yansımaları da çeşitlilik göstermiştir. Bu konuda uygulanan tasarımların mekansal düzenleri ve üç boyutlu özellikleri kadar tasarım felsefeleri ve yöntemleri de eleştirilmiştir. Düşük gelirli insanlar için konut üretiminde yeni politikaların geliştirilmesi ve uygulanması, mimarlık pratiğinin, alışılmış toplu konut tasarımlarından, kullanıcının tasarım ve inşaa aşamalarına katıldığı uygulamaları da içerecek biçimde gelişmesine neden olmuştur.

1.2 Araştırmanın Amacı ve Kapsamı

Bu çalışmanın amacı düşük gelirli insanların konut sorununa vurgu yaparak, sorunun çözümünde bugüne kadar uygulanmış olan politikaları incelemek ve bunların mimarlık pratiğinde uygulamalarını tartışmaktır.

Konutun temel bir hak ve gereksinim olduğuna değinilerek birey ya da ailenin yaşamında “yeterli konut”un önemi belirtilmiştir. “Düşük gelirli insanların konut sorunu”nun tanımlanabilmesi için öncelikle “düşük gelirli” tanımının yapılması gerekmiştir. Burada karşılaşılan bir zorluk, “yeterli konut” kavramı gibi “düşük gelirli” kavramının da göreceli (relative) oluşudur.

Düşük gelirli insanların konut sorununun anlaşılabilmesi için düşük gelirli yerleşimlerinin üzerinde durularak, düşük gelirli insanların yaygın barınma seçenekleri olan gecekondular ve çöktü bölgeleri incelenmiştir. Devletin düşük gelirli insanlar için toplu konut uygulamaları değerlendirilerek sorunları tartışılmıştır.

Çalışmanın önemli bir kısmı düşük gelirli insanlar için konut üretim biçimlerini ve alternatif konut üretim politikalarını kapsamaktadır. Konut üretim biçimleri ve alternatif politikalar tartışılarak mimarlık pratiğinde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde uygulanan düşük gelirli insanlar için konut örnekleri değerlendirilmiştir.

1.3 Araştırmanın Yöntemi

“Düşük Gelirliler İçin Konut: Mimarlık Pratiğinde Uygulamalar” başlıklı bu çalışmada konu ile ilgili literatür taranarak, kitaplarda ve periyodik yayınlarda yer alan makalelerden, doktora tezlerinden, düşük gelirliilerin konut sorunuyla ilgili araştırmalar yapan çeşitli kurum ve kuruluşların çalışmalarından, konferans tutanaklarından, bildirilerden ve internet üzerinden elde edilen verilerden yararlanılmıştır.

İlk dört bölümde konuyla ilgili teorik çerçeve oluşturulmuş, beşinci bölümde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde uygulanan düşük gelirliiler için konut projeleri ayrı ayrı örneklenmiştir. Son bölümde örnekler değerlendirilerek, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde politika ve uygulama farklılıkları vurgulanmıştır. Bu uygulama ve politika farklılıkları, mimarlık ürünlerinin de farklılaşmasına neden olmaktadır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde, mimarlık pratiğinde düşük gelirliiler için konut uygulamaları, farklı karakterde konutların ve konut alanlarının oluşmasına neden olmaktadır.

BÖLÜM İKİ

KONUT GEREKSİNİMİ VE DÜŞÜK GELİRLİLİK

2.1 Giriş

Yirminci yüzyılın ikinci yarısını karakterize eden en önemli sosyo-ekonomik olgulardan biri dünya nüfusunun hızlı kentleşmesidir. 1950'lerden sonra gelişmiş ülkelerin kentlerinde nüfus ikiye katlanırken, Üçüncü Dünya ülkelerinin kentlerinde nüfus dört katına çıkmıştır. Gelişmiş ülkelerde kentleşmenin nedeni, endüstrileşme, ekonomik gelişme ve teknolojik ilerlemeler olurken Üçüncü Dünya'nın kentleşmesinin önemli bir nedeni kırsal alanların yoksullaşmasıdır. Hızlı kentleşme Üçüncü Dünya kentlerini büyük istihdam, konut, ulaşım, sağlık, eğitim, beslenme, altyapı ve çevre sorunlarıyla karşı karşıya bırakmıştır. Kentler hızla artan nüfusun barınma gereksinimlerini karşılamakta yetersiz kaldıklarından gecekondular ve çöktü bölgeleri yaygın barınma seçenekleri haline gelmiştir (Keleş, 1988, s.1-3). Yirminci yüzyılda barınma koşulları çok belirgin bir biçimde değişmiştir. Dünyanın gelişmiş ülkelerinde insanlar yüzyıl başında olduğundan daha iyi koşullarda ve gelişmiş olan ülkelerde daha kötü koşullarda barınmaktadır (Palmer ve Patton, 1988, s.3).

Gelişmekte olan ülkelerde nüfusun %30 - %60 arasında değişen kısmı gecekondularda ve çeşitli formlardaki düşük kaliteli konutlarda barınmaktadır. Kentsel hizmetlerdeki sorunlar özellikle bu hizmetleri doğrudan sağlamaya gelirleri yetmeyen yoksulları etkilemektedir. Tarih boyunca kırsal alana ait bir olgu olarak görülen yoksulluk kırsal alandan kente göçle birlikte kentsel bir olgu haline

gelmiştir. Dünya bankasının tahminlerine göre dünyanın gelişmekte olan bölgelerinde yoksul nüfusun yarısı kentlerde yaşamaktadır (Keleş, 1988). Konut özellikle Üçüncü Dünya kentlerinde yoksulluğun çok görünür bir ölçüsüdür (Gilbert ve Gugler 1982, s.114).

Bir konuta sahip olmak ya da bir konutu kullanma hakkına sahip olmak temel bir hak sayılmasına rağmen toplumun tüm kesimleri bu haktan eşit şekilde yararlanamamaktadır. Birleşmiş Milletler Beşeri Yerleşmeler Merkezi (UNCHS) raporunda dünya nüfusunun yaklaşık dörtte biri uygun bir barınağa sahip olmadığı, sağlıklı koşullar altında yaşadığı belirtilmektedir. Bir çok gecekondu yerleşiminde binlerce insanın su gereksinimlerini bir tek pompadan karşılamakta oldukları, bunların % 90' dan fazlasının uygun kanalizasyon olanaklarına sahip olmadığı bilinmektedir. Her 24 saatte 50 000 den fazla insan genellikle barınma, su ve sağlık koşulları, beslenme yetersizlikleri sonucu hastalanarak ölmektedir. Ölenlerin çoğu çocuklardır. Dünyada 100 milyon insanın hiçbir barınağa sahip olmadığı görülmektedir. Yaklaşık 1 milyar insan, insana layık olmayan sağlık koşulları altında, son derece yetersiz ve barınak denemeyecek yerlerde yaşamaya çalışmakta, sokaklarda, köprü altlarında, boş arsalarda ve kapı eşiklerinde gecelemeaktadır. Ayrıca bu durumunun sadece gelişmekte olan ülkelere özgü olmadığı, bazı gelişmiş ülkelerde de barınaksızların sayısının küçümsenemeyecek kadar çok olduğu, kentlere insan akışının büyük boyutları nedeniyle bu durumun gelecek yıllarda daha da kritik bir hal alacağı anlaşılmaktadır (United Nations Centre for Human Settlements,1987)

2.2 Temel Bir Gereksinim ve Hak Olarak Konut

İnsan gereksinimleri hiyerarşik olarak sıralandığında barınma gereksinimini içeren fizyolojik gereksinimler yaşamsal önem taşır. Bir gereksinim olduğu kadar bir 'hak' olan barınma, kişinin ya da ailenin toplumdaki konumunu belirleyen gelir düzeyi, eğitim düzeyi ve meslek gibi niteliklerinden bağımsız olarak, yalnızca toplumun bir üyesi olması nedeniyle belli standartlara uygun konutlardan yararlanabilmesi anlamına gelmektedir. Barınak olarak konutlar, aynı zamanda korunma, güvenlik, gizlilik, kalabalıktan arınma gibi ikincil gereksinimleri de

karşılayan binalardır. Birey ya da aile için barınak olan konutlar toplum için, sosyal, ekonomik ve mekansal nitelikleri olan bir olgu olarak mekan planlamasının en küçük birimi olmaktadır. Konutlar evrensel olduklarından en önemli fiziksel çevre elemanlarıdır.

Her insan gününün çoğu saatinde ve yaşamının büyük bölümünde konut kullanıcısıdır. Konutlar en yaygın, en küçük ve en 'sıradan' binalardır, buna karşın kentlerin, kasabaların ya da köylerin dokusunun büyük kısmını oluştururlar. Çoğu ailenin bütçesinin en büyük kısmını konutla ilgili harcamalar oluşturmaktadır. Konutlar insanın günlük yaşamıyla ilgili en önemli kanıtlardır. Bundan da öte, konut kalitesi nasıl tanımlanırsa tanımlansın, yaşam kalitesi, zihinsel ve fiziksel sağlık ve genel anlamda sosyal refahla ilişkilendirilir (Teymur, 1993).

Yaşamın sosyal, psikolojik ve kültürel boyutlarının temelleri evlerde kurulmaktadır. Lawrence'a (1993) göre ev 'bireysel ve sosyal işlevleri olan, toplumdan kaçıp sığınılan bir yer, bireyin toplum içindeki saygınlığının bir göstergesidir'. Ev insanın kendini güvende hissettiği dış dünyadan korunduğu ve dış dünyaya karşı sınırlarını koruduğu bir **öz alan** (territory) dır. Bu korunma sadece fiziksel değil aynı zamanda psikolojiktir. Ev insanın kendini nasıl gördüğünü, kendini nasıl görmek istediğini ve başkalarının kendisini nasıl görmesini istediğini yansıtan bir araçtır. Ev, bireyin dünyayla ilişki kurmasında önemli rol oynamaktadır. Evler, insanlarla ilişki kurma, sosyo-kültürel düzeni kavrama, bireysel kimlik geliştirmenin temellerinin oluşturulduğu, geçmiş ve gelecekle ilgili bağların kurulduğu mekanlardır. Konut olarak evler, bir çok amaca hizmet eden işlevsel nesnelerdir ve ekonomik değer, değişim değeri, estetik değer ve kullanım değeri taşımaktadırlar. Bunlara ek olarak konutların sembolik ve duygusal değerleri de vardır. Konut kültürel, demografik, ekonomik, materyal, politik ve psikolojik boyutlarla tanımlanan karmaşık bir bütündür (Lawrence, 1993; T.C. Başbakanlık Toplu Konut Dairesi Başkanlığı, 1996).

Bireyin yaşamının büyük bölümüne mekan olan konutlar, öncelikle bireyin kişisel gelişimini ve toplumsallaşmasını, dolaylı olarak da toplumun genel sağlığını

etkilemektedir. Konutun ve konut çevresinin nitelikleri bireyin kendisiyle ilgili hislerini belirleyerek, diğerleriyle kurulan ilişkilere temel oluşturmaktadır. Bu anlamda olumlu konut ve konut çevresi nitelikleri, bireyde özsaygı ve güvenlik hissi oluşmasında ve bireyin diğerleriyle sağlıklı ilişkiler kurmasında etkili olmaktadır. Sosyal çevre ile fiziksel çevre arasındaki etkileşim, genel olarak düşük gelirli grupların yerleştiği gecekondu ve çöküntü bölgelerinde görülen sosyal hastalıkların oluşma nedenlerinden biridir. Konut durumunun iyileştirilmesi, toplumun tüm gruplarının yeterli konutlarda barınmalarının sağlanması genel anlamda sosyal refahın gelişmesinin temellerinden biridir.

Yeterli konut (adequate housing) yalnızca bireyler ve aileleri için değil, tüm toplum için önemlidir. 1975 Birleşmiş Milletler raporuna göre konut sosyal durumun önemli göstergelerinden birisidir. Konut koşulları insanların sağlık, refah ve kişisel gelişmelerini etkilediğinden sosyal planlama konusunda konut politikaları önem kazanmıştır (Hardiman, 1982, s. 211). Bu konuda karmaşık bir sorun yeterli konutun ne olduğudur. Yeterli konut bu konudaki kriterlere ve kriterleri uygulayanlara göre değişmektedir. Özellikle resmi raporlarda konut koşullarının yeterliliği tartışılırken yerleşenlerin sayısı, kalabalıklaşma oranı, içme suyu ve kanalizasyonun varlığı gibi kriterler kullanılmaktadır. Yaygın olarak kullanılan başka bir gösterge gecekondu ve çöküntü bölgelerinin varlığıdır. Konut yapım oranı da bir ülkedeki konut durumuyla ilgili bilgi vermektedir. Konutun sadece barınak olmadığı, bireyi ve aileyi topluma bağlayan anlamları olduğu düşünüldüğünde yeterli konut kriterleri olarak konut programlarına rekreasyon tesisleri, sosyal ve kültürel hizmetler de eklenmektedir.

Konut durumunun bu kriterlere göre değerlendirilmesi bazı noktalarda eleştirilmektedir. Nüfus artışının düşük, konut kalitesinin yüksek olduğu bölgelerde konut üretiminin az olması konut durumuyla ilgili olumsuz bir gösterge değildir. Birçok gelişmekte olan ülkede uygulanmakta olan planlama yasaları ve bina yönetmelikleri, binaların strüktürel olarak sağlam, yangına karşı güvenli, iyi havalandırılmış ve sağlıklı olmasını sağlamaktadır. Ancak bu yasa ve yönetmelikler, nüfusları hızla artan yoksul ülkelerde, binaların aşırı kalabalık olmaları ya da uygun olmayan kullanımlar nedeniyle güvenli ve sağlıklı olmamalarını

engelleyememektedir. Bunun yanında gelişmekte olan ülkelerin çoğunda, geçerli yasal konut standartlarının bu ülkelerin fiziksel ve kültürel yapılarına uygun olmadığı belirtilmektedir. Bina yönetmelikleri bu ülkelerde yönetimde olan sömürgeci devletlerden ya da endüstrileşmiş ülkelerden alındıkları için batılılara ait konut tercihlerini yansıtmaktadır. Bu eleştirilere rağmen gelişmekte olan ülkelerde devletin sorumluluk almasını gerektiren konut eşitsizlikleri bulunmaktadır. Benzer hizmetlerle donatılmamış olan konutlar, sağlık, güvenlik, rahatlık ve korunma işlevlerini eşit bir şekilde sağlamamaktadırlar (Hardiman, 1982, s. 213).

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki konut eşitsizlikleri bu ülkelerdeki başka eşitsizliklerin yansımasıdır. Genel gelir dağılımındaki adaletsizlikler toplumsal yaşamın tüm alanlarını etkilemektedir. Toplumun ayrıcalıklı kesimleri kentlerde fiziksel kaliteleri yüksek konutlarda ve komşuluklarda yaşamakta, kentsel hizmetlerden daha fazla yararlanmaktadır. Kalabalıklaşan kentlerde konut stokunun yetersizliği, ve konutların kalitelerinin düşüklüğü en çok düşük gelirli grupları etkilemektedir. Düşük gelirliilerin konut sorununun çözümü yönetimlerin karşılaştıkları önemli güçlüklerden biridir. Genel olarak sorunun çözümünde izlenecek politikaların belirlenmesi ve uygulanmasında sorunlarla karşılaşılmıştır. Özellikle gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde düşük gelirliiler için konut talebinin çok fazla olması çalışmaların konutların nicelikleri üzerinde yapılmasına neden olmuş ve konut nitelikleri genellikle gözardı edilmiştir.

2.3 Yerleşilebilir Fiziksel evrenin Alt Birimi Olarak Konut

Konut öncelikle çeşitli aktivitelere mekan olan bir ortamlar sistemidir. Bu sistem değişik şekillerde, değişik bağlantılar ve ayrılmalarla kurgulanan değişik ortamları içerir. Bu kurguda önemli bir kriter kimin, nerede ne yaptığı, kiminle beraber yaptığı ve kimi dışarıda bıraktığı sorusudur. Konut ve parçaları birçok başka mekana, sokağa, komşuluğa ve kente bağlanır. İkincil olarak konut, çevresel kalite terimleriyle tanımlanabilir ve bu bağlamda aranan ve seçilen, istenen ya da istenmeyen bir çok özelliğe sahiptir (Rapoport, 1989).

İnşa edilmiş çevre (built environment) en yalın olarak insanların insanlarla, insanların çevre elemanlarıyla ve çevre elemanlarının kendi aralarındaki ilişkilerinden oluşur. Çevre tasarımı çok genel olarak mekan, zaman, anlam ve iletişim değişkenlerinin düzenlenmesidir. Bu kavramsallaştırmada açıkça görülebileceği gibi, inşa edilmiş çevre sadece fiziksel donanım değildir. Benzer şekilde inşa edilmiş çevrenin özel bir formu olan konutlar sadece fiziksel mekanlar değildir (Rapoport, 1989, s.xii). Bireyin kimliğiyle en yakın bağlantılı mekan olarak konut kişinin kendi hakkındaki duygularında belirleyicidir. Çevreye şekil vermek, seçenekler arasından tercih yapmak bir anlamda kişisel güçle özdeşleştirilebilir. Kişinin kimliğini ve ilgi alanlarını yansıtan kişisel bir mekana sahip olması, kişisel alana girişin kontrolü, güç ve güven hissi oluşturmaktadır (Bratt, 2002, s.19). Konut konfor, kimlik, aidiyet, motivasyon, gereksinimler, güç, açgözlülük, güvenlik, sahip olma, kurumlar, işbirliği, rekabet, baskınlık, değişim, mahremiyet, güzellik, sağlık, hijyen, hareket, aktivite, mekan, teknoloji, birlik, sosyal ilişkiler, bağımsızlık, topluluk kavramlarının ifadesi olabilir (Teymur,1988, s.21). İnsan yerleşimlerinde fiziksel çevre nitelikleri çeşitli sosyal, işlevsel ve mekansal faktörler tarafından belirlenir. Konut insan yerleşimlerinin merkezidir. Ailenin biyolojik devamının sağlandığı konutlar insanların sevgi, güvenlik, ve diğerleriyle yaşamayı öğrendiği mekanlardır. Çöküntü bölgesi ve gecekondu yerleşimlerindeki, standart altı konutların oluşturduğu önemli tehlikelerden biri yerleşenlerinin güvenliğini ve özsayılarını yoketmeleridir.

Konut, karmaşık bir amaçlar dizisini karşılayan bir yapıdır. Rapoport'a (1969) göre bir **konut inşa etmek kültürel bir olgudur**. Konutun formu ve organizasyonu ait olduğu kültürel ortamdaki sosyal, fiziksel ve teknolojik faktörlere göre belirlenir. Bu nedenle bir konut alanının işlevi fiziksel bir kavramdan öte bir olgudur. Konut, özel bir yerleşimin yaşam biçiminin sosyal ve mekansal bir parçasıdır ve içinde bulunduğu yerleşimin kendisinden soyutlanarak değerlendirilemez. İnsanlar konutun bir parçası olduğu bir konut alanı içinde yaşarlar ve bu yerleşimi kullanım biçimleri konutun formunda belirleyicidir. Konut alanları aile yapısı, toplumsal yapı, kişiler arası sosyal ilişkiler, dini görüşler gibi sosyo-kültürel alt yapıyı yansıtır. Aynı zamanda konut formu, başka kültür ürünlerine göre daha fazla oranda iklimsel

koşullar, arazi biçimi, malzeme ve inşa tekniklerine göre belirlenmektedir. Konut alanı ve konut formu yaşam biçimlerinin çeşitliliğine neden olan kültürel etkenlere bağlı olarak yapılanmaktadır. Konut kültürel, çevresel ve teknolojik faktörlerin bir yansımasıdır (Mahmud, 2000). Konut sağlamak, sadece konutlar inşa etmek değildir, çünkü konut bir kişinin kent yaşamı içinde kullandığı mekanlar hiyerarşisinin elemanlarından yalnızca biridir. Konut tek başına bir obje olmaktan çok içinde işlerlik kazandığı sosyal bir ortama aittir ve konut üretiminin tasarlanması sosyal, kültürel ve kurumsal yöntemler gerektirmektedir.

Konutun temel bir hak olmasından yola çıkılarak, konutla ilgili hakların tanımlanmasında çıkış noktası bireyin günlük yaşamının kalitesi olmalıdır. Bu anlamda konut bireyin biyolojik ve fiziksel gereksinmelerine uygun mekanlar sağlamalıdır. Fiziksel sağlık kadar ruhsal sağlık koşullarının da korunmasına olanak tanınmalıdır. Tatmin edici konut ve konut alanları tasarlanabilmesi için konutların iç ve dış mekan düzenlemeleri olası kullanıcılarının kültürel değerleri ve yaşam biçimlerine uygun olmalıdır. Konut biriminin boyutu ailedeki her bir bireyin temel gereksinmelerine göre düşünülmelidir. Gerektiğinde minimal konutlar geliştirilmeye ve genişletilmeye uygun tasarlanabilmelidir. Konut; bireyin benimseyebileceği, 'ait' hissedeceği, yaşamdan zevk alabileceği ortamı oluşturmali, gerektiğinde değişiklikler yapabilmesine olanak tanınmalıdır. Bunların yanında konutun çok önemli bir özelliği **ödenebilir** (affordable) olması, bireyin yaşamının büyük kısıtlamalar olmadan sürmesini sağlamasıdır.

Konut birimleri kullanıcılarının yaşam biçimlerine ve günlük gereksinmelerine uygun olmalı, olabildiğince her birine ayrı ve tek bir kimlik verilmelidir. Konut içi ve konut dışı mekanlar bütünleştirilmeli, ancak hem konut içinde, hem de dışarıdan mahremiyet sağlanmalıdır. Doğal iklim kontrolü için, yönelim, ışık, karşılıklı havalandırma koşulları değerlendirilmelidir. Parsel büyüklüklerinin, konut bölümlerinin ve iç dolaşımın verimliliği çalışılmalıdır. Gereken durumlarda ve uygun koşullarda, konutun gelecekte yatayda ve dikeyde büyüyebileceği dikkate alınmalı kullanıcının yapımına izin verecek yalın ve ekonomik tasarımlar yapılmalı, buna uygun malzeme ve yapım teknikleri kullanılmalıdır. Bütün ailelere içme suyu ve

kanalizasyon sağlanmalı, düşük maliyetli konut alanlarında ortak servis çekirdekleri oluşturulmalı bunların çevreye etkileri denetlenmelidir. Konut içinde tesisatın bütünleştirilmesine çalışılmalıdır. Kanalizasyon sistemi alternatif atık arıtma sistemlerine uygun olarak tasarlanmalıdır. Enerji korunumu ve atıkların geri dönüşümü dikkate alınmalıdır. Her tür altyapı sistemi maliyeti azaltacak ve bakımı kolaylaştıracak şekilde sağlanmalıdır (Housing and Urban Design Corporation, 1990).

Her bir konut, en az iki yöne, havalandırma ve ışık alınmasını, mekan ve zaman duygusunu sağlayacak şekilde açık olmalıdır. Her konut tercihen gökyüzüne açık, özel eşyalı bir açık alana, bahçe, avlu, teras, atrium ya da balkona doğrudan bağlanmalıdır. Konutun özel alanı ortak alandan açıkça ayrı olmalıdır. Düşük gelirli konut alanlarının tasarımı her ailenin özel alan haklarını korumalı ve mahremiyet sağlamalıdır. Orta yükseklikte veya yüksek yapılarda her aile konutu birim olarak dışarıdan okunabilmelidir. Konutun girişi özel alana girildiği hissini verecek şekilde tasarlanmalıdır. Konutların kamusal alana bitişik pencere ve kapıları kullanıcılarına yeterli güvenlik sağlayacak şekilde yerleştirilmeli ve tasarlanmalıdır. Konutun tasarımı mekanik iklim kontrolünü minimuma indirgeyecek şekilde yapılmalıdır. Her konut sağlık standartları için gerekli temel altyapıya sahip olmalıdır (National Committee for Human Settlements, 1976).

Bir konut alanının oluşumu, konut yoğunluğu, arazi kullanım biçimleri ve görsel nitelikleriyle tanımlanabilir. Konut yoğunluğu, bir binadaki konut birimleri sayısı, konut parseli büyüklüğü ve alandaki konut parsellerinin sayısı ile belirlenmektedir. Bu elemanların yerleşimi, düzenlenmesi ve kullanımları, bireylerin davranışlarını ve sosyal ilişkilerini etkilemektedir. Konut kalitesi genel olarak konut kullanıcılarının çevrelerini algılayış biçimleri, tercihleri, öncelikleri ve yerleşimle ilgili genel tatmin dereceleriyle belirlenmektedir. Konut kullanıcıları ile yaşam çevresi arasında çeşitli ölçeklerde kurulabilen birçok karşılıklı ilişki vardır. Bu bağlamda konut iç mekanı, fiziksel çevre oluşumlarıyla, topografik özellikler, bitkilendirme, sosyal, kültürel ve ticari bölgelerle bağlantılıdır. Konut nitelikleri, konutların inşa edildikleri çevrenin niteliklerine bağlı olarak değerlendirilmektedir.

2.3.1 Yerleşilebilir Konut Alanlarında Mekan Nitelikleri

Konut tasarımı yaparken olduğu gibi topluluklar için konut alanları tasarımı yaparken de çıkış noktası bireyin ve ailesinin günlük yaşam kalitesi olmalıdır. İçeride ve dışarıda yaşama alanları, mahremiyet gereksinmesinin sağlanması, yetişkin ve çocuklara sosyalleşme olanakları sunan ortak alanların varlığı, alışveriş yerleri, sağlık merkezleri, bakımevleri, kültürel ve rekreasyonel aktivite mekanlarının varlığı yaşam kalitesinin belirlenmesinde önemli kriterlerdir. Aynı zamanda işyerlerine ulaşma olanakları ve ulaşma zamanı da konut alanları tasarımında önemli bir faktördür. **Kent** kelimesiyle özdeşleşen çeşitli konfor standartlarına ulaşabilme olanağının olması yaşam kalitesini belirlemektedir.

Konut kullanıcılarının konut alanlarından memnuniyetleriyle ilgili bir araştırma; konutun kendisiyle ilgili oda, mutfak, banyo büyüklüğü, konutun toplam kullanılabilir alanı, planı, genel konfor durumu, yapım kalitesi gibi faktörlerin yanında, kent merkezine, işyeri ve sağlık servislerine ulaşım, çeşitli belediye hizmetlerinin durumu gibi konutun kent içindeki yeri ve konut alanında kentsel hizmetlerin seviyesiyle ilgili faktörlerin konut alanlarından duyulan tatmini etkilediğini göstermiştir. Komşuluk içinde alışveriş olanaklarının, spor alanlarının, boş zaman aktivitelerinin, parklar, oyun alanları, yeşil alanlar, ilkokullar gibi sosyal, rekreasyonel ve eğitimle ilgili aktivitelerin varlığı, komşulukla ilgili gürültü, kalabalıklaşma, hava kirliliği ve güvenlik gibi fiziksel ve sosyal sorunların dereceleri, konutun iklimsel kontrolü, gün ışığının, havalandırmanın ve ısı yalıtımının varlığı, komşular ve komşuluk ilişkileri gibi çok çeşitli faktörler konut alanlarının tatmin ediciliğinin ölçülmesinde kriter kabul edilmektedir (Türkoğlu, 1997).

Yerleşenleri için tatmin edici fiziksel çevre sunan konut alanlarında konutların, sakinleri birbirini tanıyacak ve çocukları beraber oynayabilecek optimum büyüklükte gruplara uygun **konut grupları** (cluster) halinde tasarlanmaları önerilmektedir. Düşük gelirli konut yerleşimlerinin planlanmasında birbirlerinden net ayrılan konut grupları yerel kültürle uyumlu olacak şekilde tasarlanmalıdır. Bir konut grubu

büyükliğüne ve komşuluk içindeki yerine göre ortak hizmetlerle desteklenmelidir. Düşük gelirli topluluklarda konut gruplarının yerleşimi gelir getirecek aktivite alanlarını da içerecek şekilde tasarlanmalıdır. Ulaşım birimleri, sokak, avlu, yaya yolu ya da asansör holü konut grubunun karakter, kimlik ve özel alan duygusunu oluşturmada birinci derecede önemlidir. Düşük gelirli konut alanlarında her konut grubuna ait açık bir ulaşım sistemi olmalıdır. Konut grubu yalıtılmış olarak değil, daha geniş topluluğun bağlayıcı elemanı olarak düşünülmelidir.

Konut grubu, her konut birimi ve ortak açık alan iklimsel koşullardan yararlanacak ya da korunacak şekilde planlanmalıdır. Bir konut grubuna yakın, ırmak, göl ya da baskın bitki örtüsü, tasarımda tekil bir karşılık bulmalıdır. Her konut grubu düşük ya da yüksek yoğunluklu topluluk içinde ayırt edilebilen bir aileler grubu oluşturmalı, yaya yolu, avlu ya da başka bir birim aracılığıyla tanımlanmış özel bir giriş ve özel alan sınırına sahip olmalıdır. Konut grubu, sakinleri arasında yüz-yüze ilişki ve işbirliğini teşvik etmek ve bir kimlik ve aidiyet duygusu uyandıracak şekilde düzenlenmelidir. Bir konut grubuna sağlanan ortak hizmet ve olanaklar konutun içinde yer alan hizmet ve olanakları desteklemeli ve tamamlamalıdır. Her düşük gelirli yerleşiminde temel hizmetlerin sağlanmış olması gerekmektedir (National Committee for Human Settlements, 1976).

Konut alanlarında konut gruplarının **yaya bölgeleri** oluşturacak biçimde biraraya getirilmeleri önerilmektedir. Yeni düşük gelir yerleşimleri yaya bölgeleri olarak planlanmalıdır. Bir yaya bölgesinde yaşayan ailelerin sayısı 600 ve 2000 arasında değişir ve yoğunluğa, ailenin türü ve yaşam biçimine göre bu 2000-8000 insana karşılık gelir. Yaya bölgesi değişik yaş, gelir ve sosyal gruptan ailelere barınma imkanı sağlamalıdır. Karar verme sürecinde ve bölgenin yaşam aktivitelerinin günlük işletme, bakım ve onarımında kullanıcı katılımı teşvik edilmelidir. Yerel girişim ve istihdamı teşvik etmek için yaya bölgesi uygun arazi kullanım biçimleri içermelidir. Her konut alanı gelişiminde, özellikle düşük gelirli konut alanlarında, her yaya bölgesi içerisinde işyerleri, dükkanlar, pazaryerleri ve hafif endüstri için alanlar ayrılmalıdır. Yaya bölgesinin fiziksel formu ve

organizasyonu insanların temel yaşam biçimi ve kültürlerinden gelişmelidir. Bir gelişme alanının tarihsel niteliği anlaşılmalı ve korunmalıdır. Bir yaya bölgesi, büyüklüğü ve yerine orantılı ortak hizmetler içermelidir. Düşük gelirli yerleşimleri için ortak servisler başlangıçta sağlanmadıysa, bunlar için yer ayrılmalıdır. Yaya bölgesi içindeki yollarda araç trafiği kısıtlandırılmalıdır. Özellikle düşük gelirli yerleşimlerinde yaya yolları araç trafiğinden ayrılmış ve korunmuş olmalıdır. Yaya bölgesi içinde ulaşım bir yaya yolları sistemiyle sağlanmalıdır. Tüm topluluk içinde yaya bölgesinin kendine özgü bir karakteri olmalı ve bir 'yer' hissi yaratmalıdır. Yaya bölgesi, ayrı kimlik ve sınır tanımlama ihtiyaçlarının yanında bütün topluluk dokusuyla bütünleşmelidir. Düşük gelirli yerleşimleri kentsel topluluğun öteki kısımlarından yalıtılmamalıdır. Konut grubu kavramı içinde yer alan, toprak, enerji, ve malzeme ekonomisi kriterleri yaya bölgelerinin planlamasında da yönlendirici olmalıdır. Yaya bölgesinin organizasyonu, alanın tekil topografik ve ekolojik özellikleri üzerinde temellendirilmelidir (National Committee for Human Settlements, 1976).

Kentsel alanlarda nüfus ve bina yoğunluğu arttıkça, kent sakinlerinin yeşil alan ve açık alan gereksinmesi artmaktadır. Açık alanların kentin fiziksel yapılanmasında dengeleyici rol oynamak, yaya ve trafik yollarını düzenlemek, kente doğal ışık ve hava akımları sağlamak, kent planlamasına doğal öğeler katarak kentin katı strüktürünü yumuşatmak, çeşitli rekreasyonel aktivitelere uygun alanlar sağlamak, kent sakinleri ile kentin fiziksel çevresi arasında daha kabul edilebilir bir denge sağlamak gibi işlevleri bulunmaktadır. Açık alan standartları belirlenirken, alanın işlevleri, kullanıcıların yaş seviyeleri, rekreasyonel eğilimleri ve kentin fiziksel çevresinin sunduğu olanaklar dikkate alınmalıdır (Yiğiter ve Gülersoy, 1997). Açık alanların hiyerarşik dağılımı tasarımlarında önemli bir noktadır. Bu anlamda ulaşılabilirlik seviyeleri, işlevleri, bakım sorumlulukları, büyüklük ve tasarımları, yasal, fiziksel ya da sosyal denetimleri değerlendirilmelidir.

Genel bir kentsel alan sınıflandırmasında meydanlar, sokaklar, yaya yolları, oyun alanları ve spor alanları en önemli öğelerdir (Yiğiter ve Gülersoy, 1997). Görsel kaliteleri, insanların dolaşım, dinlenme, gezinme ve diğer gereksinmelerini karşılama

kapasiteleri meydanları önemli ortak alanlar haline getirmektedir. Meydanlarla birlikte sokaklar, sosyal ilişkilerin geliştirildiği, rekreasyonel gereksinmelerin sağlandığı güvenli toplumsal mekanlar oluşturmaktadır. Özellikle konut alanlarındaki yaya yolları sosyal etkileşim için önemlidir. Yaya yolları çocuklar tarafından oyun alanı olarak da kullanılmaktadır. Sokak lambaları, yönlendirme işaretleri, oturma birimleri, çöp kutuları, sokak tabelaları gibi sokak mobilyalarının varlığı ve konumlandırılması konut alanlarının kalitesine önemli katkılar sağlamaktadır. Oyun alanları çeşitli yaş gruplarındaki çocukların rekreasyonel gereksinimlerini karşılamaktadır. Spor alanları, sadece aktif spor yapılan alanlar değil, dinlenme, spor aktivitelerini izleme, gezinme gibi aktivitelere olanak sağlayan alanlar olarak tasarlanmalıdır.

Peyzaj tasarımı konut alanı tasarımının bütüncül bir parçası olarak ele alınmalıdır. Gelişmenin mekan kalitesine katkıda bulunacak biçimde peyzaj tasarımı yapılmalıdır. Kullanıcıların yeni çevrelerine saygı göstermesinde onlar yerleşmeden önce çevre düzenlemesinin ve bitkilendirmenin yapılması önemli bir faktördür. Büyük ölçekli konut gelişim alanlarında yapısal bitkilendirme ve konut alanı içi bitkilendirme olarak iki ana bitkilendirme seviyesi bulunmaktadır. Yerleşmeyi gerekli olduğunda çevreden ayırıp ana yolları ve yaya yollarını belirleyen yapısal bitkilendirmedir. Yapısal bitkilendirme güçlü rüzgarlara maruz kalan konut alanlarında koruyucu kuşak işlevini de üstlenmektedir. Bu tür bitkilendirme çok büyük konut alanlarını daha küçük bölümlere ayırmak, gelişmenin görünür ölçeğini küçültmek için de kullanılmaktadır. Yeşil kuşaklarda en az 6m. genişliğinde koru bitkileri kullanılmalıdır. Yeni konut alanlarının yapımına başlanır başlanmaz bu tür bitkilendirmenin yapılması sağlandığında binalar bittiğinde ağaçlar gelişmiş olacaktır (Colquhoun ve Fausset, 1991).

2.3.2 Yerleşilebilir Konut Alanlarında Mekan Hiyerarşileri

Kentsel alanın bütünü ve bağımsız konutlar arasında hiyerarşik düzeni tanımlamak için çeşitli kavramlar kullanılmaktadır. Tasarım kavramları tarafından tanımlanabilen hiyerarşi yerleşimin mekansal organizasyonu bakımından önemlidir.

Hiyerarşiyi oluşturan tasarım kavramları arasında ‘topluluk duygusu’ ya da ‘sosyal etkileşim’ gibi soyut olanlar yanında ‘yerel tesisleri kullanacak yerleşimin nüfusu’, ‘trafikten kurtarılmış alan büyüklüğü’ gibi somut kavramlar da vardır. Hiyerarşinin bu fiziksel ve sosyal kavramları birbiriyle çakışan alanlar tanımlamaktadır ve bir tasarımın başarısı bunların esneklikler korunarak biraraya getirilmesi ile ilgilidir (Housing and Urban Design Corporation, 1990).

Hiyerarşinin topluluk duygusu ve sosyal etkileşim gibi kavramları geleneksel olarak, kent içinde ortak inançlar, davranış normları ve değerlerin oluşturduğu **komşuluk** çevrelerinde gelişmiştir. İnsanlar tarih öncesi zamanlardan beri topluluk halinde yaşamışlardır. Toplumsal yaşam kavramı gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde farklılık göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde genellikle etnik gruplara ait gettolar toplumsal yaşam biçimleri oluştururken, gelişmekte olan ülkelerde gelir seviyesi, insanların nerede ve hangi özel topluluk içinde yaşayacaklarını belirlemektedir. Özellikle yoksul ve düşük gelirli yerleşim alanlarında bugünkü komşuluklar geçmişteki toplumsal yaşamın bir yansıması olarak önemlidir ve komşuluk ilişkileri bir gereksinimdir.

Komşuluk ve toplu yaşam kavramları bütünleşmiştir. Komşuluk, fiziksel yerleşime, aktivitelere ve sınırlara karşılık gelirken, toplumsal yaşam, bir grup insanın ortak görüşleri, inançları, normları ve değerlerine karşılık gelmektedir. Bir komşuluk birçok değişik biçimde tanımlanabilmektedir. Her değişik tanım yerel kurumların varlığı, resmen tanınma, komşuluğa özel konut tipi, gösterilen sosyal etkileşim ve organizasyon modelleri, yerleşenlerin etnik, sosyo-ekonomik ve demografik dağılımları, sosyal ilişki ağları, görsel olarak farklılaşmış bir mahalle ya da açıkça çevrelenmiş coğrafi bir alan gibi değişik bir komşuluk niteliğini açıklayabilmektedir. Bu değişik tanımlara göre komşuluğun yere ait kimliğin kaynağı, kentsel formun bir elemanı ve bir karar verme birimi olduğu söylenebilmektedir (Mahmud, 2000, s. 59-60).

Bir topluluğun komşuluk gruplarından oluştuğu kabul edilmektedir. Bir çok kaynakta çağdaş topluluklarda komşuluk içinde sosyal etkileşimlerin zayıf olduğu

belirtilmiştir. Bunun önemli bir nedeni komşulukların fiziksel formudur. Komşuluk içinde fiziksel mekanların tasarlanması komşular arasında sosyal etkileşim derecesini belirleyebilmektedir. Çok katlı apartmanlardan oluşan komşuluklarda topluluk hissinin tek aile konutlarından oluşan komşuluklara göre zayıf olduğu belirtilmektedir. Güçlü bir topluluk hissi, yerleşikliğin uzunluğu, topluluktan memnuniyet ve tanınan komşuların sayısı ile ilişkilendirilmektedir. Tercih edilen komşulukların destek sağlayıcı oldukları, komşuluk dışıyla sosyal bağlantılarını korudukları ve güçlü bir güvenlik hissi yarattıkları gözlenmiştir. Komşuluk kimliği kavramı, insanların özel bir yere psikolojik, sosyal ve kültürel anlamlar atfederek bu çevreye bağlandıkları görüşü üzerine kuruludur. Bu kavramla aralarında oluşan bir bütünleşme aracılığıyla yerin kimliğinin yerleşenlerden ve insanların kimliklerinin yaşadıkları yerlerden etkilendikleri belirtilmektedir (Mahmud, 2000, s.60-62).

Komşuluklardaki toplumsal yaşam kentlerdeki ekonomik değişikliklerle birlikte değişmektedir. Bir komşuluk içinde topluluk üyelerinin birbirleriyle ilişkisi bir kimlik edinme biçimidir. İnsanların yaşadıkları yerlere anlam yükleme biçimleri ve toplumsal yaşamın konutun fiziksel sınırlarını aşan anlamı tasarımcıların başkalarının konut gereksinmesi hakkında kararlar vermesini yönlendirmelidir. Komşuluk birimleri, kent içinde çeşitlilik ve farklılık sağlayabilmek için kültürel özellikleri ve mekansal kimlikleri ile tanımlanabilir olmalıdır.

Fiziksel çevrenin en küçük birimi olan konut, kent içinde çeşitli mekan hiyerarşileri oluşturmaktadır. 8-12 evlik konut grubu en küçük kentsel konut çevresidir. Kullanıcının konutla ilişkisi yanında konutların birbirleriyle ilişkilerini içeren konut grubu, hiyerarşinin daha üst derecelerini belirlemektedir. Konut grubu birimlerinin sayısı arttıkça konutların gereksindikleri donanımların düzeyi de artmaktadır. Konut alanı hiyerarşisinde konut grubunun üzerinde, 7000 kişilik komşuluk birimleri yer almaktadır. Komşuluk birimleri biraraya gelerek kentleri oluşturmaktadır (Adam, 1986).

Geleneksel yerleşim alanlarının çoğunda çeşitli büyüklükler, sosyal yapılar ve mekansal organizasyonlarla iyi tanımlanmış topluluklar bulunmaktadır. Farklı bir

karakteri ve kimliğı bulunan bir bütün kenti oluşturmakta, bu bütün içinde 5000-15000 kişilik birimler ticaret, kamu kurumları, eğitim kurumları, parkları kullanan gruplar oluşturmakta ve daha alt bir seviyede küçük dükkanlar, ilkokullar ve oyun alanları paylaşılmaktadır. 500-1000 kişilik gruplar geleneksel yerleşimlerde mahallelere karşılık gelen grupları oluşturmakta, sokak ya da konut grubu seviyesinde sayı 50-250 kişiye düşmekte ve bu hiyerarşide en alt birim konut olmaktadır. (Housing and Urban Design Corporation, 1990).

Kent ölçeğinde planlamanın ilk aşaması bir merkez oluşturmaktır. Farklı alanlarda çeşitli aktivitelerin yer aldığı genel bir plan şeması hazırlanmalıdır. Trafik önerilmeyen yaya alanları oluşturulmalı ve temel sosyal ve kurumsal tesisler birarada yer almalıdır. Bu tesisler topluluğun kolayca ulaşabileceğı biçimde yerleştirilmelidir. İyi tanımlanmış ve düzenli bir yollar, açık alanlar ve ticari alanlar hiyerarşisi sağlanmalıdır. Nüfus yoğunlukları gelecekteki büyüme dikkate alınarak hesaplanmalıdır. Genel arazi kullanımı ve pazarlanabilir alanlar için ekonomik planlama yapılmalı ve uygulamalar birinden diğerine para aktarımını sağlayacak biçimde kendi kendini finanse edebilir olmalıdır (Housing and Urban Design Corporation, 1990).

Kent bölümü (sector) seviyesinde, toprakla bağlantı sağlanmalı, doğal özellikler ve sınır işaretleri etkin biçimde kullanılmalı, inşa edilen çevrede yerel ve tarihi nitelikler yansıtılmalı, değişik sosyal gruplar ve gelir grupları arasında etkileşim ve bütünleşme sağlanmalı, çoklu ve kesişen arazi kullanımları desteklenmeli, yaya ve araç yolları ayrılmalıdır. Arazi kullanımı, yollar ve diğer altyapı en etkin biçimde tasarlanmalıdır. Kent içinde her bölüm için sınır duygusu sağlanmalı, yerel tesisler kolay ulaşılabilen noktalara yerleştirilmeli, çeşitli aktiviteler için açık alanlar yerleşimin tümünde homojen biçimde dağıtılmalıdır. Araç trafiğı girişleri sağlanmalı yoğun araç trafiğı engellenmelidir (Housing and Urban Design Corporation, 1990).

Topluluk (community) ve **sokak** ölçeğinde, insanlar arasında sosyal etkileşimi sağlayacak şekilde konut grupları oluşturulmalıdır. Her bir konut grubu fiziksel

olarak ifade edilmeli ve hepsinin özel alanları ve girişleri tanımlanmalıdır. Ekonomik altyapı sağlanması ve ulaşım kolaylığı açısından konut grupları en uygun biçimde düzenlenmelidir. İşlevsel ve estetik bir sokak çevresi tasarlanmalı yayalara öncelik tanınmalıdır. Sosyal ve dinsel aktiviteler için mekanlar düşünülmelidir. Konut grubu seviyesinde gelir getiren aktiviteler önerilmelidir. Her sokak için gerekli altyapı ve servis donanımı sağlanmalıdır (Housing and Urban Design Corporation, 1990).

Konutların ailenin sosyo-ekonomik gelişiminde, çocukların eğitiminde, gelir getiren aktivitelerde, aile sağlığı ve ahlaki değerlerini geliştirmede uzun süren olumlu etkileri vardır. Daha iyi yaşama koşulları halk sağlığını iyileştireceğinden ve pek çok düşük gelirli kentli için konut gelir getiren aktiviteler de olanak tanıdığından, konut durumunun iyileştirilmesi toplumlar için yaşamsal önem taşımaktadır. Bir konut sahibi olmak temel insan haklarından biri olarak kabul edilse de, ekonomik koşullar düşük gelirli kentlilerin konut sahibi olmalarını engellemektedir. Birçok gelişmekte olan ülkede konut sorunu iki katmanlıdır. Kentlerde yaşayan düşük gelirli insanların çoğunun yeterli bir konut edinecek finansal birikimi yoktur ve çeşitli konut sunum biçimleriyle kentli yoksulların ödeyebileceği konutlar üretilmemektedir.

2.4 Konut Sorunu

Maddi kaynaklarının kısıtlı olması nedeniyle kalkınmada önceliklerini sosyal konuların oluşturamadığı az gelişmiş ülkelerde konut sorunu, temel toplumsal sorunlardan biridir. Bu ülkelerde konut, barınma işlevinin yanında sosyal güvenlik aracı olarak da önem kazanmaktadır. Kapitalist sistemi benimseyen toplumlarda konut sorunu, özel mülkiyet ve buna bağlı gelirlerin oluşturduğu gelir dağılımı eşitsizlikleri ile doğrudan ilişkilidir. Konut ve toprakta özel mülkiyetin varlığı, kentsel yaşamı ve kentleşme biçimini etkilemektedir. Kentlerde yerleşenlerin gelir durumlarına ve kira ödeme kapasitelerine göre komşuluklar oluşmuştur. Bu gün hemen hemen tüm dünyada geçerli olan bu sistemde insanca bir yaşam sürmeye olanak veren konutların bedellerini yalnızca üst gelir grupları karşılayabilmektedir. Düşük gelirli gruplar, kent hizmetlerinin çoğundan hatta tümünden yoksun düşük kaliteli çevrelerde yaşamak durumunda kalmaktadır. Konut talebini etkileyen en

önemli faktör gelir düzeyidir. Sunum biçimi ne olursa olsun, konut için para biriktirme ya da ödeme olanakları olmayan düşük gelirliler gereksinmelerine uygun konutlarda barınamamaktadırlar. Kullanma süresinin uzunluğuna karşılık, bedelinin kısa bir dönemde ödenmesinin gerekliliği, konuta nüfusun önemli bir kısmının erişimini engellemektedir (Pulat, 1992).

Dünyada ve Türkiye’de güncelliğini koruyan konut sorunu barınma ve sağlıklı bir çevrede insanca yaşamak gibi temel gereksinimleri içerdiği için bütün toplumları ilgilendirmektedir. Konut sorunu ülkelerin gelişmişlik düzeylerine, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapılarına göre değişiklik gösterse de evrenseldir. Bu gün yalnızca gelişmekte olan ülkelerde değil, gelişmiş ülkelerde de nüfusun önemli bir kısmını evsizler ya da standart altı konutlarda yaşayanlar oluşturmaktadır. Endüstrileşmiş kapitalist ülkelerde konut sorunu ekonomik düzenin ve sosyal güvenlik sisteminin dışladığı milyonlarca insanın yaşadığı mutlak yoksulluğun önemli bir göstergesidir. Kuzey Amerika ve Batı Avrupa’da evsizler ve özellikle gettolarda yaşayan göçmenler, bu ülkelerin genel refah düzeyleri düşünüldüğünde çok kötü koşullarda yaşamaktadırlar. Endüstrileşmiş Batı ülkelerinde konut sorunu, sistemin ekonomik gelişmeye paralel bir sosyal bir gelişme sağlayamadığının göstergesi olmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerdeki konut sorunu çeşitli ekonomik ve sosyal nedenlerle kitleleri ilgilendirmektedir. Soruna tarihsel süreç içinde bakıldığında genelde dünyada ve özelde gelişmekte olan ülkelerde, çeşitli politikaların uygulandığı görülmektedir. Ülkeden ülkeye farklılık gösteren bu politikalara karşın düşük gelirlilerin konut sorunu güncelliğini korumaktadır.

Öncelikle düşük gelirli grupları ilgilendiren konut sorunu dünyadaki büyük kentlerin hepsinde yaşanmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde barındırılması gereken nüfusun fazlalığı karşısında sorun acil çözüm gerektiren boyutlara ulaşmıştır. Üçüncü Dünya’nın en düşük gelirli ülkelerinde yiyecek için bile yeterince geliri olmayan milyonlarca ailenin barınma sorunu ülkelerin kısıtlı kaynakları ile çözümlenmeye çalışılmaktadır. Çok yönlü sosyal bir sorun olması nedeniyle konut sorununun çözülebilmesi için çok yönlü ele alınması, tartışılması ve değerlendirilmesi gereklidir.

Konut sorununun çözülmesi için öncelikle sorunun çok yönlü tanımlanması gerekmektedir. Tekeli (1988)'ye göre konut sorununun tanımlanmasındaki zorluklardan biri sorunun serbest piyasa kurallarına göre mi yoksa plancının ya da politik sürecin kriterlerine göre mi tanımlanacağıdır. Konutun herhangi bir serbest piyasa malı gibi ne kadar üretilip nasıl dağıtılacağına piyasa mekanizmasına göre belirlenmesi söz konusu olduğunda, bu piyasanın oluşturduğu dengeye razı olmak gerekmektedir. Piyasa mekanizmasına göre konut sorununun konut talep ve sunumu olarak sayısal ifadesi kolay olsa da, üretilmesi gereken konut miktarı, üretilen konut büyüklükleri, konutların donanım standartları, sağlık koşulları ve estetik nitelikleriyle ilgili normların tanımlanması gerekmektedir. Bu normların nasıl ve kim tarafından oluşturulacağı konusunda önemli zorluklar bulunmaktadır. Piyasa mekanizmasının konut talebi, konut fiyatı, ülke içinde gelir dağılımı, lüks tüketim eğilimleri gibi çeşitli toplumsal olgulardan etkilenmektedir. Ekonomik bir kavram olarak kesinliği olan talebin karşılığı “gereksinme” kavramı ise daha çok ahlaksal olarak tanımlanıp, gerekli olanı ve aşırı olmayanı ifade ettiği için görelidir. Bu noktada “gereksinme”yi kimin, nasıl saptayacağı da önemli bir sorundur. Gereksinme kavramının araştırmalar sonunda belirlenen standartlara dayandırılıp teknik olarak tanımlanması olanaklıdır. Ancak bu teknik bilgi katılımcı politik süreçler aracılığıyla toplum yararına uygulanmadıkça konut sorununun çözümünde işlerlik kazanamamaktadır.

Piyasa mekanizmasının gereksinme temelinde konut sorununa çözüm üretmediği saptandığında, devletin bu mekanizmaya doğrudan ya da dolaylı olarak müdahale ederek konut üretimini gereksinme açısından öngörülen niteliklere uygun hale getirmeye çalışması özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrası gelişen “refah devleti” anlayışının sonucudur. Bu anlayışa göre yurttaşlarına sağlıklı konut ve yaşam çevresi sunmak devletin görevleri arasında sayılmaktadır (Tekeli, 1988). Piyasa mekanizmasına müdahalenin bir nedeni de konutun diğer piyasa mallarından farklı olarak, uzun süren tüketimine karşılık ödemesinin başlangıçta ve bir kerede yapılmasıdır. Düşük gelirli gruplara konut sağlamak için, konut ödemelerini karşılamak üzere kredilendirme ve yardım sistemlerinin uygulanması, yüksek gelir

gruplarının gösterişçi ve lüks konut tüketiminin vergilendirilmesi bu anlamda uygulanan politikalaradır. Piyasa mekanizması içinde konut sorununun çözülebilmesi için öncelikle “konut gereksinmesi” konusunda ahlaksal temelli bir çerçeve oluşturulması gerekmektedir. Bu çerçevenin oluşturulması ve uygulanmasında ülkenin politik yapısı etkili olmaktadır.

Konut sorununun çözümündeki zorlukların bir kısmı konutun **çok işlevli** olmasından kaynaklanmaktadır. Konutun barınak olmanın dışında; üretilen ve tüketilen bir mal, bir yatırım aracı, toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç ve kentsel çevrenin oluşturulmasında kültürel bir ürün olma gibi işlevleri bulunmaktadır. Bu çok işlevlilik karşısında konut sorunu pek çok açıdan tanımlanabilmektedir. Konutu sadece barınak kabul ederek yeterli sayıda barınak sağlandığında konut sorununun çözüleceğini kabul etmek, sorunun bir çok yanını gözardı etmek anlamına gelmektedir. Barınak olarak konutun işlevi öncelikle içinde yaşayanları korumaktır. En ilkel konutlarda bile koruma işlevi ile birlikte birçok başka işlev de sağlanmaktadır. Kullanıcısına içinde yaşadığı topluluktan ayrı bir özel mekan sağlamanın dışında konut, bir üretim mekanı olabileceği gibi üretilenin depolandığı bir mekan da olabilmektedir. Bu gün yurttaşlarına yeterli sayıda konutu tüm kentsel altyapı ve hizmetleriyle birlikte sağlamak pek çok toplumda devletin anayasal görevleri arasındadır. Konuta barınak olarak bakıldığında konut sorunu uygun standartta yeterli konutun üretilip toplumun tüm kesimlerine dağıtılmasıdır (Tekeli, 1988).

Konut sorununa yeterli sayıda konut üretilmesi gerekliliği olarak bakıldığında konutun üretilen bir mal olarak işlevi tartışılabilmektedir. **Üretilen bir mal olarak konut** teknoloji, emek, kapital ve kentsel toprak gibi etkenlerin biraraya gelmesiyle üretilmektedir ve bu açıdan bakıldığında konut sorunu ülkenin kaynaklarına göre bu etkenlerin sağlanması anlamına gelmektedir. Bu noktada konut diğer üretim mallarıyla karşılaştırıldığında, kentsel toprağa bağlı olması nedeniyle farklılık göstermektedir. Kentsel toprak spekülasyon değer artışları olabilen bir etkidir ve kent toprağına ve kentin imarına yönelik kurumsal düzenlemelerle kentsel toprak sahibine önemli rantlar sağlayabilmektedir. Kentsel toprağın değeri konut sunumunun

maliyetini arttırmaktadır. Bu nedenle kentsel toprak politikaları konut üretim politikalarının ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır. Ayrıca emek yoğun bir üretim biçimi olan konut üretiminin öteki üretim faaliyetleriyle yakın bağlantılı olması nedeniyle, ekonomik kriz dönemlerinde konut üretiminin ekonomiyi canlandırmak gibi bir işlevi olabilmektedir. Konut üretiminin genel ekonomiyi canlandırmak amacıyla yapılabilmesi, konutun aynı zamanda tüketilen bir mal olması ile de yakından ilgilidir. Gelir düzeyi yükseldikçe daha büyük ya da daha yüksek standartlı konutların tüketimi ya da birden fazla konut tüketimi talebi ortaya çıkmaktadır. Konut tüketiminin biçimi, konut kullanıcısının toplum katmanlarındaki yerini de belirlemektedir. Konutun bu işlevi gösterişçi ya da lüks konut tüketimini gündeme getirmektedir. Gösterişçi konut tüketimi ya da aşırı konut tüketimi ise hem ülkenin maddi kaynaklarının endüstri gibi doğrudan üretim faaliyetlerine ayrılmasını engellediğinden hem de toplumsal katmanlar arasındaki konut tüketimi eşitsizliklerini gözle görünür hale getirdiğinden konut sorununun önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. (Tekeli, 1988).

Konutun **uzun ömürlü bir tüketim nesnesi** olması nedeniyle konut satın alma uzun dönemli bir yatırımdır. Kiraya verildiğinde sürekli değeri artan taşınmaz mallar sermaye piyasasının yeterince gelişmediği gelişmekte olan ülkelerde önemli yatırım araçları olmaktadır. Konutun bir yatırım aracı olmasının konut açığı açısından olumlu olabileceği düşünülse de konuta yatırım yapabilecek durumdaki kişilerin kendi tüketim kalıplarına uyan konutlara yatırım yapmaları nedeniyle bu konut sunumu sadece belli gelir gruplarına yönelik bir sunum olabilmektedir. Konutun yatırım olma ve zaman içinde artan değeri üzerinden paraya çevrilme özelliği ona ayrıca güvence sağlama özelliği vermektedir. Sosyal güvence ve sigorta sistemlerinin gelişmediği ülkelerde konut sahipliği, kira ödeme zorunluluğunun baskısını hafifletmekte, eve alınan kiracılar ile gelir sağlamakta ve acil durumlarda evin satılmasıyla başka gereksinimleri karşılayabilmektedir. Sağladığı maddi güvencenin yanında aile içinde kişinin sosyalleşme sürecinin gerçekleştiği yer olan konut, kullanıcılarının toplumsal ilişkilerinin sürekli yeniden üretildiği mekan olarak sosyolojinin de konusudur. Konut kullanıcılarının içinde oldukları toplumsal katman içinde kalışına bir güvence oluştururken daha üst toplumsal katmanlara geçişe engel

oluşturmaktadır. Konut değiştirme toplumsal katman değiştirmenin önemli bir aşamasıdır. Bu özelliğiyle konut toplumda varolan eşitsizliklerin yeniden üretilmesine konu olmaktadır (Tekeli, 1988).

Bütün bu özelliklerine ek olarak konut **kültürel bir üründür**. İnşa edildiği yere ve zamana göre simgesel değerler aktaran konut ait olduğu fiziksel çevrenin estetiği ve yaşam kalitesi üzerinde etkilidir. Bu açıdan bakıldığında konut bir kamu malı gibidir ve bu anlamda yeterli sayıda konut yapımı tek başına konut sorununa bir çözüm oluşturmamaktadır. İnşa edilen konutların aynı zamanda sağlıklı bir yaşam çevresi ve bir kültürel değer üretmesi gerekmektedir. Bu gün yeterli sayıda konut üretildiğinde bile bu konutlar sağlıklı ve estetik kalitesi olmayan çevreler oluşturdıklarından yeni sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Konutun çok işlevli olmasının yanısıra konut sorununun zorluklarından biri de sorunun toplumdaki değişik gruplara göre farklılaşmasıdır. Tekeli (1988), toplumda konut sorunuyla ilgili grupları, kiracılar, konut sahipleri, konut yapanlar ve devlet ya da toplum adına politika belirleyenler olmak üzere dört grupta incelemiştir.

Kiracılar açısından konut sorunu piyasada yeterli sayıda ve gelir olanakları içinde konut sunumu olmasıdır. Bir ülkede konut sunumunu arttırmak için politika belirleyenler konut sunumunun kiralık konut ya da mülk konut olması konusunda karara varmak durumundadırlar. Hızla değişen, bu nedenle de yer değiştirmelerin yüksek olduğu toplumlarda kiralık konut sunumunu arttırmak daha uygun bir politika olabilmektedir. Toplumun düşük gelirli kesimlerinin barınak sorununun çözülebilmesi için de kiralık konut sunumu daha uygun görünmektedir. Ancak Türkiye gibi kapitalist sistemi benimseyerek kalkınmaya çalışan bir ülkede daha çok mülk konuta yönelik politikalar izlenmiştir. Bunun toplumda kapitalist sistemin temeli olan mülkiyet kurumunu yaygınlaştırmak gibi ideolojik nedenleri yanında, pratik olarak kiralık konutların bakım zorluğu ve bakımsız kalıp değer kaybetmeleri gibi nedenleri vardır (Tekeli, 1988). Ülkenin konut politikasında mülk konut sunumunun kiralık konut sunuma tercih edildiği ülkelerde kiralık konut sunumu az ve yüksek maliyetli olmaktadır. Türkiye’de ailenin geliri açısından kiralar çok

yüksektir, ancak konut sahibi açısından kiralar konutun piyasa değerine göre düşük kalmaktadır. Bunun nedeni konut sunumunun arsa spekülasyonları ve konut yapanların yüksek kar beklentileri yüzünden yüksek maliyetli olmasıdır. Sonuç olarak kiracıların gelirlerinin büyük bir kısmını kira ödemek için kullanmaları gerekmekte, bu da konut sahibi olmak için birikim yapmalarını geciktirmekte ve zorlaştırmaktadır.

Kiralık konut piyasasının durumu karşısında konut sahibi konutu en ucuza ve zaman içinde değerinin artabileceği yerden almak zorundadır. Bu durumda konut edinmek isteyenler konut girişimcisinin payını ve büyük kentsel toprak rantları ödemekten kurtulmanın bir yolu olarak kooperatifler kurarak konut yapma işini yüklenmişlerdir. Türkiye gibi mülk konut edinmenin özendirildiği ülkelerde kooperatifler bu şekilde mülk konut sağlama amacıyla kurulmuşlardır. Gelişmiş batı ülkelerinde ise kooperatifler birikimlerin biraraya getirilip, ortak konut inşa eden, ortak mülkiyetli ve ortak işletilen kurumlar olmuşlardır.

Bir ülkede konut üretimi genellikle değişik sunum biçimlerinin birarada uygulanmasıyla sağlanmaktadır. Örneğin Türkiye’de gecekondü yapımı, bireysel konut üretimi, kooperatif üretimi, kooperatif birlikleri üretimi, yerel yönetimlerin üretimi, yapsatçı üretim, büyük konut şirketleri üretimi ve toplu konut idaresi üretimi ile konut sunumu sağlanmaktadır. Bir ülkede konut sunumunun küçük girişimciler ya da büyük girişimciler aracılığıyla örgütlenmesi o ülkede kentlerin büyüme biçimini belirlemektedir. Küçük girişimcilerin konut üretimi, kentdeki altyapılı alanlar ya da altyapı sağlanması kolay olan kente yakın alanlar üzerinde gerçekleştiğinden bu üretimin maliyetinin önemli bir kısmını kentsel toprak sahibine ödenen pay oluşturmaktadır. Anaparanın azlığı ve kentsel toprak sahibine ödenen büyük pay nedeniyle küçük girişimciler, kent içinde imar haklarını zorlayarak yüksek yoğunluklu konutlar inşa etmektedirler. Yüksek maliyetli bu konutlar yüksek fiyatla satılmaktadır. Bu girişimcilik biçiminin yaygın olduğu ülkelerde kentler yüksek yoğunluklu ve sosyal donanımları eksik olarak büyümektedir. Buna karşılık büyük girişimcilerin konut sunumunun yaygın olduğu ülkelerde, girişimcilerin kentin uzağındaki kırsal toprak üzerinde, büyük bir alanda altyapılı bir kentsel alan inşa

etmeleri nedeniyle kentsel rant oluşmakta, bu tür kent büyümesi ise dağınık ve boşluklu olmaktadır.

Ülke düzeyinde konutla ilgili ekonomik ve toplumsal politikaları geliştirecek olanlar, ülke kaynaklarının değişik gelir grupları arasında en etkin olarak nasıl dağıtılacağına karar vermenin yanında, konutun ülke ekonomisi açısından işlevini doğru saptamak durumundadır. Anapara birikiminin hızlı olduğu gelişmiş kapitalist ülkelerde endüstri ve üretim alanlarında oluşan aşırı para birikiminin konut ve diğer kolektif tüketim alanlarına kaydırılması bu ülkelerde büyümenin sürdürülmesine olanak sağlamaktadır. Endüstrileşmiş ve kentleşmiş ülkelerde konuta ayrılacak kaynaklar için önemli bir seçim söz konusu olmazken, gelişmekte olan ülkelerde hem endüstrileşmeye hem de kentleşmeye yatırım yapılması gerekmektedir. Kalkınmanın hızlandırılması amacıyla yatırımın çoğu endüstriye yapılmakta, bu durumda kentleşmeye, dolayısıyla konuta yapılan harcamalar azaltılmaktadır. Bu ülkelerde üst ve orta gelir gruplarının yüksek konut yatırımı yapma eğilimleri olduğundan, kentlerde modern konut yapılarının yanında gecekondulaşma görülmektedir. Kent planlaması açısından önemli bir sorun olarak görülen gecekondular genel ekonomik politika açısından bir çözüm olarak görülebilmektedir. Gecekonduların oluşması, kentleşmeyi ucuzlatıp, endüstriye aktarılabilecek parayı arttırmanın yanında ucuz işgücü potansiyeli sağlayarak ücretlerin düşük tutulmasına olanak vermektedir. Bunun yanında gecekonduların yerleşimleri düşük standartlı bir yaşam çevresi oluşturarak yaşamı görece olarak ucuzlatmaktadır (Tekeli, 1988).

Türkiye’de bu gün yaşanan biçimi ve boyutlarıyla konut sorunu 1950’lerden sonra ortaya çıkmıştır. Türkiye’de özellikle büyük kentlerde yaşayan düşük gelirli insanların konut sorunuyla ilgili yapılan çalışmaların sonuçlarını bütünleştiren bir çalışma yapılmamıştır. Bu konuda somut bulgular ortaya konmamıştır. Hızlı nüfus artışı, tarımın bırakılması ve kente göçün belirlediği bu dönemde, devletin kentleşme ve konut düzenlemelerinin yetersiz kalmasının sonucu, kent içinde küçük girişimcilerin konut üretmesi ya da imarsız alanlarda gecekonduların yapımı oluşmuştur. 1960’larda başlayan planlı dönemde konut üretimi ruhsatlı ve ruhsatsız konutlar olarak ikili yapısını sürdürmüştür. Kat Mülkiyeti Yasası ile “yapsatçı” konut

sunumu ortaya çıkarken gecekondü üretimi örgütlenerek başkaları için hatta kiralanmak üzere gecekondü üretimi gündeme gelmiştir. Devletin konut politikası konusunda yetersizliklerinin sonucu olarak, tarım alanlarının yapılaşması, körfezler ve nehirlerin kirlenmesi, hava kirliliği ve gecekondulaşmayla çarpık kentleşme oluşmuştur. Devletin bu konuda düzenleme girişimleri yetersiz olmuş, gecekondü yapımını önlemek üzere ayrılan ‘gecekondü önleme bölgeleri’ üzerinde çok sınırlı sayıda ruhsatlı konut üretilmiştir. Orta ve düşük gelir gruplarının örgütlenme girişimleri başarısız olmuş ve kooperatifler aracılığıyla konut üretimi ancak %5 oranında gerçekleşmiştir. Bunun yanında barınma sorununu en ağır biçimde yaşayan düşük gelirli gruplar, kooperatif örgütlenmelerinin içinde yer alamamışlar ya da başka bir örgütlenme biçimi oluşturamamışlardır. 1960’lardan 1980’lere konut yatırımlarına ayrılan pay da azalmıştır. 1970’lerden sonra konut sorunu yerel yönetimler öncülüğünde katılımcı bir yaklaşımla ve büyük ölçekli planlama ve üretim öğeleriyle birlikte ele almaya yönelik yeni arayışlar görülmeye başlanmıştır (Pulat, 1998).

Kalkınmakta olan bir ülke olan Türkiye’nin en önemli sorunları arasında ‘hızlı nüfus artışı ve ‘hızlı kentleşme’ bulunmaktadır. Hızlı nüfus artışının bir sonucu olan hızlı kentleşme genellikle büyük kentlerde sorun olmaktadır. Günümüzde kentlerde yaşayan nüfusun % 85’ini işçi, memur ya da marjinal sektörde çalışan düşük gelirli kişiler oluşturmaktadır. Nüfusun çok büyük bir bölümünü oluşturan bu düşük gelirli kesimin en önemli sorunlarından biri konuttur (Çetiner, 1988).

2.5 Yoksulluk ve Düşük Gelirlilik Tanımları

Yoksulluk çok genel olarak, nüfusun bir kısmının çeşitli nedenlerle ve değişen süreler için tarihi ve coğrafi olarak belirlenen minimum yaşam standardını sürdürmek için gerekli kaynaklara ulaşamaması durumu olarak tanımlanabilmektedir. Bununla birlikte üzerinde görüş birliğine varılmış bir yoksulluk tanımı yoktur. Uluslararası kabul edilmiş yoksulluk tanımı olmayışı, uluslararası kriterlere göre ülkeler arasında refah karşılaştırılmalarının yapılması ve her ülkede yoksulluk çizgisinin neye göre belirleneceği konusunda güçlüklerle neden

olmaktadır. Dünya Bankasının çeşitli yayınlarında yoksulluk kavramının **keyfi** (arbitrary) ve **görelî** (relative) olduğu belirtilmektedir. Yoksulluk çizgisinin nereden geçtiğinin saptanması karar verici birim ya da kişinin öznel yargılarına bağlı olduğundan keyfi ve bir yerden diğerine ve zaman içinde değişebildiğinden görelidir. Genellikle, gelir dağılımını gösteren çalışmalarda, alt, alt-orta, orta, üst orta, üst gelir gruplarından en alt %20'lik kısım yoksul olarak kabul edilmektedir. Yoksulluk kullanıldığı bağlama ve tanımlanmasında kullanılan kriterlere göre değişebilen esnek bir kavramdır. Yoksulluk tanımları toplumların değer sistemlerine ve yoksulluğa bakış açılarına göre bir toplumdan diğerine ve zaman içinde değişiklik göstermektedir (Mingione, 1993; Keleş, 1988, s.13).

Değişik alanlarda yoksullukla ilgili çalışmalar yapan bilimadamları konuyu tanımlayabilmek için değişik terimler kullanmışlardır. Ekonomi çalışmalarında “yaşam standardı”, “gelir”, “gelir dağılımı” gibi ifadeler kullanılırken, sosyolojik çalışmalarda “sınıf”, “katmanlaşma” ve “marjinalite” den bahsedilmektedir. Sosyal politikalarla ilgili çalışmalarda, sadece gelire değil, eğitim, konut, sağlık ve başka kriterlere dayanan “yaşam seviyesi” kavramı üzerinde durulmaktadır.

Yoksulluk tanım ve ölçümünde en önemli noktalardan biri yoksulluğun sadece ekonomik kriterlere göre mi yoksa ekonomik kriterlere ek olarak ya da bunların ötesinde sosyal ve politik kriterlere göre mi tanımlanacağı konusudur. Dünya Bankası kent yoksullarını “mutlak yoksulluk” içinde yaşayanlar ve “görelî yoksulluk” içinde yaşayanlar olarak ikiye ayırmaktadır. Biyolojik olarak kendilerini besleyebilecek gerekli kalori ve besinleri alacak biçimde beslenemeyenler **mutlak yoksul** kabul edilmektedir. **Görelî yoksulluk** tanımında, insanın toplumsal bir varlık olmasından yola çıkılarak bir toplumda kabul edilebilir en az tüketim düzeyinin altında olmak kriter kabul edilmektedir. Kabul edilebilir en az tüketim düzeyinin mutlak yoksulluk çizgisinin ne kadar üzerinde olduğu toplumların gelişmişlik düzeyine göre farklılaşmaktadır. Görelî yoksulluk bireyin biyolojik olarak değil, sosyal olarak kendini üretebilmesi için gerekli tüketim düzeyinin saptanmasını gerektirmektedir. Başka bir deyişle yoksulluk çizgisi bir yanda minimum seviyede gıda ve diğer temel gereksinimleri satın almak için gerekli harcamalar, diğer yanda

her ÷lkeye g÷re değişen, bir toplumun g÷nlük yaşamına katılmanın maliyetini belirten miktar olmak ÷zere iki kritere g÷re tanımlanabilmektedir. Bu yoksulluk tanımında temel gereksinmelerin karşılanabilmesi için gerekli harcamalar kısmı “mutlak yoksulluk” toplum yaşamına katılma kısmı ise “g÷relî yoksulluk” kavramlarına karşılık gelmektedir (Tekeli, 2000; İnsel, 2001).

Yoksullukla m÷cadele politikalarının, uzun vadede etkili olabilmeleri için, yoksulluğun sadece gelir azlığı olarak değil, bir dışlanma süreci olarak tanımlanması giderek yaygınlık kazanmaktadır. Bu durum, “asgari kabul edilebilir yaşam tarzı” kavramının önceliklerinin belirlenmesini gerektirir. Öncelikle yaşamın fiziksel devamı önemli olduğundan; birinci olarak gıda, ev, ısınma, giyim gibi mutlak olarak ihtiyaç duyulan mal ve hizmetler gelir. İkinci olarak toplumsal işbölümüne insanca katılabilmek için gerekli mal ve hizmetlere ulaşım durumu gelmektedir. (İnsel, 2001).

Yoksulluk kavramının kullanılabilir hale getirilmesi için geliştirilmiş “temel gereksinme” kavramı, 1976 yılında Uluslararası Çalışma Örgütü’nün (ILO) küresel konferansında ayrıntılı olarak tanımlanmış ve daha sonra da Dünya Bankası tarafından benimsenmiştir.

Temel Gereksinmeler;

- Bir ailenin (beslenme, barınma, giyim vb.) özel tüketimi için gerekli minimumlar,
 - İçinde yaşanan topluluk için topluluk tarafından sağlanan toplu tüketim konusu olan gerekli servisler (güvenli içme suyu, kanalizasyon, elektrik, kamu ulaşımı, sağlık, eğitim vb.),
 - Kendilerini etkileyen kararların alınmasına katılma,
 - Mutlak düzeydeki temel gereksinmelerin, temel insan haklarının daha geniş bir çerçevesi içerisinde karşılanması,
 - İstihdama temel gereksinme stratejisinin hem araç hem de amacı olarak yaklaşılması,
- olarak tanımlanmıştır (Tekeli, 2000).

2.5.1 Mutlak Yoksulluk

Yoksulluk tanım ve ölçümünde en geçerli olan yaklaşım, kökenleri 19. Yüzyıl sonlarında İngiltere’de yapılan çalışmalara dayanan gelir ve tüketim harcamaları kriterleri üzerine kurulu mutlak **yoksulluk çizgisi** (poverty line) yaklaşımıdır. Rowntree’nin 1901 tarihli çalışmasında yoksulluk seviyesi para olarak karşılığı belirtilerek tanımlanmıştır. Rowntree’nin yoksulluk çizgisi, minimum beslenme, giyisi ve konut maliyetleri üzerinden hesaplanmıştır. İkinci Dünya Savaşı’na kadar Avrupa’da ve Kuzey Amerika’da yapılan sosyal araştırmalarda Rowntree’nin mutlak yoksulluk çizgisi yaklaşımı kullanılmıştır. 1950’lere gelindiğinde Yine İngiltere’de yapılan çalışmalarda yoksulluk durumunun belirgin biçimde değiştiği farkedilmiştir. Geçerli yoksulluk çizgisi yaklaşımına göre yapılan çalışmalarda nüfusun gözardı edilebilecek kadar küçük bir kısmının yoksul olarak görülmesi o yıllarda İngiltere’de yoksulluğun yokedildiğine dair görüşü desteklemiştir. Bu bulgudan sonra yapılan çalışmalar, ülkenin değişen koşulları karşısında mutlak yoksulluğun azalmasına karşılık, özellikle sınıflar arasında belirgin yaşam standardı farklılıkları bulunurken yoksulluğun yok sayılamayacağı yönünde olmuştur. Biyolojik yaşama bağlı tanımlanan yoksulluk kavramının refah toplumlarında geçerli olmadığı savunulmuştur (Hardiman, 1982, s.34).

Mutlak yoksulluk çizgisi yaklaşımı yoksulluğun “insanların gereksinmelerini karşılamak için yeterli kaynağa sahip olamama durumu” ya da “mutlak asgari refah düzeyinin altında kalma durumu” ve “yaşamda kalabilmek için gerekli mal ve hizmetlere olan gereksinmelerin karşılanamaması durumu” olarak tanımlanması sonucunu doğurmuştur. Bu tanımlarda geçen “gereksinme”, “refah”, “kaynaklar” kavramlarının görelî ve belirsiz oluşu yoksulluk tanım ve ölçüm çabalarını engellemektedir (Şenses, 2001, s. 63).

Parasal gelir ve tüketim harcamaları daha kolay sayısallaştırılabildiği için en yaygın kullanılan yoksulluk kriterleridir. Tüketim harcamalarıyla ilgili hesaplar, genellikle “yeterli” olduğu düşünülen miktarda temel gıda maddesinin ya da bir

asgari kalori normunun gerektirdiği tüketim harcamaları esasına göre yapılmaktadır. Buna göre yaşamak için gerekli en düşük maliyetli gıda harcamalarının para olarak karşılığı bir yoksulluk çizgisi oluşturmakta ve bu gelir düzeyinin altında kalanlar yoksul sayılmaktadır. Bu yaklaşım kişilerin kendi değerlendirmelerini değil, uzmanların üzerinde anlaştıkları ihtiyaçlar esasına göre saptanmış mal ve hizmetlerin satın alınabilmesi için gerekli minimum maliyeti gösterdiği için nesnel yoksulluk çizgisi olarak adlandırılmaktadır. Dünya Bankası'nın tahminlerine göre Üçüncü Dünya'nın kalabalık kentlerinde nüfusun yarısından fazlası mutlak yoksulluk içinde yaşamaktadır. (Keleş, 1988, s.13).

Mutlak yoksulluk yaklaşımının sadece gıda harcamaları üzerinden tanımlanan “dar” biçimi yanında gıda dışı harcamaları da hesaba katan “geniş” biçiminden de söz edilmektedir. Günümüzde birçok azgelişmiş ülkede yoksulluk çizgisi en az kalori gereksinimini sağlayacak tüketim harcamaları yanında gıda dışı harcamaları da gözönüne alarak hesaplanmaktadır. 1970' li yılların ilk yarısında, Dünya Bankası ve Uluslararası Çalışma Örgütü'nün (ILO) çalışmalarında yoksulluğu gıda, sağlık, eğitim, barınma gibi ihtiyaçların karşılanması esasına göre tanımlayan temel gereksinimler kavramı bir geniş mutlak yoksulluk yaklaşımı olarak nitelendirilmektedir.

Yoksulluğun ölçülmesinde 1970'li yıllardan itibaren farklı ölçüm yöntemleri ve endeksler geliştirilmiştir. Yoksulluk ölçümünde en çok kullanılan endeks yoksulluk çizgisi altındaki kişilerin toplam nüfusa oranını gösteren “kafa sayım oranı”dır. Bu yöntem yoksul insan sayısını dikkate almadığı ve ölçümün yapıldığı zaman içinde yoksulluk çizgisinin üzerinde olup da, iş kaybı ya da hastalık gibi bir nedenle kolayca yoksulluk çizgisinin altına düşebilecek kişileri belirtmediği için eleştirilmiştir. Kafa sayım oranı yöntemine yöneltilen bir başka eleştiri de, yöntemin yoksulluk çizgisinin hemen altındaki bir kişiyle onun çok altındaki bir kişi arasında ayırım yapmayarak ve yoksul kitle içindeki gelir dağılımına duyarsız kalarak yoksulluğun derecesini ölçmekte yetersiz kalması olmaktadır. Bu eleştirilere rağmen kafa sayım oranı veri sorunlarının aşılmasına olanak sağladığı ve kolayca

hesaplanabildiği için uluslararası kuruluşlar tarafından ve ulusal düzeyde bağımsız araştırmacılar tarafından hala yaygın olarak kullanılmaktadır.

Temel kriter olarak gelir ve tüketim harcamalarının yer aldığı mutlak yoksulluk yaklaşımıyla ilgili olarak bir ülkeden diğer bir ülkeye farklılık gösteren ve diğer yoksulluk yaklaşımlarını da ilgilendiren kavramsal ve istatistiksel sorunlar vardır. Bu sorunların arasında en önemlisi gelir tanımıyla ilgili sorunlardır. Gelirin bir refah kriteri olarak kullanılma biçimi ve hangi gelir tanımının kullanılacağı yoksulluk tanımına ve yoksulluk olgusuna bakış açısına göre ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir. Birçok ülkede parasal gelir dışında, devletin sağladığı sübvansiyonların ve kamu mallarının değerlendirmelere nasıl yansıtılacağı yoksulluk kriteri olarak gelir ve tüketim harcamalarının önemli bir sorunudur. Sağlık ve eğitim gibi kamu hizmetlerinin miktar ve kalitesi, kamuya ait konutların piyasa fiyatlarının altında belirlenen kiralari ve fiyat kontrolü uygulamaları toplumdaki gerçek refah düzeyiyle parasal gelir ilişkisini zayıflatmaktadır. Özellikle gelişmiş ülkelerde devletin sosyal yardımları içinde parasal olmayan yardımların oranı artmaktadır. Az gelişmiş ülkelerde ise bu ülkelerin ekonomik ve toplumsal özelliklerine bağlı olarak, toplumsal dayanışma amacıyla yapılan parasal ve parasal olmayan transferler ve başta tarım olmak üzere piyasa dışı üretim faaliyetleri önemli ölçüm güçlüklerine neden olmaktadır. Yoksulluk çizgisi genellikle gerçekçi olmayan bir şekilde düşük tutulabilmektedir. Bazı ülkelerde, kentlerdeki yaşamın daha pahalı olduğu gözardı edilerek kentsel ve kırsal alanlar için aynı yoksulluk çizgileri kabul edilmektedir (The World Resources Institute, 1996, ss. 13-14).

Gelir ve tüketim harcamalarının yoksulluk kriteri olarak kullanılmasına yönelik bir eleştiri bunların yoksulluk düzeyiyle ilgili olarak, yoksulluğun sadece belirtilerini göstermesi ve yoksulluk nedenleri ve yoksulluktan çıkışla ilgili ileriye dönük değerlendirmeler yapılmasına olanak vermemesiyle yani yeterli bir refah göstergesi olmamasıyla ilgilidir. Ekonomistler için bir refah göstergesi olan gelir kriterinin bir temel sakıncası, yoksulluğun birçok niteliğini gözardı etmesi ve görece yüksek gelire sahip oldukları halde başka kriterlere göre refah düzeyi düşük insanların durumunu yansıtmamasından kaynaklanmaktadır. Gelir kriterine göre, çalışma saatleri ve

koşulları gibi o gelir düzeyine nasıl ulaşıldığı konusu büyük ölçüde gözardı edilmektedir. Özellikle erkekler tarafından gelirin önemli bir kısmının alkol ve sigara gibi gıda dışı mallara harcanabildiği ülkelerde gelirin hanehalkı düzeyinde nereye harcandığı önemli bir noktadır. Ayrıca gelir düzeyine göre yoksulluk çizgisi belirlenmesinin başka bir sorunu, yoksulluk çizgisinin hemen üzerinde yeralıp, iş kaybı ya da ani bir hastalık gibi nedenlerle yoksulluk çizgisinin altına düşebilecek insan oranı hakkında bilgi verememesidir (The World Resources Institute, 1996, s.14; Şenses, 2001, s.71).

Mutlak yoksulluk çizgisi yaklaşımı önemli boyutlarda öznel unsurlar içermesi ve yoksulluk düzeyinin ulusal ve uluslararası mekanlarda karşılaştırılması için uygun bir çerçeve oluşturmaması nedeniyle eleştirilmektedir. İkinci eleştiri noktası ise bu yaklaşımın yoksullar içindeki çeşitliliği yansıtmamasıdır. Bu yaklaşımda gözlemlerin, çoğunlukla kısa bir zaman aralığına dayanması ve yoksullar arasındaki farklılıkların, yoksulluk nedenleri, dereceleri ve süreleri açısından dikkate alınmaması yoksullar arasındaki çeşitliliğin kaybolmasına yol açmaktadır. Mutlak yoksulluk yaklaşımının eleştirilen bir başka noktası bu yaklaşımın yoksulların dışında yapılan değerlendirmelere dayanması ve yoksulların kendi durumlarıyla ilgili görüşlerini dikkate almamasıdır. Yoksullukla ilgili çalışmalarda yoksulluk düzeyinin yoksulların dışındaki kriterlere göre belirlenen “nesnel” ve ekonomik bir olgu olarak mı yoksa insanların kendilerini yoksul hissettiklerini belirtmeleri durumunda onların yoksul sayılacaklarını kabul eden sosyal bir olgu olarak mı görüldüğü çok önemli bir noktadır.

Yoksulların kendi durumlarıyla ilgili görüşlerini esas alan yoksullukla ilgili araştırmalar giderek önem kazanmaktadır. Bu katılımcı yaklaşımlar yoksulluğun yoksullar tarafından da çok katmanlı olarak algılandığını ve kötü yaşam koşulları ve mahrumiyet gibi kavramları içerdiğini göstermektedir. Yoksulluk kavramı geniş bir biçimde incelendiğinde yoksulların yaşamlarını sürdürebilmeleri için yeterli kaynaklarının olmaması yanında, yoksulluğun siyasal güçten yoksun olmak, otorite karşısında edilgen konumda olmak ve psikolojik olarak kendilerini değersiz görmek gibi sonuçları olduğu belirtilmektedir. Yoksulluk çizgisinin yoksulların kendi

değerlendirmelerine göre belirlenmesi ilk bakışta anlamlı görünse de “öznel” yoksulluk çizgisinin de belirlenme ve uygulama aşamalarında önemli kavramsal ve ölçüm sorunları vardır (Şenses, 2001, ss. 93-95).

2.5.2 Göreli Yoksulluk

Görelî yoksulluk bir kişinin ya da bir grubun yaşam düzeyinin daha yüksek bir gelire sahip bir referans grubunun geliriyle karşılaştırılmasıyla tanımlanabilecek bir olgudur. Görelî yoksulluk daha yaygın bir tanımla “maddî kaynakların, toplumda alışkanlık haline gelmiş ya da en azından özendirilen ve onaylanan normal etkinliklere katılımın ve yaşam koşullarına sahip olmanın olanaksız ya da son derece kısıtlı hale gelecek kadar yetersiz kalması” durumudur. Bu tanıma göre göreli yoksullar, temel gereksinimlerini karşılayabilen ancak kişisel kaynaklarının yetersizliği nedeniyle toplumun genel refah düzeyinin altında kalıp topluma sosyal açıdan katılamayan kişilerdir. Görelî yoksulluk yaklaşımında temel karar, genel ortalama ya da medyan gelirin hangi oranının yoksulluk çizgisini oluşturacağı konusudur. Dünya Bankası’nın yayınlarında bir ülkede kişi başına düşen ortalama gelirin 1/3’ünden az gelire sahip olanlar “görelî yoksul” kabul edilmektedir (Pulat 1992, ss. 54-55).

Görelî yoksulluk da, kişilerin sağlıklı ve üretken bir yaşam sürmeleri için gerekli mallara ve olanaklara ulaşmasını engelleyen bir faktör olan mutlak yoksulluk kadar önemli bir olgudur. Görelî yoksulluk, mutlak yoksulluğa göre daha geniş tanımlanırken, ekonomik kaynakların yokluğunun yanında toplumun daha ayrıcalıklı kesimlerinin sahip olduğu hizmetlere ulaşamama durumunu belirtmekte ve sosyal eşitsizlik ve sosyal yoksunluk gibi kavramları içermektedir. Görelî yoksulluk bir kişinin kendini komşularına ya da toplum içindeki başka gruplara göre nasıl gördüğüyle ilgilidir. Kent içinde bazı gruplar, özellikle kadınlar, çocuklar, yaşlılar, göçmenler ve azınlıklar yoksulluk koşullarına daha fazla maruz kalmaktadırlar.

2.5.3 Diğer Yoksulluk Kriterleri

Mutlak ve göreceli yoksulluk standartları tanımlanırken karşılaşılan önemli teknik problemlerin yanında topluluk içinde gelir araştırması yapılırken büyük problemlerle karşılaşmaktadır. Bu araştırmalar genellikle örnek araştırmaları olarak yapıldıkları halde, bu yolla ulaşılan bilginin güvenilir olmama olasılığı bulunmaktadır. Araştırmaya katılanlar gerçek gelirlerini belirtmek konusunda isteksiz ya da gelirlerini bilmiyor olabilmektedir. Düzenli kazançların dışındaki gelirler tamamen yok sayılabilmektedir.

Gelir ve tüketim harcamalarının yeterli bir kriter olmadığı eleştirisiyle birlikte farklı yoksulluk ve refah göstergeleri arayışlarına gidilmiştir. 1970'li yıllarda OECD ve İskandinav ülkelerinde yapılan yaşam standardı çalışmalarında; yaşam beklentisi, ölüm oranı, bebek ölüm oranı, kötü beslenme, açlık, kişi başına düşen toprak alanı, okuryazarlık oranı, hanehalkı reisinin eğitim düzeyi vb. önemli yoksulluk ve refah göstergeleri olarak belirlenmiştir. Gelir tabanlı yoksulluk çizgisi anlayışından farklı olarak bu göstergeler, yoksulluğun işlemsel tanımları olmaktan çok yoksulluğa işaret eden ampirik ölçümlerdir. Örneğin, birçok ülkede düzenli toplanan bilgilere dayanarak yapılan yaşam beklentisi tahminleri, o ülkedeki sağlık hizmetlerinin durumu, beslenme standartları, konut koşulları ve gelir durumu hakkında fikir vermektedir. Bu tür göstergeler bir ülke içinde ve ülkeler arasında yaşam seviyelerini ölçmekte kullanılmakta, aynı zamanda zaman içindeki değişiklikleri göstermektedirler. Bu göstergeler içinde en çok kullanılanı kişi başına düşen gelirdir. Genel olarak kişi başına düşen gelirin yüksek olması sağlık, eğitim, konut, beslenme ve başka yaşam seviyesi koşullarının yüksek olması anlamına gelmektedir (Hardiman, 1982, s.35). Bunların yanında Uluslararası Çalışma Örgütü, çeşitli ülkelerde ve işlerde belirli malları satın alabilmek için gerekli çalışma süresini yoksulluk kriteri olarak kabul etmektedir.

Yoksulluk ölçümlerinde önemli bir eğilim, yoksulluğun tek bir kriterle ölçülemeyeceğinden hareketle gelir ve tüketim harcamalarına ilişkin verilerin başta

sağlık ve eğitim olmak üzere diğer sosyo ekonomik göstergelerle desteklenmesi ve bu kriterlerin birkaçının birlikte kullanılarak bileşik göstergeler oluşturulmasıdır. Bu göstergeler arasında, bebek ölüm oranları, doğumda yaşam beklentisi, ilk ve orta öğrenimde okullaşma oranı gibi göstergelerin yanında güvenli içme suyuna, kamu mallarına ve ortak mülkiyet kaynaklarına erişim, işsizlik oranı, reel asgari ücret düzeyi ve gayri safi yurt içi hasıla içinde emek gelirlerinin payı gibi somut ancak az gelişmiş ülkelerde her zaman kolaylıkla hesaplanamayacak göstergelere de yer verilmektedir. Diğer bazı durumlarda da endeks, kentsel alanlarda artan sosyal ve siyasal gerilim, insan hakları, bireysel ve siyasal özgürlük düzeyi, kişinin kendisine olan saygısı ve Adam Smith'in vurguladığı "toplum içinde gözükmekten utanmadan, başkalarıyla temas halinde olabilme yeteneği" gibi soyut olarak nitelendirilebilecek kavramlara da yer verilmesiyle daha da karmaşıklaşmakta ve işlevselliğini yitirmektedir (Şenses, 2001, ss. 99-100).

Mutlak yoksulluk 1995 Kopenhag Dünya Sosyal Kalkınma Zirvesi'nde insanlık onurunu ihlal eden küresel bir sorun olarak kabul edilmiştir. Birleşmiş Milletlerin yoksullukla mücadeleyle ilgili çalışan aracı olan Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı'nın (UNDP) 1990'dan itibaren savunduğu İnsani Gelişme (Human Development) yaklaşımı doğrultusunda 1997'de İnsani Gelişme Raporu hazırlanmıştır. İnsani Gelişme Raporu'nda insani gelişim kavramına ek olarak, insani yoksulluk (Human Poverty) kavramı tanımlanmıştır. İnsani yoksulluk kavramı küreselleşen dünyada ekonomik süreçleri belirleyen ve yönlendiren kuruluşların dikkatini küreselleşmenin mağdurlarına çekmeyi hedeflemiştir. İnsani yoksulluk kavramını somut olarak tanımlamak ve izlemek için geliştirilen insani yoksulluk göstergesi (Human Poverty Index) insanların yaşadıkları yoksunluğu açıklamak için kullanılmıştır. İnsani yoksulluk kavramı diğer yoksulluk yaklaşımları ile ortak noktalar taşımasına karşın, yoksulluk olgusunun insanlık onurunu kırııcı ve çok yönlü boyutlarını da açıklama amacını taşımaktadır (Oruç, 2001).

Ulusal yoksulluk çizgileri pek çok ülkede genellikle bireysel geliri baz almaktadır. Bu şekilde belirlenen yoksulluk çizgileri yaşam için gerekli oranda gıdanın maliyetini karşılayan minimum gelir üzerinden hesaplanmaktadır. Temel

gereksinmelerle ilgili bir ikinci yaklaşımda yoksulluk çizgisi, yaşam için gerekli gıdanın yanında bireyin yoksulluk sınırının altına düşmemesini sağlayacak temel sağlık, eğitim ve istihdam gibi kriterleri de dikkate almaktadır. Yoksulluk tanımında, Amartya Sen'in oluşturduğu kuramsal çerçeveye göre tanımlanan yapabilirlik yaklaşımı kişinin toplum içinde bir insan olarak işlevselliğini sağlayacak minimum gereksinimleri yansıtır. Bu kriterler yeterince gıda almak, iklim koşullarından korunabilmek için giyim ve barınma gereksinimlerinin karşılanması ile daha karışık bir dizi toplumsal ve politik kriterleri kapsar. İnsani gelişme kavramı çerçevesinde oluşturulan insani yoksulluk kavramı Amartya Sen'in yapabilirlik yaklaşımından yararlanılarak hazırlanmıştır. İnsani yoksulluk "yi bir yaşam standardıyla özgür, onurlu, özgüvenli ve diğer insanlara da saygı duyabilir şekilde uzun, sağlıklı ve yaratıcı bir hayat sürdürebilme olanak ve seçimlerden mahrum" olma durumunun kavramsallaştırılmasıdır. İnsani yoksulluk kavramı, bireyin yaşayabilmesi için gerekli asgari gelirden öte bireyin toplumsal hayata katılabilmesi için gerekli temel unsurlardan mahrum olma durumu üzerine kurulmuştur. Kalkınmakta olan ülkelerde insani yoksulluk, kırk yaştan fazla ömür beklentisi olmayanların toplam nüfusa oranı; beş yaş altı çocuklarda orta ve şiddetli düzeyde yetersiz beslenme oranı; yetişkin okuma yazma bilmeme oranları ile temel sosyal hizmetlerden yararlanma oranlarının değişik ağırlıklarda değerlendirilmesiyle oluşturulan bir bileşik endeks aracılığıyla hesaplanmaktadır. Kişi başına düşen ulusal gelirin hesaplanmasına doğrudan katılmadığı insani yoksulluk, sağlık ve temiz içme suyu gibi temel hizmetlere ulaşım oranlarının ve kişinin kamu harcamalarından ne derecede yararlandığının kriteri olmaktadır (Oruç, 2001).

2.5.4. Düşük Gelirlilik

Pek çok yabancı kaynakta düşük gelir seviyesi yoksulluk çizgisi ya da ortalama gelir üzerinden tanımlanmaktadır. Ülkeden ülkeye, ve ülkeler içinde bölgelere göre değişiklik gösterse de, genel olarak vergilendirilebilir gelirleri yoksulluk çizgisini % 150 si, ya da ortalama gelirin %30-60 arasında değişen bireyler düşük gelirli kabul edilmektedir.

Hane halkı geliri yoksulluk ve düşük gelirlilik tanımlanmasında önemli bir kriterdir. Hanehalkının tüketim harcamaları bazı durumlarda ailenin refah düzeyini ölçmekte kullanılan nesnel bir kriterdir. ABD’ de sosyal güvenlik kurumlarına göre gelirleri ‘yeterli yiyecek giderleri’nin üç katından az olan aileler yoksul kabul edilmektedir. Düşük gelirlilikle ilgili kriterler temel olarak; hane halkının geliri, hanehalkının tüketim harcamaları, hanehalkının yaşam koşullarına göre tanımlanabilmektedir. Bu tanımlama da önemli bir nokta, ailenin bütün fertlerinin gelir durumlarının ve parasal gelirlerin yanında parasal olmayan gelirlerin de dikkate alınmasıdır. Ailenin geliri yanında, eğitim, sağlık, konut, mesleki durum ve günlük kalori alımı gibi göstergeler de ailenin refah düzeyi konusunda belirleyicidir (Keleş, 1988, s.14). Hanehalkının tüketim harcamaları gözönüne alındığında, tüketim harcamalarının miktarı kadar harcamaların neye yapıldığı belirleyicidir. Alt gelir gruplarının gelirlerinin büyük kısmının gıda, giyim, kira, ısınma, aydınlanma ve barınma gibi çok temel gereksinimlere ayrıldığı görülmektedir. Konutla ilgili harcamaların tüm tüketim harcamalarına oranı alt gelir gruplarında artmaktadır. Bu harcamaları bakım ve onarımdan çok, kira, elektrik, yakıt vb. harcamalar oluşturmaktadır. Bunun dışında düşük gelirli ailelere ait konutlar fiziksel olarak çok iyi durumda olmadıklarından bakım ve onarım gerektirmekte ve bu yüzden konut harcamaları yükselmektedir (Pulat, 1992, ss.55-63).

Düşük gelirlilik kriteri olarak hane halkı yaşam koşulları, ailenin barınma koşullarından, kentle ve çevreyle kurulan sosyal ilişkilere kadar alt kriterler içermektedir. Ailenin sosyo-ekonomik durumu, aile üyelerinin meslek durumları hane halkının yaşam koşullarını tanımlayan önemli etkenlerdir. Sağlık, eğitim, eğlence, haberleşme gibi konularda yapılan harcamalar ve bu harcamaların toplam gelire oranı hanehalkının yaşam koşulları hakkında önemli bilgiler vermektedir. Dünyada geri kalmış ve gelişmekte olan ülkelerde çocuk ölüm oranlarının yüksekliği ile yoksulluk arasında dolaysız bir ilişki olduğu bilinmektedir. Çocuk ölümlerine neden olan hastalıkların temel nedenleri arasında bulunan eksik sağlık hizmetleri, yetersiz ve dengesiz beslenme ailelerin yetersiz gelir düzeylerini göstermektedir. Bu anlamda barınma koşulları da hanehalkı yaşam koşullarıyla ilgili önemli kriterler olmaktadır. Barınma koşulları yaşamın en önemli öğelerindendir ve gelişmiş

ülkelerde ailelerin aylık gelirlerinin % 20-35'i konutla ilgili harcamalara ayrılmaktadır. Yalnızca konutun türüne bakılarak hanehalkının düşük gelirli olup olmadığına karar vermek mümkün olmasa da, konutun fiziksel koşulları, barınma yoğunluğu, oda sayısı gibi faktörler biraraya gelerek önemli kriterler oluşturmaktadırlar (Pulat, 1992, s.62).

Türkiye'de yoksulluk çizgisinin belirlenmesi ve düşük gelirli tanımının yapılabilmesi için gerekli standartları belirleyecek bilimsel çalışmalar yeterince yapılmamıştır. Ücret karşılığı çalışanların nüfusun büyük kısmını oluşturduğu gelişmiş ülkelerde yoksulluk çizgisini belirlemek çok daha kolaydır. Türkiye'de ise ücretle çalışanlar tüm çalışanların üçte birini oluşturmaktadır. Ayrıca kentleşme süreci son aşamalarına gelmediğinden kentli nüfusun kırsal alanla ilişkileri sürmektedir. Küçük üreticilik kırsal alanın yanında kentsel alanlarda da devam etmektedir. Bu durumda parasal gelirlerin yoksulluk çizgisinin belirlenmesinde kullanılması gerçekçi değildir. Parasal olmayan gelirler gözardı edilmiş olmaktadır. Bunun yanında diğer gelir gruplarını ortalama değerler üzerinden gruplandırmanın kolaylığı yanında düşük gelirliilerin 'heterojen' yapısı, ekonomik durumları ve ödeme kapasitelerindeki farklar bu grubu ayırt etmeyi güçleştirmektedir (Şenyapılı, 1986).

Gelir dağılımı araştırmalarında alt, alt-orta, orta, üst-orta ve üst olmak üzere beş grup dikkate alındığında Türkiye'de nüfusun %8.8'ini alt gelir grubunun oluşturduğu görülmektedir. Alt-orta gelir grubunun % 25.92 gibi büyük bir oranı oluşturduğu ülkede bu iki grubun düşük gelir grubunu oluşturduğu söylenebilmektedir (Pulat, 1992, s.57). Türkiye için yapılmış gelir araştırmalarında dikkat çeken başka bir nokta gelirin gelir gruplarına göre dağılımındaki adaletsizliktir. Genel olarak gelişmekte olan ülkelerin bir özelliği olan bu durum karşısında ülkedeki toplam gelirin yarıdan fazlası en üst gruba giderken, alt gelir grubu toplam gelirden çok küçük bir pay almaktadır.

2.6 Bölüm Sonuçları

Bu bölümde, konutun temel bir gereksinim ve hak olduğuna değinilerek birey ya da ailenin yaşamında konutun önemi ele alınmıştır. Bu bağlamda konut yerleşilebilir fiziksel çevrenin alt birimi olarak tanımlanmış ve yerleşilebilir konut alanlarının nitelikleri ve yerleşilebilir konut alanlarında mekan hiyerarşileri incelenmiştir. Konut sorunu çok yönlü olarak tanımlanmaya çalışılmıştır. Gelişmiş ülkelerde ve gelişmekte olan ülkelerde farklılıklar gösteren sorunun en yüksek oranda düşük gelirli grupları etkilediği belirtilmiştir. Bu noktada “yoksulluk” ve “düşük gelirlilik” kavramları incelenmiş, yoksulluk ve düşük gelirlilik kriterleri belirlenmeye çalışılmıştır.

Yoksulluk ve düşük gelirlilik tanımlamalarının yapılmasında karşılaşılan zorluklara rağmen, gelir dağılımındaki adaletsizlikler toplumların önemli bir kısmını, yoksul ve düşük gelirli olanların oluşturduğunu göstermektedir. Sosyal çevredeki eşitsizlik fiziksel çevreye yansımakta ve kentler buna göre yapılanmaktadır. Kentlerde gelir düzeylerine göre komşuluklar oluşmaktadır. Gelişmiş ülkelerde çöküntü bölgeleri ve göçmen konutlarından oluşan düşük kaliteli konut bölgeleri ile nüfuslarının büyük bir kısmı gecekondu yerleşimleri ve çöküntü bölgelerinde yaşayan gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde gökdelenler, bankalar, işmerkezleri, alışveriş merkezleri ve lüks konutlardan oluşan bölgeler kent mekanındaki eşitsizliklerin çarpıcı yansımasıdır. Gelir düzeyinin yaşam biçimlerini de belirlemesi nedeniyle, değişik gelir gruplarının yerleştikleri mekanlar kadar, çalıştıkları, alış-veriş yaptıkları ve boş zamanlarını geçirdikleri mekanların da farklılaşması düşük gelirli olanların sorunlarının toplumun diğer kesimleri tarafından gözardı edilmesini kolaylaştırmaktadır.

BÖLÜM ÜÇ

DÜŞÜK GELİRLİ YERLEŞİM ALANLARI

3.1 Giriş

Konut sorunundan en çok etkilenen grup olan düşük gelirli, gelirleri yeterli konutları ödemeye yetmediğinden ve geçerli konut sunum biçimleriyle ödeyebilecekleri düşük maliyetli konutlar üretilmediğinden, düşük kaliteli konutlarda ve bu konutların oluşturduğu komşuluklarda yaşamaktadırlar.

Yoksulluk ve düşükgelirlilik, gelir azlığı ve temel kentsel hizmetlerden yoksun olmanın yanında, alt sosyal statülü mahallelerde yaşama, kent mekanında marjinalleşme, sağlıksız çevre koşullarında yaşama, adalet, eğitim, sağlık hizmetlerinden daha az yararlanma ve şiddete daha açık olma anlamına gelmektedir. Bu özellikleriyle yoksulluk bireysel bir olgudan çok mekan ve toplulukla ilgili bir deneyimdir ve mekansal olarak sürekli yeniden üretilir (Tekeli, 2000). Gelişmiş ülkelerde ve gelişmekte olan ülkelerde konut durumları çok farklı olsa da, sosyal açıdan yoksul insanların aynı zamanda olumsuz fiziksel çevrelerde yaşadıkları gerçeği tüm dünyada geçerlidir. Sıkışık, kalabalık, sağlıksız yerleşimler düşük gelirli insanların yaşama alanları olmuştur. Kentsel çevrelerde düşük gelirli insanların barınma gereksinimlerini gecekondu ya da çöküntü bölgelerinde yerleşerek karşıladıkları görülmektedir. Buralarda yaşayanlar içme suyu, kanalizasyon, ulaşım hizmetlerinin yokluğu ya da eksikliği yanında sürekli yerlerinden edilme tehdidiyle yaşamaktadır. Çöküntü bölgesi ve gecekondu temizleme programlarıyla yerleri değiştirilen nüfus da iş olanaklarından uzak ve ödeyemeyecekleri kiralara istenen toplu konut bölgelerine taşınmaktadır (Gilbert ve Gugler, ss.136-137).

Gelişmekte olan ülkelerde, milyonlarca aile kırsal alandan kente iş, eğitim ve daha iyi bir yaşam standardı için göçetmiş ancak kentlerde başka yoksunluklarla karşılaşmışlardır. Nüfus artış fazlalığı, işsizlik, çevre bozulması, yabancılaşıma bu yeni nüfusu taşıyamayan kentlerin ortak sorunları haline gelmiştir. Nüfus artışıyla kentlerde artan oranlarda işsizlik ya da yetersiz işler, kentsel hizmetlerin ve altyapının fazla yüklenmesi, aşırı kalabalıklaşma, kirlilik ve konut açığı ortaya çıkmıştır. Gelişmekte olan ülkelerin büyük kentlerinde oluşan gecekondu yerleşimleri ile gelişmiş ülkelerin büyük kentlerinde yer alan çöküntü bölgelerinde düşük gelirli ya da tüketim harcamaları kısıtlı kesimler yerleşmektedir. Hem gecekondualarda hem de çöküntü bölgelerinde yaşayan insanların genel gelir dağılımından ve kentsel gelir dağılımından aldıkları pay ortalamanın çok altındadır. 1980 Dünya Bankası raporuna göre ortalama olarak kentli nüfusun Orta Amerika Ülkelerinde %20'si, Kuzey Afrika ve Orta Doğu Ülkelerinde %23'ü, Doğu ve Güney Afrika'da %24'ü, Batı Afrika'da %25'i, Latin Amerika'da % 39'u ve Karayipler'de % 50'si mutlak yoksulluk içinde yaşamaktadır. Kentlerde hızla artan yoksul nüfus karşısında var olan servisler de zorlanmakta ve kamu hizmetlerinin genişletilmesi pahalıya mal olmaktadır. Gelişmekte olan ülkelere birçok ulusal ve yerel yönetim ucuz-maliyetli konut, içme suyu, kanalizasyon, çöp toplama, sağlık ve eğitim hizmetleri sağlama konularında önemli finansal güçlüklerle karşılaşmaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke, halen kentli yoksulların çoğunluğunun yaşadığı gecekondu ve çöküntü bölgelerine temel halk sağlığı hizmetleri sağlama ve başka hizmetler götürmede yetersiz kalmaktadır. Gecekondu ve çöküntü bölgelerinde yaşayan kentin en yoksulları, tepe yamaçlarında, kanallar boyunca, yol kenarlarında, ya da kentin içlerinde ara sokaklarda yerleşmişlerdir. Bu yerleşimlerin varlığı, toplumları hala rahatsız eden ekonomik ve sosyal eşitsizliklerin açık göstergesidir. Bütün gecekondu ve çöküntü bölgelerinde sosyal hastalıklara sık rastlanmaktadır. Bunun ötesinde özellikle Hindistan ve Afrika gecekondualarında birçok insan açlık çekmektedir (Schmertz, 1976; Tatlıdil, 1989).

Kentsel nüfusun hızlı artışı karşısında özellikle kentlerin en yoksul bölümlerinde konut yetersizliği gündeme gelmiştir. Gecekondu yerleşimleri ya da çöküntü bölgelerinde yaşayan insan sayısı konut yetersizliğinin en önemli göstergesidir.

Birçok Üçüncü Dünya Ülkesinde ailelerin büyük bölümü gecekonduludur ve çöküntü bölgelerinde yaşayan insan sayısı katlanarak artmaktadır. Servis sağlanması, oda yoğunluğu, ya da fiziksel kalite gibi herhangi bir göstergeye göre bu ülkelerde kentli nüfusun çoğu refah devletlerinin yaşam standartlarıyla karşılaştırıldığında kabul edilemez koşullarda yaşamaktadır. Bu anlamda unutulmaması gereken bir nokta konut durumunu eleştirirken kullanılan kriterlerin çoğunun, büyük ölçüde yere ve kültüre göre değişken ve öznel olduğudur. Hindistan'daki yoksullar için evlerinde bir tuvalet olmaması alışılmış bir durumken bir Avrupalı ya da Kuzey Amerikalı için bu kabul edilemez bir durumdur. Üçüncü Dünya Ülkelerinin çoğu için batılı standartlar çok daha acil başka gereksinimler karşısında geçersiz kalmaktadır.

Birçok gelişmekte olan ülkede konut durumunu ayrıntılı olarak tarif etmek olanaklıdır. Ancak konut durumunun kesin olarak tanımlanması için çok kapsamlı istatistik veri gerekmektedir. Konut stoğu miktarı, konut stoğunun nitelikleri, her konutta yaşayan kişi sayısı, konutun maliyeti, mülkiyet durumu, konut stoğu artışı ve nüfus artışı gibi istatistik bilgileri gelişmekte olan ülkelerin çok azında doğru olarak hesaplanmıştır (Hardiman, 1982, s.211). Özellikle ülkeler ya da bölgeler arasında karşılaştırmalar yapılırken kriterler dikkatle değerlendirilmelidir. Kiracılık ve konut mülkiyetleri oranları ülkelere göre çok değişiklik göstermektedir. Fiziksel koşullar değerlendirilirken kullanılan yapı malzemelerine eleştirel bakmak gereklidir. Tropik ülkelerde tuğlayla yapılmış daha sağlam konutlar, iklim karşısında bambuyla yapılmış olanlara göre daha elverişsiz yaşama ortamları oluşturmaktadır. Ulusal gelir ve konut koşulları arasında pozitif korelasyon olduğu düşünüldüğünde, Asya ve Afrika kentlerinde Latin Amerika'da olduğundan daha çok yoksul kentli ve daha ciddi konut sorunları bulunmaktadır. Üçüncü Dünya Kentleri arasındaki farklı konut durumları, kişi başına düşen ortalama gelir, kentsel gelişim oranı ve toplum organizasyonu ile ilgilidir. Ancak her kentte yoksulların kendi durumlarına tepkisi de konut durumları üzerinde etkili olmaktadır. Bu tepkiler yoksulların yaşam beklentileri, istedikleri konut türü ve konut durumlarını iyileştirmek için ne dereceye kadar organize olabildikleriyle de bağlantılıdır (Gilbert ve Gugler, 1982, s.116).

Genellikle kentlerin dışında kurulan gecekondu yerleşimleri, bazı Orta Doğu Metropollerinde kent merkezlerinde de görülmektedir. Düşük gelirli ve nitelik istemeyen, ağır ve genellikle organize olmamış ekonomik koşullarda çalışan nüfusu barındıran gecekondular zaman içinde kentlerin ayrılmaz bir parçası olmuşlardır. Yerel ya da merkezi otoritenin kontrollerinden kaçmayı sağladığından daha çok kentin dışında yer seçmektedirler. Dünyanın pek çok yerinde yoksulların toprağa ulaşımı yasadışı yerleşimlerle olmaktadır. Bu biçimde arsa ve konut sağlama çoğunlukla yasadışı olsa da bir çok durumda yönetimler konut için altyapılı arsa sağlayamadığından düşük gelirli kentsel topraktan pay almaları için tek seçenektir. Gecekondu yerleşimleri en sık rastlanan konvansiyonel olmayan konut sunumuna örnek oluşturmaktadırlar. “Spontan”, “Yasadışı”, “Yetkisiz”, “Kontrolsüz” olarak tanımlanabilen gecekondular yine konvansiyonel olabilen ya da olmayan çöküntü bölgelerinden ayrılmaktadırlar. Genellikle ev sahiplerinin yerleştikleri gecekondular kent çeperlerinde yeralırken, kiracılığın daha çok görüldüğü çöküntü bölgeleri kent merkezine yakın bakımsız konutlardan oluşmaktadırlar. Gecekondu ve çöküntü bölgelerinin ortak özellikleri buralarda yaşayan insanların gelir düzeyinin, okullaşma ve nitelikli işgücü oranının düşüklüğü, işsizliğin yaygınlığı, konut ve kentsel hizmetlerden yararlanma yetersizlikleridir.

Çöküntü bölgesi teriminin çok kesin bir tanımının olmaması ve gecekondu yerleşimlerinin arazinin yasadışı kullanımına bağlı olarak sürekli yıkım tehlikesiyle karşı karşıya olmaları, bazı araştırmacıları, düşük gelirli yerleşimlerinin niteliklerini saptamak için başka kriterler tanımlamaya yönlendirmiştir. Keleş (1988), Laquian’ın düşük gelirli yerleşimleri ile ilgili; mekansal yerleşim, konutların bozulma derecesi, yerleşimin yaşı, yerleşilen arazinin tipi, kentsel servislerin yeterliliği, topluluk organizasyonu, heterojenite, sapma davranışlarının derecesi, yabancılaşma, sosyal izolasyon, sağlık ve ölüm durumları gibi kriterler belirleyerek, bu kriterleri çöküntü bölgeleri ve gecekondu yerleşimleri tanımlamalarına tercih ettiğini ve merkezi yerleşimlerle kenar alanlar arasındaki farklılıkları ortaya koyduğunu belirtmektedir (Keleş, 1988, s.26-27).

Gecekondu ve çöküntü bölgelerine yönelik yönetim politikaları ilk olarak 1974 Dünya Konut Araştırması'nda açıklanmıştır. Yönetimlerin bu yerleşimlere karşı izledikleri politikalar üç ana başlıkta gruplanmıştır. Bunlardan ilki olan “**laissez-faire**” (bırakın yapsınlar) politikaları gecekonduların çok hızlı ve kontrolsüz yayılmaları nedeniyle terk edilmiştir. **Gecekondu ve çöküntü bölgesi temizleme** (slum clearance) projeleri, birçok Üçüncü Dünya Kenti'nde uygulanmış ve hala uygulanmaktadır. Ancak bu yöntem devletin gecekondu ve çöküntü bölgelerinde yaşayanlar için yeterli konut sağlayamaması karşısında değişik sosyal gruplar tarafından eleştirilmektedir. Gecekondu ve çöküntü bölgelerinde sosyal bütünleşme ve gelişmeye açık olma potansiyeline dayanan **gecekondu ve çöküntü bölgesi iyileştirme** (upgrading) projeleri ise, kaynakların yetersizliği ve devlet otoritelerinin katı tutumları nedeniyle başarısız olmaktadır (Mahmud, 2000, s.36).

Gecekondu ve çöküntü bölgelerinin yayılmaları karşısında bu yerleşimlerde yaşayan düşük gelirli grupların kendi olanaklarıyla yasal konutları edinemeyecekleri gerçeği kabul edildiğinde, devletin düşük gelirli için konut üretimi gündeme gelmiştir. Daha çok üretilmesi gereken konut sayısı üzerinde durularak, geniş ölçekli ve genellikle çok katlı olarak gerçekleşen bu üretim, özellikle gelişmekte olan ülkelerde barındırılması gereken nüfusa göre yetersiz kalmıştır. Ayrıca standartları yüksek tutulan toplu konut üretiminin maliyeti de yüksek olmuş ve bu konutlar düşük gelirlilerin ödeme kapasitelerinin dışında kalmışlardır. Çeşitli sübvansiyonlarla düşük gelirlilerin bu konutlara yerleşmeleri sağlandığında, konutların kent içindeki yerlerinin iş olanaklarına uzak olması ya da kültürlerine ve yaşam biçimlerine uygun olmamaları nedeniyle konutlar el değiştirerek daha üst gelir gruplarına satılmıştır. Bu durumda düşük gelirlilerin daha önce yaşadıkları yerleşimlere ya da benzerlerine geri döndükleri belirtilmiştir. Bu konutlarda yaşamaya zorlanan insanların konutlara zarar verdikleri, zaman içinde konutların tehlike oluşturdıkları için devlet tarafından yıkıldıkları da deneyimlenmiştir.

3.2 Düşük Gelirli Konut Alanlarının Nitelikleri

Yoksulluğun kentleşmesi kentsel çevre ve kentsel yaşamın kalitesini etkilemektedir. Gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde nüfusun %30 ve %60'ı arasında değişen bir kısmı standart altı konut alanlarında yaşamaktadır. Gecekondu ve çöküntü bölgeleri, nüfusu hızla artan kentlerde nüfusun önemli bir kısmının barınma gereksinmesini karşılamaktadır. En düşük maliyetli yasal konutları bile edinemeyecek bir kesim, konutlarını ellerindeki malzemeyle ve çok ilkel biçimde inşa etmektedir. Düşük kaliteli konutlar ve bu tür konutların oluşturduğu yerleşimler kullanıcılarının fiziksel ve ruhsal sağlıklarını olumsuz etkilemektedir (The World Resources Institute, 1996).

Birçok yoksul yerleşiminde su, kanalizasyon ve çöp toplama servisleri yoktur. Bazı durumlarda yerel yönetimlerin bu servisleri sağlamak için gerekli maddi olanakları yoktur, bazı durumlarda ise, bu servislerin sağlanması yasadışı yerleşim alanlarını yasallaştırma aşamaları olarak görüldüğünden yapılmamaktadır. Bu servislerin yokluğu bağırsak enfeksiyonları ve başka bulaşıcı hastalık risklerini arttırmaktadır. Kötü ısınma koşulları da üst solunum yolu enfeksiyonlarına neden olmaktadır. Bu yerleşimlerde konutların aşırı kalabalık olmaları da hava yoluyla bulaşan hastalıkları ve kazaları arttırmaktadır. Kentli yoksullar konut edinme ve çevresel güvenlikten birini tercih etmek durumundadırlar. Gecekondu yerleşimleri genellikle sel ovaları ya da dik tepeler gibi kimsenin istemediği alanlarda kurulmuştur. Bu alanlar sel baskınları ya da yer kaymaları gibi doğal afetlere açıktır. Endüstriyel tesislere yakınlık, düşük gelirliilerin iş alanlarına yakın olma istekleriyle tercih edilebilmekte, bu durumda da buralarda yaşayan insanların bu tesislerin zararlı kimyasal atıklarına maruz kalmaları tehlikesi yaşanmaktadır. Gelişmiş ülkelerin kentlerinde de gelişmekte olan ülkelerle karşılaştırılınca çok hafif kalsa da, aynı kentte yaşayan daha zengin gruplara göre yüksek oranda konut durumuna bağlı sağlık sorunları görülmektedir. Kentli yoksulların çoğunun güvenli ve ödenebilir konutlara ulaşma olanağı yoktur. Geniş aileler tek odalı konutlarda çok sağlıklı koşullarda yaşamak zorunda kalmaktadır. Kalabalıklaşma, nem, sıcak ve soğuk uç değerlerine karşı yetersiz yalıtım, haşere oluşumu, kemirgen istilas, gürültü, toz,

yetersiz drenaj ve yetersiz havalandırma düşük gelirli yerleşimlerdeki konutların nitelikleri arasındadır. Ayrıca mahremiyetin bir lüks olabildiği aşırı kalabalıklaşma stres, depresyon ve başka psikolojik rahatsızlıklara neden olmakta ve zihinsel sağlık için olumsuz bir durum oluşturmaktadır (The World Resources Institute, 1996).

3.2.1 Gecekondu Bölgeleri

Farklı ülkelerde değişik yerel adları olan gecekondu yerleşimleri yereldikleri kentte yoksulluğun yoğunlaştığı mahalleleri oluşturmaktadır. Özellikle hızlı kentleşmenin yaşandığı gelişmekte olan ülkelerde konut sunumunun yetersizliği ve buna bağlı olarak kiralara yükselmesi kente yeni gelen düşük gelirli ve çoğunlukla sürekli bir gelire sahip olmayan kesimin gecekondu yapımına yönelmesine neden olmaktadır. Gecekondu çoğunlukla başka bir kişiye ya da devlete ait, altyapısı sağlanmamış, tarla niteliğindeki arsalar üzerinde, kısa zamanda ve uygun yapımlar tekniklerine uyulmadan yapılan yapılardır. Konut yapımında kullanılan çoğunlukla ucuz malzeme gecekondu yapılışı ülkeye göre değişiklik göstermektedir. Tahta, taş, briket, kerpiç, teneke gibi malzemelerden yapılan gecekondu genellikle tek katlı, birbirine yakın, bahçe içinde ve dar bir alana oturan konutlardır. Gecekondu yerleşimleri; yönetim yardımı ve kontrolünün yokluğuna göre “kendiliğinden”, kanun ve kural izlememelerine göre “kontrolsüz”, inşaatlarının kötü kalitesine göre “derme çatma”, yerleşenlerinin kent toplumu içinde oynadıkları kabul edilen role ve kent içindeki yerlerine göre “marjinal” ve zaman içinde güçlendirilerek kalıcı yerleşimler olacaklarına dair pozitif bir bakış açısına göre “geçiş yerleşimleri” olarak adlandırılabilirler. Tüm gecekondu yerleşimlerinin ayırt edici özelliği, onları inşa edenlere ait olmayan bir toprak üzerinde inşa edilmiş olmalarıdır. Toprak gecekondu yapan kişiler tarafından işgal edilmiştir (Tatlıdil, 1989).

Gecekondu başlangıçtan itibaren yasal olmayan yapılardır, bilinçli olarak imar yasalarına ve bölge düzenlemelerine aykırı yapılmışlardır. Gecekondu sakinleri genellikle ev sahibidir ve konutlarda geçici değil kalıcıdır. Gecekondu yapıları genellikle tek katlı, bahçeli evlerdir ve kısmen ya da bütün olarak sahipleri tarafından yapılmışlardır, ancak bunun geçerli olmadığı durumlar da vardır. Bugün Üçüncü

Dünya’da bu yerleşimlerin her zaman “kendi evini yapma” yoluyla oluşmadığı, sahibi tarafından iskan edilmediği, kiracılığın oluşmasıyla ticarileştiği görülmektedir (Keleş, 1988,).

Kırsal alandan kente göç, kentsel alanlarda planlamanın düzensizliği, konut stokunun hızlı nüfus artışı karşısında yetersiz kalması, göç edenlerin kendilerine ait olmayan araziler üzerinde yapılaşma süreçlerini ve gecekondulu yerleşimlerini oluşturmuştur. Üçüncü Dünya Ülkelerinin büyük kentlerinde kentsel konut sunumunun yarıya yakın bölümünü yasadışı konutlar oluşturmaktadır. Gecekondulu yerleşimleri derme çatma kulübeleri, çeşitli aşamadaki inşaatları ve tamamlanmamış apartmanları birarada barındıran büyük bir şantiye görüntüsü sergilemektedir. Bu konutlar kullanıcılarının gereksinmelerinin zamanla değişmesi ve ekonomik durumlarının iyileşmesiyle dinamik bir oluşma süreci göstermektedirler (Tatlidil, 1989; Özsoy, 1998).

Gecekonduların fiziksel nitelikleri tartışıldığında; kent merkezinde yeralan gecekondulu yerleşmeleri kentin çeperlerinde yeralanlardan farklılıklar göstermektedir. Merkezde çeperlere göre arsa fiyatlarının yüksek olması nedeniyle gecekondulara kat ilave edilmesiyle konut başına düşen bahçe veya yeşil alan oranı azalmaktadır. Önceleri bahçe içinde tek katlı konutlardan oluşan bu gecekondulu yerleşimleri zaman içinde yoğun yapılaşmış sağlıklı konut bölgelerine dönüşmüşlerdir. Bu tür bölgelere daha sonra altyapı götürmek daha pahalı ve zor olmaktadır. Bu dönüşüm süreci kent çeperlerindeki gecekondulu yerleşimlerinde yoğun yaşanmadığı için çeperlerde yer alan gecekondulu yerleşimlerinde konut ve çevre kaliteleri farklı nitelikte olmaktadır. Ancak özellikle su havzalarında yer alan gecekondulu yerleşimlerinin su kaynaklarını kirletmeleri kente önemli zararlar vermektedir. Topografik özelliklerine göre eğimli alanlarda gelişen gecekondulu yerleşimleri ile düz arazide yerleşmiş olanlar arasında çevre kaliteleri bakımından önemli farklar bulunmaktadır. Eğimli alanlarda yer alan konutlar çevrelerinde daha fazla bahçe bırakarak inşa edildiklerinden az yoğun yerleşmeler olmuşlar ve kırsal karakterlerini korumuşlardır. Düz alanlarda yerleşen gecekondular başlangıçtan itibaren yoğun yapılmışlardır ve zaman içinde bu konutlara kat ilavesi de kolay olmuştur (Özsoy, 1998).

Gecekonduklar düşük gelirli insanlar için önemli bir konut sağlama yöntemi olarak tartışıldığında; yoksulların kendi evlerini inşa etmede ne dereceye kadar başarılı oldukları, temel öncelikleri, konut durumlarını etkileyen faktörler, devlet otoritelerinin ne ölçüde yaşam koşullarının iyileşmesi için uğraştıkları, gecekondu yerleşenlerinin kullanım haklarını nasıl aldıkları, yeni kentsel yerleşime nasıl uyum sağladıkları ve kent içinde edindikleri kimlik gecekondu olgusunun çeşitli yönlerinin açıklanmasında yararlı olacaktır. 1987 UNCHS (United Nations Centre for Human Settlements) raporu, kentlerdeki hızlı nüfus artışının yönetimlerin yeterli konut sunabilme kapasitelerinin çok üstünde olduğunu belirtmektedir. Milyonlarca insan, minimum hizmetlerden yoksun derme çatma barınaklarda yaşamaktadır. Kent nüfusunun Lima’da %36, Karakas’ta %35, Manila’da %35’lik kısmı gecekondu bölgelerinde yaşamaktadır. Bugün, gecekondu yerleşimleri yoksul göçmenler ya da düşük gelirli insanlar için acil barınma seçenekleri olsalar da, çevre sorunları ve bu yerleşimlerin evrimleri ve kentsel formu değiştirmeleri önemli politik konulardır. Bunun yanında bu yerleşimlerin doğaları ve niceliksel özellikleri, yönetimlerin bu yerleşimlere yönelik politikalarını anlama konusunda önemlidir.

Gecekonduklar az gelişmiş ya da gelişmekte olan ve bir toplumsal yapıdan diğerine geçiş halindeki toplumlarda görülen sosyal yapı değişikliklerinin kaçınılmaz sonucudur. Gecekondukların yaygınlaşması karşısında yönetimlerin ilk politikaları “görmezden gelme” olmuştur. Ancak 1960’lardan sonra kentlerin çok hızlı ve kontrolsüz bir biçimde büyümelerinden endişe duyan yönetimler gecekondu konusunda boşaltma ve yıkım politikaları uygulamaya başlamışlardır. 1970’lere kadar gecekondu yerleşimlerinin yıkılarak temizlenmesi yönetimin politikalarından biri olmuştur. Bu politikaların uygulanmasıyla kentsel alanın temizleneceği varsayımları yıkılan gecekondu nüfusunun benzer yeni yerleşimler kurmalarıyla sonuçlanmıştır. Sayıları gün geçtikçe artan gecekonduların yıkımının bir çözüm olmayacağının anlaşılmasının yanında gecekonduların politik olarak büyük bir oy potansiyeli oluşturmaları karşısında hükümetler yıkım politikalarını terketmişlerdir. Ayrıca düşük gelirli insanların çok kısıtlı olanaklarla inşa ettikleri gecekonduların

onlara alternatif konut sağlanmaksızın yıkılmasının gelişmekte olan ülkelerde kaynakların boşa harcanması anlamına geldiği düşünülmüştür (Pulat, 1998).

Düşük gelirli kentlilerin konutu olan gecekondu için yönetimlerin programlarında, kalkınma planlarında ve bu konuda hazırlanan yasalarda üç temel yaklaşım görülmektedir. Boşaltma ve yıkım, önleme ve iyileştirme yaklaşımlarından; boşaltma ve yıkım çoğunlukla uygulanamamış, uygulandığında yıkım güçleri ve gecekonducuların çatışmasına neden olmuştur. Kitle iletişim organlarına yansıyan gecekondu yıkımları toplumsal baskı yaratmış, seçim zamanlarında gecekonducuların oy potansiyeli karşısında politik araç olarak kullanılmıştır. Yeni yapılacak gecekonduları önlemek konusunda yıkılacak gecekonduya alternatif olarak yapılan sosyal konutlar az sayıda üretildiklerinden gereksinmeyi karşılayamamışlar ayrıca fiziksel ve sosyal açıdan tercih edilebilecek bir alternatif oluşturamamışlardır (Pulat, 1998).

Gecekondu yerleşimlerinin oluşma ve gelişme süreçleri hakkında yapılan araştırmalardan sonra bazı yenilikçi konut sunum yöntemleri geliştirilmiştir. Bu yasadışı yerleşimlerde toprak hakları belirsiz olduğundan, yerleşimler yönetimlerin tamamen boşaltamayacakları kadar geniş olsa da, yönetimler buralara hizmet götürmemeyi tercih etmektedirler. Kullanıcılar da evlerinden çıkartılma tehdidine karşılık evlerine yatırım yapmamaktadırlar. Dünyanın çeşitli bölgelerindeki deneyimlerde, yasadışı yerleşimlerde yerleşenlere toprak mülkiyeti ya da konut kullanma hakkı tanınarak, bu yerleşimler yasallaştırıldığında, buralarda yaşayan düşük gelirli kesimin kendi konutlarının kalitesini yükseltmek için yatırım yaptıkları gözlenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin çeşitli kentlerinde yönetimlerin gecekondu çevrelerini iyileştirme projeleriyle bir çok hanehalkının daha iyi şartlarda barınmaları sağlanmıştır. Destekli kendi evini yapana yardım projeleri birçok Üçüncü Dünya kentinde uygulanan başka bir politikayı oluşturmaktadır.

Türkiye’de 1950’lerde artan göç olgusuyla gündeme gelen gecekondu olgusu başlangıçta düşük gelirli ve yeni kentli nüfusun barınma gereksinmelerini karşılamak amacıyla kendi çabalarıyla karşılıklı yardımlaşmayla gerçekleştirilmiştir. Gecekondu

olgusunun başlangıç aşamasında, gecekondular kent merkezi yakınında yürüme mesafesi içinde barınma amacıyla zorunluluktan yapılmışlardır. Gecekondularda yaşayan insanların kente gelme ve yerleşme süreçlerine ilişkin çalışmalar, gecekonduda yerleşmenin, önce akraba yanında kalma ya da kiracılık aşaması olan geçici evreyle bunu izleyen konut sahibi olmanın belirlediği sürekli evre olarak iki aşamada gerçekleştiğini belirtmektedirler. Önceleri gecekondular buralarda yaşayanlar için durumları düzelene kadar kalacakları geçici barınaklar olarak kabul edilirken zaman içinde kente gelme, iş bulma ve barınak sağlama modelleri değişmiş ve gecekondular üretimi ticarileşmiştir. Zamanla kullanılmayan bölümlerin kiraya verilmesiyle gecekondularda kiracılık oluşmuş, gecekondular gelir aracı olmuşlardır. Daha sonraki aşamada ise gecekondunun ticari bir mal haline gelmesiyle düşük gelirli ailelere arsa ve yapı malzemeleri sağlanarak gecekondular ticareti oluşmuş ve gecekonduların yapılıp satılmasına başlanmıştır. Bunun yanında zamanla kentsel ranttan pay almak amacıyla gecekondular yapıyı tercih edilerek birkaç katlı kaçak yapılar oluşmuştur. Keleş (1988)'e göre var olan gecekonduların % 60'ı zorunluluktan ve % 40'ı spekülasyonlarla oluşmuştur (Pulat, 1998; Özsoy, 1998).

Gecekondular birçok Asya, Latin Amerika ve Afrika ülkelerinin ortak sorunu olsa da Türkiye'deki gecekonduların Asya ve Latin Amerika'dakilere göre daha dayanıklı malzemelerden yapıldıkları kaydedilmiştir. Türkiye'deki gecekondular konutlarına yapım süreci devam etmekte olan konutlar olarak bakmak daha gerçekçi bir tutumdur. Devam eden yapım süreci, sahibi tarafından yapılan, yaptırılan ya da satın alınmış olan çoğu gecekondular konutunun ortak özelliğidir. Sıvanmamış tuğla cephe, betonarme döşemeler ve tamamlanmamış çatılar yatayda ve dikeyde büyüme eğilimlerini göstermektedirler. Gecekonduların oluşma evreleri ile ilgili çalışmalarda, bu konutların, ilk birim olan 'oda' ya zamanla başka odaların eklenmesiyle oluşabildikleri gibi, daha büyük bir konut birimi olarak inşa edilip zamanla bölünerek de oluşabildikleri belirtilmektedir. Zaman içinde ailenin büyümesiyle ekler yapılması ya da kiralanmak üzere bölümler yapılması daha yaygın bir oluşma biçimi olmaktadır. Başlangıç örneklerinde gecekondular, kırsal konut çevrelerine benzeyen karakterde, yeşil içerisinde, az yoğun yerleşimlerken,

1980'lerden sonra çok katlı apartmanlaşmanın oluşması ile başlangıçtaki olumlu sayılabilecek niteliklerini yitirmişlerdir (Özsoy, 1998).

3.2.2 Çöküntü Bölgeleri

“Çöküntü bölgesi” terimi genellikle endüstrileşmiş ülkelerde yeralan standart altı, ya da yıpranmış konutları ve bu tip konutlardan oluşmuş komşuluğu tanımlamak için kullanılmaktadır. Çöküntü bölgeleri çoğunlukla kent merkezlerinde yer almaktadırlar ve inşa edildikleri zamanın yapı standartlarına ve yasal düzenlemelerine uygun olarak yapılmışlardır. Bu yüzden istenmeyen yerleşim olmaları sonradan kazandıkları bir özelliktir. Ev sahipliğinden çok kiracılık görülen çöküntü bölgelerinde daha çok bir konutta birden fazla aile barınmaktadır (Keleş, 1988).

Çeşitli kaynaklarda çöküntü bölgelerinde yerleşen nüfusun yoksul, yeterli eğitimden yoksun, işsiz ya da sosyo-ekonomik seviyesi düşük işlerde çalışan insanlar oldukları belirtilmektedir. Çöküntü bölgelerinde barınanlar arasında suçlular, kaçaklar, zihinsel özürlüler, alkolikler, ilaç bağımlıları, fahişeler ve dışlanmış sosyal gruplara sık rastlanmaktadır. Bu insanların bulundukları koşulları benimsemiş, ya da daha iyi bir yerde yaşama beklentilerini yitirmiş, mücadeleden vazgeçmiş, umut düzeyleri düşük insanlar oldukları belirtilmiştir. Çöküntü bölgelerinin nitelikleri arasında kötü ve yoğun yerleşme, suç ve boşanma oranlarının yüksekliği, ailelerin parçalanmışlığı, çocukların ihmali, şiddet, ruh hastalıkları, geleneksel toplumla çatışma, eğitim düzeyinin düşüklüğü, kimliksizlik, ırkçılık, polis düşmanlığı sayılabilir. Çöküntü bölgelerinde yerleşenlerin etnik farklılıklar ya da dil farklılıkları gibi nedenlerle de kent içindeki hareketlilikleri engellenebilmektedir. Çöküntü bölgeleri genellikle kent merkezlerinde lüks konut alanlarına oldukça yakın bölgelerde yer almaktadır (Schmertz, 1976; Tatlıdil, 1989).

Üçüncü Dünya Kentlerinde çöküntü bölgelerinin ve gecekonduların yıkılarak temizlenmesi çok tartışılan bir konu olmuştur. Değişik ülkelerde çöküntü bölgesi haline gelme sorunlarına farklı biçimlerde yaklaşılmaktadır. Çeşitli uygulamalarda

çöküntü bölgelerinin temizlenmesi ya da rehabilite edilmeleri söz konusu olmaktadır. Kentsel yenileme ve yıkma programları, yerinden edilen nüfusun konut sorununu çözememiştir. Genellikle yeni konutlar bu nüfusun sosyo-kültürel ve ekonomik özelliklerine uygun olmamış ya da iş olanaklarına çok uzak yerlerde yapıldıklarından ulaşım masraflarını arttırmışlardır. Yeni yerleşim alanlarının kent dışında kurulmasıyla düşük gelirli gruplar iş olanaklarından olduğu kadar komşuluk içinde yakın ailevi ve sosyal bağlardan da uzaklaşmışlardır. Yerinden edilen nüfusun yeni yerleşimlere tepkisi eski yerleşimlerine benzeyen alanlara dönmek olmuştur. Çöküntü bölgelerinin yıkılarak orada yerleşen nüfusun başka yerlere taşınması, düşük gelirli insanların konut sorunuyla ilgili olmaktan çok boşaltılan alanlara prestij binalarının yapılması ya da o alanların spekülâtif kar sağlayacak şekilde kullanılmasıyla ilgili olduğu için eleştirilmiştir. Ancak 1970'lerde bir çok Üçüncü Dünya Ülkesinde kentsel yenileme ve çöküntü bölgesi temizleme programları yaygın olarak uygulanmıştır (Gilbert ve Gugler, 1982, ss.136-137; Willis ve Tipple, 1991, s.20).

3.3 Düşük Gelirlilere Yönelik Toplu Konut Uygulamaları ve Sorunları

Düşük gelirli insanların kendi olanaklarıyla yasalara uygun olarak üretilen yeterli konutları edinememeleri, düşük gelirli insanların barınma sorununun çözülebilmesi için çeşitli derecelerde ve biçimlerde devlet müdahalesini zorunlu kılmıştır. Devlet, düşük gelirli insanların konut erişiminin artırılması için çeşitli kredilendirme ve yardım sistemlerinin geliştirilmesine yönelik politikalar belirlemenin yanında konut üretimini doğrudan sağlayabilmektedir. Devletin tamamlanmış konut sunumu bu anlamda dünyanın çeşitli ülkelerinde uygulanmıştır. Gelişmiş ülkelerde ve gelişmekte olan ülkelere uygulanan düşük gelirlilere yönelik toplu konut uygulamaları çeşitli yönleriyle eleştirilmiştir. Gelişmiş ülkelerdeki toplu konut uygulamalarına yönelik eleştiriler daha çok bu konutların mimari özellikleri üzerinde durmaktadır. Bu ülkelere düşük gelirlilere yönelik toplu konut uygulamaları, olumlu kentsel çevreler oluşturmamaları, inşaatlarının düşük kalitesi, zaman içinde bakım ve onarımlarının yapılmaması gibi nedenlerle suç ve vandalizme mekan olmuşlardır. Gelişmekte olan ülkelere; bu ülkelerin kısıtlı maddi kaynaklarının bu tür konut

üretimine uygun olmaması ve bu yöntemle düşük gelirli için konut üretiminin barındırılması gereken nüfus karşısında yetersiz kalması en önemli eleştiriler arasındadır. Bunun yanında üretilen konutların kent içindeki yerinin iş olanaklarına uzak olması ya da mimari özelliklerinin bu konutlarda barınması planlanan nüfusun yaşam biçimlerine uygun olmaması da sorun olmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde bu konutların hedef kitleleri tarafından kullanılmadıkları, daha yüksek gelir gruplarının eline geçtikleri gözlenmiştir (Gilbert ve Gugler, 1982, ss.136-137).

Genel anlamda, konut gereksinmesinin karşılanmasının önemli bir yolu olarak toplu konut bir konut üretim biçimini tanımlamaktadır. Toplu konut girişimlerinde, konut kredisi ve ucuz arsa bulma kolaylıklarının yanında inşaat malzemelerinin bir kerede ve çok miktarda satın alınabilmeleri nedeniyle önemli tasarruflar sağlanabilmektedir. Toplu konut inşaatlarında işgücü ve teknik ekipmanın da düzenli kullanılabilmesi, yapım sürecinin endüstrileşmesi ve prefabrikasyonun kullanılmasında uygun bir ortam oluşturmaktadır.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında Avrupa'da savaşta tahrip olan konutların oluşturduğu konut açığının kapatılmasına yönelik bir çözüm olarak sunulan ve uygulanan çok katlı konutlar dönemin tasarımcıları tarafından gelişmenin ve teknoloji çağının bir ifadesi olarak kabul edilmiştir. 1970'lere kadar yirmi yıllık bir sürede bu anlayışla çok sayıda çok katlı konut binası üretilmiştir. Genellikle konut alanları planlanırken fiziksel planlamaya eşdeğerde bir sosyal planlama yapılmamaktadır. Planlama da sözü geçen bütün profesyoneller öncelikle sayılar ve yoğunluklarla ilgilenmektedir. İlk uygulamalardan sonra yüksek katlı konutların zayıflıkları ve standart-altı kaliteleriyle ilgili eleştirilerin yanında arsa ve inşaat maliyetleri yönünden ekonomik olduklarına dair şüpheler gelişmiştir.

Yüksek maliyetli çok katlı konutlarda inşaatın düşük kalitesi önemli bir sorun olmaktadır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında İngiltere'de inşa edilen çok katlı konutların çoğu, kötü malzeme kullanımı, kötü yalıtım, asansör ve kanalizasyon sistemlerinin onarımının yapılamaması gibi nedenlerle önce terkedilmiş sonra imha edilmiştir. Amerika Birleşik Devletleri'nde Minoru Yamasaki tarafından tasarlanan

Pruitt-Igoe ve Richard Meier tarafından tasarlanan Twin Parks Northeast gibi seçkin mimarların tasarladığı konut grupları da imha edilenler arasındadır. Parka benzer bir alanda kırküç tane onbir katlı konut yapısından oluşan ve inşa edildiği yıllarda Amerika’da ödüllendirilen Pruitt-Igoe, zaman içinde ciddi suçlara ve vandalizme mekan olmuş, yerleşenleri tarafından terk edilmiş ve 1972’de, yapıldıktan sadece onbeş yıl sonra hükümet tarafından dinamitlenerek yıkılmıştır. Twin Parks Northeast’de de 1973’de açılışından bir kaç yıl sonra, 523 konut biriminden çoğu boşaltılmış bunların önemli bir bölümü de tahrip edilmiştir. Benzer biçimde Venezuela, Brezilya, İsrail ve Yugoslavya gibi ülkelerde de toplu konut uygulamalarının yıkımla sonuçlanan sorunlara neden oldukları görülmüştür (Mac Donald, 1996, s.13).



Şekil 3.1 Twin Parks Northeast Konutları

(Mac Donald, 1996, s.13)

Bu konut grupları hakkında yazılmış raporlarda özel tasarım ve inşa hatalarından, vandalizmden, yetersiz onarım ve bakımdan söz edilmektedir. İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra düşük gelirliilere yönelik pek çok toplu konut projesi için doğru olabilecek bu nedenlerin yanında, bu konutların sonunu hazırlayan daha önemli bir neden, kullanıcılarının hiç söz sahibi olmadığı bir biçimde onlar için neyin en iyi olduğunu bildiklerine inanan kimseler tarafından planlanmış olmalarıdır. Bu kişisiz, genellikle çirkin beton kütleler, içlerinde yaşayacak insanların isteklerini karşılayamamıştır.

1970'lerin sonlarına kadar düşük gelirliilere konut sağlamanın yolu olarak görülen büyük ölçekli projelerle, mümkün olan en çok konut biriminin çoğu, beton ya da çelik kutular biçiminde inşa edilmiştir. İnşa edildikleri alanda hedeflenen sayıda insanı barındırma zorunluluğu karşısında tercih edilen çok katlı konutların inşa ve bakım maliyetleri yüksektir. Çoğunlukla yüksek katlı olarak, esnekliğe izin vermeyecek şekilde tasarlanan bu toplu konutlarda çevresel tanım eksiklikleri yabancılaşma ve sosyal ilişkilerde azalmaya neden olmuştur. Çok katlı konutlara yöneltilen bir eleştiri, yetişkin bireyler ya da çiftler tarafından tercih edilebilen bu tür konutların çocuklu aileler için uygun olmamasıdır. Bu tür konutlarda yaşayan ebeveynler çocuklarının balkonlardan, pencerelerden düşmeleri ya da asansörde yaralanmaları endişesini taşımaktadır. Bunun dışında yüksek katlı konutlarda yaşayanların eleştirileri gürültü, yüksek suç, vandalizm ve özellikle sık tekrarlanan asansör bozukluklarıdır. Uzun koridor tipli bloklar ya da yüksek katlı toplu konutlarda yarı-ortak alanların olmayışı komşuluk ilişkilerini zayıflatmakta ve sosyal izolasyon hissi yaratmaktadır (Nuttgens, 1986, s.113).

St. Louis'de Pruitt-Igoe'nin yıkılması, modern mimarlığın zayıf yanlarından birinin geniş konut alanları tasarımları olduğunun kanıtı olmuştur. Postmodernistlere göre modern mimarlık daha iyi bir yaşam çevresi yaratmak adına, kimliksiz, çirkin yerleşimler yaratmıştır. Geniş ölçekli konut projeleri gerçekleştirilirken düşülen hatalardan biri konut gereksinmesinin öncelikle rakamlarla tanımlanmasıdır. İkinci hata, konut sorununun çözümünde devlete bağlı ya da özel, merkezi bir kurumun olmasıdır. Bu iki faktörün kaçınılmaz sonucu olarak, ortaya çıkan üçüncü faktör, çözüm önerisinin bir projenin klonlanması yoluyla gerçekleşmesidir. Bu yaklaşımı Correa (1985), *"1000 aile için konut gereksinmesi olduğunda mimarın tasarladığı 100 aile barındırabilen konut yapılarından 10 tane inşa edilmesi"* olarak tanımlamaktadır. Bu yöntem ne kadar malzeme gerekeceği ve ne kadar para harcanacağı konusunda yapılacak hesapları kolaylaştırdığından, bürokratların tercih ettiği bir yöntem olmaktadır. Bu süreçle insanların isteklerinden bağımsız olarak konutlar üretilmektedir. Bu klon projeler dünyanın her yerinde üretilmekte ve politik sistem ne olursa olsun, çok insanca bir amaçla ilgili faşizan bir konut üretim modeli ortaya konmaktadır. Correa'ya (1985) göre insancılıkla bağdaştırılan, çeşitlilik ve

bireye verilen önem gibi nitelikler bu projelerin neden kimliksiz ve çirkin olduğunu açıklamaktadır. Üçüncü Dünya Ülkelerinde sorunun parçalara bölünmesi, kullanıcı katılımı, parçalı büyüme (incrementality) ve esneklik insancılaştırmaya katkıda bulunacaktır (Correa,1985, s.2). Bir konut ya da konut grubu ölçeğinde alınan kararlarla bir anda dev ölçekli projelerin, yeni kasabaların, kentlerin inşa edildiği günümüzde çevresel standartlara eleştirel yaklaşmak gerekir. Karar verme aşamasında binlerce insanın yaşamı belirlendiğinden planlama süreçleri önsezilere ya da şansa bırakılmamalıdır.



Resim 3.1 Pruitt-Igoe Hava Fotoğrafı
(Mac Donald, 1996, s.12)

Teknik olarak yeterli toplu konutların sosyal olarak yeterli olmamaları mümkündür. Büyük ölçekli modern toplu konut tasarımlarının önemli hatalarından biri kullanıcıların yaşam biçimine uygun olmamalarıdır. Genellikle olası kullanıcıların özel gereksinmelerine yabancı olan tasarımcılar, inşa ettikleri konuta kendi değerlerini ve gereksinmelerini yansıtmaktadırlar. Endüstri devriminin başlangıcından beri, kitleler için, onlara tamamen yabancı tasarımcılar tarafından tasarlanan toplu konutlar da yeni bir yaşam biçiminin kullanıcılara empoze edilmesi insancılıktan uzak konut alanlarının oluşmasına neden olmuştur. Değişik kültürler ya da alt-kültürler için binalar yaparken modern sağlık standartlarıyla birlikte orta-

sınıfa ait mahremiyet, konfor ve sosyalleşme biçimleri bu sınıfa ait olmayan kullanıcılar için de kullanılmıştır. Bunun sonucunda dünyanın çeşitli ülkelerinde tasarlanan düşük gelirli toplu konut alanlarında buraya yerleştirilmek istenen grubun, yerleşmeyi reddettikleri ya da konutlarını orta-sınıfa satarak kendi çöküntü bölgelerine ya da gecekondularına geri döndükleri deneyimlenmiştir (Brolin ve Zeisel, 1969).

Konut konusunda sosyal parametreler, yasal, ekonomik ve fiziksel olanlar kadar önemlidir. Toplu konutların sadece mekansal olarak değil, oluşturdukları yaşam çevresinin sosyal ve psikolojik boyutlarıyla birlikte değerlendirilmesi gereklidir. Plancılar ve mimarlar değişik sosyal sınıflardan ya da kültürlerden olan kullanıcılarının özel gereksinimlerini ve yaşam biçimlerini tanımalıdır. Özel gereksinimler ve yaşam biçimleri detaylı tanımlandığında plancılar ve mimarlar bu bilgiyi üç boyutlu kullanışlı biçimlere dönüştürebileceklerdir. Tasarımcıların binalarında yaşayan insanların sosyal yaşamları üzerindeki kontrolü kaçınılmaz olarak sınırlı olmaktadır. Fiziksel çevre ve yaşam biçimi uyumsuzluğu, gerekli önlemler alınmadığında istenmeyen sonuçlara neden olmaktadır. Kullanıcıları tarafından benimsenmeyen fiziksel çevreler değiştirilmekte, kötü kullanılmakta ya da hiç kullanılmamaktadır. Bunun yanında insanlar sosyal ve psikolojik stresle karşı karşıya kalabilmektedirler.

Gelişmekte olan ülkelerde devletin düşük gelirliye yönelik toplu konut uygulamaları yeni sorunlara neden olmuştur. Çöküntü bölgesi temizleme ve yeniden yerleştirme programlarının sonuçları, daha yüksek ulaşım, kira ve hizmet harcamaları ve daha önce düşük gelirli ekonomilerinin sürekliliğini sağlayan enformel sosyal dayanışma bağlarının yıkımı olmuştur. Öncelikle devletin toplu konut sunumu talebin çok gerisindedir ve daha çok orta-sınıflara yöneliktir. Düşük gelirliye yönelik toplu konut uygulamalarında yapılan evrensel bir hata bu konutların düşük gelirliye karşılayamayacağı yüksek mimari standartlarda inşa edilmeleridir. Sonuç olarak devletin toplu konut uygulamaları yüksek maliyetli olmuş, kullanımda çok az esneklik sağlayabilmiş ve düşük gelirliye uygun olmayan yerlerde yapılmıştır.

Çeşitli ülkelerde düşük gelirliilerin konut sorununa çözüm olarak uygulanan geniş ölçekli toplu konutlarda orta gelir grupları yerleşmiştir. Bu uygulamalarla genel konut stokunun artması ve başlangıçta dahil oldukları toplu konut programlarında haklarını orta gelir gruplarına satabilmeleri düşük gelirliilerin yararına olmuşsa da toplu konut uygulamalarıyla amaçlanan sonuçlar elde edilememiştir. Toplu konutlara yerleşen orta gelir gruplarının terkettikleri konutların düşük gelirliilerin kullanımına geçemediği, bu konutların orta gelir grubundakilerin elinde kalıp kiraya verildikleri belirtilmiştir. Devletin toplu konut uygulamalarının toplum için en tehlikeli yanı büyük oranda sübvansiyon gerektiren bu üretim biçiminin acil konut gereksinmesi olmayan gruplara hizmet etmesidir. Toplu konut üretimi aralarında Singapur, Hong Kong ve Suudi Arabistan'ın olduğu, görece daha zengin çok az ülkede konut sorununa çözüm olabilmıştır (Gilbert ve Gugler, 1982, ss.138-139).

Mimarlık mesleği geleneksel olarak anıtsal yapılar ya da zenginler için konutlar yapma geleneğine adanmış ve halkın çoğunluğunu oluşturan kesimlerin konut gereksinmelerinin karşılanmasına çok az önem verilmiştir. Bu nedenle toplu konut tasarımı mimarlık pratiğinde yeni sayılabilecek bir alandır. Toplu konut uygulamalarında geleneksel birikimin yok sayılarak, tamamen yeni bir denemeye girişilmesi, gereksinimlerin niteliğinden çok niceliği üzerinde durulması ve konutun piyasa değerlerinin öne çıktığı bir meta olarak kabul edilmesi, toplu konut çevrelerinin önemli sorunlarıdır. Teymur' a (1988) göre toplu konutların geniş kısmı için geçerli olan düşen standartlar, doku hataları, mekansal uygunsuzluklar, artan suçlar, yetersiz bakım ve onarımın olmayışı gibi sorunlarla oluşan başarısızlık ve tatminsizlik, bu konutların inşa edilme biçimleri ile ilgili olduğu kadar, toplumun konut gereksinmesini karşılaması yolları ile ilgilidir. Toplu konut uygulamalarının ve toplumun çoğunluğunu uygun şartlarda barındırılmamasının başarısızlığı genellikle bu konuda politikaları belirleyenlerin ve uygulama alanında karar verenlerin başarısızlıklarıdır (Teymur, 1988, s.20).

Kentsel yerleşme alanlarında güçlü bir sosyal örgütlenmenin oluşması, insanın kendi fiziksel çevresini oluşturmada katılım olanaklarının araştırılması, fiziksel çevrede sosyal etkileşimin en üst düzeye çıkarılmasında önemlidir. Güçlü bir

toplumsal katılım politikasının yerleşmesinde plancılarla birlikte siyasal ve kamusal yönetim kurumlarına önemli görevler düşmektedir. Planlayıcı ve karar vericilerin kentin sunduğu değer ve fırsatların toplumun bütün kesimlerine eşit olarak dağıtılmasını sağlamaları zorunludur. Bu anlamda piyasa değerleri yerine kullanıcıların değerleri temel alınmalı ve savunulmalıdır. Ülkedeki kentsel ve doğal çevrenin planlı biçimde geliştirilmesi ve korunmasında yerel yönetimlere, kooperatiflere, meslek çevrelerine, bilinçli kamuoyuna ve kitlesel iletişim organlarına önemli sorumluluklar düşmektedir (Altaban, 1988).

Konut üretim politikalarında başlatılabilecek bir süreçle üreten, dağıtan ve kullananlar arasında yeni ilişkiler örgütlenmelidir. Kullanıcıların inşaatın başlamasından çok daha önce katıldığı bu süreçte kullanıcının sosyal, ekonomik, sosyal özellikleri araştırılmalı ve bu özelliklere karşılık olacak mimari ürünler ortaya konmalıdır. Kolaylıkla ortaklaşa üretilebilecek şekilde tasarlanan toplu konutlarda kullanıcının konutu kendine uyarlamak için yapabileceği değişikliklere dayanarak oluşturulacak çerçevede yapı eleman ve bileşenleri değişmezleri, yaşam seçenekleri değişebilirleri oluşturmaktadır. Standardizasyon ve modüler üretimin maliyeti düşürecek biçimde standardize yapı bileşen ve öğelerinden, kullanıcının üretebileceği tanıdık malzemeden oluşan, kolay ve pratik montaj detayları, kullanıcının yaşam biçimine uygun, esneklik-değişkenlik özellikleri taşıyan konutların üretilmesi, ortak eğitim, üretim, iş alanları öngörülen biçimde konut alanlarının tasarlanması merkezi ve yerel yönetimlerin olumlu yaklaşımları ile birlikte uygulanan kullanıcı katılımı ilkeleri daha yaşanılır konut çevreleri oluşturulmasında önemli bir adımdır. Toplum Mimarlığı (Community Architecture) olarak adlandırılan bu yöntemle, sakinlerin evleriyle ilgili kararlara ve çevrelerinin yönetimine katılmalarıyla daha tatmin edici konut çevrelerine ulaşılması mümkün olabilecektir. Toplu konut deneyimleri, toplu konutların iyi yönetiminin, uygun bakımının sakinlerinin sağlık ve mutluluğu için önemli ve gerekli olduğunu göstermişlerdir (Mac Donald, 1996).

3.4 Bölüm Sonuçları

Konut sorununun boyutları gelişmiş ülkelerde ve gelişmekte olan ülkelerde değişiklik gösterse de, sorundan en çok düşük gelirli grupların etkilendiği gerçeği tüm dünyada geçerlidir. Kendi olanaklarıyla yasal yollardan yeterli konutları edinemeyen düşük gelirliler gecekondü yapımına yönelmekte ya da çöküntü bölgelerinde yaşamak zorunda kalmaktadır.

Düşük kaliteli konutlardan oluşan gecekondü ve çöküntü bölgelerinde, olumsuz konut nitelikleri yanında kentsel hizmetlerin eksikliği ya da yokluğu, bu yerleşimlerde yaşayan insanların sağlığını tehdit etmektedir. Kentlerde bu tür yerleşimlerin engellenemeyen biçimde çoğalması devletin bu konuda önlemler almasını gerektirmiştir. Yönetimlerin uyguladığı kentsel yenileme politikalarında gecekondü yerleşimlerinin ve çöküntü bölgelerinin yıkılmasının fiziksel ve sosyal açıdan istenmeyen sonuçları olmuştur. Bu yerleşimlerden taşınması gereken nüfus için gerekli barınma seçeneklerinin sağlanmamış olması, konut sorununun boyutlarını arttırmıştır. Yıkımlar gelirlerinin önemli bir kısmını bu konutları yapmaya ya da ödemeye ayıran insanlar için maddi açıdan yıkıcı olmuştur. Ayrıca yıkımlar nedeniyle buralarda yerleşen nüfusun taşınmak durumunda kalması, bu komşuluklardaki ilişki ağlarını ve dayanışmayı bozduğundan sosyal açıdan da yıkıcı olmuştur. Yıkım politikalarından sonra uygulanan gecekondü ve çöküntü bölgesi iyileştirme programları kent içinde bazı gruplar tarafından, bu yerleşimlerin yasallaştırılmasının benzer yerleşimlerin oluşmasını teşvik edeceği düşüncesiyle eleştirilse de, bu yöntemle buralarda yaşayan insanların yaşam koşulları iyileştirilmiştir. Gecekondü ve çöküntü bölgesi iyileştirme programlarında, yerleşenlerin konutlarının iyileştirilmesine işgücü olarak da katkıda bulunmaları anlayışını temel alan kendi evini yapana yardım yöntemi, yaygın olarak kullanılmıştır.

İkinci Dünya Savaşından sonra Avrupa'da, konut açığını kapatmak için üretilen toplu konutlar, düşük gelirlilere konut sağlamak amacıyla da uygulanmıştır. En fazla konut biriminin en düşük maliyetle üretilmesi amaçlanarak uygulanan toplu konut projeleri, fiziksel ve sosyal açıdan uygun yaşama ortamları oluşturamadıklarından,

benimsenmemiş, terk edilmiş ya da kötü kullanılmıştır. Suç ve vandalizme mekan olan bu konutların bazı durumlarda yıkılması gerekmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde toplu konutların, çöküntü bölgesi temizleme programlarıyla yerinden edilen nüfus için barınma seçeneği olarak uygulanması da gündeme gelmiştir. Ancak bu ülkelerin kısıtlı ekonomik olanaklarıyla çok az sayıda toplu konut üretilebilmiş ve uygulanan yüksek mimari standartlar nedeniyle maliyetleri yükselen toplu konutlar düşük gelirliilerin ödeme kapasitelerinin dışında kalmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde üretilen toplu konutlardan daha çok orta sınıflar yararlanmışlardır. Yüksek maliyetlerinin yanında, bu konutların düşük gelirli grupların kültür ve yaşam biçimlerine uygun olmamaları, ayrıca kent merkezinden ve iş olanaklarından uzakta inşa edilmeleri hedef kitle tarafından tercih edilmemelerine neden olmuştur.



BÖLÜM DÖRT

DÜŞÜK GELİRLİLER İÇİN KONUT ÜRETİM BİÇİMLERİ: UYGULAMA VE POLİTİKA ALTERNATİFLERİ

4.1 Giriş

Genelde tüm dünyada ve özelde gelişmekte olan ülkelerde, düşük gelirli konut sağlanması insanlığın yirminci yüzyılın son on yılında karşı karşıya kaldığı başlıca sorunlardan biridir. Yirminci yüzyılın ikinci yarısında kentsel nüfusun hızlı artışı en çok gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. Kentsel nüfusun hızlı artışı ve düşük gelirli kentsel nüfusun kentlerde yoğunlaşması konut eksikliğinin yanında kentsel hizmet, tesis ve altyapıların aşırı yüklenmesine neden olmaktadır. Kentsel yerleşimlerde düşük gelirli konut altyapı ve hizmet sağlanması barınak sağlanması kadar önemli ve zor bir konudur. Gelişmekte olan ülkelerde yönetimlerin karşı karşıya kaldığı çok önemli bir sorun hızlı kentleşmeyle sayıları hızla artan kentli yoksul ve düşük gelirli nüfusa konut, altyapı ve hizmet sağlamaktır. Konut, hizmet ve altyapı sorununun büyüklüğü, merkezi ve yerel yönetimlerin konut üretimi içerisinde yer almalarını ve konut üretimini arttıracak politikalar geliştirilmesini gerektirmiştir. Konut sorunu en çok kendi olanaklarıyla yasal konutları edinemeyen düşük gelirli grupları etkilediğinden, bu politikaların düşük gelirli nüfusun konut erişimini artırması amaçlanmıştır.

Her ülkede konut üretimi çeşitli konut sunum biçimleriyle sağlanmaktadır. Bu sunum biçimleriyle üretilen konutların çoğunlukla düşük gelirli nüfusun ödeme kapasitelerinin üzerinde olmaları nedeniyle düşük gelirli nüfus için **ödenebilir** (affordable) konutlar sağlanması gündeme gelmiştir. Ancak son otuz yılda bu konuda

uygulanmakta olan konut programları tüm nüfusa oranları % 20 ile % 40 arasında değişen en düşük gelirli gruplara erişememiştir (Willis ve Tipple, 1991, s.1).

Konut sağlanmasının devletin sorumluluklarından biri olarak kabul edilmesi görece yeni bir gelişmedir. Yüzyıllar boyunca insanlar barınak gereksinmelerini kendi kaynak ve çabalarıyla karşılamışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde yaşanan hızlı kentleşme, nüfus artışı ve yaygın yoksulluk konut sorunlarının artmasına neden olmuştur. Kentsel gelişim uzmanları kentli yoksulların ve düşük gelirliilerin barınma gereksinmelerinin karşılanması konusunda devlete önemli görevler düştüğünü belirtmektedirler (Hardiman, 1982, s.210). Devletin konut üretimine doğrudan katılması bu konuda uygulanan politikalardan biridir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde yönetimlerin bu konuda çok sınırlı yönetsel ve finansal kapasiteleri bulunmaktadır. Bu konudaki çalışmalar sonunda, devletin sosyal konut politikalarının özellikle üçüncü dünya ülkelerinde kentli yoksulların barınma gereksinmesini karşılamada yetersiz olduğu belirtilmektedir. Bu durum kentli yoksulların konut gereksinmesinin karşılanmasında doğrudan devletin yer aldığı politikaların çeşitli etkilerinin değerlendirilmesi ve alternatif politikaların geliştirilmesi konusunda yarar sağlamıştır.

Düşük gelirliiler için konut üretimi kar getiren bir alan olmadığı için özel sektörün konut üretiminin dışında kalmaktadır. Ancak özel sektör, devletin ya da kooperatiflerin konut sunumunda, yüklenici olarak konut üretimine katılmaktadır. Devletin bu alanda getireceği yasal düzenlemeler, özel sektörün de aktif olarak düşük gelirliiler için konut üretimine katılmasında belirleyici olmaktadır. Vergi muafiyetleri, kredilendirme sistemleri ya da ortak konut ve altyapı sunum politikalarının geliştirilmesi özel sektörün düşük gelirliiler için konut sunumuna katılmasını sağlayabilmektedir.

Önemli bir konut sunum biçimi olan kooperatiflerin konut üretimi, diğer konut sunum biçimleriyle karşılaştırıldığında daha düşük gelirli grupların konut erişimini kolaylaştırırsa da, devletin kredilendirme ya da yardım sistemlerini düzenlediği özel politikalar olmadan, en düşük gelirli grupların konut edinmesini sağlayamamaktadır.

Alışılmış konut sunum biçimleriyle düşük gelirli için konut üretiminde karşılaşılan zorluklar, alternatif konut üretim biçimlerinin geliştirilmesini zorunlu kılmıştır. Alternatif konut üretim biçimlerinin geliştirilmesini gerektiren başka bir etken de, 1960’larda aralarında Bogota, Dakar, Ankara, Akra, Rabat, Donala, Lome, Ibadan, Addis Ababa ve Mogadishu’nun bulunduğu birçok Üçüncü Dünya kentinde varolan konutların yarısından fazlasını çöküntü bölgeleri ve gecekondu yerleşimlerinin oluşturması olmuştur. Aynı dönemlerde Batılı akademik çevrelerde yoksulluk nedenleri ve bu konuda uygulanması gereken politikalar hakkında yapılan teorik tartışmalar da başka bir sosyal farkındalığı göstermektedir. 1960’larda, “yoksulluk kültürü” anlayışıyla yoksulların yoksul olmalarının kendi hataları olduğunu savunan Oscar Lewis’in düşünceleri hem yoksulluğa karşı önlem almamakta direnen yönetimler tarafından, hem de durumun olduğu gibi süre gitmesini tercih eden elitlerce kabul görmüştür. Lewis’le hemen hemen aynı zamanda yoksulluk araştırmaları yapan İngiliz mimar John Turner ve Amerikalı antropolog William Mangin daha rasyonel bir yoksulluk tanımı yaparak, gerekli koşullar sağlandığında yoksulların da konutlarını iyileştirerek ve geliştirerek daha iyi yaşam koşulları sağlama potansiyelleri olduğunu savunmuşlardır (Chougill, 1992, s.212-216).

Turner ve Mangin’in çalışmaları, sosyal bir yara olarak görülen gecekondu ve çöküntü bölgelerine düşük gelirli için kendi yaşam koşullarını iyileştirmek için başvurdukları yenilikçi ve umutlu çabalar olarak bakılmasına neden olmuştur. Bu araştırmacıların çalışmalarının Birleşmiş Milletler ve Dünya Bankası gibi kuruluşlar tarafından desteklenmesiyle “kendine yardım” (self-help) ilkesi üzerine kurulu konut programları uygulanmaya başlanmıştır. Gecekonduların yerleşenleri tarafından aşamalı olarak inşa edilmelerini örnek alan bu yaklaşım çeşitli alternatif konut üretim biçimlerinin geliştirilmesinde uygulanmıştır.

4.2 Düşük Gelirliler İçin Konut Üretim Biçimleri

Gelişmekte olan ülkelerde 1950'lerden sonra devletin düşük gelirliler için konut politikalarında üç aşamadan söz edilebilmektedir. İlk aşama gecekondulaştırma ve çöküntü bölgelerinin yıkılarak devlet konutlarının yapılmasıdır. İkinci aşamada gecekondulaştırma ve çöküntü bölgesi iyileştirme projelerinin uygulanması, daha sonra altyapılı arsa ve hizmet sunumu politikaları gündeme gelmiştir.

1970'lere kadar **gecekondulaştırma ve çöküntü bölgelerinin yıkılarak devlet konutlarının yapılması** politikası izlenmesine neden olmuştur. Gecekondulaştırma yıkımları 1980'lerin ortalarına kadar sürmüştür. Yıkım politikalarından sonra gündeme gelen devletin düşük gelirliler için konut üretimini üstlenmesi politikalarıyla **halk konutları** (public housing), **devlet konutları** (government housing) ya da **sosyal konut** (social housing) adı verilen konutlar inşa edilmiştir. Bu politikanın oluşturulmasında, gecekondulaştırma sahiplerine yeni konutlar sağlamadan gecekondulaştırma yıkım politikalarının başarısız olmalarının yanında bu konutların sağlanmasıyla yeni gecekondulaştırma yerleşimlerinin oluşmayacağı düşüncesi etkili olmuştur. Özellikle Latin Amerika Ülkelerinin büyük kentlerinde, düşük gelirli kesimin gereksinimleri iyi anlaşılmaksızın gelişmiş ülkelerde uygulanan mimari standartlarda toplu konut programları uygulanmıştır. Bunun sonucunda bu ülkelerin kısıtlı olanaklarıyla karşılaştırıldığında çok az sayıda konut üretilenmiştir. Üretilen az sayıda konuta yerleştirilmek istenen gecekondulardan çıkartılan kesim, bu konutları, kent dışında yapılmış olmaları, planlarının yaşam biçimlerine uygun olmayışı ve bakım maliyetlerinin de yüksek olması nedeniyle tercih etmemişlerdir. Bu evlere yerleştirilen insanlar evlerini daha üst gelir gruplarına satmışlar, bu evlerde yaşamaya zorlandıkları durumlardaysa kira ödemeyip evlere zarar vermişlerdir (Pulat, 1998).

Konut üretimi, emek yoğun bir üretim biçimi olduğundan politika olarak konut üretiminin desteklenmesinin iş olanakları yaratarak ekonomik gelişimi sağlayacağı düşünülmüştür. Bu politika 1970'lerden itibaren çeşitli ülkelerde denenmiştir. Konut inşaatları iş olanakları yaratarak ekonomik büyümeyi artırmış, ancak bu üretimin de çok küçük bir kısmı düşük gelirlilere yönelik konut üretimini sağlamıştır. Gelişmekte

olan ülkelerin sınırlı bütçeleri içinde, devletin bitirilmiş konut sağlaması politikalarıyla çok sınırlı sayıda konut üretilmiş ve bu konutlardan daha çok orta gelir grupları yararlanmıştır. Bu nedenle konut üretim politikalarının yeniden değerlendirilerek alternatif konut üretim politikalarının uygulanması söz konusu olmuştur. Aynı zamanda devletin konut üretimine daha çok yasa belirleyici ve düzenleyici olarak katılması üzerinde durulmuştur. Düşük gelirli için konut üretimini tercih etmeyen özel sektörün bu alana teşvik edilmesi ve kooperatiflerin konut üretiminden düşük gelirli grupların yararlanabilmeleri için yasal düzenlemeler yapılmış, kredi ve yardım sistemleri oluşturulmuştur.

4.2.1 Devletin Düşük Gelirli İçin Konut Üretimi

Düşük gelirli için konut üretiminde uygulanan bir politika olan bitirilmiş konut sağlanmasıdır. Devletin konut üretimi, yüksek inşaat standartları nedeniyle yüksek maliyetli olmaktadır. Ayrıca geniş finansal kaynağın yanında, yönetim ve uzmanlık gerektirmektedir. Gelişmiş ülkelerde devletin düşük gelirli için konut üretimine olanak veren kaynaklar bulunmaktadır. Bu ülkelerin gelişmiş endüstrileri, gelirlerinin bir kısmının konut yatırımlarına aktarılmasına olanak tanımaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde başka alanlarda yapılması gereken yatırımlar nedeniyle konut üretimine ayrılan pay azalmaktadır. Sonuç olarak bu tür konut üretimi az sayıda olabilmekte ve çok sınırlı bir kesimin konut gereksinmesini karşılayabilmektedir.

Üçüncü Dünya Ülkelerinin azgelişmiş ekonomileri ve düşük gelirli kısıtlı satınalma güçleri nedeniyle ticari konut pazarı kentlerde çok hızlı artan nüfusun barınma gereksinmesini karşılayacak hızda gelişmemiştir. Sonuç olarak kentli yoksullar barınma gereksinmelerini çoğunlukla kendi yaptıkları konut birimleriyle karşılamışlardır. Son yıllarda Üçüncü Dünya Ülkelerinde, özellikle düşük gelirli için konut sağlanması konusunda görüşler önemli ölçüde değişmiştir. Tarihsel olarak konut sağlanması bireysel bir sorumluluk olarak görülürken, 1960'larda ve 1970'lerde çoğu devlet yoksullara konut sağlamanın devletin görev ve sorumluluğu olduğu konusunda görüş birliğine varmıştır. Bu gün hemen her Üçüncü Dünya

Ülkesinde devlete ait bir konut kuruluşu vardır ve en azından sözel olarak düşük gelirli için konut inşa etmek görev kabul edilmiştir (Mahmud, 2000, s.35).

1960'lerden başlayarak 1980'lerin ilk yıllarına kadar bir çok ülkede yönetimler düşük gelirli grupların barınma gereksinimlerini karşılamak amacıyla geniş sosyal konut programları başlatmışlardır. Yaklaşık kırk yıl boyunca gelişmekte olan ülkelerde yönetimler yoksulluk ve konut sorununa çözüm olarak yoksulları çöküntü bölgelerinden çıkarıp daha dayanıklı konutlarda barındırma yolunu seçmişlerdir. Yoksulların sorunları öncelikle konutlarının durumuna bağlı olarak tanımlanmış ve düşük kiralı toplu konutlar inşa etme yoluna gidilmiştir. Hizmetler ve iş olanakları gözardı edildiğinden sonuç hayal kırıklığı olmuştur. Ancak bu gün çok az ülkede yönetimler bu tür konut programlarını desteklemektedirler. Bu programlarla ilgili önemli bir sorun birim maliyetinin yüksek olması nedeniyle gereksinmeye göre çok az sayıda konut üretilebilmesi ve pek çok uygulamada planlanan konut üretiminin % 20'sinden azının gerçekleştirilebilmesi olmuştur. Genellikle devletin yüklenici firmalara ihale ettiği toplu konutların inşaatları çok yavaş ve pahalı olmaktadır. Bu programların ikinci sorunu düşük gelirlilerden çok orta gelir grubu ya da daha yüksek gelir gruplarının bunlardan yararlanmalarıdır. Üçüncü bir sorun ise, bu devlet konutlarına yerleştirilen düşük gelirli hanhalklarının, bu konutlarının büyüklüğü, tasarımı ya da kent içindeki yeri gereksinimlerine uymadığı için konutları yasal olmayan biçimde başkalarına kiraya vermeleridir (Mahmud, 2000, s.36).

Devletin doğrudan düşük gelirli için konut sağlaması konusunda yapılan evrensel bir hata bu konutların hedef kitle olan grubun ödeyemeyeceği kadar yüksek mimari standartlarda ve kullanıcıların gereksinimleri iyi anlaşılmadan inşa edilmiş olmalarıdır. Devlet konutları çoğunlukla çok pahalı, kullanımda esnekliği olmayan ve genellikle kent merkezine uzak kalan yapılar olmaktadır. Dünyanın pek çok yerinde düşük gelirli için düşünülmüş konutlara genellikle orta gelir grubunun yerleştiği görülmüştür. Düşük gelirli bu durumdan konutlarını daha yüksek gelir gruplarına satarak yararlanmış, bazen de bu konutlara taşınmayı reddetmişlerdir. Bir çok ülkede bu konutlar devlette çalışan kesimler ya da politik bağlantıları nedeniyle ayrıcalıklı kesimler tarafından kullanılmıştır. Bu konutların inşa edilmelerinin düşük

gelirli bir yararı da bu konutların genel konut sayısını arttırarak kent içinde kiraların düşmesine neden olmaları ya da bu konutlara taşınan daha yüksek gelirli kesimin boşalttığı konutlara düşük gelirli yerleşmesi olmuştur. Devletin konut projeleriyle ilgili önemli bir tehlike, bu konutların yapımında geçerli olan önemli sübvansiyonlara bu sübvansiyonlara en çok gereksinmesi olan en düşük gelirli kesimin ulaşamamasıdır. Bu konutlar, inşaatlarında kullanılan sübvansiyonların düşük gelirli kesimin ödediği vergilerle sağlandığı ve sadece ayrıcalıklı ya da şanslı azınlıkların konut gereksinmesini karşıladıkları için eleştirilebilmektedir. Standartlar düşürülüp maliyetlerin ucuzlatıldığı durumlarda ise yönetimlerin tek odalı beton barakalar ya da apartmanlar inşa edebildikleri belirtilmektedir (Gilbert ve Gugler, 1982, ss. 138-139).

Genel olarak Üçüncü Dünya kentlerinde devletin konut sunumunun nitelikleri eleştirilmektedir. Bu konutların çoğu, sadece çok küçük bir kesimin yararlanabileceği kadar yüksek standartlı ya da kullanıcılarının benimseyemeyeceği kadar düşük standartlı olabilmektedir. Üçüncü Dünya ülkelerinde denenmekte olan sosyal konut politikasının düşük gelirli kentlilere ulaşp ulaşmadığı sorusu yanında bu grup tarafından istenirliği de tartışmalıdır. Bu ülkelerin çoğunda sosyal konutlar üst-orta ve alt-orta gelir gruplarının eline geçmekte ya da hedeflenen düşük gelirli kesim yerine konut gereksinmesi olmayan kar amaçlı gruplara hizmet vermektedir. Gelişmiş ülkelerde sosyal konutların yerel yönetimler tarafından yaygın ve başarılı biçimde üretildiği görülse de bu çözüm geliştirmekte olan ülkelerin kısıtlı kaynakları ile uygulandığında çok küçük ölçeklerde kalmaktadır. Sonuç olarak Singapur, Hong Kong ve Suudi Arabistan gibi bir kaç ülkenin dışında devletin konut programları gecekondulaşmanın engellenmesi ve konut standartlarının iyileştirilmesinde önemli aşamalar kaydedememiştir (Gilbert ve Gugler, 1982, s. 139; Pulat, 1998).

Bu sorunlara ek olarak devletin toplu konut uygulamalarında geçerli olan merkezîyetçilik ve bürokrasi, konutların dağıtımında, değişikliklerin ve eklemelerin onaylanmasında verimsizlik, yüksek yönetim maliyetleri ve yozlaşma olasılıkları doğurmaktadır. Başlangıç ödemesinin miktarı ve niteliği, düzenli aylık ödemeler ve gecikmelere uygulanan cezalar özellikle marjinal sektörde çalışan ve düzenli gelirleri

olmayan düşük gelirli gruplar için uygun değildir. Konut başvurusundan konutta yaşamaya kadar geçen süre birçok uygulamada planlandığından çok uzamakta ve bu süre içinde başvuru yapan düşük gelirli grupların gelir durumları kötüleşebilmektedir.

Türkiye’de erken dönem (1930-1950) konut politikaları genellikle Ankara’da memur konutları yapımı ve yeni başkentin konut sorunuyla ilgili olmuştur. Bu dönemde Saraçoğlu Mahallesi, Bahçelievler, Yeni Mahalle yapı kooperatifleri aracılığıyla inşa edilmiştir. 1950’lerden sonra yaşanan hızlı kentleşme sürecinde artan konut talebi nedeniyle konut sunumu ve konut edinme bireysel ve kooperatiflere sağlanan kredilerle desteklenmiştir. Konut büyüklüğü ve kooperatif büyüklüğüne alt sınır getirilen bu dönemde Emlak Kredi Bankası kurularak, kooperatiflere ve kişilere konut kredisi olanağı sağlanmıştır. Emlak Kredi Bankasının kredileri bankanın kendi kaynaklarından karşılananların yanında özel yasalara göre devlet tarafından oluşturulan kaynaklarla karşılananlar olmak üzere iki çeşittir. Sosyal Sigortalar Kurumu ve Ordu Yardımlaşma Kurumu da konut kredileri vermiştir. Bunların yanında yerel yönetimlerin de arsa sağlamak, altyapı hizmetlerinin sağlanmasında öncelik tanımak ve doğrudan konut kredisi vermek gibi yardımları olmuştur.

1963’te Devlet Planlama Teşkilatının kurulmasıyla başlayan planlı dönemde 1963-1990 yılları arasında beş dönem tamamlanmıştır. Bu dönem içinde Arsa Ofisi kurulmuş ve kooperatifler yasasının çıkarılmasıyla her kalkınma planında kooperatifler desteklenmiş ve özellikle düşük gelirlerin konut sorununun çözümüne öncelik verileceği belirtilmiştir. Düşük gelirlilerin konut sorununun çözümünde ise, mülk konut olarak ‘halk konutu’ yapımının, bunun yanında özellikle düşük gelirlilere yönelik kiralık konut üretimine ağırlık verileceği ve Toplu Konut Fonu kredilerinden öncelikle düşük ve orta gelirlilerin yararlanmasının sağlanacağı belirtilmiştir. Ayrıca her kalkınma planında toplu konut kuruluşlarının devletçe destekleneceği, toplu konut standartlarının saptanacağı, kentsel yerleşim alanlarında toplu konut üretiminin özendirileceği, konut kooperatiflerinin yerel yönetimlerle işbirliği yaparak toplu konut üretimine girmelerinin sağlanacağı öngörülmüştür. Bu

dönemde toplu konut alanında bazı önemli adımlar atılmış ve düzenlemelere gidilmişse de, bunlardan pek çoğu yürürlüğe konulamamıştır. 1981 yılında yürürlüğe giren ve 1984 yılında yeniden düzenlenen Toplu Konut Yasasıyla geniş kapsamlı yasal düzenlemeler getirilmiştir. Toplu konut yerleşme alanı, konut grubu büyüklüğü, konut büyüklükleri ve toplu konutun yer alacağı kentin büyüklüğü gibi kavramlar açıklanmıştır. Bu kanuna göre hak sahibi olacak kişilerin kendilerinin, eşlerinin ya da velayeti altında bulunan çocuklarının konut sahibi olmamaları ve bu kişilerin alt ya da orta gelir grubundan olmaları koşulu aranmıştır. Bütün üyeleri hak sahibi tanımına uygun “kooperatifler, kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumları” ise konut gereksinmesini toplu konut inşa ederek karşılayacak kuruluşlar oldukları belirtilmektedir. Devlet bütçesinin %5’inin Kamu Konut Fonuna ayrılmasını öngören 1981 yasının yerine 1984’de kabul edilen 2985 sayılı Toplu Konut Yasasıyla, Toplu Konut Fonunun geliri bütçe dışı kaynaklardan sağlanmıştır. Bu yasayla verilen kredilerde küçük konutlar için kredi faizi düşük ve geri ödeme süresi uzun tutularak küçük konut üretimi teşvik edilmiştir (Aksoylu, 1991; Ayan ve Koç, 1991).

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde gelir dağılımı büyük ölçüde dengesizdir. Konut gereksinmesi çok yüksek olduğu halde özellikle düşük gelirli kesimin konut gereksinmesi, bu kesimin kendi olanaklarıyla konut edinmelerinin mümkün olmaması nedeniyle konut talebine dönüşmemektedir. Yürürlükte olan toplu konut fonu kredi sisteminde ön koşul olarak konut maliyetinin belirli bir oranının sağlanması gerekmektedir. Bunu ancak belirli bir gelir düzeyinin üzerinde bulunanlar sağlayabildiklerinden düşük gelirli toplu konut kredilerinin dışında kalmaktadırlar. Sonuç olarak geçerli yasal düzenlemelere göre toplu konut uygulamaları orta ve üst gelir gruplarına yönelik olmaktadır.

Geçerli olan kredilendirme sistemi içinde “konut sahibi olmama” gibi denetlenmesi zor koşulun yerine ya da buna ek olarak konut gereksinmesini ya da düşük gelirliği belgeleyen koşullar aramak konut fonlarının daha adaletli kullanılmasını sağlayabilecektir. Konut fonlarının oluşması ve konutla ilgili diğer politikaların belirlenmesinde konut sektörüne, konut stokuna ve hanehalklarının

yapısına ilişkin sistematik bir bilgi birikimi gerekmektedir. Düşük gelirliilerin toplu konut kredilerinden yararlanabilmeleri için resmi asgari ücretle olası konut ödemesi arasında ilişki kurulabilmelidir (Balamir, 1986). Devletin konut üretimine yönelik kredi politikaları düşük gelirliileri sisteme dahil edebilecek biçimde yeniden düzenlenmeli ve kendi olanaklarıyla konut edinebilen kesimler konut kredisi sistemlerinin dışında tutulmalıdır.

Devletin gelir, konut standardı ya da sosyal sınıf gibi öncelikleri olan bir sosyal konut politikası olmalıdır. Bu konut politikası kitlelerin konut gereksinmelerini karşılamayı hedeflemelidir. Belirlenmiş bir gelir düzeyinin üzerinde bulunanlar sosyal konut politikasının dışında tutulmalıdır. Konut standardı önceliği, konutun fiziksel nitelikleri yanında konutun içinde yer aldığı çevrenin nitelikleriyle de ilgilidir. Bu çevrede yaşayanların ekonomik, sosyal ve kültürel sorunları yanında, kent hizmetleri, gelir dağılımı ve çalışma koşullarıyla ilgili sorunları da bu politikanın parçası olmalıdır. Ayrıca sosyal konut politikası belirlenirken memurlar, işçiler, yaşlılar, emekliler, çok çocuklu aileler gibi çeşitli sosyal gruplara öncelik tanınabilmektedir.

Konut alanları planlamasının günümüzdeki uygulamalarında ortak yaşamın temel gereksinmelerini karşılama bakımından kendine yeterli ve genellikle bir ilkokulu besleyecek kadar büyük komşuluk birimlerinin (neighborhood) oluşmasına önem verildiği görülmektedir. Sosyal konut politikaları içinde bu komşuluk birimlerinin kentsel hizmet gereksinmelerinin karşılanması, iş, okul, eğlence, alışveriş ve yönetim alanlarına yakınlığının ve ulaşımının sağlanmış olması gereklidir. Ayrıca bu komşulukların sadece belli sosyal sınıflardan oluşmaları önlenmelidir.

Gelir düzeyi önceliği, sosyal konut politikasının önemli bir özelliğidir. Serbest piyasa koşulları içinde kendi olanaklarıyla konut satın alabilenler ya da kiralık konutların kirasını kolaylıkla ödeyebilenler devletin sosyal konut politikasının dışında kalabilirler, ancak kendi olanaklarıyla sağlıklı bir konutu karşılayamayan düşük gelirli grupların konut gereksinmelerinin karşılanması devlet desteğini gerektirmektedir. Düşük gelirliilerin konut sorununun çözümünde devletin rolünün ne

olabileceği önemli bir konudur. Günümüzde gelişmiş ülkelerde devletin tamamen piyasanın işleyişinden çekilmesi öngörülmektedir. Gelişmekte olan ülkelerdeyse kısıtlı kaynaklar nedeniyle devletten konut üretiminin tümünü içeren tam bir sübvansiyon beklenemeyeceği belirtilmektedir. Devlet, düşük gelirliilerin konut gereksinmesini karşılamak için konut üretiminde düzenleyici rol oynayabilmektedir.

4.2.2 Özel Sektörün Düşük Gelirliiler İçin Konut Üretimi

Gelişmekte olan ülkelerde üretilen konutların çoğu özel sektör tarafından inşa edilmektedir. Bu ülkelerin çoğunda yasal inşaat endüstrisi üretilmesi gereken konut birimlerinin çok küçük bir kısmını inşa edebilmektedir. Genellikle küçük girişimcilerin gerçekleştirdiği özel sektör konut üretimi, kent içindeki altyapılı alanlarda ya da kente yakın, kolay altyapı sağlanabilen alanlarda yapılmaktadır. Bu durumda kentsel toprak sahibine ödenen pay büyük olduğundan, bu tür konut üretimi yüksek maliyetli olmaktadır. Düşük gelirli kesim özel sektörün ürettiği bu konutların çok azına ulaşabilmektedir. En düşük gelir grupları için konutlar en çok enformal konut sektörü tarafından üretilmektedir.

Özel sektörün kazanç sağlamaması nedeniyle tercih etmediği düşük gelirliiler için konut üretimine katılmasını teşvik edecek devlet politikaları geliştirilmelidir. Vergi düzenlemeleri, vergi muafiyetleri ya da bu tür konut üretimi için sağlanan kredilerle özel sektörün bu alanda üretim yapması sağlanmalıdır. Özel sektörün kendi çalışanları için konut yapmasının teşvik edilmesi de önemli bir politikadır.

Yönetimlerin özel sektörün düşük maliyetli konut üretimini destekleme politikaları geliştirmeleri anlamında düşük gelirli yerleşim alanlarında inşaat maliyetlerini düşük tutmak için inşaat malzemelerinin pazar fiyatının altında satıldığı birimlerin kurulması sağlanabilmektedir. Küçük girişimcilerin satın alıp, üzerinde konut inşa edebilecekleri küçük ve altyapısı sağlanmış arsaların elde edilmesi bu politikalardan biridir. Projelerin, adım adım izlenebilecek, küçük ölçekli alt-projelere bölünerek toplu konut inşaatları, arsa ve hizmet sunumu ve iyileştirme projelerine katılım sağlanmasını kolaylaştırmaktadır. Düşük gelirliiler için konut projelerinde

tasarımda çeşitlilik sağlarken, belirli bileşenlerin standardize edilmesi yoluyla küçük girişimcilerin emek ve malzeme programı yapmalarına yardımcı olunması bu konuda yönetimin destekleyebileceği çalışmalardır (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

4.2.3 Kooperatiflerin Düşük Gelirliler İçin Konut Üretimi

Kooperatifler aracılığıyla toplu konut ya da kendi evini yapana yardım yöntemiyle konut üretiminin desteklenmesi düşük gelirliler için konut üretimindeki politikalarından biridir. Kooperatiflerin düşük gelirliler için konut üretimi; temel bir konutun maliyetini karşılayamayacak olan düşük gelirli toplulukların kaynaklarını birleştirerek her bir üyenin konutunun yapılması için malzeme ve işgücü almak amacıyla karşılıklı yardımlaşma birimleri oluşturmaları anlayışı üzerine kuruludur.

Kuruluş aşamalarında tüketim kooperatiflerinin bir kolu olarak görülen konut kooperatifleri devletin de desteğiyle konut sunumunun önemli bir yolu olarak kabul edilmeye başlanmıştır. Konut kooperatifleri düşük gelirli grupların ödeme güçlerini aşmayacak biçimde konut edinmelerini sağlayabilmektedir. Konut piyasasında kooperatifler aracılığıyla toplu talep yaratılması kooperatif üyelerinin alım gücünü olumlu yönde etkilemektedir. Konut kooperatifçiliğinin başarılı olduğu ülkelerde devletler kooperatifleri toplumsal amaçlara yönlendiren çeşitli önlemler almıştır. Kooperatifler kısmen ya da tamamen devlet tarafından finanse edilmiş, konutların spekülâtörlerin ellerine düşmesi engellenmiş, konutların satın alma ve kiralanma biçimleri ve fiyatları belirli koşullara bağlanmıştır. Bir çok ülkede merkezi ve yerel yönetimler düşük maliyetli arsa, teknik ekipman, malzeme ve işgücü sağlayarak, doğrudan uygun koşullarda kredi vererek, başka kaynaklardan aldıkları kredileri güvenceye bağlayarak ya da kendileri ortak olarak konut kooperatiflerini desteklemektedirler (İsbir, 1986).

Toplu konut projeleri, devlete ait toplu konut ortaklıkları, özel girişim, karma konut ortaklıkları ya da kooperatifler tarafından gerçekleştirilebilmektedir. Kooperatifler bir çok ülkede toplam konut üretiminin önemli bir kısmını

karşılacaktır. Karı sınırlanan kamu ortaklıkları, çoğunlukla kamu tarafından kendilerine ayrılan arazi üzerinde düşük kiralı ya da ucuz maliyetli konutlar üretmektedir. Kooperatifler konut yapımını üstlenebilmekte ya da üstlenecek firmalarla birlikte çalışabilmektedir. Bazı kooperatifler konut yapımı bittikten sonra da konutların bakım ve yönetimini sürdürmektedirler.

Birçok gelişmekte olan ülkede konut politikaları mülk konut sağlanmasına yönelik olsa da bazı ülkelerde kooperatiflere bağlı ortak mülkiyetler önem kazanmaktadır. Kısıtlı kaynaklarla her aileye konut sağlanmasının olanaksızlığı, ortak mülkiyet ya da çoklu mülkiyet kavramlarını gündeme getirmiştir. Kooperatif konut üretiminde bireylerin oturma hakkına sahip oldukları ama konutların mülkiyetlerinin kooperatiflerde kaldıkları uygulamalar olmaktadır. Bazı durumlardaysa konutların mülkiyeti bireylere verilip, toprak ve topluluğa ait tesisler kooperatif mülkiyetinde kalmaktadır. Bunların yanında ortak mülkiyete olanak veren kiralık konut birimlerinin üretimi de söz konusu olmaktadır. Bu uygulamalarda kooperatife bağlı düşük gelirli ailelerden para toplanarak arsa satın alınmakta, projeler hazırlandıktan sonra kooperatif uzun vadeli kredi almakta ve konutlar tamamlandıktan sonra ailelere para ve emek katkıları oranında kooperatiftan pay verilmektedir. Kredi geri ödemeleri yapıldıkça kullanıcıların kooperatifteki payı artmakta ve sonunda kullanıcının payı konutunun değerine eşit olmaktadır. Bu aşamada aylık ödeme durmakta ve kullanıcılar konutta ödeme yapmaksızın oturabilmektedir. Kooperatiflerce yapılmış konutların mülkiyetleri kooperatif ortaklarına devredilebilmekte ya da kooperatif elinde kalabilmektedir. Mülkiyetlerin ortaklara devredilmediği durumlarda, ortaklar istekleri dışında konutlarını terk etmeye zorlanamayacak kiracı durumundadırlar. Ayrıca konutlarını mirasçılara devretme hakları saklı kalmaktadır. Bu kooperatiflerde konutların satış yoluyla kazanç getirme amacıyla kullanılmasını engelleyecek önlemler öngörülmüştür (Pulat, 1998).

Kooperatif deneyimi değerlendirildiğinde, kuruluş amaçlarına uygun kullanılan, gerçekçi olmayan beklentilerden uzak tutulup, kolay çözümlere başvurulmadan uygulanan konut kooperatifçiliğinin düşük gelirli insanların konut sorununun çözümünde

önemli bir araç olabildiği belirtilmiştir. Konut kooperatifleri en çok devlet tarafından ödeneklerle, vergi muafiyetleri ve başka biçimlerde desteklendikleri Batı Avrupa’da başarılı olmuştur. Bazı Avrupa Ülkelerinde konut kooperatiflerinin kurulmasını, desteklenmesini sağlamak ve fonların kötüye kullanılmasını önlemek için özel devlet kurumları oluşturulmuştur. Buna rağmen kooperatif konutları bu ülkelerdeki konut stoğunun küçük bir kısmını oluşturmaktadır (Hardiman, 1982,s.234).

Yönetimler, kooperatifler aracılığıyla konut sunumunun Üçüncü Dünya yerleşimlerinde geliştirilmesi için gerekli politika seçeneklerini ve bunların birarada kullanılması konusunu iyi değerlendirmelidir. Kapsamlı konut politikaları konut yapımını içerdiği kadar, düşük gelirli ailelerin konutlarını kooperatifler, kamu ortaklıkları, özel ortaklıklar ya da bileşik ortaklıklarla aşamalı olarak iyileştirme ya da geliştirme olanaklarını da içermelidir. Yönetimler düşük gelirli halkı kooperatiflere yönlendirerek, kooperatif organizasyonu, işlevleri ve konut yapım teknikleri konusunda eğitim vererek, yapım ve bakım aşamalarında kooperatiflerle birlikte çalışacak birimler oluşturarak kooperatiflerin konut üretimini desteklemelidir. Kooperatife ödenen ve konut tamamlandığında yönetime geri ödenen dönüşümlü kredilerin düzenlenmesi, kooperatiflerin üzerinde düşük maliyetli konut üretebilecekleri arsaların elde edilmesi, inşaat malzemelerini kooperatiflere daha ucuza sağlayarak, temel altyapı ve hizmetlerin kooperatiflerin konut üretim alanlarına götürülmesi kooperatifleri destekleyen politikalar (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

Kooperatifler aracılığıyla konut üretiminin bütünleşmiş kentsel toplumlar oluşturduğu, konut ve hizmet üretilerek ölçüde iş olanakları ve iş eğitimi sağladığı söylenebilmektedir. Ayrıca kooperatifler spekülasyonu ve yasal olmayan konut transferlerini önleyebilmektedir. Kooperatifler kolektif bir finans sistemi oluşturmakta ve karşılıklı sorumluluk sistemiyle bireysel hataları engelleyebilmektedir. Kooperatiflerde yönetimle ilgili sorumlulukların kooperatif üyeleri arasında aşamalı olarak paylaşıldığından önemli maliyet kazançları sağlanabilmektedir.

Kendi evini yapana yardım uygulamalarında kooperatifler, üyelerinin birikimlerini konutların iyileştirilmesi ve geliştirilmesine de yönlendirebilmektedir. Bu anlamda devletten ya da özel kaynaklardan finansal ve teknik yardım alınmasının kooperatifin başarısı için gerekli olduğu deneyimlenmiştir. Kooperatif üyelerinin birlikte çalışma konusunda gönüllü olmaları ve aldıkları kredileri geri ödeyebilecek minimum gelir ya da birikime sahip olmaları gerekmektedir. İnşaatlar bittiğinde kooperatifler komşulukların ve konutların kollektif onarım ve bakımları için etkili düzenlemeler sağlayabilmektedir. Son olarak kooperatif faaliyetleri üyelerine inşaatı geliştirme ve bakım çalışmalarında kullanabilecekleri deneyim sağlamaktadırlar (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

Türkiye’de Toplu Konut Yasasının yürürlüğe girmesi ve kooperatiflerin kaynak kullanmada öncelik kazanması üzerine çok sayıda kooperatif ve kooperatifler birliği kurulmuştur. 1979’da Ankara’da Batıkent projesi ve İstanbul’da Büyükşehir Yapı Kooperatifi’nin Beylikdüzü Uydukent projeleri başlatılmıştır. Ancak yükselen enflasyon nedeniyle konut maliyetlerinin giderek yükselmesiyle, verilen kredinin bütün maliyet içindeki payı düşmüş ve zamanla düşük gelir ve hatta orta gelir gruplarının Toplu Konut Fonundan yararlanarak konut edinme olanakları kalmamıştır. Bunun yanında arsa fiyatlarının pahalılığı ve kent içinde ve yakın çevresinde konut yapılabilecek yer bulmaktaki zorluk kooperatiflerin girişimini yavaşlatmıştır (Sey, 1998).

Türkiye gelişmiş ülkelerde birkaç yüzyılda gerçekleşen mekansal gelişme süreçlerinin çok önemli bir kısmını 35-40 yıl gibi kısa bir sürede gerçekleştirmek zorunda kalmıştır. 1950’lerden sonra yaşanan hızlı kentleşmenin ortaya çıkardığı konut gereksinmesine karşılık, yasal ve yasal olmayan konutların oluşturduğu ikili bir yapı oluşmuştur. Bu süreç içerisinde önceleri bir sorun olarak görülen gecekondu olgusunun, bu konuda yapılan pekçok araştırmadan sonra konut sorununa bir çözüm biçimi olduğu yaygın biçimde kabul edilmiştir. Ancak bu noktada, planlama pratiğinde var olan gecekondu alanlarının veri olarak alınması, kentsel büyüme süreçlerini gecekondu oluşumlarının yönlendirmesine neden olmuştur. Gecekonduların oluşturduğu sağlıklı çevreye alternatif olarak sunulan toplu konut

alanları, ucuz araziler üzerinde, kooperatifler aracılığıyla, endüstriyel yapım teknikleri kullanılarak devlet desteğiyle oluşturulmuştur. Konut kooperatifçiliği yoluyla gerçekleştirilen toplu konut alanlarında, fiziksel olarak, planlı, büyük ölçekli konut alanları ve toplulukları oluşturma ve bunları kentle bütünleştirmede beklenen düzeyde başarılı olunamamıştır. Özellikle bu tür alanlar kentlerin eteklerinde yer almışlarsa, eğitim, sağlık, rekreasyon, ticari ve dini donatılardan yoksun kalmışlardır (Göksu, 1991).

Devletin mekansal planlamaya ilişkin genel ve bütünlüklü bir politikası olmaması buna karşılık kentsel alanları oluşturan parçalı ve bazen çelişen politikalarının varlığı kentsel mekanın kalitesini düşürmektedir. Bu bağlamda konut gereksinmesine bir çözüm olarak sunulan devletin, özel sektörün ya da kooperatiflerin toplu konut üretimi kendi içinde yeni sorunlar oluşturabilmektedir. Devletin daha genel konut politikalarıyla, konut üretim biçimlerini yeniden değerlendirerek her birinin hedeflerini belirlemesi gereklidir. Bu anlamda konut üretim biçimlerinin hedef kitlesinin iyi tanımlanması ve hedef kitlenin sunulan konutlara erişebilmeleri için önlemler alınması önemlidir.

4.3 Düşük Gelirliler İçin Konut Üretiminde Alternatif Uygulama Ve Politikalar

Gecekondü ve çöküntü bölgelerinin temizlenmesi politikaları hem devlet hem de buralarda yerleşen insanlar için maddi açıdan yıkıcı olmuştur. Devletin konut üretimi, yıkılan konutlarda yaşayanların gereksinmesinin çok altında gerçekleştiğinden ve yüksek maliyetli olduğundan gecekondü ve çöküntü bölgelerine yönelik alternatif politikalar geliştirilmesi gerekmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde düşük gelirli kentlilerin sayılarının artması ve bu kesimin politik açıdan güç ve baskı oluşturacak duruma gelmesi, konut politikalarında yeni arayışlara gidilmesinin nedenlerinden biridir. Gecekondü yerleşimlerinin oluşma ve genişleme dinamiklerinin anlaşılması, gelişmekte olan ülkelerde yenilikçi konut programlarının oluşturulmasını sağlamıştır.

İlk aşamasını gecekondü ve çöküntü bölgesi yıkım politikaları ve devletin düşük gelirli için konut üretimin oluşturduğu, düşük gelirli için konut sağlanması politikalarının ikinci aşamasında, 1970'lerden sonra **çöküntü bölgesi ve gecekondü iyileştirme projeleri** (slum and squatter upgrading) başlatılmıştır. Bu yolla mülkiyet güvenliğinin sağlanması, altyapı ve bina yenilenmelerinin yapılması amaçlanmaktadır. İyileştirme projeleri, yere, toprağın mülkiyet türüne, büyüklüğüne ve başka etkenlere bağlı olarak zorlaşabilse de bu politika çok sayıda düşük gelirli için hizmet edebilmektedir (Bernard, 1992). Bazı altyapı sistemlerinin tekbaşlarına hanehalkları tarafından yapılmalarının olanaksız olması nedeniyle arazinin yasallaştırılması ve içme suyu, kanalizasyon ve elektrik gibi servislerin sağlanması için devletin müdahalesi gereklidir. Devletin gerekli temel altyapıyı sağlayarak gecekondü yerleşimlerinin çevresel kalitesini iyileştirme amacıyla uyguladığı bu yöntem birçok ülkede ilgiyle karşılanmıştır. Bu alanda üçüncü bir yol, akademisyenler ve uluslararası yardım kuruluşları tarafından çok eleştirilen **altyapılı arsa ve hizmet sağlanması** (sites and services) projeleridir. Bu tür projeler pek çok gelişmekte olan ülkede düşük gelirli için konut sorununa çözüm olabilmektedir.

1970'lerde bazı araştırmacıların devletlerin düşük gelirli için standart konut üretmeyi bırakıp, düşük gelirli için kendilerinin konutlarını yapmalarına izin verilmesi ve desteklenmesi konularında önerileri olmuştur. Bu öneriler var olan gecekondü ve çöküntü bölgelerinin iyileştirilmesi yanında altyapılı arsa ve hizmet sağlanması projelerinin uygulanmasını içermektedir. Bu politikanın uygulamasında devlet, arazileri parsellere ayırmakta ve yol, su, elektrik gibi altyapıları sağlayarak düşük gelirli kesime tahsis etmektedir. Sonraki aşamada konutların kullanıcıları tarafından yapılması ya da yaptırılması söz konusudur. İdeal olarak, bu iki yaklaşım birlikte uygulanarak, yasal olmayan yerleşimlerin yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve altyapılı arsa ve hizmet sağlanması projeleriyle de konut stokunun artırılarak yoksulların yeni gecekondü yapılmalarının önlenmesi gereklidir.

1970'lerin başlarında uluslararası kuruluşların desteğiyle Üçüncü Dünya ülkelerinin yoğun göç alan kentlerinde konut sorununun çözümünde alternatif bir yol olarak devlet ve bireylerin işbirliğine dayalı, **kendi evini yapana yardım**

yöntemi kullanılmıştır. Toplu konut devletin doğrudan düşük gelirliilere satılmak ya da kiralanmak amacıyla gerekli hizmetleri sağlanmış modern konutlar üretmesi olarak anlaşılrken konutun toprak, yapı malzemeleri ve temel hizmetlerinin devlet tarafından karşılandığı ve büyük oranda konutların gelecekteki sakinlerinin katılımıyla gerçekleşen uygulamalara kendi evini yapana yardım denmektedir. Kendi evini yapana yardım politikaları Turner ve çalışma arkadaşlarının düşüncelerinin Birleşmiş Milletler ve Dünya Bankası tarafından desteklenmesiyle yaygınlık kazanmıştır (Hardiman, 1982, s.229).

Gelişmekte olan ülkelerde maddi olanakların kısıtlı olması nedeniyle, ulusal yönetimlerin düşük gelirliilerin konut ve konutla ilgili hizmetlere ulaşmalarını sağlamaya yönelik çalışmalarının, uluslararası organizasyonlar tarafından desteklenmesi gerekmiştir. Düşük gelirliilerin konut ve hizmetlere ulaşımı politika ve uygulamalarını destekleyen kuruluşlardan Birleşmiş Milletler başlangıcından bu yana kentleşme ve yerleşme sorunlarıyla ilgilenmektedir. Birleşmiş Milletler Kuruluşunun çalışmaları arasında, kentleşme ve yerleşme alanlarındaki gelişmelerin ve politikaların gözden geçirilmesi, bununla ilgili konularda seminer ve sempozyumlar düzenlenmesi ve yayınlar yapılması, kentleşme ve konut sorunlarıyla ilgili standartların hazırlanarak üye devletlere önerilmesi yer almaktadır. Birleşmiş Milletler Kuruluşunun katkılarıyla 1972 de Stockholm’de Dünya Çevre Konferansı, 1976’da Vancouver’da ve 1996’da İstanbul’da Habitat İnsan Yerleşimleri konferansları toplanmıştır. Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından 1987 yılı Dünya Konut Yılı olarak ilan edilmiştir. Birleşmiş Milletler gelişmekte olan ülkelerde konut politikalarıyla ilgili olarak, yönetimlerin düşük gelirli kesim için minimum standartlı ama yeterli konut üretimini sağlamasını ve özel sektörün yüksek gelir grubu için yapacağı konutların sayısının kısıtlanarak ülke kaynaklarının bu yönde kullanılmasının engellenmesini önermektedir. Bunun yanında Birleşmiş Milletler, düşük gelirli gruplara, bu grupların ekonomik olanakları içinde konut sağlamanın bir yolu olan kendi evini yapana yardım yöntemini desteklemektedir (Dinç, 1986).

Düşük gelirlerin konut, altyapı ve kentsel hizmetlere ulaşmasını sağlayacak politikalara destek veren kuruluşlardan biri olan Dünya Bankası, gelişmekte olan ülkelerde büyük kentlerin ulaşım, kent hizmetleri ve konut gibi sorunlarıyla ilgilenmektedir. Dünya Bankası, kentlerle ilgili projelere krediler vererek parasal yardımda bulunmakta ve düşük gelirli ve yoksul kitlelerin barınma gereksinimlerini karşılama konusunda alt yapısı tamamlanmış arsa sunumu projelerini desteklemektedir.

Konut gereksinmesinin büyüklüğü ve acil çözüm bulma gereği karşısında Üçüncü Dünya ülkelerinin kısıtlı maddi olanakları nedeniyle, konut sorununun tek başına devlet tarafından değil, kullanıcıların katılımıyla çözmesi benimsenmiştir. **Kendine yardım** (self-help) ya da **karşılıklı yardım** (mutual help) ilkelerine bağlı olarak konut inşa etmek isteyenler doğrudan doğruya kendi konutlarının yapımına katılmaktadır, bunun yanında devlet bu yöntemi teknik ve finansal yardımlarla desteklemektedir. Kendi evini yapana yardım yönteminin açık ya da gizli işsiz durumundaki işgücünü kullanılır hale getirme ve düşük gelirli ailelerin daha az para harcayarak konut sahibi olmalarını sağlama gibi ekonomik yararları yanında, insanların kendilerine güvenme, sorumluluk ve dayanışma duygularını güçlendiren sosyo-psikolojik yararları bulunmaktadır (Mahmud, 2000, s.45; Pulat, 1998).

Konut alanında devletin rolü, halkın kendi kaynaklarını kullanarak sağlayamadıklarını sağlamak olmalıdır. Üçüncü Dünya ülkelerinin heterojen yapısı hepsi için geçerli olabilecek politikalar önerilmesini zorlaştırmaktadır. Tamamlanmış konut üretimi daha zengin ülkelerde devletin politikası olabilirken, bazı ülkelerdeki yoksulluk oranları kendi evini yapana yardım politikalarının uygulanmasına bile olanaklı değildir. Ayrıca toplumun kültürel yapısının kendi evini yapana yardım yöntemine elverişli olmaması da mümkündür. Devletin konut sağlanmasına katılımının derecesi, ne yönde katılacağı ve bu katılımın nasıl finanse edileceği ülkelerin gelirlerine bağlıdır. Yeni kentlerin oluşturulması ve yeniden yerleştirme daha zengin Üçüncü Dünya Ülkelerinin seçeneği olabilmektedir. Daha yoksul ülkelerde varolan konut stoğunun iyileştirilip geliştirilmesi mümkündür. Bu geliştirme projelerinin ülkedeki daha zengin gruplar tarafından sübvansede edilmesi

sağlanmalıdır. Bunlardan daha önemli bir nokta konut sağlamanın bağımsız bir devlet politikası olmadığının, iyileştirme ve geliştirme projelerinin iş olanakları yaratan ve düşük gelirlilerin toplum içinde sosyal ve kültürel hizmetlere ulaşımını sağlayan kapsamlı politikaların parçalarından yalnızca biri olduğunun anlaşılmasıdır. Maliyet hesapları aşamalar düşünülerek yapılırsa, zaman içinde hanehalklarının gelirlerinin artması ve konut üretimi için gereken sübvansiyonların azaltılması sağlanmaktadır (Chougill, 1992).

4.3.1 Kendi Evini Yapana Yardım (Self-help) Uygulamaları

Gecekondu ve çöküntü bölgelerinin yıkımı ve buralarda yaşayanların başka yerlere yerleştirme politikalarının verimsizliği ve konut istatistiklerinin artan konut açığı göstermelerinin de etkisiyle 1960'lerden sonra gecekondu ve çöküntü bölgeleriyle ilgili negatif görüşler sorgulanmaya başlamıştır. Dünyanın gelişmekte olan çeşitli bölgelerinde yapılan araştırmalar ve alan incelemelerinde gecekondu yerleşenlerinin de kentsel ekonomiyle bütünleştikleri ve kendi çabalarıyla gelirlerine ve tercihlerine uygun yaşama alanları oluşturdukları belirtilmiştir. Gecekondu yerleşimlerinde kişilerin kendi çevresini belirleme ve kişiselleştirme olanaklarının olması, konutların değişime ve büyümeye açık olmalarıyla kazandıkları esneklik, çeşitlilik ve aynı kökenden akraba ve komşularla ilişki kurma ve dayanışma potansiyelinin olması gibi olumlu nitelikleri karşısında, sosyal bilimcilerin deneysel çalışmalarına dayanılarak gecekonduları çözülmesi gereken bir sorun yerine konut yetersizliğine karşı bir çözüm olarak gören alternatif konut stratejileri geliştirilmiştir. Bu alternatife göre, devlet konut inşa etmekten değil, ucuz arsa, temel servisler, ve mülkiyet güvenliği sağlamaktan sorumludur (Özsoy, 1998).

1960'larda Abrams, Mangin, Turner gibi araştırmacıların yaptıkları çalışmalarda, Üçüncü Dünya'daki konut durumunun, yoksulların kendilerini nasıl gördükleri, nasıl konutlar istedikleri ve ne dereceye kadar kendi konut durumlarını iyileştirmek istedikleri ile yakından ilgili olduğu belirtilmektedir. Bu araştırmacıların çalışmaları gecekonduların yeterli ve uygun bir barınağın temeli olduğu savı üzerine kuruludur. Bu çalışmalarda gecekondulardan servisleri olmayan konutlar olarak değil, yoksulluktan kurtulmanın ya da yoksulluğun etkilerini azaltmanın yenilikçi bir yolu

olarak söz edilmektedir. Zaman içinde “kendiliğinden” konutlar yerleşenleri tarafından ek odalar, daha sağlam bir çatı, bazen de ikinci bir kat yapılarak geliştirilmektedir. Elverişli koşullarda yoksullar daha ferah, daha iyi servisleri olan, daha tatmin edici konutlara ulaşabilmektedir. Bu yazarlar, yoksulların kendi konutlarını sağlamlaştırmanın yanında genel yaşam koşullarını iyileştirmede ve yoksulluktan kurtulmada mantıklı ve doğru yollar izlediklerini belirtmektedirler. Bu görüşler yüksek gelir grupları arasında yaygın olan “yoksulluk kültürü” görüşüyle çelişmektedir. Oscar Lewis’in 1966’da kavramsallaştırdığı bu görüşe göre yoksul çocuklar, kötü beslenerek, kötü bir eğitim alarak, ailelerinden ve çevrelerinden edindikleri izlenimlerle yoksulluğun kaçınılmaz olduğunu kabul eden bir anlayışa sahip olmaktadır. Bu anlayışın yüksek gelir grupları arasında yaygın olmasının nedeni ise yoksulluğun yoksulların kendi hataları olduğunun, yoksul olmayanlar için uygun ve rahatlatıcı bir bakış olması olarak belirtilmektedir (Gilbert ve Gugler, 1982, s.117-119).

1970’ lerde Üçüncü Dünya Ülkelerindeki kapitalist yönetimlerin çoğu, devletin gecekonduların oluşmasını önleyecek biçimde konut üretimi yapmasının mümkün olmadığından yola çıkıp, kendi evini yapana yardım politikalarının uygulanması konusunda görüş birliğine varmıştır. İlk kez John Turner tarafından ortaya atılan “kendine yardım” görüşü, kendiliğinden oluşan gecekondu yerleşimlerinde, düşük maliyetli ve aşamalı olarak gerçekleştirilen konut yapımının, alışılmış sosyal konut programları ve düşük gelirli konut edindirme programlarına göre daha yaratıcı ve gerçekçi çözüm olduğu anlayışı üzerine kuruludur.

Dünya Bankası gibi önemli uluslararası kuruluşlar, devlet planlama birimleri ve mimarlar Turner’ın görüşlerinin uygulanmasına ve altyapısı hazır arsalar sağlanarak asıl konut yapım işlerinin kullanıcılara bırakılmasına karar vermişlerdir. Bu anlamda iki genel politikadan biri varolan **gecekondu ve çöküntü bölgelerinin iyileştirilmesi** olurken diğeri, **altyapılı arsa ve hizmet sunumu** projeleriyle yeni yerleşimlerin oluşturulması olmuştur (Gilbert ve Gugler, 1982, s.140-141). Gelişmekte olan ülkelerin bazı kentlerinde düşük gelirli insanların yaşam koşullarını iyileştirmek için varolan çöküntü bölgesi ve gecekondu yerleşimlerinin iyileştirilmesi projeleri

uygulanmaktadır. Çöküntü bölgelerinde ve gecekondualarda yaşayan insanları **kendi evini yapana yardım** yöntemine motive etmek, kendi fiziksel çevrelerini iyileştirmelerine zemin hazırlamak, yollarını kaplamak, sokak aydınlatmaları sağlamak, kanalizasyon sistemlerini kurmak, evlerini kireçle boyamak için yollar bulunabilmektedir. Bu projeler çeşitli belediye hizmetlerinin biraraya getirilerek yerel altyapının, su ve kanalizasyon sistemlerinin geliştirilmesiyle birlikte, sağlık programlarının, okulöncesi eğitimin ve gelir getiren işlerin öğretilmesini içeren programlardan oluşmaktadır. En gelişmiş haliyle bir alt yapı arsa ve hizmet sunumu programı, bir aileye bir arazi parçası, dereceli servisler, kredi olanağı, inşaat ve malzeme danışmanlığının ailenin maddi olanaklarını aşmayacak biçimde verilmesidir (The World Resources Institute, 1996; Schmertz, 1976).

1976'da Vancouver'da toplanan HABITAT 1, Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı'nda **destekli kendine evini yapana yardım** (aided self-help) devletlere önerilen bir yöntem olmuştur. Dünya Bankası 1972-1981 yılları arasında 35 ülkede 62 kendi evini yapana yardım projesine kredi sağlayarak bu yaklaşımı desteklemiştir. Referans olarak Üçüncü Dünya'da konut durumuyla ilgili ilerici çalışmaları alan tartışmalar sonunda birçok katılımcı ülke bu yöntemi kontrolsüz yerleşimlerin geliştirilmesi ve bu yerleşimlerdeki insanların ulusal gelişme süreçlerine katılması olarak onaylamışlardır. Ancak bu onay devletlerin bu politikayı uygulama konusunda istek ve kapasitesi olduğu anlamına gelmemektedir. Çoğu ülke Habitat önerilerine göre projeler başlatmış, ancak bunun önemli bir nedeni uluslararası kuruluşlardan ödünç para ya da kredi almak olmuştur (Mahmud, 2000, ss. 45-46; Türel, 1986).

Gelişmekte olan ülkelerde uygulanan bu projeler; yalnızca arsa ve altyapı sunumu, arsa ve ıslak çekirdek sunumu, arsa, çekirdek ve oda sunumu, arsa ve konut örtüsü sunumu, alçak kat yüksek yoğunluklu konut birimleri sunumu biçiminde tanımlanabilecek yapılaşmaları kapsamaktadır. Bu yaklaşımların hepsinde konut bir üründen çok bir süreç olarak görülmektedir. Uygulanan bu projelerde konut maliyetlerini ucuzlatmak için arazi üzerinde trafik ve yaya yolları için ayrılan alanlar en aza indirilmiş, arsa sağlanan ailelerin gelirlerine ve arsanın kent içindeki

konumuna göre arsa alanlarının küçük tutulmasına çalışılmıştır. Bu tür projeler için Zambia'da arsa alanı 120 metrekare tutulurken, El Salvador'da 75, Manila'da 50 ve Hindistan'da 38.7 metrekare üzerinde projeler uygulanmıştır. Proje alanında inşa edilecek konut sayısının artırılabilmesi için iki katlı yapılaşmaya olanak tanınmıştır. Altyapı maliyetlerinin azaltılması amacıyla parsellerin cephesi daraltılmıştır. Arsa sağlananlara yapı malzemeleri için kredi verilmiş, yerel yapı malzemelerinin kullanılması desteklenmesine karşılık bu uygulamalar yaygın olmamıştır (Türel, 1986; Housing and Urban Design Corporation, 1990).

Yaygın olarak uygulanamasa da, kendi evini yapana yardım politikaları devletin ya da özel sektörün sağlayabildiğinden çok ucuza konut sağlamanın bir yoludur. Bu konut sunumu kullanıcı katılımına izin verdiği, yerleşenlere konut üzerinde kontrol sağladığı için de önerilen bir yöntemdir. Kendi evini yapana yardım yoluyla kullanıcılar yerel kaynakları en iyi şekilde değerlendirip, başka bir sistemde yüklenicilere ya da başka kimselere kar olabilecek parayı tasarruf edebilmektedirler. Yine kullanıcılar devletten ya da başka kuruluşlardan daha esnek olabilmektedirler. Özellikle Güney Asya'da devletlerin kullandığı konut standartları Avrupalı sömürgecilerden devralınmıştır ve bu ülkelerin doğal koşullarına uygun olmadıklarından konut maliyetlerini yükseltmektedirler. Kullanıcı katılımı yoluyla mekanla ilgili değişen gereksinimlerin çok daha iyi değerlendirilebileceği belirtilmektedir. Bunun yanında araziye daha iyi tanıyan kullanıcılar yerle ilgili özel iklimsel ve topografik özelliklere daha kolay uyum sağlayabileceklerdir. Kullanıcısı tarafından inşa edilen bir konutun kişiselleştirilmiş tasarımı ve monotonluktan uzak olması nedeniyle mimari kalite olarak, ticari kar amacı güdülerek inşa edilmiş konutlardan daha başarılı olması mümkün olabilmektedir (Mahmud, 2000, ss.46-47).

Düşük gelirliilerin hızla artan konut sorununun çözülebilmesi için, yönetimlerin arsa ve hizmet sağlanması pilot projelerinde olanaklı olandan daha yüksek oranda kendi evini yapma yöntemleri araştırması gerekmiştir. Arsa ve hizmet sağlanması projeleri ile birlikte ya da bağımsız olarak uygulanan kendi evini yapana yardım yöntemi düşük gelirliilere konut sağlanmasında önemli bir alternatif olmuştur. Bazı

lkelerde devlet destekli kendi evini yapana yardım projeleri, önemli sayıda düşük gelirli insana çekirdek konut birimleri sağlanmasında başarılı olmuştur. Birçok gelişmekte olan ülkede kendi evini yapana yardım yaklaşımıyla konut sağlama deneyimi düşük gelirlilere konut sağlanmasında avantajlı bir yöntem olarak belirtilmiştir. Başka biçimde minimum standartlı konut edinemeyecek düşük gelirli ailelerin konut edinmesinin sağlanması, bütün inşaat giderlerinin büyük bölümünü oluşturan emekten neredeyse yarı yarıya kazanç sağlanarak düşük gelirli ailelerin konut yapımı maliyetlerinin azaltılması, konutun yapımına doğrudan katılmanın ve konut mülkiyetinin verdiği gurur ve tatmin duygusu, enflasyonu arttırmadan ya da enflasyona neden olmadan düşük gelirlilerin maddi durumlarının iyileştirilmesi, düşük gelirlilere inşaat becerileri kazandırması, küçük ölçekli yerel endüstrilerin ürettiği yapı malzemelerine talebin artmasının sağlanması , inşaat bittiğinde evin bakımı ve genişletilmesi konusunda kişisel ilgi ve çabayı geliştirmesi kendi evini yapana yardım programlarının avantajları arasında sayılabilmektedir (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

Yoksulluk kültürü anlayışına karşı çıkılması, konut politikalarında önemli değişikliklere neden olmuştur. Konut politikalarında geçerli anlayış, kendi olanaklarıyla yeterli barınağa sahip olamayan insanlara yardım edilmesi biçimindeyken, Turner'ın çalışmalarında yönetimlere yoksullara kendilerini konut sahibi yapma konusunda yardım etmeleri önerilmiştir. Bu neri, kendine yardım yoluyla, yönetimlerin sağladığından daha iyi konutlar sağlanabildiğini belirtmektedir. Turner'a göre profesyoneller yoksulların gerçekte ne istediklerinden çok kendi mesleki idealleriyle ilgilenmektedirler. Mimarlar konutu bitmiş bir ürün olarak görmektedirler. İdeal bir dünyada her konutun tasarlandığı ve gereken tüm servislerle donatıldığı düşünülse de, yoksulluk söz konusu olduğunda daha önemli bir kriter konutların yoksul ailelere uygun olup olmadığıdır. Turner düşük gelirli ailelerin, yüksek mimari standartları olan konutlarda gelirlerinin çok büyük bir bölümünü konutla ilgili harcamalara ayırmak zorunda kaldıklarını belirtmiştir. İyi bir konutun düşük gelirlilere birkaç gereksinme arasından seçimler yapma olanakları sunmasından söz etmiş ve bütün ailelerin üç temel gereksinmesini güvenlik, kimlik ve olanaklar olarak belirtmiştir. Her gelir grubunun bu üç gereksinme arasında

kendine göre seçimler ve öncelik sıralaması yaptıklarını kaydetmiştir. Konut bağlamında yoksullar için iş alanlarına yakınlığın (olanak), konut mülkiyetinden (güvenlik) ya da yüksek kaliteli barınak standartlarından (kimlik) daha önemli olduğunu ileri sürmüştür. Buna karşılık orta gelir grubu için konut mülkiyeti ve standartları iş alanlarına yakınlıktan önce gelmektedir. Turner'ın görüşlerine göre devletin politikalarında yoksulların konut gereksinimleri iyi anlaşılmamıştır. Bu nedenle devletin düşük gelirliilere sağladığı konutlar uygun değildir ve düşük gelirliilerin kendi konutlarını inşa etme olanakları sağlanmalıdır (Gilbert ve Gugler, 1982, s.121).

Bu görüşlerin en büyük eleştirisi, sadece düşük gelirliilerin değil bütün gelir gruplarının kendi gereksinimlerini tanımlayıp bunlara göre seçim yapmada çok sınırlı seçeneklere sahip oldukları yolunda olmuştur. Bu tartışmada kültürlerarası karşılaştırmalarda, değişik kıtalarda, ülkelerde, ülkelerin kentleri arasında kiralık, konvansiyonel ya da self-help konut sunumu dengeleri çok değişiklik göstermektedir. Ayrıca, yaşlılar, özürlüler ya da çok yoksullar için, konut sunumu gelir seviyesine ve kentteki konut piyasasına göre belirlendiğinden seçenek kalmamaktadır. Gecekondu formlarını kullanıcıları tarafından inşa edilmeleri nedeniyle **kendi evini yapma** olarak değerlendiren Turner bu durumda bile özellikle gecekonduların genişletilmesinde daha kalifiye işgücü kullanıldığını belirtmiştir (Gilbert ve Gugler, 1982).

Bütün avantajlarına karşın bazı gelişmekte olan ülkelerde kendi evini yapana yardım programları, bürokratik kontrolün çok fazla olması ve uygulanan projelerin maliyetlerinin en düşük gelirli gruplar için yüksek olması nedeniyle başarısızlığa uğramıştır. Kendi evini yapana yardım ilkeleri gecekondu yerleşimlerinde işlerlik kazanabilmişse de, toplu konut uygulamalarında yaygın kullanılamamıştır. Devletin desteklediği self-help uygulamalarında maliyet düşürülmüş ancak devlet kaynakları, profesyonel uzmanlık ve yönetim yöntemleri uygulandığında konut sakinlerinin kontrolü azalmıştır. Dünya'daki kendi evini yapana yardım deneyiminin önemli bir sorunu planlanandan çok daha az konutun, çok daha uzun bir süre içinde sağlanabilmesidir. Bunun nedeni çoğunlukla yönetimlerdeki organizasyon ve

motivasyon eksiklikleri olmuştur. Ayrıca beton, çelik ve çimento gibi modern yapı malzemelerini üretmeyip ithal eden ülkelerde bu malzemelerle yapılan konutlar nüfusun çok büyük bir kısmı için ulaşılmaz olmaktadır. Bu yöntemle yapılan yapıların teknik yetersizliği, insanların yapı işçiliğini tercih etmemeleri, gecekondu bölgelerinde yaşayanların kendi evlerinin yapılmasına katılacak zamanlarının olmayışı kendi evini yapana yardım yöntemine yöneltile eleştiriler arasındadır (Hardiman, 1982, ss. 229-235).

Konut politikası belirleyenlerin kendi evini yapana yardım programlarını toplumun bütün gelir gruplarının konut sorunlarını ele alan daha kapsamlı stratejilere dönüştürmemeleri de eleştiri konusu olmaktadır. Ayrıca kendi evini yapana yardım programları, bu programlar aracılığıyla devletin kendi yapısı içinde insanlara sağlıklı konutlar sağlanması için gerekli daha radikal değişikliklerden ve düzenlemelerden kaçmasına zemin oluşturdukları için de eleştirilmektedir (Gilbert ve Gugler, 1982, ss.143-145) Kendi evini yapana yardım programları kentsel reform, vergilendirme düzenlemeleri ve arsa spekülasyonu konularında uygulanması gereken devlet politikalarını engellemektedir. Düzenli ve estetik bir kentleşme için amacına uygun yapılmış toplu konutları savunan plancılar yanında, çöküntü bölgesi ve gecekonduarda yaşayanlara mülkiyet hakkı verilmesinin bu alanları yaygınlaştıracığını düşünenler de bu tür uygulamaları eleştirmektedir.

Kendi evini yapana yardım yöntemine yöneltile en haklı eleştiriye bu uygulamaların konut eşitsizliklerinin olduğu gibi devam etmesine neden olduklarıdır. En yoksul insanların minimum konut gereksinimlerinin karşılanması kentli elitlerin bu projeleri desteklemelerine ve bu tür uygulamalar için fonlar oluşturulmasına neden olmuştur. Böylece sistem olduğu gibi korunacaktır. Turner'ın düşüncelerinin Marxist eleştirisini yapan Burgess'e göre kendi evini yapana yardım kapitalizmin çıkarlarıyla uyum içindedir ve statükoyu sürdürmektedir. Bunun yanında kendi evini yapana yardım programlarının gerçek anlamda iş olanakları yaratmadığı da belirtilmektedir. Düşük gelirli topluluk içinde kendi evini yapana yardım uygulamalarıyla nitelikli ve yarı-nitelikli emek için çeşitli iş olanakları oluşmaktadır, ancak yeteri kadar para kazandıran geniş ölçekli proramlar uygulanmadıkça çok az

insanın bu yöntemle hayatını kazanması mümkündür. Bunun ötesinde Burgess, daha önce enformel sektöre ait olan emeğin kendi evini yapana yardım programlarıyla yasallaştırılmasının da kapitalist sistemin yararına işleyeceğini söylemektedir (Hardiman, 1982, s.215). Bu eleştirilerin haklılığı uygulamadan uygulamaya geçişse de, önlemler alınmadığında Üçüncü Dünya toplumlarında süregelen genel eşitsizlikler, kendi evini yapana yardım programlarının uygulanmasını anlamsızlaştırabilmektedir.

Dünya Bankasının 1975 raporunda kendi evini yapana yardım yönteminin Üçüncü Dünya ülkelerindeki başarılı örneklerinde toplam maliyetlerin % 30'unu aşan oranlardaki kısmının kullanıcı emeği ile karşılandığı belirtilmiştir. Arsa hazırlama işlerinden başlayarak yapım sürecinin her aşamasında sermaye-yoğun işlere karşılık düz ve kolay işçiliğe dayanan işlerin payının artırılması gerekmektedir. Kullanıcıların karşılıklı olarak yardımlaşarak yeni bir toplum yapısı kurmalarının sağlanabildiği bu projelerin kente göçün ilk aşamalarında elverişli ortam bulabileceği, kentleşmenin ileri aşamalarında artık kentli olan nüfusun uzun çalışma sürelerinden sonra kendi evlerini yapmak için emek ve zamanları olmadığı belirtilmektedir. Bu güne kadar örnek olarak az sayıda uygulanan bu projelerle düşük gelirlielerin büyük kısmının konut gereksinimlerinin karşılanması mümkün olmamıştır. Bu tür projelerin yaygın olarak uygulanamamasına neden olarak bu yöntemle üretilen konutların kaynak maliyetlerinin gecekondulara göre fazla olduğu belirtilmektedir. Projeyi gerçekleştiren kamu kuruluşunun arsa ve altyapı harcamalarının yanında kredi de vermesi devlet sübvansiyonunu yükseltmektedir. Ancak dış kredi bulunduğunda uygulanabilen bu projelerde sağlanan arsaların bir kısmının el değiştirerek daha üst gelir gruplarına aktarıldığı belirtilmektedir. Arsaların sürekli ödeme yapabileceklere verildikleri durumda da en alt gelir grupları proje kapsamı dışında kalmışlardır. Arsa maliyetlerinden tasarruf edilebilmesi için zaten yüksek tutulan yoğunluklar, ödeme güçlükleri nedeniyle konutlara kiracıların da alınmasıyla iyice artmakta devletin konut standartlarıyla çelişen sağlıklı yaşam çevreleri oluşabilmektedir (Balamir, 1986; Türel, 1986).

Bu eleştirilere rağmen, 1970'lerde ve 1980'lerde uygulanan kendi evini yapana yardım, çöküntü bölgesi ve gecekonduların iyileştirilmesi ve altyapılı arsa ve hizmet sunumu programları, düşük gelirliilerin konut sorununun çözümünde 1960'larda uygulanan çöküntü bölgesi temizleme ve toplu konut üretimi uygulamalarından daha etkin olmuştur. Bu alandaki yeni uygulamaların verimli olması için politik liderlerin ve kamu yöneticilerinin sorumluluklarının değişmesi, ayrıca planlama, yönetim ve uygulamada değişiklikler gerekmektedir. Yeni yaklaşımların başarısı gelişmekte olan ülke yönetimlerinin konut ve hizmet politikalarını yeniden değerlendirmelerine bağlıdır. Kendi evini yapana yardım deneyimleri bu tür girişimlerin başarısında politik liderlerin ve devlet yöneticilerinin yoksulların gereksinmelerinin daha etkin biçimde karşılanması konusunda tavırlarını değiştirerek bu konuda çalışan profesyoneller ve teknisyenleri desteklemelerinin önemini ortaya koymuştur. Sorunun büyüklüğü karşısında devletin konut ve hizmet sağlayan tek unsur olması olanaklı değildir. Ancak devlet her zaman bu programların işlerlik kazanmasında çok önemli bir unsur olacaktır. Gereksinmelerin saptanması, hizmetler için gerekli standartların belirlenmesi, finansman sağlama, planlama, uygulama, yönetme, maliyet ayrılması ve kullanıcılarla ilişkiler gibi farklı alanlarda devlet görev almalıdır (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

Kendi evini yapana yardım programlarının başarıları ülkelerin sosyal, kültürel ve finansal yapılarına bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Düşük gelirliilere konut sağlama yöntemi olarak kendi evini yapana yardım üzerinde duran yönetim politikalarının iyi uygulanabilmesi için organizasyon ve halk desteği gerekmektedir. Konut gereksinmesini karşılayacak bir yöntem olarak kendi evini yapana yardım, katılımcının zaman ve emeğini, başlangıçtaki isteğin bina yapım süreci boyunca sürdürülmesini sağlayacak güçlü ve organize çabayı, binaları bittikten sonra onları genişletmek dışında inşaat becerilerine gereksinim duymayabilecek insanların inşaat becerileri geliştirmesini ve alışılmış yöntemlere göre daha yavaş konut inşa edilmesini gerektirmektedir.

4.3.1.1 Gecekondu ve Çöküntü Bölgesi İyileştirme Programları

1970'lerde gecekondu ve çöküntü bölgelerinin temizlenmesiyle buralardaki nüfusun barınma talepleri karşısında devletlerin konut üretiminin yetersizliği anlaşıldığında çözümün daha çok kendi evini yapana yardım uygulamaları olabileceği düşünülmüştür. Dünya Bankası gibi kuruluşlar devletin altyapı ve hizmet sağlanmış arsalar hazırladıktan sonra konut yapımını bu konutlarda yerleşecek insanlara bırakması konusunda Turner'ın görüşlerini değerlendirmişlerdir. Bu genel tanım içinde mevcut gecekondu ve çöküntü bölgelerinin iyileştirilmesi projeleri ile yeni yerleşimler oluşturan altyapılı arsa ve hizmet sunumu politikaları uygulanmıştır. Bu iki politika, daha çok kaynağın doğrudan düşük gelirliilere yönltilmesini ve toprak mülkiyetine sahip olmalarını sağlayacak şekilde birarada uygulanmıştır.

Turner'ın kendi evini yapana yardım konusundaki düşünceleri gecekondu yerleşimleri hakkındaki gözlemlerine dayanmakta ve en geniş uygulamalarını çöküntü bölgesi ve gecekondu yerleşimlerini iyileştirme projelerinde bulmaktadır. Üçüncü Dünya'da konut sağlama sorununa çözüm olarak önerilen çöküntü bölgesi ve gecekondu iyileştirme projeleri varolan konut stoğunun geliştirilmesini içermektedir. Yönetimlerin çöküntü bölgesi temizleme politikaları yerine iyileştirme politikalarına öncelik vermeleri gerektiği anlaşılmıştır. Bu projelerde mülkiyet hakları düzenlenerek toprak ve iyileştirme bedellerinin yerleşenler tarafından kira ya da vergi olarak ödenmesi sağlanmaktadır. Konutlar düzenli trafik yolları oluşturacak şekilde sıralanmakta, yaya yolları asfaltlanmakta, yağmur ve sele karşı kanallar ve mazgallar, içme suyu ve kanalizasyon sistemleri yapılmaktadır. Hizmet götürülmesi çok zor olan yüksek yamaçlara ya da vadi tabanlarına yerleşilmediği zaman aynı maliyete çok daha fazla sayıda insana hizmet götürülebilmektedir. Sosyal merkezler, okullar ve sağlık ocakları da yapılabilir (Hardiman, 1982,s.230; Chougill, 1992, ss.223-224).

Çöküntü bölgesi iyileştirme programlarında yönetimler gecekondu alanlarına altyapı hizmetlerini götürmekte, buralarda yerleşenlere yasal mülkiyet tanınmakta ve yenilenmesi gereken konutlar için kredi sağlanmaktadır. Kent hizmetlerinin

sağlanması, bozulabilecek arazinin güvenli hale getirilmesi, drenajının sağlanması, yolların yapılması ile konut ve çevresini iyileştirmeye yönelik müdahalelerin yapılması iyileştirme projelerinin ikinci aşamalarını oluşturmaktadır. Mevcut gecekonduların iyileştirilmesinde, alanın konut, sosyal merkez, ve ticaret alanları gibi bir yerleşimde olması gereken tüm aktiviteler için yeniden düzenlenmesi, konutlar için parsel boyutlarının yeniden saptanması, o bölgede geçerli imar yasaları yerine yerleşmeye uygun yeni yasal düzenlemelere gidilmesi arazi politikasının temelleridir. Gelişmekte olan ülkelerin pek çoğunda bu politikalar uygulanmış, bu hizmetlerin tümü ya da tüme yakın kısmı yönetim tarafından gerçekleştirilmiştir. Altyapısı sağlanmış arsa sunumu ve gecekonduların iyileştirme programlarında verimliliği arttırmak için kendi evini yapan kişilere malzeme ve teknik yardım sağlanmaktadır. Bu yardım bazen yerleşimde yaşayan kişilerin mesleki eğitimden geçirilmesi ve eğitilenlerin kendi evlerini ya da komşularının evlerini karşılıklı yardımlaşma ile inşa etmeleri şeklinde olmaktadır. Başka bir biçimde her yerleşmeye bir konut yapım ekibi yerleştirilerek konut yapacak kişilere hem teknik konularda yardım etmek hem de yapılanları denetlemek biçiminde olmaktadır. Yerleşimlerin kalitesinin yükseltilmesi gecekonduların da konutlarına yatırım yapmalarını teşvik etmektedir (Pulat, 1998).

Çöküntü bölgesi iyileştirme projelerinin büyük miktarda insan nüfusunun yerinden edilmesini ve konutların geniş ölçekli yıkımını engelleme gibi avantajları bulunmaktadır. 1975 Dünya Bankası raporuna göre Manila’da uygulanmış olan Tondo çöküntü bölgesi iyileştirme projesi ile, aynı bölge için daha önce devlet tarafından önerilen çöküntü bölgesi temizlemesi yapılmasına göre önemli kazançlar sağlanmıştır. Çöküntü bölgesi temizlemesi yapılması durumunda o bölgede yerleşen nüfusun sadece % 30’unun aynı alanda barındırılması ve nüfusun geri kalan kısmının kentin 30 km. dışındaki bir alana taşınmaları söz konusu olduğu halde çöküntü bölgesi iyileştirme projesiyle bütün nüfusun kendi çevrelerinde daha iyi koşullarda yaşaması sağlanmıştır (Hardiman, 1982, s.230). Çöküntü bölgesi ve gecekonduların iyileştirme projeleri konutların yıkılıp, insanların taşınmasını gerektirmediğinden varolan iş sistemlerinin ve olanaklarının korunmasını sağlamaktadır. Bu aynı zamanda varolan topluluk yapısının da korunması anlamına gelmektedir. Çöküntü

bölgesi ve gecekondu iyileştirme programlarının alternatifini olan yeniden yerleştirme politikaları nüfusun kent dışında iş olanaklarına uzak, istenmeyen yerlere taşınmasını gerektirdiğinden ulaşım maliyetlerini arttırmakta sosyal açıdan da yıkıcı olmaktadır (Chougill, 1992, s.223).

Çöküntü bölgesi iyileştirmeleri yönetim birimlerinin sağladıkları hizmetlere ek olarak kendi evini yapana yardım uygulamalarına katılım ve kararların birlikte alınarak topluluk kimliği geliştirilmesini gerektirmektedir. Çöküntü bölgesi ve gecekondu yerleşenlerinin daha önce yerlerinden edilmeleri nedeniyle devlete güvenemedikleri ve kendi aralarında organize olup katılım sağlayamadıkları durumlarda iyileştirme projelerinin başarı şansı düşmektedir. Bu tür projelerle ilgili başka bir sorun her iyileştirmenin bir miktar insanın taşınması anlamına gelmesidir. Trafik yolları ve yaya yolları yapılırken ya da içme suyu ve kanalizasyon sağlanırken bazı konutların yıkılması gerekmektedir. Çok yoğun yerleşmelerde daha fazla miktarda konutun yıkılıp, insanların taşınması söz konusudur. Okullar, sağlık ocakları, sosyal merkezler ve rekreasyon merkezleri yapılması planlandığında daha fazla yıkım ve taşınma gerekmektedir (Hardiman, 1982, s.231).

Türkiye’de 1966 yılında yayınlanan 775 sayılı gecekondu kanunu, gecekondu yerleşimlerini gecekondu ıslah, gecekondu önleme ve gecekondu tasfiye bölgeleri olarak üçe ayırmaktadır. Gecekondu ıslah bölgelerinde uygulanan ıslah imar planları diğer ülkelerde uygulanan iyileştirme programlarının bir biçimidir. Ancak gecekonduların bulunduğu arazilere, parselasyonları yapıldıktan sonra imar aflarıyla dört kata kadar yapılaşma izni verilmesi diğer ülkelerde uygulanan iyileştirme programlarıyla Türkiye’de uygulanan ıslah programlarının farkını oluşturmaktadır. Gecekondu sahiplerinin afla gelen mülkiyet hakları ve yapılaşma izinleri yerel yönetimlerin politik yatırımlarının parçası haline gelmiştir. Gecekondu aflarının çıkarılması gecekondu yapımlarını teşvik etmektedir. Diğer ülkelerde varolan gecekondu altyapı götürülmesi temel ilke kabul edilmiş ve ortak mülkiyetler ya da uzun ve kısa kiralama söz konusu olmuştur. Yine Asya ve Latin Amerika’da gerçekleştirilen iyileştirme projelerinde toplumsal katılım ve karşılıklı yardım söz

konusu olduğu halde Türkiye'deki uygulamalarda toplumsal katılım görülmemiştir (Kerem, 1998).

4.3.1.2 Alt Yapılı Arsa ve Hizmet Sunumu

Kendi evini yapana yardım yöntemiyle konut yapabileceklere altyapılı arsa ve hizmet sunumu (sites and services), düşük gelirli bireyler için alternatif bir konut üretim biçimini oluşturmaktadır. Bu yaklaşım da, çöküntü bölgesi ve gecekondu iyileştirme projeleri gibi, Üçüncü Dünya Ülkelerinde gecekondu üretim süreçlerinin, devletin konut gereksinmesini karşılamakta yetersiz olması karşısında gelişen bir kendi evini yapma süreci olduğunun tartışılmasıyla gelişmiştir. 1960'larda John Turner tarafından başlatılan tartışmada gecekonduyunun düşük gelirli kesime karar vermede esneklik ve güven sağladığı savunulmaktadır. Turner, kendiliğinden oluşan yasadışı yerleşmelerde görülen düşük maliyetli ve aşamalı konut yapım süreçlerinin alışılmış sosyal konut programları ve düşük gelirli bireyler için barınak sağlamaya yönelik devlet çalışmalarından daha iyi sonuçlar verdiğini ve daha gerçekçi olduğunu vurgulamaktadır.

Altyapılı arsa ve hizmet sunumu projelerinde arsa devlet tarafından sağlanmaktadır. Düzenlenen parsellere yollar, kanallar, içme suyu, kanalizasyon ve elektrik götürülmektedir. Yapılan konutlara yerleşecek olanlar konutlarını teknik danışma ve yapı malzemelerinin alınması için verilen kredilerle inşa etmektedirler. Projelere nüfusun en düşük gelirli kesimlerinin katılabilmesi için başvurular daha yüksek gelir gruplarını dışarıda bırakacak biçimde değerlendirilmektedir, ancak parseller genellikle satışa sunulduğundan ödeme kapasitesi öncelikli seçme kriteri olmaktadır. Düşük gelirli bireylerin parsel satın alabilmeleri için ödemeler parçalara bölünmekte düşük faizli uzun süreye yayılan ödeme planları uygulanmaktadır. İdeal olarak, arsa ve hizmet sunumu projelerinin kuruldukları alandan iş merkezlerine ucuz ve sık ulaşım sağlanması ya da projelerin içinde iş olanakları yaratılması gerekmektedir (Hardiman, 1982, s. 232).

1974'te Dünya Bankası arsa ve hizmet sunumu programları için ödenekleri onayladığında gelişmekte olan ülkelerde 10 proje başlatılmıştır. Bunların en büyüklerinden biri olan ve Dakar'da uygulanan projede her biri 150 metrekarelik 14 000 parsel oluşturulmuştur. Aralarında Dar-es Salam, Jakarta, Kalküta, Lusaka ve Kingston'ın olduğu kentlerde uygulanan projelerde yerleşenler parselleri 10 yıldan 25 yıla yayılan ve ortalama % 7-14'lük faiz uygulanan ödemelerle satın almışlardır. Bazı ülkelerde varolan kuruluşlar ödenek sağlamış diğerlerinde devlet kredileri kullanılmıştır. Bu uygulamaların hepsinde okullar ve sağlık ocakları inşa edilmiş, bazılarında itfaiye istasyonları da sağlanmış (Hardiman, 1982, s.232).

Arsa ve servis sunumu uygulamaları alışılmış tamamlanmış konut sunumundan çok daha ucuza mal olduğu için bu yöntemle kaynaklar daha fazla sayıda insan için kullanılabilir. Bu uygulamalar düşük gelirli bireyler için büyük sübvansiyonlar sağlanmasını gerektirmediğinden kamu sektörünün finansal yükünü hafifletmektedir. Bu yaklaşımla, hizmetler ve tesisler yerleşimin büyümesi ve kaynak bulunmasına göre ilerleyen bir gelişme sağlanmakta, aynı zamanda insanların konutlarını gereksinimlerine ve kaynak yaratma kapasitelerine uyacak biçimde parçalı büyütme olanağı tanınmaktadır. Kullanıcıların yönetim ve uygulamalarına katıldığı bu tür konutlar tamamlanmış devlet konutlarından çok daha ucuza mal olmaktadır. Bunun yanında, kullanıcılarının kişisel gereksinimlere uygun olarak tasarlanan bu konutlar her bir aile için standart birimin tekrarlanmasıyla oluşan toplu konutlardan farklılaşmaktadır.

1992'de Kahire'deki uluslararası konut konferansında altyapılı arsa ve hizmet sunumu projeleri, düşük gelirli bireylerin konut sorununun çözümünde en pratik yöntem olarak sunulmuş ve tartışılmıştır. Bu politika arsanın yollara erişimi olan alt bölümlere ve ortak su kaynaklarına ayrılmasından, tamamen kamu hizmetleri ve topluluk tesisleri sağlanmış parsellerin oluşumuna kadar arsa gelişiminin çeşitli aşamalarını içermektedir. Arsa ve servis sunumu projelerinin ana ilkesi düşük gelirli ailelerin, yasal arsalar üzerinde, teknik eğitimle, kendine yardım ve karşılıklı yardım çabalarını düzenleyerek kendi konutlarını inşa etmelerini sağlamak ve onları bu konuda cesaretlendirmektir. Bu tür projelerin düzenleyicileri, ödenebilirliği

garantilemek için, hedef grubun gelirlerini doğru değerlendirmelidir. Karşılıklı yardım proje maliyetini azaltmak için desteklenmeli, en düşük gelirli kesimin konut sahibi olmaları sağlanmalıdır. Standartlar, hedef grubun ödeme ve erişimlerini engellemeyecek biçimde tanımlanmalıdır. Bu tür projelerde altyapının kurulması aşamasında imalat şirketleri ve endüstrisini çekerek, ve topluluk içinde insanları nitelikli işlerde eğiterek iş olanaklarının yaratılması ve gelir sağlanması desteklenmelidir (Bernard, 1992).

Çöküntü bölgesi iyileştirme projeleri, toprağın işgal edilmesini yasallaştırdıkları ve bu nedenle gecekondulu ve çöküntü bölgesi alanlarının artmasını destekleyecekleri düşüncesiyle politikacılar ve toplum içinde güçlü başka gruplar tarafından eleştirilmektedir. Özellikle kent merkezine yakın, ticari ve endüstriyel olarak değerli olabilecek alanlarda gecekondululara mülkiyet hakkı verilmesine karşı çıkmaktadır. Bu nedenlerle 1970'lerde birçok ülke Dünya Bankası ya da başka uluslararası kuruluşların desteğiyle altyapılı arsa ve hizmet sunumu projeleri geliştirmiştir. Altyapılı arsa ve hizmet sunumu projeleri, meslek edindirme programlarıyla ve komşuluk kooperatiflerinin kendi evini yapana yardım tabanlı altyapı sağlama çalışmalarıyla birlikte yürütülmüştür. Altyapılı arsa ve hizmet sunumu projelerinin toplu konut üretimine göre oldukça ucuz olduğu tahmin edilmiştir. Aylık ödemelerin düşük tutulması ve kaynak biriktirebildiklerinde evin geliştirilebilmesiyle arsa ve hizmet sunumu düşük gelirli konut konusunda kendi önceliklerini izleme, konutlarının yapımına katılabilme olanağı tanımaktadır. Arsa ve hizmet sunumu ve çekirdek konut programları kendi evini yapana yardım politikalarıyla birleştirildiklerinde ve tüm potansiyellerinin kullanılabilmesi için dikkatli planlanıp yönetildiklerinde düşük gelirli konut sağlamak için etkin yöntemler olabilmektedir. Bu tür projeler devlet birimleri tarafından organize edildiklerinde ve desteklendiklerinde başarı oranları artmaktadır. Altyapı ve hizmet sağlanması, arsa mülkiyeti ve düşük maliyetli kredi sağlanması ise en önemli destek biçimleri olmaktadır (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

Altyapısı sağlanmış arsa sunumu 1970'lerde birçok ülke yönetiminin ve Dünya Bankasının üstlenmesiyle uygulanmıştır. Laquian, 1974'e kadar aralarında

Türkiye'nin de olduğu yirmiyedi ülkede seksen kadar altyapısı sağlanmış arsa sunumu ve gecekondü iyileştirmeleri uygulandığını belirtmiştir. Her iki uygulamada da sonuç, konut ve çevre kaliteleri iyileştirilen alanlarda arsa fiyatlarının ve kiralının artması şeklinde olmuş ve bir süre sonra düşük gelirlilerin bu alanları terkettikleri gözlenmiştir. Bu uygulamalardan sonra yapılan eleştirilerde kendi evini yapana yardım ve altyapısı sağlanmış arsa sunumunun düşük gelirlilerin konut sorununun çözümünde bir çare olmadığı, Üçüncü Dünya Ülkelerinde bu yöntemle planlanandan daha az konutun daha büyük maliyetlerle üretildiği ve üretimin çok yavaş olduğu deneyimlenmiştir. Bu hataların çoğunun zayıf yönetime ve özellikle yerel yönetimlerde bu konuda istek ve heyecan yokluğuna bağlı olduğu, standartların yüksek tutulmaya çalışılmasının bu konutların planlanandan daha pahalıya mal olmalarına neden olduğu belirtilmiştir (Gilbert ve Gugler, 1982; Pulat, 1998).

1970'lerden 90'lara, gelişmekte olan bir çok ülkede uygulanan bu yöntemle, yeni kasabalar inşa edilmiştir. Nüfusun daha yoksul kesimleri için inşa edilen yeni kasabalar konut birimlerinin maliyeti ve iş olanaklarına uzak olmaları nedeniyle düşük gelirli kesim tarafından tercih edilmemiştir. Düşük gelirlilere yönelik bu uygulamalar, kentsel toprağın ucuz olduğu kent çeperlerinde uygulanmış bu gelir grubu için, işe gitme maliyetinin de sorun olacağı gözardı edilmiştir. En yoksul aileler için temel altyapısı sağlanmış arsa bile çok pahalıdır. Bu arsayı satın alabildikleri durumda bile üzerinde minimum bir konut yapmak için yeterli kaynakları olmamaktadır. Konut yapımı için ek finansal kaynakları olmayan çok yoksul kesim için bu tür projeler çözüm olmamaktadır. Projelerin büyük oranda devlet tarafından sübvansiyon edildiği durumlarda da bu sübvansiyonlardan yararlananların arsalarını daha sonra daha yüksek fiyatlara yüksek gelir gruplarına sattıkları görülmüştür. Ciddi konut yetersizliği durumunda konut sunumunda bu tür sorunlar, proje alanlarında daha yüksek gelir grupların yerleşmelerine neden olmaktadır. Bu tür projelerin merkezi ve yerel yönetimlerin rollerinin ana planlama kararları ve altyapıyla ilgili sorumluluklarla sınırlandırılması halinde daha başarılı olabilecekleri belirtilmektedir. Hedef kesimin kentsel alanın tasarlanması ve kullanımı hakkındaki kararlara katılımı projelerin başarılı olması için gereklidir (Housing and Urban Design Corporation, 1990).

Arsa ve altyapı sunumu alışılmış konut üretim biçimlerine göre yeni bir kavram olduğu için uygulaması konusunda yeterince deneyim yoktur. Bu nedenle bu tür uygulamalarda alışılmış konut üretim biçimlerine ait yapım, malzeme ve mekan organizasyonu standartları ve tekniklerinin kullanılması uygulamaların başarı şansını azaltmaktadır. Bu uygulamaların başarılı olabilmeleri için plancılar ve tasarımcıların bu konudaki düşüncelerini yeniden değerlendirmeleri gerekmektedir. Düşük gelirli için arsa ve altyapı sunumu projelerinin çok geniş ölçekli uygulanmasının kent içinde istenmeyen konut alanları ayırmasına neden olabileceği düşünülmelidir.

Altyapılı arsa ve hizmet sunumu projelerinin uygulanmasında en önemli aşamalardan biri parsellerin eşit ve verimli ayrılmasıdır. Bu tür projelerin etkin uygulanabilmesi için; genel kuralların basit, kolayca anlaşılır ve eşit olması, ayrıcalıklı parseller oluşturulması durumunda bunun proje başında belirlenmiş ve yayınlanmış olması, seçim yönteminin adil olması ve başvuruların puanlamayla değerlendirilme sistemiyle kötüye kullanmaların önlenmesi gerekmektedir. Seçilen başvurulara arsa tahsis edilmesinin sağlanacak hizmetleri ödeyebilme düzeyine göre belirlenmesi önerilmektedir. Dünya Bankası'nın 1983 tarihli raporuna göre, altyapılı arsa ve hizmet sunumu ve geliştirme projeleri düşük gelirli konut sağlama konusunda toplu konut üretimi ve çöküntü bölgesi temizlenmesi projelerinden daha etkin yaklaşımlar oldukları halde, birçok arsa ve hizmet sunumu düzenlemeleri pilot projeler olarak kalmış ve bu programlardan çok az sayıda aile yararlanabilmiştir. Arsa ve hizmet sunumu yoluyla konut sağlamanın yaygınlaştırılmasının önündeki başlıca engeller arasında; arsa ve servis sunumu projelerini etkin biçimde tasarlayacak, uygulayacak ve yönetecek yeterli sayıda eğitilmiş profesyonel eksikliği, düşük gelirlilerin erişebileceği ucuz malzeme ve teknolojilerin geliştirme ve sağlanmasında zorluklar, bürokrasilerin bu projelerin tasarım ve uygulamasında kullanıcı katılımı sağlanması konusunda isteksizliği, düşük gelirli konut birimlerini geliştirme ve genişletme için gereksindikleri düşük faizli kredilerin sağlanması için gerekli finansal kurumların zayıf olması sıralanmaktadır (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

Bu projelerle ilgili raporlarda çok fazla kentsel toprak kullanıldığı ve yeni projelerin kentin dışında yapılması gerektiği, kent dışında inşa edilen yerleşimlerde yaşayanların işe ulaşımının sorun olduğu belirtilmiştir. Correa'ya (1976) göre kent içinde yüksek yoğunluk yüzünden kentin kenarlarında uygulanabilen altyapılı arsa ve hizmet sunumu projeleri, ulaşım açısından ve diğer belediye hizmetlerinden uzak kalmaktadır, bu da kentsel yapılaşmanın maliyetini arttırmaktadır. Ucuz konut elde edilmesiyle sağlanan ekonominin, artan ulaşım masraflarını karşılamaması mümkün olmaktadır. Bazı projelerde bina yönetmeliklerinin uygulanması ve yönetimle ilgili sorunlar nedeniyle inşaatın aksadığı görülmüş, bazılarında da en düşük gelirli kesimler depozit ve aylık ödeme konusunda güçlüklerle karşılaşp proje kapsamı dışında kalmışlardır. Bazı uygulamalarda ise, en iyi parsellerin daha yüksek gelir gruplarına verilmesi ve bu grupların işgücüne fazladan para ödeyerek konutlarını daha erken tamamlamaları nedeniyle, en düşük gelirli parsellerini satarak gecekondu'lara geri dönmüşlerdir (Hardiman, 1982, s.233).

4.3.1.3 Çekirdek (Nüve) Konut Sunumu

1970'lerin başında birçok gelişmekte olan ülkede düşük gelirli konutunun çözülmesi için düşünülen alternatif yollardan en yaygın kullanılanlardan biri düşük gelirli ailelerin zaman içinde genişletip geliştirebilecekleri düşük maliyetli çekirdek konut birimleridir. Çekirdek (nüve) konut düşüncesinin oluşturulmasında gecekondu'lunun zaman içinde gelişme süreçleri örnek alınmıştır. Çekirdek konut uygulamalarına, yapılaşma ve kentsel çevre üretiminde birey ve devlet maliyetlerini en aza indirmek için başvurulmaktadır. Bunu sağlamak için, arsa ve yapı malzeme maliyetleri azaltılmaya çalışılmakta, yatırımlar farklı aşamalara ve uzun zamana yayılmakta ve emek-yoğun yöntemler kullanılmaktadır. Çekirdek konut uygulamasında düşük gelirli aileler kendi temel barınaklarını sübvansede edilmiş malzeme ya da az faizle geri ödenen kredilerle inşa etmekte ya da küçük inşaat girişimcilerine inşa ettirmektedirler. Bazı durumlarda ise, arsa ve hizmet sunumu politikalarının bir türü olarak, altyapısı sağlanmış bir parsel üzerinde basit bir barınağın devlet ya da yüklenici kuruluş tarafından sağlanmasından sonra ailenin

kaynakları arttıkça bu barınağa eklemeler yapılması sözkonusu olmaktadır (Hardiman, 1982, s.233).

Çekirdek konut üretiminde devlet altyapısı geliştirilmiş tek hacimden oluşan bir konut sağlamaktadır. Bu çekirdek, dört duvar ve çatıdan oluşan altyapısı sağlanmış bir ünite olabildiği gibi bir oda ve minimum ıslak hacimlerden de oluşabilmektedir. Bu projelerin altyapılı arsa sağlanması programlarına göre üstünlüğü konut birimlerinin daha hızlı tamamlanması ve yerleşime daha kısa sürede başlanması olmaktadır. Çekirdek konut minimal konut olarak ele alınabilmektedir.

Çekirdek konut birimleri kolaylıkla genişletilme ve geliştirilmeye açık olması gerekmektedir. Konut kullanıcısına yerleşme olanağı sağlayacak minimum sağlıklı barınma koşulları sağlandıktan sonra, zaman içinde eksikleri belirli standartlara göre tamamlanabilmelidir. Bu yaklaşım esnek bir standart uygulama yöntemini gerektirmektedir. Çekirdek konut uygulamalarının toplu konut uygulamaları gibi örgütlenerek yürütülmesi gereklidir. Her yönde gelişmeye açık müstakil yapılar toprağın kısıtlı olması nedeniyle tercih edilmemekte bunun yerine ön, arka ve yukarıda gelişebilen bitişik yapılaşma kullanılmaktadır. Çekirdek konut uygulamalarında maliyeti ucuzlatmak için yerel malzemelerin kullanılması ve kullanıcıların yapım çalışmalarını yönlendirmesi için arazide örnek konutlar yapılması önerilmektedir. Arsa ve hizmet sağlanması uygulamalarında olduğu gibi teknik danışmanlık, temel hizmetler ve kullanıcıların parseller ve çekirdek konutlarının mülkiyetine sahip olabilmeleri için kredi sağlanması bu tür konut üretiminin verimliliğini arttırmaktadır.

Çekirdek konut programlarını savunanlar çekirdek birimde en az iki oda olmasını önerse de maliyetin en aza indirilmesi için birim küçültülerek uygulanmıştır. Bazı uygulayıcılar sadece beton bir taban verilmesini önerirken başkaları temelleri ve çatısı yapılmış olan bir iskelet sisteminin dış duvarlarının ve iç bölmelerinin katılımcılar tarafından yapılmasını önermiştir. Gana, Kolombiya, Filipinler ve Zimbabve'de bu yaklaşımla sınırlı sayıda konut üretilmiştir. Bu yaklaşımın avantajı barınağa yerleşenlerin konutlarını tamamlama süreçlerinde barınma sorunlarının

çözölmüş olmasındır. Arsa ve altyapı sağlanması projelerinde katılımcıların yaşamakta oldukları yerlerden yeni inşaat alanlarına gidip gelmeleri yeni bir sorun olmaktadır (Hardiman, 1982, s.233). Çekirdek konut üretiminin, altyapılı arsa ve hizmet sunumuna göre avantajları bulunmasına rağmen altyapılı arsa ve hizmet sunumu projelerinin sorunları, çekirdek konut uygulamaları için de geçerlidir. Bunun yanında çekirdek konutların yerleşenlerin gereksinimlerini karşılayamadıkları da görölmektedir. Ayrıca bu uygulamalarda temel hedefleri karşılamak üzere uygulanan az katlı ve bağımsız parselle sahip yapılaşma biçimi de değişik yönleriyle eleştirilmektedir. Öncelikle tek parsel-tek konut ya da az katlı çekirdek konut örneklerinde bireylere ayrılan arsalar zorunlu olarak küçük tutulmaktadır. Yine de arsa değerlerinin konut maliyetinin önemli bir kısmını oluşturduğu kentsel ortamda bu yöntemle sağlanan yoğunluk ucuzluk sağlayamamaktadır. Bu engeli aşmak için kent dışındaki ucuz arsalar tercih edildiği zaman da buralarda yerleşmesi düşünülen düşük gelirli kesim için karşılanması zor ulaşım masrafları doğmaktadır. Ayrıca tek parsel-tek konut üretiminde oluşacak altyapı maliyetleri de, arsa için olduğu gibi yoğunluğun azalmasıyla konut başına düşen maliyetleri arttırmaktadır (Balamir, 1986).

Türkiye’de ve dışarıda tek parsel-tek konut uygulamalarında projede öngörölen fiziksel düzenlemelere uyulduğunda bile, çekirdek konutun genişletilmesinde başvuru alan malzeme, yapı bileşenleri, işçilik ve zamanlamadaki düzensizlikler nitelik olarak olumlu bulunmayan kentsel çevrelerin oluşmasına neden olabilmektedir. Türkiye’de arsa dağıtımına dayalı konutlandırma projelerinde denetim yetersiz kalmış, kaçak gelişme ve yapılaşmalar önlenememiştir. Ayrıca bu projeler arsa ve altyapı maliyetleriyle düşünüölenenden pahalıya mal olmuştur. Altyapılı arsa ve çekirdek konut sunumu projelerinin geliştirilmesinde gecekonduların oluşumu örnek alınmıştır. Ancak çekirdek konutlarda ıslak hacimlerin bitirilerek kullanıcıya verilmesi proje maliyetlerini çok yükseltmektedir. Gecekondularla ilgili araştırmalar gecekonduların bu biçimde gelişmediğini, önce odaları yapılarak tamamlandıklarını göstermiştir (Balamir, 1986).

Çekirdek konut üretiminin dayandığı bir nokta konut gelişimini zamana yaymak yoluyla konut ödemelerini de zamana yaymak görüşüdür. Bu tür ödemeyi düşük gelirli grubun karşılayabileceği varsayılarak, zaman içinde konut kullanıcısının ekonomik durumunu düzelterek konutunu büyütmek isteyeceği kabul edilmektedir. Ayrıca ailenin yaşam döngüsü içinde hanehalkı sayısının çocukların doğmasıyla artıp, sonrada çocukların evden ayrılmasıyla azalacağı görüşüyle de çekirdek konutun hanehalkının bu yapısına uygun olduğu belirtilmektedir. Ancak bu anlamda ailelerin hareketliliğine, aile gereksinimleri değiştikçe konut değiştirmelerine olanak verebilecek kiralık konut uygulamaları gözardı edilmekte, çekirdek olsa da, mülk konut üretimi üzerinde durulmaktadır.

Kendi evini yapana yardım ilkeleri ile, çöküntü bölgesi ve gecekondu iyileştirme, altyapılı arsa ve hizmet sunumu ve çekirdek konut programlarının başarısı bu uygulamaların toprak, vergilendirme ve bölgelere ayırma (zoning) reformlarıyla birlikte yürütülmesine bağlıdır. Bu reformlar yapılmadan toplu konut üretimine göre çok ucuza mal olan kendi evini yapana yardım uygulamalarıyla da, en yoksul kesime ulaşılması olanaklı olmamaktadır. Altyapılı arsa ve hizmet sunumu ve çöküntü bölgesi iyileştirme uygulamaları düşük gelirli insanların konut edinmede karşılaştıkları zorlukları hafifletse de bu soruna kapsamlı çözümler sunmamaktadırlar. Kendi evini yapana yardım uygulamalarını başlangıç aşamasında çok olumlu değerlendirerek destekleyen Dünya Bankası, her dört self-help uygulamasından üçünde faiz oranlarının yükselmesi nedeniyle maliyetler kapatılamadığından desteğini azaltmıştır (Gilbert ve Gugler, 1982, s.144).

Asya, Afrika ve Latin Amerika'daki Dünya Bankası destekli arsa ve hizmet sunumu ve çöküntü bölgesi iyileştirme projeleri değerlendirildiğinde, alan üzerinde temel altyapı ve hizmetler sağlandıktan sonra düşük gelirli ailelerin ödünç alabilecekleri inşaat malzemelerinin hepsini birden aldıkları gözlenmiştir. Kendi konutlarının inşaatını izin verildikten daha kısa sürede tamamlama eğilimleri olduğu ve kendi emeklerine ek olarak işgücü ödedikleri ya da küçük yüklenicilerle anlaştıkları görülmüştür. Bunun ötesinde neredeyse bütün projelerde konutlardaki genişlemelerin çok büyük olduğu ve ailelerin bunun için kullandıkları paranın da

analizlerde tahmin edilen aylık tasarrufların çok üzerinde olduğu gözlenmiştir (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

Kendi evini yapana yardım ve topluluk katılımı düşük gelirlilere konut sağlanmasında önemli bir yöntemdir. Kendi evini yapana yardımı destekleyen devlet politikaları, kendi olanaklarıyla ticari olarak üretilen konutları edinemeyecek düşük gelirli kesimin en azından temel bir barınağa sahip olmalarının bir yolu olabilmektedir. Ancak kendi evini yapana yardım politikalarının tehlikesi bu programların tüm dünyada konut sorununa çözüm olarak sunulmasıdır.

4.3.2 Düşük Gelirliler İçin Konut Üretiminde Politika Alternatifleri

Gelişmekte olan ülkelerle gelişmiş ülkelerin konut politikaları kaçınılmaz olarak farklı olmaktadır. Ülkelerin ekonomik durumları bu farkların en önemli nedenidir. Gelişmiş endüstrileşmiş ülkelerde bile düşük gelirliler için inşa edilmiş konutların ödenebilirliği önemli bir sorundur. Bir çok gelişmiş ülkede farklı sübvansiyon programları, kira denetimi, ipotek (mortgage) ve kredi sistemleri ile birlikte yürütülen mülkiyet programları düşük gelirlilerin konut sorunlarını çözmek için uygulanmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri dışında, özellikle Avrupa'da sübvansiyonlu devlet konutları hala düşük gelirliler için ana barınma seçenekleridir. Bazı ülkelerde bu devlet konutlarında yaşayanlar taksitle bu konutları satın alabilmektedirler. Özellikle devletin özel sektörde uyguladığı kira denetimleri de düşük gelirli nüfusun barınmasında kolaylık sağlamaktadır.

Düşük gelirlilerin konut sorununun çözülebilmesi için, bu kesimin sosyo-ekonomik yapıları, yaşadıkları konut koşulları ve beklentileri dikkate alınarak konut politikaları üretilmelidir. Ülke koşullarına uygun, düşük gelirli kentlilerin konut gereksinmelerine yanıt verebilecek nitelikte çözümler geliştirilebilmesi için ulusal ve bölgesel düzeylerde, ayrıca kent, komşuluk ve konut düzeylerinde temel amaçlar belirlenmeli ve konut konusunda kriterler oluşturulmalıdır. Devlet konut politikalarını saptarken gerçek gereksinme sahiplerine ulaşmayı hedeflemeli, düşük gelirli ailelere arsa, kredi, teknik yardım gibi temel konularda destek vermeli, çok

düşük gelirli olup hiçbir şekilde kendi olanaklarıyla konut sahibi olamayacak yoksul aileler için kiralık konut üretimini gerçekleştirecek düzenlemelere gitmelidir. Bunun yanı sıra devlet tutarlı ve dengeli bir ülke kalkınma politikası izlemeli ve az gelişmiş bölgeler geliştirilerek büyük kentlere göç azaltılmalıdır.

Devletin düşük gelirliye yönelik konut politikaları kullanıcı katılımını içermeli, katılımın tasarım, yapım ve kullanım süreçlerinin tümüne yayılacak süreklilikte olması sağlanmalıdır. Konut politikaları belirlenirken bilimsel biçimde belirlenmiş kullanıcı tercihleri gözönüne alınmalıdır. Düşük gelirliye konut sağlanması konusunda yapılan genel bir hata, düşük gelirliye gereksinmelerinin, en azından bu gereksinmelerin öncelik sırasının profesyonellerce gözardı edilmesidir (Gilbert ve Gugler, 1982, s.115). Kullanıcı tercihleri yerine karar verici konumundaki politikacı ve uzmanların tercihleriyle belirlenen konut politikaları özellikle düşük gelirliye konut sorununa devletin yaklaşımında tutarsızlık ve çelişkilere neden olmaktadır. Kullanıcıların konut edinme yöntemlerine, konut büyüklüğüne, konut türlerine ve başka konulara ilişkin tercihleri ve gelir durumları öğrenilmelidir.

Kartal'a (1986) göre; giderleri gelirlerinden yüksek olan en alt gelir grubu ve gelirlerinin en fazla % 5'ini biriktirebilen alt-orta gelir grupları için uygun fiyatlı kiralık konut sağlanması daha gerçekçi bir devlet politikası olmaktadır. Orta ve üst-orta gelir gruplarının talep ettiği ve kendi birikimleriyle edinebilecekleri 150 metrekarenin üzerindeki büyük konutların toplu konut kredilerinden yararlanmasının engellenmesi bu kredilerin daha fazla sayıda konut üretimine olanak tanınmasını sağlayacaktır. Bu anlamda toplumun büyük konuta yönelen eğilimlerinin ve alışkanlıklarının istenen yönde değiştirilmesi ve yönlendirilmesi gereklidir. Salon ve oturma odası ayrımının kaldırılması, ikinci tuvalet ya da küvet gibi kullanılmayan ya da az kullanılan mekanların kaldırılarak alan kazanılması, ağır ve büyük mobilyalardan hareketli, çok amaçlı mobilyalara yönelmesi konut alanlarının küçültülmesini sağlayacaktır. Kısıtlı ekonomik koşullar altında konut sunumunun daha geniş kitlelere yöneltilmesi ancak düşük maliyetli minimal konutların sağlanmasına bağlıdır (Kartal, 1986).

4.3.2.1 Kiralık Konut Politikası ve Kira Denetimi

Gelişmekte olan ülkelerde konut üretimine yönelik politikalar çoğunlukla “mülk konut” üretimi üzerine kuruludur. Bunun nedenlerinden biri kapitalist sistemin temeli olan mülkiyet kurumunun yaygınlaştırılmasıdır. Aynı zamanda kiralık konutların zaman içinde bakımsız kalmaları da mülk konuta yönelinmesine neden olmaktadır. Bireysel konut mülkiyetinin kent arazilerini parselleyerek spekülasyona neden olması karşısında kamuya ait araziler üzerinde kiralık konutların yapılması önemli bir konut politikasıdır. Kiralık konut üretimini gerekli kılan en önemli etken nüfusun önemli bir kısmını, konut sahibi olamayacak düşük gelirli kesimin oluşturduğu gerçeğidir. Bu büyük kitle, gelirin büyük kısmını kira giderlerine vermekte, gecekondularda ve çeşitli sağlıksız konutlarda barınmakta ya da gelirin ve yaşamının büyük kısmını sıkıntı çekerek konut sahibi olmak için harcamaktadır.

Düşük ve orta gelir gruplarının konut sorununun çözümünde, bir politika olarak mülk konuta yönelinmesinin kar amaçlı konut piyasasının geliştirilmesi ve sosyal önceliklerin gözardı edilmesi gibi sonuçları olmuştur. Kredi olanaklarının ve tümüyle konut sektörünün mülk konuta yöneltilmesi ile nüfusun büyük kısmını oluşturan düşük gelir grubu, konut politikalarının başlangıç aşamasında, yasal olarak olmasa bile pratikte dışarıda bırakılmıştır. Mülk konut edinemeyecek düşük gelirli kesim, gelirlerine uyan koşullarda kiralık konut sunumunun da olmaması nedeniyle gecekondulaşmaya yönelmişlerdir (Kartal, 1986).

Kiralık konut politikaları ile aile ve toplum ölçeklerinde önemli yararlar sağlanabilmektedir. Planlı kiralık konut üretimi ile gecekondulaşmanın büyük ölçüde azaltılabileceği ve dolaylı olarak daha sağlıklı bir kentleşmenin gerçekleşebileceği belirtilmektedir. Kiralık konut üretimi ile kiralar, kiracıların gelirlerine daha uygun düzeylere çekilerek kira denetimi de uygulanabilmektedir. Bu konudaki uygulamalarla arsa ve konut spekülasyonundan doğan aşırı karların bir ölçüde engellenmesi mümkün olabilmektedir. Piyasa koşulları mülk konutların özellikle büyük üretilmesi yönünde işlerken kiralık konut üretimi konut büyüklüklerine de özgürlükler getirebilmektedir. Ailenin büyüklüğü değiştiğinde başka bir konuta

taşınma olanağı gereksiz konut alanına ödenen payı azaltmakta, işyeri değişimlerinde konutun da değiştirilmesi ulaşım giderlerinden tasarruflar sağlamaktadır (Pakdil ve Pakdil, 1991).

Gilbert ve Gugler'a (1982) göre kiracılar çoğunlukla kiralamayı, kiralık konutların gereksinmelerine daha uygun, daha ucuz ya da daha kaliteli olmaları nedeniyle değil, konut mülkiyeti konusunda kısıtlı olanakları olduğu için tercih etmektedirler. Kentsel arsa fiyatları yükseldikçe düşük gelirli hanehalklarının konut sahibi olma olanakları azalmaktadır. Konut mülkiyeti zorlaştıkça, kiracılık düşük gelirli hanehalkları için yaygın bir konut sağlama seçeneği olmaktadır. Bu nedenle devlet kiralık konut üretimini desteklemeli ve kiralık konut pazarını kontrol etmelidir. Kiralamaya uygun apartman yapılarının inşa edilmesine önem verilmelidir. Kiralık konut üretimini ve ev sahiplerinin kiralık oda ya da oda birimlerinin oluşturmasını desteklemek Üçüncü Dünya kentlerinde barınak sağlamanın verimli bir yolu olabilmektedir (Mahmud, 2000, s. 49).

Kira denetimi (rent control) 1960'lı yılların ortalarında kiralık konutlarda yaşayan düşük gelirli kesimin yaşama koşullarını iyileştirmek için uygulamaya konmuştur. Konut fiyatlarını azaltmak için çeşitli kira denetimi türleri yönetimlerce yaygın biçimde uygulanmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde birçok kentli düşük gelirli hanehalkı kentsel arsa fiyatlarının gelirlerini aşması nedeniyle ev sahibi olamayacak durumdadır. Diğer taraftan devlet ya da uluslararası kuruluşlar aracılığıyla düşük gelirli hanehalklarının konut mülkiyetine ulaşma durumlarında, kısıtlı kaynakla olabildiği kadar çok konut üretilmesi söz konusu olduğundan sakıncalar bulunmaktadır. Düşük gelirli hanehalklarının kiracılık yerine konut mülkiyetini tercih etmeleri yönünde güçlü politikalar olmasına karşın Üçüncü Dünya kentlerinde düşük gelirli hanehalklarının önemli bir kısmını kiracılar oluşturmaktadır. Önümüzdeki yıllarda Üçüncü Dünya Kentlerinin büyümeye devam edecekleri gözönüne alındığında kiralık konutların tüm konut stokunun önemli bir kısmını oluşturacağı söylenebilmektedir (Pulat, 1998).

Konut sahibi olamayan düşük gelirli hanehalklarına yeterli miktarda ve ucuz kiralık konut sağlanmasında devletin önemli sorumlulukları vardır. Çeşitli toplumsal politikalarla kiracıların korunması ve barınma gereksinimlerinin karşılanması toplumsal güvenlikle ilgilidir. Kira denetimi bir yanıyla konut sahibinin bir hakkını sınırlandırırken, kira ödemek durumunda kalan ailelerin rahatlamalarını sağlamaktadır. Kira denetimlerinin uzun vadede etkili olabilmeleri için kısa vadelerde gelir ve fiyat kontrolleri ile birlikte uygulanmaları gerekmektedir. Kira oranları ve evsahibi-kiracı ilişkileri politik olarak hassas bir konudur ve hem kira artışlarını düzenleyecek hem de kiralık konuta yatırım yapılmasını sağlayacak dengelerin kurulması zor olmaktadır.

Kira denetimi serbest piyasa ekonomisi içinde belirlenen kiralara devletin bir müdahalesi olduğu için eleştirilmektedir. Piyasa koşulları içerisinde bütün mal ve hizmetlerin bedellerinin denetlenmediği bir ortamda, sadece konutlar için yapılan bir denetimin toplumsal refahı arttırmada etkisi olmadığından söz edilmektedir. Kira denetimi, konut sunumunu arttırmadığından, konut sorununun çözümünde etkili olmadığı görüşüyle eleştirilmektedir. Eleştirilere rağmen kira denetimi önemli bir toplum politikasıdır. Gelir dağılımındaki adaletsizliklere karşılık ev sahibi olamayan düşük gelirli kesimin durumunu bir ölçüde iyileştirdiği söylenebilmektedir. (Gilbert ve Gugler, 1982, s.140).

Kiralık konut üretimini desteklemek için devlet sektöründe ve özel sektörde önlemler alınmalıdır. Devlet sektöründe en etkili olabilecek kuruluşlar olan yerel yönetimler, kiralık konut üretimi için finans sağlamalı, bu üretime yönelik altyapı ve üstyapılar için ilgili devlet kuruluşlarının desteklerini istemelidirler. Planlama, tasarım, uygulama, işletme gibi konularda kolaylıklar ve düzenlemeler getirilmelidir. Arsa ve arazinin sağlanması yönünde kolaylıklar sağlanmalı, planlı konut alanları üretilmelidir. Yerel yönetimler dışındaki devlet kuruluşlarının çalışanları için lojman üretimleri desteklenmelidir. Özel sektörü kiralık konut üretimine yönlendirmek için, uygun faizli krediler, çeşitli vergi indirimleri, arsa ve altyapı sağlanması desteklenmelidir. Ayrıca özel sektörün çalışanlarına lojman üretimi teşvik edilmelidir. Bu gün gelişmiş ve konut sorunlarını büyük ölçüde çözmüş ülkelerde

kiralık konut politikalarının özellikle kiralık devlet konutları üretilmesi şeklinde uygulanmakta olduğu görülmektedir. Kiralık konut üretimi birçok Kuzey ve Orta Avrupa Ülkesinde tüm konut sunumunun yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır. Böylece özellikle düşük gelirliilerin konut gereksinmesi karşılanabilmekte ayrıca şehircilik, ulaşım, çevre sorunları gibi bir çok sorunun çözümü kolaylaşabilmektedir. İyi belirlenmiş amaç ve stratejileri olan kiralık konut politikalarıyla, kirada oturacak kesimin ve genelde toplumun ekonomik, sağlık, eğitim yönlerinden yararları sağlanmakta, ülkenin doğal kaynakları ve kent alanları daha sağlıklı kullanılabilmektedir (Pakdil ve Pakdil, 1991).

Artan yoğun konut talebini karşılamanın bir yolu olarak uygulanabilecek kiralık konut politikaları ile büyük bir kesimin konut gereksinmesi karşılanabilecek ve ülke ekonomisine katkı sağlanabilecektir. Özellikle kentlerde yoğun konut talebini sadece mülk konut üretimi ile karşılamak olanaksız görünmektedir. Bunun yanında kentsel toprağın değeri ödeme kapasitelerinin üzerinde olduğundan düşük gelirliilerin çoğunun mülk konut edinmesi olanaklı değildir. Kiralık konut politikaları, kira denetimini de içerecek biçimde düzenlenmelidir. Sürekli artan konut talebinin karşılanması için devlet ve özel sektörün kiralık konut üretimine ağırlık verilmelidir. En önemlisi, kiralık konutların düşük gelirliilerin ödeme kapasiteleri içinde olması hedeflenmelidir.

4.3.2.2 Küçük Konut Üretimini Desteklenmesi

Düşük gelirliilerin konut sorununa çözüm için düşünülen bir yöntem de konut maliyetlerini düşürmek için küçük konut üretiminin desteklenmesidir. Bu konuda yapılacak araştırma ve çalışmalarla gerekli minimum ölçülerin saptanarak konutların bunlara göre boyutlandırılmasıyla aynı maliyete daha çok konut biriminin üretilmesi olanaklı olabilmektedir. Küçük konut, fiziksel ve mimari nitelikleriyle özel bir konut türüdür. Bu bakımdan küçük konut kavramını yalnızca yüzölçümü ve oda sayısı ile tanımlamak yetersizdir. Küçük konut tasarımının gereksinmeye tam yanıt verebilmesi için bu konutlarda yer alacak “yaşam biçimi” ve kullanıcı özelliklerinin belirlenmesi gerekmektedir.

Küçük konut üretimiyle daha fazla konut inşa ederek konut stokunun kısa sürede arttırılması yanında stoku çeşitlendirerek daha verimli kullanmak mümkün olabilmektedir. Bu anlamda sadece konut sayısının arttırılması amaçlanarak yapılan küçük konut tercihi, hanehalklarının yapısını gözardı edebildiğinden, öncelikli amaç stoku çeşitlendirmek olmalıdır. Küçük konut üretiminin yalnızca düşük gelirli için değil, toplumun değişen yapısı içinde küçük hanehalklarının artmasıyla, tüm gelir grupları için yaygın hale getirilmesi gerekmektedir. Çağın kültürel, teknik ve ekolojik gerekleri küçük konutun tercih edilmesini desteklemektedir. Kredilendirme sistemi içinde küçük konut üretimini desteklemenin yanında kiralık ya da mülk konut üreten toplu konut girişimlerinde konut büyüklüğü açısından çeşitlilik aranmalıdır. Bu çeşitlilik koşulu toplu konutlarda tasarım niteliklerinin de yükselmesini sağlayabilmektedir. Türkiye'deki küçük konut uygulamalarında, toplam alan ve oda sayısı ile ilgili olarak belirlenen standartlarda, dört kişilik hanehalklarının kullanabileceği kabul edilen 60 m² konutlar küçük kabul edilmiştir (Kartal, 1986).

4.3.2.3 Düşük Gelirli İçin Konut Üretiminde Diğer Politikalar

Konut sorunu tüm dünyada, toplumun çoğunluğunu oluşturan gruplar için geçerli olduğu halde, gelişmekte olan ülkelerde barındırılması gereken düşük gelirli nüfusun fazlalığı karşısında daha büyük boyutlarda yaşanmaktadır. Bu ülkelerde maddi olanakların kısıtlılığı sorunun çözümünü zorlaştırmaktadır. Ayrıca Üçüncü Dünya kentleri için konut sorunu değerlendirilirken değişik kültürel, sosyal ve çevresel koşullar dikkate alınmalıdır.

Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda uygulanmakta olan konut standartları o ülkelerdeki sömürgeci yönetimlerden kalma ya da daha sonra gelişmiş ülkelere alınmış standartlardır. Bu tür yasal standartların çoğu yerel kültürlere uygun değildir. Geçerli konut standartları bu ülkelerde çok az bulunan bazı yapı malzemelerinin kullanılmasını zorunlu kılabilmektedirler. Batılı standartlar Batı teknolojisine göre düzenlenmişlerdir ve kitlesel üretim, prefabrikasyon ya da endüstriyel sistemler gerektirmekte ve çok kolay ve ucuz bulunan yerel kaynak olan emeğin gözardı edilmesine neden olmaktadır. Ayrıca bu standartların, kullanılmasını gerektirdiği

yapı malzemeleri düşük gelirliilerin erişemeyecekleri kadar pahalıdır. Özellikle nüfusun önemli bir kısmının işsiz olduğu gelişmekte olan ülkelerde ithal edilmiş gelişmiş teknoloji yerel malzeme ve işgücünün kullanılmasını engellediği için de çok pahalıya mal olmaktadır. Yüksek teknoloji ve modern malzeme kullanılması kendi evini yapana yardım olanaklarının da uygulanmasını engellemektedir. Birçok ülkede yüksek standartlar uygulama konusundaki ısrarlı tutum, minimum konut parseli ölçüsünün gereksiz ölçüde büyük ve uygulama standartlarının da kısıtlayıcı olmasına neden olmuştur (Chougill, 1992, s.220; Grimes, 1976).

Yönetimlerin konut üretiminin arttırılmasını sağlamak için küçük ölçekli girişimcileri destekleme yollarından biri, geçerli bina standartlarının yerel gereksinim ve koşullara göre yeniden düzenlenmesidir. Çok kısıtlayıcı bina standartları konut üretimini azaltıp konut maliyetini arttırarak konut mülkiyetine düşük ve orta gelir gruplarının erişimini engellemektedir. Yerel yönetimler, yoğunluk kontrollerini, parselde kaplanan alan, oda taban alanı ve yükseklik standartlarını insan sağlığını ve güvenliğini tehlikeye atmayacak biçimde değiştirerek konut üretimini arttırabilmekte, birimleri daha ucuza mal edip kamu hizmetlerini ucuzlatarak arazi kullanımını daha verimli hale getirebilmektedir (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

Konut maliyetlerinin artışı gelir artışlarından daha yüksek olduğu için her geçen yıl düşük gelirliilerin konut sorununun çözülmesi güçleşmektedir. Bu sorunu çözmek için konut maliyetlerini olabildiği kadar ucuzlatmak gereklidir. Ancak maliyetin düşük tutulması kalitesiz konut üretimi anlamına gelmemelidir. Bir konutun taşıyıcı sistem ve diğer ana bileşenlerinin, deprem kuvvetlerine ve yangına karşı dayanıklı olması, yeterli ısı yalıtımı sağlaması gereklidir. Konutun dayanıklılığının artması ile kullanım süresinin uzaması, sürekli bakım ve onarım gerektirmemesi uzun dönemde maliyeti düşüren etkenlerdir. Balamir'e (1986) göre, ucuz konut üretiminde önerilen yöntemlerden biri olan yapılaşma ve çevre standartlarının düşük tutulması ve yasalarda belirtilenden daha hoşgörülü olma sonunda ortaya çıkacak olan kalitesiz ve yetersiz konut çevreleri, toplumda gelir ve varlığa dayalı ayrışmaları pekiştirebilmektedir (Balamir, 1986).

Gelişmekte olan ülke yönetimlerince uygulanan “ucuz yapı malzemeleri ve bileşenlerin üretiminin desteklenmesi” projeleri bu konuda uygulanabilen başka bir yaklaşımdır. Bu proje kapsamında yönetimlerin gecekondü iyileştirme bölgelerinde düşük maliyetli konut üretenler için, sınırlandırılmış fiyatlarla malzeme satışı yapmak üzere, kar amacı gütmeyen yerel yapı malzemeleri üretim ve satışını desteklemeleri söz konusu olmaktadır. Bazı durumlarda yerel ve ucuz malzeme üretimine devlet müdahalesi getirilerek, konut yapacak düşük gelirli kesime malzeme için ucuz ve vadeli kredi desteği sağlanmaktadır (Pulat, 1998).

Yönetimler, “Kent ve konut gelişmelerinin sınırlandırılması” ve “arsa, konut fiyatları ve kiralara denetlenmesi” politikalarıyla düşük gelirli kesimin kentsel toprak ve konuta ulaşmalarını kolaylaştırabilmektedir. Kent ve konut gelişmelerinin kısıtlanması programlarında kentlerin etrafında yeşil bantlar oluşturularak yeni gecekondü bölgelerinin oluşmasının engelleneceği öngörülse de, bu uygulama kentsel arsa sunumunu sınırlayarak ve kent nüfusunun hızlı artışı karşısında fiziksel büyümeyi engelleyerek konut fiyatlarının artışına neden olmuştur. Fiyat kontrollerinin de konut piyasasını olumsuz etkilediği belirtilmektedir (Pulat, 1998).

Ülke konut politikaları belirlenirken konut gereksinmesi nitelikleriyle birlikte sayısal olarak doğru tahmin edilmelidir. Düşük gelirli gruplar için kendi evini yapana yardım, çekirdek konut uygulaması, mülk konuttan önce kiralık konut, minimum standartlı konut, planlanmış minimum hizmetlerin sağlandığı alanlarda devlet eliyle yapı malzeme ve elemanları ile teknik danışma olanaklarının sağlanması, üst ve üst-orta gelir gruplarının konutlarının karşılanmasında belirli alan ve kalite standartlarının üzerinde konut üretimini engellemek için önlemler alınması, konut sektörünün parasal ve fiziksel kaynak tüketimi açısından daha dengeli duruma getirilmesi sağlanmalıdır (Dinç, 1986).

Bedellerini ödeyemeyecek kadar yoksul olanlar için büyük yatırım gerektirecek altyapı ağlarının, konut ve hizmetlerin sağlanması, kamu güvenliğinin, sağlık ve refahın geliştirilmesinin doğrudan devlet tarafından karşılanması olanaklarının

genişletilmesi gerekmektedir. Konut açığınyı kapama, konut standartlarını yükseltme, kira düzeylerini düşürme, spekülative konut yapımının engellenmesi, aşırı konut tüketiminin engellenmesi, mülk konut sunumu dışındaki konut sunumlarını destekleme çerçevesinde konut politikaları oluşturulmalıdır (Tekeli, 1988). Altyapı sağlanması konusunda rekabetçi bir pazar sistemi kurulması, devletin bu alanda tekelleşmesinin kırılması ya da en azından bazı altyapıların sağlanmasının özel sektöre bırakılması için politikalar geliştirilmelidir. Gelişmiş ülkelerin koşullarına göre hazırlanmış arazi kullanım, konut ve altyapı sağlanması konusunda düzenlemelerin maliyetleri azaltacak yönde değiştirilmesi de düşük gelirliilerin konut, altyapı ve hizmetlere erişimini arttırmaktadır. Bunun yanında arsa spekülasyonlarını ve arsa bedellerinin ani artışlarını önleyen düzenlemeler yapılmalıdır. Konut ve hizmetlerin devlet-özel sektör ortaklığı ve kullanıcı katılımıyla sağlanması desteklenmelidir. Bazı durumlarda hizmet sağlanması ve bununla ilgili finansmanın, katılımcılar ya da özel sektör tarafından karşılanmasına kadar geçen sürede dolaylı sübvansiyonlar sağlanması da düşünölmelidir.

Düşük gelirliilerin kendi evini yapana yardım ya da kooperatifler olarak örgütlenerek konut ve hizmet sağlamaları teşvik edilmelidir. Bir çok ölkede kendi evini yapana yardım uygulamaları, en azından bazı altyapının sağlanması, kredi, malzeme ve teknik danışmanlık hizmetleri olarak çeşitli derecelerde devlet müdahalesini gerektirmektedir. Devletler, yapı bileşenlerinin, malzemelerinin ve emeğin küçük ya da orta ölçekli girişimciler ya da katılımcılar tarafından üretilip sağlanması yolunda kesin eylem planları yapmalıdır. Düşük gelirliiler için iş olanakları ya da ek gelir oluşturacak şekilde hizmet sağlama programlarının geliştirilmesi, düşük gelirliilerin hizmet taleplerinin arttırılması olanaklıdır. Kentsel nüfusun, hizmet sağlanmasına daha çok bütçe ayrılan, yatırım ve iş olanakları açısından daha iyi koşullar sağlanan küçük ya da orta büyüklükteki kentlerde toplanmasına yönelik politikalar uygulanmalıdır.

4.4 Bölüm Sonuçları

Geçerli konut sunum biçimlerinin düşük gelirliilere yönelik konut üretimi amacıyla kullanılması devletin konut üretimine çeşitli biçimlerde müdahale etmesini gerektirmektedir. Devletin tek başına düşük gelirliiler için konut üretimini üstlenmesiyle, ekonomik olanakları kısıtlı olan gelişmekte olan ülkelerde yeterli sayıda konut üretilmemektedir. Bu nedenle bu ülkelerde devlet, özel sektörü ve kooperatifleri düşük gelirliiler için konut üretimine teşvik etmek için yasal düzenlemeler yapma, düşük gelirliilere konut sağlamak için alternatif politikalar ve uygulamalar geliştirme, alternatif uygulamaların organizasyonunu ve yönetimini üstlenme gibi görevler almaktadır. Düşük gelirliilere konut, altyapı ve hizmet sağlanması ulusal ve yerel yönetimlerin çözmesi gereken önemli sorunlardan biridir. Düşük gelirliilerin artan konut, altyapı ve hizmet gereksinimlerinin karşılanması için, gelişmekte olan ülkelerdeki yönetimlerin hizmet götürme, finanse etme ve arsa sağlama alanlarında bir dizi geniş ölçekli politika üretmeleri, yeni programlar araştırmaları ve yeni eylem biçimleri geliştirmeleri ya da varolan seçenekleri birleştirmeleri gerekmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde alışılmış konut politikalarının etkinliği tartışılmalı ve sadece devletin değil, özel sektörün de yer aldığı kooperatif faaliyetleri, kendi evini yapana yardım ve başka yeni politikalar araştırılmalıdır. Yoksulların ve düşük gelirliilerin konuta erişimini arttıracak başlıca seçenekler arasında, çöküntü bölgesi temizlenmesi ve toplu konut üretimi, özel ve enformal sektörün konut üretimi ve kooperatiflerin konut üretimi, çöküntü bölgesi ve gecekonduların iyileştirilmesi, arsa ve hizmet sunumu ve çekirdek konut üretimini içeren destekli kendine yardım (aided self-help) uygulamaları bulunmaktadır.

Düşük gelirliilerin konut sorununun çözülemeyişinin en önemli nedenlerinden biri gelir dağılımındaki dengesizliktir. Konut koşullarının olumsuzluğu, gelir düzeyi ve toprak mülkiyeti arasında açık bir ilişki vardır. Düşük gelirliilerin konut sorununun çözülebilmesi için, bu sorunun öncelikle bir gelir dağılımı sorunu olduğunun kabul edilmesi gereklidir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde konut sorununu kalkınma

sorunlarından bağımsız olarak çözmek zordur. Yeterli parasal kaynak olmaması düşük gelirlilerin konut sorununun çözümüne engel olan nedenlerden biri olarak gösterilmektedir. Konuta ayrılan kaynaklarla ne sayıda ve nasıl konutlar üretileceği bu anlamda önemli bir sorudur. Devletin doğru müdahalesi konut koşullarının iyileştirilmesi için gereklidir. Sosyal planlamanın konut stokunun artırılmasını, konut kaynaklarının eşit olarak paylaşılmasını ve yoksulların konut erişimini sağlaması zorunludur. Kentsel toprağın ayrıcalıklı azınlığın elinde toplanmasını engelleyecek önlemler alınmalıdır. Konut, öncelikli bir konu olarak devletin gündeminde yer almalı ve yenilikçi konut politikaları geliştirilmelidir (Kartal, 1986, Hardiman, 1982).

Konut üretiminin üç temel ögesi olarak, arsa, finans ve konut üretim teknolojisi kabul edildiğinde devletin en çok arsa sağlanması yoluyla üretime destek sağlayabileceği görülmektedir. Arsa sağlama konusunda merkezi ve yerel yönetimler, kentsel gelişme alanları ve konut yerleşmeleri için arsa stoklarını çoğaltmalı, gerekirse “toprak mülkiyeti” konusunu yeniden düzenlemelidir. Konut standartlarında farklılaşma sağlanmalı, düşük gelirlilerin konutlarında aşamalı yapım sürecine uygun ve bu süreç boyunca değişebilecek standartlar belirlenmelidir. Düşük gelirli kentlilerin konut üretiminde ülke koşullarına uygun konut üretim teknolojileri kullanılmalı, bu teknolojilerin araştırılması, geliştirilmesi, ve halka tanıtılmasında devletin araştırma kurumları öncülük etmelidir (Pulat, 1998).

Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda toprak, altyapı ve hizmet sunumunun en pahalı bileşenidir. Konut, altyapı ve hizmet götürmek için arsa elde etme politikaları arasında, düşük maliyetli konut üretimi için ulaşılabilir arsa sağlanması, altyapı ve hizmet sunumu için yönetimin arsa alımı, kiralama yoluyla devletin arsa elde etmesi politikaları bulunmaktadır. Kentte yoksul ve düşük gelirlilerin yaşadığı alanlarda uygun arazi kullanım düzenlemelerinin uygulanması ve denetlemeleriyle altyapı ve hizmet için uygun arsa elde edilmesi, devlet birimleri ve arsa sahipleri ya da diğer devlet birimleri arasında değiş tokuş ya da takas yoluyla arsa sağlanması, arsa istisna ya da satın alma yoluyla edinilemeyecek arsalarla kamu hizmetleri ve altyapı sağlanması karşılığında özel sektöre bedel ödenmesi, vergi avantajları

karşılığında özel sektörün hediye, bağış ve katkılarıyla kamu hizmetleri ve altyapı için arsa sağlanması düşük maliyetli konut, altyapı ve hizmet sunumunda önemli politikalar (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

Yerel yönetimlerin kentsel gelişme alanlarında konut yapımına elverişli arsaları temin ettiği, mülkiyetlerini aldığı, kooperatif birlikleriyle işbirliği yaparak konut ürettikleri durumda bile, kredi olanakları, mali destekler ve mevcut imar planlarıyla sürdürülmekte olan alışılmış yapı anlayışıyla çok düşük gelirli kesimin konut talebinde bulunabilmesine olanak yoktur. Barındırılması gereken nüfusun emek potansiyelinin, beceri ve uğraşlarının ve yaşama biçiminin bilinmesi ucuz konut üretimi ile ilgili yapım uygulamaları geliştirilirken çok önemli olmaktadır. Alternatif Konut Üretim Bölgelerinde yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapıların yerel yönetim ve kooperatif işbirliği ile yapılması, konut talebinde bulunanların kullanıcı kooperatifleri oluşturarak örgütlenmelerinin sağlanması, konut yapımında kullanılacak malzemenin sağlanması, kontrollük ve uzmanlık isteyen işçilik giderlerinin yerel yönetimlerce karşılanması için kredi olanaklarının düzenlenmesi ucuz konut üretiminde önemli noktalardır. Yapım süreci içinde mümkün olan tüm işlerin konut sahibi tarafından yapılması, yüklenici firmanın aradan çıkarılması, talep sahibinin emek katkılarının değerlendirilerek konut kullanılmaya başlandığında kiradan ya da geri ödemelerden düşülmesi düşük gelirli grupların konut ve konutla ilgili hizmetlere ulaşmasını kolaylaştırmaktadır. Bu konutlarda yerleşenlere ömürboyu geçerli konut geçici mülkiyeti sağlanması, konut sahibi konutu terkettiğinde kooperatife ya da yerel yönetime kiralama hakkı verilmesi, konutların işletme, bakım ve onarımının kooperatif tarafından örgütlenmesi, mülkiyeti ve denetimi yerel yönetimin elinde olan konutların yapılması düşük gelirli grupların konut sorununun çözümünde önemli bir politika olmaktadır.

Politik süreçlerin ulusal planlama grupları ve mesleki kurumlar arasında, sokak kaplamalarının, su ve kanalizasyon sistemlerinin, polis ve itfaiye istasyonlarının, okulların, sağlık ocaklarının ve parkların nerelerde uygulanacağıyla ilgili kararların değerlendirilmesi amacıyla işletilmesi gerekmektedir. Kamu güvenliği, sağlık ve eğitim uzmanlarıyla yerel ya da ulusal yönetimler arasında destekleyici kurumlar

oluşturulması, düşük gelirli yerleşimlerinde niteliksiz işgücünü yol ya da kanalizasyon sistemi yapımı için eğitecek merkezler kurulması, polis ve itfaiye personelinin düşük gelirli yerleşim alanlarında gönüllü aktiviteleri düzenleme ve yönlendirme amacıyla eğitilmesi devletin bu konudaki politikalarının parçası olmalıdır (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

Konut konusunda olduğu gibi düşük gelirli altyapı ve hizmet götürülmesi konusunda da yönetimler politikalar geliştirmek zorundadırlar. Bu politikalar kent sakinlerine doğrudan hizmet götüren ulusal, metropolitan ve yerel yönetimlerin kapasitelerinin güçlendirilmesini, servis sağlama standartlarının en düşük gelir grupları düşünülerek yeniden değerlendirilmesini, altyapı yapımında ve servis genişletilmesinde kendi evini yapana yardım yaklaşımı üzerinde durularak, altyapı ve hizmetler sağlanmasının düşük gelirli iş olanağı yaratacak biçimde düzenlenmesini içermelidir. Düşük gelirli kentlilere geniş kapsamlı altyapı ve hizmet götürülmesi ulusal, metropolitan ya da yerel yönetimlerin sorumlulukları arasındadır. Yönetimlerin düzenlemek zorunda oldukları en önemli hizmetler, geniş ölçekli ulaşım, kanalizasyon, kamu güvenliği, eğitim, sağlık ve rekreasyon sistemlerinin sağlanmasıdır. Özel sektörün altyapı ve hizmet sağlanmasında daha geniş rol almasını destekleyecek politikalar oluşturulması da yönetimlerin sorumlulukları arasındadır.

Gelişmekte olan ülkelerdeki yerel yönetimlerin etkin ve verimli bir biçimde hizmet götürme, altyapı inşaatı, bakım ve onarımı sağlama kapasiteleri arttırılmalıdır. Devlet bu konuda, yerel kaynaklar için istenen vergi ve ödenekleri arttırmak, yüksek maliyetli kentsel altyapı ve hizmet gelişimi için özel fonlar oluşturmak, merkezi yönetimin sürekli gelirlerinden kent yönetimlerine ödenekler ayırmak biçimde finansman oluşturmalıdır. Kentsel yönetimlerin ya da belediyelerin ulusal bankalardan altyapı ve hizmet sağlamak için, kredi kullanmaları kolaylaştırılmalıdır. Krediler altyapı ve hizmetler karşılığında alınan ücretlerle geri ödenebilmelidir. Kent yönetimlerinin emlak vergilendirmesini güçlendirmek için vergi haritalarının hazırlanması, özel mülkiyete daha kesin ve adil vergilendirme uygulanarak bunların düzenli olarak toplanması düşük gelirli için altyapı ve hizmet sağlanmasına

finansman sağlamaktadır. Merkezi yönetim ve yerel yönetimler arasında fonların transferlerinin kolaylaştırılması, belediyelerin özel sektörün üstlenmediği aktiviteler için devlet girişimleri oluşturmalarının yönlendirilmesi, kent yönetimlerinin otoritelerinin kentsel hizmetlerin özel sektör tarafından ya da devlet-özel sektör ortaklıkları tarafından sağlanmasını destekleyecek biçimde artırılması politikaları uygulamalıdır. Ulusal, metropolitan ya da yerel yönetimlerin özellikle düşük gelirli yerleşim alanlarında kentsel hizmet ve altyapı sağlanması için çalışacak personel sayısını arttırmaları ve personeli bu konuda eğitmeleri gerekmektedir (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).

Tablo 4.1 Düşük Gelirlilerin Konut Erişimini Arttırma Politikaları

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

(United Nations Centre for Human Settlements, 1987, s.6)

Düşük gelir gruplarına konut, altyapı ve hizmet sağlama konusunda seçilen politikalar ne olursa olsun, bunları finanse edecek politikalar araştırılmalıdır. Bu

konuda toplumun bütün olarak faydalanacağı altyapı ve hizmet ödeneklerinin artırılması amacıyla özel gelir ve fonlar oluşturulması, bu gelirlerin ek vergiler, ithalat vergileri, eğlence gelirleri ve piyangolar gibi seçilmiş gelirlerden sağlanması, altyapı ve hizmet sunumundan altyapı ve hizmet sağlama maliyetine uygun ücret alınması, altyapı ve hizmet sunumuyla değerleri artan mallara ek vergiler koyulması politika alternatifleridir. Altyapı ve hizmet sunumuna kullanıcı katılımı olduğu durumlarda, talep edilen ücretlerin yönetimin altyapı ve hizmet sunumunu tek başına üstlendiği duruma göre ucuzlatılması, devletin kaynaklarının bireylerin ve özel sektörün altyapı ve hizmet sağlamasına olanak verecek biçimde faizle kredi, sübvansiyonlu kredi ya da ipotek yoluyla kullanılması da finansman alternatifleri arasındadır. Yönetime ait kamu arazisi gibi mülklerin konut, altyapı ve hizmet sağlanması için fon ve finansmanı oluşturmakta kullanılması, özel sektörün kentin düşük gelirli yerleşim alanlarında elektrik, su ya da başka hizmetler için yatırım yapmasını teşvik etmek amacıyla dolaylı sübvansiyonların sunulması, altyapı ve hizmetin yaygınlaştırılmasına karşılık yarar sağlayanların hizmet ya da emek olarak katılımının sağlanması bu konuda uygulanan politikalar arasındadır. Birçok ülkede konut, altyapı ve hizmet için kaynak sağlanması amacıyla bu seçeneklerden birkaçının ya da tümünün birlikte uygulanması gerekmektedir.

Yönetimler düşük gelirli kentlilere ucuz ve uzun vadeli kredi sağlamak için yeni konut fonları kurmuşlardır. Yüksek gelir kesimine yönelik, geleneksel banka anlayışıyla kredi veren kuruluşların düşük gelirli kesimin konut gereksinmesine yanıt verememesi üzerine oluşturulan yeni kredi ve konut finans kuruluşları ve fonlar bürokratik işlemlerden arındırılmış ve halkın doğrudan gereksinmelerini karşılayan örgütler haline getirilmişlerdir. Çeşitli kaynaklardan değişik oranlarda pay kesilerek oluşturulan konut fonları, fonlardan yararlanacak aile sayısını arttırmak için kooperatif ve kar amacı gütmeyen kuruluşların doğrudan konut yapım uygulamalarına yönelmiştir. Bu aşamada yönetimler doğrudan konut yapım işini özel sektöre bırakarak, denetleme görevini üstlenmişlerdir Özellikle kurumsal finans olanakları diğer gelişmekte olan ülkelere göre daha geniş olan Latin Amerika Ülkelerinde konut inşa eden ya da kredi veren kar amacı gütmeyen sermaye kuruluşları oluşturulmuştur. Bu kuruluşlar düşük gelirli ailelere yönelik düzenli

tasarruf programları ve uzun vadeli kredi politikaları hazırlamışlardır. Bunların yanında bazı ülkelerde özel konut finans kuruluşları, konut geliştirme kuruluşları bulunmaktadır. Bu kuruluşlar çoğunlukla uluslararası organizasyonların önerileri, teknik ve finansal desteği ile kurulmuş ve geliştirilmiştir. Bu kurumların, kamulaştırma, satın alma önceliği, vergi, kredi ve büyük ölçekli toplu konut alanları oluşturulması gibi konularda özel yasal yetkileri bulunabilmektedir. Ülkeler arasında ortak bir hizmet modeli olmadığından temel standartlar çok fazla değişmeden bir ülkede özel sektör tarafından sağlanan bir hizmet başka bir ülkede gönüllü bir kuruluş tarafından kar amacı gütmeyen bir yaklaşımla sağlanabilmektedir (Pulat, 1998).

Son dönemlerde düşük gelirli için konut ve altyapı sağlanmasında merkezi yönetimin genel tavrı, yerel yönetimlerin gelirlerini ve yetkilerini arttırarak kentsel hizmetlerin sağlanmasında kısıtlayıcı standartlar koymama olmaktadır. Finansal kaynak ve politika oluşturma, merkezi hizmet sağlama, ortak standart ve kriterler saptama, tarafsız kalarak öncelikleri belirleme konuları yönetimin sorumluluğundadır. Gelişmekte olan ülkelerde yönetimler konut açığını kapatmak için gerekli maddi olanaklardan yoksun olduklarından, sınırlı kaynaklarla yapılabilecek yeterli ve sağlıklı konutun tanımlanması ve önceliklerinin saptanması gerekmiştir. Bunun için kent özelliklerine uygun standartlar ve teknolojiler belirlenmelidir. Gelişmiş ülkelerde uygulanmakta olan yüksek mimari standartlar, kullanılan teknolojiler ve yüksek maliyetli altyapı, gelişmekte olan ülkelerde uygulandığında, hem bu ülkelerin sınırlı kaynaklarını tüketmekte, hem de kent nüfusunun çok küçük bir kısmına hizmet verilebilmektedir. Bu nedenle devlet yatırımları ile toplu konut üretme programları için standartlar ve yasal konularda değişiklikler yapılması gerekmiştir. Bunlara rağmen yönetimler konut sorununun çözümünde yetersiz kalmış, kısıtlı kaynaklar, ekonomik yapı değişimlerinin kentler üzerindeki etkisi, devlet ve özel sektör harcamaları arasındaki dengenin değişmesi, merkezi yönetimi konut sorununun çözümünde etkisizleştirmiştir.

Konut, altyapı ve hizmet sağlanmasıyla ilgili ana politikalar; hizmetlerin ulusal, metropolitan ya da yerel yönetimler aracılığıyla doğrudan sağlanmasından, üzerinde

anlaşılan standartların uygulanması koşuluyla devlet-özel sektör ortaklıkları, devlet ortaklıkları, devlet girişimleri ya da özel yetki birimleri tarafından sağlanmasına kadar seçenekler içermektedir. Özel sektörün konut, altyapı ve hizmet sunumunun maliyet ve ulaşılabilirlik açısından düzenlenmesi ve denetlenmesi bu alandaki politikalar arasındadır. Devlet yetkililerinin katılımı ve yardımlarıyla kendi evini yapana yardım yöntemiyle konut altyapı ve hizmet sunumunun da organize edilmesi gereklidir. Gelişmekte olan ülkelerde barınak ve altyapı sorununun tek başına devlet girişimiyle çözümü olanaklı görünmediğinden sorunun çözümüne katılabilecek tüm grupların faaliyetlerini arttırılmasına yönelik politikaların oluşturulması, devlet-özel sektör ortaklıklarının üzerinde durulması gerekmektedir.

Tablo 4.2 Düşük Gelirlilerin Altyapı ve Hizmet Erişimini Arttırılması için Politika Alternatifleri

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

(United Nations Centre for Human Settlements, 1987, s.10).

Daha etkin altyapılı arsa ve hizmet sunumu programlarının uygulanabilmesi için; daha fazla kişisel birikim ve yerel yönetim gelirinin, düşük gelirliilere kredi sağlanması için kullanılması gerekmektedir. Toprak yeniden düzenlenmesi uygulamaları, zaten yerleşilmiş olan parçalı toprağın toplanması ve hizmet sağlanması konusunda etkin olabileceği gibi, yerel yönetimler, çöküntü bölgesi ve gecekonduya yaşayanlarla kentin çeperlerinde altyapısız alanlarda arsa takası yapabilmektedir. Daha üretken yapım teknolojileri bulunması, malzeme ve makinalardan daha fazla yararlanılması, parasal kaynakların düşük maliyetli yerleşimlerin inşasında kullanılması konularında yeni fikirler ve teknikler araştırılmalıdır.

Üçüncü Dünya Ülkelerinde konut üretimi gittikçe daha büyük ölçülerde, uluslararası kuruluşlarla birlikte hareket eden merkezi yönetimle ve yerel faaliyetlerin koordinasyonu ile sağlanmaktadır. Bugüne kadar çeşitli ülkelerde düşük gelirliilere konut sağlanması için uygulanmakta olan başarılı politikalar kültürel bir ürün olan konutun tasarım ve üretiminin, konut sağlanmasına yönelik politika, eylem ve kültürel pratiklerin de tasarımı ve üretimi anlamına geldiğini göstermiştir. Ucuz maliyetli konutların üretimi toplum içindeki değişik grupların kültürel seçimler yapmaları, kendilerini ve diğerlerini organize etmeleri, ideolojik kararlarını tanımlamaları ve teknolojik, fiziksel, sosyopolitik olanaklar ve çelişkilerden oluşan bir bağlamda hareket etmeye başlamaları sonucunda elde edilmiştir. Düşük maliyetli konutların tasarımı, tasarlamanın yapıldığı koşullarla çarpışmayı, sosyal destekler, eylem programları ve yeni üretim biçimleri oluşturmayı zorunlu kılmaktadır. Düşük gelirliiler için konut üretiminin başarılı olduğu örneklerde, bu alanda çalışan mimarlar, plancılar, sosyal plancılar, antropologlar gibi uzmanlar için yeni ilkeler önerilmiştir (Robbins,1991).

Konut sorununun gerçekçi bir biçimde çözülebilmesi için **yeni örgütlenme modelleri** gerekmektedir. Bu örgütlenme; merkezi yönetim, yerel yönetim, kent, komşuluk ve konut düzeylerinde, düşük gelirliilerin konut gereksinmesini karşılamak üzere, arsa, parasal kaynak, işgücü, malzeme, teknik yardım ve danışmanlık

konularında yardım edebilecek organizasyonlar kurulması biçiminde olmalıdır. Örgütlülüğün düşük gelirliilerin konut sorununun çözümünde önemi kabul edilip, kişilerin konut edinme amacıyla biraraya gelmesi desteklenmelidir. Örgütlenme, üretimin yanında kullanım sürecini de kapsamalı, bakım ve onarım işlemleri de birlikte yapılmalıdır. Bu düzenlemelerin yanında konuta kredi verecek kuruluşların yapısı da örgütlenmeli, oluşturulacak genel bir fona kaynak sağlanmalı, bu fonun etkin kullanımı denetlenerek amaç dışında kullanımı engellenmelidir. Bu genel fonun yerel yönetimler ve konut yapan örgütlere ait fonlara aktarımı kolaylaştırılmalı, fondan verilecek krediler konut yapım süreci ve fonu kullanacak kişilerin sosyo-ekonomik yapılarına uygun şekilde esnek olarak düzenlenmeli, değişik kullanıcıların koşullarına uyabilecek biçimde çeşitlendirilmelidir (United Nations Centre for Human Settlements, 1987).



BÖLÜM BEŞ

MİMARLIK PRATIĞİNDE DÜŞÜK GELİRLİLER İÇİN KONUT

5.1 Giriş

Mimarlık pratiğinin “sıradan” insanların barınma gereksinimlerinin karşılanmasıyla ilgilenmesi mimarlık tarihinde göreceli olarak yeni bir gelişmedir. Buna karşın, yirminci yüzyılın ikinci yarısında dünya kentlerinin nüfuslarının hızlı artışı, kitlelerin barınma gereksinimlerinin karşılanmasını gerektirmiştir. Tüm dünyada konut sorunundan en çok etkilenen grup olan düşük gelirli için konut üretiminde bugüne kadar elde edilen deneyim, alışılmış konut üretim biçimlerinin, politikalarının ve uygulamalarının yanında alternatif üretim, politika ve uygulamaların geliştirilmesini gerektirmiştir. Değişik politika ve uygulama alternatifleriyle oluşan mimarlık ürünleri de kaçınılmaz olarak farklılaşmaktadır.

Konut sorunun niteliği ve boyutları gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde, temelde ekonomik nedenlere dayalı olarak farklılaşmaktadır. Bu farklılık sorunun çözüm biçimini de etkilediğinden, değişik politika ve uygulamalarla değişik nitelikte mimari çevreler oluşmaktadır. Bağımsız konut birimlerinin tasarımları kadar konut alanları ve kentsel çevrelerin nitelikleri de değişmekte, tasarım kararlarını farklı etkenler yönlendirmektedir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut sorunun farklılaşması ekonomik nedenlere ek olarak barındırılması gereken nüfusun büyüklüğü nedeniyle oluşmaktadır. Gelişmiş ülkelerde bu nüfusun gelişmekte olan ülkelere göre az

olması, barınma gereksinimlerinin daha az sayıda konut üretilerek karşılanmasına olanak tanımaktadır. Bu nedenle daha fazla kaynak ve profesyonel çaba, bu konutların ve konut alanlarının mimari niteliklerinin geliştirilmesinde kullanılabilmektedir. Endüstrileşmiş ülkelerde, ekonomiden kaynak aktarılmasıyla düşük gelirli için konut üretimi, ulusal, devletin özel konut birimleri, kooperatifler ya da kar amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından karşılanabilmektedir. Gelişmiş ülkelerde daha az sayıda konut, küçük ölçekli projelerle kent merkezine yakın boş parsellerde, kent içinde dağılmış olarak uygulanabilmektedir. Bu konutların üretiminde kullanılan yüksek teknoloji ve buna bağlı malzemeler, konutların gelişmekte olan ülkelere göre daha fazla katlı ve yüksek kaliteli olarak üretimine olanak tanımaktadır.

Gelişmekte olan ülkelere barındırılması gereken nüfusun fazlalığı ve bu ülkelerin kısıtlı ekonomileri konut üretiminde değişik birimlerin birarada sorumluluk almasını gerektirmektedir. Tek başına devletin düşük gelirli için konut üretimini üstlenmesi durumunda gereken sayıda konut üretilmeyeceğinden, konut üretiminde politika ve uygulama alternatifleri geliştirilmiştir. Konut üretim alternatiflerinden bazılarının; konut kullanıcılarının kendi konutlarının yapımına işgücü olarak katılmalarını, bu konutların zaman içinde aşamalı olarak geliştirilme ve genişletilme olanaklarının sağlanmasını ve bütün olarak konut üretiminin ucuzlatılmasını temel alması, bu tür konutların az katlı olarak, yerel malzeme ve işgücüyle, gelişmiş teknolojiler kullanılmadan üretilmelerini zorunlu kılmıştır. Aynı zamanda gelişmekte olan ülkelere, çok sayıda konut üretilmesinin gerekliliği, bu konutların kent merkezine uzak alanlarda inşa edilmelerini zorunlu kılmaktadır.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere konut sorununun çözümünde uygulanan politikaların farklılığı, bu politikalar sonunda gerçekleşen düşük gelirli için konut uygulamalarının niteliklerinin karşılaştırılmasını zorlaştırmaktadır. Düşük Gelirli için konut üretiminde önceliklerin gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere değişmesi mimarlık pratiğini etkilemektedir.

5.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Düşük Gelirliler İçin Konut Uygulamaları ve Önerileri

Gelişmekte olan ülkelerde barındırılması gereken nüfusun fazlalığı, geniş ölçekli konut projelerinin kent merkezlerinden uzakta inşa edilmelerini gerektirmiştir. Çok sayıda konut birimi üretilmesinin zorunluluğu karşısında, devletin tek başına konut üretimi yetersiz kalmıştır. Devlet sübvansiyonlarının azaltılmaya çalışıldığı düşük gelirliler için konut projelerinde devlet daha çok, toprak, altyapı, hizmet, ucuz yapı malzemesi ve bileşenleri sağlama, kredi sistemleri düzenleme gibi görevleri üstlenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde geliştirilen ve uygulanan alternatif konut üretim biçimleri, devletin bu projelerin organizasyon ve yönetimine katılmasını gerektirmiştir. Alternatif konut üretim programları uygulandığında; kullanıcıların konut yapımına katılmaları, konutların zaman içinde aşamalı olarak genişletilmesi ve geliştirilmesi, konut maliyetlerini ucuzlatmak için standartların yeniden değerlendirilmesi, ucuz yapı malzemeleri ve bileşenlerinin kullanılması söz konusu olmuştur.

Bu bölümde örneklenen düşük gelirliler için konut uygulamalarının seçiminde daha önceki bölümlerde tartışılan konut üretim biçimlerinin uygulanmış olması gözönüne alınmıştır. Düşük gelirliler için konut üretiminde uygulanan alternatif yöntemlerin, kendi evini yapana yardım yöntemiyle ya da başka yöntemlerle uygulanan gecekondü ve çöküntü bölgesi iyileştirmeleri, altyapılı arsa ve hizmet sunumu ve çekirdek konut üretimini içermeleri de örneklerin seçilmesinde etkili olmuştur.

Bu anlamda, **Malezya, Kuala Lumpur**'da uygulanan deneysel konut projelerinden **Cheras**, devletin finanse ettiği ve özel sektörün yüklenici olarak katıldığı bir düşük gelirliler için konut uygulamasıdır. Cheras'ın yükleniciliğini üstlenen şirketin geliştirdiği, **Setapak-Jaya projesi** özel sektörün düşük gelirliler için konut üretimini üstlenmesine örnek olmaktadır. Her, iki projeye de başvuranların çoğunun kentin gecekondü yerleşimlerinden olması projelerin hedef kitlelerine ulaştığını göstermektedir.

Örneklenen projelerden ikisi, çeşitli nedenlerle varolan kentlerin uzantısı olarak ya da onların yakınlarında, yeni kentlerin oluşturulmasını içermektedir. **İran**'da kurulan **Yeni Shushtar** ve **Hindistan**'da **Yeni Bagalkot** kentleri, devletin finanse ettiği düşük gelirli için konut uygulamalarıdır.

Çöküntü bölgesi iyileştirmesini de içeren **Tunus**'ta "**Hafsia**" Mahallesinin yeniden düzenlemesi geniş kapsamlı bir kent yenileme projesidir. İlk aşaması "Ağa Han" mimarlık ödülü alan proje tarihsel nitelikli kent parçasının, çöküntü bölgesi haline gelmekten kurtarılıp yeniden kent yaşamına kazandırılmasını sağlamıştır.

Brezilya'da, **Maré** konut projesi, Brezilya gecekondu olan **favelalarda** yaşayan insanların yerleştirilmeleri için uygulanmıştır. Bu konutların üretiminde yerel malzeme ve tekniklerin kullanılması, konut maliyetlerini ucuzlatmanın yanında konutlarda yerleşen insanlara "tanıdık" bir konut çevresi sağlamıştır.

Örneklenen uygulamalardan; **Hindistan**'da **Aranya** ve **Belapur**'da uygulanan konut projeleri çeşitli oranlarda kendi evini yapana yardım yönteminin uygulanmasını içermektedir. **Aranya**, kooperatifler aracılığıyla devletin organize ettiği geniş kapsamlı bir altyapısı sağlanmış arsa ve hizmet sunumu projesidir. Bu projeye 45 000 kişinin barınması sağlanmış, gelecekte 63 000 olması öngörülen nüfus için de gelişme olanakları hazırlanmıştır. **Belapur**'da, aşamalı olarak büyütülebilen (incremental) bir tür çekirdek konut üretimiyle yaklaşık 3 000 kişi için konut sağlanmıştır. Yine **Hindistan**'da, devlet için tasarlanan ama uygulanamayan **Hudco Avlulu Evleri** de aşamalı olarak geliştirilebilen bir konut önerisidir. **Pakistan**'da uygulanan **Khuda-Ki-Basti** projesi devletin sadece arsa sağlayarak, gecekondu yerleşimlerinin oluşma süreçlerini yönlendirmesine örnek oluşturmaktadır.

Bangkok'da uygulanan **Building Together**, bütünüyle devlet dışı olarak gerçekleştirilen bir düşük gelirli için konut üretim uygulamasıdır. Gönüllüler

tarafından organize edilen kullanıcı katılımına dayalı projenin inşası, devlet dışı grupların oluşturdukları şirket aracılığıyla sağlanmıştır.

Peru’da PREVI konut projesi, Peru Hükümetinin alternatif konut üretim biçimlerinin geliştirilmesine yönelik çalışmaları teşvik etmek için organize ettiği bir yarışmada önerilen konutlardan örnek birimlerin inşa edilmesiyle oluşturulmuştur. Aşamalı olarak kullanıcıları tarafından geliştirilebilen konutların önerildiği yarışmaya Peru’lu mimarların yanında uluslararası 13 ekip davet edilmiştir. **Charles Correa’nın** önerisi de inşa edilen örneklerdendir.

Yine bir yarışma projesi olan **Filipinler** Manila’da, **Tondo** liman alanında yerleşen gecekonducuların, Tondo’nun yaklaşık 3 km. uzağındaki dolgu alanda **yeniden yerleştirilme projesinin** yarışma konusu olarak seçilmesiyle, yarışmacılardan çeşitli derecelerde ve biçimlerde kendi evini yapana yardım yöntemlerinin uygulandığı alternatif konut ve konut alanları tasarımları istenmiştir. Bu bölümde, yarışmada ödüllendirilen öneriler örneklenmiştir. Yarışmanın 1976’da Vancouver’da gerçekleştirilen Habitat kapsamında yapılan jürisinde, yeniden yerleştirilmesi planlanan Filipinlilerin temsil edilmemesi çeşitli yayınlarda eleştirilmiştir. Aynı yayınlarda Yeni Zellanda’lı mimar Ian Athfield’in birinci ödüle değer bulunan tasarımının Habitat kapsamında Vancouver’da inşa edilebildiği belirtilmiştir.

CHERAS VE SETAPAK-JAYA: Kuala Lumpur'da İki Deneysel Konut Projesi

Kuala Lumpur, Malezya

Cheras 1976, Setapak- Jaya 1978

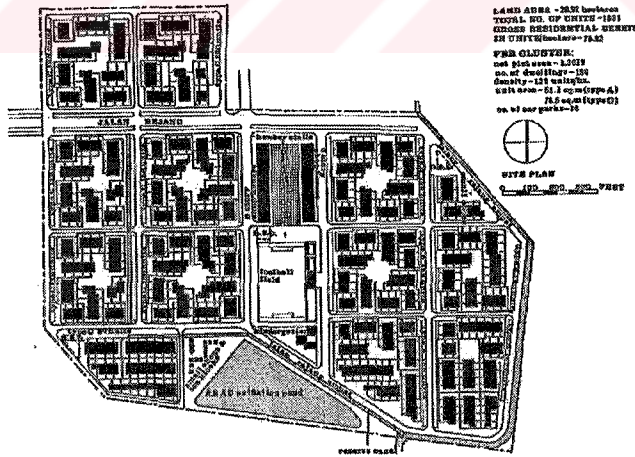
Tay Kheng Soon

Kuala Lumpur'da mimar Tay Kheng Soon tarafından gerçekleştirilen Cheras Projesi devletin sağladığı olanaklarla inşa edilmiş olan deneysel konut projesidir. 1976'da Malezya Hükümeti'nin Konut Geliştirme Birimi, her biri 5000 dolara mal olacak yaklaşık 50 metrekarelik konutlar inşa edileceğine dair açıklamalar yapmıştır. Daha sonra yapılan araştırmalarda birçok tasarım tartışıldıktan sonra dört katlı apartmanlara karar verilmiş, ancak her konut biriminin 6500 dolara mal olacağı hesaplanmıştır. Bu aşamada Tay Kheng Soon'un önerdiği her konut biriminin 5000 dolara tamamlanacağı proje kabul edilmiştir. Mimar gerçek maliyetin 3500 dolar olduğunu belirtmektedir. Ancak yüklenicinin başka yüklenicilerle çalışacağı düşünüldüğünden maliyet 5000 dolar olarak hesaplanmıştır. Öneride 1000 metrekareye 15 konut yerleşecek biçimde 600 konut tasarlanmıştır. Bu o güne kadar Malezya'da uygulanan konut projelerine göre çok yüksek bir yoğunluktur, ancak her konutun zemin seviyesinde olması ve kendisine ait bahçesi olması önerilmiştir.

Konutlar 15x30 santimetre büyüklüğünde çimento bloklarından yapılmıştır. İnşaat başlamadan iki ay önce arazi üzerinde bu bloklar üretilmiştir. İkinci el bir makinayla günde 10,000 tane blok üretilmiştir. Cheras'taki 600 konut sekiz ayda tamamlanmıştır. Arazide dört yükleniciyle çalışılması işi parçalara bölmüş ve inşaat süresini kısaltmıştır.

Proje açıklandığında uzun başvuru kuyrukları oluşmuştur. O dönemde tek odalı kiralık konutların ayda 120 dolar olması, ailelere 80 dolara mal olan bu konutlara talebin fazla olmasına neden olmuştur. 400 dolardan fazla geliri olmayan en az iki çocuklu minimum dört üyeli ailelerin başvuruları kabul edilmiştir. Konutlara yerleştikten sonra yapılan araştırmalarda ortalama hanehalkının altı kişiden oluştuğu saptanmıştır.

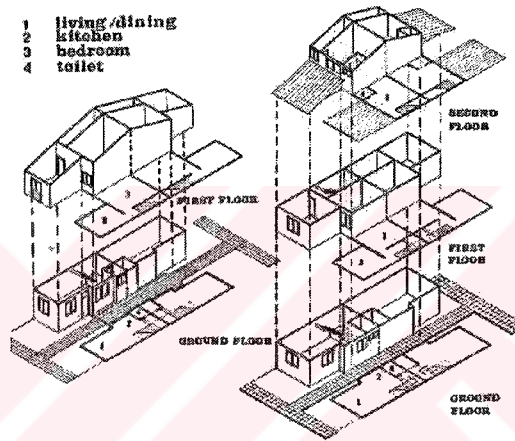
Cheras Projesinin başarısı yüklenicinin Setapak-Jaya projesini geliştirmesini sağlamıştır. 20 hektar alanda uygulanan bu projede 1650 birimin yapılması önerilmiştir. Setapak-Jaya önerisinin planları, kentin imar kanunlarına uygun olmasa da Cheras'ın başarısı bu planların da onaylanmasını sağlamıştır. 1650 birimin yarısı iki katlı iki odalı bahçeli konutlar olarak, yarısı üç katlı ve üç odalı konutlar olarak inşa edilmiştir. 1978'de küçük birimler 12500, büyük olanlar 18000 dolara satışa sunulmuştur. Bu fiyatlar aynı dönemde piyasada benzer büyüklükte konutların dörtte biri ya da beşte birine karşılık gelecek rakamlardır. Setapak Jaya'da altyapının konutlar tamamlandıktan sonra yapılması önemli temel sorunlarına neden olmuştur, ancak başlangıç aşamasında altyapı maliyetini karşılayacak kaynak bulunamamıştır.



Şekil 5.1 Setapak Jaya Yerleşim Planı

(The Aga Khan Program for Islamic Architecture, 1985, s.12)

Birçok Üçüncü Dünya Kenti gibi yoğun göç alan Kuala Lumpur'da düşük maliyetli, bahçeli konutların yapılması köyden kente geçiş aşamasında toprakla bağlantının kopmamasını sağlayarak göç eden kesime yardımcı olmaktadır. Ayrıca bu bahçeli ve yüksek yoğunluklu yerleşimlerde komşuluk ilişkilerinin daha güçlü olduğu belirtilmektedir. Malezya'da düşük maliyetli projelerin uygulanmasında karşılaşılan başka bir zorluk, imar kanun ve yönetmeliklerinin sömürge döneminde İngiliz düzenlemeleri örnek alınarak hazırlanmış olmasıdır. Bu düzenlemelerin tropik iklime uygun olmaması, iklime uygun, daha ucuz ve daha işlevsel konut formlarının uygulanmasını zorlaştırmaktadır.



Şekil 5.2 Setapak Jaya İki ve Üç Katlı Konutların Aksonometrik Görünüşü

(The Aga Khan Program for Islamic Architecture, 1985, s.13)

Cheras'ta sıraevlerin önerilmesi tekdüze bir mimari çevre oluşturduğu için eleştirilmiştir. Mimar özellikle az katlı konut alanlarında peyzaj düzenlemeleri ve ağaçlandırma ile düzensiz bir mimarinin kazandırabileceğinden daha fazla çeşitlilik sağlandığını belirtmektedir. Ayrıca sıraevlerin tercih edilmesi altyapı sağlanmasında önemli ölçüde tasarruf sağlamıştır. Cheras'ta yüklenicinin, mimarın önerdiği çatı yalıtımını sağlamaması konutların fazla ısınmasına neden olmuştur. Her iki yerleşimde de konut yoğunluğunun olduğundan çok daha az algılandığı ve Cheras'ta 1000 metrekare'ye 15 konut olan yoğunluğun arttırılabileceği düşünülmüştür.

Yerleşimlerin her ikisinin de eski maden yatakları olması, ilk üç ay yerleşimlerde koku sorununun yaşanmasına neden olmuştur. Ancak eski maden havuzları üzerinde atık biriktirme sistemleri kurulduğundan bakteriler kokunun yokolmasını sağlamışlardır. Mimar elektrik hatlarının toprakaltından geçirilmesi için bütçeden pay ayırlamamasının önemli bir sorun olduğunu belirtmiştir.

Merkezdeki ortak alanda bir Çin tapınağı inşa edilmiştir. Bütün yerleşimde çocuklar ağaçların altında oynamaktadırlar. Başarılı bir konut alanı tasarımında özellikle kapı önü çocuk oyun alanları çok önemlidir. Yerleşimde bir badminton sahası kullanıcılar tarafından inşa edilmiştir. Konutlar ve ortak alanlar arasında yaklaşık bir metre yüksekliğinde beton bir duvar yapılarak görsel bir sınır sağlanmıştır. Konutta ve çevresinde neredeyse içgüdüsel bir duyguyla özalanı vurgulayacak biçimde değişiklik yapılması yerleşenlerin hemen hepsinde gözlenmiştir. Yerleşenler konutlarına ya da bahçelerine çitler ve tenteler eklemiştir. Bu uygulamalarda çok fazla beğeni ve beceri çeşitliliği gözlenmektedir. Bu anlamda yerleşimde çalışmaya hevesli genç mimarların bu değişiklikler konusunda danışmanlık yapabilecekleri düşünülmüştür.

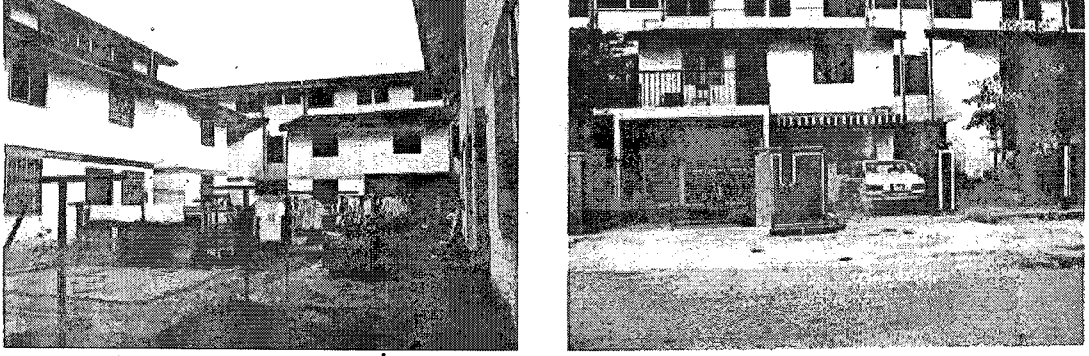
Cheras ve Setapak-Jaya'nın inşa edildikten yıllar sonra yerleşenleri tarafından benimsendikleri, gerekli bakım ve onarımlarının yapıldığı belirtilmektedir. Cheras'ta 3.6m. genişliğindeki sokakta araçlar park etmişken, bir arabanın geçişine izin verecek mesafe kalmaktadır. Mimar bu sokakların 2.4 m.'ye indirilmesiyle sokakların hem araç yolu hem de otopark olarak kullanılmasının önlenebileceğini düşünmektedir. Yerleşimin etrafında ayrıca otopark düzenlenmiş ve konutlara yakın otopark sağlanmıştır. Setapak Jaya'nın yerleşime açılmasından altı ay sonra yapılan araştırmada yerleşenlerin çoğunun Kuala Lumpur'un gecekondu bölgelerinden gelmiş oldukları belirtilmiştir. Altı ay içinde yerleşim içerisinde edinilmiş arkadaş sayısının fazlalığı yerleşimde sosyalleşmenin teşvik edildiğini göstermiştir. Aynı etnik ve ekonomik grup içinde sosyalleşme oranları yükselmektedir. Malezyalı, Hintli ve Çinli aileler dörtlü gruplar halinde konutlara yerleştirilmişlerdir. Sosyallik derecesi komşulara yapılan ziyaretlerin sayısı ve çocukların dışarıda oynama zamanlarıyla ölçülmüştür. Bu yerleşimlerde her üç grup için de bu oranlar apartman

çevrelerine göre üç kat fazladır. Sosyalleşmenin özellikle çocuklar için önemli olduğu belirtilmekte ve mimar çocuklar için tasarım yapmanın önemi üzerinde durmaktadır.

Cheras'ın kiralanan konutlardan oluşması ve Setapak'ta evsahipliğinin geçerli olması iki yerleşimin çok farklı yapıda olmalarına neden olmuştur. Cheras'taki konutlarda çok az değişiklik yapılırken Setapak konutlarında birçok değişiklik yapılmıştır. Setapak'ta kiralanan konutların diğerlerine göre kötü durumda oldukları belirtilmektedir. Malezya'da bankaların düşük maliyetli konutlara verdiği kredilerden yararlanılmış ve Setapak konutları ailelerin aylık gelirlerinin yaklaşık üçte birini oluşturan taksitlerle yirmi yılda ödenmiştir. Setapak konutları hala geçici oturma izniyle kullanılmaktadır. Bu nedenle çöp toplanması ve genel bakım belediye tarafından değil yerleşenler tarafından yapılmaktadır.

Cheras ve Setapak'taki az katlı konutların temel seviyelerinde dört katlılara göre yarı yarıya tasarruf sağlanmıştır. Cesur bir mühendislik hesabıyla zemin betonu yaklaşık 5 cm. olarak dökülmüş ve sıkıştırılmıştır. Setapak'ın bataklık olan zemininde müteahhit yüzen temeller kullanmıştır. Çatlak riskine karşı testler yapılmıştır. Arazinin bulunduğu zeminde su seviyesinin sabit olması çatlakların oluşma olasılığını düşürmüştür. Setapak'ın kurulmasının üzerinden yıllar geçmesine rağmen konutların sağlam olduğu belirtilmiştir. Maliyeti ucuzlatan başka bir yöntem, iki katlı yapılarda taşıyıcı sistem olarak güçlendirilmiş taş duvarların kullanılmasıdır. İlk sahiplerinin 18000 dolara aldıkları bu konutlar 60000-70000 dolar karşılığında el değiştirmiştir.

Cheras ve Setapak'ta, mimar tarafından öngörülmemiş olsa da konutlar yerleşenler tarafından değiştirilmiştir. Esnek plan şeması büyümeye ve çeşitliliğe uygun bir ortam oluşturmuştur. Bu esnek planlı konutların yerleşenleri tarafından inşa edilmelerine olanak tanınarak, yüklenicilere ödenen paralardan önemli tasarruflar sağlanması mümkün olabilecektir. Malezya ikliminde çabuk büyüyen ağaçlarla kapatılan sıraevlerin tekdüzeliğinin başka bir iklimde mümkün olmayacağı da belirtilmektedir.



Resim 5.1 Setapak Jaya İç Avludan ve Sokaktan Konut Grubu Görünüşleri

(The Aga Khan Program for Islamic Architecture, 1985, s.14)



SHUSHTAR YENİ KENT

Shushtar, İran

1976-1980

D.A.Z. Architects and Planners; Kamran Diba

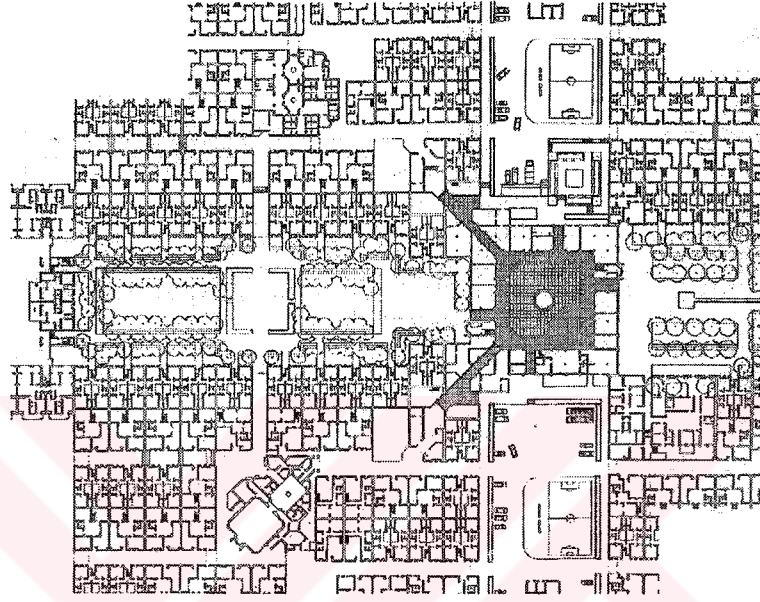
Zirai kaynakları geliştirmek amacıyla, İran'ın son şahının kuzey Kuzistan'da kurduğu şeker kamışı üretim ve işleme tesislerinde çalışmak üzere çoğunluğu köylerden gelen 30 000 işçinin yerleştirilmesi için yeni bir kasaba planlama görevi, İran Konut ve Kentsel Gelişim Bakanlığı tarafından D.A.Z. mimarlık ve planlama şirketine verilmiştir.

Shushtar Yeni Kent, nehrin öteki yakasında eski Shustar kentinin karşısında kurulmuştur. Eski ve yeni kentler bir köprüyle bağlanmıştır. Eski kent ve yakın iki kasabanın süslemeli tuğla işçiliğiyle tanınan düzensiz ve yoğun yapısı, yeni yerleşimin tasarımında belirleyici olmuştur. Yeni Shushtar Kenti, Eski Shushtar'ın kent dokusunun organik uzantısı olarak düşünülmüştür. Tuğla gibi malzemeler, geleneksel verandalı evler ve komşuluk oluşumları uydu kente uyarlanmıştır.

Shushtar, geleneksel İslam kültürü içinde yeni kentleşen işçi sınıfı için, kapsamlı bir kent planlama ve tasarlama projesidir. Mimar Kamran Diba, Batı'da eğitim almasına rağmen, yerel, geleneksel mimari dokuya duyarlı olarak, Shushtar'a gelen köylülere yabancı gelmeyecek konutlar, ticari ve sosyal tesislerden oluşan bir kent dokusu oluşturmuştur.

Birinci aşamada, İran Devriminden önce kurulan kent, batı-doğu doğrultusunda merkezi yaya bulvarı etrafında, bahçeler, taş kaplanmış meydanlar, arkadlar, çeşmeler ve dükkanlarla birlikte düzenlenmiştir. % 85'i bir ve iki katlı verandalı evlerden oluşan konut alanları, ana aksın iki tarafında dar yollar boyunca yerleştirilmiştir. Merkezde pazaryeri olarak da kullanılan bir meydanın etrafında dört

katlı apartmanlardan oluşan daha yüksek bir yapılaşma önerilmiştir. Sokak dokusu, altyapının uygulanmasını kolaylaştırmak için rasyonel dörtgensel bir doku izlese de, tekrarlanan birimlerin tekdüzeliğini kırmak için, sokak seviyelerinde farklılıklar, cephelerin geri çekilmesi ya da birinci katların sokaklara taşması gibi düzensizlikler tasarlanmıştır.



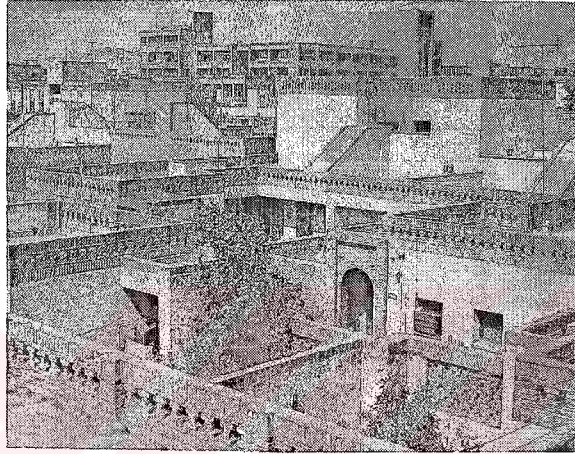
Şekil 5.3 Shushtar Yeni Kent Yerleşim Planı
(Uddin Khan & Taylor, 1985, s.50)

Konut blokları sırsırta vermiş çiftler halinde düzenlenmiştir. Az katlı konutların her birinin zemin seviyesinde bitkilendirilmiş bir avlu etrafında gruplandırılan odalar bulunmaktadır. Odalar görece geniş tutularak, işlevleri kullanıcılara bırakılmıştır. Konutların sırsırta düzenlenmesi orjinal olarak iki ya da üç odalı olan konut birimlerinin birleştirilerek daha fazla odalı konutlar elde edilmesine uygundur.

Yeni Shushtar'da uygulanan yapım sistemi basit ve emek-yoğundur. Taşıyıcı duvarlar yerel olarak üretilen tuğladan, dört metreden fazla olmayan aralıklarla yerleştirilmiş beton temeller üzerinde inşa edilmiştir. Çelik kirişlerle çevrelenen çatılar duvarlar ya da kolonlar üzerinde taşınmış, her kirişin arasında geleneksel tuğla tonozlar inşa edilmiştir. Düşük yoğunluklu beton bu tonozların üzerine yalıtım

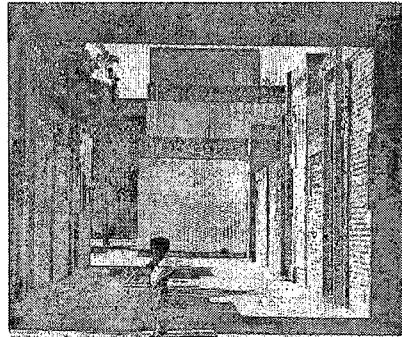
malzemesi olarak dökülmüş, daha sonra çatı beton kaplamalarıyla örtülmüştür. İnşaatın çoğu yüklenici tarafından sağlanan niteliksiz işgücüyle tamamlanmıştır. Dış cephelerde tuğla süslemeler için tuğla ustalarıyla çalışılmıştır.

Yeni Shushtar, İran-Irak savaşından etkilenen bölgede kurulmuştur. Bu nedenle inşaat yavaşlamış, bölgeye göçmen akımı olmuş ama yine de Yeni Shushtar canlı bir yerleşim olabilmiştir. Konutlar yerleşenleri tarafından değiştirilse de, yerleşim fiziksel niteliklerine saygı gösterilerek benimsenmiştir.



Resim 5.2 Shushtar Yeni Kent Komşuluk Detayı
(Uddin Khan& Taylor, 1985, s.52)

Yerel işgücüyle tamamlanan bu geniş ölçekli kentsel konut alanı, yerel yaşam biçimlerinin ve endüstriyel gelişimin modern gereksinimlerini tatmin edebilmiştir.



Resim 5.3 Shushtar Yeni Kent Yaya Yolundan Bir Görünüş
(Uddin Khan& Taylor (1985), s.52)

NEW BAGALKOT YERLEŞİMİ

Karnataka, Hindistan

1985'ten bu güne

Charles Correa

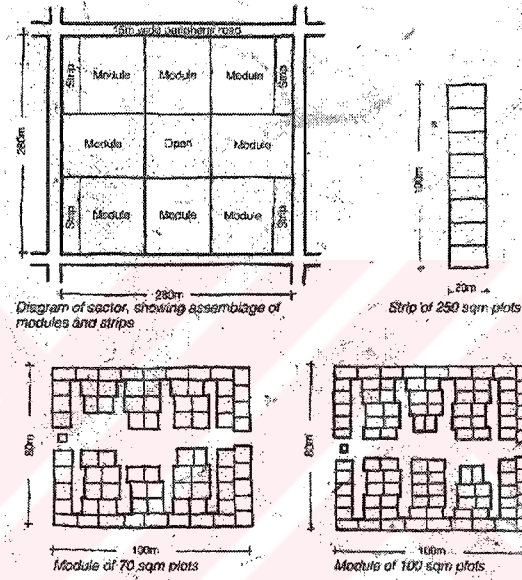
Karnataka'da inşa edilmekte olan barajların Ghataprabha nehrinin su seviyesini yükseltmesi nedeniyle, bir kısmı su altında kalacak olan Bagalkot için Karnataka Hükümeti New Bagalkot projesini geliştirmiştir. 100 000 kişi için geliştirilmesi planlanan yeni kasabanın yeniden yerleştirilmesi gereken nüfusu barındırmanın yanında bölgede yeni bir büyüme merkezi oluşturması düşünülmüştür.

Bagalkot'un esnek sokak oluşumunu tekrarlayan bir sokak dokusu üzerine kurulmuş olan New Bagalkot'un tasarımında geleneksel kasabaların organik büyümeleri örnek alınmıştır. Bu yaklaşımda kasabanın özel bir bölümünün önceden planlanmasına gerek kalmayarak, zaman içinde, kasaba büyüdükçe planlanması söz konusudur.

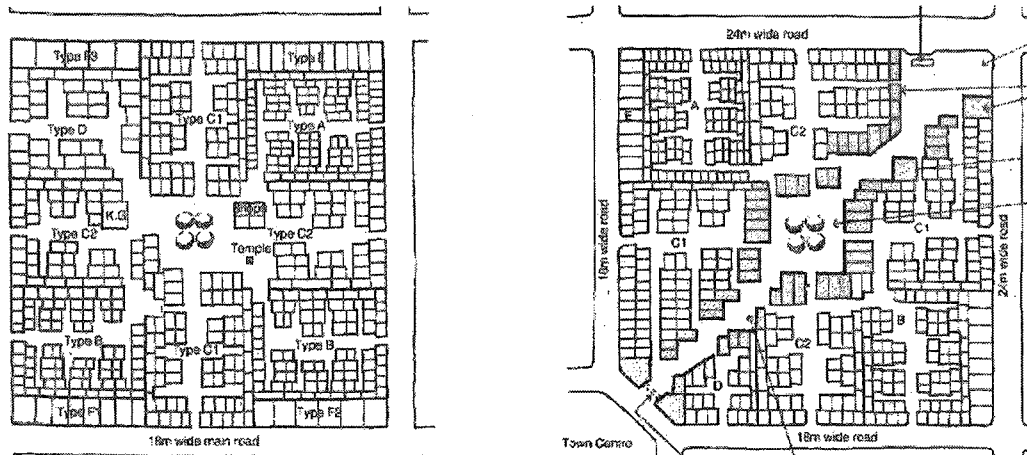


Şekil 5.4 Eski Bagalkot'da Sokak Dokusu
(Frampton,1996, s.180)

Öncelikle, Bagalkot kasabesindeki, sosyal ve kültürel dokular, gelir profili ve konut parseli büyüklükleri çalışılarak çeşitli gelir grupları için alan gereksinimleri tablosu oluşturulmuştur. Parseller “modül” ya da “bant” (strip) adı verilen alt-topluluklar biçiminde biraraya getirilmiştir. Bölüm planlarında görüldüğü gibi, alt-toplulukların, ulaşım ya da yaya yollarının birleştirilmesiyle 280 m x 280 m. büyüklüğünde bölümler oluşturulmuştur. Bu biçimde değişik gelir gruplarının birlikte yerleştirilmesi sağlanarak, diğer “planlı” yerleşimlerde oluşan kesin gelir grubu ayrımları önlenmiştir.

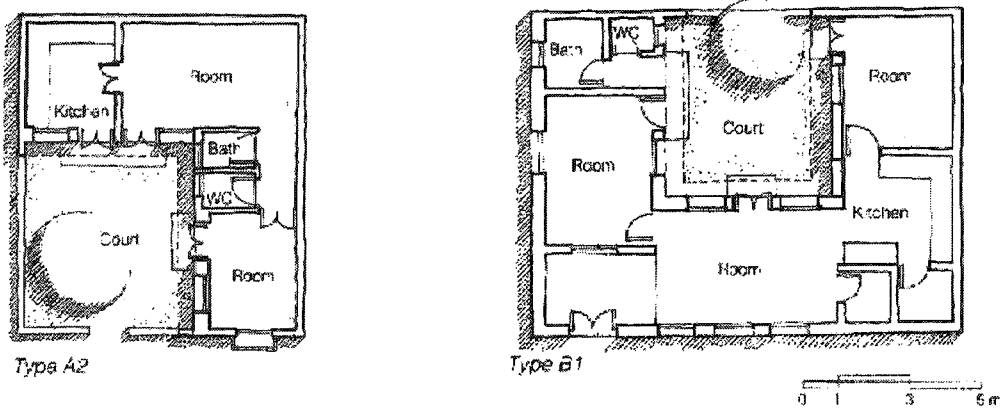


Şekil 5.5 Yeni Bagalkot Kent Planında Modül ve Stripler
(Frampton,1996, s.180)

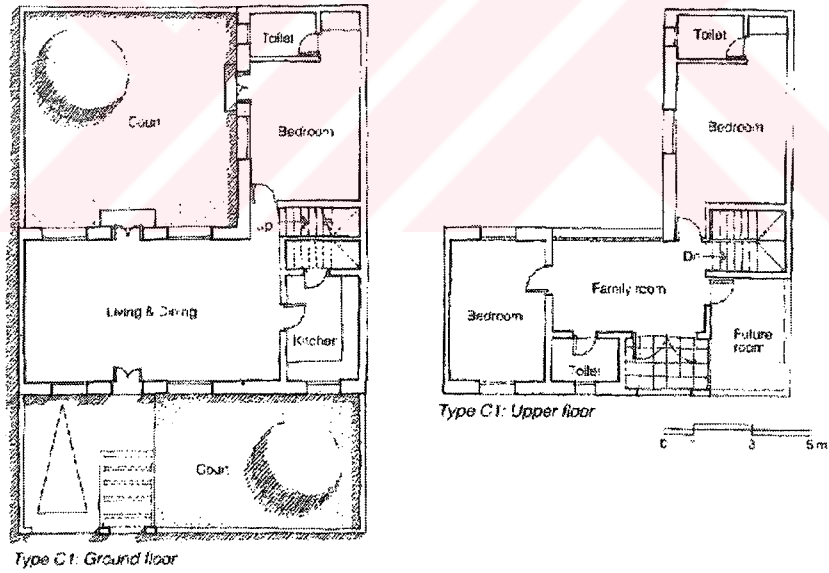


Şekil 5.6 Yeni Bagalkot Kent Planında Tipik Konut Modülü ve Pazar Modülü
(Frampton,1996, s.180)

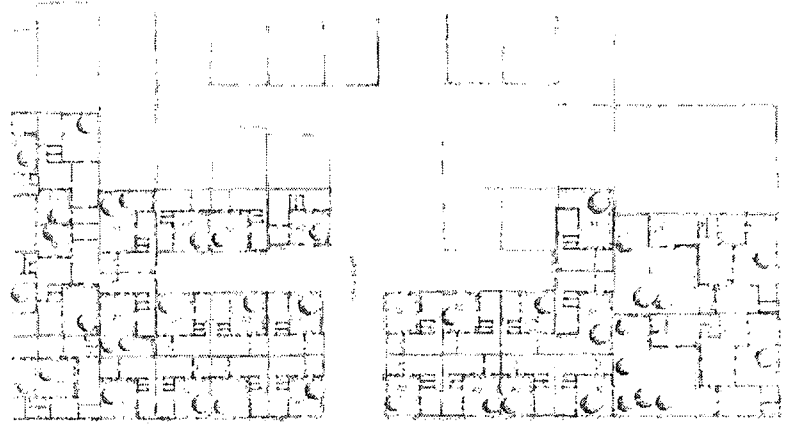
Her konut birimi, aileler tarafından en çok kullanılan biçimde, yaşama mekanları özel avluları çevreleyecek biçimde düzenlenmiştir.



Şekil 5.7 A2 ve B1 Tipi Konutlar
(Frampton,1996, s.182)



Şekil 5.8 C1 Tipi Konut Zemin ve Üst Kat Planları
(Frampton,1996, s.182)



Şekil 5.9 Tipik Konut Grubu
(Frampton,1996, s.183)

“HAFSIA” MAHALLESİ, TUNUS

Hafsia, Tunus

1984-1990

Achraf Bahri, Samia Akrouit Yaiche, Amor Jaziri

Tunus kentinde Hafsia Mahallesi, 10. Yüzyıldan 1890'daki Fransız yönetimine kadar bir Musevi yerleşimiyken, Musevilerin Avrupalıların yaşadığı bölümlere gitmeleriyle bölge en yoksullara ve köyden gelen yeni nüfusa kalmıştır. 1933'de sağlıklı olduğu ilan edilen bölgede ilk yıkımlar başlamıştır. ASM (Association for Safeguarding the Medina) kurulduğunda, 1973-1978 yılları arasında yıkımlarla boş kalan arazinin yarısı üzerinde tasarlanan konut programı (Hafsia I) 1983'te Ağa Han Ödülü almıştır.

1981-1982 yıllarında farklı bir ASM takımıyla hazırlanan Hafsia II, Konut Bakanlığı tarafından tasarlanmış, Dünya Bankası tarafından finanse edilmiş Tunus Belediyesi ve Rehabilitasyon ve Kentsel Yenileme Kuruluşunun yardımlarıyla uygulanmıştır.



Resim 5.4 Hafsia Mahallesi Yenileme Projesi Modeli

(ASM, 1985, s. 65)

13 hektar alan üzerinde yeni konut programı önerilmiştir. Tüm alanın merkezinde yıkımlarla boşaltılan bir kentsel yenileme alanı ve bunu çevreleyen inşa edilmiş konutlardan oluşan rehabilitasyon alanı yer almaktadır. Hafsia projesi yenileme ve rehabilitasyon programlarından oluşmaktadır. Hafsia'nın yeniden yapılandırılması, bütün bir yenileme programı, rehabilitasyon bölgelerinin içlerinde boş parseller üzerinde dolgu (infill) yenileme ve varolan yapıların yenilenmesini kapsamaktadır. Yeniden yapılandırma; konutların iyileştirilmesini, tesislerin programlanmasını, altyapının bakım ve onarımını, ekonomik aktivite mekanlarının yeniden düzenlenmesini, tarihsel anıtların restorasyonunu ve bunlara yeni işlevler yüklemeyi ve son olarak kentsel bir karakter sağlamak için kamusal ve yarı-kamusal mekanların tasarlanması aşamalarından oluşmaktadır.

Proje, bütün komşuluğun, boş alanların doldurulması, eski ve yeni dokunun var olan ve önerilen sokak sistemleriyle bağlanarak homojen bir kentsel doku oluşturacak biçimde bütünleştirilmesini amaçlamaktadır. Projenin en önemli hedeflerinden biri Hafsia'da yerleşenlerin, özellikle en yoksul olanların bölgeden taşınmalarını engellemektir.

Çalışmanın verimli olabilmesi için değişik sosyo-ekonomik grupların gereksinmelerine göre değişik konut türleri geliştirilmiştir. Alanda Avrupalıların inşa ettiği birkaç apartman yapısı bulunmakta, diğer konutları iki katlı verandalı evler oluşturmaktadır. Mimari açıdan, geleneksel verandalı evlerin korunmasına karar verilmiştir. Boş parsellerde, eski parsel hatlarına uyularak yeni konutlar inşa edilmiştir. Küçük parsellerde beş konut tipi belirlenerek uygulanmıştır. Bu konutların düşük gelirlilerin gereksinmelerine ve ödemelerine uygun olarak tasarlanmıştır. Araç yollarına bitişik parsellerde zemin kat ve üzerindeki katlarla üç kat olarak belirlenen yükseklikler, blok içlerinde zemin ve birinci kat olarak düşünülmüştür. Kentsel dokunun homojenliğini sağlayarak düşük maliyetli konutlar yapmanın yanında, yerleşime canlılık getirecek aktivitelerin de sağlanması planlanmıştır. Bu amaçla eski aktiviteler canlandırılmış ve yenileri önerilmiştir. Daha çok sosyal ve kültürel

tesislerden oluşan öneriler, gündüz bakım evi ve çocuk bahçesi, hamam, sağlık ocağı, turistler için üç otel, ofis binaları, ticari alanların oluşturulmasını içermektedir.

Hafsia II'nin finansmanının ana ilkesi, en yüksek gelirli yeni yerleşenlerden elde edilen gelirle, eski konut alanlarının rehabilitasyonlarının sübvansede edilmesidir. Daha önceki deneyimlerden her yenilemeden sonra eski kente yeni bir yerleşme akımı yaşandığından, Hafsia'da yaşayanların yenilenen 600 birimde kalmasının sağlanması, yeni inşa edilen 400 birimden 120 tanesinin vergiden muaf tutularak, konutları yıkılanlara ayrılması planlanmıştır. Rehabilitede edilen konutlar da, eski sahipleri tarafından kullanılmaya devam edilmeleri amacıyla vergiden muaf tutulmuştur.

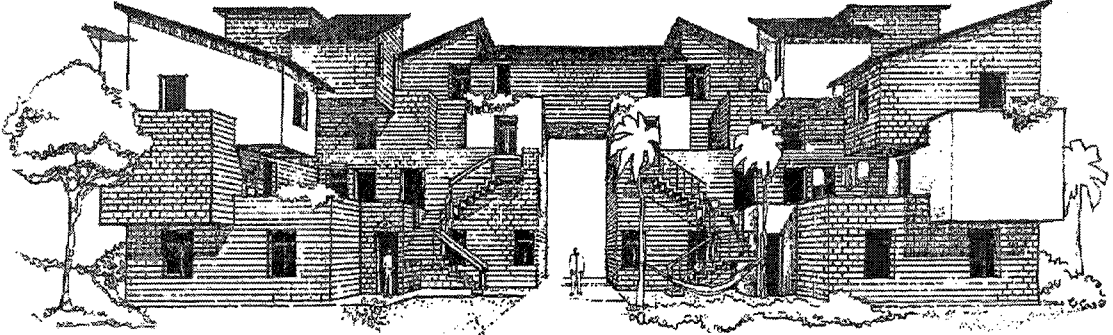
Yeni inşa edilen alanlarda vergiler, yolların yapılmasını, yıkımları, taşınması gereken nüfusa ödenen tazminatları ve rehabilitasyon bedellerini karşılayacak biçimde hesaplanmıştır. Bu yolla, dükkanlar, ofisler, orta-sınıf apartmanlarından elde edilen ek ücretlerle sosyal tesisler ve sübvansiyonlu konutlar inşa edilmiştir. Bu vergiler özel olarak oluşturulan bir hesapta toplanarak, projenin finansmanı sağlanmıştır.

Tunus'ta uygulanan bu pilot proje, düşük gelirli ailelerin konutlarının iyileştirilmesiyle sosyal, inşa edilmiş tarihsel çevrenin korunması ve çağdaş yaşama kazandırılmasıyla kültürel yararlar sağlamıştır. Projenin bu niteliği, Tunus Hükümetinin 1980'lerden sonra geliştirdiği politikaların denenmesini sağlamış, ayrıca bu projeye kadar, yalnızca kendi evini yapana yardım projelerini destekleyen Dünya Bankası uzmanlarının dikkatini benzer sorunlar yaşayan geleneksel Arap kentlerine çekmiştir.

MARE KONUT YERLEŞİMİ

Guanabara Körfezi, Rio de Janeiro, Brezilya

Demetre Anastassakis, Andrea Fiorini, Valeria Magiano Hazan

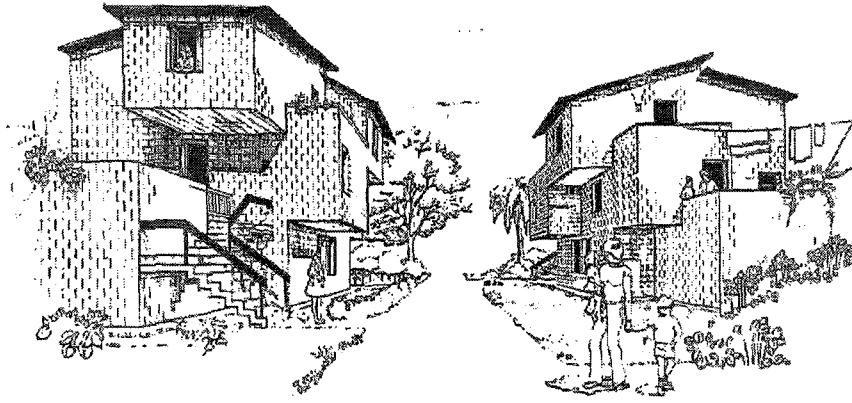


Şekil 5.10 Maré Konut Grubu Görünüşü

(Architectural Review, 2000, s.67)

Rio de Janeiro kentinde nüfusun üçtebirinin yerkaymaları ve sel baskınları tehlikesi bulunan araziler üzerinde kurulan “favela” adı verilen gecekondu yerleşimlerinde yaşadığı belirtilmektedir. Favelalar önceleri orada yerleşenlerin başka yerlere taşınabileceği düşünülerek geçici yerleşimler olarak görülmüştür. Favelalarda sosyal sorunların artmasıyla yönetimler bu alanların varlıklarını kabul edip kamu fonlarını bu yerleşimlere altyapı götürmek için kullanmaya başlamışlardır. Bu çalışmalarda, kendi kendilerini yöneten birimler, niteliksiz işçiler ve gönüllü teknisyenlerle favelalara kanalizasyon ve içme suyu sistemleri sağlanmıştır.

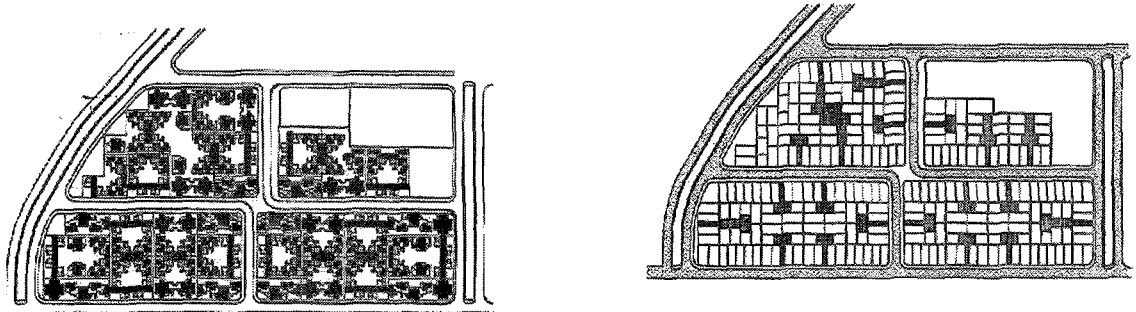
Rio’nun süregelen daha çok ve daha iyi konutlara gereksinmesi ancak çok yakın bir zamanda devletin dikkatini çekmiştir. Bu anlamda kentin konut birimi birkaç ilginç konut geliştirme programını yürürlüğe sokmuştur. Bu konut geliştirme programları konut sağlamaktan çok ekonomik gerçekleri ve karmaşık sosyal ilişkileri kabul ederek sosyal ve kentsel bütünleşmeyi amaçlamışlardır.



Şekil 5.11 Maré Konut Yerleşimi Sokak Görünüşü

(Architectural Review, 2000, s.67)

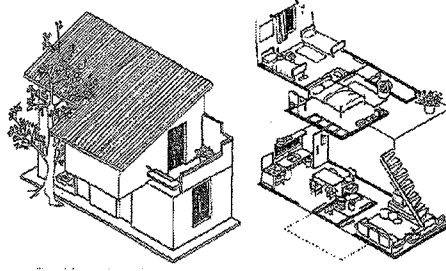
Maré, Rio'nun kuzey doğusunda, Guanabara körfezi kıyısında körfezin doldurulmasıyla elde edilen arazi üzerinde kurulmuş bir yerleşimdir. Körfezin kenarında dengesiz arazi üzerinde, sel baskınlarına maruz kalan, kanalizasyon ve temiz içme suyu yokluğu nedeniyle hastalıkların görüldüğü favelaların yerine kurulmuştur. 630 aile için inşa edilen konut alanında geleneksel köylerin karmaşık sokak dokusu, konut formları ve açık alanlarına benzeyen mekanlar tasarlanmıştır. Favelalarda tekrarlanan geleneksel yerleşim elemanlarının oluşumunda topografik etkilerle birlikte tanınmış biçimlerin yaratılması için harcanan çaba etkili olmuştur. Maré'de mimarlar doğallığı vurgulayan ucuz ve kolay bulunabilen malzemeleri kullanmışlardır. Favelaların yapımında da yaygın olarak kullanılan ve özel bilgi ya da gelişmiş araçlarla uygulanması gerekmeyen dikine delikli tuğlaların kullanıldığı bir yapım sistemi geliştirmişlerdir.



Şekil 5.12 Maré Konut Yerleşim Planı ve Yerleşim Şeması

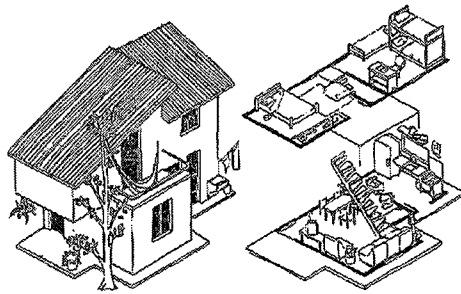
(Architectural Review, 2000, s.68)

Yerleşim dört farklı ve eşit olmayan bloğun batıda bir kanalla sınırlanan dörtgen bir alanda kurulmasından oluşmuştur. Bloklar ortada bir meydan ve toplantı alanı oluşturarak buluşan yollarla ayrılmıştır. Kanala bitişik diğer açık alanlar yeni yerleşimi kanalın karşı kıyısındaki eski yerleşime bağlamaktadır.

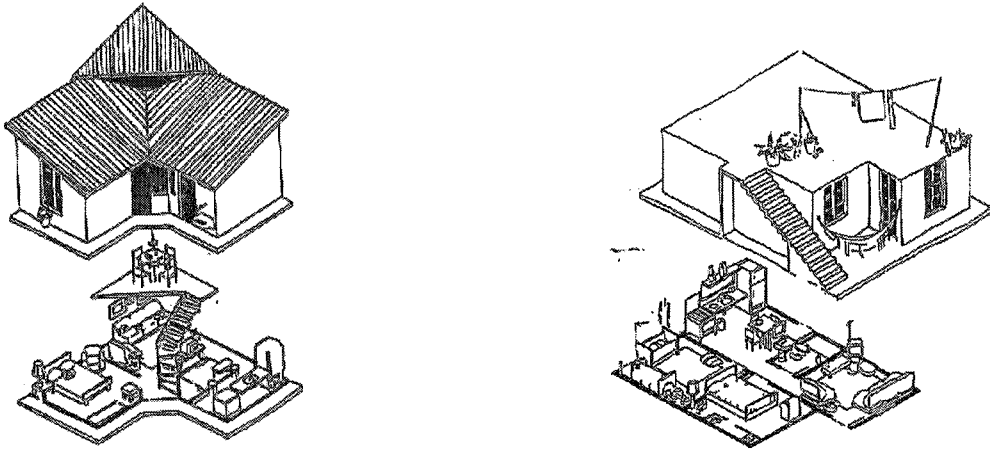


Şekil 5.13 Maré Konut Yerleşimi A Tipi İki Katlı Konut
(Architectural Review, 2000, s.69)

3 x 3 x 2.6m. ölçülerinde temel bir hacmin katlarından ve bölmelerinden dört farklı konut türü oluşturulmuştur. Her blok, ulaşım yollarıyla bağlanan avlular etrafında dizilmiş konut gruplarından oluşmaktadır. Konut grupları üç ya da dört katlı olarak tasarlanmıştır. Çeşitli gruplandırmalar, açık teraslar ya da çıkma odalar oluşturmakta, üst katlardaki konutlara açık merdivenlerle ulaşılmaktadır. Sonuç olarak, özel ve güvenli açık alanlar oluşturulmuştur. Yerleşimin karmaşık görünüşüne rağmen paylaşılan duvarlar, döşemeler, çatılar ve temellerle ekonomik bir yerleşim oluşturulmuş, yerel malzemeler ve yerel işçilik kullanılmıştır.



Şekil 5.14 Maré Konut Yerleşimi B Tipi İki Katlı Konut
(Architectural Review, 2000, s.69)



Şekil 5.15 Maré Konut Yerleşimi C ve D Tipi Tek Katlı Konutlar
(Architectural Review, 2000, s.69)

ARANYA KONUT ALANI

Indore, Hindistan

1983

Balkrishna V. Doshi

1983 yılında, Vastu-Shilpa Kuruluşundan Indore merkezinden 6 km. uzakta, Delhi-Bombay yolu üzerinde Yeni Aranya kentini planlaması istenmiştir. 85 hektarlık arazinin altı parçaya bölünerek parçaların merkezi omurgaya bağlanması, katı bir gridal yerleşim planlanmasına alternatif olarak düşünülmüştür. Komşuluklar içinde konutlar 10'lu gruplar halinde biraraya gelmektedir. Taş döşenmiş yaya yolları ve açık alanlar konut gruplarını alışveriş, ofis ve konut kullanımlarının bulunduğu merkeze bağlamaktadır. Her 20 konut için bir su deposu bulunmakta ve yerleşime su üç yerel kaynaktan sağlanmaktadır. Daha yüksek gelir gruplarının yerleştiği alanlarda elektrik havadan kablolarla taşınmakta, düşük gelirliilerin yerleştikleri bölümlerde kablolar yeraltından geçmektedir. Gelir seviyelerine göre değişik yerleşme düzenleri getirilmiştir. Düşük gelirliiler her bölümün ortasında, daha yüksek gelir grupları merkezi omurga üzerinde ya da ana caddelerin üzerindeki parsellerde yerleşmişlerdir. B. V. Doshi'nin örnek konutlarında (80 konutluk bir grup), insanlar kendi evlerini tuğla, taş ve çimento ile inşa etmişlerdir. Ailelerin ödemeleri aylık olarak gelirlerine uygun biçimde yapmaları söz konusu olmuştur. Doshi'nin örnek konutları sayısız çeşitleme gösterse de, bu çeşitlemeler örnek alan dışında çok az uygulanmıştır. Projenin mekansal başarıları yanında, Müslümanların, Hinduların ve diğerlerinin komşuluklarda birarada yaşamasını, işbirliğini, komşuluğu, hoşgörüyü teşvik eden sosyal başarıları bulunmaktadır.

Aranya'nın tasarımından önce Indore'deki gecekondu yerleşimlerinde yapılan bir araştırma, yoksulların ciddi toprak ve kaynak yokluğunda kendilerine nasıl barınak sağladıkları konusunda aydınlatıcı olmuştur. Bu çalışmadan, komşuluk sokakları, konut genişlemeleri, küçük dükkanlar, işyerleri, meydanlar ve ağaçlar konusunda bilgi edinilmiştir. Komşuluk sokaklarının çalışılması bu alanların sadece dolaşım

alanları olmadıklarını, çeşitli sosyal, ekonomik ve evle ilgili aktiviteler için kullanıldıklarını göstermiştir. Bu alanlar için geçerli hiyerarşiler ve istenen fiziksel nitelikler saptanmıştır. Konut genişlemelerinin konutun önünde yer alan mekanlarda gerçekleştiği belirlenmiş ve kamusal alanda olsalar da kullanımları ve fiziksel değişiklikleriyle özel alan karakterinde oldukları belirtilmiştir. Bu alanlar yalnızca konutun değil, tüm yaşam alanının kalitesini arttırmıştır. Küçük dükkanlarla ilgili çalışma bunların minimum yatırımla canlılık sağlayan elemanlar olarak önemlerinin anlaşılmasını sağlamıştır. Bu çalışmalar Aranya'nın tasarım metodolojisinin oluşturulmasını ve tasarım sürecinin detaylandırılmasını sağlamıştır.

Geleneksel Hint kasabalarının yoğun, az katlı, dar sokaklar ve avlular oluşturan yapısı sıcak ve kuru iklime çok uygun olduğundan, bu doku Aranya'da da elde edilmeye çalışılmıştır. Bir arsa ve altyapı sunumu projesi olarak Aranya, alışılmış konut üretim biçimlerinden farklıdır. Altyapılı parsellerde temel bir çekirdek konut oluşturulmuş ve kullanıcıların zaman içinde kaynak sağladıkça konutlarını genişletecekleri öngörülmüştür. Burada önemli bir nokta, uygulanacak yapı malzemelerinin, teknik becerilerin, finansmanın ve basit bina yönetmeliklerinin sağlanmasıdır. Bu projelerde ekonomi çok önemli olduğundan İngiliz kolonisi zamanından kalma bina yönetmelikleri yerine söz konusu sosyo-ekonomik bağlamda geçerli yeni standartlar geliştirilmiştir.

Arsa ve altyapı sunumu projelerinde arazi planlaması, yerleşmenin geliştirilmesi ve genişletilmesi burada yerleşecek insanlar tarafından yapılacağı için özellikle önemlidir. Altyapının seviyesine göre, arsa ve arsa gelişimi maliyeti projenin ödenabilirliğini ve verimliliğini belirlemektedir. Altyapısı sağlanmış parseller üzerinde yapılacak konut birimlerinin sayısının artması konutların ödenabilirliğini arttırmaktadır. Yol ağlarının ve kamusal alanların planlanması konut parsellerinin sayısını arttıracak biçimde yapılmalıdır. Kamusal alanların geleneksel kasaba ve kentlerde olduğu gibi çok işlevli olarak düşünülmesi daha çok konut alanı ayrılmasını sağlamaktadır. Bugün geçerli olan planlama normları, toplu konut alanlarında gereği gibi kullanılmayan, tanımsız çok fazla açık alan oluşturmaktadır.

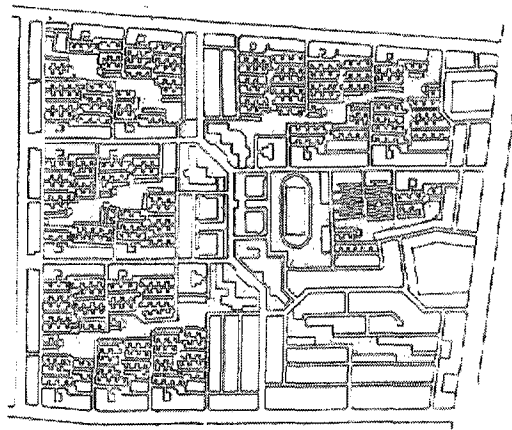
Açık alanların miktarı, dağılımı ve yol ağlarının tasarımı uygun arazi kullanımında çok önemli kriterlerdir.

Mevcut yerleşimlerde uygulanmakta olan bölgelere ayırma (zoning) düzenlemelerine göre her konut alanında diğer aktivitelere de yer ayrılması projeye katılımı arttırmaktadır. Konut dışı kullanımların, özellikle ticari olanların yol ağlarının etrafında yerleştirilmesiyle daha fazla gelir elde edilmesi sağlanmakta, bu alanlardan ve yol kenarlarındaki daha büyük parsellerden elde edilen gelirle düşük gelirli için ayrılmış olan parseller sübvans edilebilmektedir. Aynı zamanda çeşitli arazi kullanım biçimlerinin ve farklı büyüklükteki parsellerin varlığı, çeşitli ekonomik grupların ayrımını engelleyerek homojen toplulukların oluşmasını sağlamaktadır.

Altyapı, özellikle yollar, su ve kanalizasyon arazi gelişim maliyetinin en pahalı bileşenleridir. Bu nedenle bunların tasarımı verimlilik açısından önemlidir. Yerleşim planından servis çekirdeklerinin tasarımına kadar altyapı sistemlerinin seçimi, planlaması ve uygulanmasında maliyetin azaltılması üzerinde durulmalıdır. Önceden tasarlanmış bir alana altyapı götürmek yerine yerleşim ve altyapının birarada tasarlanması ve uygulanması sağlanmalıdır.

Aranya'nın Planlaması ve Tasarımı

Yerleşimin tasarımındaki ana amaç, yerleşenlerin sosyo-kültürel yapılarına ve yaşam biçimlerine uygun bütün bir habitat yaratmak olmuştur. Bu nitelikteki bir çevreye kullanıcıların ödeyebilme kapasiteleri içinde ulaşılması gerekmiştir. Konutların türü ve büyüklüğü, ortak tesislerin ve yolların standardı, alan ve mekan kaliteleriyle ilgili kararlar ödenebilirlik ve pazarlanma objektifleri gözönüne alınarak verilmiştir. Bu önemli kararlar kentin mekansal organizasyonundan önce alınmıştır. Gelir dağılımı, parsel büyüklükleri, çeşitli gereksinimler için tesisler ve servisler arazi kullanımını ve projenin piyasaya sunumunu güçlendirecek biçimde geliştirilmiştir. Bu çerçevede inşa edilmiş çevre fiziksel, işlevsel, teknolojik ve finansal kriterlere göre geliştirilmiştir.



Şekil 5.16 Aranya Yerleşim Planı

(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.30)

Ekonomik planlama açısından değişik büyüklüklerde konut parselleri oluşturulmuş ve bunların bir kısmının kar edilerek yüksek gelir gruplarına satılmasıyla, düşük gelirli parselleri için sübvansiyon sağlanmıştır. Yine yerleşimdeki ticaret alanları artırılarak da pazarlanabilir alan oluşturulmuştur. Başlangıç nüfus dağılımı hektar başına 430 kişi olarak hesaplanmış bunun zaman içinde 650 kişiye yükselebileceği düşünülmüştür. Kent içinde eğitim, sağlık, rekreasyon alanları gibi tesislerle birlikte içme suyu, elektrik, kanalizasyon ve yolları içeren gerekli altyapı sağlanması planlanmıştır. Her aktivite sistemi nüfus eşikleri ve alan gereksinimleri dikkate alınarak analiz edilmiştir. Çeşitli tesis ve donanımlar için gerekli alan ve başka gereksinimler planlanırken kasabanın gelecekteki nüfusu olarak tahmin edilen 65000 kişi esas alınmıştır.

Eğitim tesisleri planlanırken bu tesisler için gerekli alan hesaplanmıştır. Çeşitli seviyelerde eğitim tesislerinin mekansal organizasyonu için temel oluşturan nüfus eşikleri çok önemlidir. Bir ilkokulun 7000-8000 kişiye hizmet verdiği düşünülerek Aranya bölümlere ayrılmıştır. Gerektiğinde ilk ve orta okulların birleştirilmesi alan ve başka kaynaklardan tasarruf sağlamıştır. En yüksek eğitim tesisi olarak kentin tümüne hizmet verecek bir bilim merkezi düşünülmüştür. Eğitim tesislerinin sayısına karar verildikten sonra alanlarına karar verilmesi gerekmiştir. Bu konuda çeşitli kentlerde yapılan araştırmalar mevcut eğitim tesislerinde kullanılan yeterli mekanların standartlarda belirtilenlerden daha küçük olduğunu ortaya koymuştur. Bu

nedenle tesislerin kalitesinden ödün vermeden çoklu mekan kullanımlarıyla alanların küçültülmesi tasarlanmıştır. Topluluk için planlanmış park ve oyun alanlarının okullar tarafından da kullanılmasıyla önemli miktarda alan kazanılmıştır.

Aranya projesinde daha çok evlere eşlik eden küçük açık alanlar tercih edilmiştir. Bunların ulaşım, oyun alanı, otopark olarak ya da gelir getiren aktiviteler için kullanılabileceği düşünülmüştür. Bu işlevler yanında bu alanların özel alan (territory) tanımlayarak farklı mekanlara kimlik vereceği düşünülmüştür. Çeşitli seviyelerde açık alanların türü ve büyüklüğüne karar verildikten sonra tüm yerleşim için gerekli toplam açık alan miktarı hesaplanmıştır. Konut seviyesinde açık alanlar avlular, ön ve arka bahçeler olarak düşünülmüştür. Yarı-özel alanlarda (8-12 konut için) 20-40 metrekarelik küçük açık alanlar düşünülmüştür. 20-40 hanehalkı için 100-200 metrekarelik meydanlar düşünülmüş, yüksek gelir alanlarında bu meydanlar önerilmemiştir. Bir sonraki açık alan seviyesi komşuluklar olarak düşünülmüş, tüm yerleşimde en çok bu tür açık alanlar yer kaplamıştır. Bölüm seviyesindeki açık alanlar, yaya yolları sistemiyle birbirine bağlanan daha geniş meydanlar olarak tasarlanmıştır. Çeşitli eğitim tesisleri ve başka sosyal tesisler bu alanlar boyunca yerleştirilmiştir. Kamusal açık alanların en genişisi olarak bütün kent için bir oyun alanı planlanmıştır. Bunlara ek olarak lineer yeşil alanlar boyunca oluşturulan yaya yolları aile başına düşen açık alan miktarını 12.4 metrekareye kadar arttırmıştır.

Ticari aktivite alanları toplam arazi kullanımı içinde çok küçük bir yer tutmasına karşılık, buralardan elde edilen gelirle projenin hayata geçişi kolaylaşacağından bu alanların yer seçimi çok önemlidir. Aranya'da ticari aktivitelerin gereksinimleri çeşitli hiyerarşik seviyelerde çalışılmıştır.

Kentin Mekansal Organizasyonu

Konut ve aktivite strüktürü kurulduktan sonra önerilen hiyerarşilerde kasabanın mekansal organizasyonu ile ilgili kararlar alınmıştır. Bu seviyede tasarım sürecinde dikkat edilecek noktalar; genel arazi kullanımı ve pazarlanabilir alanların Hindistan bağlamında ekonomik planlamayı yansıtmaması, çapraz-sübvansiyonla projenin

kendisini finanse etmesi, gelecekteki büyümeyi barındıracak biçimde nüfus yoğunluklarının tasarımı olarak belirlenmiştir. Bunlara ek olarak tüm temel sosyal ve kurumsal tesislerin yapılması, yoğun trafiğin engellenerek çevrenin bütünlüğünün sağlanması, sosyal ve merkezi tesislerin kolay ulaşılabilir olması, kent için odak noktası olan bir merkez tasarımı, iyi düzenlenmiş bir açık alan, ticari alan ve yol hiyerarşisi oluşturulması, farklı alanlar ve aktivitelerin bütünlüğünün sağlanması planlanmıştır.

Kent içinde çeşitli tesislere ulaşım söz konusu olduğunda yaya ve bisikletlilere öncelik tanınmıştır. Böylece yoğun araç trafiği engellenmiştir. Çeşitli aktivitelerin formu ve yeri, yol ağı, açık alan, ve inşa edilmiş çevre sistemi bu yaklaşımı yansıtmaktadır. Evden çeşitli aktivitelere yürüyüş uzaklığı bütün seviyelerde tasarım kararlarını belirlediğinden sosyal ve merkezi tesisler kolay ulaşılacakları noktalarda yerleştirilmiştir. Bu anlamda kamusal, ticari ya da diğer tesislerin 7-8 dakikalık yürüyüş mesafesi, komşuluk içi yeşil alanlar ve yerel tesislerin 5 dakikalık yürüyüş mesafesi, topluluk meydanlarının, konut grupları ve sokaklar için alışveriş olanağı sağlayan dükkanların bulunduğu küçük açık alanların 2 dakikalık ve iş platformlarının, iş alanlarının ve dışarıda bulunan yarı-özel alanların 1 dakikalık yürüyüş mesafesi içinde tasarlanmalarına karar verilmiştir. Ulaşılma seviyeleri bağlamında hiyerarşilerin açıklığı, insan ölçeğine uygunluk sağlamış ve yerleşime canlılık kazandırmıştır.

Kentin Odağı ve Kimliği

Aranya kentinin tüm Indore'nin kentsel dokusuna uyum sağlaması buna karşılık içinde sosyal ve ekonomik aktivitelerin gelişebileceği kendi tek ve farklı kimliğini yansıtmayı planlanmıştır. İnşa edilmiş çevrenin kimliğini güçlendirmenin bir yolu olarak kasabaya bir odak sağlanması düşünülmüştür. Çeşitli konut-dışı aktiviteler gruplandırılarak bu odak oluşturulmuştur. Kent içinde odağın oluşturulabileceği iki alandan biri olan merkezi bir yer seçilmiştir. Diğer bölge kentin diğer kısımlarından daha kolay ulaşılacak bir nokta olmasına karşılık kentin bazı bölümlerine uzak kalmaktadır. Merkezde tasarlanan odak, kentin en uzak kesimlerine bile 10 dakikalık

yürüyüş mesafesi içindedir. Bu odağın kent merkezi olarak bir düğüm noktası olabilmesi için bu alandaki bina formları kasabanın diğer kesimlerinde yapılanlardan farklılaştırılmıştır.

Odağın yerine karar verildikten sonra, geleneksel Hindistan pazarlarının lineer formunun odak için uygun olacağı düşünülmüştür. Bu lineer merkez formunun, dairesel olana göre kasabanın tüm kesimlerinden daha kolay ulaşılabilir olacağı düşünülmüştür. Bundan sonraki karar önerilen kent merkezine bağlantıların tasarlanmasıdır. Aktivite hattının arazinin kuzeyini ve güneyini birleştirmesine karar verilmiştir. Bunun için öngörülen yol ağının yoğun trafiği engelleyerek kasaba merkezine ulaşım sağlaması düşünülmüştür. Arazinin kuzey ve güneyini birleştiren hat, iki noktada kırılarak sürekliliği bozulmuş böylece hızlı ve yoğun trafik engellenmiştir. Yol ağı ve açık alanlar sistemi kent merkezinde biraraya gelerek mekansal organizasyonu tamamlamaktadır.

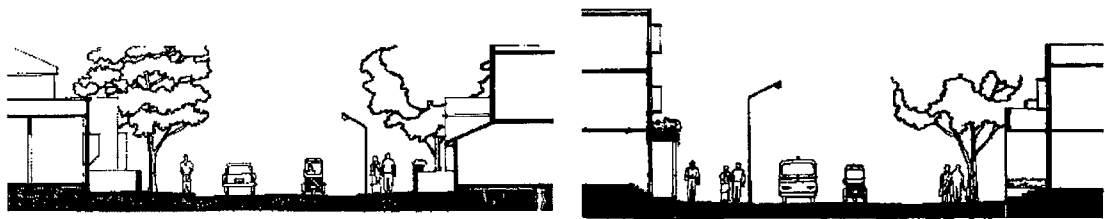
Yalnızca tesis ve donanımlarıyla odak işlevi gören bir kent merkezi elde etmek mümkün olmadığından, daha alt derecelerdeki tesis ve donanımların da yerleşim içinde dağılımı tasarım açısından önemlidir. İkincil tesislerin kent merkeziyle bağlantıları güçlü tutularak yerleşim içinde düzenli ve eşit dağılımlarına karar verilmiştir. Çeşitli aktivitelerin konutlara çok yakın olarak tasarlandığı bu sistem geleneksel kent ve kasaba dokularında var olan konut-aktivite alanı ilişkisiyle de uyum göstermektedir.

Kent seviyesinde açık alan, bir oyun alanı ve pazar etrafında sıralanmış kamu alanlarından oluşmuştur. Kent bölümü (sector) seviyesinde açık alanlar yaya yollarıyla kent merkezine bağlanan, komşuluk merkezinde sürekli alanlar olarak düşünülmüştür. Çeşitli ticari aktiviteler ve sosyal tesisler bu sürekli yeşil alanlar boyunca düzenli dağılımları sağlanarak yerleştirilmiştir. Böylece tasarımda bütüncül bir açık alan ve başka aktiviteler hiyerarşisi elde edilmiştir.

Yol Ağı

Kent seviyesinde genel olarak basit bir düzenlemesi olan, düzenli konut parsellerinin oluşmasını ve trafiğin esnek akışını sağlayan gridal bir yol ağı uygulanmıştır. Yol ağı sistemi, çeşitli aktivitelere bağlantı ve beklenen trafik hacmiyle orantılı bir genişlik hiyerarşisiyle kurulmuştur. Küçük yolların yerel sokakları besleyen arterlere, bunların da kentin yol ağına bağlandığı yol ağı hiyerarşisi kentin mekansal organizasyonunda da okunmaktadır. Merkezi omurga ve bölüm yollarına kırılma ve bölüntüler yapılarak yoğun trafik engellenmiştir. Yol ağı içinde 'T' ve 'Y' kavşaklar oluşturulmuştur. Bu kavşaklar düzenli trafik akışı sağladıkları ve kaza oranını düşürdükleri için tercih edilmiştir. Bölümlerdeki yol ağları bütün kenti altı komşuluğa ayırmakta böylece mekansal organizasyon hiyerarşisi de sağlamaktadır. Kent ve bölüm seviyelerinde sınırlar yol ağlarıyla tanımlanırken, topluluk ve konut grubu ölçeklerinde sınırlar yeşil alanlar ve çeşitli sosyal tesislerle tanımlanmıştır. Bu şekilde bölüm sınırları yollarla açıkça ayrılmış ama daha alt konut grubu ve sokak seviyelerinde sınırlar belirsiz kalmış ve yerleşenlere kendi sosyal gruplarını oluşturmak için yeterli esneklik sağlanmıştır.

Yol ağı hiyerarşisi içinde araziye kente bağlayan 60 m. genişliğindeki ana yol, arazinin üç tarafını çevreleyen 30 metre genişliğindeki kent yolları, kasaba merkezini kentin diğer kısımlarına bağlayan 15 metre genişliğinde merkezi yol ve kasaba bölümlerini ayıran 12 metre genişliğinde yollar bulunmaktadır. Araziyi çevreleyen yolların özel olarak tasarlanmış giriş ve çıkış noktaları trafiğin kent seviyesinde kesintisiz akmasına olanak tanımaktadır.



Şekil 5.17 Aranya Yerleşimi Yol Genişlikleri
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.34)

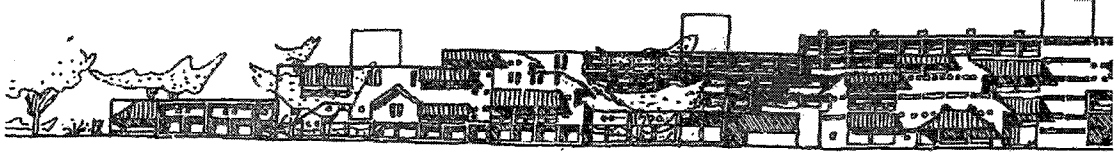
Konut Alanları Dağılımı

Aranya'nın planlamasındaki sosyal idealizm, ırk ve sınıf ayrılıklarını önleyecek biçimde sosyal hareketlilik ve iletişim sağlamak olmuştur. Dengeli topluluk kavramı içinde tüm üyelerin karıştırılması sağlanmıştır. Öte yandan, insanların kendi sosyal ve ekonomik grupları içinde olmayı tercih etmeleri nedeniyle daha yüksek gelir grupları için daha büyük parseller oluşturulmuş ve bunlar ana sokak ağına bitişik olarak arazinin güney-doğu köşesinde konumlandırılmıştır. Bu biçimde yol ağından ve kent merkezinden bu parsellerin daha yüksek fiyatlara satılabilmesi için yararlanılmıştır. Aynı zamanda çeşitli gelir gruplarının kesin ayrılmalarını önlemek için parseller eş merkezli halkalar boyunca alanları azaltılarak dizilmişlerdir. En dış halkadaki parseller daha büyük oldukları ve araç ulaşimleri daha kolay olduğu için daha pahalı olmuşlardır. Düşük gelirli için planlanan parseller komşuluk içlerinde yeşil alanların çevresinde ve yaya trafiğinin vurgulandığı alanlarda yer almıştır. Bu küçük parsellerin biraraya gelmesiyle oluşturulan doku, yüksek yoğunluk etkisini azaltmış ve sosyal etkileşimi teşvik eden daha düşük maliyetli alanlar sağlanmıştır.

Kent Merkezi Planı

Kent Merkezi alışveriş, konut ve ofis kullanımlarının bulunduğu dört bina grubundan oluşmuştur. Omurganın iki ucunda iki bina grubu halinde sosyal tesisler yerleştirilmiştir. Bu dört bina grubunun yol cephesindeki zemin katlarında geniş dükkanlarla ve arka cephelerinde yeşil alanlara bakan daha küçük dükkan ve atölyelerle ticari kullanımlar önerilmiştir. Bu binaların üst katları ofis ve konutlara ayrılmıştır. Kent merkezinde konutlara, merkezin iş saatleri dışında da canlı olmasını sağlamak için yer verilmiştir. Merkezde en çok beş kata çıkılmış, komşuluklar içine girilip yol genişlikleri azaldıkça yükseklikler de üç ya da iki kata kadar düşmüştür. Bütün yerleşim için yeteri kadar otopark alanı düşünülmüştür. Kent merkezinde daha alt düzeydeki ticari aktiviteler ve atölyelere de servis veren iki yol bulunmaktadır. Omurga yol, dört bina grubu içineki meydanlar ve avlular içinde ilginç kamu alanları oluşturmuştur. Kent için oyun alanı eğitim ve spor tesisleriyle birlikte kent merkezinin arkasına yerleştirilmiştir. Planlamanın başka bir önemli kararı ana

caddelerde yer alan binalara karışık kullanımlar önerilmesidir. Böylece bu parsellerde yer alan konutların ticari kullanımlar kazanabilmesi sağlanmıştır.



Şekil 5.18 Aranya Kent Merkezi Görünüşü
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.38)



Şekil 5.19 Aranya Kent Merkezi Kesit
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.38)

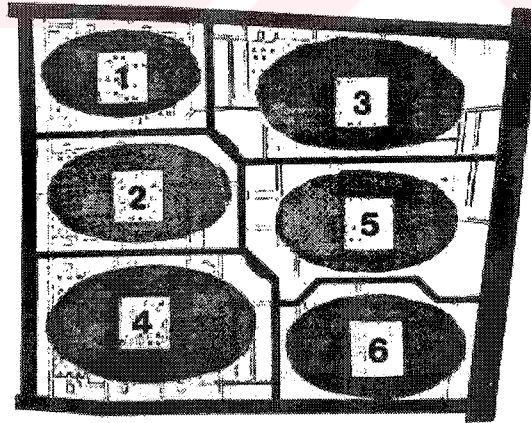
Bölüm Seviyesinde Planlama

Bölüm ya da komşuluk tasarım ilkeleri; her bölüme sınır hissi sağlanması, her bölüme trafik giriş noktaları sağlanıp yoğun trafiğin engellenmesi, yerel tesislerin kolay ulaşılabilir olmaları, her bölümde seçilebilen alt toplulukların oluşturulması, çeşitli gruplar arasında etkileşim ve bütünleşmenin desteklenmesi, açık alanların düzenli dağılımının sağlanması, çoklu ve çakışan arazi kullanımlarının oluşturulması, yaya ve araç trafiğinin ayrılması, arazi kullanımı, yollar ve başka altyapıların en

uygun biçimde yapılandırılması, her seviyede toprakla bağlantı kurulması, yerel tarihi ve iklimsel özelliklerin inşa edilmiş çevrede yansıtılması, doğal özellikler ve referans noktalarının (landmark) etkin biçimde kullanılması olarak sıralanmıştır.

Bölüm Oluşumu

Kent ayırt edilebilen altı komşuluğa bölünmüştür. Yol ağları bu bölümleri oluşturdukları gibi komşuluklara giriş noktaları tanımlamış ve yoğun araç trafiğini engellemişlerdir. Aranya'daki altı komşuluk 7000-12000 kişiden oluşturmaktadır. Bu komşulukların oluşturulmasındaki temel amaç; hiyerarşi oluşturarak işlevsel olarak yerel tesislere ya da aktivitelere ulaşımı kolaylaştırmak olsa da bu yaklaşım bir topluluk hissi ve yerleşenler arasında sosyal etkileşim oluşmasını sağlamıştır. Her komşuluğun nüfus dağılımının homojen olacağı öngörülmüştür. Komşulukların kent içindeki yeri nüfus yapılarında belirleyici olmuş, kentin güneydoğusunda bulunan komşulukta daha yüksek gelir grupları yerleşirken, kuzeydoğu ve kuzeybatı komşuluklarında orta ve düşük gelir grupları yerleşmiştir. Bu yerleşim planı yapılırken öngörülen konut grubu ya da sokak seviyesinde nüfus yapısının daha homojen olması sağlanmıştır.

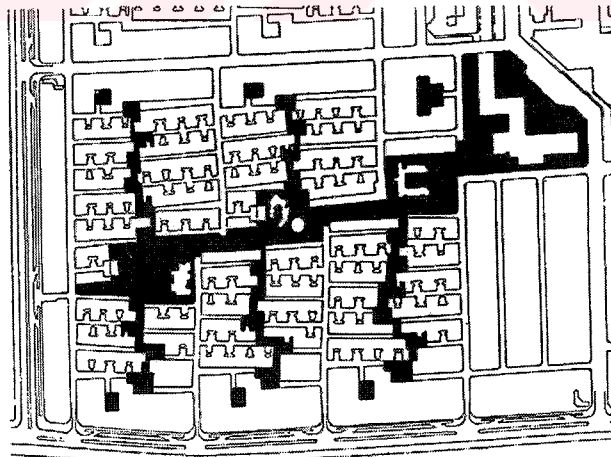


Şekil 5.20 Aranya Bölüm Oluşumu
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.34)

Açık Alan Dağılımı

Bölüm seviyesinde açık alanlar lineer bir şekilde geliştirilerek bir topluluk hissi sağlanması amaçlanmıştır. Lineer yeşil alanın kendisi bir yaya yolu oluşturarak ana yol ağında kestirmeler oluşturmaktadır. Her bölümdeki yeşil alan bölümü farklı parçalara ayırmış ve bölümleri kent merkezine bağlamıştır. Her bir konuttan açık alana ve bölümdeki topluluk tesislerine beş dakikalık yürüyüşle ulaşılması planlanmıştır. Açık alanların dokusu ve dağılımı çeşitli tesislerin yerleriyle ve yol ağıyla yakından bağlantılıdır. Bütün bu elemanlar birleşerek kentin yapısını oluşturmaktadır.

Bölüm seviyesinde açık alan formu yer yer genişleyerek çeşitli tesisleri içine alan dar şeritler olarak belirlenmiştir. Böylece topluluk aktiviteleri kamusal alanlarla bütünleştirilmiş ve okul alanlarının tüm topluluk tarafından oyun ve rekreasyon alanı olarak da kullanılması sağlanmıştır. Bu yeşil alanlarda enformel alışverişe izin verilerek alanın optimum kullanılması amaçlanmıştır. Bu lineer açık alanlar daha küçük meydanlar ve sokaklara bağlanarak hiyerarşik bir düzen oluşturulmuştur. Açık alanlarda sosyal tesislerin yerleştirilmesiyle bu alanların daha iyi kullanılması, bakılması ve denetimi sağlanmıştır.



Şekil 5.21 Aranya Açık Alan Dağılımı
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.42)

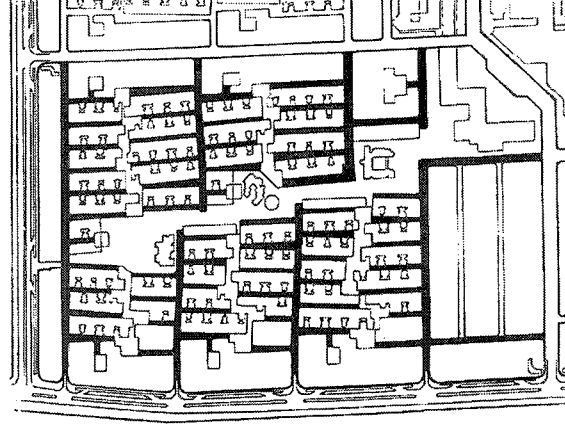
Sosyal Tesislerin Dağılımı

Her bölümde dört ilkokul, iki ortaokul, üç sağlık ocağı, toplam 5000 metrekarelik formel ticaret alanı ve 500 metrekarelik enformel ticaret alanı düşünülmüştür. Bu tesislerin varlığıyla her bölümün kendine yeterli, yaşayan bir alan olması tasarlanmıştır. Topluluk aktiviteleri açık alanlarla birleştirilerek çoklu kullanımlar öngörülmüştür. Yaya yolları bölüm seviyesinde topluluk tesislerini kent merkezine bağlarken, formel ticaretin yeşil alanlar boyunca düzenlenmesi düşünülmüştür. Kamusal alanlarda düzenlenen bu tesisler açık alanların algılanan büyüklüklerinin artmasını sağlamıştır.

Bölüm İçi Yol Ağı

Aranya için uygun bir dolaşım ağı tasarlanırken, yerleşimin çeşitli elemanları ayrıtedilmiş, korunmuş ve güçlendirilmiştir. Kent için gridal bir yol ağı önerilirken, bölüm seviyesinde kılcal yol sistemi tasarlanmıştır. Çıkmaz sokak olarak sonlanan her küçük yol bütüne dallarla bağlanmaktadır. Genel doku bütün alana yayılan bir labirent sistemidir. Mahremiyet korunmuş ve trafik dışarıda tutulmuştur. Sokaklardaki katı hiyerarşi çok yakın noktalara bile dönerek ulaşımı zorunlu kılacağından, alt derecelerdeki yolları birbirine bağlayan lineer açık alanlar tasarlanmıştır. Bu sistem genel sokak dokusunda kestirmeler oluşturmuş ve yerleşim içinde her noktaya kolay ulaşılmasını sağlamıştır. Yol ağının yerleşimin topografik özellikleri gözetilerek diyagonal hareket sağlaması yerleşimin görsel karakterini güçlendirmiş ve daha önemlisi iç sokaklarda yoğun trafiği önlemiştir.

Bölüm içinde üç düzeyde yol hiyerarşisi kurulmuştur. 7.5 metre genişliğinde ana ulaşım yolları, 4.5 metre genişliğinde ara ulaşım yolları ve 1.5 metre genişliğinde yaya yolları kullanılmıştır. Araç yolları trafiği hafifletecek biçimde ‘T’ kavşaklarla bağlanmıştır. Komşuluklara sadece belli noktalardan girilmesi komşuluk alanını güçlendirmiştir. Yüksek gelir gruplarının yerleştikleri bölgelerde araç trafiğine uygun daha geniş yollar tercih edilmiştir.



Şekil 5.22 Aranya Bölüm İçi Yol Ağı
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.44)

Yol planlamasını yönlendiren kavramlardan biri bölüm yollarını dik kesen yaya yolları sistemidir. Bölümlerde açık alan sistemleri boyunca uzanan yaya yolları yerel tesisleri birbirine bağlamaktadır. Peyzaj düzenlemeleri yapılmış kamu alanları da yaya yolları üzerine yerleştirilmiştir. Hedef nüfusun araç mülkiyet oranının düşük olacağı öngörüldüğünden yaya yollarının yoğun kullanımı amaçlanmıştır. Yaya yolları araç yollarından tamamen ayrılmamıştır. Araç yolları yaya yollarına birkaç noktada bağlanmakta ve bu alanlarda çeşitli sosyal ve ticari tesisler yer almaktadır.

İnşa Edilmiş Çevrenin Yönlenmesi ve Yapısı

İklim bir yaşam çevresinin tasarlanmasında önemli elemanlardan biridir. Tüm kentte her bina için yönlenmenin değerlendirilmesinin kentin genel mekansal organizasyonuna etkisi büyük olmuştur. Parsellerin çoğu sadece sıraev gelişimine izin verecek ölçüde küçük tutulmuştur. Sıraev bloklarının kuzey-güney doğrultusunda yerleştirilmesiyle konut cephelerinde ışıma azaltılmıştır. Parsel büyüklükleri bina formları içinde avlular oluşturulmasına uygun olacak biçimde belirlenmiştir. Konut sıralarının kuzey-güney doğrultusunda uzanmaları nedeniyle yarı-kamusal alanlar da bu doğrultuda planlanmış ve bitişik binalar tarafından gölgelenmişlerdir. Sonuç olarak inşa edilmiş çevre geleneksel kentlere benzerlik gösteren iç avlulu, az katlı yoğun bir yerleşim olmuştur. Böylece inşa edilmiş çevre toprakla bağlantı sağladığı gibi yerel tarihsel karakteri de yansıtmıştır. Eski kasaba

ve kentlerin sürekli değişim ve büyümeye izin veren enformel ve esnek yapıları Aranya'nın bölüm yerleşiminde sokakların açılı köşe dönüşleri, küçük meydanlar oluşturulması ve çeşitli aktiviteler için yol kenarlarında yer ayrılmasıyla yakalanmaya çalışılmıştır. Bu enformel karakter mekansal organizasyonun katılığının ve monotonluğunun kırılmasını sağlamıştır.

Peyzaj Tasarımı

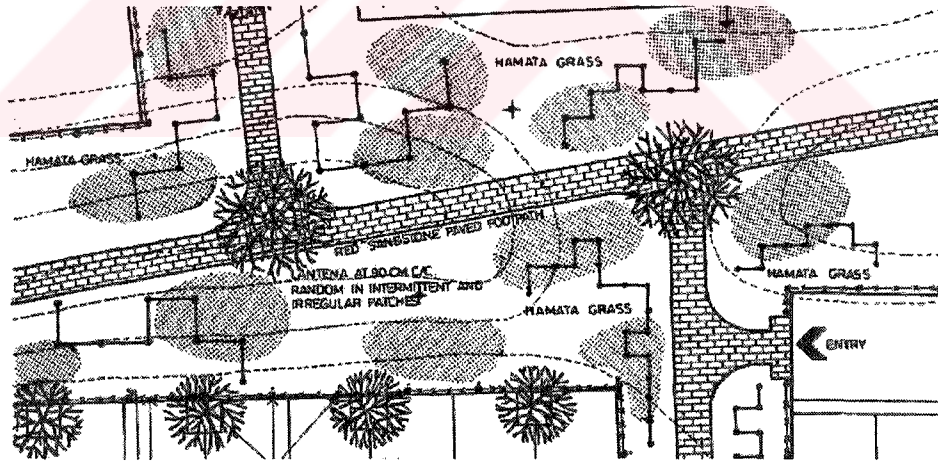
Alışılmış konut projelerinin çoğunda peyzaj düzenlemeleri süsleme olarak görülmekte ve ağaç dikimi planlaması yapılmamaktadır. Aranya'da peyzaj düzenlemesi ve ağaç dikimi temel altyapı sağlanmasının ana bileşenlerinden biri olarak kabul edilmiştir. Peyzaj düzenlemesi, doğal özellikler ve referans noktalarının etkin biçimde kullanılmasını sağlamıştır. Özellikle düşük gelirli yerleşim alanlarında, sosyal, evle ilgili aktivitelerin ya da iş aktivitelerinin ağaçların altında yapılması nedeniyle ağaçların çok önemli olduğu saptanmıştır. Ağaçlar odak noktaları oluşturmakta, alanları değiştirip yaşam çevresinin olumlu niteliklerini güçlendirmektedirler. Aranya kentinin inşa edilmemiş alanlarında ağaç ve çalı dikilmiş ve çimler ekilmiştir. Açık alanların tümünün kaplama malzemeleriyle kaplanmasının maliyeti yüksek olmakta ve yeşil alanlar kaplanmış alanlara tercih edilmektedir. Aynı zamanda kaplanmış alanlarda su birikebilmektedir. Açık alanların derecelendirilmesi yoluyla dikilecek dayanıklı türlerin ve bunları birleştiren çalı ve çimlerin belirlenmesiyle çevrenin iyileştirilmesi olanaklıdır.

Bitki seçiminde dikkat edilmesi gerekli kriterler, dayanıklı, hızlı büyüyen, çok yıllık, minimum su ve az bakım gerektiren, gölge yapan ve mevsime göre çiçek açan, toprağın türüne uygun, sebze ya da meyve veren, hayvanların zarar veremeyeceği türlerin tercih edilmesidir. Ağaç dikiminde en önemli nokta, dikimin arazi gelişiminin erken bir devresinde yapılmasıdır. Böylece kent yerleşime hazır hale geldiğinde, bitkiler olgunlaşıp dikilme amaçlarına uygun hale gelmiş olacaklardır.

Aranya için peyzaj düzenlemesi yapılacak alanlar, endüstri tesislerine tampon oluşturacak bölgeler ve cadde kenarları, komşuluk yeşil alanları ve küçük

meydanlarla yarı-kamusal mekanlar olarak belirlenmiştir. Arazinin kuzeybatı köşesindeki endüstri tesislerini görsel olarak kapatacak, aynı zamanda koku önleyecek biçimde 935m x 25m büyüklüğünde bir arazi bandının yoğun olarak ağaçlandırılması gerekmiştir. Buradaki gölün çevresine kazarına, okaliptüs ve çalılar dikildikten sonra arazi hızlı büyüyen, orta büyüklükte ve geniş, gölge veren çiçekli ağaçlarla ağaçlandırılmıştır. Kalın bir çalı bandı bu alanı yoldan korumaktadır. Kentin en geniş caddelerine geniş, çiçek veren ve gölge sağlayan ağaçlar dikilmiştir. Komşuluk sokaklarına orta büyüklükte gölge veren ağaçlar dikilip yol boyunca yer alan sosyal ve ticari tesislerin gölgelenmesi sağlanmıştır.

Komşuluktaki yeşil alanlar hafriyattan çıkan malzeme kullanılarak düzenlenmiştir. Yeşil alanlar içindeki yaya yolları yerel bir malzeme olan kırmızıtaşla kaplanarak kentin bölümlerini merkeze bağlamışlardır. Gölge veren çiçekli ağaçlarla yoğun biçimde kaplanan yeşil alanlara aynı zamanda yerel yabani otlar da dikilmiştir. Bu yerel bitkiler bütün yıl yeşil kaldıkları gibi çok az bakım gerektirmektedir ve hayvanların zarar vermelerine uygun değildir.



Şekil 5.23 Aranya Tipik Bitkilendirme
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.52)

Konut gruplarının yeşil alanlarında meyve veren, çiçek açan ve gölge oluşturan geniş ağaçlar tercih edilmiştir. Bu alanlarda ağaçların altlarında çeşitli aktivitelerin yapılmasına olanak verecek biçimde gölge vermesi istenmiştir. Bu küçük meydanlar ve bunları komşuluk yeşillerine bağlayan patikalar kumtaşıyla kaplanmıştır. Ağaçların çoğunun altında oturma platformları yapılmıştır. Hanehalkı grupları tarafından paylaşılan küçük yarı-özel alanlardaki meyve veren ağaçların bakımı buraları kullanan yerleşenler tarafından yapılmaktadır.

Gelişimin Aşamalandırılması

Bütün arazinin altı bölüme ayrılması inşaat ve yönetimin aşamalara ayrılmasını kolaylaştırmıştır. İnşaat sırası arazinin eğimine göre belirlenmiştir. Gerekli altyapı ve donanıyla altı bölümün her biri bağımsız bir birim oluşturmaktadır. Bu bağımsız birimler altyapı sisteminin merkezi olmamasına neden olmuştur. Üç yüksek su tankı yapılmış bunlardan her biri iki bölüm tarafından kullanılmıştır. Kanalizasyon sistemi de her bölüme bağımsız olarak hizmet verecek biçimde yapılmıştır. Böylece diğer bölümlerde inşaat sürerken bile insanların altyapısı bitmiş olan bölüme yerleşmeleri mümkün olmuştur. Bu da projenin kolay ve etkili uygulanmasını sağlamıştır.



Resim 5.5 Aranya Servis Çekirdekleri ve Yaya Yolları
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.57)

Konut Grubu ve Sokak Seviyesinde Planlama

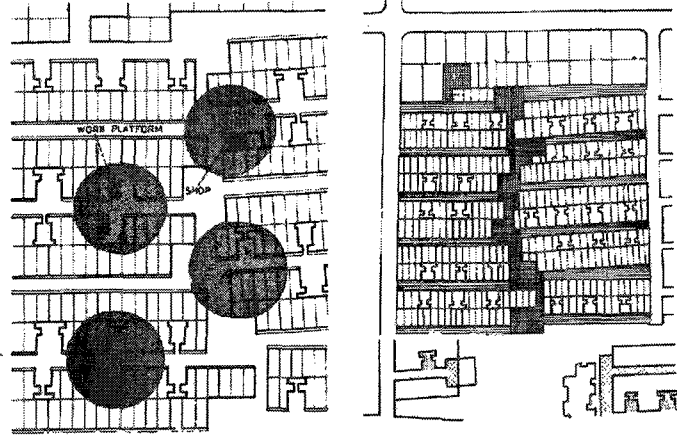
Konut grubu ve sokak ölçeğinde planlamanın sosyal etkileşimi teşvik edecek bir hiyerarşi oluşturması amaçlanmıştır. Bu anlamda kriterler; insan ölçeğine uygun konut gruplarında kişiden kişiye bağlantı sağlamak, her bir konut grubunun özel alanını açıkça tanımlamak ve her birine giriş hissi sağlamak, her konut grubuna kendine özgü karakter sağlamak, yayalara öncelik tanımak, iyi işleyen ve görsel olarak estetik sokak çevresi oluşturmak, konut grubu dokusunu altyapı ekonomisi ve kolay ulaşım sağlayacak şekilde kurmak, konut grubu seviyesinde gelir getiren aktiviteler oluşturmak, her bir konut grubu ve sokağa gerekli tüm altyapı ve donanımı sağlamak olarak belirlenmiştir.

Konut Grubu Organizasyonu

Bölüm ve bağımsız konutlar arasında çeşitli ölçeklerde mekansal hiyerarşiler serisi arazi planını düzenlemek için kullanılmıştır. Bu seviyeleri oluşturmanın arkasındaki kavram sosyal etkileşimin güçlendirilmesidir. Bölüm seviyesinde hiyerarşi bir nüfus eşiğine tesis ve donanım sağlamayı amaçlamıştır. Bölüm 700-1500 kişilik birkaç topluluğa bölünmüş, bu topluluklar da 50-250 kişilik sokak ve konut grubu mekan düzenlemelerine ayrılmıştır. 700-1500 kişilik grupların geleneksel mahallelere özgü bir topluluk hissi oluşturacağı düşünülmüştür. 10-50 kişilik konut grupları ya da sokakların da kişiden kişiye bağlantılar oluşturacağına karar verilmiştir. Bunun için her konut grubuna bir sınır hissi ve tek başına bir kimlik kazandırılmaya çalışılmıştır.

Konut gruplarının formu insan ölçeğiyle uyumludur. Konut grubu sınırları komşuluk ulaşım yolları, daha üst düzey yollar ve bölüm yeşil alanlarıyla belirlenmiştir. Her konut grubuna kendine özgü bir kimlik vermek için meydanlar, referans noktaları ve sokak dokusunda kırılmalar oluşturulmuştur. Hanehalkı grupları her parselde çeşitli altyapı ulaşımını sağlayan servis noktaları olarak da kullanılan küçük, yarı-özel alanların etrafında düzenlenmiştir. Bu yarı-özel alanlar ve meydanlar da insan ölçeğine uygundur. Bir bütün olarak konut grubunda yoğun

trafik önlenmiş ve yaya dolaşımı teşvik edilmiştir. Bu küçük alanlar çocuklar için güvenli oyun alanları oluşturmalarının yanısıra sosyal aktiviteler ve evle ilgili aktiviteler için ortam sağlamışlardır. Kamusal meydanlar etrafında düzenlenen konut grupları, bölüm yeşil alanlarına ve başka tesislere yaya yollarıyla bağlanmıştır.



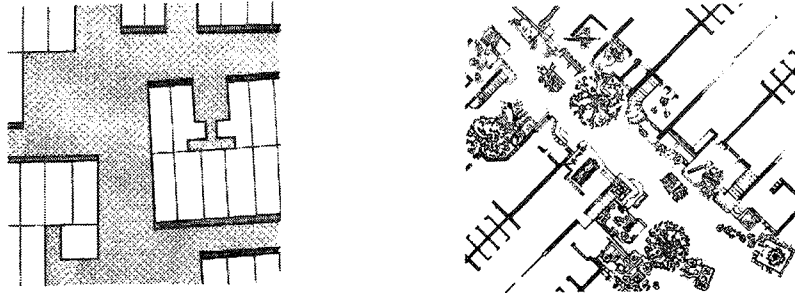
Şekil 5.24 Aranya Konut Grubu ve Konut Grubu Seviyesinde Sokak Dokusu
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.57)

Sokak Dokusu

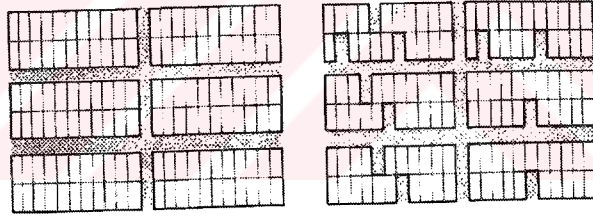
Konutlar kısa sokakların ya da çıkmaz sokakların etrafında biraraya gelerek konut gruplarını oluşturmuştur. Her konutun en az bir yola doğrudan bağlantısı sağlanmıştır. En küçük sokaklar acil durumlarda araç trafiğine açılmak üzere en az 4.5 metre genişliğinde yapılmıştır. Sokakların her iki tarafında 0.5 metrelik bantlar konut ve sokak arasında geçiş mekanları olarak kullanılmaktadır. Sokak genişlemeleri ve kırılmalar sokaklara karakter kazandırarak süprizli mekanlar oluşturmuştur. Konut grubu içinde yer alan sokak dokusunun en önemli özelliği bir dolaşım ağından çok, çeşitli aktivitelere ortam olmasıdır. Bu özellik işlevsel olduğu kadar estetik bir yaşam çevresi oluşturmuştur.

Konut gruplarının tasarımında başka bir kriter arazi kullanımının verimliliğidir. Küçük açık alanlar etrafında tasarlanan gruplar altyapı sisteminde ekonomi

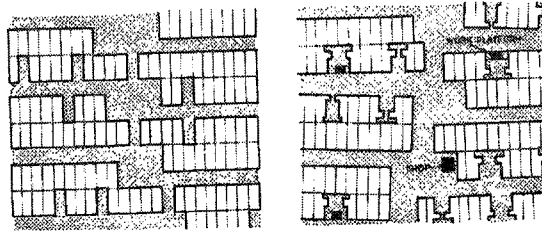
sağladıkları gibi ulaşimleri da kolay olmuştur. Tek tarafında parsel olan yollardan ve yeşil alanları çevreleyen yollardan kaçınılmıştır. Böylece daha kısa ve verimli bir sokak dokusu elde edilmiştir. Ulaşım yolları çeşitli sosyal aktiviteleri ve evle ilgili aktiviteleri teşvik edecek biçimde tasarlanmıştır. Sokak genişlemeleri ve evle sokak arasında bırakılan yarım metrelik bantlar konutların platformlar, oturma birimleri ya da açık merdivenlerle genişletilmesine olanak sağlamıştır. Bu biçimde küçük konutların alanı artarken sokağın karakteri ve yaşamı zenginleşmiştir.



Şekil 5.25 Konut Gelişim Alanı ve İç Sokak Karakteri
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.60)



Şekil 5.26 Düz Parseller ve Servis Boşlukları
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.61)



Şekil 5.27 Parsel Yapılanmaları
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.61)

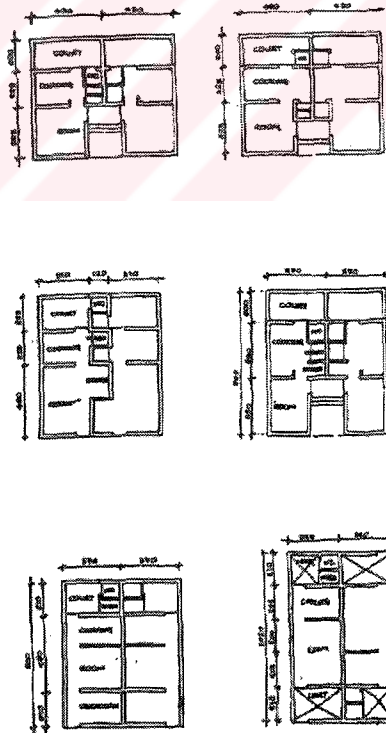
Sokaklar, etrafında tapınaklar, topluluk tesisleri ve yerel dükkanlar gruplandırılanr küçük meydanlara açılmıştır. Bu meydanlarda ağaçlar çeşitli aktiviteler için uygun ortam oluşturmuşlardır. Küçük bir hanehalkı grubu içindeki yarı-özel alanlar parsellerin çoğuna ulaşım sağlamakta ve birçok sosyal, ekonomik aktiviteye mekan oluşturmaktadır. Düşük gelirli yerleşimlerinde gelir getiren aktiviteleri kapsayacak biçimde esnek bir konut alanı planlaması yapılmalıdır. Büyük ölçekli endüstri kuruluşları bunun dışında tutulmalıdır. Aranya'da kamu alanlarının organizasyonu insanların gelirlerini artırma olanağı sağlamıştır. Küçük dükkanlar ya da atölyeler olarak tasarlanan gelir getiren birimler konutların içinde ya da konutlara bitişik alanlarda planlanmıştır. Bunlara ek olarak çeşitli yarı-özel mekanlarda satılan ya da kiralanın küçük iş platformları oluşturularak gelir getiren aktiviteler teşvik edilmiştir. İnsanların bu iş platformlarını gereksinimlerine göre belirlemeleri sağlanmıştır. Bu işyerlerinin kiralanmasında ya da satılmasında aynı sokakta ya da yakın sokaklarda oturan ailelere öncelik tanınmıştır.

Konut Birimi Seviyesinde Planlama

Konut birimi seviyesinde tasarım kriterleri; konutların insanların yaşam biçimlerine ve gereksinmelerine uygun olması, her konuta zengin ve tek bir kimlik kazandırılması, konuta ait iç ve dış mekanların bütünleştirilmesi, konutun içinde ve dışında mahremiyet sağlanması olarak belirlenmiştir. Bunların yanında, yönlenme, ışık, havalandırma, ve doğal iklim kontrolü, konutun gelecekte yatayda ve dikeyde genişletilmesine olanak tanınması, bisiklet ya da büyükbaş hayvan girişi için arkadan ulaşım sağlanması, parsel büyüklüklerinin, duvarların, temellerin ve iç dolaşımın verimliliğinin çalışılması, uygun yapı malzemeleri ve yapım tekniklerinin kullanılması, konutun kullanıcılar tarafından inşa edilebilecek biçimde basit ve ekonomik olmasına dikkat edilmiştir.

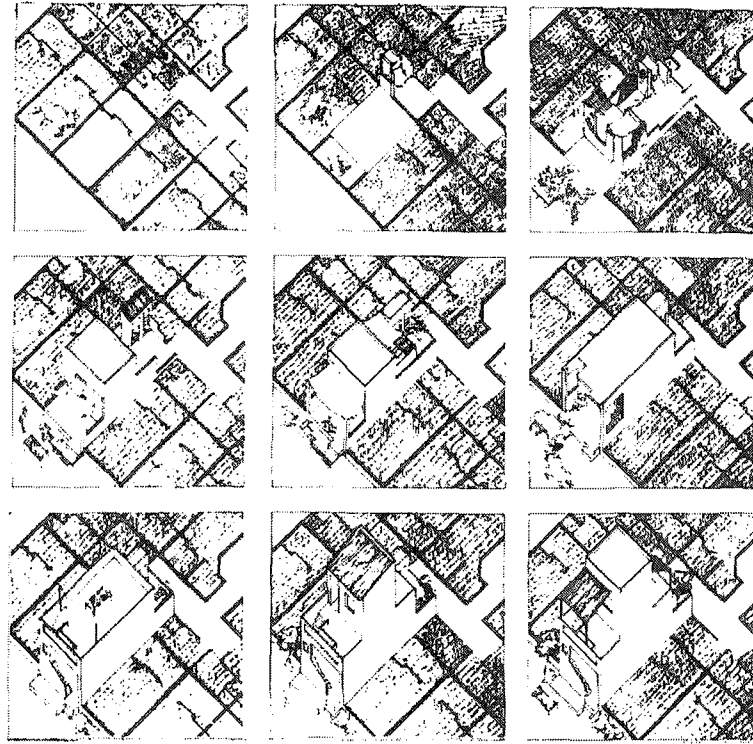
Konutlar kullanıcıların yaşam biçimlerine uyacak biçimde tasarlanmıştır. Aranya'da çağdaş mimarlığa referans olarak güçlü bir konut mimarisi geleneğinden yararlanılmıştır. Konutlar için düşük maliyetli açık alanlar tasarlanmış, platformlar, verandalar, avlular ve çatı terasları gibi geleneksel mimariye ait elemanlar

konutların formlarının belirlenmesinde etkili olmuştur. Konut formu geliştirilirken konutların önlerinde çeşitli iş aktiviteleri için kullanılacak verandalar tasarlanmış ve arkada daha özel avlular ayrılmıştır. Bu iki açık alan arasında mutfak ve tuvaleti olan bir yaşam alanı tasarlanmıştır. Konutların çoğu için bisiklet ya da hayvanlar için kullanılacak bir arka giriş düşünülmüştür. Bu bölümde kiraya verilebilecek bir birimin oluşturulmasına da olanak tanınmıştır. Parsellere arka giriş sağlanmasının önemine enformel yerleşimlerde yapılan çalışmalar sonunda karar verilmiştir. Parsel oranları ve konutun içinde mekan organizasyonuna karar verirken konutun çeşitli büyüme olanakları düşünülmüştür. Öne ya da arkaya merdiven ekleme olasılıkları araştırılmıştır. Genişletilebilecek ve geliştirilebilecek minimal bir konut tasarlanmıştır. Başlangıç aşamasında konut bir servis çekirdeği ve bir odadan oluşmaktadır. Önde ya da arkada bir merdiven için yer ayrılmıştır. Balkon ve çatı terası yazları uyunabilecek ek alanlar oluşturmaktadır. Her konutun özel bir açık alanı bulunmaktadır. Platformlar, balkonlar, kapılar ve pencereler gibi geleneksel mimariden alınmış elemanlar aynı yerleşim içinde her konuta kendine özgü bir karakter vermektedir.



Şekil 5.28 Konut Formunun Evrimi

(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.64)



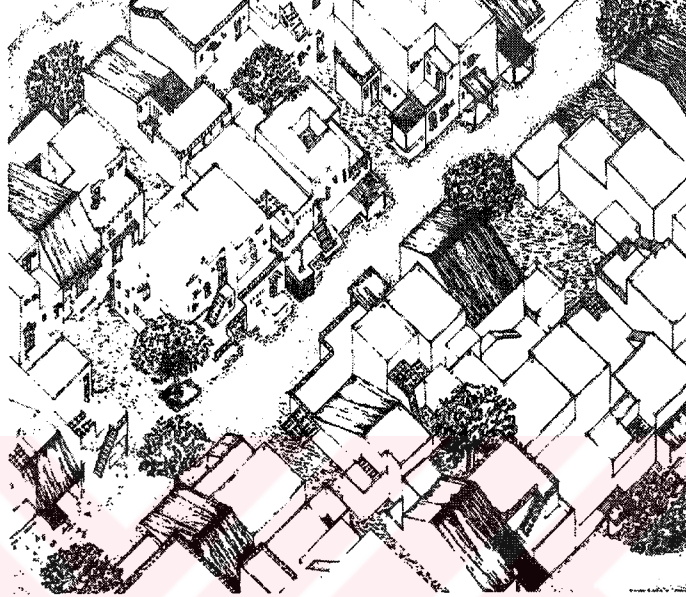
Şekil 5.29 Aşamalı Konut Yapımı
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.65)

İklim ve Konut Formu

Her konut yaz günlerinde güneş ışığı alımını azaltacak şekilde yönlendirilmiştir. Kuzey ve güneye dar cepheler veren konutlarda paylaşılan duvarlar güneş alımını en aza indirerek bu sıcak iklimde aşırı ısınmayı önlemiştir. Ayrıca bütün konut en az iki yönde açılarak doğal ışık ve karşılıklı havalandırma sağlanmıştır. Konutların avluları iklim kontrolüne yardımcı olmuştur. Tek ya da iki katlı konutların kendilerini serin tutacak gölgeli avluları vardır. Konut eklentileri sadece konutları genişletmek amacıyla değil, kamu alanlarının kalitesini arttırmak için de kullanılmıştır. Sokaklar ve evler arasında oluşturulan 0.5 metrelik geçiş bantları yerleşenlerin platformlar, balkonlar, verandalar, açık merdivenler gibi ilginç sokak karakteri oluşturan eklentiler yapmalarına olanak tanımaktadır.

Konut içinde çeşitli mekanlar en kamusal alan olan girişten özel mekanlara sıralanmaktadır. Platformlar ve verandalar, sokaklar ve evler arasında geçiş

mekanlarıdır. Dükkan ya da işyeri olarak da kullanılabilen bu mekanlar konutun en kamusal kısmını oluşturmaktadır. Konutların arkasında yer alan avlular konutun en özel mekanıdır. Tuvaletlerin tesisatı genellikle avluya bitişik yapılmaktadır. Verandadan avluya geçiş alanı da olan yaşam alanıyla konut içinde kamusaldan özele mekan sırası net olarak okunmaktadır.



Şekil 5.30 İnşa Edilmiş Çevrenin Karakteri
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.67)

Parsel Büyüklüklerinin Verimliliği ve Organizasyonu

Dar cepheli sıra ev tasarımında paylaşılan duvarlar ve temeller maliyeti azaltmıştır. Parsel büyüklükleri planlanırken, yol uzunluklarının kısaltılarak altyapı maliyetlerinin azaltılmasına dikkat edilmiştir. Yolların kısalması net konut alanlarını arttırmıştır. Ayrıca öngörülen parsel büyüklüğünün verimli bir konut tasarımına izin vermesi ve kullanılmayan alan oluşturmamasına da dikkat edilmiştir.

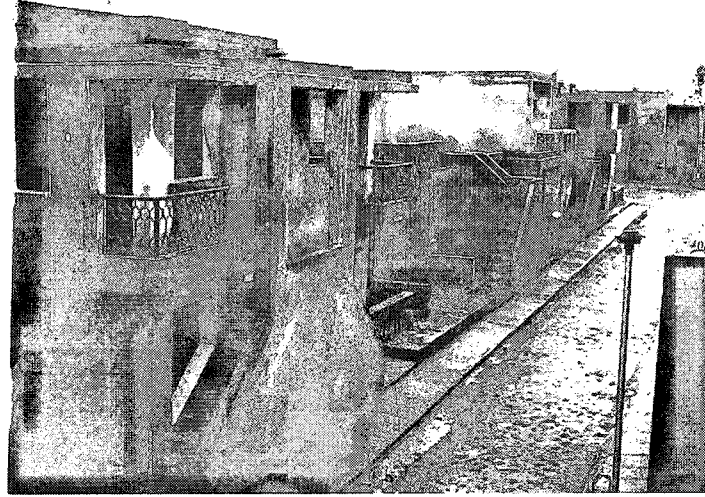
Konutların yapımının yüklenicilere verilmesi düşünüldüğünden alışılmış yapı malzemeleri ve inşaat tekniklerinin kullanılmasına karar verilmiştir. Yapı bileşenlerinin prefabrikasyonu öngörüldüğü halde, maliyetler yükseleceği için bundan vazgeçilmiştir. Konutlar yığma tuğla duvarlı inşa edilmiştir. Tek katlı dükkan

gibi yapıların çatıları çimento ve demir tasarrufu sağlayabilmek için hiperbole kabuk olarak yapılmıştır. Arazideki toprağın türü tek katlı yapılar için bile derin temeller yapılmasını gerektirmiştir. Elle yerleştirilen düşük maliyetli temeller kullanılmıştır.



Şekil 5.31 Örnek Konut Görünüşleri
(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.70)

Arazide inşaat platformları kurularak kapı, pencere, parapet gibi elemanlar düşük maliyetli olarak üretilmiştir. İnsanlar kasabaya taşındıklarında bu inşaat platformlarının onlara evlerini genişletmekte yardım edeceği düşünülmüştür. Parsellerin bir bölümüne gelecekteki kullanıcılara konutlarını inşa etmek ya da genişletmek için çeşitli inşaat olasılıklarının gösterildiği tanıtım konutları yapılmıştır. Bu tanıtım konutları, konut eklentileri, merdivenler, balkonlar ve çıkmalarla oluşan ilginç çeşitlemeleri göstermiştir. Bu biçimde aynı parsel büyüklüğü içinde ve aynı çekirdekten başlayarak değişebilir bileşenlerle her biri ayrı karakterde konutların oluşabileceği gösterilmiştir. Planlamayı denemek için bazı konut grupları farklı biçimlerde tasarlanmıştır. Kanada, Montreal, McGill Üniversitesi ile yapılan işbirliği içinde değişik durumlarda insanların konutlarını büyütme biçimlerinin araştırılması için değişik büyüklüklerde parseller de sağlanmıştır.



Resim 5.6 Örnek Konutlar-I

(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.71)

Her parselde bulunan servis çekirdekleri tüm maliyetin önemli bir bölümünü oluşturmuştur. Servis çekirdeği tasarlanırken; çekirdeğin çevreye etkisi, bütün aileler için güvenli ve yeterli bir servis sistemi sağlanması, kanalizasyon sisteminin alternatif atık arıtma metodlarına uygun üretilmesi, tuvalet ve yıkanma alanlarına tam mahremiyet sağlanması, ve servis sistemlerinin evin içinde sağlanmasına dikkat edilmiştir. Her konuta tuvalet ve duş sağlanmış ortak tuvaletler maliyeti azaltacağı halde sağlık, hijyen ve çevre kalitesine olumsuz etkileri nedeniyle tercih edilmemiştir. Bütün yerleşimde bio-gaz üretimi, septik tanklar gibi alternatif atık işleme sistemleri sağlanmıştır. Servis çekirdeklerinin yerleştirilmesi için 8-10 konutun ortak kullandığı küçük meydanlardan her parselde servis sağlanmıştır. Bakım kolaylığı için servis boruları her konutun avlusundan geçirilmiştir. Yirmi konut için bir ana kaynak borusu kullanılmış ve on konutun yararlandığı servis odaları yapılmıştır.



Resim 5.7 Örnek Konutlar-II

(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.72)



Resim 5.8 Aranya

(Housing and Urban Design Corporation, 1990, s.73)

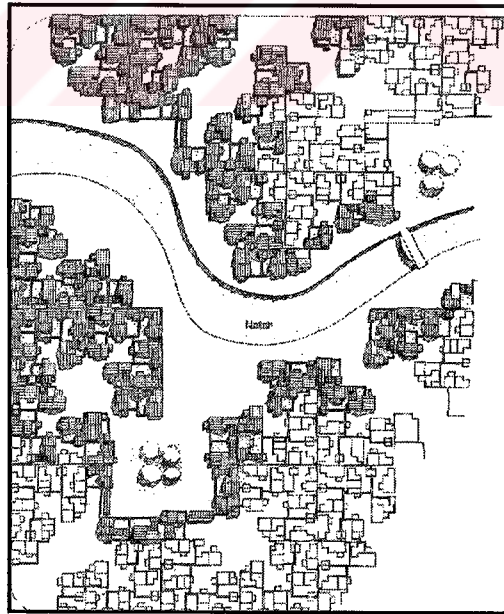
BELAPUR'DA AŞAMALI BÜYÜYEN (INCREMENTAL) KONUTLAR

Belapur, New Bombay, Hindistan

1983-86

Charles Correa

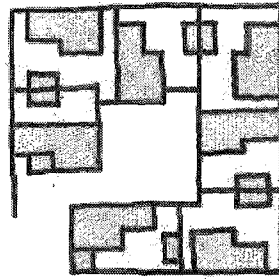
New Bombay kentinin merkezinden 2 km uzakta 6 hektar arazi üzerinde yerleşen proje, az katlı konut tipolojisi içinde yüksek yoğunluğun (açık alanlar, okullar ve diğer ortak tesisleri de içerecek biçimde hektarda 500 kişi) elde edildiğine örnek oluşturmaktadır. Arazi planı, en küçük birimini yedi konutun çevrelediği, 8m x 8m ölçülerinde ortak bir avlunun oluşturduğu ortak alanlar hiyerarşisi üzerine kuruludur. Konutların herbiri kendisine ait toprak üzerinde inşa edildiğinden özel açık alanlara sahiptirler. Bu açık alanlara doğru kapalı alanların genişletilmesi olanaklıdır. Komşularla ortak duvarlarının olmayışı da, bu konutların gerçek anlamda aşamalı (incremental) büyümeye olanak vermesini sağlamaktadır. Her aile kendi konutunu bağımsız olarak genişletebilmektedir.



Şekil 5.32 Belapur Yerleşim Planı

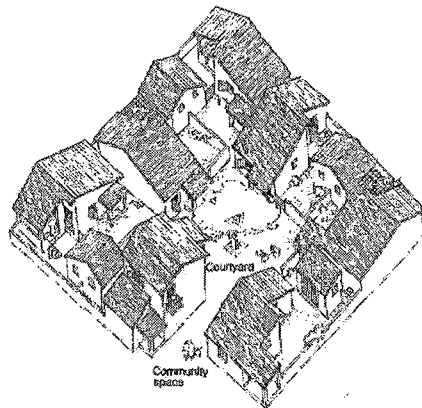
(Frampton, 1996, s.154)

Konutlar, gecekondulu ailelerden daha yüksek gelir gruplarına kadar geniş bir sosyal çerçeve düşünülerek tasarlanmıştır. Ancak eşitlik ilkesini korumak için parsellerin büyüklüğü 45 – 70 metrekare arasında değişmektedir. Konutların formu ve planı, geleneksel yapım teknikleri ve işçilikle inşa edilmelerine olanak tanıyacak biçimde yalındır. Yalınlık, kentsel ekonomide yeni iş olanakları oluşmasına katkıda bulunmuştur.



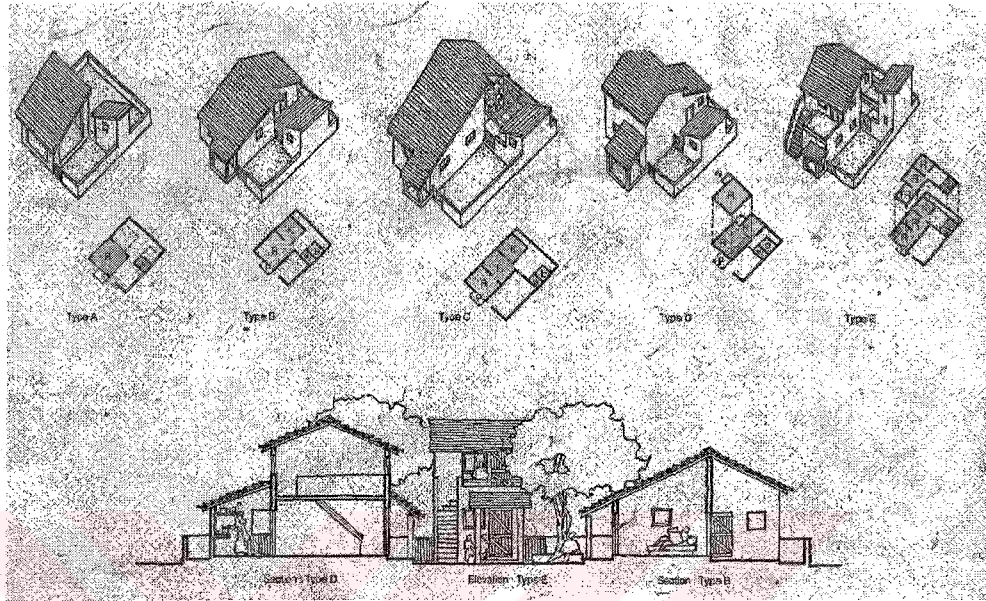
Şekil 5.33 Avlu Çevresinde Yedi Ev Planı
(Frampton, 1996, s.154)

Konut parselleri, kanalizasyon maliyetlerini düşürmek için çiftler halinde düzenlenmiştir. Her konutun ana yapısı, parselin bitişik iki kenarından biraz içeriye çekilmiştir. Diğer iki kenar, genişleme sınırlarını oluşturmaktadır. Pencereilerin içeri çekilen duvarlarda ve ortak avluya bakan ana cephelerde açılmalarına izin verilmiştir. Bu doku, konutların komşularından bağımsız olmalarına ve bağımsız büyümelerine izin vermektedir.



Şekil 5.34 A Tipi Konut Grubu
(Frampton, 1996, s.154)

Konutların kullanıcıların aktif katılımıyla yapılması planlanmıştır. Bu nedenle de konut planlarının ve görünüşlerinin yalın olmasına çalışılmıştır. Zaman içinde, kullanıcıların kendi yaşam biçimlerini yansıtacak renk ve biçim değişikliklerini uygulayacakları düşünülmüştür.

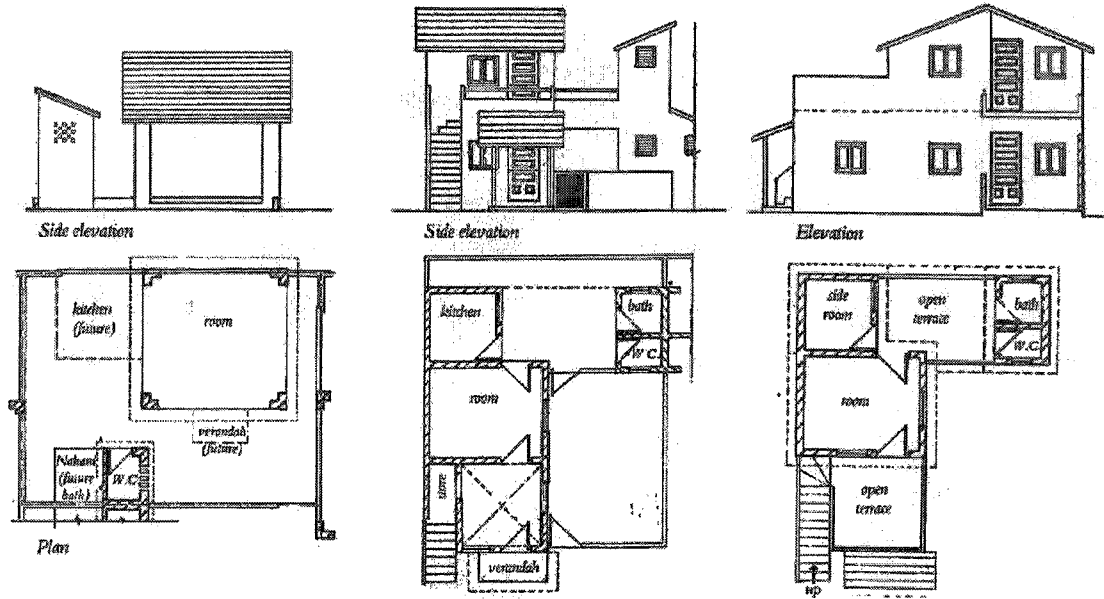


Şekil 5.34 Konut Tiplerinin Planları ve Aksonometrik Çizimleri
(Frampton, 1996, s.157)

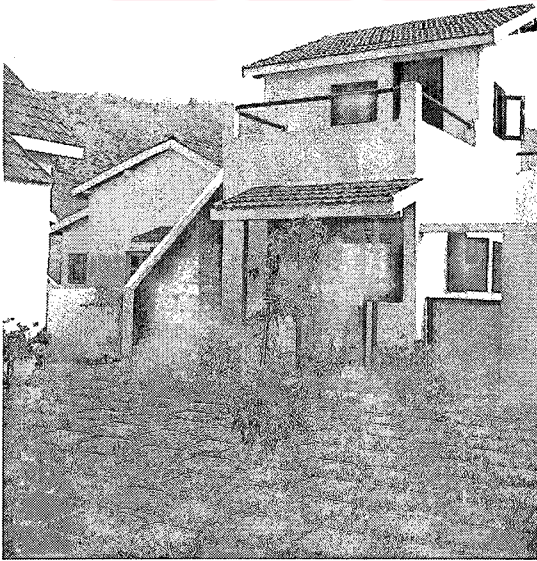
Konutlar iki grup olarak, herbiri ailenin geliri arttığında, bir sonraki aşamaya genişletilecek biçimde tasarlanmıştır.

“A” Serisi konutlar, çatıyla örtülen yükseltilmiş bir taban, bir tuvalet, bir musluk ve bahçeden oluşmaktadır.

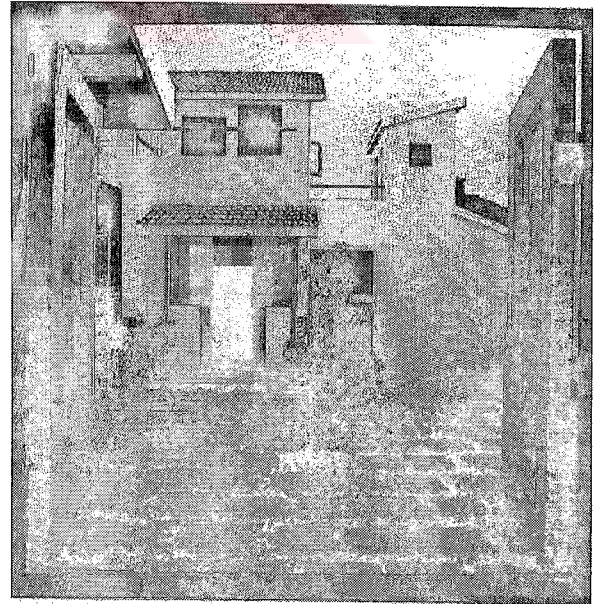
“E” Serisi konutlar, zemin katta ve birinci katta iki birimden oluşmaktadır. Zemin kat biriminde, iki oda, mutfak, banyo ve tuvalet, avlu, küçük bir dükkan ve örtülmüş bir bahçe, üst katta, iki oda, banyo, tuvalet ve iki teras bulunmaktadır. Parselin büyüklüğü 66.62 metrekare, toplam inşaat alanı 75.37 metrekaredir.



Şekil 5.35 A ve E Tipi Konutların Plan ve Görünüşleri
(Frampton, 1996, s.38)



Resim 5.9 Belapur I
(Frampton, 1996, s.152)



Resim 5.10 Belapur II
(Frampton, 1996, s.3)

HUDCO AVLULU KONUTLARI (İnşa edilmemiş)

Jodhpur, Hindistan

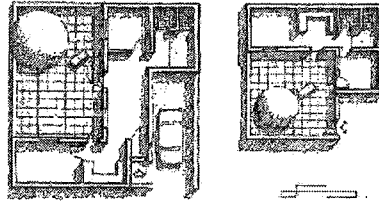
1986

Charles Correa

Konut ve Kentsel Gelişim Birimi için tasarlanmış bu öneride, Belapur projesinde kullanılan birimlerin temel tasarım ilkeleri kullanılmıştır. Birimler açık alan hiyerarşileri oluşturacak biçimde gruplandırılmıştır. Konutlar düşükten ortaya dört farklı gelir grubu için tasarlanmıştır. Her birim bağımsız olarak geliştirilmeye ya da genişletilmeye uygundur.



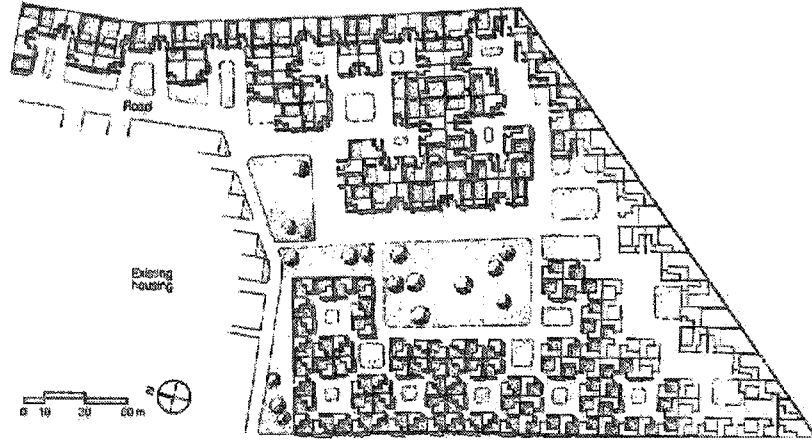
Şekil 5.36 Hudco Avlulu Konutları Perspektif
(Frampton, 1996, s. 260)



Şekil 5.37 Hudco Avlulu Konutlar Planlar
(Frampton, 1996, s. 260)

Konutların inşasında kolay bulunabilen malzemelerin kullanılması öngörülmüştür. Yöresel bir taş, yüzyıllardır kullanıldığı gibi taşıyıcı duvarlarda ve çatı döşemesinde

kullanılmıştır. Birimler, tek ve iki katlı olarak düşünülmüştür. İki ya da dört odalı konutlar, yörenin sıcak ve kurak iklimine uygun olarak, kapalı avluların etrafında, yalın bir biçimde tasarlanmıştır.



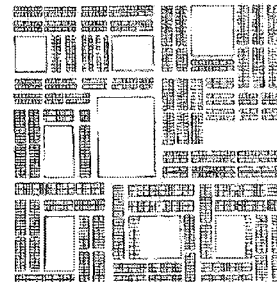
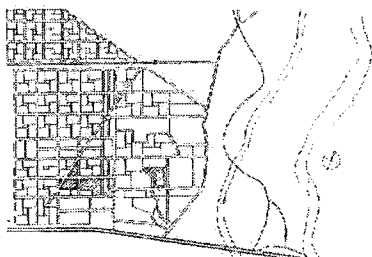
Şekil 5.38 Hudco Yerleşim Planı
(Frampton, 1996, s. 260)

KHUDA-KI-BASTI

Haydarabad, Pakistan

İndus vadisinde yer alan Haydarabad kenti Sindlerin başkentidir. Pakistan'ın yoğun göç alan kentlerinden biri olan Haydarabad'da evsizlerin sayısında, çöküntü bölgesi ve gecekonduarda çok büyük artışlar kaydedilmiştir. Bu kentte gerçekleştirilen altyapılı arsa sunumu projelerinden orta sınıfın yararlanması, çok yoksulların sokaklarda uyumalarına ya da gecekonduarda yerleşmelerine neden olmuştur. Haydarabad Gelişme Biriminin, en yoksullara konut sağlanması için planladığı bu programda gecekonduarın oluşma ve büyüme modelleri, planlı bir yerleşmede sürekli mülkiyet hakkının verilmesiyle uygulanmaktadır.

Khuda-ki-Basti, Haydarabad'dan Karaçi'ye giden yol üzerinde bulunan düz bir arazidir. Haydarabad'a gelen yoksul aileler programa başvurmaktadır. Kabul alanında onbeş gün incelenen aileler 5 dolar karşılığında altyapısı olmayan bir parselde yerleştirilmektedir. İki hafta içinde konutlarını yapmaya başlamayan ailelerin yerleşimi terk etmesi gerekmektedir. Bulabildikleri malzemelerle ilk konutlarını yapan aileler zaman içinde daha dayanıklı malzemeler kullanmaktadırlar. Her dört konut için suyun zirai bir pompayla sağlandığı bir septik depo yapılmıştır. Konutların % 70'inin su bağlantıları bulunmakta, diğerleri de ortak musluklardan su almaktadır. Yerleşime elektrik sağlanmıştır.



Şekil 5.39 Khuda-Ki-Basti Yerleşim Planı Şekil 5.40 Khuda-Ki-Basti Parsel Planı

(Archirectural Review, 1995, s.71)

BUILDING TOGETHER KONUTLARI

Bangkok, Tayland

1979-1983

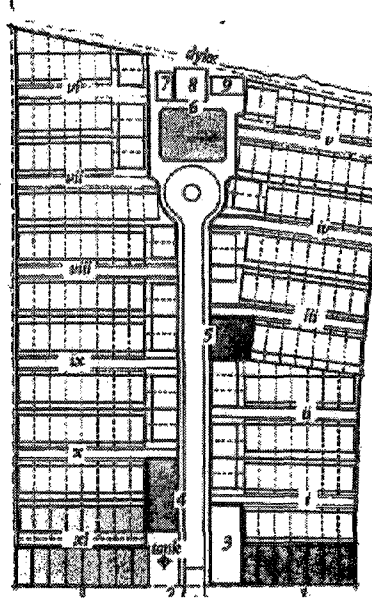
S. Angel, P. Chamniern, A. B. Etherington

Building Together (Birlikte İnşa Edelim) Projesi, Düşük gelirli grupların konut sorununa çözüm olarak cesur bir öneridir. Bütünüyle devlet dışı nitelikteki proje, Asya Teknoloji Enstitüsü öğretmenlerinin organize ettiği gönüllü grupları tarafından kullanıcı katılımıyla gerçekleştirilmiştir.

Projenin temel objektifleri; düşük gelirli gecekonduluları yerleştirmek için kabul edilebilir, standart, kalıcı konutların yapılması, katılımcı üyelerin kendilerine güvenen bir topluluk halinde organize edilerek, işbirliği ile yaşam standartlarının iyileştirilmesinin sağlanması, ekonomik konutların üretimini kolaylaştıracak standart modül temelinde bir yapım metodunun geliştirilmesi olarak belirtilmiştir. Akademisyenler ve Katolik Kilisesi, Ulusal Konut Kurumu gibi devlet dışı grupların biraraya gelmesiyle 1978'de kurulan Building Together şirketi, Bangkok'ta kentsel konut projesi uygulamasında ilk devlet dışı organizasyondur. Kar amacı gütmeyen şirket yoksul insanlara düşük maliyetli konut sağlama amacıyla kurulmuştur ve bağış toplamak, toprak alıp satmak, inşaat izinleri için başvurmak, banka kredisi sağlamak gibi faaliyetlerde bulunmaktadır. Ayrıca şirket yurtdışından finansal destek de sağlamıştır.

Önerilen topluluk hareketi programı, yakın gecekondü ve çöküntü bölgelerinde broşürlerle duyurulduktan sonra kriterlere uyan onaltı aile görüşmelerle seçilmiştir. İnşaat başlamadan önce sekiz hafta boyunca , seçilen aileler eğitime ve atölye çalışmalarına tabi tutulmuştur. İnşaat Ekim 1979'da başlamış ve toplam 121 birimden oluşan 7 konut grubu Ağustos 1982'de bitirilmiştir. Konutların temel

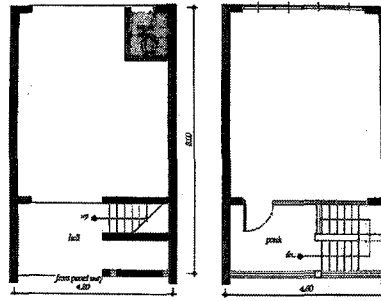
kabukları, çekilişle katılımcılara dağıtılmış, arsaların mülkiyeti de katılımcılara verilmiştir.



Şekil 5.41 Building Together Yerleşim Planı

(Jaffery, 1985, s.55)

Konutlar geleneksel Tayland mimarisindeki gibi, özel, yarı-özel ve kamusal aktiviteleri içerecek biçimde iki katlı olarak tasarlanmıştır. Esnek zemin kat alanı, aile için gelir getiren aktivitelere olanak tanımaktadır. Ana caddede yer alan konutların zemin katları bu nedenle çeşitli dükkanlara, manavlara ve lokantalara dönüştürülmüştür. Bu dönüşümler yerleşime Tayland kentsel dokusu karakteri vermiştir.



Şekil 5.42 Building Together Konutlarının Zemin ve Üst Kat Planları

(Jaffery, 1985, s.55)

Malzeme seçimi ve teknoloji seviyesi projenin başarısında anahtar faktörlerdir. Ahşap, yörenin geleneksel malzemesi olduğu halde betondan daha pahalı olduğu için tercih edilmemiştir. Projenin en önemli karakteri olan karşılıklı yardım anlayışı, maksimum prefabrikasyona dayanan bir yapım sistemi seçilmesine neden olmuştur. Birbirine kenetlenebilen beton bloklar ve kirişler, çelik kalıplarla üretilmiş, harç gerektirmeyen taşıyıcı duvar sistemleri oluşturulmuştur. Beton paneller ve çelik kirişlerle konutun temel strüktürü inşa edilmiş, merdivenler, pencere çerçeveleri ve tırabzanlar için ahşap, çatı için asbest plakalar kullanılmıştır. Bütün malzemeler kullanıcılar tarafından biraraya getirilmiş, üretimleri de basit makinalarla sağlanmıştır. Sıkılaştırılmış beton kullanılmadığından bileşenler elle taşınabilecek kadar hafif olmuştur.

Başlangıç maliyetinin çoğu uluslararası kuruluşlar ve hükümet ödenekleriyle karşılanmıştır. Konutlar katılımcılara sübvansiyonla satılmıştır. Ortalama 5 573 dolara mal olan konutlar, 3 740 dolara düşük gelirli ailelere satılmıştır. Projenin kendi evini yapana yardım ve karşılıklı yardımla yapılmayan 81 birimi yüklenici tarafından yapılmış ve piyasa fiyatlarıyla satılmıştır. Bu biçimde elde edilen para düşük gelirli ailelere yapılan sübvansiyonu karşılamıştır.

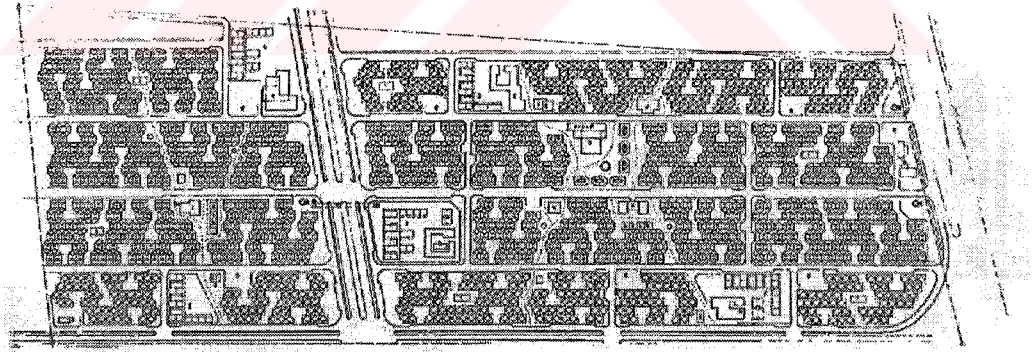
Building Together deneyi, kenetlenen beton-çelik sisteminin kullanılmasıyla yenilikçi bir yaklaşımdır. Bu teknoloji, kullanıcıların öğrenmesi ve uygulaması kolay olmuştur. Temel kabuk sağlandıktan sonra ailelerin gelirlerine ve beğenilerine göre diğer parçalar tamamlanmaktadır. Cepheler yapılan seçimlere göre çeşitlilik göstermektedir.

LIMA'DA DENEYSSEL KONUT PROJESİ

Lima, Peru

1969-73

1966'da Peru Hükümeti Birleşmiş Milletler desteğiyle daha sonra ulusal konut programlarında uygulanmak üzere metod ve teknik geliştirilmesini amaçlayan deneysel bir konut projesi (PREVI) başlatmıştır. Projeler yeni bir minimum maliyetli konut alanının kurulmasını, eski evlerin iyileştirilmesini ve spontan konut yerleşmelerinin büyütülmesini kapsayan üç pilot şemadan oluşmaktadır. 1968'de ilk pilot proje için düzenlenen yarışmaya tüm Perulu mimarlar ve yurtdışından aralarında Christopher Alexander, Charles Correa, Candilis-Josic-Woods, James Stirling ve Aldo Van Eyck'in olduğu onüç ekip davet edilmiştir. Yarışmayı kazanan üç uluslararası ekip; Atelier 5, Herbert Ohl ve Kikutaki, Maki ve Kurokawa olmuştur.

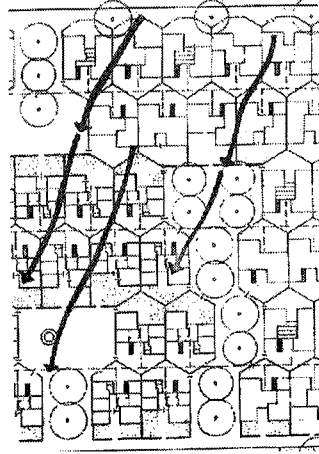


Şekil 5.43 PREVI Yerleşim Planı

(Van Eyck, 1984, s.238)

Genel yerleşim planı konutların ya da parsellerin şeklinden bağımsız konut grupları oluşturacak biçimdedir. Araziyi parçalara bölen paralel sokaklar hem araç hem de yayalar tarafından kullanılmaktadır. Merkezdeki meydana bağlanan yaya

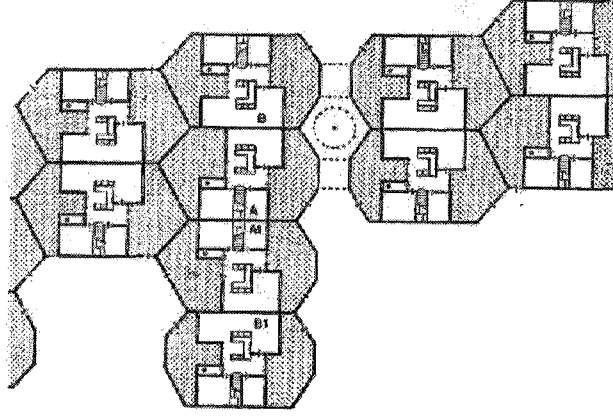
yollarıyla okullara ulaşılabilir. Ulaşım yolları konut gruplarının içine uzanarak gerektiğinde her konuta malzeme götürebilmektedir. Çocuk oyun alanları, ağaçlar ve çeşmeler bu ulaşım yolları boyunca yerleşmişlerdir. Ana sokaklarda zamanla küçük dükkanların gelişmesi beklenmektedir.



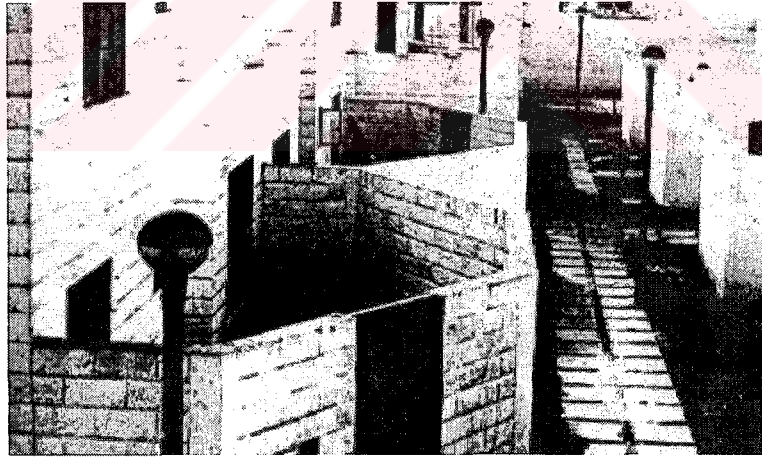
Şekil 5.44 PREVI Konut Grubu
(Van Eyck, 1984, s.239)

Barriada yerleşenlerinin zaman içinde evlerini sekiz odaya kadar büyüttükleri bilindiğinden yerleşimde minimal konutlar yerine self-help ya da başka biçimle genişletilmeye elverişli konutlar inşa edilmiştir. Küçük verandalar yeni bir oda oluşturmak için kullanıldıklarında her konutun özel açık alan kaybedeceği düşünüldüğünden her konuta etrafı duvarlarla çevrili ön ve arka bahçeler sağlanmıştır. Konutun merkezinde ise her iki bahçeye de açılabilen böylece havalandırma ve dolaşım sağlayan bir mekan tasarlanmıştır. Yük taşımayan bahçe duvarları konutların ortak alanlara taşmalarını engellemektedir. Merkezi çok kullanımlı mekanda mutfak bulunmakta ve bu mekandan bütün odalara ve çatı terasına ulaşım sağlanmaktadır. Hakim rüzgar yönüne göre meltemlerin konut içlerine alınmasını sağlayacak biçimde konutlar yerleştirilmiş ve pencereler açılmıştır. Alışılmış düşük maliyetli konut sunum programlarının bir özelliği olan normlara uygunluğun kente yeni yerleşip, yeni bir yaşam biçimine uyum sağlamaya çalışan insanlar için uygun olmadığı düşünüldüğünden, tasarımda esneklik sağlanması amaçlanmıştır. Yerleşim tamamlandıktan sonra, birkaç yıl boş kalmış,

daha sonra da projenin başlangıcında şüphe edilen sonuç gerçekleşmiş ve konutlar orta gelir grubundan ailelere satılmıştır.



Şekil 5.45 A ve B Tipi Konutların Zemin Kat Planları
(Van Eyck, 1984, s.241)



Resim 5.11 PREVI Konut Grubu Detayı
(Van Eyck, 1984, s.245)

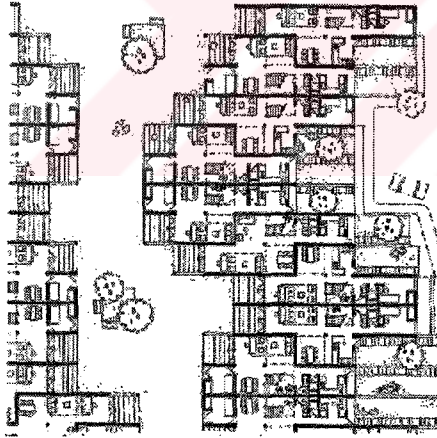
PREVI KONUTLARI

Lima, Peru

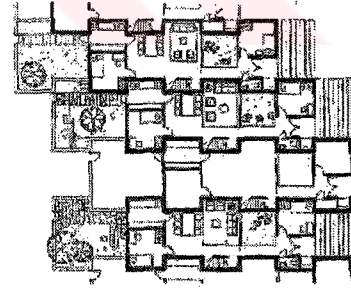
1969-73

Charles Correa

1968'de Peru Hükümetinin düzenlediği yarışmaya davet edilen mimarlardan Charles Correa'nın önerisi 3 metre genişliğinde, merkezde 6 metreye genişleyen içiçe geçmiş birimlerden oluşmaktadır. Birimler 10 kişilik geniş ailelerin barınmasına uygun biçimde büyütülebilmektedir. Her birime, bir uçta araçla ulaşılabilen bir giriş ve ortak alana bakan bir verandası bulunmaktadır. 1971'de yarışmaya katılan tüm önerilerden bir düzine örnek inşa edilmiştir. Correa'nın ilk önerisinde böümler arasındaki ortak duvar inşa edilen projede deprem dayanıklılığının artırılması amacıyla genişleyip daralan bölümlerden oluşturulmuştur.



Şekil 5.46 PREVI Konutları Correa Önerisi



Şekil 5.47 Uygulanan Konutlar

(Frampton, 1996, s.249)

TONDO YARIŞMASI

Uluslararası Mimarlık Kuruluşu'nun (International Architecture Foundation)
Manila'da gecekondulu yeniden yerleşimi yarışması
Manila, Filipinler
1976

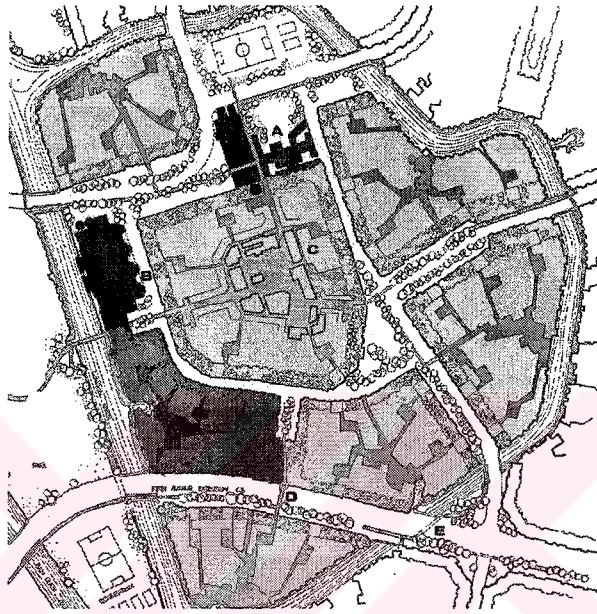
1974'te Architectural Record ve L'Architecture d'Aujourd'hui dergilerinin duyurduğu, Uluslararası Mimarlık Kuruluşunun düzenlediği yarışmaya, Mart 1975'te mimarlar davet edilmiş ve jüri Şubat 1976'da Vancouver'daki HABITAT etkinlikleri kapsamında yapılmıştır. Manila Metropol yönetiminin, Tondo limanındaki 100 000 gecekondulu yerleşenini, Tondo'nun yaklaşık 3 km uzağında, balık göletlerinin doldurulmasıyla elde edilen Dagat-Dagatan'da 5000 metrekare alan üzerinde yerleştirme projesi, Uluslararası Mimarlık Kuruluşu tarafından yarışma konusu olarak seçilmiştir. Manila'daki bu yeni yerleşim tasarımı yarışmasıyla, mimarların ve plancılarının dikkatinin gelişmekte olan ülkelerdeki kentsel sorunlara çekilmesi, insan yerleşimlerinin planlanmasında beceri ve uzmanlığın arttırılması, devletlerin, organizasyonların, kurum ya da bireylerin kentli yoksulların barınma sorununun çözümüne katkıda bulunmaları amaçlanmıştır.

Yarışma; topluluk (community) organizasyonu, self-help yapım teknikleri, ekoloji, enerji ve kaynak korunumu konularını olduğu kadar ekonomik açıdan en kısıtlı koşullarda kentsel tasarım sorunlarının çözülmesi konularını da kapsamaktadır.

Bütün yarışmacıların, yarışma programına uygun olarak; kişi (oda), aile (konut ve bahçe), 100-150 ailenin oluşturduğu komşuluk (sağlık ocağı, beslenme merkezi, basketbol sahası, *sari-sari* dükkanları), 500-700 ailenin oluşturduğu *barangay* (topluluk merkezi, ilkokul, sağlık kliniği, şapel, dükkanlar), 1500-2500 aileden oluşan bölge (polis istasyonu ve yerel danışma merkezi) ve 15 000-25 000 aileden

oluşan yeni kasaba (yönetim merkezi, polis merkezi, hastane, pazar, itfaiye istasyonu, yüksek okul, ticari ve endüstriyel alanlar) olarak altı ölçekte tasarım hazırlamaları gerekmiştir.

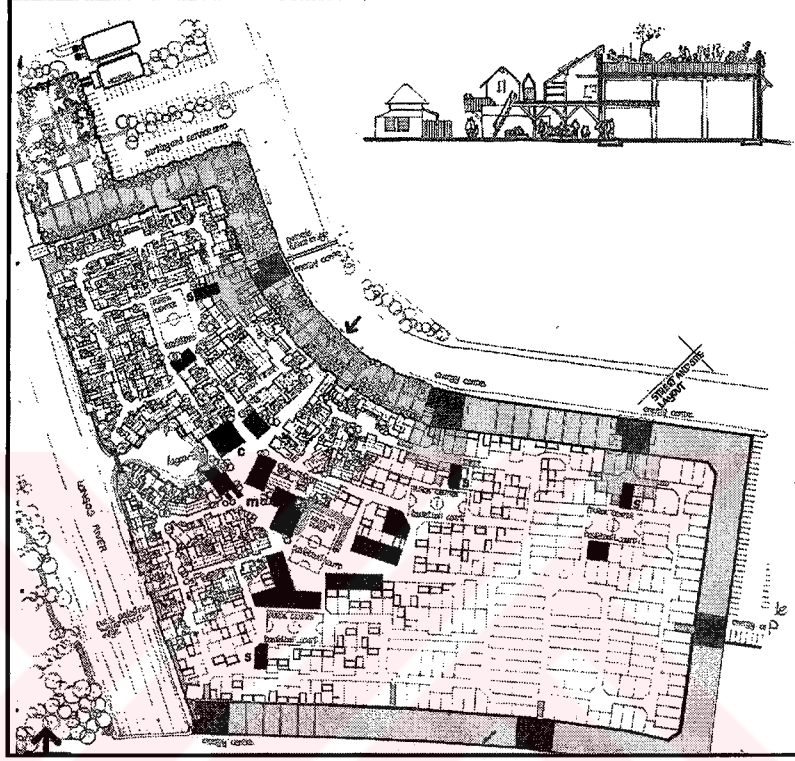
Birinci Ödül



Şekil 5.48 Dagat-Dagatan Kent Planı
(Architectural Record, 1976, s.122)

Yeni Zellandalı takımın önerisinin başarısı; topluluk için iş olanakları oluşturan bandı tasarımın ana elemanı olarak ele almasıyla topluluğun kendi kendine yeterli olmasını sağlamasıdır. Mimar Ian Athfield'a göre; her topluluk için önce bu çalışma bandının (working perimeter) devletin sağladığı altyapılara ek olarak inşa edilmesiyle bantta yer alan inşaat kooperatiflerinin *barangay* için kullanılacak yapı malzemelerini sağlamaları, üretmeleri ya da kullanmaları mümkün olmaktadır. Bu kooperatifler kullanılacak malzemeleri belirleyip sınırlandırarak yerleşimde birlik oluşmasını sağlamaktadırlar. Athfield bu çalışma bandında iş bulan ailelerin barangayda konut edinme konusunda öncelikli olacağını tasarlamıştır. Böylece her barangayda yaşayan 500 aileden 550-700 kişinin evlerine yürüyüş mesafesi içinde çalışmaları sağlanmaktadır. Ev ve iş alanlarının yakınlığı zaman ve para tasarrufu

sağlamanın yanında topluluk içinde birlikte hareket edilmesini kolaylaştırmaktadır. Çalışma bandında yer alan enerji merkezlerinde enerji korunumu sağlanmakta ve yerleşenlerin alternatif enerji ve geri dönüşüm konularında eğitilmeleri mümkün olmaktadır.

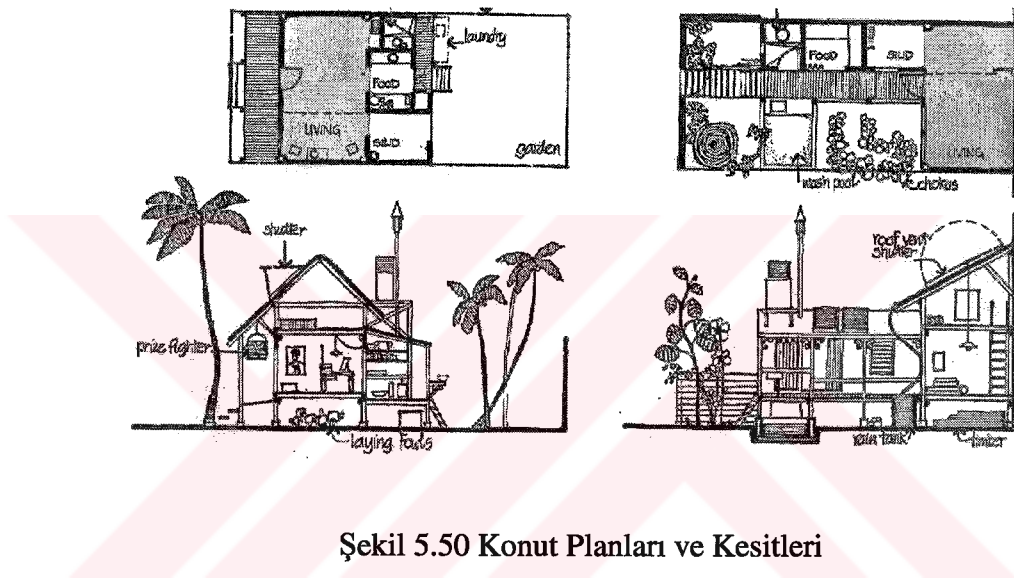


Şekil 5.49 Barangay Yerleşim Planı
(Architectural Record, 1976, s.118)

Barangay'da lineer sınır yapıları aynı zamanda topluluk bahçeleridir. Pazar yerine (m) bitişik, anaokulu, ilkokul, ve sağlık ocağı yapılmıştır. *Sari-sari* dükkanları planda (s) , kilise (c) ile belirtilmiş, *barangay*ı oluşturan dört *purok* a merkez olarak basketbol sahaları yapılmıştır. Her *purok*ta 121-138 konut bulunmakta tüm *barangay*da toplam 484 konut bulunmaktadır.

Çalışma bantları *barangay*lar için güçlü fiziksel sınırlar oluşturmaktadır. *Barangay*ları çevreleyen sokaklar boyunca atölyeler, küçük dükkanlar, pazarlar ve yiyecek standlarının bulunduğu canlı yaya yolları önerilmiştir. Yerleşim içinde her

ailenin konutunun 55 metrekarelik parseller üzerinde kullanıcılarının emekleriyle, Filipinler geleneksel köy mimarisine uygun inşa edilmesi tasarlanmıştır. Athfield başlangıç aşamasında yerleşenlere toprak mülkiyeti sağlanmasını savunmaktadır. Mülkiyet hakkının zaman içinde konutların geliştirilmesi ve genişletilmesine yardım edeceği düşünülmektedir. Kapılar, pencereler ve kepenkler kullanıcı onları ödeyebilecek duruma geldikçe kooperatif tarafından sağlanmaktadır. Athfield'ın önerisi tasarım takımının her aileyle birlikte çalışarak onlara bina yapım teknikleri konusunda danışmanlık sağlamasını da içermektedir. Toplulukla yapılacak bu çalışmanın tasarım takımının en zor sorumluluğu olacağı düşünülmüştür.



Şekil 5.50 Konut Planları ve Kesitleri

(Architectural Record, 1976, s.119)

Dört konutun oluşturduğu bir konut grubunda dört ailenin tuvalet, çamaşırhane, mutfak, buzdolabı, tarım için kullanılan rüzgar değirmeni ve soğuk su tankını birlikte kullanmaları öndörölmüştür. Her ailenin zeminde bir yaşama alanı ve üst katta bir uyuma alanı bulunmaktadır. Yerleşenlerin kendi gecekondu alanlarında yaptıkları gibi gelir sağlayacak hayvanlara bakma olanakları bu öneride de düşünülmüştür. Athfield hindistancevizi yaprağının temel yapı elemanı olarak kullanılmasını önermiştir. Kurutulmuş ve korunmuş ahşap iskelet sistemiyle yapılan konutların çatı ve duvarları, metal örgü çerçeve üzerine hindistancevizi talaşı, kum ve çimento karıştırılarak yapılmış ve sıvanmış panellerden oluşmaktadır. Bu panellerin yangına karşı dayanıklı ve Filipinler sıcaklığına karşı iyi yalıtkan oldukları belirtilmiştir. Özel

beceri gerektirmeyecek biçimde değişiklik ve eklemeler yapılmasına uygun olması da malzemenin önemli özelliklerindendir. Bölme duvarlarda hindistancevizi dokuları iyi ses yalıtımı da sağlamaktadır. Athfield, hindistancevizi yaprağı ve yan ürünlerinin kullanılmasının yerleşime görsel bütünlük kazandıracağını belirtmiştir. Ayrıca aynı malzemenin tüm yerleşimde kullanılması malzeme işleme ve kullanımında beceri geliştirilmesini de sağlayamaktadır.



Şekil 5.51 Silonglu Konut Planı ve Kesiti
(Architectural Record, 1976, s.119)

Yarışmanın birincisi olan proje aile ve konut ölçeğinde ve bir bütün olarak topluluk (barangay) ölçeğinde tasarım sorunlarına çözümler getirmektedir. Konut ölçeğinde maksimum yaşanılabilirlik ve self-help'le geliştirilmeye uygunluk aranmıştır. Önerinin bu iki gereksinmeyi karşıladığı görülmüştür. Projenin önerdiği yapım metodları, geleneksel malzeme ve yenilikçi yapım teknikleri arasında doğru bir denge yakalamıştır. Topluluğun kapasitesini aşan yüksek teknoloji ve gelişmiş metodlardan kaçınılarak Filipinler geleneksel mimarisine yakın bir mimari dil uygulanmıştır. Ortaya çıkan çevrenin nitelikleri topluluğun kırsal kökeni ve oluşmakta olan kentsel yaşamı arasında da bir denge oluşturmaktadır. Mimar konut ölçeğinden, konut grubu ve barangay ölçeğine her seviyede topluluğun yaşam tarzına ve kültürüne duyarlılığını yansıtmıştır.

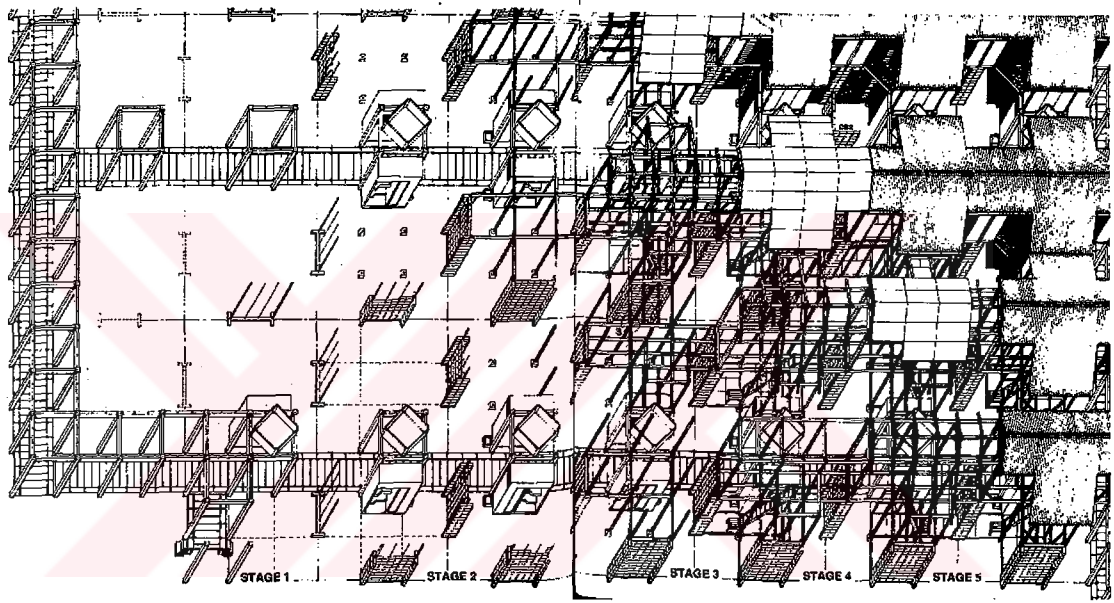
Önerinin en başarılı niteliklerinden biri çalışma alanını tasarımın ana elemanlarından biri olarak ele almasıdır. Bu alan barangayların sınırlarını tanımlayan çalışma alanları endüstriyel, ticari ve tarımsal kullanımların bir lineer strüktür sistemine yerleştirilmesiyle yapılmıştır. Öneri çalışma alanlarını ana yol ağları boyunca yerleştirerek yaşama ve çalışma alanlarını birleştirmekte ve çalışma alanlarını farklı barangayları bağlayan aktivite merkezleri olarak tanımlamaktadır.

Öneri endüstriyel üretim tekniklerini ve prekast malzeme kullanımını ortalama ölçülerde gerektirmektedir. Aynı projede hindistan cevizi yaprağı prefabrike panel malzemesi olarak kullanılmaktadır. Birçok katılımcı Filipinler hükümetinin temel yapı bileşenlerinin üretimi için gereken ekipman ve merkezler için yatırım yapabileceğini kabul ederek yüksek teknoloji gerektiren çözümler önermişlerdir. En başarılı katılımcılar içme suyu sağlanması, atık temizleme ve enerji korunumu konularına dikkat edenler olmuştur. Bu anlamda, su toplama sistemleri, güneş enerjisi panelleri, ve biyolojik atıkları metan gazına ya da gübreye dönüştüren sistemler önerilmiştir. Katılımcılar enerji üreten sistemler olarak rüzgar değirmenlerini yaygın olarak önermişlerdir.

İkinci Ödül

Japon tasarım takımının önerisi yerleşim içinde yaya yollarını ve başka açık alanları birleştiren bir kolonad sistemi ile komşuluk ve konut seviyelerinde en yüksek çevre standartlarını sağlamak olmuştur. Topluluk altyapısının başlıca sosyal, yapısal ve görsel elemanı olan bu kolonad barangayları şekillendirmiştir. Yapım aşamasının ilk elemanı olarak kolonad yerleşenlerin self-help konutlarını yapacakları bir temel oluşturmaktadır. Bu şemada kolonad ve servisleri, mutfak ve temizlik birimleri gibi ağır yapı elemanları devletin sübvansiyonlarıyla yükleniciler sağlamaktadır. Paneller gibi hafif yapı bileşenleri, yerleşenler tarafından satın alınarak taşıyıcı sisteme bağlanmaktadır. Japon takım bu sistemle konutların hızla tamamlanacağını ve bu aşamada ailenin geçimini sağlayanların da işleri aksamadan iş saatleri dışındaki zamanda konutların yapımına katılabileceklerini savunmaktadır.

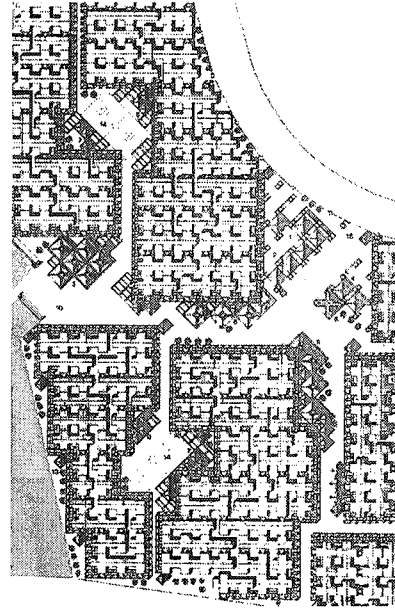
Birinci aşamada prekast ya da yerinde dökme betonla temellerle birlikte kolonadın prekast kiriş ve kolonları, kaldırımlar için prekast paneller ve yağmur olukları yapılması önerilmiştir. İkinci aşamada önceden hazırlanmış mutfak ve temizlik birimleri yükleniciler tarafından kurulmaktadır. Üçüncü aşamada beton temellere ahşap taşıyıcı elemanlar bağlanmaktadır. Bu noktada kullanıcılar da yapım işlerine katılabilmektedirler. Dördüncü aşamada kullanıcılar asbestli çimentodan yalıtılmış çatı panellerini, merdivenleri, döşeme panellerini, yangına dayanıklı duvar panellerini yerleştirmektedirler. Beşinci aşamada iç ve dış kaplamalar, bahçe düzenlemeleri ve başka işler kullanıcılar tarafından tamamlanmaktadır.



Şekil 5.52 İkinci Ödül Yapım Aşamaları
(Architectural Record, 1976, ss.124-125)

Her barangayın merkezinde topluluk üyelerinin çalışabildiği hafif endüstri atölyesi bulunması, Dagat-Dagatan merkezinde ise prefabrike yapı elemanları üreten bir fabrika kurulması ve iş olanakları sağlanması tasarlanmıştır. Bütün arazi 2.65 m modüllü grid sistemine bölünmüştür. Her bir konut üç modüle oturmaktadır. Bütün açık alanların (basketbol sahaları) özel bir kullanımı vardır, mimarlar özel bir işlevi olmayan açık alanların gerektiği gibi kullanılmayacağını düşünmüşlerdir. İki

tarafında kolonadın gölge oluşturduğu komşuluk sokaklarının, araç trafiğine kapalı olarak lineer oyun alanları oluşturmaları tasarlanmıştır.

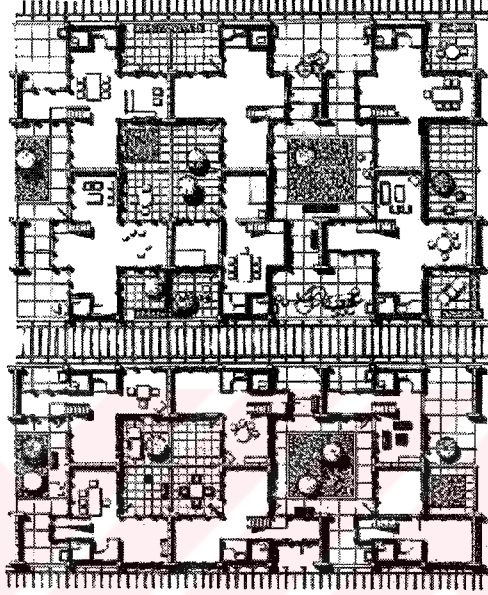


Şekil 5.53 İkinci Ödül Yerleşim Planı Şeması
(Architectural Record, 1976, s.126)

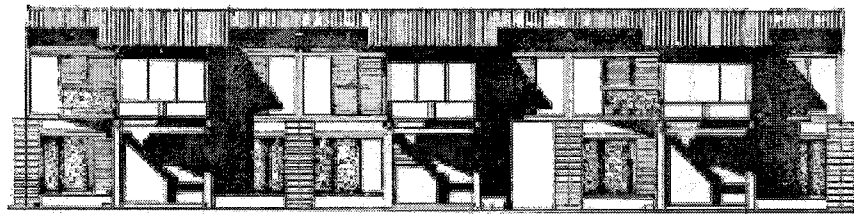
Standart parselin 8.1 x 8.1 metrekare olarak tasarlandığı öneride konut birimi haç planlıdır. Bu biçimin avantajı her odaya karşılıklı havalandırma sağlanmasına olanak tanınmasıdır. Her konut biriminin ön ve arka bahçeleri vardır. Ön bahçe yürüyüş yolu ve konut arasında bir geçiş mekanı olarak insanların çok zaman geçirdiği, dışarıda yapılacak işlerin yapıldığı konutun özel alanını oluşturmaktadır. Arka bahçe ise dört konut tarafından paylaşılmakta, sebze yetiştirilmesine ve tavuk beslenmesine uygun bir alan oluşturmaktadır. Konutların zemin katları çok işlevli bir mekandır ve üst katları da uyuma mekanlarını oluşturmaktadır. Yağmur suyunun toplanması, insan atıklarının zirai gübre olarak kullanılmasını sağlamak için sistemler ve alternatif yakıt olarak metan gazı önerilmiştir.

Her üç ya da beş barangay için bir kasaba merkezi düşünülmüştür. Bağımsız her barangayda var olan ticari, idari ya da eğlenceyle ilgili aktivitelerden farklı olarak bu kasaba merkezinde hastane, ortaokul, itfaiye ve polis merkezleri bulunmaktadır.

Dagat-Dagatan alanında büyük depolar gerektiren başlıca endüstriler liman gelişim alanına bitişik endüstriyel bölgede yerleştirilmiştir. Servis ve otoparklar barangayların arasında sağlanmıştır. Yaya yolları bütün yerleşimde kaplanmış ve nehir boylarında, gelişmeyi çevreleyen yaya yolları planlanmıştır. Dagat-Dagatan'ın çevresindeki alan mevcut yerleşimle yeni yerleşim arasında tampon bölge oluşturmaktadır.



Şekil 5.54 İkinci Ödül Zemin Kat Planları
(Architectural Record, 1976, s.126)



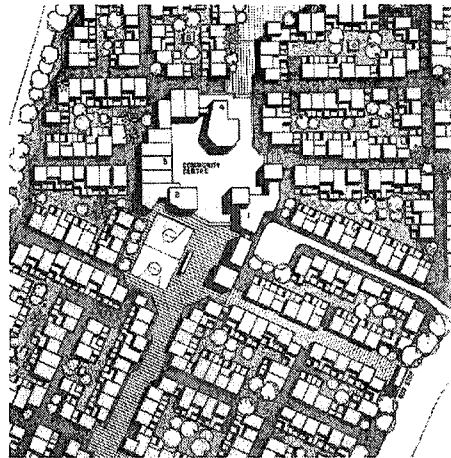
Şekil 5.55 İkinci Ödül Konut Görünüşleri
(Architectural Record, 1976, s.126)

İkinci öneri Tokyo'lu mimarların Barangay içinde ana ve ara yolları arkadlar halinde, düzen duygusu ve olumlu açık alanlar oluşturarak tasarladıkları ve topluluğun gururla benimseyeceği topluluk tesisleri oluşturdukları cesur bir projedir.

Kamu ve özel sektörün ortak üretimi evlerin çeşitli şekillerde büyüyebileceği bir sistem oluşturulmuştur. Ancak konut dokuları çok sıkı bir düzene oturmakta ve kullanıcıların bazı gereksinmelerine yanıt verememektedir.

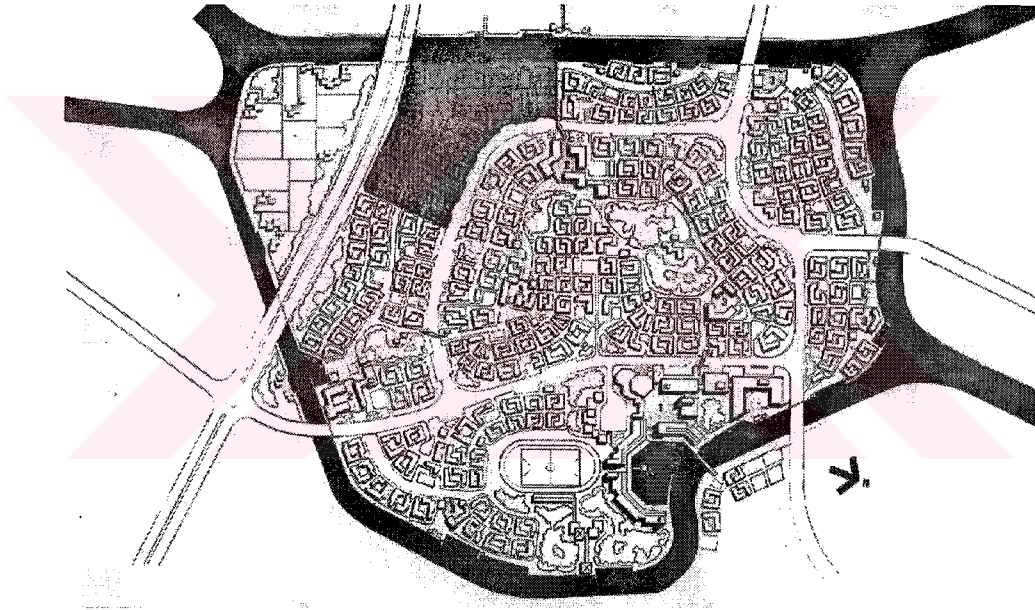
Üçüncü Ödül

Üçüncülük ödülü alan öneride mimar Sau Lai Chan çekirdek konut sunumunu önermiştir. Devletin taşıyıcı iskeleti, servisleri ve çatısı olan çekirdekleri sağladığı öneride konutların büyüklüğü, türü ve kat sayısının devletin ailelerle yaptığı anketler sonucu belirlenmesi önerilmiştir. Ucuz ve kolay bulunan bir yapı malzemesi olduğu için ana yapı bileşeni olarak ahşap kullanılmıştır. Ahşap iskelet strüktürünün beton temellere sabitlendiği öneride, konutlar sel baskınlarını önlemek için yukarı kaldırılmıştır. Konutun bir kat yukarıda yapılması Filipinler konut geleneğinde de uygulanmaktadır ve havanın konutun altında da akmasına olanak tanıdığından iç mekanların serinlemesine yardımcı olmaktadır. Yapım kolaylığı ve ekonomi açısından çatılarda ahşap makas sistemi kullanılmıştır. Mimar, inşaatın prefabrike ahşap panellerin yerinde takılmasıyla daha hızlı yapılacağını belirtmiştir. Düşük gelirli yerleşenlerin pahalı inşaat malzemelerini ve inşaat teknolojilerini kullanmalarının olanaksızlığı karşısında Chan, dolgu malzemesi olarak poliüretan köpük kullanılmasını önermiştir.



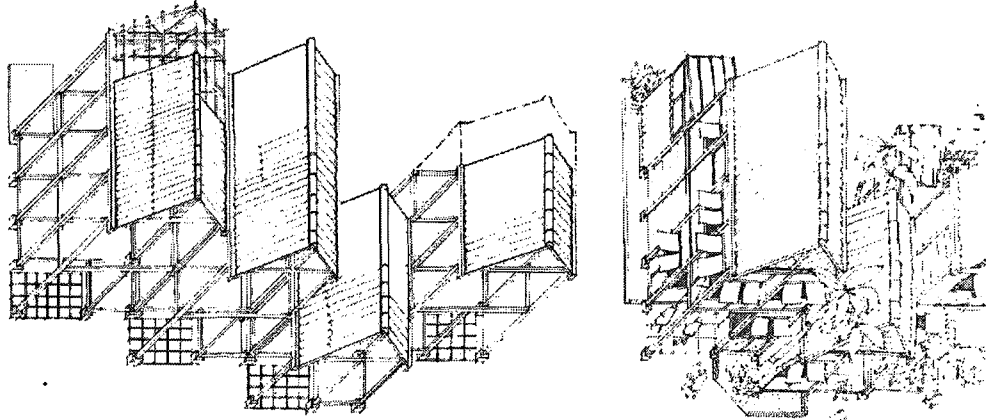
Şekil 5.56 Üçüncü Ödül Konut Alanı Yerleşimi
(Architectural Record, 1976, s.132)

Aynı musluktan 10 evin servis aldığı sistemde, 10-30 ev avlu oluşturacak biçimde biraraya gelmektedir. Daha geniş avlularda daha fazla sayıda musluk bulunduğundan bu avlularda çamaşırhane ya da rüzgar değirmenleriyle çalışan küçük atölyeler kurulmaktadır. Konutların cepheleri avluları bağlayan yaya yollarına bakmaktadır. Çeşitlilik ve kimlik sağlanması için konutlar kaydırılarak ya da bölünerek yerleştirilmiştir. Ana yaya yolu bütün barangayı dolaşıp aktivite merkezleriyle sonlanmaktadır. Topluluk merkezi barangayın yoğun, kapalı ve içmekana benzeyen yapısının az yoğun, açık ve nehre dönük olduğu noktada kurulmuştur. Rekreatyonel ve sosyal aktiviteler basketbol sahalarının etrafında yerleştirilmiştir. Basketbol sahalarının etrafında, araç trafiğinden kurtarılmış bölgelerde avlulu yoğun konut dokusu huzurlu ve sakin bir yaşam ortamı oluşturmaktadır.

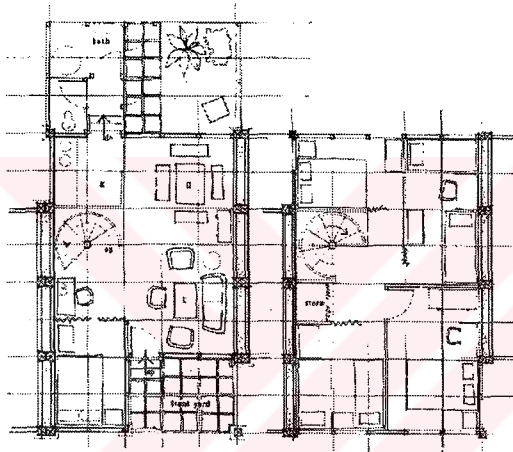


Şekil 5.57 Üçüncü Ödül Yerleşim Planı
(Architectural Record, 1976, s.131)

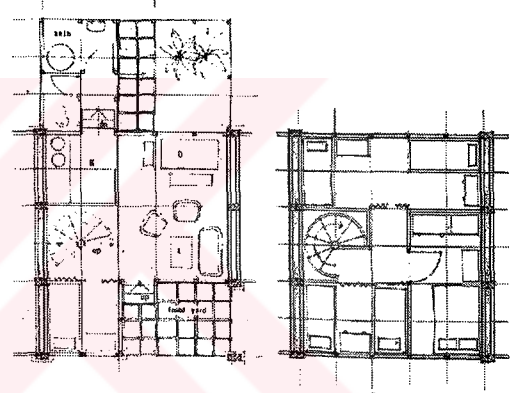
Üçüncü öneride iyi çalışılmış bir konut grubunun bütün olumlu yanları görülmektedir. Bağımsız parsellerden ortak avlulara ve trafik yollarına kadar mekan hiyerarşileri açıkça okunmaktadır. Yarışmacı rüzgar değirmenini hem işlevsel bir eleman hem de bir referans noktası olarak kullanmıştır. Önerinin kıyıyı ele alış biçimi ve bitişik topluluklarla birlikte yaptığı planlama başarılı bulunmuştur.



Şekil 5.58 Devletin Sağladığı İlk Aşama ve Yerleşilmiş Konutlar
(Architectural Record, 1976, s.134)

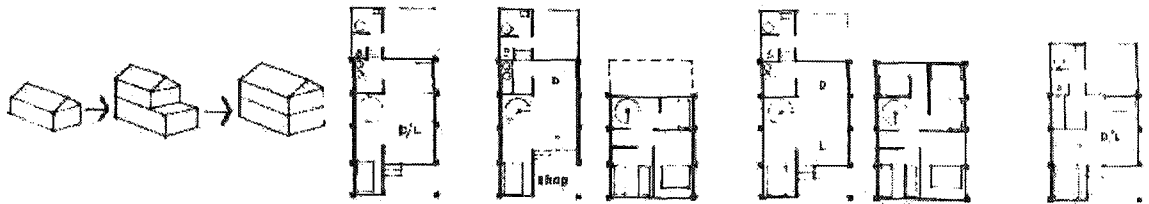


Şekil 5.59 Tip A (11x5m-10 Kişi)



Şekil 5.60 Tip B (9x5m-7 Kişi)

(Architectural Record, 1976, s.134)

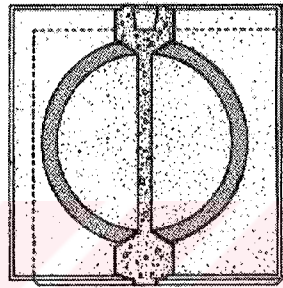


Şekil 5.61 A ve B Konut Tiplerinin Büyüme Süreci

(Architectural Record, 1976, s.134)

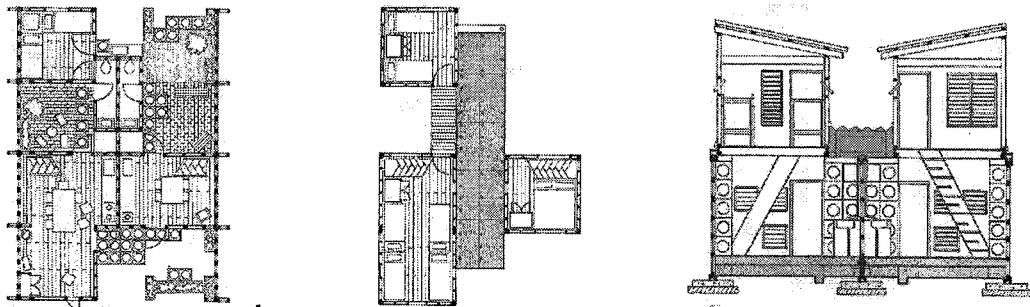
Mansiyon

Akira Kuryu yönetiminde Japon tasarım takımı yüksek oranda self-help uygulaması üzerine kurulu bir tasarım önermektedir. Self-help çerçevesinin etkin kullanımı için, emek ve malzeme kullanımlarının ve verimliliklerinin artırılması üzerinde durulmuştur. Tondo yerleşenleriyle yapılan çalışmalarda her ailenin başka 20 aileyle yakın ilişkili olduğu ve self-help uygulamalarında bir ustabaşının 10-25 konutun yapımını yönlendirebileceği saptanmıştır. Bunun üzerine 16-20 konutluk temel bir grup oluşturulmuş ve modüler beton blok sistemi geliştirilmiştir.



Şekil 5.62 Beton Blok Modülü
(Architectural Record, 1976, s.146)

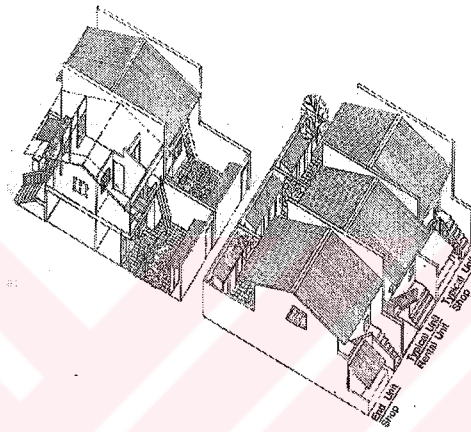
İklim koşulları gözetilerek güneş ışığına maruz kalan duvarların azaltılmasına ve evlerin yönelmelerinin rüzgar yönlerine göre yapılmasına karar verilmiştir. Zemin katlarda beton bloklar kullanılmış, üst katlarda ise iç mekanı çabuk serinletme özelliği nedeniyle ahşap tercih edilmiştir.



Şekil 5.63 Mansiyon Konut Zemin-Üst Kat Planları ve Kesit
(Architectural Record, 1976, s.147)

Mansiyon

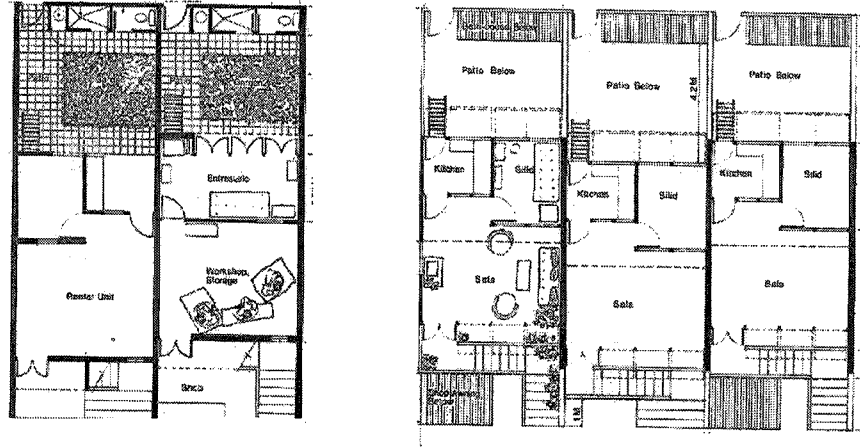
İç yaya yollarının konutları komşuluk merkezine bağladıkları tasarımda başlıca yaya ve bisiklet yolları komşulukları birbirine ve barangay merkezine bağlamaktadır. Nehrin kenarında yer alan barangay merkezi, nehir kenarındaki yürüyüş yollarıyla diğer barangayların merkezlerine bağlanmaktadır. Barangay merkezlerinde bir şapel, sağlık ocağı, ilkökul, dükkanlar ve basketbol sahaları geniş bir plaza çevresine toplanmıştır. Bu plazada geleneksel pazar kurulmakta ve özel kutlamalar yapılmaktadır.



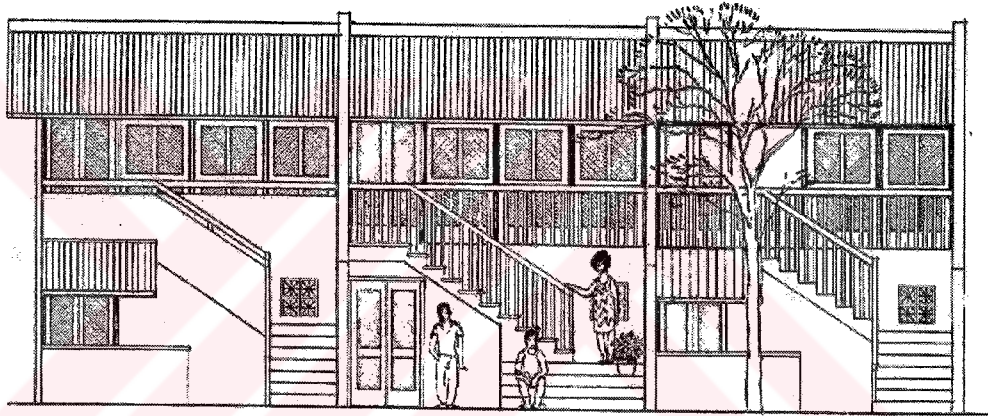
Şekil 5.64 Aksonometrik Konut Görünüşü
(Architectural Record, 1976, s.141)

Konut planı geleneksel konut şeması üzerine kuruludur. Girişten bir yaşama mekanına oradan da konutun daha özel mekanlarına geçilmektedir. Arka bahçeden mutfığa girilmekte, işlenmemiş su kullanan tuvaletler, havalandırmalarının sağlanacağı arka bahçe duvarına bitişik yapılmaktadır. Yine arka bahçe duvarına bitişik banyoda temiz su kullanılmaktadır.

Jim Fong ve Robert F. Olwell'in iyi çalışılmış sıra evler sistemi ortak alanları ve buralara açılan geçitlerle başarılı bulunmuştur. Bu grupta daha pek çoğu gibi yerleşenlerin konut ve toprağın mülkiyetine sahip olmalarının projenin başarısını garantileyeceğini düşünmektedirler. Bazı katılımcılar konut ve toprağın başkalarına satılmasının önlenmesi gerektiğini düşünmüşlerdir.



Şekil 5.65 Zemin ve Üst Kat Planları
(Architectural Record, 1976, s.141)

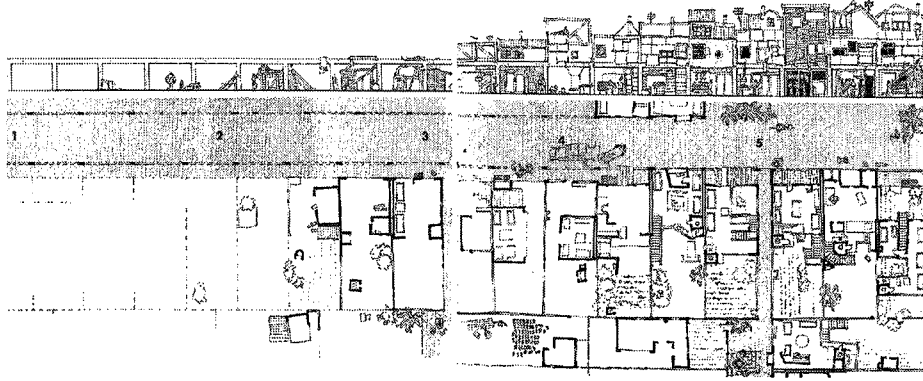


Şekil 5.66 Görünüşler
(Architectural Record, 1976, s.142)

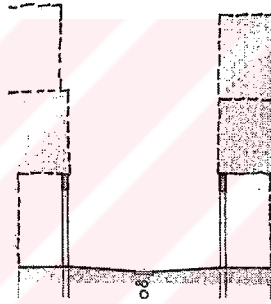
Mansiyon

Steven M. Holl, James L. Tanner ve John Cropper'ın önerisi alışılmış arsa ve altyapı sunumu programlarına özel bir altyapı elemanı olarak uzun bir arkad eklenmesiyle oluşmuştur. Arazi içinde bu arkada bitişik parsellerde yerleşenler tarafından konutlar oluşturulmaktadır. Tüm yerleşim için gelişme omurgası oluşturan bu arkad kamusal ve özel alanları tanımlamaktadır. Bu öneri parsellerin mülkiyetinin yerleşenlere verilmesinin burada gelişecek konutların zaman içinde geliştirilmesinin

temeli olacağı üzerine kuruludur. Arkad bu gelişmenin sosyal ve ticari birleştirici elemanı olmaktadır.



Şekil 5.67 Konut Gelişim Aşamaları
(Architectural Record, 1976, ss.136-137)

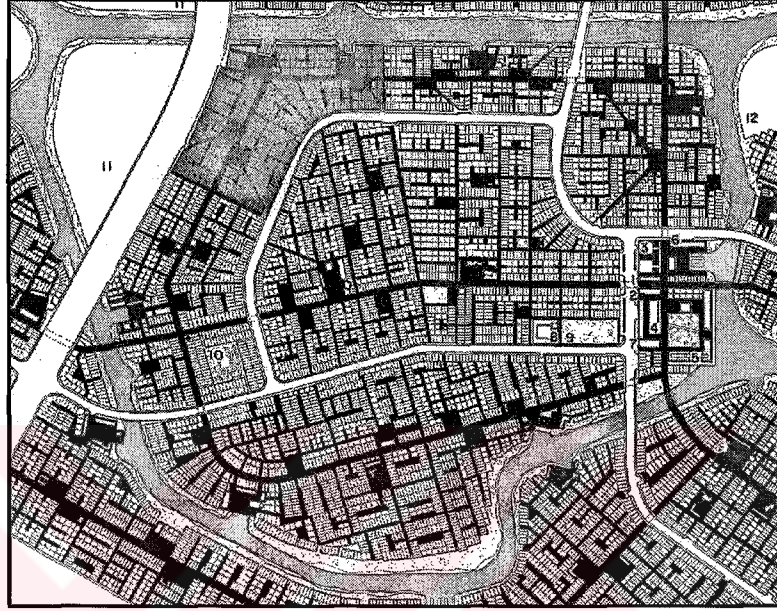


Şekil 5.68 Arkad Kesiti
(Architectural Record, 1976, s.137)

Kesit beton arkadın altyapı sistemleriyle ve konutlarla ilişkisini göstermektedir. Zemin seviyesinde arkada bağlanan *sari-sari* dükkanlarının üstlerinin konut olarak kullanılması yerleşimin canlılığına katkıda bulunmaktadır. Başlangıçta ortak su kaynaklarının kullanılması planlanan yerleşimde zaman içinde konutlara içme suyu tesisatı sağlandığında ortak su kaynaklarının küçük sokak çeşmeleri olarak kullanılabileceği düşünülmüştür.

Tüm yerleşimde *sari-sari* dükkanlarının ve oyun alanlarının etrafında kurulan ve barangayın alt bölümlerini oluşturan *purok* meydanlarında, çamaşırhane ve ortak

banyo olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Bu yapılarda güneş enerjisiyle çalışan sıcak su sistemleri kullanılmaktadır. Kamu alanları çeşitli kullanımlar için planlanmışlardır. Barangay meydanı genel olarak bir giriş alanı olarak kullanılsa da bazı günler balık pazarına dönüşebilmektedir. Purok meydanlarında komşuluk toplantıları yapıldığı gibi spor alanları da bulunmaktadır.



Şekil 5.69 Yerleşim Planı
(Architectural Record, 1976, s.139)

Steven Holl, James Tanner ve John Cropper ana kamusal alanları birleştiren bir prekast beton arkad önerip bağımsız konutların her zaman olduğu gibi hiç devlet müdahalesi olmadan yerleşenler tarafından yapılmasını önermektedirler. Devlet eliyle yapılan, kamu ve özel alanı ayıran arkad insan topluluğunun biyolojik yaşamı için gerekli minimum temel altyapı ve hizmetleri sağlamaktadır. Bu grup da pek çok katılımcı gibi, düşük gelirli grupların yeniden yerleştirildikleri bölgede mülkiyet sahibi olmalarını ve ödeyemeyecekleri ipoteklerle karşılaşmamaları gerektiğini düşünmektedir. Geri ödemeler yüzünden konuta en çok gereksinmesi olan ailelerin konut programlarının dışında kaldıkları belirtilmektedir. Bu aileler, kendilerine ait olmayan konutlara yerleştirildiklerinde, yerlerinden edilme riskine karşılık güvenlik

duygusu geliştirememekte ve konutlarını geliştirmek için gerekli motivasyonu gösterememektedirler.

Yarışma programı, katılımcılardan konutları finanse edebilecek sistemler önermelerini beklemektedirler. Bu öneride mimar toprağın kamuya ait olmasını ve belediye tarafından yönetilmesini önermektedir. Yerleşenlere elli yıllık kiracılık hakları tanınmalı ve binalar tamamlandıktan sonra aylık kiraların ödenmesini savunmaktadır. Düşük gelirliilerin nakit sıkıntısına düştükleri zaman konutlarını satmak zorunda kalabilecekleri düşüncesiyle özel mülkiyete karşı çıkmaktadır. Yerleşenlerin yasal bir topluluk konut birliği kurarak konut yapımında kullanılmak üzere para sağlanması üzerinde durmaktadır. Bu organizasyon kolektif sorumluluğu arttırarak riski en aza indirecektir. Konut ödeneklerinin doğrudan kişilere verilmemesini önermektedir. Aylık ödemelerin de kişiler tarafından konut birliğine yapılmasını önermektedir. Topluluktan seçilen konut birliği yöneticilerinin kira ödenmesini denetleyeceği düşünülmektedir.

Başarılı bulunan birçok öneri, yerleşenlerin konutlarını ödemelerini ve yaşam seviyelerini yükseltmelerini sağlamak için yeniden yerleşim sahasında iş olanaklarının oluşturulmasına önem vermektedir. Konut ve topluluk tesisleri için gerekli yapı bileşenlerinin sahada üretilmesini sağlamanın, iş olanakları oluşturacağı düşünülmüştür. Zaman içinde yapı malzemeleri üreten bu işletmelerin daha geniş bir bölgeye hizmet sağlaması planlanmıştır. Yerleşenlerin tüm kent için tarımsal üretim yapmaları da öneriler arasındadır.

Son olarak çok önemli bir nokta, en iyi katılımcıların önerilerinde Filipinler gecekonduilerinin kültür, gelenek ve temel gereksinmelerine saygı gösterilmesidir. Batılı olmayan yaşam biçimlerini aşağı gören yaklaşımların aksine, gelişmiş teknoloji, sembolik özelliklerinden dolayı değil işlevselliği için kullanılmıştır

5.3 Gelişmiş Ülkelerde Düşük Gelirliler İçin Konut Uygulamaları

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut sorununun boyutlarının ve bu alanda uygulanan politikaların farklı olmasına rağmen, gelişmiş endüstrileşmiş ülkelerde bile düşük gelirliler için inşa edilmiş konutların ödenebilirliği önemli bir sorundur. Bir çok gelişmiş ülkede düşük gelirlilerin konut sorunlarını çözmek için, çeşitli sübvansiyonlar, kiralık konut üretimi ve kira denetimi, ipotek (mortgage) ve kredi sistemleri ile mülk konut programları uygulanmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri dışında, özellikle Avrupa'da sübvansiyonlu sosyal konutlar hala düşük gelirliler için ana barınma seçenekleridir. Bazı ülkelerde sosyal konutlarda yaşayanlar aylık taksitlerle bu konutları satın alabilmektedirler.

Avrupa'da ve Amerika'da, düşük gelirliler için konut üretimini organize eden çeşitli konut kuruluşları bulunmaktadır. Ulusal yönetimlerin konut birimlerinin yanında, kent yönetimlerinin konut birimleri de düşük gelirliler için konut üretimini yönlendirmekte ve organize etmektedir. Amerika Birleşik Devletlerinde devlet birimleriyle birlikte ya da bağımsız olarak düşük gelirliler için düşük maliyetli konut üretimini üstlenen kar amacı gütmeyen kuruluşlar bulunmaktadır. Avrupa'da sosyal konutlar düşük gelirliler için barınma seçenekleri olurken, Amerika Birleşik Devletleri'nde devlet, özel sektör ve kar amacı gütmeyen kuruluşların ortak ya da ayrı ayrı finanse ettikleri konut projeleri uygulanmaktadır. Bu projeler; kent içindeki boş alanlarda yeni konutların yapılmasını, 1960'larda uygulanan, sonra terk edilen ya da zarar gören düşük gelirliler için konut projelerinin yıkılarak yerlerine yeni konutların yapılmasını, yine bu konutların ve konut alanlarının rehabilite edilerek tekrar kullanıma geçirilmelerini içermektedir. Bazı durumlarda kullanılmayan ya da zarar görmüş yapıların konutlara dönüştürülmeleri de söz konusu olmaktadır. Amerika Birleşik Devletlerinde, yeni düşük gelirliler için konut uygulamalarından çok var olan konutların rehabilite edilmesine ağırlık verilmektedir. Bu ülkede düşük gelirliler için yapılan konutlar inşa edildikleri bölgede arsa ve konut fiyatlarının düşmesine neden oldukları için yoğun tepkiyle karşılanmaktadır. Ayrıca düşük gelirli konutlarında yaşayan insanların komşusuk ya da kent içinde damgalanmaları (stigma) da görülmektedir.

Son yıllarda, gelişmiş ülkelerde sosyal ayrımların azaltılabilmesi için karışık gelir gruplarının birlikte barınmalarını sağlayan konut projeleri uygulanmaktadır. Bu konutlarda yüksek gelir grupları için tasarlanan konutların piyasa fiyatlarıyla satılmasından elde edilen gelirle düşük gelir grupları için ayrılan konutların sübvansede edilmesi sağlanmaktadır. Yine gelişmiş ülkelerde özel sektörü düşük gelirliiler için konut üretimine teşvik etmek için vergi indirimlerine ya da vergi muafiyetlerine gidilmektedir.

Amerika Birleşik Devletleri’de düşük gelirliiler için konut uygulamalarının bir kısmı bu gelir grubu içinde, tek ebeveynli aileler, çocuklarıyla yaşayan yalnız kadınlar ya da yaşlılar gibi özel gruplara yönelik uygulanmaktadır. Bu uygulamaların bir kısmı, buralarda yerleşen insanların sürekli iş ve sürekli barınma sağlamalarına kadar geçen sürede geçici olarak barınmalarını sağlamaktadır. Bu ülkede geçerli düşük gelirliiler için konut uygulamalarının bir kısmını da yalnız yaşayan insanlar için sürekli ya da geçici barınma seçenekleri olan “Tek Odalı Barınma” (Single Room Occupancy) yapıları oluşturmaktadır.

Düşük gelirliiler için konut üretiminde uygulanan politikaya, uygulamanın finanse edilme biçimine göre konut yapılarının mimari nitelikleri değişmektedir. Gelişmiş ülkelerde düşük gelirliiler için konut uygulamalarının, gelişmekte olan ülkelerdeki uygulamalardan en önemli farkı, alışılmış üretim biçimleriyle ve yüksek teknoloji kullanılarak üretilmiş olmalarıdır. Bunun yanında, bu ülkelerde çeşitli düşük gelirliiler için konut uygulamaları da üretilen konut sayısı, konut alanlarının ve konutların nitelikleri açısından da farklılaşmaktadır. Devletin finansmanlarına katkıda bulunduğu orta ölçekli uygulamalar yanında birkaç birimin kent içinde dağılmış olarak inşa edildiği küçük uygulamalar da yapılabilmektedir. Tek başına mimarlığın sosyal sorunları çözmesine olanak olmasa da, düşük gelirliiler ve evsizler için üretilen konutlar bu insanların yaşam koşullarının iyileştirilmesini sağlamaktadır.

Bu bölümde örneklenen projelerden, **Studlands Park, Ralph Erskine**’in İngiltere’de tasarladığı yeni bir yerleşimdir. Tasarlandığı zamanda (1970), geçerli

olan alışılmış toplu konutlardan konut tipleri, konutların mimari nitelikleri ve yerleşim planıyla ayrılan proje düşük gelirli için yerel yönetimlerin kiralık konutlarına alternatif oluşturmuştur.

Amerika Birleşik Devletleri'nde Frederick Douglass Boulevard Housing ve Tent City projeleri, Bir kısmını sübvansiyonlu konutların oluşturduğu karışık gelir grupları için tasarlanmış konut projeleridir. Kent yönetimlerine ait konut birimlerinin geliştirdiği projelerden Frederick Douglass Boulevard Housing devlet – özel sektör ortaklığıyla, Tent City devlet tarafından finase edilmiştir. **Homan Square Housing** özel bir şirkete ait alan üzerinde, bu şirket ve devlet tarafından ortak olarak üretilen konutlardan oluşmaktadır. **Spring Creek Gardens**, New York'ta özel sektörün kentin başka bir bölgesinde satışa sunduğu lüks konutlara uygulanan vergi indirimleri karşılığında sübvansiyon ettiği konutlardan oluşmaktadır. **New York City Sosyal Konutları** kent yönetiminin sübvansiyon ettiği, düşük gelirli için konut uygulamasıdır.

Yine Amerika Birleşik Devletleri'nde uygulanan **Del Carlo Court, Daybreak Grove ve Sunrise Place**, projelerinden Del Carlo Court, San Francisco konut biriminin, diğer iki proje de kar amacı gütmeyen kuruluşların uygulamalarıdır.

Henry Horner Konutları ve Carr Square Village 1960'larda uygulanan, daha sonra terk edilerek yıkılan yüksek katlı düşük gelirli konutların yerine orta yükseklikte ve inşa edildikleri komşuluğun mimari nitelikleriyle uyum sağlayan konutların inşa edilmesiyle oluşan konut alanlarıdır.

Kanada'da Four Sisters Kooperatif Konutları bir fabrikanın ve bir deponun düşük gelirli için konuta dönüştürüldüğü bir uygulamadır. Bu konut alanında yeni bir konut binası da inşa edilmiştir. **Highbridge Heights Unity Apartmanları** New York'ta zarar görmüş ve yıpranmış konutların rehabilite edilmesiyle oluşturulan konutlardır. **Historic King Place ve Milwaukee West Development** da tarihi binaların restore edilerek düşük gelirli için konut sağlanmasına örnek oluşturmaktadır.

STUDLANDS PARK

Studlands Park, New Market, İngiltere

1970

Ralph Erskine

Studlands Park, ev sahipliği ilkesi ile planlanmış bir düşük gelirli yerleşimdir. Bovis Homes Projects Limited ve mimar Ralph Erskine tarafından tasarlanan yerleşim alışılmış konut projelerinden ayrılmaktadır. 1970'te bitirilen ilk aşama konutlar 8000- 12000 dolara satılmıştır. 1974'te tamamlanan konutların fiyatı 16000 –26000 dolara yükselmiştir. Bu yerleşimde ev sahipliği düşük gelirli kesimleri yerel yönetime ait konutları kiralamaktan kurtardığı için tercih edilmiştir.

Studlands Park, Londra'ya trenle yarım saat uzaklıktaki New Market kasabasının, yaklaşık 1.5 km. dışında inşa edilmiştir. Studlands Park'ın kurulmasıyla kente 3-4 bin kişinin geleceği tahmin edilmiştir. Bölgede kurulmuş olan hafif endüstrilerde ve at yetiştiriciliğinde çalışmak üzere özellikle Londra'dan gelen insanların bu bölgede yerleşmeyi tercih edecekleri öngörülmüştür.

Yaklaşık 40 hektar alanın batısı küçük bir nehirle, doğusu New Market yolu ile sınırlanmıştır. Başlangıçta, her biri 130 birimden oluşan üç köy altgrubuyla birlikte kent merkezi tesislerinin inşa edilmesine karar verilmiştir. Servis yolu ile çevrili alanda konutların yapılmasıyla köyü sınırlayan yeşil alan da oluşturulmuştur. Daha sonraki aşamaların servis yolunun dışında uygulanması planlanmıştır. Yerleşimle kent merkezi ve endüstriyel alanlar arasında güçlü bağlantılar sağlanmıştır.

Topluluk; “kırsal köy” (country village) anlayışıyla tek yada iki katlı sıraevlerin, insancıl bir mahremiyet ve etkileşimin sağlanması, yaya ve araç trafiğinin ayrılması ilkeleri ile gruplandırılmasıyla oluşmuştur. Konut alanı içinde, özel bahçelerden ortak açık alanlara ve rekreasyon alanlarına kadar açık alan ağı net olarak

okunmaktadır. Alış veriş olanaklarının sağlandığı köy merkezi, barlar, kafeler, okullar ve yerleşime bitişik hafif endüstri alanlarının mimarileri çarpıcı renklerin kullanılmasıyla canlandırılmıştır.

İlk köyün planlanma aşamasında, 10 metrelik bir grid kullanılmıştır. Tasarlanan üç konut tipinden her biri; iki katlı teraslı ev, tek katlı bungalow ve iki katlı yarı-müstakil ev, bu 10 metrelik gridin bir hücresine yerleşebilmektedir. Değişen piyasa koşullarına ve kullanıcı tercihlerine göre, hangi konut tipinden, kaç tane uygulanacağı belirlenmektedir. Gridi bölerek ya da açısını değiştirerek, toplulukta öngörülen kimlik ve çeşitlilik elde edilebilmektedir. Otopark alanları konut alanının uçlarında düzenlenmiştir ve dolaşım aksları da konut gruplarının tanımlanmasını güçlendirmektedir. İşlevsel, sosyal, finansal ve estetik faktörler birarada konut alanının planlamasında rol oynamaktadır.

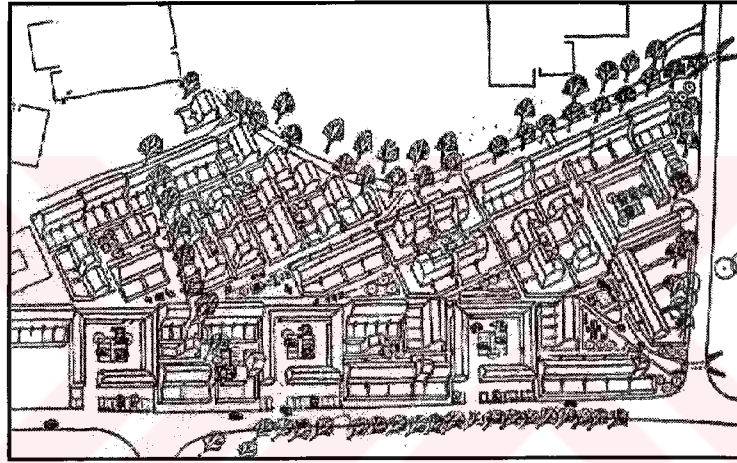


Şekil 5.70 Studlands Park Plan Evrimi

(Trancik, 1975, s.420)

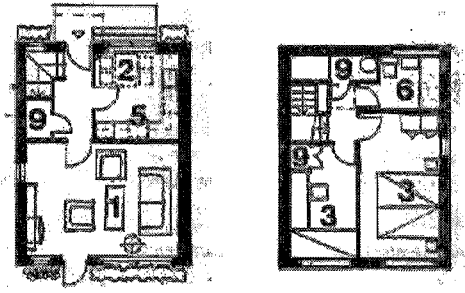
Temel tasarım kavramı, araç trafiği engellenmiş, yürüyüş mesafesi içinde aktivite alanlarının sağlandığı yoğun bir yerleşim geliştirmektir. Çeşitli yarı-kamusal ve kamusal mekanların sağlanmasıyla değişik seviyelerde ve türlerde sosyal etkileşim

gereksinmesinin karşılanacağı düşünülmüştür. Araçların yerleşim girişlerinde tasarlanan kapalı garajlarda park edilmesiyle, yaya yollarının çocuklar ve yaşlılar için güvenli olması sağlanmıştır. Her ailenin konutuna zemin seviyesinden girilebilmektedir. Konutların her birinin yarı-özel ön bahçeleri, etrafı izlemek, komşularla sohbet etmek ve çiçek yetiştirmek için, özel arka bahçeleri ise sebze yetiştirmek, çamaşır kurutmak ya da güneşlenmek için düşünülmüştür. Yerleşim içinde insanların oturup dinlenebileceği banklar yerleştirilmiş, oyun alanları ana dolaşım aksı üzerinde planlanmıştır. Yerleşimin yeşil alanları topluluğun rekreasyon gereksinmelerini karşılamaktadır.

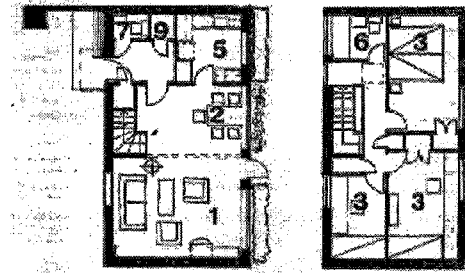


Şekil 5.71 Studlands Park Yerleşim Planı
(Trancik, 1975, s.418)

Yerleştikten sonra Studlandspark'ta yapılan anket çalışmalarında yerleşenler; özellikle iç kesimlerde konutların fazla yakın olmasından, konutlar arasında ses yalıtımının yetersizliğinden ve konutların çoğuna araçla ulaşamamasından rahatsız olduklarını belirtmişlerdir. Yerleşimde başlangıçta önerilen ortak tesislerin sağlanamaması ve belediye servislerinin yetersizliği de eleştirilmiştir.



Şekil 5.72 Üç Kişilik Konut Zemin ve Üst Kat Planları
(Trancik, 1975, s.422)



Şekil 5.73 Dört Kişilik Konut Zemin ve Üst Kat Planları
(Trancik, 1975, s.422)



Şekil 5.74 Üç ve Dört Kişilik Bahçeli Konut Planı
(Trancik, 1975, s.422)

FREDERICK DOUGLASS BOULEVARD HOUSING

Harlem, New York

1988

Strickland & Carson Associates

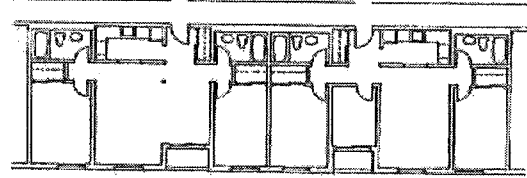
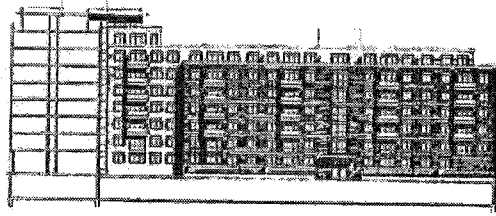
Central Park'ın kuzeyinde Harlem'in aşağı batı bölgesi, 30 bloğu kapsayan, kent yönetimine ait terkedilmiş binalardan ve boş arsalardan oluşan alanda yerleşen nüfusun %43'ü yoksulluk içinde yaşamaktadır.

1988'de Strickland & Carson Associates'in Harlem Kentsel Gelişim Birimiyle birlikte tasarladıkları, devlet ve özel sektör tarafından ortak finanse edilen konutlar, bu bölgede 1960'larda uygulanmış olan, düşük gelirli ailelerin konut kulelerinde barındırılmasını içeren kent yenileme projelerinden farklılaşmaktadır. Birkaç değişik seçenekte dolgu binalar tasarlanarak, gerekli kentsel yoğunluğun sağlanması ve farklı hanehalklarının barınma gereksinimlerinin karşılanması amaçlanmıştır.

Toplam 330 birimli, iki "Tek Odalı Barınma" (Single Room Occupancy) yapısıyla birlikte, 2170 birimden oluşan karışık gelir grupları için tasarlanan konutlar, kent yönetiminin bağışladığı alan üzerinde, özel gelişim şirketleri tarafından inşa edilmiş ve işletilmiştir. Konutlar tamamlandığında, birimlerin yarısı için sübvansiyon sağlanmıştır. Tek Odalı Barınma birimleri kısa dönemli kullanılmakta, diğer daireler komşulukta sürekli bir nüfus oluşturulması amacıyla uzun dönemli kiralık konutlardan, ya da kooperatiflere ait konutlardan oluşmaktadır.

En geniş boş arsalar üzerinde avlu etrafında 6-9 katlı, "U" biçiminde üç bina tasarlanmıştır. Her binada birkaç değişik tip konut bulunmaktadır. Kendi özel girişleri olan kent konutlarının (town house) yanında, stüdyo tipi dairelerden dört odalı dairelere kadar değişen "esnek birim"ler bulunmaktadır. Her katta avluya bakan

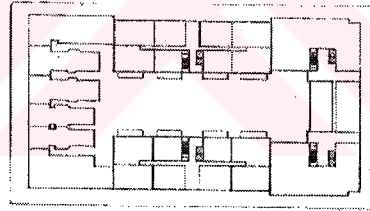
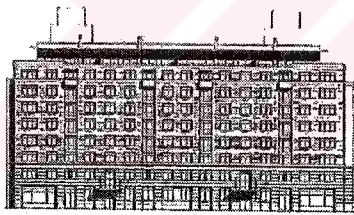
ortak odalar, koridora doğal ışık alınmasını sağlamakta, çamaşırhane ya da gündüz bakım merkezi olarak kullanılmaktadır.



Şekil 5.75 Avlu Görünüşü ve Kesit

Şekil 5.76 Esnek Birim Planları

(Progressive Architecture, 1991, s.107)



Şekil 5.77 Sokak Görünüşü

Şekil 5.78 Zemin Kat Planı

(Progressive Architecture, 1991, s. 107)

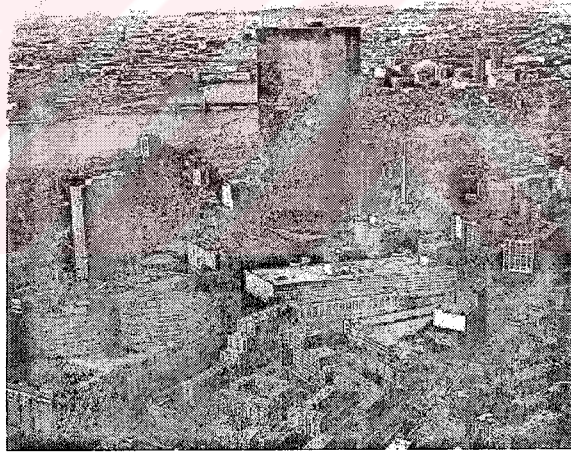
TENT CITY

Boston

1987

Goody, Clancy & Associates

Boston'da inşa edilen Tent City, Massachusetts Konut ve Finans Birimi'nin (Massachusetts Housing and Finance Agency) gerçekleştirdiği, çeşitli gelir gruplarının birarada barınmasına olanak veren 271 birimden oluşan bir konut projesidir. Birimlerin dörtte biri piyasa fiyatları üzerinden kiraya verilmiş, diğer dörtte biri düşük gelirli ailelere, yarısı da orta gelir gruplarına ayrılmıştır. Düşük ve orta gelir grupları için kiralar, gelir yüzdeleri olarak hesaplanmış ve sübvansiyonlarla desteklenmiştir.

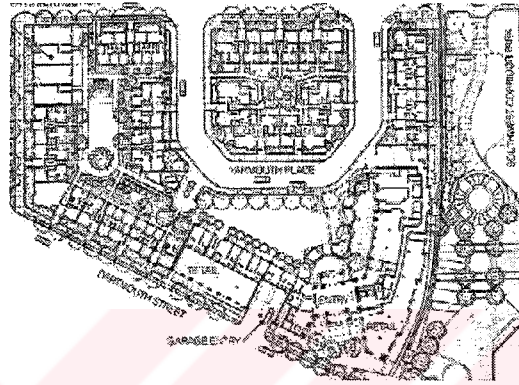


Resim 5.12 Tent City

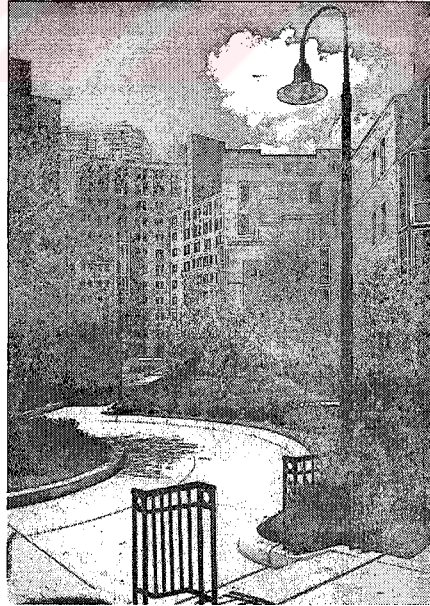
(Progressive Architecture, 1988, s.85)

Tent City, kentin en lüks bölümü olan Copley Place'in yakınındadır. Evsizlerin sayısının yüksek olmadığı bir zamanda, Copley Place'in neden olduğu sosyal statüye dayalı ayrımcılığı protesto eden siyah aktivistler tarafından ortaya atılan düşünce, yirmi yıl sonra gerçekleştirilerek gelir gruplarının sosyal ve mimari bütünleşmesi

sağlanmıştır. Orta yükseklikteki apartman yapılarından oluşan Tent City, yapıldığı alanda kent dokusuyla bütünleşmiştir. 12 katlı apartmanlar ve üstüste yer alan dubleks birimlerden oluşan sıraevlerin oluşturduğu konut alanı çok renkli tuğla cepheleriyle canlı ve sevilen bir yaşam alanı oluşturmuştur. Alanın altında yer alan 698 arabalık otopark Copley Place'e hizmet vermekte ve gelir sağlamaktadır. Tent City'nin vaziyet planının tarihsel sokak dokularını referans alması, iyi bir kentsel tasarım projesi örneği kabul edilmektedir.



Şekil 5.79 Tent City Zemin Kat Planı
(Progressive Architecture, 1988, s.85)



Resim 5.13 Tent City Giriş
(Progressive Architecture, 1988, s.85)

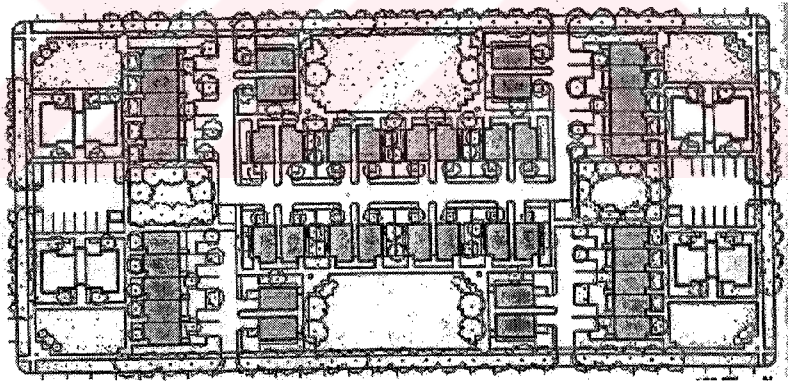
HOMAN SQUARE

Chicago

1995

Nagle Hartray Danker Kagan McKay Architects

1995 yılında tamamlanan Homan Square'in birinci aşaması, 24 müstakil konut, 20 sıraev ve 4 apartmanda 24 daireden oluşmaktadır. Daha önce Sears Roeback & Co. şirketinin genel merkezinin bulunduğu alan üzerinde inşa edilen proje tamamlandığında düşük gelirli için 600 kiralık ve satılık konut üretilmesi hedeflenmektedir. Şirketin kent merkezindeki gökdelen taşınması üzerine bozulmaya başlayan komşuluk yapısının Homan Square konutlarının tamamlanmasıyla düzeleceği düşünülmüştür.



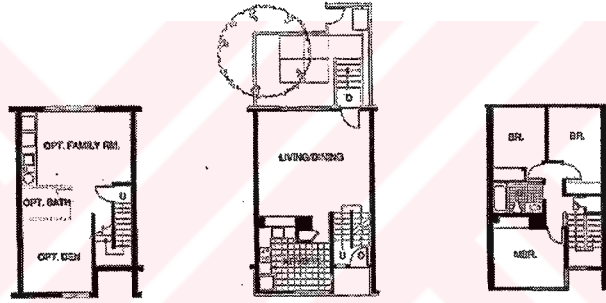
Şekil 5.80 Homan Square Yerleşim Planı

(Architectural Record , 1996/1, s.88)

Sears Şirketinin bağışı olan alan üzerinde yine bir kısmı şirketin bağışlarıyla sübvansye edilen düşük gelirli konutları inşa edilmiştir. Sübvansiyonun diğer kısmı New Homes for Chicago programından karşılanmıştır. Homan Square'de yerel ortalama gelirin % 80'inden az geliri olanlara konut sağlanmıştır. Konut alanı

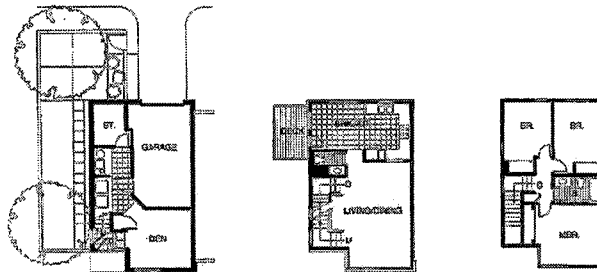
karışık gelir grupları için planlanmıştır. Konutlar Chicago'da genellikle yapıldığı gibi, caddeler boyunca sıralanmak yerine korunabilir (defensible) açık alanlar oluşturacak biçimde düzenlenmiştir.

Homan Square'de üç tip konut bulunmaktadır. Her blokta üç tip birlikte planlanarak değişik gelir gruplarının birarada barınmasına olanak sağlanmıştır. Bloğun dört köşesinde üç katlı apartmanlar yapılmış, ortada 24 müstakil konut yerleştirilmiş aralarda dört sıra halinde beşli bitişik konutlar düzenlenmiştir. Üç yatak odalı müstakil evler yaklaşık 170 metrekare, bitişik konutlar 120 ve apartman daireleri 90 metrekaredir. Konut cephelerinin sadece alt kısımlarında taş kaplamakullanılarak ve konut planlarında koridorlardan kaçınılarak tasarruf sağlanmıştır. Köşe pencereleri ve açık yaşama alanları konutların daha büyük algılanmasını sağlamaktadır.



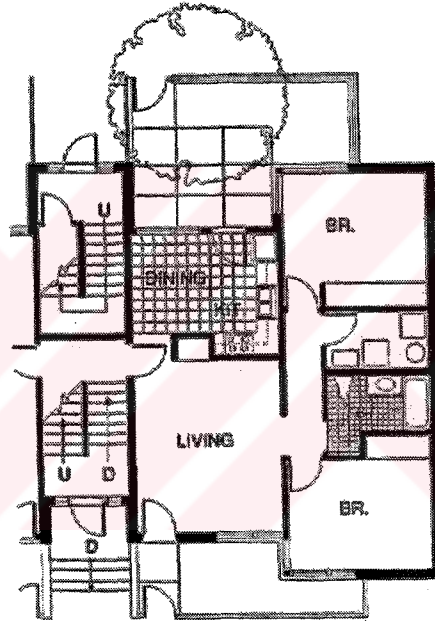
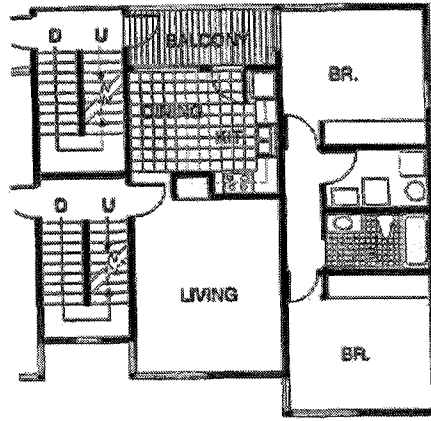
Şekil 5.81 Homan Square Kent Konutu Kat Planları

(Architectural Record , 1996/1, s.90)



Şekil 5.82 Homan Square Müstakil Konut Kat Planları

(Architectural Record , 1996/1, s.90)



Şekil 5.83 Homan Square Apartman Birimleri
(Architectural Record , 1996/1, s.91)

SPRING CREEK GARDENS

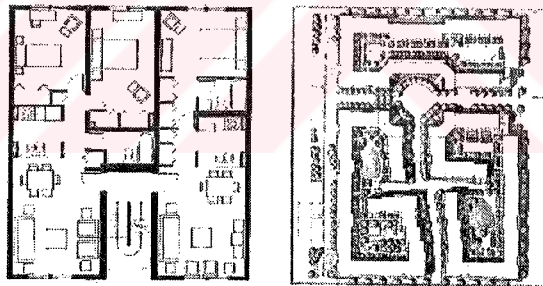
East New York

1988

Liebman Melting Partnership

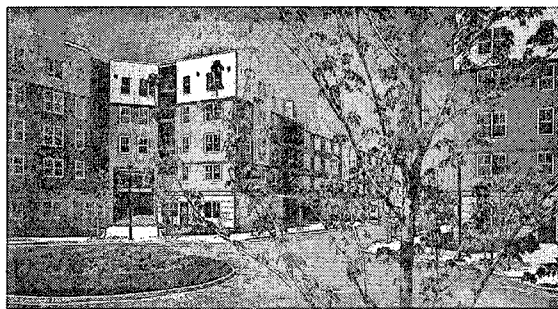
East New York'da inşa edilen bu 765 birimlik düşük gelirli apartmanları, Manhattan'da piyasa fiyatlarıyla satışa sunulan lüks konutlardan sağlanan karla sübvansé edilmektedir. Spring Creek Gardens'ın ilk 283 apartmanının inşasını karşılayan General Atlantic Şirketine, bu konut gelişmesindeki her birim karşılığında, Manhattan'daki konutların satışında vergi indirimi uygulanmaktadır.

General Atlantic, Spring Creek Gardens için yoğun bir yerleşim planlamıştır. Sokaların ya da avluların etrafında dört katlı apartmanlar tasarlanmıştır. Bütün konutlar alanın sınırlarını tanımlamaktadır. Birimlerin oluşturduğu açık alanlar güvenlik açısından kolay izlenmektedir.



Şekil 5.84 Spring Creek Gardens Tipik Kat ve Yerleşim Planı

(Progressive Architecture, 1991, 72: 111)



Resim 5.14 Spring Creek Gardens

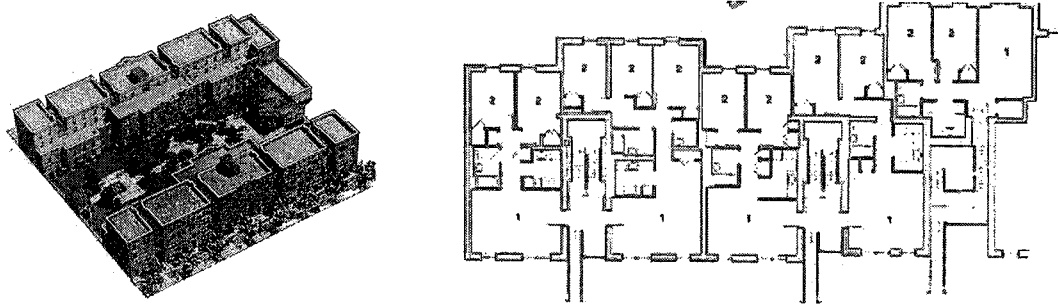
(Progressive Architecture, 1991, 72: 111)

NEW YORK CITY SOSYAL KONUTLARI

New York

Becker & Becker Associates

56 birimlik bu düşük gelirli için konut projesi, New York'un batısında bütün bir kent bloku içinde, kent dokusuna uyum sağlayarak insan ölçeğinde bir konut alanı oluşturmaktadır. Tasarımına, güvenliğine ve bakımına önem verilen projede, birimler iki sıra halinde dört katlı konutlar inşa edilmiştir. Birimler bloğun kuzeyinde ve güneyinde yer alan kapalı merdivenlerle birleştirilmiştir. Her sıranın ortasındaki binanın anıtsal bir girişi bulunmaktadır. İki sıranın arasında peyzaj tasarımı yapılmış alanda, topluluk evi bulunmaktadır. Yığma tuğla duvarlar komşuluğun mimari dilini yansıtmaktadır. Bu düşük gelirli için konut projesinin, türünün son örneklerinden olduğu kaydedilmektedir. Projenin ana finansını sağlayan Amerika Birleşik Devletleri Konut ve Kentsel Gelişim Birimi'nin (HUD) bütçe kesintileri nedeniyle yeni konut yapımından çok mevcut konut stokunun rehabilite edilmesine yönelmesi gerektiği belirtilmektedir.



Şekil 5.85 New York City Sosyal Konutları Kat Planları
(Architectural Record , 1996)

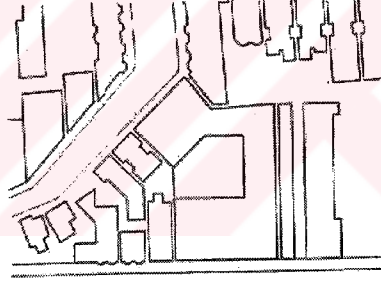
DEL CARLO COURT

San Francisco, California

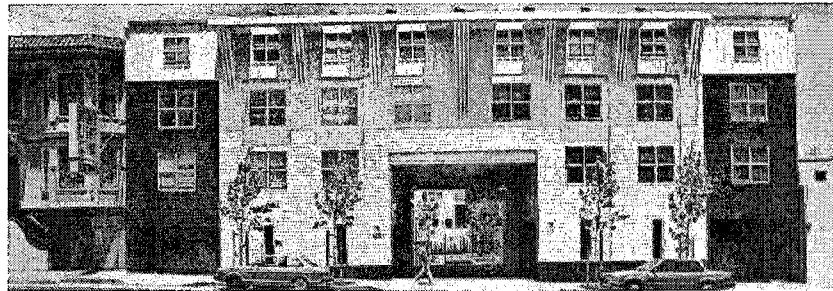
1992

Solomon Architecture and Urban Design

1992’de tamamlanan Del Carlo Court, düşük gelirli için konut projelerinin komşuluk karakterini güçlendircek biçimde tasarlanabileceğine örnek oluşturmaktadır. Mission Housing Development Corporation tarafından inşa edilen ödenabilir konutlar, bölgedeki latin kökenli nüfusun barınması için tasarlanmıştır. Bu kiralık konutlara başvurabilmek için yerel ortalama gelirin % 35-65’ine sahip olma koşulu aranmaktadır. Del Carlo konutları geçmişte yapılmış geniş ölçekli ve çok katlı konut projelerinden ders alınarak yapılmıştır.

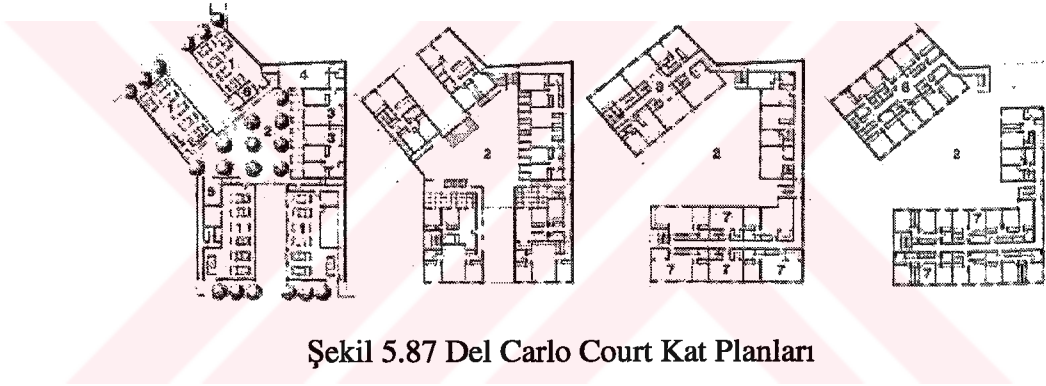


Şekil 5.86 Del Carlo Court Yerleşim Planı
(Architecture, 1994, s.72)



Resim 5.15 Del Carlo Court Sokak Görünüşü
(Architecture, 1994, s.72)

Sanfransisco’da geçerli olan ortagonal grid yerleşimin doğal nedenlerle kırıldığı bir alanda bir odadan dört odaya kadar değişen büyüklüklerde 25 birimden oluşan üç yapının bir avlu etrafında düzenlenmesiyle oluşan konutlar bir çamaşırhane ve 25 otopark alanı içermektedir. İşveren, suç oranlarının ve madde bağımlılığının sık rastlandığı komşulukda, topluluk duygusu oluşturulabilmesi için yerleşenlerin karşılaşabileceği ortak alanların sağlanması üzerinde durmuştur. Ortak avlu yerleşenlerin giriş ve çıkışlarda karşılaşarak birbirlerini tanımalarına olanak sağlamaktadır. Avluya girişleri oluşturan iki kat yüksekliğindeki geniş açıklıklar otoparkları saklamaktadır. Bütün birimlere avludan ulaşım sağlanmış, böylece asansörlere gerek kalmamıştır. İki engelli birimi zemin seviyesinde planlanmıştır. Toplu konutlarda kullanılan çift yönlü koridorlu yerine tek yönlü koridorların tercih edilmesi, ışık alabilen ortak alanlar oluşturmuştur.



Şekil 5.87 Del Carlo Court Kat Planları

(Architecture, 1994, s.74)

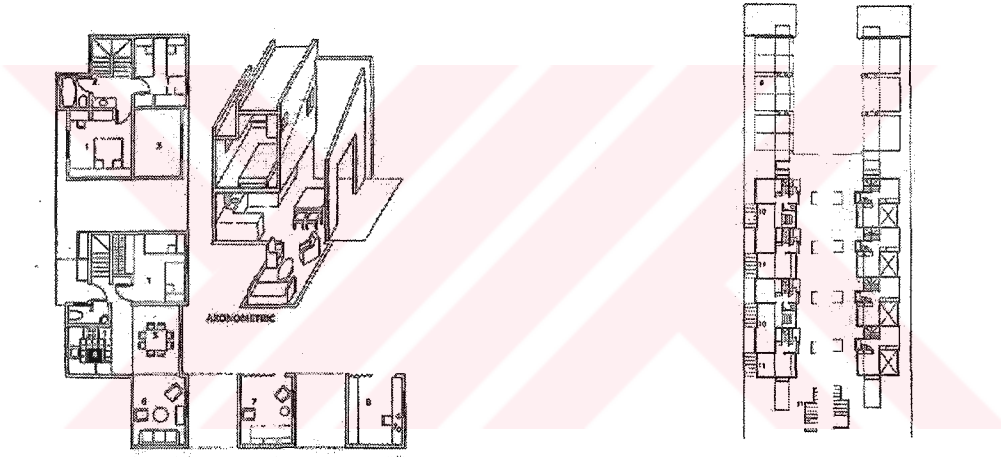
DAYBREAK GROVE ve SUNRISE PLACE

California

1991

Davids Killory

Kaliforniya, Escondido'da inşa edilen 21 birimden oluşan Daybreak Grove ve Sunrise Place konutları kar amacı gütmeyen konutlara (nonprofit housing) örnektir. Proje, aralarında bankalar, kuruluşlar, kent, eyalet ve federal hükümetlerin bulunduğu devlet ve özel sektör grupları tarafından finanse edilmiştir.

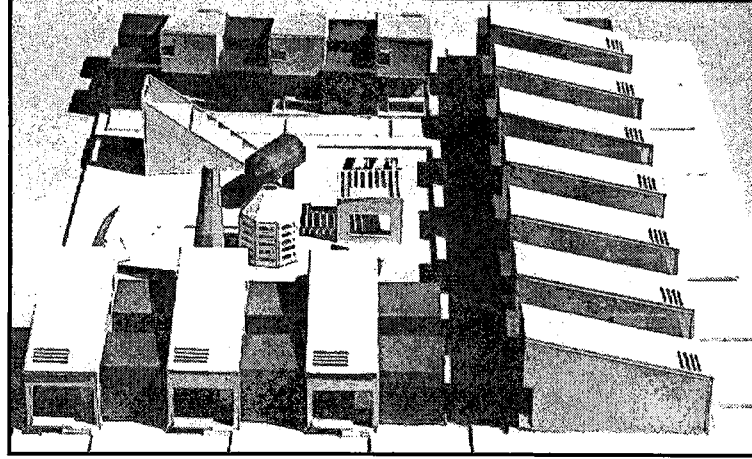


Şekil 5.88 Sunrise Place Konut Birimleri

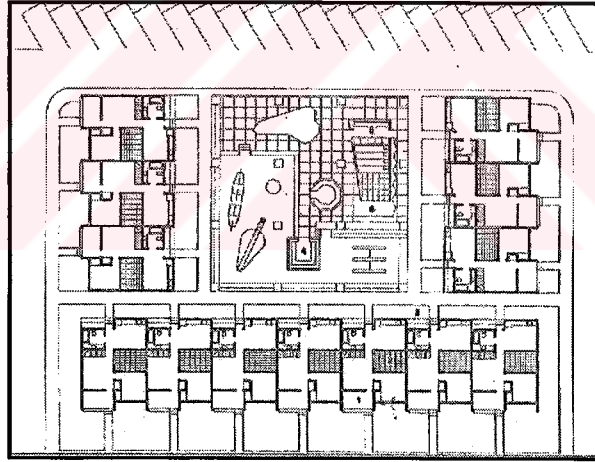
(Progressive Architecture, 1991, s.97)

Az katlı konutlardan oluşan proje kiralık konutlardan oluşmaktadır. 13 birimden oluşan Daybreak Grove çocuklarıyla birlikte yaşayan bekar annelere kiralanmaktadır. Güvenlik amacıyla kiracılar izlenmektedir. Konut gruplarının ortak avluları kiracıların biraraya gelerek sosyalleşmelerini sağlamaktadır. Bunun dışında her konut biriminin kendine ait verandası bulunmaktadır. Bu tasarımlardan Daybreak Grove 1991 yılında, Sunrise Place 1992 yılında Progressive Architecture dergisi tarafından ödüllendirilmiştir. Daybreak Grove'da mutfaktan ve yaşama alanından kayar kapılarla ulaşılan konut içi avlular, çocuklar için güvenli oyun alanları oluşturmuş ve

konutlara ışık ve hava sağlamıştır. Bu avlular konutların olduklarından daha büyük algılanmalarını da sağlamaktadır.



Resim 5.16 Day Break Grove Modeli
(Progressive Architecture, 1991, s.96)



Şekil 5.89 Day Break Grove Zemin Kat Planları
(Progressive Architecture, 1991, s.96)

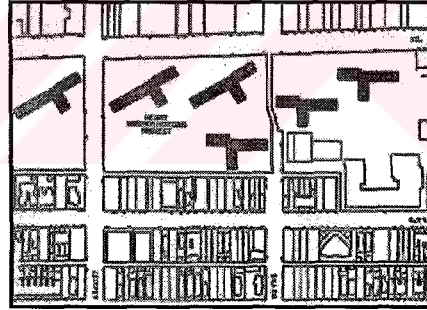
HENRY HORNER EVLERİ

Chicago

1997

Solomon Cordwell Buenz & Associates

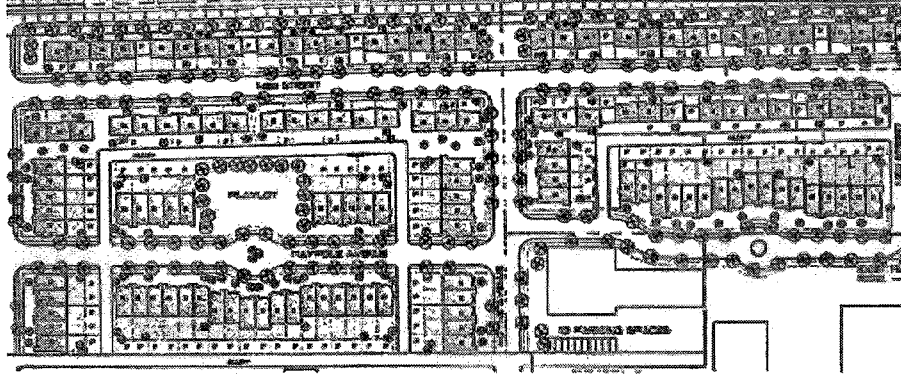
İlk Henry Horner Evleri 11 tane çok katlı konut binası olarak yapılmış ve yıllarca Chicago kamu konutları programının başarısızlığının simgesi olarak kalmışlardır. 1997 yılında çok katlı bloklarda 466 konut biriminin yıkılmasına ve aynı sayıda konut bulunduran iki ve üç katlı yapıların yapılmasına karar verilmiştir. Gelecekteki kiracıların sadece yarısının yıkılacak konutlardaki düşük gelirli ailelerde olması planlanmıştır. Yeni projede yer alamayacak ailelere başka konut programlarında öncelik tanınmasına da karar verilmiştir.



Şekil 5.90 Eski Henry Horner Evleri Yerleşim Planı

(Architecture 1997, s.97)

Solomon Cordwell Buenz şirketi alanı bitişik konutlar tasarlayarak yeniden planlamışlardır. Tuğla panellerle kaplanan bu yapıların cephelerinde prekast lentolar ve beşik çatılar tasarlanmıştır. Komşuluktaki diğer konutların biçimleri ve bileşenleri bu konutlarda da kullanılmıştır. Bu projede gelecekteki kullanıcılar ve mimarlar arasında iletişim olmaması projenin eleştirilen bir yönü olmuştur.



Şekil 5.91 Yeni Henry Horner Evleri Yerleşim Planı
(Architecture 1997, s.97)



Resim 5.17 Henry Horner Evleri Sokak Görünüşü
(Architecture 1997, s.97)

CARR SQUARE VILLAGE

St. Louis

1997

Trivers Associates

St. Louis’de 1940 larda süperblokların yapıldığı sokaklarda 658 konut biriminin bulunduğu 53 binanın bir kısmı yıkılarak sokak boyunca sıralanmış iki katlı konutlar yapılmıştır. İlk aşamada yıkılan 12 bloğun yerine aynı sayıda konut yapılmış, yıkılmayan bloklar genişletilip restore edilmiştir. 300 yerine 182 dört odalı konut elde edilmiştir. Her apartmana ön ve arka girişler sağlanmış kendilerine ait açık alanlar tasarlanmıştır. 1940 larda inşa edilen yerleşimin mimarisi o dönemde yakın komşulukların mimarisi olan yüzyılbaşı tuğla sıra evlerinden kesin biçimde ayrılmıştır. Yeni yapılan konutların çevrelerine uyum göstermelerine dikkat edilmiş, kesişen eğimli çatılar köşeli saçaklar ve girişlerin üzerinde kiremitli saçaklar kullanılmıştır. Yeni pencere biçimleri yerel normlara uygun tasarlanmıştır.



Resim 5.18 Carr Square Sokak Görünüşü

(Architecture, 1997, s.98)

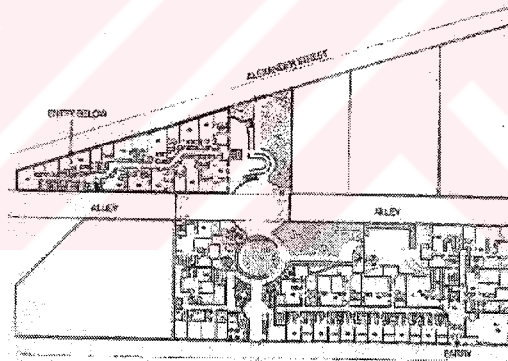
FOUR SISTERS KONUT KOOPERATİFİ

Vancouver

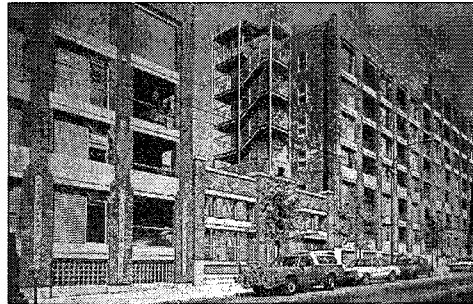
1988

Davidson/Yuen Partners

Kanada’da bir kooperatif girişimi olan Four Sisters Konutlarında yerleşen ailelerin % 70’i kira sübvansiyonu almaktadır. Four Sisters iki kent bloğunda bir yeni yapılmış bina ve rehabilite edilerek konut binalarına dönüştürülmüş bir fabrika ve bir depodan oluşmaktadır. Bu binaların arasında oluşturulan parkın, güvenliğinin sağlanması için sokak girişlerinde sahte (false) cepheler tasarlanmıştır. Parkın bir kısmında çocuklar için aktif oyun alanları, bölmelerle ayrılmış bir alanda yaşlılar için oturma birimleri yapılmıştır.



Şekil 5.92 Four Sisters Konut Kooperatifi Zemin Kat Planları
(Progressive Architecture, 1988, s.79)



Resim 5.19 Four Sisters Konut Kooperatifi Sokak Görünüşü
(Progressive Architecture, 1988, s.79)

HIGHBRIDGE HEIGHTS UNITY APARTMANLARI

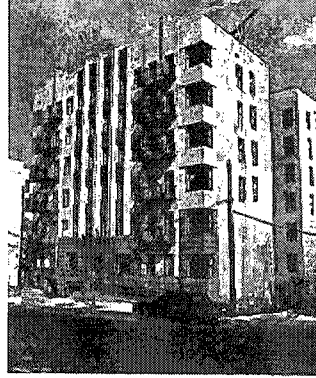
Bronx, New York

Castro-Blanco Piscioneri & Associates

723 konut birimi bulunduran 23 apartmandan oluşan Highbridge Heights Unity Apartmanları, Bronx'da bulunan apartman binalarının New York Archdiocese Konut Geliştirme Enstitüsü tarafından geliştirilen bir projeyle Castro-Blanco, Piscioneri Ortakları tarafından rehabilite edilmesiyle oluşturulmuştur. Bu rehabilitasyon projesiyle binaların yeniden yapımında inşa edilebileceklerden daha çok sayıda konut birimi sağlanmış ve Amerika Birleşik Devletlerinde düşük gelirli için geliştirilen konut projelerinin yerleşenlerini damgalaması (stigma) ve bu projelerin gerçekleştirildikleri bölgede arsa değerlerinin düşmesine neden olmaları nedeniyle istenmemelerini önlemiştir. Daha önce düşük gelirli için tasarlanan, standart birimlerin tekrar edilmesi ve araziye yerleştirilmesi temelinde uygulanan geniş ölçekli konut projelerinin başarısızlığa uğraması düşük gelirli grupların çeşitliliğinin bu gruplar için hazırlanan konutlarda da çeşitlilik göstermesi gerektiğine işaret etmiştir. Geçmişte uygulanan konut projelerinin başarısızlığının bir nedeni de düşük gelirli barınak gereksiniminin sağlık, iş ve aile danışmanlığı gibi diğer gereksinimlerden yalıtılmasıdır. Bu gereksinimler bütün olarak karşılanmadığında en iyi tasarlanmış konut projelerinin bile başarısızlığa uğrayabileceği belirtilmiştir. Highbridge Heights'da katolik kuruluşlar kariyer danışmanlığı, işe yerleştirme, gündüz bakım, yetişkin eğitimi, ve sağlık hizmetleri sağlamışlardır. Ayrıca bu apartmanların her birinde güvenlik ve bakımdan sorumlu personel bulunmaktadır. Kiracılar izlenerek suç oluşması durumunda konutlardan çıkartılmaktadırlar.

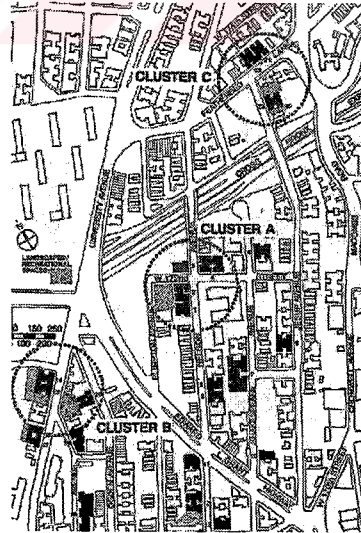
Düşük gelirli hanehalklarının çocuklar, ebeveynler, ebeveynlerin aileleri ve başka akrabalar ve arkadaşlardan oluşabilen karmaşık yapısı geniş ve esnek konut birimlerini gerektirmektedir. Highbridge Heights'da kent yönetmelikleri konutların üçte birinin tek yatak odalı stüdyolar olmasını gerektirdiği halde, yeni düzenlemeler

yapılarak üç odalı birimlerin sayısı artırılmıştır. Bu apartmanlarda konutların % 70'i düşük gelirli ailelere ayrılmış %30 luk bölümü evsiz ailelere verilmiştir.



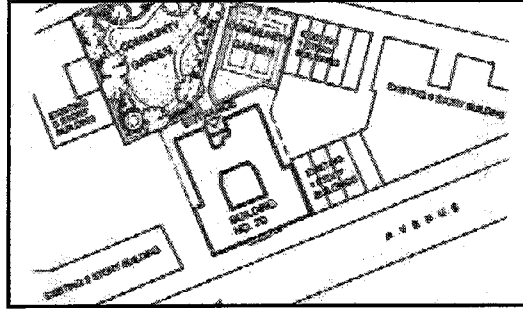
Resim 5.20 Highbridge Heights Unity Apartmanları
(Progressive Architecture, 1994, s.49)

Her Highbridge binasında çamaşırhaneye bitişik toplantı alanları kiracıların biraraya gelerek sorunlarını tartışmalarına olanak sağlamaktadır. Her apartmanda 25-35 birim olması, yerleşenler arasında topluluk duygusu oluşturulmasına yardım etmektedir. Tüm Highbridge proje alanında ortak bahçeler, oyun alanları ve piknik alanlarından oluşan altı tane çevrelenmiş özel açık alan bulunmaktadır. Bu alanlarda güvenliğin sağlanması için gönüllü güvenlik personeli gerekmiştir.



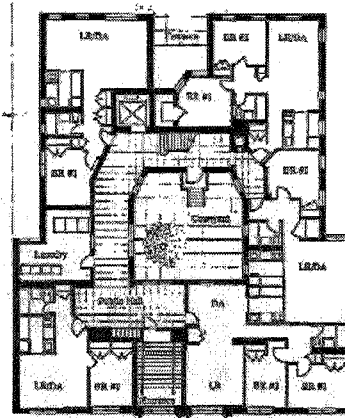
Şekil 5.93 Kent İçinde 23 Highbridge Heights Yapısının Dağılımı
(Progressive Architecture, 1994, s.55)

Düşük gelirli için konut projeleri eleştirilirken ortak alanlarla ilgili sorunlar üzerinde durulup konutların kendileriyle ilgili çok az sorun tartışılmaktadır. Konut birimlerinin yaşanılabilirliği yerleşenleri doğrudan etkileyen bir faktördür. Highbridge'de kaplama malzemelerini kalitesine dikkat edilmiştir. Yerler parke, banyolar seramik kaplanmış, mutfak dolapları için masif ahşap kullanılmıştır. Projeyi uygulayanlar bunun uzun vadede ekonomik olacağını düşünmüşlerdir.



Şekil 5.94 Highbridge Heights No: 20 Yerleşim Planı
(Progressive Architecture, 1994, s.56)

1960'larda ve 70'lerde uygulanan geniş ölçekli konut projelerine göre daha az konut biriminin kentle bütünleştirilerek uygulanmasıyla bu konutların daha önceki konut projeleri gibi kötü kullanılmayacakları, yakılmayacakları ve terk edilmeyecekleri umulmaktadır.



Şekil 5.95 Highbridge Heights No: 20 Kat Planı
(Progressive Architecture, 1994, s.56)

HISTORIC KING PLACE

Milwaukee, Wisconsin

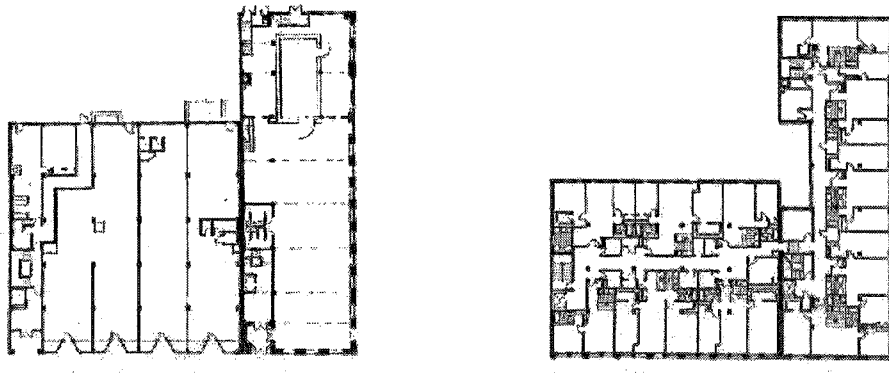
1990

Louis Wasserman & Associates

Wisconsin kentinin en büyük bankalarının sponsorluğunda tarihi yapılar, düşük gelirli kiralara kiralanmak üzere iyileştirilmiştir. Historic King Place’de iki Art Deco yapı 41 dairelik apartmana dönüştürülmüştür.



Şekil 5.96 Historic King Place Sokak Görünüşü
(Progressive Architecture, 1991/1, s.98)



Şekil 5.97 Historic King Place Birinci ve Dördüncü Kat Planları
(Progressive Architecture, 1991/1, s.98)

MILWAUKEE WEST DEVELOPMENT

Milwaukee, Wisconsin

Herbst, Eppstein, Keller ve Chadek

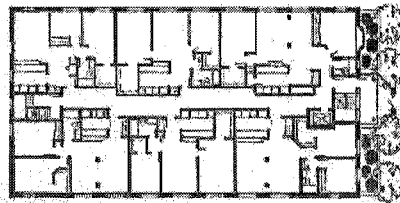
Milwaukee West Gelişim Projesi kapsamında, 1960'larda yapılmış ve tahrip olmuş beş apartman binası yenilenmiştir. Suç ve uyuşturucu satıcılığıyla bağdaştırılan yapılar için daha domestik cepheler tasarlanmış ve planları yeniden düzenlenmiştir. Yeni planlarda çocuklu ailelere daha uygun olacak biçimde yatak odaları sayısı arttırılmıştır.



Şekil 5.98 Milwaukee West Development Rehabilitasyon Önerisi
(Progressive Architecture, 1991/1, s.98)



Şekil 5.99 Milwaukee West Development Mevcut Plan
(Progressive Architecture, 1991/1, s.98)



Şekil 5.100 Milwaukee West Development Öneri Plan
(Progressive Architecture, 1991/1, s.98)

BÖLÜM ALTI

SONUÇ

6.1 Sonuçlar

Temel bir hak ve gereksinme olan barınmayı karşılayan konutlar, insan yerleşimlerinin en küçük birimleridir. Yerleşimlerin dokusunu oluşturan konutlar insanların yaşamları boyunca en çok kullandıkları binalardır, bunun yanında çoğu insanın giderlerinin önemli bir kısmını konut ve konutla ilgili harcamalar oluşturmaktadır. Yaşam kalitesi, sağlık ve genel refahla ilişkilendirilen konut kalitesi, bireyin kişisel gelişimini ve toplumsallaşmasını etkilediğinden konut durumunun iyileştirilmesi ve toplumun tüm gruplarının yeterli konutlarda barınmalarının sağlanması toplum sağlığı açısından önem taşımaktadır.

Yirminci yüzyılın ikinci yarısında dünya nüfusunun hızlı kentleşmesiyle birlikte özellikle gelişmekte olan ülkelerde kitlelerin barınma sorunu önemli ölçüde artmıştır. Bu ülkelerin kentlerinde konut stoğunun yetersizliği ve kentsel hizmetlerin aşırı yüklenmesi en çok düşük gelirli grupları etkilemiş, gecekondu ve çöküntü bölgeleri, kendi olanaklarıyla yasal konutları edinemeyen bu gruplar için önemli barınma seçenekleri oluşturmuştur. Kentlerde hızla artan nüfusun önemli bir kısmı bu tür yerleşimlerde düşük kaliteli konutlarda barınmaktadır. Gecekondu ve çöküntü bölgelerinde yaşayan insanların genel gelir dağılımından aldıkları pay ortalamanın çok altındadır.

Konutun temel bir hak ve gereksinme olduğu tüm dünyada kabul edilse de, genelde dünyada ve özelde gelişmekte olan ülkelerde geçerli ekonomik ve sosyal sistem, nüfusun önemli bir kısmını oluşturan düşük gelirli insanların yeterli konutlara

erişimini engellemektedir. Düşük gelirlilere konut sağlanması, insanlığın yirminci yüzyılın ikinci yarısında karşı karşıya kaldığı başlıca sorunlardan biridir. Evrensel bir sorun olan düşük gelirlilerin barınma gereksinimlerinin karşılanması, ülkelerin gelişmişlik düzeylerine, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapılarına göre değişiklik göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde çöküntü bölgelerinin ve evsizlerin varlığı, ekonomik gelişmenin, her zaman sosyal gelişme sağlanması anlamına gelmediğini göstermektedir. Hızlı kentleşme nedeniyle nüfusları hızla artan gelişmekte olan ülkelerde düşük gelirlilere konut sağlanması sorunu kitleleri etkilemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde sorunun boyutlarının farklılaşmasının yanında çözüm biçimleri de farklılaşmaktadır.

Düşük gelirlilerin konut sorunun büyüklüğü hem gelişmiş ülkelerde hem de gelişmekte olan ülkelerde çeşitli derecelerde ve biçimlerde devlet müdahalesi gerektirmektedir. Toplumun tüm kesimleri için “yeterli konut” sağlanması devletlerin sorumlulukları arasındadır.

Devletin konut üretimini doğrudan üstlenme politikalarıyla, özellikle sınırlı yönetsel ve finansal kapasiteleri bulunan gelişmekte olan ülkelerde, konut üretimi sınırlı sayıda gerçekleşmiş ve maliyeti yüksek olan bu konutlar, düşük gelirlilerin ödeme kapasitelerinin dışında kalmışlardır. Gelişmiş ülkelerde devletin düşük gelirliler için konut üretimine olanak veren kaynaklar bulunmaktadır. Bu ülkelerin gelişmiş endüstrileri, gelirlerinin bir kısmının konut yatırımlarına aktarılmasına olanak tanımaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde başka alanlarda yapılması gereken yatırımlar nedeniyle konut üretimine ayrılan pay azalmaktadır. Bu ülkelerde devletin sınırlı ekonomik kapasitesinin düşük gelirli kentlilerin barınma gereksinmesini karşılamada yetersiz kalması, düşük gelirlilere konut sağlanması konusunda devletin doğrudan yer aldığı politikaların çeşitli etkilerinin değerlendirilerek, alternatif politikaların geliştirilmesini gerektirmiştir.

Düşük gelirliler için konut üretimi kar sağlayan bir alan olmadığı için özel sektör tarafından tercih edilmemektedir. Buna karşılık yasal inşaat endüstrisiyle üretilen konutların, tüm konut sunumunun küçük bir kısmını oluşturduğu gelişmekte olan

ülkelerde üretilen konutların çoğu özel sektör tarafından inşa edilmektedir. Özel sektörün ürettiği bu konutların çok azına ulaşabilen en düşük gelirli gruplar için konutlar, en çok enformel konut sektörü tarafından üretilmektedir. Devletin bu alanda getireceği yasal düzenlemeler, özel sektörün de aktif olarak düşük gelirli gruplar için konut üretimine katılmasında belirleyici olmaktadır. Vergi indirimleri ya da muafiyetleri, kredilendirme sistemleri, ortak konut ve altyapı sunum politikalarının geliştirilmesi özel sektörün düşük gelirli gruplar için konut sunumuna katılmasını sağlayabilmektedir.

Önemli bir konut sunum biçimi olan kooperatiflerin konut üretimi, diğer konut sunum biçimleriyle karşılaştırıldığında daha düşük gelirli grupların konut erişimini kolaylaştırırsa da, devletin kredilendirme ya da yardım sistemlerini düzenlediği özel politikalar olmadan, en düşük gelirli grupların konut edinmesini sağlayamamaktadır. Düşük gelirli gruplar için konut üretimini tercih etmeyen özel sektörün bu alana teşvik edilmesi yanında kooperatiflerin konut üretiminden düşük gelirli grupların yararlanabilmeleri için yasal düzenlemelerin yapılması, kredi ve yardım sistemleri oluşturulması devletin düşük gelirli grupların konut erişimini arttırmak için izlemesi gereken politikalaradır.

Düşük gelirli grupların kendi olanaklarıyla sağladıkları barınma seçenekleri olan gecekondular ve çöküntü bölgelerine yönelik devlet politikaları, ilk ortaya çıktıkları zamanlarda görmezden gelinen bu yerleşimlerin yıkılarak temizlenmesinden iyileştirilmelerine değişiklik göstermiştir. 1970'lerden sonra gecekondular yerleşimlerinin oluşumunu düşük gelirli grupların barınma gereksinimlerini karşılamak amacıyla giriştikleri olumlu çabalar olarak gören akademisyenlerin önerdikleri “kendi evini yapana yardım” yaklaşımı, gecekonduların oluşma ilkelerini temel almaktadır. Bu yaklaşım, çeşitli alternatif konut üretim biçimlerinin geliştirilmesinde uygulanmıştır. “Kendine yardım” ya da “karşılıklı yardım” ilkeleriyle “gecekondular ve çöküntü bölgelerini iyileştirme” uygulamalarının yanında “altyapılı arsa ve hizmet sunumu” ve “çekirdek konut üretimi” gündeme gelmiştir. Çeşitli yönleriyle eleştirilen alternatif konut üretim biçimlerine ilişkin haklı bir eleştiri, bu üretim biçimlerinin uygulanmasının, devletin yeterli konutlar sağlanması için gerekli daha

radikal değişikliklerden ve düzenlemelerden kaçmasına zemin oluşturarak konut eşitsizliklerinin olduğu gibi devam etmesine neden olduklarıdır.

Çeşitli Üçüncü Dünya ülkelerinde, kendi evini yapana yardım yaklaşımıyla düşük gelirliiler için konut üretimi; gecekondu ve çöküntü bölgesi iyileştirme, altyapılı arsa ve hizmet sunumu ve çekirdek konut üretimi programlarında, Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletler gibi uluslararası kuruluşların desteğiyle uygulanmıştır. Devletin, altyapı ve sosyal donatı, altyapılı arsa, çeşitli aşamalarda konut çekirdekleri, ucuz yapı malzemeleri sağladığı bu programlarda en önemli katkısı, programların organizasyonu ve uygulamanın yönlendirilmesi alanında olmuştur. Organizasyon ve uygulamanın iyi planlandığı durumlarda bu programlarla düşük gelirliiler için konut üretiminde başarı sağlansa da, çoğunlukla yapım süreleri planlanandan uzun olmuş, maliyetler artmış ve bu politikalarla da en düşük gelirli kesime ulaşılması mümkün olmamıştır.

Düşük gelirliilerin konut erişiminin sağlanmasında alternatif politikalardan “kiralık konut üretimi”, “kira denetimi” uygulanmasına da olanak tanıdığından önemlidir. Bunun yanında devletin lüks, büyük ve aşırı konut tüketimine getirdiğı vergilendirme ve başka düzenlemelerle birlikte “küçük konut üretiminin teşvik edilmesi”, aynı maliyete daha fazla konut biriminin üretilmesine olanak vermesi nedeniyle, düşük gelirliilerin konut erişiminin artırılması için uygulanabilen politikalardan biridir. “Konut standartlarını, insan sağlığını ve güvenliğini tehlikeye atmayacak biçimde değiştirme” ve “ucuz yapı malzemelerinin ve bileşenlerinin üretilmesi” politikaları da, konut maliyetini ucuzlatarak düşük gelirliilerin konut erişimini arttırabilmektedir.

Ülkelerin ekonomik durumu, düşük gelirliilerin konut erişimini sağlamak için uygulanması gereken politikaların belirlenmesinde en önemli etkidir. Devletin doğrudan konut üretimini üstlenmesi daha zengin ülkelerde devletin politikası olabilirken, bazı ülkelerdeki yoksulluk oranları kendi evini yapana yardım politikalarının uygulanmasına bile olanaklı değildir. Devletin konut sağlanmasına katılımının derecesi, ne yönde katılacağı ve bu katılımın nasıl finanse edileceğı ülkelerin gelirlerine bağlıdır. Yeni kentlerin oluşturulması ve yeniden yerleştirme

daha zengin gelişmekte olan ülkelerin seçeneği olabilmektedir. Daha yoksul ülkelerde varolan konut stoğunun iyileştirilip geliştirilmesi mümkündür.

Gelişmiş ülkelerde barındırılması gereken nüfusun daha az olması, daha küçük ölçekli konut projelerinin devlet, kar amacı gütmeyen kuruluşlar ya da özel sektör tarafından kent merkezine yakın alanlarda ya da kent içinde dağılmış olarak inşa edilmelerine olanak tanımaktadır. Ülkelerin ekonomik gücüyle orantılı olarak yüksek teknoloji ve buna bağlı yapı malzemelerinin kullanılması bu konutların gelişmekte olan ülkelerdekine göre daha fazla katlı ve yapıım standartları açısından daha kaliteli üretilmelerine olanak sağlamaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde barındırılması gereken nüfusun fazlalığı geniş ölçekli konut projelerinin uygulanmasını gerektirmektedir. Çok sayıda konut birimi üretilmesinin zorunluluğu, bu üretim genellikle kent merkezlerine uzak alanlarda gerçekleşmesine neden olmaktadır. Bu ülkelerde alternatif konut üretim biçimlerinin uygulanması; kullanıcıların konut yapımına katılmalarını, konutların zaman içinde aşamalı olarak genişletilmesini, konut maliyetlerini ucuzlatmak için standartların yeniden değerlendirilmesini, ucuz yapı malzemeleri ve bileşenlerinin kullanılmasını gerektirdiğinden bu uygulamalar çoğunlukla az katlı ve yüksek yoğunluklu olarak gerçekleşmiştir.

Mimarlık mesleğinin, tarih boyunca anıtsal yapılar ya da toplumun ayrıcalıklı kesimleri için özel konutlar yapmakla ilgilenmesi nedeniyle, mimarlık tarihinde kitlelerin barındırılması yeni bir alandır. Düşük gelirliilerin konut sorununun çözümü için uygulanan politikalar, bu politikalar sonunda oluşan mimarlık ürünlerinin niteliklerini belirlediklerinden, politikaların mimari tasarıma yansımaları da çeşitlilik göstermiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut sorununun çözümünde uygulanan politikalarla, tasarım kararlarını farklı etkenler belirlemiş, buna bağlı olarak farklı karakterde konutlar ve konut alanları oluşmuştur. Mimarlık rnlerinin nitelikleri değerlendirilirken kullanılan kriterlerin birçok etkene göre değerşen olması, bu ürünlerin inşa edildikleri bağlamdan soyutlanarak tartışılmasını anlamsızlaştırmaktadır. Bu nedenle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde uygulanan düşük gelirliiler için konut projelerinin mimari nitelikleri ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Bu anlamda, gelişmekte olan ülkelerde uygulanan düşük gelirliiler için konut uygulamalarının çoğunda devletin rol aldığı söylenebilmektedir. Devletin rolü değişik projelerde tamamlanmış konut sunumunun yanında, kendi evini yapana yardım yöntemiyle alternatif üretim biçimlerinin uygulanmasını da kapsamaktadır. Özel sektörün genellikle yüklenici olarak katıldığı uygulamaların bazılarında kooperatifler de, hem alışılmış konut üretim biçimlerinin hem de alternatif konut üretim biçimlerinin uygulanmasında rol almaktadır. Devletin tek başına konut üretimini üstlenmesiyle gelişmekte olan ülkelerin çoğunda çok az sayıda konut üretilebildiğinden devlet-kooperatif, devlet-özel sektör ya da başka ortaklıklarla konut üretilmesi gündeme gelmektedir. Pek çok ülkede uygulanan düşük gelirliiler için konut projelerinde, o ülkelerde yürürlükte olan imar yasaları ve bina yönetmelikleri konut maliyetini azaltacak biçimde değiştirilmiştir.

Gelişmekte olan ülkelerde uygulanan düşük gelirliiler için konut projelerinin bir kısmı çeşitli nedenlerle varolan kentlerin uzantısı olarak ya da onların yakınlarında, yeni kentlerin oluşturulmasını içermektedir. Genellikle devletin ya da devlete bağlı özel kurumların finanse ettiği bu uygulamalarda alışılmış konut üretim biçimlerinin yanında alternatif konut üretim biçimleriyle konut sağlanmıştır.

Kendi evini yapana yardım yaklaşımıyla gecekond u ve çöküntü bölgesi iyileştirmeleri, kent yenilemeleri, gecekondularda yaşayan insanların yeniden yerleştirilmeleri, altyapılı arsa ve hizmet sunumu, çekirdek konut retilimi uygulamalarında yerel malzeme ve tekniklerin kullanılmasının, konut maliyetlerini ucuzlatmanın yanında, konutlarda yerleşen insanlara “tanıdık” bir konut çevresi sağlama gibi yararları olmuştur. Devletin çoğunlukla kooperatifler aracılığıyla organize ettiği geniş kapsamlı kendi evini yapana yardım içeren gecekond u ve çöküntü bölgesi iyileştirme, altyapısı sağlanmış arsa ve hizmet sunumu ve çekirdek konut retilimiyle çeşitli ülkelerde düşük gelirliiler için konut üretilmiştir. Bu uygulamalarda konutların aşamalı olarak geliştirilebilmesi için alternatif tasarımlar yapılmıştır. Bazı örneklerde ise, devletin sadece arsa sağlayarak, gecekondularda olduğu gibi, konut yapımını tamamen kullanıcılara bırakması söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde özel sektörün düşük gelirli için konut üretimi çok sınırlı sayıda gerçekleşmiş, bu projeler uluslararası kuruluşlar ya da devlet dışı gönüllü kuruluşlar tarafından desteklenmiştir. Özel sektörün uygulamalarında da alışılmış konut üretim biçimlerinin yanında alternatif konut üretim biçimleri de kullanılmıştır.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut sorununun boyutlarının ve derecesinin farklı olmasına rağmen, gelişmiş ülkelerde bile düşük gelirli için konut projelerinin ödenebilirliği önemli bir sorundur. Bir çok gelişmiş ülkede düşük gelirli için konut sağlanması için, çeşitli sübvansiyonlar, kiralık konut üretimi ve kira denetimi, mülk konut üretimi, ipotek (mortgage) ve kredi sistemleri uygulanmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri dışında, özellikle Avrupa'da sübvansiyonlu sosyal konutlar hala düşük gelirli için ana barınma seçenekleridir. Bu ülkelerde sosyal konutlarda yaşayanların aylık taksitlerle bu konutları satın alabilmeleri için gerekli yasal düzenlemeler yapılmıştır.

Avrupa'da ve Amerika'da, ulusal yönetimlerin konut birimlerinin yanında, kent yönetimlerinin de düşük gelirli için konut üretimini yönlendiren ve organize eden konut birimleri bulunmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'nde, kar amacı gütmeyen kuruluşlar devlet birimleriyle birlikte ya da bağımsız olarak düşük gelirli için düşük maliyetli konut üretimini üstlenmektedir. Avrupa'da sosyal konutlar düşük gelirli için ana barınma seçenekleri olurken, Amerika Birleşik Devletleri'nde devlet, özel sektör ve kar amacı gütmeyen kuruluşların ortak ya da ayrı ayrı finanse ettikleri konut projeleri uygulanmaktadır. Bu projeler; kent içindeki boş alanlarda yeni konutların yapılmasını, 1960'larda uygulanan, sonra terk edilen ya da zarar gören düşük gelirli için konut projelerinin yıkılarak yerlerine yeni konutların yapılmasını, yine bu konutların ve konut alanlarının iyileştirilerek tekrar kullanıma geçirilmelerini içermektedir. Son yıllarda, gelişmiş ülkelerde çeşitli gelir gruplarının birlikte barınmalarını sağlayan konut projeleri uygulanmaktadır. Bu projelerle sosyal ayrımların azaltılması amaçlanmaktadır. Bu konutlarda düşük gelir gruplarına ayrılan konutların sübvansiyonu, yüksek gelir gruplarına ait konutların piyasa fiyatlarıyla

satılmasından elde edilen gelirle sağlanmaktadır. Ayrıca gelişmiş ülkelerde özel sektörü düşük gelirli için konut üretimine teşvik etmek için vergi indirimlerine ya da vergi muafiyetlerine gidilmektedir.

Düşük gelirli için konut üretiminde uygulanan politikaya göre konut yapılarının mimari nitelikleri değişmektedir. Gelişmiş ülkelerde düşük gelirli için konut uygulamalarının, gelişmekte olan ülkelerdeki uygulamalardan en önemli farkı, alışılmış üretim biçimleriyle ve yüksek teknoloji kullanılarak üretilmiş olmalarıdır. Bunun yanında, bu ülkelerde çeşitli düşük gelirli için konut uygulamaları da üretilen konut sayısı, konut alanlarının ve konutların nitelikleri açısından da farklılaşmaktadır. Devletin finansmanlarına katkıda bulunduğu orta ölçekli uygulamalar yanında birkaç birimin kent içinde dağılmış olarak inşa edildiği küçük uygulamalar da yapılabilmektedir. Bir kısmını sübvansiyonlu konutların oluşturduğu karışık gelir grupları için tasarlanmış konut projeleri kent yönetimlerine ait konut birimleri tarafından geliştirilmektedir. Özellikle Amerika Birleşik Devletleri'nde kar amacı gütmeyen kuruluşlar düşük gelirli için konut üretiminde önemli rol oynamaktadır.

Gelişmekte olan ve gelişmiş ülkelerde düşük gelirli konut sorununun çözümünde bugüne kadar geliştirilmiş ve denenmiş tüm politikalar ve bunların uygulanması sonucu oluşan konutlar ve konut alanları çeşitli yönleriyle eleştirilmektedir. Bazı ülkelerde uygulanan politikalarla görece olarak başarı sağlansa da konut sorunu güncelliğini korumaktadır. Bugüne kadar uygulanan politikalarla sorunun tüm dünyada geçerli olabilecek “evrensel” bir çözümü olmadığı deneyimlenmiştir. Sonuç olarak, düşük gelirli konut sorunu bir konut üretim biçimi sorunu olduğu kadar, bir politika belirlenmesi ve uygulanması sorunudur. Alternatif konut üretim biçimlerinin yanında, alternatif politika uygulamalarının tartışılması ve değerlendirilmesi gerekmektedir. Konut eşitsizlikleri, temelde gelir dağılımı eşitsizliklerine dayanmakta, kentsel toprak ve konutta özel mülkiyetin varlığı, kentsel yaşamı ve kentleşme biçimini etkilemektedir. Gelir dağılımı adaletsizliklerinin oluşturduğu sosyal çevre eşitsizlikleri, fiziksel çevreye yansımaktadır. Düşük gelirli konut sorununun daha etkin biçimde çözülebilmesi

için, bu sorunun öncelikle bir gelir dağılımı sorunu olduğunun kabul edilmesi gereklidir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde konuta ayrılan bütçeyle ne sayıda ve nasıl konutlar üretilceği önemli bir konudur. Bu anlamda devletin doğru müdahalesi konut koşullarının iyileştirilmesi için gereklidir.

Düşük gelirlilere konut, altyapı ve hizmet sağlanması ulusal ve yerel yönetimlerin çözmesi gereken önemli sorunlardan biridir. Düşük gelirlilerin artan konut, altyapı ve hizmet gereksinmelerinin karşılanması için, gelişmekte olan ülkelerdeki yönetimlerin hizmet götürme, finanse etme ve arsa sağlama alanlarında bir dizi geniş ölçekli politika üretmeleri, yeni programlar araştırmaları ve yeni eylem biçimleri geliştirmeleri ya da varolan seçenekleri birleştirmeleri gerekmektedir. Düşük gelir gruplarına konut, altyapı ve hizmet sağlama konusunda seçilen politikalar ne olursa olsun, bunları finanse edecek politikalar da geliştirilmelidir.

Düşük gelirlilerin konut erişimini sağlamak için, bu kesimin sosyo-ekonomik yapıları, konut koşulları ve beklentileri dikkate alınarak konut politikaları üretilmelidir. Düşük gelirli kentlilerin konut gereksinmelerine yanıt verebilecek nitelikte politikalar geliştirilebilmesi için ulusal ve bölgesel düzeylerde, ayrıca kent, komşuluk ve konut düzeylerinde temel amaçlar belirlenmeli ve konut konusunda kriterler oluşturulmalıdır. Konut politikaları saptanırken gerçek gereksinme sahiplerine ulaşarak düşük gelirli ailelere arsa, kredi, teknik yardım gibi temel konularda destek verilmesi gerekmektedir. Düşük gelirlilere konut sağlanması konusunda yapılan genel bir hata, düşük gelirlilerin gereksinmelerinin, en azından bu gereksinmelerin öncelik sırasının profesyonellerce gözardı edilmesidir. Düşük gelirliler yerine karar veren politikacı ve uzmanların tercihleriyle belirlenen konut politikaları, tutarsızlık ve çelişkilere neden olmaktadır.

Düşük gelirlilere konut sağlanması için uygulanmakta olan politikaların başarısı, kültürel bir ürün olan konutun tasarım ve üretiminin, konut sağlanmasına yönelik politika, eylem ve kültürel pratiklerin de tasarımı ve üretimi olduğunun anlaşılmasını gerektirmektedir. Düşük maliyetli konutların üretimi, toplum içindeki değişik grupların yaptıkları seçimler, kendilerini ve diğerlerini organize etme biçimleri,

ideolojik yapılanmaları ve teknolojik, fiziksel, sosyopolitik olanaklar ve çelişkilerden oluşan bir ortamda hareket etme yöntemleriyle ilgilidir. Düşük maliyetli konut tasarımı, tasarlananın yapıldığı koşullarla çarpışmayı, sosyal destekler, eylem programları ve yeni üretim biçimleri oluşturmayı zorunlu kılmaktadır. Düşük gelirliiler için konut üretiminin başarıısı, bu alanda çalışan mimarlar, plancılar, sosyal plancılar, antropologlar gibi uzmanların yeni ilkeler belirlemesini gerektirmektedir. Konut sorununun gerçekçi bir biçimde özöllebilmesi için gereken yeni örgütlenme modelleri oluşturulmalı, bu örgütlenme yöneticilerin, yasa belirleyicilerin, yasaları uygulayanların, konutları tasarlayanların, inşa edenlerin ve kullananların konut üretimine bakışlarının, yaklaşımlarının ve eylemlerinin değişmesi üzerine kurulmalıdır.



KAYNAKLAR

- Adam, M. (1986). Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu 26-27 Mayıs 1986, ODTÜ. Toplu Konut Çevrelerinde Kalite. Ankara: TÜBİTAK Fotoğraf, Klişe Laboratuvarı ve Ofset Tesisleri, 39- 47.
- Aksoylu, S. (1991).Türkiye’de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu 13-14-15 Kasım 1991. Türkiye’de Toplu Konut Politikaları, Türkiye’de ve Eskişehir’de Toplu Konut Uygulamaları. İstanbul :Yıldız Üniversitesi, Emlak Bankası, 67-71.
- Altaban, Ö. (1988). Birleşmiş Milletler Türk Derneği 1987 Yıllığı (Konut Özel Sayısı). Yeni Yerleşim Ve Konut Alanlarında Yaşam Çevresi Üzerine. Ankara: Birleşmiş Milletler Türk Derneği Yayınları, Ankara Üniversitesi Basımevi, 72-81.
- Anonim (1991).Special Issue: Affordable Housing (25 Article Anthology). Progressive Architecture, 72:7, 73-118.
- Anonim (1994). Mission Possible. Architecture, V 83, 62-65.
- Anonim (1988). Solving the Housing Crisis (7 Article Anthology). Progressive Architecture, 69:9, 65-109.
- Anonim (2000). Act of Settlement. Architectural Review, V 207, 67-69.

- Anonim (1995). Khuda-Ki-Basti Scheme, Haydarabad, Pakistan (Aga Khan Award Winner). Architectural Review, V 198, 71.
- Anonim (1976). Winning Designs. Architectural Record, May, No. 95, 116-155.
- Anonim (1997). High Rise to Low Rise. Architecture, V 86, 82-99
- Association for the Safeguard of the Medina (1985). The “Hafsia” Quarter. MIMAR, 17, 62-67.
- Ayan, M. ve H. Koç (1991). Türkiye’de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu 13-14-15 Kasım 1991. Türkiye’de Son On Yılda Toplu Konut Politikası. İstanbul: Yıldız Üniversitesi , Emlak Bankası , 134-139.
- Balamir, M. (1986). Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu 26-27 Mayıs 1986, ODTÜ. Çok Katlı Çekirdek (Nüve) Konut. Ankara: TÜBİTAK Fotoğraf, KışeLaboratuvarı ve Ofset Tesisleri, 179-187.
- Bernard, C. E .(1992). Housing International Conference, Cairo, Egypt, February 23-27, 1992. Journal Of Architectural Education, 46/3, 189-190.
- Bratt, R. G. (2002).Housing and Family Well-being. Housing Studies, 17, 1, 13-26.
- Brolin, B. C. ve J. Zeisel (1969). Residential Areas In Cities World Perspective 1, Ekistics’den seçilmiş (1970-80), City Planning Studio’s Compiled Article Series No. 1. Mass Housing: Social Research and Design. M.E.T.U. Faculty of Architecture Department of City Planning, Course Outline Series, 51-55.
- Choguill, C. L. (1992). Housing in the Third World: analyses and solutions. Leslie Kilmartin ve Harjinder Singh (der.), Third World Shelter Policy: Solutions and Problems for Housing the Poor. New Delphi: Concept Pub, 211-232.
- Colquhoun, I. ve P. G. Fauset (1991). Housing Design In Practice. Harlow, Essex:

Longman Scientific & Technical.

Correa, C. (1976). Third World Housing: Space As A Resource. Ekistics, V. 41, n.242, 33-38.

Correa, C. (1985). Large Housing Projects: Design, Technology, and Logistics. The Challenge of Humanizing Large Housing Projects. Cambridge: The Aga Khan Program for Islamic Architecture, Mass., 2.

Correa, C. (1985). The New Landscape. MIMAR 17, July-September, 34-40.

Dinç, T. (1986). Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu 26-27 Mayıs 1986, ODTÜ. Konut Politikaları Açısından Dar Gelirliler ve Konut İhtiyacı. Ankara: TÜBİTAK Fotoğraf, Klişe Laboratuvarı ve Ofset Tesisleri, 1-18.

Dinçel, H. (1991). Türkiye’de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu 3-14-15 Kasım 1991. Gelişmekte Olan Ülkelerde Toplu Konut ve Gecekondulaşma Olgusu. İstanbul: Yıldız Üniversitesi , Emlak Bankası, 81-85.

Frampton, K. (1996). The Works of Charles Correa. London: Thames and Hudson Ltd.

Gilbert, A. ve J. Gugler (1982). Cities, Poverty And Development: Urbanization in the Third World, New York, Oxford:Oxford University Press.

Göksu, S. (1991). Türkiye’de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu 13-14-15 Kasım 1991. Üçüncü Yapı. İstanbul :Yıldız Üniversitesi , Emlak Bankası, 159-162.

Grimes, O. F. (1976). Housing for Low-income Urban Families: Economics and Policy in the Developing World. Baltimore: John Hopkins University Press.

Hardiman, M. G. W. (1982) The Social Dimensions of Development: Social Policy and Planning in the Third World (Social Development in the Third World).

Margaret Hardiman ve James Midgley (Hazl.). Chichester: J. Wiley.

Housing and Urban Design Corporation; Ahmedabad: Vastu-Shilpa Foundation for Studies and Research in Environmental Design (1990). Aranya: an Approach to Settlement Design: Planning and Design of Low-cost Housing Project at Indore, India, USAID-HUDCO Shelter Design and Analysis Grant Programme Sponsorluğunda bir çalışma, Yeni Delhi, 1-80.

İnsel, A. (2001). İki Yoksulluk Tanımı Ve Bir Öneri. Toplum ve Bilim, no. 89, 62-72

İsbir, G. E. (1986). Şehirleşme ve Meseleleri. Ankara: Ocak Yayınları.

Jaffery, S. Z (1985). Building Together, Bangkok. MIMAR, 17, July-September, 54-58.

Kartal, K.(1986). Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu 26-27 Mayıs 1986, ODTÜ. Küçük Konut, Konut Büyüklüğü Ve Konut Edinme Yöntemleri İle İlgili Kullanıcı Tercihleri. Ankara: TÜBİTAK Fotoğraf, Klişe Laboratuvarı ve Ofset Tesisleri, 225-259.

Keleş, R. (1988). Urban Poverty In The Third World: Theoretical Approaches And Policy Options (With Special Referance To The Middle East). Institute Of Developing Economies, V.R.F. Series, No.152

Keleş, R. (1992). Kentleşme ve Konut Politikası

Keskiner, A. (1988). Birleşmiş Milletler Türk Derneği 1987 Yıllığı (Konut Özel Sayısı). Ülkemizde Toplu Konut Fonunun Dağılımı İle İlgili Tespitler. Ankara: Birleşmiş Milletler Türk Derneği Yayınları, Ankara Üniversitesi Basımevi.

- Kerem, Z. (1998). Göç, Kent ve Gecekondu. Dülgeroğlu-Yüksel Y. ve Zeynep Kerem (der.), Gecekondulaşmaya Çözüm Arayışları. İstanbul: Birsen Yayınevi, 135-138.
- Lawrence, R. (1993). Housing: Design, Research, Education. M. Bulos, Necdet Teymur (der.), Housing And Homes: Agenda For Future Research. Avebury: Aldershit, 29-41.
- Mac Donald, D. (1996). Democratic Architecture: practical solutions to today's housing crisis. NewYork : F.A.I.A.
- Mahmud, S. (2000). Düşük Gelirli Yerleşim Alanlarındaki Yaşam Biçimleri Ve Fiziksel Mekan Arasındaki Etkileşim: Dhaka'daki Bustee'ler Ve Yeniden Yerleşim Kampları. Doktora Tezi. Ankara: Bilkent Üniversitesi,.
- Mingione, E. (1993). The New Urban Poverty And The Underclass: Introduction. Cambridge Blackwell Publishers.
- National Committee for Human Settlements, Government Of Iran (1976). Residential Areas In Cities World Perspective 1, Ekistics'den seçilmiş (1970-80), City Planning Studio's Compiled Article Series No.1. Habitat Bill Of Rights. Ankara: M.E.T.U. Faculty of Architecture Department of City Planning, Course Outline Series, 302-308.
- Nuttgens, P. (1989). The Home Front: housing the people, 1840-1990, London: BBC Books.
- Oruç, Y. M. (2001). Küresel Yoksulluk ve Birleşmiş Milletler. Toplum ve Bilim, no. 89, 73-87.
- Özsoy, A. (1998). Göç, Kent ve Gecekondu. Dülgeroğlu-Yüksel Y. ve Zeynep Kerem

(der.), Gecekondu Çevreleri ve Kalite (=Nitelik) Sorunu. İstanbul: Birsen Yayınevi, 140-147.

Pakdil, O. ve F. A. Pakdil (1991). Türkiye’de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu 13-14-15 Kasım 1991. Toplu Konut ve Kiralık Konut Politikaları. İstanbul: Yıldız Üniversitesi , Emlak Bankası, 155-158.

Palmer, E. K. ve Carl V. Patton (1988). Spontaneous Shelter: International Perspective and Prospect. Carl V. Patton (der.), Evolution of Third World Shelter Policies. Philadelphia: Temple University Press, 3-24.

Pulat, G. (1992). Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu Ve Soruna Sosyal İçerikli Çözüm Arayışları. Doktora Tezi. Ankara: Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği.

Pulat, G. (1988). Göç, Kent ve Gecekondu. Dülgeroğlu-Yüksel Y. ve Zeynep Kerem (der.) Geçmişten Günümüze Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorununa İlişkin Politikaların ve Sonuçlarının İrdelenmesi. İstanbul: Birsen Yayınevi, 95-108.

Rapoport, A. (1969). House Form and Culture. U.S.A.: Prentice-Hall Inc.

Rapoport, A. (1989). Housing, Culture, and Design: a comparative Perspective. Setha M. Low, Erve Chambers (der.), Foreword. Philadelphia: University of Pennsylvania Press.

Robbins, E. (1991). Housing The Poor in the Developing World: Methods of Analysis, Case Studies and Policy. A. Graham Tipple ve Kenneth G. Willis (der.), Culture, Policy and Production: Making Low-cost Housing in Sri Lanka. London, New York: Routledge, 57-71.

Schmertz, M. F. (1976). Human Settlements. Architectural Record, May, No. 95, 95-111.

Schmertz, M. F. (1976). The “Tondo” Competition. Architectural Record, May, No. 95, 112-160.

Sey, Y. (1998). 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık. Cumhuriyet Döneminde Konut. İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları, 296-300.

Şenses, F. (2001). Küreselleşmenin Öteki Yüzü Yoksulluk. İstanbul: İletişim Yayınları.

Şenyapılı, T. (1986). Dar Gelirliilere Konut Sempozyumu 26-27 Mayıs 1986, ODTÜ. Dar Gelirliilere Konut – Panel Ankara: TÜBİTAK Fotoğraf, Klişe Laboratuvarı ve Ofset Tesisleri.

T. C. Başbakanlık Toplu Konut Dairesi Başkanlığı (1996). İnsan, Evi ve Çevresi: Ankara’da Bir Toplu Konut Araştırması. Konut Araştırmaları Dizisi: 15, Ankara.

Tatlıldil, E. (1989). Kentleşme ve Gecekondu. İzmir: Ege Üniversitesi Basımevi.

Tekeli, İ. (2000). Kent Yoksulluğu ve Modernite’nin Bu Soruna Yaklaşım Seçenekleri Üzerine, www.tesev.org/projeler.

Tekeli, İ. (1988). Birleşmiş Milletler Türk Derneği 1987 Yıllığı (Konut Özel Sayısı). Konut Sorunu Üzerine Düşünceler. Ankara: Birleşmiş Milletler Türk Derneği Yayınları, Ankara Üniversitesi Basımevi, 45-58.

Teymur, N.(1988). Rehumanizing Housing. Necdet Teymur, Thomas A. Marcus, Tom Woolley (der.), The Pathology Of Housing Discourse. London: Butterworths, 19-31.

Teymur, N. (1993). Housing: Design, Research, Education. M. Bulos, Necdet

Teymur (der.), Learning Housing Designing: The Homeless Design Education, Avebury: Aldershit, 3-27.

The Aga Khan Program for Islamic Architecture (1985). Large Housing Projects: Design, Technology, and Logistics. Cambridge.

Trancik R. (1975). Residential Areas In Cities World Perspective 1, Ekistics'den seçilmiş (1970-80), City Planning Studio's Compiled Article Series No. 1. Studlands Park. England. A Sociophysical Evaluation Of A New Community. M.E.T.U. Faculty of Architecture Department of City Planning, Course Outline Series, 417-422.

Van Eyck, A. (1984). Architecture in An Age of Scepticism: A Practitioners' Anthology. D. Lasdun (Hazl.), Wasted Gain. New York: Oxford University Press.

The World Resources Institute, The United Nations Environment Programme, The United Nations Development Programme, The World Bank (1996). Urban Environment: World Resources 1996-97. New York, Oxford: Oxford University Press.

Türel, A. (1986). Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu 26-27 Mayıs 1986, ODTÜ, Dar Gelirlilere Konut Sunumunda Dünya Deneyimi. Ankara: TÜBİTAK Fotoğraf, Klişe Laboratuvarı ve Ofset Tesisleri, 266-267.

Türkoğlu H. D. (1997) .Culture And Space In The Home Environment. Factors Relating To Housing Satisfaction In The Urban Environment. İstanbul: Dünya Yayıncılık.

Uddin Khan H. ve B. B. Taylor (1985).Shushtar New Town, İran. MIMAR ,17, July-September, 49-53.

United Nations Centre for Human Settlements (1987). Shelter, Infrastrucure and

Services for the Poor in Developindg Countries: Some Policy Options.
Nairobi.

Willis, K. G. ve A. G. Tipple (1991). Housing the Urban Poor in the Developing World: Methods of Analysis, Case Studies and Policy. A. G. Tipple ve K. G. Willis (der.), Introduction to Housing Analysis and an Overview. London, New York: Routledge, 1-15.

Yiğiter R. G. ve N. Z. Gülersoy (1997). Culture And Space In The Home Environment. Evaluation of Open Spaces In The Residential Environment: Case Studies In İstanbul. İstanbul: Dünya Yayıncılık, 151-156.

