

57429

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İSTANBUL'DA GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNDE
BAYINDIRLIK BAKANLIĞI'NCA UYGULANAN KONUTLARIN
YAPIM STANDARTLARI YÖNÜNDE ARAŞTIRILMASI

Mim. Öznur ARAS

F.B.E. Mimarlık Anabilim Dalı Yapı
programında hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Yard. Doç. Dr. Günsel ALVER

İSTANBUL , 1996

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

Özet	VII
İngilizce Özet (Summary)	IX
Giriş	1

1. BÖLÜM

GECEKONDU OLGUSU VE GECEKONDULAŞMANIN EVRİMİ

1.1. GECEKONDU OLGUSU	4
1.1.1. Tanımı	4
1.1.2. Oluşum Nedenleri	9
1.1.3. Gecekonduunun Gelişimi-Değişim Evreleri	11
1.1.3.1. Gelişimi	11
1.1.3.2. Değişim Evreleri	13
1.2. GECEKONDU OLGUSUNUN YASAL EVRİMİ	15
1.2.1. Konut Politikası ve Sosyal Konut Yaklaşımı	15
1.2.1.1. Gecekonduudan Sosyal Konuta Geçiş	15
1.2.1.2. Ülkemizde Konut Politikası	19
1.2.1.3. Ülkemizde Konut Edindirme Biçimleri	22
1.2.1.4. Finansman İle İlgili Kurumlar	25

1.3. ÜLKEMİZDE GECEKONDU POLİTİKASI	27
1.3.1. Planlı Dönem Öncesi	27
1.3.2. Planlı Dönem	31
1.3.3. 775 Sayılı Gecekondu Yasası	36
1.3.3.1. Yasanın Çıkış Sebepleri	36
1.3.3.2. Yasanın İçerdikleri	37
1.3.3.3. Yasanın Amaçları	37
1.3.3.4. Yasanın Getirdiği İlkeler	39
1.3.3.5. Yasanın Getirdikleri	41
1.3.3.6. 775 Sayılı Yasanın Değerlendirilmesi	42
1.4. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ (GÖB)	45
1.4.1. Oluşturulma Gerekçeleri	45
1.4.2. GÖB'lerinin Seçim ve Onayı (Oluşum Süreci)	46
1.4.3. GÖB'lerinde Konut Uygulamaları	47
1.4.4. GÖB'lerinde Konut Edindirme Biçimleri	49
1.5. İSTANBUL'DA GECEKONDU OLGUSU	
VE GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ	50
1.5.1. İstanbul'da Gecekondu Olgusunun Evrimi	50
1.5.1.1. 1940-1950 Dönemi	51
1.5.1.2. 1950-1960 Dönemi	51
1.5.1.3. 1960-1970 Dönemi	52
1.5.1.4. 1970-1980 Dönemi	53
1.5.1.5. 1980-1990 Dönemi	54
1.5.1.6. 1990 ve Sonrası	55

1.5.2. İstanbul'da Gecekondu Önleme Bölgeleri	56
1.5.2.1. GÖB'lerinin Oluşturulması	56
1.5.2.2. İstanbulda Gecekondu Önleme Bölgeleri	57
2. BÖLÜM	
YAPISAL YÖNDEN GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNDE İSTENİLEN UYGULAMA STANDARTLARI	58
2.1. TAŞIYICI SİSTEM	58
2.2. DUVARLAR	59
2.3. DUVAR BOŞLUKLARI	59
2.3.1. Pencereleler	60
2.3.2. Kapıları	61
2.3.3. Denizlikler	61
2.4. MERDİVENLER	62
2.4.1. Konut İçi Merdivenler	62
2.4.2. Konut Dışı Merdivenler	62
2.5. ÇATILAR	64
2.6. ÇATILAR-ÇATI KATLARI	64
2.7. ISLAK HACİMLER	65
2.7.1. Yıkanma (Banyo)	65
2.7.2. Hela-Lavabo	66

	<u>Sayfa No</u>
2.8. DÖŞEME-DÖŞME KAPLAMALARI	66
2.9. TAVAN	67
2.10. HAVALIKLAR	67
2.11. BACALAR	67
2.11.1. Duman Bacaları	67
2.11.2. Hava Bacaları	68
2.12. KAT YÜKSEKLİĞİ	68
2.13. BODRUM KATLARI	68
2.14. BAHÇE DUVARLARI	69
3. BÖLÜM	
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNDE YAPILAN UYGULAMALARIN ANALİZLERİ	70
3.1. YAPIM TEKNOLOJİSİ	70
3.2. TEMELLER-TEMELLERİN YALITIMI	73
3.3. DUVARLAR	76
3.4. DUVAR KAPLAMALARI	78

	<u>Sayfa No</u>
3.5. DUVAR BOŞLUKLARI	79
3.5.1. Pencereler	79
3.5.2. Kapılar	83
3.5.3. Denizlikler	85
3.5.4. Eşik	85
3.6. MERDİVENLER	87
3.6.1. Yapım Sistemi	87
3.6.2. Basamak Kaplaması	89
3.6.3. Korkuluk ve Küpeştelere	89
3.7. DÖŞEME-DÖŞEME KAPLAMALARI	91
3.8. BACALARI	92
3.8.1. Duman (Ateş) Bacaları	92
3.8.2. Hava Bacaları	93
3.8.3. Havalandırma Bacaları	93
3.9. ÇATILAR-ÇATI ÖRTÜLERİ	95
3.9.1. Tenekecilik İşleri	96
3.10. ÇATI KATLARI	96
3.11. ISLAK HACİMLER	97
3.11.1. Banyo	97
3.11.2. Wc	100

Sayfa No

3.12. TESİSAT	101
3.12.1. Sıhhi Tesisat	101
3.12.2. Elektrik Tesisat	104
3.13. KULLANIMDAN KAYNAKLANAN YAPISAL EKLENTİLER	105
4. BÖLÜM	
SONUÇ	109
KAYNAKÇA	112
EKLER	117
ÖZGEÇMİŞ	

ÖZET

Kalkınma çabası içinde ve gelişmekte olan ülkemiz girdiği sanayileşme sürecinde kırsal alandan büyük kentlere belirgin bir nüfus hareketi yaşamaktadır. Bu göçün sonucu oluşan kentleşme hareketi ile birlikte; kentlere göç eden nüfusun konut edinebilecek bir güce sahip olmaması, büyük kentlerdeki aşırı nüfus yığılması ve barınma koşullarının talebe cevap verememesi sonucu yoğun bir konutsuzluk sorunu oluşmuştur. Gecekondu olgusu; bu yoğun konutsuzluk sorununa en kestirme ve en ucuz çözüm yolu olarak belirmiştir. Konut ve gecekondu sorunu günümüzde de önemini koruyarak süregelmektedir.

Gecekondu Önleme Bölgeleri (GÖB), bu gerçekten yola çıkarak, ülkenin sorunu yaşayan kentlerinde , gerek gecekondulaşmayı önlemek, gerekse düşük gelirli kesime konut üreterek sorunun çözümüne katkıda bulunmak amacıyla kamu tarafından oluşturulmuştur. Çalışmanın amacı; Gecekondu Önleme Bölgelerindeki uygulamaları , Bayındırlık ve İskan Bakanlığı uygulama yönetmeliği ,3.sınıf inşaat standartları yönünden ,günümüz koşullarına göre inceleyerek bu uygulamaların gecekondu çözümünde ulaştığı noktayı belirlemektir.

Dört bölümden oluşan çalışmanın birinci bölümünde , gecekondu olgusu bütünde incelenmiş, kamunun konut ve gecekondu sorununa getirdiği çözümleri irdelemek amacıyla, ülkemizde uygulanan konut politikaları koşutunda, gecekondu olgusunun yasal evrimi saptanmıştır. Gecekondu Önleme Bölgeleri, ülkemizde konut edindirme biçimlerinden biri olarak ele alınmış, diğer konut edindirme biçimleri arasındaki etkinliği araştırılıp, bölgelerin oluşum ve elde edilme süreçleri belirlenmiştir. İstanbul'daki gecekondulaşma ve Gecekondu Önleme Bölgelerinin oluşumu anlatılmıştır.

VIII

İkinci bölümde; 775 Sayılı Gecekondu Yasası gereği oluşturulan GÖB'inde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın saptadığı koşullar doğrultusunda istenen uygulama standartları irdelenmektedir.

Üçüncü bölümde; ikinci bölümdeki belirlemeler doğrultusunda İstanbul'da seçilen plot bölgeler (Maltepe-Esenkent, Kartal-Dolayoba, Ümraniye-Şerifali Çiftliği, Soğanlık, Örnek Mahallesi) baz alınarak GÖB'lerinde uygulaması Bakanlık tarafından yapılan konutların yapısal analizlerine, kıyaslamalarında yer aldığı fotoğraf ve detaylara yer verilmiştir.

Dördüncü bölümde; yapılan analizler sonucu üretilen konutların istenen amaca hizmet edip etmediği değerlendirilmiştir.

SUMMARY

Turkey, which is struggling to industrialise and develop has been facing a significant population movement from rural to urban areas. A big housing problem appeared with the lack of conditions to face shelter needs of overpopulated metropolitan areas and with migrants poor economic conditions as a result of this movement. Shortest solution to the housing problem and they still keep their importance nowadays.

The Squat House Prevention Areas (SHPA) have been established by governments in order to stop building Squat houses and to build proper houses at a reasonable price for the people with limited income. The basic purpose of this thesis is to evaluate and describe the practices in SHPA's regarding the Third Grade Building Standards, Ministry of Construction and Housing Regulations.

This study has four sections. The concept of "Squat Houses" was examined as a whole and the legal evaluation of squat houses was described in order to probe the solutions of the problems of Squat Houses and housing policies suggested by governments in section I. SHPA's were examined as one of the ways of solving housing problem in our country. Its effectiveness in between other ways of solving housing problem is compared and the evolution of the the possession phase of the area is also explained. The fact of Squat Houses and Squat House Prevention Areas was explained in this section.

The Application Standards Procedure, Squat Law number 775 of Ministry of Construction and Housing, in SHPA's were examined in section II.

In the third section, some example SHPA's in İstanbul were examined. These areas are Maltepe, Esenkent, Kartal, Dolayoba, Ümraniye, Şerifali Çiftliği, Soğanlık ve Örnek Mahallesi. The constructional Analysis of the houses which were built by the ministry in SHPA's and comparative photos and details also took place in this section.

X

In section IV, it was discussed if the houses produced by the Ministry in SHPA's serve the purpose or not in our time.



GİRİŞ

2.Dünya savaşı ile birlikte kır-kent dengesini değiştiştirecek toplumsal ve ekonomik yapıdaki değişimin bir sonucu olarak, kalkınma çabası içinde ve gelişmekte olan ölkemiz, girdiği sanayileşme sürecinde hızlı bir kentleşme olayını yaşamaya başlamıştır.

Kentleşme olgusuyla birlikte konut ve gecekondular olgusu ölkemizde kendini yoğun olarak göstermeye başlamış ve bir dizi sorunu da beraberinde getirmiştir. Kentlere göç eden nüfusun konut edinebilecek bir güce sahip olmaması, büyük kentlerdeki aşırı nüfus yığılması ve barınma koşullarının beliren nüfusa cevap verememesi sonucu gecekondular olgusu ve gecekondulaşma; şiddetli bir konutsuzluk sorununa en kestirme, en ucuz çözümler yolu olarak belirmiştir. Kırdan kente göç ve kentleşme koşutunda son çeyrek yüzyıllık süre içinde bilimsel ve güncel tartışmalara konu olan pek çok sorunun kaynağını oluşturmaktadır.

Köyden kente geleni, yerine döndürmek çözümleri aranırken bunun yüzeysel görünüşünün etkisinden kurtulup, kökenine inmeye yönelince, sorun ancak yaşanmaya ve kavranmaya başlamıştır. Araştırıldıkça önemi artan konu, sorunları ortaya çıkarmakla kalmamış, bunların ekonomik ve toplumsal oluşumlar olduğunu ortaya koymuştur. (*)

Gecekondular konut sorununun önemli bir boyutu olurken, bir yönüyle gereksinmeyi gidermişler, bir yönüyle de yasa dışı sayılmışlardır. (*)

Konut konusunda ileri sürölen yaklaşımlar farklılıklar göstermektedir. Kimi çevreler ekonomik bakış açısından, kimi kesimler toplumsal bir çerçeveden olayı görmeye ve yorumlamaya başlamışlardır. Toplumbilimciler komşuluk ilişkilerinden, kendi evini yapana yardıma kadar değişik programlar geliştirmişler, özel kesim hızlı

(*) GÖRGÖLÜ, Zekai, İstanbulda Gecekondular Önlem Bölgeleri, Basılmamış

Doktora Tezi, İstanbul 1982

konut üretimini sağlayacak teknoloji tartışmasını başlatmıştır. Yerel yönetimler, kooperatifçilik yaklaşımına ağırlık vererek konuya ilgi duymuşlar, büyük toplu konut girişimleri başlatmışlardır. Üniversiteler ve meslek odaları konut sorununu sürekli irdelemişler ve çözümü için öneriler getirmişlerdir.

Kamu ise çeşitli uygulamalar yapmış, bir dizi yasa ve yönetmelik yayınlamıştır. Bunlardan gecekondulara yönelik, gecekondular politikasının ilkeleri saptayan 775 Sayılı Gecekondular Yasası'dır. Yasa, gecekondularla yaşamayı önlemek amacıyla tasfiye, ıslah ve önleme olmak üzere üçlü bir hedefe yönelmiştir. Önleme hedefi doğrultusunda da Gecekondular Önleme Bölgeleri'nin kurulmasını getirmiştir. (*)

Tüm sorumluluğu, denetimi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na ait olmak üzere kurulan Gecekondular Önleme Bölgeleri gecekondular yapımını ve yeni alanların gecekondulara açılmasını önlemek, saptanan ölçülere göre düşük gelirli kesimin konut gereksiniminin karşılanması, sağlıklı yaşam koşullarını, kentsel mekanı oluşturmak, kente göçen gecekondular nüfusu denetim ve düzenli yerleşim altında tutmak, plan hedefleri doğrultusunda toplu konut olgusuna yaklaşmak ilkeleriyle , bugüne dek kamunun en önemli uygulaması olmuştur.

Çalışmanın konusu ve temel amaçlarından biri; 775 Sayılı Yasa gereği İstanbul'da kurulan gecekondular önleme bölgelerinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın saptadığı koşullar doğrultusunda İstanbul İl İmar Müdürlüğü tarafından yaptırılan GÖB konutlarının yaşam standartları yönünden analizini yapmak, Bakanlıkça yapılacak GÖB konutlarında projelendirme ve tatbikat aşamasında . Gecekondular Yasası'nda belirtilen uygulama yönetmeliği ve 3.sınıf inşaat standartlarına uygun konutlar yapıp yapılmadığını tespit etmektir.

Gecekondular, yasadışı olmalarının yanı sıra, fiziksel mekandaki olumsuzluğu, plansız olmaları, gerek tek tek, gerekse bütünde sağlıklı yaşam koşullarını ve dış mekanları içermeleri bilinen gerçektir. (*)

(*) GÖRGÜLÜ, Zekai. İstanbulda Gecekondular Önlem Bölgeleri, Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul 1982

Bu tespitten yola çıkarak: sağlıklı yapılanmaya, gecekondulaşmaya çözüm olarak önerilen Gecekondulu Önleme Bölgeleri'nde yapılan konutlar tatbikat aşamasında denetim ve yürütme açısından Bakanlığın uygun gördüğü 775 Sayılı Gecekondulu Yasası Uygulama Yönetmeliği ve 3. sınıf inşaat standartlarına uygun, sağlıklı, kullanılabilir mekanlar elde edilip edilmediği, elde edilen bulgularla gecekondulaşmayı önlemek için yapılan bu konutlarda gerçek amaca ulaşıp ulaşılmadığını tesbit etmek çalışmanın amacını içermektedir.

Elde edilen sonuçların çalışmaya ışık tutması amacıyla, Bakanlığın İstanbul'da uygulamasını yaptığı konutlardan mümkün olduğunca çarpıcı örnekler araştırma kapsamına alınmıştır. Maltepe-Esenkent GÖB, Pendik-Dolayoba GÖB, Ümraniye-Şerifali Çiftliği GÖB, Soğanlık GÖB, Üsküdü-Örnek Mahallesi GÖB'leri pilot bölge olarak seçilmiştir.

Çalışmanın daha verimli olması için öncelik İstanbul'daki Gecekondulu Önleme Bölgelerine verilmiş, bakanlık tarafından uygulaması yaptırılan konutların bulunduğu bölgeler belirlenmiş, ilgili ve yetkili kişilerle söyleşiler yapılmıştır.

Bu bölgelerin haritaları, uygulaması yapılan tip projeler, tatbikat aşamasında denetim ve yürütmede baz alınan 775 Sayılı Gecekondulu Yasası ve uygulama yönetmeliği, 3. sınıf inşaat standartları temin edilmiştir. Gecekondulu Önleme Bölgelerinde olması gerekenler ve yerinde olanlar doğrultusunda gözlemler yapılmıştır. Pilot bölge seçilen GÖB'lerinde yapılan söyleşilerde tasarım, uygulama, malzeme ve işçilikten kaynaklanan sorunlar araştırılmıştır.

Ülkemizde genel olarak uygulamalı araştırmalarda söz konusu olan güçlüklerle bilgi toplama ve tesbit aşamasında karşılaşmıştır. Özellikle konut içi tespitlerde, fotoğraf çekmede rahatsızlıklar yaşanmıştır. Bazı konutların içinde yaşayanlar tarafından işgal edildiği, buralarda yaşayan insanların araştırmalarda kaygılı olduğu, tepkiler verdiği gözlenmiştir.

1. BÖLÜM

GECEKONDU OLGUSU VE GECEKONDULAŞMANIN EVRİMİ

1.1.GECEKONDU OLGUSU

Kırsal alanlarda toprak üzerindeki nüfus baskısı, tarımın makinalaşması, toprağın çok küçük parçalara bölünmesi, küçük kasabalardaki sınırlı iş olanakları, tarımdaki ve kasabalardaki düşük gelir düzeyi ve halkın gittikçe yükselen beklentileri kırsal alandan büyük kentlere yoğun bir göçe neden olmuştur. Kentleşme hareketi de kırsal alandan büyük kentlere olan bu nüfus hareketinin (göçün) bir sonucudur.

Kentleşme hareketi ile birlikte kentlere göç eden nüfusun konut edinilebilecek bir güce sahip olmaması, büyük kentlerdeki aşırı nüfus yığılması ve barınma koşullarının beliren talebe cevap verememesi sonucu gecekondulama; şiddetli bir konutsuzluk sorununa en kestirme, en ucuz bir çözüm yolu olarak belirlemiştir. Az gelişmiş ülkelerin büyük kentlerinde ortaya çıkan bu sorun kente yeni gelen düşük gelirli göçerlerle birlikte büyümesini sürdürmektedir.

Bu olgunun çözümüne yönelik doğru kararlar alabilmek için gecekondulama olgusunun ne olduğunu, oluşum nedenlerini, hangi tür yapının mekana yansımaları olduğunu saptamamız gerekir.

1.1.1. TANIMI

Konuşma ve yazı dilimize 1940 yılından itibaren giren ve günümüzde çok sık kullanılan GECEKONDU'nun tanımı, birçok araştırma ve yazar tarafından farklı şekillerde farklı boyutları ile ele alınarak yapılmıştır. Sözlük anlamı "gece konmuş",

gece yapılmış ya da "gece inşa edilmiş" olan terime dünyada ve ülkemizde farklı açılardan yaklaşımlarla, farklı açıklama ve tanımları şöyle sıralayabiliriz:

Bir yaklaşıma göre "Gecekondu kırsaldan kentsel yaşayışa bir geçiş, bir "transitional" yaşayış şekli ve bu özelliklerin mekana yansımalarıdır." (1) Bu yaklaşımda iki önemli gözlem vardır. Biri bir yapıdan (kırsal), bir başka yapıya geçişin yaşanmakta olması ve bunun bir başka yaşayış şekli olması, öteki ise bu yapının mekana yansiyarak "gecekondu"yu oluşturmasıdır. Bir başka tanım; "Gecekondu, toplumun kırsal bölgelerinden kopmuş ve şehirlerde sanayi ve onunla beraber gelişen örgüt de olmadığı için, emilememiş nüfusun mekana yansımalarıdır. (1)

Her iki tanımın ortak yanı, kırsal yapıdan kentsel yapıya geçişin kabul edilmesidir. İkinci tanımın getirdiği farklı yaklaşım; kentlerin kente gelenleri sanayileşme ve kentsel örgütlenmenin olmayışı nedeniyle, asimile edememesinden kaynaklanan nüfusun mekana yansımalarıdır. Bu gözlem "kentleşme" kavramını, dolayısıyla kentliden ayrı bir yaşam biçimine de vurgulamış olmaktadır.

Konuya gelir dağılımı, sınıfsal yapı ve sosyal güvenlik açısından bakanlar ise, "Gecekondu sorunu bir barınma daha çok, bir gelir dağılımı, sınıfsal yapı ve sosyal güvenlik sorunudur" şeklinde tanımlamaktadırlar. Bu yaklaşım, bir yandan barınma sorununu ortaya koyarken, bir yandan da gelir dağılımı içinde düzenli yapılarda konut edinme olanaksızlığını, çalışan emekçi sınıfın yapısal özelliklerinden kaynaklanan kentleşme sorunlarını ve bu sınıfın sosyal güvence yoksunluğundan dolayı konuta sahip olmayı bir güvence olarak kabul ettiğini vurgulamaktadır. (1)

Gecekonduya; mülkiyet, yapı ve imar düzeni açısından bakanlar ise "Kendi iyeliği bulunmayan arsa ya da araziler üzerinde inşa edilmesi, imar yasa ve yönetmeliklerine aykırı, gelişigüzel yapılmış binalar" olarak tanımlanmıştır. 775 sayılı

(1) ARSLAN Rıfki, Gecekondulaşmanın Evrimi, Mimarlık 89/6

yasaya göre ise "İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılardır." (2)

Her iki tanımda da konu, mülkiyet, imar planı ve mevzuatına aykırılık açısından ele alınmaktadır. Son yılda yaygınlaşan ve 1985 yılında hukuk dışı bırakılan hisseli ifraz ya da hisseli parsel uygulaması, Hazine arazilerinin minimum düzeye inmesi yasanın temel dayanaklarından biri olan "başkasının mülkiyetinde konut yapma" faktörünü hemen hemen ortadan kaldırmıştır. O halde geri kalan , sadece imar planı ve mevzuatına aykırılıktır.

Mülkiyetteki bu değişimin yanında, yapılan yapılarda kullanılan malzeme, kullanım alanı büyüklüğü ve parselasyon biçimleri ile fiziksel görünümde de değişimler yaşanmış, terim ile ilgili sözlükte yer alan "gelişigüzel yapılanma", "salaş bina", "bir gecede yapılma", "der-çatma" gibi tanımlamalar giderek anlamını kaybetmektedir.

Gecekonduya getirilen diğer tanımları şu şekilde sıralayabiliriz:

"Düşük gelirli insanlar tarafından , yasal olmayan veya illegal işgal edilen arazi üzerine yapılan bina."(3)

"I. Dünya'nın konut sorunlarına, III. Dünya ülkelerinin bulduğu çözüm." (4)

"Bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak sahibinin bilgisi dışında, onaysız olarak yapılan,

(2) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü 775 Sayılı Gecekondu

Yasası ve Uygulama Yönetmeliği, Ankara 1979

(3) Hm Yapım ve Planlama Komitesi, Prof. Dr.KELEŞ Ruşen, 100 Soruda Türkiye' de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu 1983

(4) G.K. Payne; Prof. Dr. KELEŞ Ruşen , Kentleşme ve Konut Politikası 1984

barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü" (5)

"İmar yasalarına aykırı olarak, çoğu zaman ilkel, denetimsiz ve sağlık koşullarından da yoksun olarak, acele yapılmış konutlara verilen isim." (6)

"Türkiye gibi endüstrileşmeyle desteklenmeksizin hızla şehirleşen , yapısal değişim içinde olan, kaynakları sınırlı, kent toprağı ve konut mülkiyeti sınırsız, kentlerinde iş olanakları olmayan bir ülkede, kentlere yeni gelenlerin , barınak ve sosyal güvenlik sorunlarını çözmek için ortaya koydukları bir olgu, uyum mekanizması"(7)

"Kurulduğu arsanın kimin malı olduğu konusuna önem verilmeden, imar mevzuatına aykırı olan, çok zaman iptidai konfor şartlarından mahrum bir şekilde ve acele yapılmış binalar." (8)

"Köylerden kentlere nüfus akınlarının ve ilgili ülkelerinin toplumsal ekonomik gelişme düzeyinin dolaysız bir ürünü." (8)

"Tarımda makinalaşma, toprağın küçük birimlere bölünmesi ve sonra da tekellerde konsantrasyonu sonunda açığa çıkan işgücü , kentsel alanlardaki hizmetler ve ücretler tarafından kentlere cezbedildikleri fakat mevcut sanayi ve hizmetler yapısı içinde emilmediklerinde, önce konut gereksinmelerinin karşılanması için, başkasının arsası üzerinde sağlı koşullarına uygun olmayan bir biçimde inşa edilmiş konutlar, bunların zamanla oluşturduğu egemen yaşam biçimi , kentleşme açısından tampon mekanizma." (9)

(5) KELEŞ; Y. Mimar Dr. PULAT Gülçin, Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları, 1991

(6) Prof. Dr. KELEŞ Ruşen, 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu Kasım 1983

(7) ACAROĞLU; Y. Mimar Dr.PULAT Gülçin, Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları, 1991

(8) Prof. Dr. KELEŞ Ruşen, Kentleşme ve Konut Politikası 1984

(9) KONGAR; Y..Mimar Dr. PULAT Gülçin , Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları 1991

"Kentsel imara açılmamış, alt yapısı gerçekleştirilmemiş, tarla niteliğindeki arsalar üzerinde (çoğu kez başka şahsa veya kamuya ait) kısa dönemde ve uygun teknolojiye bağlı kalmayarak yapılan konut türü." (10)

Yukarıda sıralanan tanımlardan yola çıkarak gecekondular;

*İmar ve yapı kurallarına aykırıdır,

*Başkasının(gerçek-tüzel veya kamu-özel kişilerin) arazisi üzerine, izni alınmadan yapılmaktadır,

*Acele yapılmaktadır,

*Gerekli sağlık ve fen (teknik) kurallarına uyulmadan yapılmaktadır,

*Düşük gelirli insanlar tarafından yapılmaktadır,

*Köyden kente yeni gelen , barınma gereksinimi devlet veya yerel yönetimlerce karşılanmayan insanlar tarafından yapılmaktadır, diyebiliriz.

Gecekondular, terim olarak Türkiye'ye özgü olmasına karşın, olgu olarak başka ülkelerde de, özellikle III. Dünya ülkelerinde yer almaktadır. Meksika 'da "JACALE", Arjantin' de "FAVELA", Panama'da "RANCHO", Fas'ta "BİDONVILLE", Hindistan'da "BUSTEE", Tunus'ta "GOURBEVILLE", Brezilya'da "MACAMBO" gibi isimler almaktadır.

Gelişmiş ve endüstrileşmiş ülkelerin büyük kentlerindeki yerleşmeler, gelişmekte olan ülkelerin gecekondular tipi yerleşmelerinden genelde yoksulluk, düşük gelir, modern yaşam konforunun eksikliği gibi bazı temel özellikleri paylaşmalarına rağmen, oldukça farklıdır. Gelişmiş ülkelerin bu tip yerleşmeleri pek çok yazar tarafından "yoksulluk yuvaları" (Slums) olarak nitelendirilmektedir. Bunlar genellikle kent merkezinde yer alan , mevcut, eski, çok katlı, bakımsız yapılar olup, yapının tamamen harap olmadan önceki son aşamasında , birden çok dar gelirli aileyi içinde barındıran, nüfus ve barınma yoğunluğu çok yüksek, geçici konaklama yerleridir. Bu yerleşimlerin diğer bir özelliği de kiracılık oranının çok yüksek olmasıdır.

Buralarda yapılan araştırmalarda suç oranının yüksek olduğu saptanmıştır.(11)

Gecekondu tipi yerleşmeler (squatters) ise gelişmekte olan ÷lkelerin büyük kentlerinde, kentlerin eski ve yeni kesimleri arasında fiziksel ve sosyal geçiş alanları olup, benzer görünümlü, tek katlı, tek odalı, bahçeli, gelişmeye açık, genellikle kente yeni gelen köy kökenlilerin yerleşmek amacıyla yaptığı, bu nedenle de kiracılık oranının yoksulluk yuvalarına göre düşük olduğu, barınma gereksiniminin sürekli olarak karşılanmasını sağlayan yapılardır.

1.1.2. OLUŞUM NEDENLERİ

÷lkemizde ilerleme tarım ve sanayi kesiminde teknoloji ithaline dayandırılmış, tarım ve sanayi ekonomik yapıların belirleyicisi olmuştur. 1950' li yıllarda Marshal planı diye anılan antlaşma ile birlikte tarım teknolojisinde yenilenme olmuştur. Bunun sonucu kırsal alanda bir bölüm işgücü açığa kalmıştır. Buna nüfus artışının eklenmesi, atadan çocuklara geçen toprakların küçük parçalara bölünmesi sonucu elde edilen gelir azalmış artan beklentilere cevap veremez hale gelmiştir. Bilimsel olarak "m÷lksüzleşme süreci" diye anılan bu sürecin sonunda, topraktan elde ettiği gelire yaşamını sürdürmesi imkansız hale gelen tarımdaki işgücü, arzu ettiği geliri tarım dışı etkinliklerde aramak zorunda kalmış ve kentlere yoğun bir göç başlamıştır. (12)

Gecekondu bu yapıda ;

Şehirlere göçen nüfusa yeterli sayıda iş imkanı yaratılamaması, (13)

Pazar mekanizmasının dengesiz bir gelir dağılımı sonucu vermesi, (13)

(11) Prof. Dr. KELEŞ Ruşen, Kentleşme Politikası 1990

(12) Y. Mimar ÖZSOY Ahsen, Gecekondu Biçimlenme Süreci ve Etkenlerin Analizleri

(13) Y. Mimar GÖRGÜLÜ Zekai, İstanbul Gecekondu Önleme Bölgeleri, Basılmamış Doktora Tezi, 1982

Konut sektörünün kentteki düşük gelirli nüfusa sahip olabilecekleri ve ya kiralayabilecekleri fiyatta ve nitelikte konut sunamaması,

Yapı ve imar yasalarını yürüten kurumlarla ortaya çıkan ikili yapının konut gereksinimlerine uyum yapacak esneklikten yoksun olması,

Türkiye gibi sanayileşmeden hızla kentleşen, feodalizmden kapitalizme doğru yapısal bir değişiklik içinde olan, kaynakları sınırlı, kent toprağı ve konut iyeliğı sınırsız, kentlerde iş olanakları gerekli örgütleri olmayan bir ülkede kentlere yeni gelenlerin bir sosyal güvenlik aracı olarak barınak sorunlarını çözümlmek amacıyla (14) ortaya çıkmıştır.

Gecekonduunun ilk çıkışı ticari değildir. İlk gecekonduların yapım amacı, öncelikle bir barınak elde etmektir. Gecekondu kendi konutunu yapar veya yaptırır. Zaman geçtikçe bu konut birimi de ticari olmuştur. Geçici kullanıcılar için kiralama, yapıp satma v.s. belirmiştir. (15)

Geçici diye başlamış olan gecekondu yerleşme biçimi zaman içinde tamamen kalıcı bir hale dönüşmüştür. İçinde yaşayanların yaptığı kendilerine ait olan gecekondu yerini "taşınmaz ticareti" halini almış gecekondulara bırakmıştır.

(14) Y. Mimar . GÖRGÜLÜ Zekai , İstanbul'da Gecekondu Önleme Bölgeleri

Basılmamış Doktora Tezi

(15) Y. Mimar . ÖZSOY Ahsen , Gecekondu Biçimlenme Süreci ve Etkenlerin Analizi

1.1.3. GECEKONDUNUN GELİŞİMİ - DEĞİŞİM EVRELERİ

1.1.3.1. Gelişimi

İkinci Dünya Savaşı'yla birlikte kır-kent dengesini değiştirecek toplumsal ve ekonomik yapıdaki değişimin bir sonucu olarak çıkan kentleşme olgusu ile birlikte gecekonduların ne kadar mütevazî sayıda olduğunu, gerekli ve yeterli önlem alınsaydı belkide günümüz boyutlarına ulaşamayacağını görmekteyiz. 1947 yılında dönemin valisi İstanbul'da gecekonduların sayısını 5000; 1951 yılında Vatan Gazetesi 8000; 1954'te Hürriyet Gazetesi 18000 olarak vermektedir. 1948 yılında bir başka kaynak, Türkiye'de gecekonduların sayısını 25-30 bin olarak vermekte ve çoğunluğun İstanbul'da ve Ankara'da bulunduğunu belirtmektedir. (16) Günümüzde bu sayının bir milyonu geçtiği tahmin edilmektedir.

1950'li yıllarda yapılan saptamalar ile 1982 yılında yapılan saptamaları kıyasladığımızda; 1955 yılında gecekonduların konut stoku içindeki payı %4,8 iken 1982 yılında bu oran %22'ye yükselmiştir. Gecekonduda yaşayan nüfusun kentli nüfus içindeki yüzdesi 1955 yılında %4,7 iken, 1982 yılında % 23,8'e ulaşmıştır. 1955 yılında 50.000 olan gecekonduların sayısı ve 250.000 olan gecekonduların nüfusu, 1982 yılında önlenemez bir artışla gecekonduların sayısı 1.250.000'e gecekonduların içinde yaşayan gecekonduların nüfusu 6.120.000'e ulaşmıştır. Sorun 3 büyük kentimizde belirgin olarak izlenmektedir.

(16) ARSLAN Rıfki, Gecekonduların Kentleşme, Mimarlık 89/6

Çizelge 1.1. Türkiye'de Gecekondular ve Gecekondulu Nüfusu
(1955 - 1980)

Yıllar	Gecekondulu Sayısı	Konut Stoku İçinde % si	Gecekondulu Nüfusu	Kentli Nüfus İçinde % si
1955	50.000	4.8	250.000	4.7
1960	240.000	16.7	1.200.000	16.4
1965	430.000	22.9	2.150.000	22.9
1970	600.000	21.4	3.000.000	23.6
1980	950.000	21.1	4.750.000	23.4
x1982	1.250.000	22.0	6.120.000	23.8

x Kestirim

o Hanehalkı büyüklüğü 5 alınmıştır.

Kaynak: Prof. Dr. Ruşen Keleş, "Konut 81", Kent-Koop. Yay., Ankara, 1982, S.23.

Son nüfus sayımı, göç hareketinin devam ettiğini tartışmasız bir şekilde ortaya koymaktadır. Göçünün düştüğünü gösteren göstergeler henüz yoktur. Buna kaynaklık yapan ekonomik ve toplumsal değişimin de sürdüğü, henüz bir dengenin oluşmadığı, göç istatistiklerinin yanısıra, hala tarımsal kesimde özellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu' da küçük tarım işletmelerinin varlığını sürdürmesi ve büyük işletmelerle rekabet olanaklarının güçlüğü, tarım giderlerinin pahalılaşması, tarımsal üretimin hala bir pazar garantisine kavuşamaması, sonuç olarak; tarımsal reel gelirin giderek erozyona uğraması, tüm bunların yanısıra yüksek nüfus artışı olgusunun devamını gerektiren nedenler arasındadır.(17) Ülkede uygulanan ekonomik ve toplumsal politikalarda büyük bir değişim gerekmektedir.

(17) ARSLAN Rıfkı, Gecekondulaşmanın Evrimi, Mimarlık 89/6

1.1.3.2. Değişim Evreleri

Gecekondu ve gecekonducuların ilk ortaya çıkışı ile günümüze kadar gelişi ve son aşama belirli evrelerden ve gelişmelerden geçmiş, bir anlamda örgütlü ve kalıcı bir kimliğe sahip olmuştur. Büyük kentlerdeki teneke damlı kondu mahalleleri, kentin kalıcı, düzgün ve olağan mahalleleri haline gelmiştir.

Başlangıçta öncelikle Hazine ve şahıs arazileri üzerine kaçak olarak yapılan gecekondu, pazarın güçlüğünü gören arazi ve kapital sahipleri tarafından bir arsa pazarı oluşturulmuş ve hisseli ifraz ya da hisseli tapu adı verilen sistem yaygınlaştırılarak gecekonducular bir mülkiyet temeline oturtulmuştur. (18)

Mülkiyetsizlikten mülkiyet edinerek konut yapmaya doğru arsa pazarının oluşmasından kaynaklanan eğilim, kamu mülkiyetinden özel mülkiyete kaymıştır. Diğer nedenleri şöyle sıralayabiliriz.

* Gecekondu ve gecekondu parseli artık bir ticaret aracı haline gelmiş ve bir piyasası oluşmuştur. Gecekondu ilk dönemlerin yoksul, işsiz, insanların salaş, derme çatma, geçici konutları olmaktan çıkmıştır. Talebi ve ona cevap veren arzı vardır. Spekülasyona uygun bir ortam vardır.

* Kamu toprakları azalmıştır ve artık ne kamu topraklarını nede özel arazileri tek başına elde etmek mümkün değildir.

*Kat mülkiyetinden dolayı toprak mülkiyetini en iyi teğlendirme olanağı vardır. Bir kattan sonra filizlerin bırakılması ve hisseli alanlarda birden fazla katlı binaların yapımı bundan kaynaklanmaktadır.

* Hisseli tapu, mülkiyet açısından güvence vermektedir.

* Hisseli ifraz alanları çoğaldıkça seçme olanağı artmaktadır. Kaçak şahıs arazisi işgali veya Hazine arazisine bağımlılık yoktur. Göreli bir seçim olanağı doğmuştur.

* Zamanla imar planı içine girme şansı vardır. Nitekim 2805'le bu sağlanmış veya imar planlarında dikkate alınmak zorunda kalınmıştır.

*Hisse arttıkça parsel ucuzlamakta, toplam inşaat bedeli içinde arsa payı maliyeti düşürmektedir.

Talep kesimindeki değişimlere paralel toprak arzı örgütlenmiş ve uyumlu bir arz cephesi oluşmuştur. Mülkiyet yapısındaki değişim; bireysel tapusuz işgalden toplu işgale; yapım-satım-kira yoluyla kısmen tapulu gecekondular ve arsa ticaretine ve nihayet hisseli tapuya geçiş şeklinde sıralanabilir. Mülkiyetsizlikten mülkiyete doğru bir yönelme söz konusudur.(19)

İlk gecekondunun yapım amacı, öncelikle derleme malzeme ile yapılan bir <<barınak>> elde etmektir. Zaman içerisinde teknolojik değişimler standart malzeme kullanma olanağı sağlamış, böylece biriket-beton ve beton binaların yapımına geçilmiştir. İst.'daki gecekonduların %27'si betonarmedir. Bir başka önemli değişim, gecekonduların ticaretinin gündeme gelmesi ve kiraya verilerek kazanç elde etme imkanlarının doğması, tek katlı gecekondular dan çok katlı gecekondulara geçişin sağlanmasıdır. Toprak rantının artması gecekonduların çevrelerinde apartmanlaşmayı getirmiş, ayrıca eski gecekondular alanlarında yenileme ve kent standartlarına yaklaşma eğilimleri artmıştır.

1950 yılı başlarında köyden kente göçenler belirli bir düzeyin altındaki koşulları gerçekleştirmek amacıyla köye gelmişlerdir. Başka bir deyişle ya ek gelir elde etmek amacı (geçici işçi) ya da köye geri gitmek, fakat kente göre daha düşük bir standartı gerçekleştirmeyi ummaktadırlar.

Süreç içinde kente geliş daha bilinçli olmaya başlamıştır. Bu bilinç iletişim kanallarının (akraba, hemşerilik v.s) genişlemesinin yanında kademeli bir kentsel sıçrayıştan da kaynaklanmaktadır. Kır-kent ilişkisinin güçlenmesi bu açıdan önemli bir

rol oynamaktadır. Sonuç olarak; kente göçenler, kente gelmeden önce kent hakkında bilgi sahibi olmaktadırlar. Bu bilgi öncelikle iş olanakları ve konut edinme şansı hakkındadır.

1.2. GECEKONDU OLGUSUNUN YASAL EVRİMİ

1.2.1 KONUT POLİTİKASI VE SOSYAL KONUT YAKLAŞIMI

1.2.1.1. Gecekonudun Sosyal Konuta Geçiş - Sosyal Konut Politikası

Günümüzde gelişmiş ülkelerin ya da az gelişmiş ülkelerin en önemli sorunlarından bir konuttur. Türkiye'de de tüm dünyada olduğu gibi gecekonduya bir çözüm bulunamamıştır. Bunun sebeplerinden biri 2.Dünya Savaşı'ndan sonra kapsamı genişletilen gecekonduya çözüm olarak yapılan sosyal konutların birçok psikolojik, sosyolojik, ekonomik ve fiziksel verileri hesaba katmaktan yoksun olmasıdır.

Gecekondu sorununu yaratan sebep şehirleşme hareketi ile şehirlere akın eden nüfusun konut edinebilecek güce sahip olmamasıdır. Bu problemi çözmek için iki yol vardır:

1-Gelir seviyesini mevcut konut piyasasından yararlanabilecek seviyeye ulaştırmak,

2-Mevcut gelir seviyesine göre bir konut piyasası yaratmak,

İdeal yol birincisidir. Fakat gelir seviyesini bu dereceye yükseltinceye dek geçen zamanda gecekondu sayısı artmaya devam edecektir.

Ekonomik konut sorununa günümüz koşullarında iyi cevap verecek bir konut sistemi kurmak gerekir. Bu da sosyal konuttur. Sosyal konut için gerekli şartları

incelemeden önce <<sosyal konut>> tanımlarına bir göz atalım.

Sosyal konut,"genellikle kamu kuruluşlarınca örgütlenen ve değişik ölçülerde finanse edilen, farklı nitelikte konutlara verilen isimdir."

2.İmar Kongresinin 8 sayılı raporunda ise, sosyal konut, "Yoksul ve dar gelirli halk topluluklarının barınmasını karşılayan konut." olarak tanımlanmıştır.

Dış ülkelerde olduğu gibi,ülkemizde de yoksul olmadığı ve normal tanımın içine giremediği halde, arzuladığı bir konutta normal kira ile oturamayan ya da böyle bir konuta sahip olamamış birçok aileler bulunmaktadır.Sosyal olarak tanımlanabilecek bütün kamusal ve özel çabalar arasında, durumu ne olursa olsun belirli meslek ya da iş sahipleri olan kesimler tarafından ticari olmayan amaçlarla ve yalnızca istedikleri bir konuta kovuşabilmek için kuracakları organizasyonlar ve bunların bütün amaçları, kendileri, çocukları ve sonuçta toplum için yararlı sosyal kareketlerdendir.

Yukarıdaki tanıma getirdiği bu eleştiriden yola çıkarak, Prof.İrfan Bayhan sosyal konut tanımını şöyle yapmaktadır. "Belirli halk topluluklarının konut gereksinmesini karşılamak üzere ve yalnızca sosyal amaçlarla, kurumlaşmış standardizasyon koşul ve olanaklarından yararlanmak üzere toplu olarak yapılan konutlar, sosyal konutlardır."

Bir konutun sosyal konut olabilmesi için gerekli şartları şöyle sıralayabiliriz :

1- Hareket noktası insanın temel ihtiyaçları ile yaşantısını sağlayan bir konut düzeni kurmak olmalıdır.

a- Büyüme; Konut , aile fertlerinin sayısının değişmesi , ailenin ekonomik gücünün büyümesi,aile fertlerinin fiziki ölçülerinin ve mekan ihtiyaçlarının büyümesine olanak vermelidir.

b- Değişkenlik; Konut,hem bir ailenin zaman aşaması ile değişmekte olan ihtiyaçlarına, hemde farklı ailelerin ihtiyaçlarına cevap verebilecek bir değişme yeteneğine sahip olmalıdır.

c- Hareketlilik; Şehre göçeden bir kişi, belli safhalardan geçtikten sonra bir

gecekondu sahibi olur.

2- Temel ihtiyaçları karşılayan konut ev sahibine kendi mekanını yaratma, değiştirme, büyütme imkanı vermelidir . Bir ailenin ihtiyaçlarını sabit kabul edip ona göre konut hazırlamak büyük hatadır . Özellikle bir sosyal konut projesinde her ailenin farklı ihtiyaçları göz önünde bulundurulamayacağına göre , konut sisteminin içinde her ev sahibine max. serbestisi verilmelidir. Ev sahibi duvarların yerini değiştirmekten, ilave mekanlar inşa etmeye kadar konutunu istediği şekle sokabilmeli ve sadece kendi isteklerini karşılayabilen , kendine özgü bir barınak elde edebilmelidir.

İdeal zm; konutun büyüklüğünün aile büyüklüğüne paralel bir oranda artmasıdır.

3- Konut maliyeti, planlama ve organizasyon ile dşnlmeli ve ekonomik olması hedeflenmelidir.

Sosyal konut maliyetini en düşük gelir seviyesindeki bir vatandaşın bile ödeyebileceği hizaya indirmek için konuta yeni bir açıdan bakmak ve sadece zorunluyu kapsayan bir düşünce sistemi getirmek gerekir.

4- En düşük gelir seviyesindeki bir kimsenin bile ekonomik gücününün yetebileceği ödeme planları uygulanmalıdır.

Konutun maliyetini düşürmekte en iyi yol kontrollü, kendi kendine yardım sistemidir. Bakanlığın sağladığı bir alt yapı ve bina yapısı sistemi içinde vatandaşın kendi el emeği ile kendi evini inşası, maliyeti çok düşürür. Geri kalan konut borcunun bir kısmının para değil de, emek cinsinden denebilme imkanının sağlanması ise konut piyasasını en alt gelir seviyesine indirebilecek bir tedbirdir.

5- Konut ve arsa spekülönunu önlenmelidir.

Bunun için eniyi yol,sosyal konutların mülkiyetini vatandaşa vermek yerine bu konutları uzun bir devre için kiralamaktır. (60-70 yıllığına) (20)

Gecekondu sorununun çözümü için yukarıdaki faktörlere dayalı sosyal konutlar yapılmalıdır. Ve devlet bu konuda tutarlı bir politika izlemelidir.

Ailelerin konut gereksinimlerini karşılamak için devletlerce saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne konut politikası denir.Sosyal konut politikası ise; gelir, konut standartı ya da sosyal sınıf gibi öncelikleri olan,ulusal kalkınma planları içinde yer alan ve ilgili ülkelerin şehir ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken amaçlar ve tedbirler bütünü olarak tanımlanabilir. (21) Devletin sosyal konut politikaları ile desteklemesi gereken kişiler alt gelir grubundaki dar gelirli aileler olmalıdır.

Hükümetler başarısız ekonomik ve sosyal politikaların işareti olarak gördükleri illegal yerleşmeleri yıkıp yerine sosyal konutlar yaparak dar gelirli ailelere yasal ve nitelikli konut sağlamayı hedeflemişlerdir. Gelişmekte olan ülkelerde ve 3.Dünya Ülkelerinde hükümetlerin inşa ettiği, yüksek standartlı ve bakımı zor, kıt kaynakları harcayan sosyal konutlara yerleşen dar gelirli aileler için ekonomik olmadıklarından, genellikle orta gelir gruplarına terk edilmiş ya da doğrudan orta gelirli ailelerin gereksinimlerini karşılamışlardır. Ayrıca planlama aşamasında kullanıcıların belirsiz olması , farklı kültürlerdeki ailelerin tip planlı tek tip planlı konutlarda yaşamaya zorlanması sonucu bu çözüm de başarısızlığa uğramıştır. (22)

(20) ÇELİK Aliye Pekin, Gecekondu dan Sosyal Konuta Geçiş Üzerine Bir Araştırma, Mimimarlık 70/8

(21) Mimar KADIOĞLU İdil, Sosyal Konut Politikası Kavramı Açısından Alan Standartları (Y.L.Fen Bil.)

(22) Y.Mimar Dr.PULAT Gülçin, Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları, 1991

1.2.1.2. Ülkemizde Konut Politikası

Cumhuriyetin kurulmasından önce ve Cumhuriyet Türkiye'sinde ülkenin çeşitli sorunları arasında, konut öneminden hemen hemen hiçbirşey yitirmemiş, yönetimler sorunu çözebilmek için ülkenin o andaki durumuna ve yurtdışında olan gelişmelere göre değişik politikalar izlemişlerdir. Cumhuriyet Türkiye'sinde konut politikalarının gelişmesini üç zaman dilimi içinde inceleyebiliriz. Bunlar, 1923-1945 arası, 1945-1960 arası ve Planlı Dönem (1960 sonrası) dır. Ancak, 1981 yılında, çıkarılmış olan Taplu Konut Yasası ile açılan dönemi ve Toplu Konut Yasasının değiştirilerek, yerine yenisinin konduğu 1984 sonrası dönemi ayrı da değerlendirebiliriz.

1925-1945 Dönemi

Cumhuriyetin ilanından 1929 Dünya krizine dek olan devrede ülkemizde özel sektöre dayalı bir kalkınma umut edilmiş, istenilen sonuç elde edilememiştir. Bunun üzerine devlet kalkınmanın tüm sorumluluğunu üstüne alarak, 1933'ten itibaren ahenkli kalkınma ve hızlı sanayileşmeyi hedefleyen bir planlama süreci içine girmiştir. Şurası kesindir ki; Türkiye dünyada planlı kalkınmayı hedeflemiş ilk ülkeler arasında yer almaktadır.

Ülkemizde II. Dünya Savaşı yıllarına gelinceye kadar, sosyal anlamlı bir konut politikasının yalnızca belirtilerine rastlanmış, Ankara' nın 1923' te başkent olması, bu dönemin konut politikasını Ankara'daki memurların ve göçmenlerin konut gereksinmelerinin karşılanmasına yöneltmiştir. Memurların konut gereksinmelerini çözmeye verilen önceliğin ilk belirtisi, 586 sayılı yasa (1925) ile, tüm memurlara, konut kooperatifleri kurmaları için aylıkların yarısı kadar avans verilmesi olmuştur. Bunu; 1928 de, Ankara'da memur konutları yapımını amaçlayan 1352 sayılı yasa; 1929'da memurlara konut ödencesi ödenmesini öngören 1452 sayılı yasa takip etmiştir. Sanayi planı içinde (1933) konut sektörüne yer verilmemiş, konutun ulusal ekonomi ile ilişkisi kurulamamıştır. Bugünkü anlamda bir kent ve bölge planlama anlayışı

gelişmiş olmadığından, konut sorunlarının çözümünde böyle bir anlayışla ele alınmamıştır. Büyük kentlerde artan gecekondular bu dönemden sonra toplumsal sorun olarak kabul edilmiş. Ayrıca dar gelirliileri korumak amacıyla, 1939 tarihli milli korunma yasası gereği konut kiralarının sınırlanmasına karar verilmiş, 1963'e değin 25 yıl sürmüştür.

1945-1960 Dönemi.

İkinci Dünya Savaşı yıllarından planlı döneme geçinceyedek geçen sürüde kentleşme hızlanmış, büyük kentlerde gecekondular bölgeleri oluşmuştur. Sanayide çalışan nüfusun oranı yükselmiş, ekonominin yapısında hızlı dönüşümler yaşanmıştır. Çok partili siyasal yaşama geçilmesi, Dernekler Yasası'ndaki bir değişiklik ile sendikalar kurulmasına yol açılması, 1958'de İman ve İskan Bakanlığı'nın kurulması bu dönemin en önemli özellikleridir. Bunlar konut politikaları üzerinde önemli etkiler yapmıştır.

Yine bu dönem içinde memur konutları yerine işçi konutları önem kazanmıştır. Kamu kurumları birbirinden farklı kredi politikaları ile işçi konutlarının yapımını desteklemeye çalmışlardır. Önceki dönemde geleneğe yerleşen arsa dağıtım politikasının bu dönemde de devam ettiği görülmektedir.

Planlı Dönem (1961 ve sonrası)

Planlı dönemde konuya daha gerçekçi yaklaşıldığını görüyoruz. Konut sektörü ulusal kalkınma planlarının parçası olarak bu dönemde ele alınmıştır. Bu dönemde 1961 Anayasası 20 yıl yürürlükte kalmıştır. Anayasanın 49. Maddesi, dar gelirli ya da yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma gereksinimlerini devlete yüklemiştir. Genel ekonomik bunalım ve dünya ekonomisinin gidişi gibi etmenlerle, yoksulluğun kapsamı genişledikçe yanı orta gelirliilerde, yavaş yavaş geçinme güçlükleriyle karşı karşıya geldikçe, devletin bu alandaki görev alanıda genişlemiştir. Anayasa herkesi konut sahibi yapmaktan ziyade gereksinmeyi karşılamayı hedef almıştır. Yoksul ve

dar gelirliileri, konut sahibi edindirmede gelir düzeyi önceliği konut standardı önceliği ile tamamlanmış, fazla nüfuslu ve çocuklu ailelerin gereksinmelerinin ivediliği gereği kabul edilmiştir.Kalkınma planları, nicel ve nitel konut açışını uzun sürede kapatmaya elverişli pekçok önlemlere yer vermişlerdir.

Bu süreç ve politikalar doğrultusunda, ülkemizde konutla ilgili çıkarılan yasalar aşağıdaki gibi sıralanabilir.

1848	Ebniye Nizamnamesi (yalnız İstanbul İçin)
1882	Ebniye Yasası (ülke genelinde)
1924	Mübadele, İmar ve İskan Vekaletinin Teşkilat Kanunu
1924	Umur-u Belediye'ye Ait Ahkam-ı Cezaiye Hakkındaki Kanun
1930	Umumi Hıfzısıhha Kanunu
1930	1580 Sayılı Belediye Kanunu
1933	2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu
1933	2301 Sayılı Belediyeler Bankası Kanunu
1939	Milli Koruma Kanunu
1946	4947 Sayılı Türkiye Emlak Kredi Bankası Kanunu
1948	5218 Sayılı Yasa
1948	5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu
1949	5417 Sayılı İhtiyarlık Sigortası Kanunu
1949	5431 Sayılı Yasa
1950	5656 Sayılı Yasa (Belediye Kanunu'nda Değişiklik.)
1953	6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Yapılar Hakkındaki Kanun.
1956	6785 Sayılı İmar Kanunu
1958	7116 Sayılı İmar ve İskan Bakanlığı Kuruluş ve Vazifeleri Hakkındaki Kanun.
1959	7367 Sayılı Yasa

1963	327 Sayılı Yasa
1966	775 Sayılı Yasa
1969	1163 Sayılı Yasa
1969	1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu
1976	1990 Sayılı Yasa (Gecekondu Kanunu'nda değişiklik.)
1981	2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu
1984	2981 Sayılı Kanun
1987	3366 Sayılı Kanun
1988	3414 Sayılı Kanun

Ülkemizde gerek konut, gerekse gecekondu konusunda sorunlar hissedilmeye başladığı anda yasal önlemler alınmış. Ancak, yukarıda kronolojik olarak sıralandığı gibi o kadar çok yasa çıkarılmıştır ki, içeriklerinin ötesinde, sanki bu yasalar kaosu bizi hiç birşey yapamaz hale getirmiştir.

1.2.1.3. Ülkemizde Konut Edinme (Sunum) Biçimleri

Bir toplumdaki konutların sonum biçimleri, aşağıdaki nedenlere bağlı olarak belirlenmektedir:

- Ülkedeki arsa iyeliği ve arsa değerlerindeki gelişme,
- Kentleşme hızı,
- Konut kesimindeki girişimcilerin özellikleri,
- Yapı malzemesi sanayiindeki gelişmeler,
- Devletin konut kesimine karşıma eğilimleri.

Ülkemizde konut sunum biçimleri 1930'lar Türkiye'sinden günümüze kadar uzanan dönemde birçok dönüşümler geçirmiş ve zaman içinde bir çeşitlenme göstermiştir. Son 50 yılda ise, toplumda oluşan sunum biçiminin, yeni bir sunum biçiminin ortaya çıkmasıyla, belirleyiciliğini kaybetse bile, yöneldiği toplumsal grupları

ve uydurmayı değiştirerek varlığını korumuştur. Bu nedenle zaman içinde konut sunum istemi, çeşitlenerek ve karmaşıklaşarak, toplumun gereksinimlerine kaynak sınırlanmalarına kendini uydurmayı başarmıştır.

Bu görüşten yola çıkararak Prof.Dr.İlhan Tekeli Türkiye'de konut sunum biçimlerini aşağıdaki gibi ayırmıştır:

Kentin imarlı ya da yasal kesiminde;

1. Bireysel Konut retimi,
2. Yapı Kooperatiflerinin Konut retimi,
3. Yap-Satı retim,
4. Toplu Konut şirketleri retimi,
5. Yapı Kooperatifi Birlikleri-Yerel Yönetim Konut retimi,
6. Devletin Konut retimi (GB),
7. Bireysel Gecekondu retimi,
8. Hisseli Bölünme İle "Yarı Gecekondu" Konut retimi şeklinde.

Konut sunum biçimlerindeki bu farklılaşma, konut üretimindeki çeşitliliği sınıflandırma gereğini doğurmuştur. Bu sınıflandırmayı aşağıdaki gibi yapabiliriz:

- 1- Sunulan konutun kullanıcısının statüsüne göre;
a-Mülk Konut, b-Kiralık Konut
- 2- Sunulan konutun imar kuralları konumuna göre;
a-İmarlı Konut, b-Gecekonudu,
- 3-Sunulan konutun bir topluluğun parçası olarak sunum derecesine göre;
a-Tek Ev, b-Apartman, c-Toplu Konut,
- 4-Sunulan konutun büyüklüğüne göre;
a-Küçük, b-Orta, c-Büyük,
- 5-Sunulan konutun zaman içinde yeni parçalar eklenmesine açıklık derecesine göre;
a-Yapılmış bitmiş konutlar, b-Yeni geliştirmelere açık konutlar,

6--Konutun yapımında kullanılan malzemenin piyasa değerinin yüksekliğine göre;

a-Lüks konutlar, b-Lüks olmayan konutlar.

Bu sistem içinde, belirleyici sunum biçimini tespit etmek için Prof. Dr. İlhan Tekeli 'nin ülkemizde konut sunum biçimlerinin toplam üretim içindeki oransal dağılımıyla ilgili araştırmaları yol gösterici olmuştur.

Araştırmalar ruhsatlı, ruhsatsız konut oranını ülke genelinde %80 ve %20 olarak belirlemiştir. Büyük kentler söz konusu olduğunda gecekonduların oranının yükseleceği doğaldır.

Tüm konut üretim biçimleri arasında, yapsatçılığın en yaygın üretim olduğu görülmektedir. Büyük kentlerde bireysel üretim daha da azalmakta, yapsatçılığın oranı büyümektedir.

Yapı kooperatifleri üretim payı yap-satçı üretimin %23,8'i kadardır. Kooperatif üretiminin varlığı, büyük ölçüde devletin kredilendirme politikasına bağlıdır. Bu olanak ortadan kalktığında, kooperatif üretimi de diğer sunum biçimlerinden birine kayacaktır.

Araştırma sonuçlarında en ilginç olan, toplu konut şirketleri kooperatif birlikleri yerel yönetim ve kamu kuruluşları üretiminin toplam içinde çok düşük (%1,8) olmasıdır. Bu kurumlar yap-satçı üretimin, ancak %3,82'si kadar konut üretebilmişlerdir. Oysa bu grubun geleceğin konut politikasında etkinliği olacağı açıktır. Son çıkartılan Toplu Konut Yasası'nda bunun bir kanıtıdır ve geleceğin sunum biçimi için önemli olmaktadır.

1.2.1.4. Finansman İle İlgili Kurumlar

Konut alımı için gereken birikimin gerçekleştirilmesinde başlıca iki faktör vardır.

1.'si genellikle serbest piyasada çalışan bir girişimcinin ya da meslek sahibinin birikimidir. Bu birikim, konut için gerekli parasal gereksinmeyi bir kurum yardımıyla sağlamamaktadır.

2.'si ise genellikle çalışanlarda olduğu gibi gerekli birikimi, kendi birikimine emekli ikramiyesi, kıdem tazminatı ve devletin ilgili örgütlerinden aldığı konut kredisi gibi bir kurumsal desteği ekleyerek gerçekleştirir. (23)

Konut sahibi olmayan kişilere kredi sağlayarak konut sahibi yapma amacı güden ilk kamu kuruluşu (Devlet Bankası) 1946 yılında kabul edilen 4947 sayılı yasa ile kurulan Türkiye Emlak Kredi Bankası'dır (1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası Emlak Kredi Bankası olmuştur). Bankanın başlıca görevi konut sahibi olmayanlara ucuz konut yaptırmak, bu amaçla ipotek karşılığı kişilere yapı tasarrufu hesabı ile, yapı kooperatiflerine saptadığı koşullar doğrultusunda konut kredisi vermek, yapı yapıp satmak ve yapı gereçleri endüstrisi ve alım satımı ile uğraşmaktır. Banka daha sonraları, kaynaklarının hemen hemen tamamını (%93) yapı tasarrufu hesabına yöneltmiştir. (Kişinin birikimi+Bankanın kredisi)

1946 Yılında Emlak Kredi Bankası'nın kurulmasını takiben 4792 sayılı yasa ile Sosyal Sigortalar Kurumu kurulmuştur. Kurum 1950-1951 yılları arasında konut üretimine geçmiştir. Tüm sigorta kollarının yararlanabildiği fonlar, işçilerin konut gereksinmesini gidermek amacıyla kullanılmaktadır. Sosyal Sigortalar Kurumu'nun araya gelerek konut kooperatifi kurmaları gerekmektedir.

(23) TEKELİ, Y. Mimar GÖRGÜLÜ Zekai, İstanbul'da Gecekondu Önleme Bölgeleri, Basılmamış Doktora Tezi

Konut kredisi veren bu iki temel kurumun dışında, OYAK (Ordu Yardımlaşma Kurumu), BAĞ-KUR (Kredilerinden ancak <<toplul konut>> (kooperatif) kurarak yararlanılabilir. 4.10.1979 (tarihli yonetmelik), EMEKLİ SANDIĞI (Devlet Demiryolları İşçileri Emekli Sandığı, Askeri Fabrikalar Emekli ve Yardım Sandığı) İşçilere konut kredisi vererek konut üretimine katılmaktadır.

Kredilendirme ilkelerinde kalkınma planları koşutunda, kooperatifçiliği ve toplu konut girişimciliğini özendirme eğilimi sözkonusudur. Ruhsatlı konut edinme biçiminde de aynı amaç gözlenmektedir.



1.3. ÜLKEMİZDE GECEKONU POLİTİKASI

Ülkemizde gecekonu sorununa ilişkin izlenen politikaları iki zamanda inceleyebiliriz:

Planlı Dönem Öncesi

Planlı Dönem

1.3.1. PLANLI DÖNEM ÖNCESİ

Gecekonu olgusu, ülkemizde belirgin olarak II.Dünya Savaşı yıllarında ortaya çıktığından savaşın son bulduğu yıllardan itibaren gecekonu sorununun çözümüne yönelik bir dizi yasa çıkarılmıştır. Bu dönemden önce 1924 yılında "Umur-u Belediye'ye Ait Ahkam-ı Cezaiye Hakkındaki Kanun" adlı ilk yasayı görüyoruz. Yasada yer alan, "Umuma mahsus mahallerde bila ruhsat yapılan barakalar ve her nevi inşaatın yıkılacağı" maddesinin gecekonduları ilgilendirdiği düşünülebilir.

Planlı döneme geçilmeden önce gecekondularla ilgi politikaları incelediğimizde sırasıyla aşağıdaki yasaların çıkarıldığını görüyoruz:

1948	5218 Sayılı Yasa
1948	5228 Sayılı Yasa
1948	5431 Sayılı Yasa
1953	6188 Sayılı Yasa
1959	7367 Sayılı Yasa
1963	327 Sayılı Yasa

*5218 Sayılı Yasa

1948 yılında çıkarılmıştır. Gecekonduculuğu önlemeye yönelik ilk yasadır. 14 Maddeden oluşmaktadır . Bu yasa ile Ankara Belediyesi sınırları içindeki

gecekonduların şartlarının iyileştirilmesi ve yeniden gecekondular yapacak olanlara ucuz arsa sağlayarak, gecekondular yapmalarının önlenmesi amaçlanmıştır. Bu yasa ile Hazine ve Özel İdareye ait bazı arsalar Ankara Yerel Yönetimi iyesine geçmiştir. Ankara Yerel Yönetimi, istenen şartlara uygun ailelere karşılığı 10 yılda ve 10 eşit taksitte ödenmek üzere arsa vermiştir. Amacına uygun kullanılmayanlar geri alınmıştır.

* 5228 Sayılı Yasa

1948 yılında 5218 Sayılı Yasadan 15 gün sonra çıkarılmıştır. Yasa yalnızca Ankara'yı değil Türkiye genelini kapsamaktadır. 5228 Sayılı Yasa << Bina Yapımını Teşvik Kanunu >> dur. Arsa yardımı alanların konut kredisinden yararlanabilmeleri amaçlanmıştır. Yasa ile Emlak Kredi Bankası'na, gereksinme sahiplerine inşaat bedelinin %75'ine kadar, %5 faizle kredi verme yetkisi tanınmıştır.

Arsa ve kredi verilen ailelere bir yıl içinde inşaat başlama iki yıl içinde inşaatı tamamlamak zorunluluğu getirilmiştir. Ankara'nın Yenimahalle semti 5228 Sayılı Yasa'nın sağladığı olanaklarla kurulmuştur. Yasanın amacından sapmalar gözlenmektedir. O yıllarda düşük gelirli insanların yanı sıra parasal olanakları fazla kişilerin iş kurabilmek için kente göçmeleri sonucu yasanın asıl amacı varlıklı kişileri konut sahibi yapmak olmuştur.

* 5431 Sayılı Yasa

1949 yılında çıkarılmış ve amacına ulaşmadan uygulamadan kaldırılmıştır. Gerçek ya da kamu tüzel kişilerin iyelik haklarının çiğnendiği gerekçesiyle gecekondular yapımının önlenmesini ve yapıların yıkılmasını öngörmektedir.

* 6188 Sayılı Yasa

1953 yılında " Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılar Hakkındaki Kanun"

olarak çıkarılmıştır. 1953-1966 yılları arasında yaklaşık 15 yıl yürürlükte kalmıştır. Bu yasanın onaylanmasıyla daha önce çıkarılan 5218,5228,5503 sayılı yasalar hükmünü yitirmiştir. Yasa konut sorununa çözüm bulabilmek için yerel yönetimlerin elinde bulunan ya da türlü yollardan yerel yönetimlerin eline geçecek olan arsaları konut yapmak amacıyla, gereksinme duyan ailelere tahsis etme yoluna gitmiştir. 1953 yılına değin yapılmış olan gecekonduları yasallaştırmış, o tarihten sonra gecekonduyu yapmayı yasaklamıştır.

1960 öncesi dönemde 6188 Sayılı Yasadan önce çıkarılan yasalar göz önüne alındığında, bu yasanın gecekonduyu olayına daha gerçekçi yaklaşımlar getirdiği gözlenmektedir.

* 7367 Sayılı Yasa

1959 yılında çıkarılmıştır. Hazine arsalarından yerel yönetim sınırları içinde kalanların imar planı olsun veya olmasın bedelsiz olarak yerel yönetimlere geçmesini öngörmüş, gecekonduyu yapımını önleme amacına ayırmıştır.(24) Yasada arsa tahsislerinde;

- Yerel yönetim sınırları içinde en az iki yıl oturmuş olmak,
- Ev sahibi olmamak,

şartları aranmıştır. Konut ve işçi kooperatflerine yasada öngörülen şartlara uymaları halinde öncelik tanınmıştır.

7367 Sayılı Yasa olumlu bir sonuç vermemiştir. Yine de gecekonduyu sorununu sosyal bir sorun olarak devletin görevleri arasına sokması açısından önemlidir. (25)

(24) Prof. Dr. KELEŞ Ruşen , 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme , Konut ve Gecekonduyu İst. 1972

(25) Y.Mimar GÖRGÜLÜ Zekai , İstanbul Gecekonduyu Önleme Bölgeleri, Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul 1982

* 327 Sayılı Yasa

1963 yılında çıkarılmıştır. Yerel yönetimlerce gecekondular kabul edilen yerlerde, İmar Yasası'nın 18. Maddesinde belirtilen izinsiz yapıların yerel yönetim hizmetlerinden yararlanabilmesini sağlamıştır.

Planlı dönem öncesinde 1960 yılında Birleşmiş Milletler tarafından ülkemize teknik Yardım uzmanı gönderilmiştir. Uzman Frederick Bath yaptığı çalışmaları derlediği raporunda, lüks konut yapımının önlenmesini, sosyal konut standartlarını saptanmasını, öncelikle artan kentsel nüfusa yanıt verecek, basit standartlı çok sayıda konut yapılmasını önermiştir. 1961 Anayasa'sında önerilerin dikkate alındığı gözlenmektedir.

Planlı döneme gelinceye kadar konulan yasalarla oluşturulmaya çalışılan, uygulanan politikaların ortak özelliklerini şöyle sıralayabiliriz;

- 1- Yerel yönetimlerin Hazine'den, türlü kamu yönetimlerinden ucuz ya da kaşılıksız arsa alarak, bunları konutsuz şahıslara devretmeleri ve bu yoldan gecekondular yapımını önleme çalışmaları,
- 2- Gecekondular yapımının yasalarla yasaklanması,
- 3- Daha önceki tarihlerde yapılmış bulunan gecekonduların, oldu bittiye getirilerek yasallaştırılması. (26)

1.3.2 PLANLI DÖNEM

1961 Anayasası ile birlikte başlayan planlı dönem; konut alanında olduğu gibi gecekonduların sorunlarına da, daha geniş bir açıdan bakmaya olanak vermiştir. 1961 Anayasası, Sosyal Devlet anlayışına bağlı olarak 49. Maddesinde, "Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun, konut ihtiyacını giderecek tedbirler alır" demektedir. Anayasanın bir diğer önemli anlayışı ise, ülke kalkınmasının bir plan dahilinde yürütülmesi ilkesidir.(27)

Sosyal konut politikasının başlıca öğeleri, buna dönük olarak gecekonduların sorunu ve önerilen çözüm yaklaşımları beşer yıllık kalkınma planlarında yer almaktadır.

* I. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)

Planlı dönem öncesi gecekonduların sorunu, sonuçları ile yeteri kadar kavranmadığından gecekonduların olgusu önemli sorunları ile ortada kalmıştır. Planlı dönemde; Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında gecekonduların, içinde yaşayanların konut probemi çözülmeden yıkılmaması amaçlanmıştır. Bunun sağlanması için konut harcamalarının diğer sektörlerin harcamalarına oranla miktarı ve hangi amaçlarla kullanılacağı belirlenmiştir. Böylece konut sektörünün ekonomik ve sosyal kalkınma sırasında diğer sektörlerle dengesi kurulmuş ve konut yatırımlarının öncelik durumu saptanmıştır.

Planlı dönemin gecekonduların sorununa eğilmesi, salt bu konuya ilişkin olan ve gecekonduların politikasının ilkelerini saptayan 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondular Yasası ile olmuştur. 775 Sayılı Gecekondular Yasası;

- Yapılmış olan gecekondulardan durumu düzeltilebilecek olan gecekondular

(27) İmar ve Gecekondular Kanunları , Mimarlık 72/9

veya gecekonduların devlet, yerel yönetim ve gecekonduların sahipleri tarafından oturulabilecek standartlara kavuşturulmasını (gecekonduların ıslahı),

- Yeniden gecekonduların yapımının önlenmesini (gecekonduların önleme),

- ıslah edilmesi olanaksız gecekonduların tarihsel eserlerin çevresinde bulunan ve onların değerini azaltan tek tek yapıların ya da bu nitelikte yapıların yoğun olarak bulunduğu semtlerin tamamen ortadan kaldırılmasını (gecekonduların tasfiye),

hedeflemiştir. Yasa, gecekondular sorununun çözümü için kamu kesimi elindeki arsaların yerel yönetimler aracılığıyla konut yapımına ayrılmasını, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda bir fon kurularak yeni sosyal konut birimleri yapılmasını, gecekondularını ıslah edeceklere kredi verilmesini öngörmüştür.(28)

775 Sayılı Gecekondular Yasası salt gecekondular sorununa yönelik olması ve gecekondular politikasının ilkelerini saptamasından dolayı ilgili bölümde detaylı olarak incelenecektir.

* II. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)

Gecekondular konusunda 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı ile aynı amaçlara hizmet etmiştir. Sorunun çözümünde devletin yerel yönetimlere yardımcı olması gerekliliği önem kazanmıştır.

II. Plandaki gecekondular politikası; önlemeye öncelik verilmesi, kendi evini yapmaya çalışanların emeğinden yararlanılması, gecekonduların arsa iyeliği sorunlarının kentlerin gelecekteki gelişmesini güçlendirici olmaktan çıkarılması amaçlarını gütmüştür. Fakat; kentlere göçmekle bir ölçüde kentleşmiş olan gecekondular halkından, ne denli teknik yardım görürlerse görsünler, ülke ölçüsünde bir gecekondular politikası uygulamasına, emekleri ile katkı yapabileceklerini beklemek gerçekçi sayılmaz. Kentlere göçerek bir süre orada yaşayanlarda imece gelenekleri hızla zayıflamaktadırlar.

* III. Beş Yıllık Kalkınma Planı

Gecekondu konusuna özel bir önem verilmemiştir. Gecekondu gelişmeyi izleyen bir planlama anlayışı ağır basmıştır. Bölge planlamasından ya da bölge kalkınmasından vazgeçilmiştir.

Bu dönemde çıkarılan 1990 Sayılı Kanun, 1 Mart 1976 değin hazine ve belediye arsaları üzerinde yapılmış gecekondu tapu verilmesini ve hizmet götürülmesini öngörmüştür. (29)

III. planda 775 Sayılı Gecekondu Yasası'nın olumsuz eleştirisi yapılmış, gecekondu yapılmasının önlenmesi, iyileştirici uğraşlara ilişkin olarak altyapı götürülmesi, beş yıl içinde gecekonduların onda birinin yenilenmesi, içinde oturanlara konut bulunmadıkça tasfiye edilmemesi hedeflenmiştir. Gecekondu gelişme izlenmiştir.

* IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda ilk üç plandaki gibi gecekondu sorununun önemine değinerek iyiniyet dilekleri yinelemekten öteye gidememiştir. Gecekondu olgusunun konut sorununun ayrılmaz bir parçası olduğu ve bağımsız incelenemeyeceği ilkesinden hareket etmiştir. Gecekondu bölgelerinde yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı ve hizmetlerin hızlandırılacağı, gecekondu iyileştirme bölgelerindeki kamu arsaları üzerinde gecekondu bulunan yurttaşlara "uzun süreli koruma hakkı tanınacağından söz etmiştir. Planlı dönem içinde bu yolda bir uygulama görülmemektedir.

Bu dönemde 12 Eylül Harekati'ndan sonra kurulan hükümet gecekondular sorununu, 16 Mart 1983 yılında kabul edilen 2805 Sayılı Kanunla çözmeye çalışmıştır. Yürürlüğü giriş tarihinden önce imar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak yapılmış ya da yapılmakta olan tüm yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek amacıyla güden bu kanunda, gecekondular olduğu gibi bırakılacaklar, koşulları iyileştirilecekler ve yıktırılacaklar olmak üzere sınıflandırılmıştır. (30)

* 2982 Sayılı Yasa

1984 yılında çıkarılmıştır. Yasa kaçak yapı ve gecekondular sahiplerine yasanın çıktığı tarihten itibaren altı ay içinde yerel yönetimlere başvurarak tapu isteme hakkı vermiştir. Kamu arsalarında yapılmış gecekonduların, arsa bedelini ödemek, özel mülkiyetli araziler üzerine yapılmış gecekondularda arsa sahibinin oluru alınmış olmak koşulu ile aftan yararlanmaları sağlanmıştır. İyileştirilmesi gereken gecekondulara gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra yapı ve kullanma izni verilmesi öngörülmüştür. Yasaya göre imar islah planları yapılmıncaya kadar, gecekondular sahiplerine ileride verilecek tapunun bir güvencesi olarak tapu tahsis belgesi verilmiş daha sonra gecekondular sahiplerine tapu dağıtılmıştır. (31)

*V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)

V. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda , gecekondularla ilgili ayrıntılı ilkeler konulmadığı gözlenmektedir. Planın ilkeleri arasında ,<<gecekondular yerleşmelerine alt yapı götürülerek iyileştirilmesi,gecekondular-mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi, ruhsatsız konut yapımının izin belgesi alınarak yapılacak konutlara dönüştürülmesi yer almaktadır. Bu ilkede 2981 Sayılı Gecekondular Affı Yasası'nın ilkelerinin dikkate alındığı görülmektedir . Ruhsatsız konut yapımının izin belgesi alınarak yapılacak

(30) Meydan Larousse Büyük Lugat EK

(31) Prof.Dr. KELEŞ Ruşen, Kentleşme ve Konut Politikası, 1990

konutlara dönüştürülmesine ilişkin ilkedden,gecekondular yapımının dolaylı önlemlerle önlenmesinin plan tarafından istendiği sonucu çıkarılabilir.

1985 yılında 247 sayılı kararname ile 775 Sayılı Gecekondu Yasası' nın uygulanmasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tanınmış tüm yetkiler yerel yönetimlere, Gecekondu Yasası gereği kurulmuş olan Gecekondu Fonu Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Yönetimi'ne devredilmiştir.Yerel yönetimlerin yapacağı gecekondu yıkım,iyileştirme ve önleme bölgelerine ait projeler için kamulaştırma,arazi ıslah ve düzenlemesi,altyapı ve bina yapımı gibi konulara ilişkin karşılıklı ve karşılıksız yardımların Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nca yapılması öngörülmüştür.(32)

1986 yılında imar affının kapsamı genişletilmiş ve 10 Kasım 1985 yılına kadar yapılmış olan kaçak yapılarla gecekondu af kapsamına alınmıştır.İmar Affı Yasası gereği hakkını kullanmak üzere başvurmamış kişilere 6 aylık süre tanınmıştır. (33)

V. Beş Yıllık Kalkınma Dönemi ,yapılmış gecekondu konusunda hükümetin liberal bir tavır aldığı, hepsinin yasallaştırılmasına çalışıldığı ve 2981 Sayılı Gecekondu Affı Yasası'nın geniş ölçüde uygulama bulduğu bir dönemdir.

* VI.Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)

VI. planda <<yerel yönetimlerin dar gelirliler için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak düzenleme yapması , gecekondulaşmayı önlemek üzere kendi evini yapana yardım yöntemiyle nüve konut tasarımı hazırlamaları ve alt yapı çalışmalarını hızlandırmaları >>ilkesi yer almaktadır. Böylece gecekonduların önlenmesi amacıyla, kendi evini yapana yardım yöntemi kullanılarak nüve konut tasarımlarına öncelik verilmesi istenmiştir.

(32) Prof.Dr.KELEŞ Ruşen, Kentleşme Politikası, 1990

(33) Y.Mimar Dr.PULAT Gülçin, Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu

1.3.3. 775 SAYILI GECEKONDU YASASI

Planlı dönem öncesi hükümetler konuya iki açıdan bakmışlardır. Birincisi ;konu topyekün konut sıkıntısı olarak algılanmıştır. 6188 yasanın dışında tüm yasalar genel konut sorununa yöneliktir. İkincisi ; gecekondulaşmaya , yasallaştırma ve konut mülkiyeti sorunu olarak bakılmıştır. Politik bir faktör olarak algılanmıştır.

1960'lar planlı dönem olarak konuya farklı bir bakış açısı getirmiştir. Devlet planlarında gerek topyekün konut sorunu, gerekse özel olarak gecekonduların sorununa ilişkin çeşitli dönem ve politikalar belirlenmiştir.Bu dönemde sadece gecekonduların sorununa yönelik, gecekondular politikasının ilkelerini saptayan 1966 tarih ve 775 SAYILI GECEKONDU YASASI çıkarılmıştır. Günümüzde uygulanan politikalar bu yasa doğrultusundadır. Değişikliğe uğrasa da bütünlüğü korunmuştur.

1.3.3.1. Yasanın Çıkış Sebepleri

1966 yılında I.Beş Yıllık Kalkınma Döneminde yürürlüğe giren 775 Sayılı Gecekondular Yasası, yasanın 1. maddesinde belirtildiği gibi ,<<mevcut gecekonduların ıslahı ,tasfiyesi , yeniden gecekondular yapımının önlenmesi>> için çıkarılmıştır.Gerek yıkım ve tasfiye nedeniyle oluşan, gerekse göçten kaynaklanan konut gereksinmesini karşılamak ve gecekondular sorununun kentsel mekanda oluşturduğu sonuçlara çözüm olarak GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ (GÖB) kurulmasına karar verilmiştir.

775 Sayılı Gecekondular Yasası'nın amaçlarını aşağıdaki gibi sıralayabiliriz :

- * Gecekonduları içinde oturanlara konut bulmadan yıkmamak,
- * Kamu hizmetlerini tamamlayarak durumlarını düzeltmek,
- * Yıkma işlemine açıklık getirmek , çok kötü durumda olanları içinde yaşayanların konut ihtiyacını karşılamak suretiyle ortadan kaldırmak,
- * Bu bölgelerde yapılacak hizmetler ile ilgili temel önlemleri almak,
- * Yeniden gecekondular yapımını önlemek.

1.3.3.2. Yasanın İçerdikleri

Yasanın 2. maddesi gecekondü tanımını yapmaktadır. 3.4.5.6. maddeleri yerel yönetimlere arsa sağlanması,7.8.9.10.11 . maddeleri arsaların hangi amaçlarla kullanılabilceği (8.9.10.11.maddeler değışikliğı uğramıştır), 12.13.14.15. maddelerde yerel yönetimler ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrinde kurulacak fonların kaynağı ve kullanılmasıyla ilgili hükümler belirlenmekte (14.15.maddeler değışikliğı uğramıştır),16.17.maddeler mevcut gecekonduları saptama yöntemlerini düzenlemekte , 18. madde yeniden gecekondü yapımını yasaklamakta,19.ve.20. maddeler plan, programları ,21.22.23.maddeleri gecekonduların ıslah ve tasfiyesi ile ilgili hükümleri , 24.madde kamu hizmet ve tesisleriyle ilgili giderlere katılmayı düzenlemekte, 25.ve 26. maddeler arsa tahsisi koşul ve biçimini (26.madde değışikliğı uğramıştır) , 27.28.29.30.31.32.33. maddeler bu yasadan yararlanacaklara yapılacak yardımları ve bunların nelerden bağışık olacaklarını,34. madde tahsis amacına aykırı davranışların önlenmesini , 35. madde yerel yönetim sınırları ve mücavir sahalar dışındaki uygulamayı, 36.madde yasaya ilişkin yönetmeliklerin hazırlanmasını (değışikliğı uğramıştır) , 37.38.maddeler ceza hükümlerini (37. madde değışikliğı uğramıştır) 39.40. maddeler çeşitli hükümleri(40.madde değışikliğı uğramıştır), 41.madde bu yasanın uygulanması gereken yerlerde diğer yasaların bu yasaya aykırı hükümlerinin uygulanamayacağını içermektedir.

1.3.3.3. Yasanın Amaçları

Daha önce çıkarılan gecekondü yasalarında benimsenen politika ilkeleri 775 Sayılı Gecekondü Yasası'nda uygulamaya konmuştur. Yasa GECEKONDU ISLAH, TASFIYE ve ÖNLEME olmak üzere üç hedef amaçlamaktadır.

* Gecekondu Islah (İyileştirme)

Durumu düzeltilebilecek olan bir gecekondu ve gecekondu bölgelerinin, devletin, yerel yönetimlerin ve gecekondu sahiplerinin elbirliği ile , oturulacak özelliklere kavuşmasını amaçlamaktadır. (Madde 22) Ülkemizde gecekonduların üçte birinden fazlası bu durumdadır.

* Gecekondu Tasfiye (Ortadan Kaldırma)

Islah (iyileştirme) şansı olanaksız olan gecekonduların,tarihsel değeri olan yapıları çevreleyen ve bu yapıların değerini azaltan, tek tek ya da bu nitelikteki yapıların yoğun olduğu semtlerin tümüyle ortadan kaldırılmasını amaçlamaktadır.Yasaya ait uygulama yönetmeliğinin 86.ve 87. maddelerinde ıslah ve tasfiye bölgelerinin tespitinde gözönünde tutulacak esaslar açıklanmıştır.

* Gecekondu Önleme

Gecekondu yapımını önleme yasada iki şekil göstermektedir. (Madde 18)

1- Kısa Dönemde Önleme

Olumlu Önleme

Olumsuz Önleme

2- Uzun Dönemde Önleme

Kısa Dönemde Önleme : Kısa süreli önlemenin olumlu ve olumsuz iki yolu vardır.Olumsuz önleme, bir gecekondu yapılırken ya da yapıldıktan kısa bir süre sonra, köllük gücü tarafından yıktırılmasıdır.Olumlu önleme ise, türlü kamusal yardımlar ile konut pazarına toplumsal konut sunulmasının artırılması ve böylece, gecekondu yapmaktan başka çaresi kalmamış olan ailelere ,konut gereksinimlerini,normal yollardan karşılama yolunun açılmasıdır. Bu yardımlar,devletin ve yerel yönetimlerin arsa , kredi , yapı gereçleri yardımları olabileceği gibi ; plan ve tasarım çizimi , teknik ve

vergi bağışıklığı ya da vergi indirimleri gibi ikincil yardımlar ve yapı yapmaya zorlama şeklinde kolaylaştırıcı önlemler de olabilir.(34)

Uzun Dönemde Önleme : Büyük kentlerdeki gecekondu orunlarının kökünden ele alınması, kentlere olan aşırı nüfus akımlarının gereksiz ve verimsiz bir yığılma biçimini almasının önlenmesidir. Dolaylı önleme adı da verilebilecek olan bu önlemenin başarılı olabilmesi, bununla ilgili önlemlerin yalnız gecekondu yasalarında değil ülkenin sanayileşme, çalıştırma ve bölgeler arası denge politikalarını çizen tüm yasalarda yer almasına ve gereği gibi uygulanmasına bağlıdır.(35)

Yasa gecekondu için kısa dönemde önleme biçimini geliştirmiştir.

1.3.3.4. Yasanın Getirdiği İlkeler

A- Gecekondu Bölgelerinin Saptanması

Gecekondularla ilgili tedbirlerin uygulamaya konulması için, tedbirlerin uygulanacağı gecekondu bölgelerinin tesbit edilmesi gerekir. 775 Sayılı Gecekondu Yasası ıslah (iyileştirme) ve tasfiye (ortadan kaldırma) bölgeleri ile bu bölgelerin sınırlarını, yerel yönetimlerin her türlü olanaktan yararlanarak, yasanın yayım tarihini takiben altı ay içinde saptamalarını istemiştir. Bu bölgelerdeki tüm yapıların, hava fotoğraflarında, haritalarda ya da krokilerde gösterilmiş olması şart koşulmuştur. Bu hizmetin götürülebilmesi için yasa, yerel yönetimlere mülki amirlerinden her türlü yardımı isteme yetkisi vermiştir. Yerel yönetimlerin karşılamayacağı ve yapamayacağı teknik yardım konularında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, ilgili daire, bakanlık ve

(34) Prof.Dr.KELEŞ Ruşen, 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu,1983

(35) Y.Mimar GÖRGÜLÜ Zekai, İstanbul Gecekondu Önleme Bölgeleri Basılmamış Doktora Tezi, 1982

kuruluşlardan bu hizmetleri kaşıılıksız olarak isteme yetkisine sahiptir. (36)

B-Arsa Yardımları

775 Sayılı Gecekondu Yasası'na göre; yerel yönetimler türlü yollardan arsa edinmeye, bu arsaları, yasanın amaçlarını gerçekleştirmek üzere kullanmaya yetkilidirler. Yasa; kimlere arsa verebileceğini ve bu arsaların hangi amaçlarla kullanılabilceğini açıklamıştır.

C- Gecekondu Fonları

Arsa yardımı gören kişilerin konut gereksinmelerinin kaşıılanabilmesi için yasa, gecekondu fonlarından parasal yardım yapılmasını öngörmektedir. Bu doğrultuda yerel yönetimlerin ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın denetiminde olmak üzere Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda açılan hesaplarda iki ayrı fon kurulmuştur.

D- Kamu Hizmet ve Tesisleriyle İlgili Giderlere Katılma

Gecekondu yasası 24. Maddesinde; gecekondu bölgelerinde yaşayanların arsa, arazi ve yapı sahiplerinin, bu bölgelere getirilecek, yol, kanalizasyon, su, elektrik ve kaldırım gibi kamu hizmet giderlerinin tümüne para olarak katılmalarını öngörmektedir.(36) Bu katılma paylarından ne gecekondu sahipleri, ne de bu bölgelerdeki yapısız arsaların sahipleri kaçınmazlar. Hizmet harcamalarına katılma, planlı kalkınma döneminin, kalkınmada halk ve devlet işbirliği ilkesinin geçerli kılınması yönünde olumlu bir adım niteliği taşımaktadır.

(36) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mesken Müdürlüğü, 775 Sayılı Gecekondu Yasası ve Uygulama Yönetmeliği, Ankara 1979

E- Yıkma İşlemleri

1966 tarihinde yürürlüğe giren Gecekondu Yasası ile yeniden gecekondu yapımının önlenmesi için hızlı, etkin ve kararlı önlemler getirilmiştir. Yasanın 18.Maddesinde; yerel yönetim sınırları içinde veya dışında, yerel yönetimlere, hazineye, özel idarelere katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici tüm izinsiz yapıların, inşa halinde veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın yerel yönetim veya devlet zabıtası tarafından yıktırılması öngörülmüştür. Fakat bu uygulama yeterli derecede başarıya ulaşamamıştır. Yıktırılması gereken gecekondu sayısı gün geçtikçe artmaktadır.

1.3.3.5. Yasanın Getirdikleri

Yasanın getirdiklerini;

- * Bedeleri, ilgili yerel yönetimlerce saptanmak koşulu ile arsa tahsisi yapmak,
- * Konut kredisi vermek,
 - a- İslah ve onarım kredisi,
 - b- Yeniden inşa kredisi,
- * Arsa ya da nüve konut tahsis edilenlerle, gecekonduğunu onarıp, ıslah edeceklerine yapı elemanları, yapı malzemesi, bunlara ilişkin montaj ve işçilikler ile, her türlü dış yardımlar yapmak,
- * Teknik yardım olanağı sağlamak,
 - a- Bakanlık tarafından yerel yönetimlere ve halka,
 - b- Yerel yönetimler tarafından halka,
- * "Kendi evini yapana yardım" yöntemi ile evini yapmak isteyenlere, bakanlık ve yerel yönetimlerce yardım etmek (Yasanın 25. Maddesindeki koşullara bağlı olarak),
- * Mülk, kiralık ve misafir konutları olmak üzere konut yapmak, biçiminde sıralayabiliriz.(37)

(37) Y.Mimar GÖRGÜLÜ Zekai, İstanbul Gecekondu Önleme Bölgeleri Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul 1982

1.3.3.6. 775 Sayılı Gecekondu Yasasının Değerlendirmesi

Bu yasa ile ilk kez gecekondu kavramına açıklık getirilmiş, gecekondu ve dar gelirli kesimin konut sorununa kapsamlı bir şekilde çözüm aranmıştır. Gecekondu, bir gerçek olarak ve kentleşmenin doğal sonucu olarak, dışlanamayacak bir olgu olarak kabul edilmiş, mülkiyet sorununa büyük önem verilmiştir. Gecekondu bölgelerine kentsel hizmetler ve altyapı götürülmesi kaçınılmaz olarak kabul edilmiştir. Yıkımla sorunu çözenin olası olmadığı anlaşılmış, buna karşın temel sorunun arsa elde edilmesi ve üretilmesi olduğunun bilincine varılarak, hazine toprakları belediyelere devredilmiş konut yapımına tahsisi hükme bağlanmıştır. (38) Bu şekilde gecekondu yapımının azaltılması ve ulusal servetimiz olan toprağın geleceğinin güven altına alınması hedeflenmiştir.

Yasa, gecekondu bölgelerinin kamu hizmetlerinin, yerel yönetimler ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı elindeki imkanlarla tamamlanması için kolaylıklar göstermekte, buna karşılık, gecekondu bölgelerinde yaşayanların (arsa, arazi ve yapı sahibi olanlar), buralara getirilecek kamu hizmet giderlerinin (yol, kanalizasyon, su, elektrik, kaldırım) tümüne para olarak katılmalarını öngörmektedir. Bu katılma paylarından arsa, arazi veya yapı sahiplerinin kaçınması söz konusu değildir. Bu durumda; gecekondu sahiplerini kendilerini "kaçak" olarak hissetmek durumundan kurtararak yasallaşmış olmanın rahatlığına kavuşturmakta; planlı kalkınma döneminin, kalkınmada halk ve devlet işbirliği ilkesinin geçerli kılınması konusunda olumlu bir adım atılmış olmaktadır. (39)

Hukuk açısından yasada öngörülen yapı yasağının uygulanması kamu görevlileri ve yurttaşın taktirine bırakılmamıştır. Devletin kolluk güçlerinin farklı kentler veya

(38) ARSLAN Rıfki, Gecekondulaşmanın Evrimi, Mimarlık 89/6

(39) Prof. Dr. KELEŞ Ruşen, 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, Kasım 1983

yerel yönetimlerde farklı uygulamalar yapması mümkün değildir. Yasak tüm yerel yönetimler için geçerlidir ve uyulması zorunludur. Fakat yıkılacak gecekondular sayısının gittikçe artması uygulamayı zorlaştırıcı etken olmuştur.

Yasa , gecekondular yapımını etkinleştirmek üzere çeşitli önlemler almışsa da gecekondular yapımını önleyememiştir. Yasanın 18. Maddesine göre yasanın yürürlüğe girişini takiben yeni gecekondular yapımı yasaklanmıştır. Buna rağmen gecekondular yapımı eskisinden daha hızlı bir şekilde devam etmiştir. En büyük kanıtı da 1950 yılında 11.750 gecekondulu İstanbul'un 1961 yılında 82.700 gecekonduya sahip olmasıdır.(40)

Yasada, gecekondular <<İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsa üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar>> (Madde:2) olarak tanımlanmaktadır. Yasanın bu anlayış içinde olması, gecekondular sorununun kavranmamış olduğunu göstermektedir. Çünkü yasanın yaklaşımına göre (Madde:1 ve Madde:2); toprak mülkiyeti ya da tapu sorunu çözülüp gecekonduların imar mevzuatına uygunluğu sağlanırsa, gecekondular sorunu çözülmüş olmaktadır. Bu yaklaşım gecekonduların doğmasının nedenlerine inilmeksizin soruna şekilci bir çözüm arandığını göstermektedir. Ayrıca bu yasada, gecekonduların geliştirdiği yapılar sürecine uygun normların önerilmesi yerine, gecekondular başka bir tip yapılar sürecinin var olan normlarına uydurulmak istenmiştir. Sorunun bu şekilde ele alınmış olması gecekonduların temel özelliklerini yok saymakta, yalnız sonuç veya görüntü ile ilgilenmektedir. (41)

(40) Prof.Dr. YASA İbrahim, "Ankara'da Gecekondular Aileleri " S.S.Y. Bak.

Sos.Hiz.Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara 1966

(41) İNKAYA Yılmaz, Mimarlık Forum 72/9, D.G.S.A

775 Sayılı Gecekondu Yasası'nın gecekondu sorunlarını çözme olasılığı çok azdır. Sorun bir barınma sorunu olarak ele alındığından eksik ve yanlış değerlendirilmiş, çözüm daha da zorlaşmıştır. Gecekondu bir barınma sorunu olarak kabul edildiğinde ise sorunu ülke ölçeğinde çözmeyi amaçlayan bir konut yasasının çıkarılmamış olması, yasanın başarısını sınırlamıştır. Ayrıca dönemin yasalarına uygun olarak bölünmüş kent arsaları, daha sonraki dönemlerde girişilen planlı çalışmaların başarısını engellemiştir.

Gecekondu Yasası'nın yalnız başına ne ölçüde başarılı olabileceğine gelince, bu da yasanın arsa ve akçal kaynaklar konusunda belediyelere sağlayacağı olanaklara bağlıdır. Yasada bugüne değin olduğu gibi, kamu arsalarını belediye eli ile gecekondu sahiplerine,hatta gecekondu tacirlerine aktarma geleneğinden ayrılmamış olması, uzun dönemde toplum yararına ters düşen bir kent bilim politikasıdır. Gereksinim büyüklüğü, arsa sunusunun sınırlı olması bu yoldan en kısa zamanda dönmeyi zorunlu kılmıştır. (42)

1.4 GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ (GÖB)

1.4.1. OLUŞTURULMA GEREKÇELERİ

Ülkemizde konut sunum biçimlerinden biri olan gecekondulu önleme bölgeleri 775 Sayılı Gecekondulu Yasası uyarınca kurulmuşlardır.

Gecekondulu Yasası'nın oluşturulma gerekçelerini şöyle sıralayabiliriz:

- 1- GÖB yasa gereği gecekondulaşmaya çözüm olarak oluşturulmuşlardır,
- 2- Gecekondulu yapımını ve yeni alanların gecekondulu açılmasını önlemek,
- 3- Saptanan ölçülere göre, düşük gelirli bu bölgeye yerleştirmek,
- 4- 775 Sayılı Yasa'nın yürürlüğü girdiği tarihten (1966) itibaren gecekondulu yıkılan nüfusu yerleştirmek,
- 5- Kente yeni göçen, gecekondulaşacak nüfusa konut sunmak (gecekondulu yapımını engellemek),
- 6- Konut sorununun çözümüne katkıda bulunmak,
- 7- Sağlıklı yaşam koşullarını ve kentsel mekanı oluşturmak, (kentsel makraform içinde),
- 8- Kente göçen gecekondulu nüfusunu denetim ve düzenli yerleşim altında tutmak,
- 9- Plan hedefleri doğrultusunda, toplu konut olgusuna yaklaşım yapmak.

1.4.2. GÖB'LERİNİN SEÇİMİ VE ONAYI (OLUŞUM SÜRECİ)

775 Sayılı Gecekondu Yasası ile GÖB'lerinin alanlarının tespitinden bölgelerin kurulmasına dek geçen süreçteki tüm sorumluluklar, Bakanlar Kurulu'nun yürütmesi ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın denetimi altında ilgili yerel yönetimlere verilmiştir. Fakat; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, yerel yönetim meclislerince tespit edilen yerleri redde , aynen veya değiştirerek onaylamaya ve değiştirmek üzere geri göndermeye yetkili olduğu gibi, teklif edilenler dışında uygun gördüğü yerler içinde öneri getirme yetkisine sahiptir. (GÖB'lerinin oluşmasındaki birimlerin yetki ve sorumlulukları yasanın 7. ve 19. Maddelerinde açıklanmıştır).

GÖB'lerinin onayından kurulmasına kadar bir süreçten geçmeleri gerekir. Bu süreci şöyle sıralayabiliriz:

- 1- Kentlerin uygun görülen alanlarında , kentin imar planına uyacak şekilde gecekondu önleme bölgeleri için alanın saptanması,
- 2- Saptanan alanların sahiplerinin belirlenmesi, gerekirse kamulaştırmanın yapılması,
- 3- Kamulaştırma işlemini takiben ya da kamulaştırma aşamasında yerel imar planlarının elde edilmesi ve mimari projelerin hazırlanması,
- 4- Bölgelerin altyapı projelerinin hazırlanması,
- 5- Altyapının oluşturulmasını takiben parselasyon yapıp bölgeyi bina yapımına uygun hale getirmek,
- 6- Projenin uygulamasına başlamak,
- 7- Uygulama aşamasında veya uygulamayı takiben kanundaki tanıma uygun gereksinme sahiplerine, ödeme şartlarına uygun olan borçlandırma şekli ile arsa veya konut sağlamak, isteyenlere kendi evlerini yapabilmeleri amacıyla arsa,malzeme ve konut kredisi sağlamak,gerekirse proje vermek.

1.4.3. GÖB'LERİNDE KONUT UYGULAMALARI

Bugüne dek GÖB'lerinde altı tip konut uygulaması görülmektedir.

* Nüve Konut : Konutun bir ailenin asgari şartlarla barınmasını temin eden bir yaşama ve yatma bölümü ile iş gruplarından oluşan kısımdır. Tamamı 54 m² olan bu konutların, 24 m²'lik bölümü (1 oda, 1 mutfak, 1 tuvalet) Bakanlık tarafından yapılmakta, 30 m²'lik bölümünün yapımını verilen aile üstlenmektedir.

Ülkemizde 1968-1971 yılları arasında,2000 konut bu uygulama ile üretilmiştir. 1975 yılında binaların küçük , hanehalklarının büyük olması , uygulamanın denetlenememesi ,verilen kredilerin bina yapımı için kullanılmaması,ruhsat ve vergi ayrıcalığından dolayı yapıların,kişilere verilen proje dışında gelişmesi nedeniyle nüve konut uygulamasından vazgeçilmiştir.

* Kendi Evini Yapana Yardım : Gecekondu ıslah ve önleme bölgelerinde hak sahibi kişilerin gücünden yararlanılmak istenmiş;örgütlenememe,yardımdan yararlanan kişilerin tüm gün çalışıyor olmasından dolayı evin yapımını başkalarının üstlenmesi, uygulamanın denetlenememesi nedenlerinden dolayı bu yöntemde de başarılı olunamamış, 1975 yılında vazgeçilmiştir.

* Tasarruflu Ev Yap Sistemi (TEY) : Özellikle katlı konutlarda , konutu yapıp, yasadaki gelir durumuna ve kat iyeliği ilkesine göre kişilere vermek amaçlanmıştır. 1975 yılında bu uygulamadan da vazgeçilmiştir.

* Mülk Konut : Günümüzde gecekondu önleme bölgelerinde uygulanan sistemdir.Gecekondu bölgelerinin tasfiyesi ve ıslahı sebebiyle açıkta kalacakları,arsa tahsisi için bu yönetmelikte görülen şartlara uygun olupta kendisine arsa tahsis

edilmeyen konutsuz kişileri ya da kooperatifleri, yasada getirilen koşullara göre konut sahibi yapma amacını gütmektedir.(43)

* Kiralık Konut : Öncelikle kiracı olarak oturdukları konutları ıslah ve tasfiye sebebi ile yıkılanlardan kendisine arsa tahsis edilmeyenlere,tasfiye ve ıslah sebebiyle konutunu yapmadan gecekondusu yıkılması gereken ve kendisine arsa tahsis edilmiş olan kimselere konutunu yapıncaya kadar süre tespit edilmek şartıyla,gecekondulu ıslah bölgelerinde kiracı olarak oturanlara ve arsa tahsisi talebinde bulunmayanlara talepleri halinde,kiralık konut talep edenlere yapılan konutların arsa iyeliğini kamuda tutmak amacıyla kiralanmasıdır. Günümüzde de yaygındır.

* Misafir Konut : Kiralık konut isteğinde bulunan ve koşulları buna uyan kişilerin ailelerinin aynı şehirde bulunmaması veya aile reisi olmaması halinde kendilerine kira ile verilmesi düşünülen konut biçimidir.Uygulanmamıştır.

Şu anda GÖB'lerinde,kiralık konut-mülk konut uygulaması yapılmakta ve bütünüyle kiralık konuta dönülmesi amaçlanmaktadır. Örneğin,1980 yılından itibaren İstanbul'da mülk konut uygulaması kaldırılmıştır.

(43) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mesken Müdürlüğü , 775 Sayılı Gecekondulu Yasası ve Uygulama Yönetmeliği, Ankara 1979

1.4.4. GÖB'LERİNDE KONUT EDİNDİRME BİÇİMLERİ

775 Sayılı Gecekondu Yasası ile oluşturulan gecekondu önleme bölgelerinde yapılan uygulamaları üç alt başlıkta toplayabiliriz :

* Arsa Tahsisi Yolu İle Konut Edindirme : Az katlı (1-2 kat) ve çok katlı(5 kat ve üstü)olarak oluşan GÖB'lerinde,genellikle az katlı konutların yapımı için şahıslara,çok katlı blokların yapımı için kooperatiflere arsa tahsis edilmiştir.İstanbul'da Küçükköy Gecekondu Önleme Bölgesi şahıslara arsa tahsisi şeklinde oluşturulmuş,54m² 'lik yığma konut projesinin uygulanması şartı konulmuştur.

Kooperatifler arsa tahsisine hak kazandıkları takdirde , Bakanlık tip projesine uyabilecekleri gibi,yerleşme düzeni,yapılanma katsayıları ve konut m2 'sini değiştirmeden kendileri de proje hazırlatıp,onay aldıktan sonra uygulama yapabilmişlerdir.Örneğin;İstanbul Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesinde 1102 B ve 1010 A tipi Bakanlığın hazırlattığı tip projeler uygulanmıştır.

Bu uygulamada tamamen tek evden blok düzene geçiş amaçlanmıştır.

* Kamu Eli İle Konut Edindirme : Bayındırlık ve İskan Bakanlığı' nın 775 Sayılı Gecekondu Yasası ile oluşturduğu GÖB'lerine kendi tip projelerini arazi saptanmasından inşaatın bitimine değin tüm sorumluluğu üzerine alarak uyguladığı konut edindirme biçimidir. Uygulanan projeler 1102 B tipi ve 1010 A tipi sosyal konut projeleridir. İstanbul'da Soğanlık-1, Kartal-Dolayoba Gecekondu Önleme Bölgelerini örnek verebiliriz. Soğanlık-1 GÖB'sinde 100 adet 1102 B tipi , Kartal-Dolayoba GÖB'sinde 180 adet 1102 B tipi sosyal konut uygulaması yapılmıştır.

* Karma Sistem İle Konut Edindirme : Yasa ile belirlenen GÖB'lerinin bir kısmında hem şahıs ve kooperatiflere arsa tahsisi yapılmış,hem de Bakanlık tarafından 1102 B ve nadiren 1010 A tipi sosyal konut projeleri uygulanmıştır.İstanbul'da Maltepe-Esenkent, Örnek Mahallesi ve Tozkoparan GÖB'lerini Karma sistem uygulamaları arasında sayabiliriz.

1.5. İSTANBUL'DA GECEKONDU OLGUSU VE GÖB

1.5.1. İSTANBUL' DA GECEKONDU OLGUSUNUN EVRİMİ

Cumhuriyetin ilanını takip eden dönemde ülkenin kalkınmasında öncülük tanınan özel kesim, sanayi tesislerinin yurdun büyük kent merkezleri, özellikle İstanbul'da yoğunlaşma eğilimleri belirginleşmiştir. Dünya ekonomik krizine dek olan sürede özel sektör tüm özendirici tedbirlere rağmen sanayii geliştirememiştir. Devlet; tüm endüstriyel tesislerin yurt çapında dengeli biçimde dağılımını sağlayan bir sanayi politikası izlemiştir. Özellikle 1930 dan itibaren tüm kuruluşlar ülkenin tek sanayi şehri görünümündeki İstanbul dışında gerçekleşmiştir. (44) II.Dünya Savaşı'nın başlaması ve ülkenin her an savaşa girme tehlikesi İstanbul'daki ekonomik gelişmeyi yavaşlatmış ve hatta durdurmuştur. Bu durgunluk nüfus artış hızını da etkilemiştir. 1927 yılında 704.825 kişi olan kent nüfusu 1935'te 758.488, 1940 yılında ise 815.638'e ulaşmıştır. Nüfus artışı 1927-1935 yılları arasında 53.000, 1935-1940 yılları arasında ise 57.000 kişi olmuştur. Yılda ortalama 8.000 kişi İstanbul'a gelmiştir. Anadolu'dan gelen küçük esnaf veya yarı varlıklı sınıf, daha önce bürokrat kesimin oturduğu ve başkentin taşınmasıyla boşaltıp gittiği eski İstanbul konaklarına yerleşmiştir. Yine bu dönemde ortaya çıkan nüfus yoğunluğu nedeniyle eski konakların yanında ilkel sayılabilecek bir apartmanlaşma olgusunun başladığı görülmektedir. Ancak Başkent'le kıyaslandığında orada başlayan barakalaşma İstanbul'da görülmemektedir. Bunun nedeni İstanbul ekonomisindeki gerileme ve kente göç edenlerin ekonomik güçlerinin iyi oluşu ve boşalan evleri satın alabilmeleridir.

1940 yılına kadar İstanbul'da konut bir sorun olmamıştır. Sorun orta gelir gruplarının yakınması biçiminde tekrar edip, acele çözüm gerektirecek boyutlara ulaşmamıştır.

(44) Yrd.Doç. Dr. EREKEN Deniz, Planlama Sürecinde İstanbul'da Konut Alanlarının Gelişimi

1.5.1.1. 1940-1950 Dönemi

İstanbul'da ilk gecekondular bu dönemin sonlarına doğru görülmektedir. Sanayileşme ile birlikte İstanbul gibi büyük kentleri kendilerine yerleşim yeri olarak seçen sanayi kuruluşları ilk gecekonduların kurulmasına sebep teşkil etmişlerdir.

İstanbul'un sanayi kuruluşları tarafından yerleşim yeri olarak seçilmesiyle birlikte; ağır sanayi Eyüp, Silahtarağa, Edirnekapı, Yedikule-Bakırköy arasında, orta çaplı sanayi Haliç'in iki yakasındaki alanlara yerleşmişlerdir. Sanayi kuruluşlarının bu alanlara yerleşimine paralel olarak bu alanların çevrelerinde ilk gecekonduların kurulduğunu ve mahallelere gönüştüğü gözlenmektedir. Bu döneme kadar kente gelenler derme çatma barınaklarda, dağınık bir düzende yerleşmişler ya da eski mezarlar ve sur içindeki kavuklarda yaşamaktadırlar.

İstanbul'a bu dönemde kentleşme hareketiyle birlikte göç edenlerin büyük bir kısmı, kentin mevcut altyapısı ve sosyo-ekonomik yapısının hazırlıksız olmasından dolayı kentin olanaklarından yararlanamamışlardır. Barınma sorunlarını kendileri çözmek zorunda kalmışlardır. Bunun sonucu olarak da kentin merkezi dışında yerleşen sanayi bölgeleri çevresinde ilk gecekondular yerleşmeleri kurulmuş ve hızla gelişmiştir. Bu yeni gelişme kentte yaşayanlarca "bir sosyal afet" olarak nitelendirilmiş, durdurulmadığı takdirde büyüyüp, çözümsüz boyutlara ulaşacağı tahmin edilmiştir. (45)

1.5.1.2. 1950-1960 Dönemi

İstanbul'da bu dönemde gecekonduların hızla yaygınlaştığı ve kentin hızlı göç olgusuyla yaygınlaşan gecekonduların sorunlarına ilk kez eğildiği,

(45) ŞENYAPILI Tansı , Ankara Kentinde Gecekonduların Gelişimi (1923-1960) ,1979

basının alt gelir gruplarını oluşturan bu insanların sorunlarını yansıtmaya başladığı görülmektedir. (46)

Bu dönemde daha önce yerleşim bölgeleri çevrelerinde oluşturulan sanayi tesisleri, merkezde arsa rantının artmasıyla birlikte bu yüksek modeli ödeyememiş mekanda sıkışmıştır. Mekanda sıkışan sanayi, kentin ana giriş-çıkış eksenleri çevresinde en boş, gelişmeye en elverişli, en ucuz alanlara ya da küçük yerleşim alanlarına geçmiştir. Sanayinin şehir dışına taşmasıyla birlikte sanayi bölgeleri çevresinde yaygınlaşan gecekondular yerleşmeleri mahalle ölçeğinden çıkarak gecekondular bölgeleri haline almıştır. Zeytinburnu ve Gaziosmanpaşa buna güzel birer örnektir. Zeytinburnu ve Gaziosmanpaşa bu dönemde yasal mahalle ölçeğinden çıkarak "ilçe" ölçeğine geçmiştir.

Yerleşim bölgelerinin çoğalması sonucu gecekondular ve gecekonduda barınan kişi sayısı büyük bir artış göstermiştir. 1951 yılında kentin 10 ilçesinde 8.500 gecekonduda yaklaşık 35.000 kişi barınırken, bu sayı 1955 yılında 60 yerleşim biriminde 250.000 kişiye, 1961'de 78.000 gecekonduda 293.000 kişiye ulaşmıştır. Yurt içi olduğu gibi Balkan ülkelerinden de göçmenlerin geldiği gözlenmiştir.

1.5.1.3. 1960-1970 Dönemi

İstanbul'da 1960 yılından sonra sanayi sermayesi ve işletmelerin giderek büyümesi sonucu yerlerine sığmayan sanayi tesisleri, kent dışında daha uygun altyapı koşullarında yerlere taşınmıştır. Sanayinin merkezin dışında gelişmesiyle birlikte gecekondular kuşakları oluşmuş, yeni sanayi yerleşmelerinin çevresini gecekondular sarmıştır.(46)

(46) Y.Mimar Dr. PULAT Gülçin , Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları, 1991

1975 yılında Boğaz'daki her iki kıyı şeridinin genişindeki yamaçlar ve kıyılara açılan vadiler gecekonduyla dolmuştur. 1960 yılında İstanbul nüfusunun %20'si olan 293.000 kişi gecekonduya yaşarken, 1970 yılında bu oran %42,5'e ulaşmıştır. 1970 yılında İstanbul'da 1,5 milyon kişi gecekonduya yaşamaktadır. (O.Türkdoğan, 1977)

Bu dönemde kentteki gecekondulaşmada farklılıklar görülmektedir. Eski gecekondu alanlarında yoğunluk artmakta, bu durum gecekonduların bahçeli konut tipinden neredeyse bitişik nizam konut tipine dönüşmesine yol açmaktadır. Nüve konut şeklinde yapılan gecekondu, içinde yaşayan alt gelir grubunun gelir gücü arttıkça yapılan ilavelerle büyümekte, bu ilaveler ya ailenin ihtiyacına cevap vermekte ya da kiraya verilip aileye gelir getirmektedir. Mahalle statüsü kazanmasıyla bu gecekondu yerleşimleri kentin düzenli kesimine eklenmeye hazırlanmakta ve bu bölgelerin arkalarında yeni yerleşim alanları olarak alabildiğince yayılmaktadır.

1.5.1.4. 1970-1980 Dönemi

1970'lerin sonlarında gecekondulaşma biçim değiştirmiş, büyük arazi sahipleri spekülatörlerle işbirliği yaparak kent çevresindeki arazilerini küçük parsellere ayırmış ve hisseli bir biçimde satmıştır. Böylece kentin gelişmesi sağlıksız bir şekilde yönlendirilmiş, gecekondu olgusu kendi boyutları içinde dönüşüm süreci yaşamaya başlamıştır. Bu gelişmenin nedeni hazine arazilerinin azalması, dolayısıyla zor elde edilmesi, kent imar sınırları dışında kalan arazilerin çok sayıda küçük parsellere ayrılarak ucuz arsa pazarı yaratılması, zamanla imar planı sınırları içine dahil edilip yasallaşma olasılığının olmasıdır. (47)

Yine bu dönemde Boğaziçi sırtlarında, Nişantaşı ve Teşvikiye gibi üst gelir gruplarının yerleştiği apartmanların arkalarında gecekondulaşma olayı görülmektedir.

(47) AYSU; Y.Mimar Dr. PULAT Gülçin, Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları

Bunun yanında kent içinde eski gecekondular yerleşimlerinde nüfus ve yapı yoğunluğu artmıştır. Çok katlı ya da apartman tipi gecekondular yapılmıştır. Gecekondularda düşey büyüme dönemi olarak adlandırılabilir bu dönemde yapılan gecekonduların %50'sinin 3 veya daha fazla katlı olduğu gözlenmektedir. Bu durum kent merkezinde arsa darlığının başladığını, konut pazarının oluştuğunu ortaya koymaktadır.

1.5.1.5 1980-1990 Dönemi

Bu dönemde Tarabya sirtlarının kent kabadayıları tarafından parsellenip satıldığı, orman alanlarının usulsüz kadastro çalışmalarıyla özel mülkiyete dönüştürüldüğü, surların konut olarak kullanıldığı, bazı yerlerin yıkılarak konutun genişletildiği ve bu konutlara belediye tarafından tapu verildiği gözlenmektedir. (48) Gecekonduların giderek artmakta; 1984 yılında İstanbul'da 40.568'i tapu tahsis belgeli, 138.145'i af için başvurmuş, toplam 178.713 gecekondular bulunmaktadır. 1988'de bu sayı 200.000'e yaklaşmıştır. 1989'da kişiler seçim dolayısıyla af beklentileriyle gecekonduların yapımını sürdürmüş, gecekonduların sayısı 200.000'e ulaşmıştır. Yaklaşık 20.000 gecekonduların yapıldığından yararlanma umuduyla yapılmıştır.

İstanbul'da bu dönemde af sonrası gecekonduların yapımı engellenmiş, bu doğrultuda yıkımlar yapılmıştır. Kaçak yapıların yanı sıra tapu tahsis belgesi almış olan yapıların da yıkılması, gecekondular sahiplerinin bu belgeye ve yerel yönetimlere duyduğu güveni sarsmıştır. Yine bu dönemin bir özelliği olarak hisseli ifrazlı yeni yapılaşma biçimi kentsel gelişme alanlarında hızla yaygınlaşmış; parsel bölüntüsü yasal, bina yapımı yasa dışı olan bu yeni konut görüntüsü kentlerde özellikle dar gelirli aileler tarafından benimsenmiştir.

(48) Y.Mimar Dr. PULAT Gülçin , Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları, 1991

1.5.1.6. 1990 ve Sonrası

1994 mayıs ayında T.B.M.M. Başkanlığına gecekondulara af getiren bir yasa önerisi sunulmuştur. Fakat oldu bittilerle çıkarılan imar ve gecekondulara bağışlamalarıyla yasallaştırarak özendiricilikten öteye gidilemeyeceği kesindir. Soruna köklü çözümler getiren öneriler geliştirilip uygulamaya konulamamıştır.

1994 yılında ne İstanbul valisi ne de belediye başkanı kentteki kaçak yapılaşmayı rakamlarla ifade edememektedir. Ancak hemfikir olunan nokta "gecekondular" teriminin gerek kaçak yapıların kalite özellikleri gerekse yapılaşma amaçları açısından 1950'lerden çok farklı bir anlam taşımaktadır. İstanbul'daki gecekonduların bir bölümünü villalar oluştururken gecekondular artık arazi mafyasının elindeki bir sektör durumuna gelmiştir. Belediye gecekondulara yol, su vb. belediye hizmetleri götürürken gecekonduların teşvik etmiştir.(49)

(49) Yapı Dergisi , Sayı 147, Yerel Seçimlere Doğru İstanbul Panoraması, 1994

Yapı Dergisi , Sayı 147, Kaçak Yapılaşma - Gecekondular Sorunu , 1994

1.5.2. İSTANBUL'DA GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ

1.5.2.1. GÖB'lerinin Oluşturulması

İstanbul'da Gecekondu Önleme Bölgeleri 775 Sayılı Gecekondu Yasası gereği gecekondulaşmaya çözüm olarak oluşturulmuşlardır. Amaç, gecekondu yapımını önlemek ve yeni alanların gecekonduya açılmamasıdır. GÖB, gecekondulaşacak alanlarda seçilmiş ve bunların sağlıklı olarak planlanması amaçlanmıştır.

19 tanesi batı yakasında (Avrupa), 34 tanesi doğu yakasında (Anadolu) olmak üzere 53 GÖB oluşturulmuştur. Çoğunlukla yerel planlı ve kütle düzenli oluşumlardır. (Ayrık düzen, blok düzen ve katsayılı sistemler olabilmektedir.) Batı yakasındaki GÖB'lerinin (üçü dışında) 5 tanesi (%31,3'ü) bitişik düzen oluşumlara yakın alanlarda, 2 tanesi (%12,5'u) yasal ayırık düzen (AD) oluşumlara yakın alanlarda, 9 tanesi (%56'sı) düzensiz oluşumlara (gecekondu, hisseli bölüntü vb.) yakın alanlarda yer almışlardır. Batı yakasındaki bu dağılım, düzensiz alanların planlanma çabası olarak yorumlanabilir. Doğu yakasında ise, bir tanesi katsayılı ayırık düzen oluşumu içinde (AD/Taks-Kaks), 15 tanesi yasal ayırık düzen (AD) oluşumlara yakın alanlarda, 17 tanesi ise (%52'si) düzensiz oluşumlara yakın alanlarda yer almışlardır.

Görülen odur ki; GÖB'lerinin yarısından çoğu düzensiz oluşumlara yakın alanlarda yer almışlardır.

Oluşturulan 53 GÖB'sinin tüm sorumluluğu, arazinin saptanmasından, yapımının (inşaatın) bitimine kadar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın saptadığı koşullar doğrultusunda İstanbul İl İmar Müdürlüğü'ne verilmiştir. GÖB'lerinin tüm gereksinim ve hizmetleri bu müdürlüğün yürütmesi ve denetimi altında sağlanmaktadır.

İSTANBUL'DA GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ**BATI YAKASI (B)**

- B1- Kağıthane, Çöplük. 2.
- B2- Kağıthane, Çöplük. 1.
- B3- Alibeyköy. 2.
- B4- Alibeyköy. 1.
- B5- Küçükköy, Çamurluhan. 1.
- B6- Küçükköy, Valdesuyu. 3.
- B7- Küçükköy, Karayolları. 4.
- B8- Eyüp, Topçular.
- B9- Bakırköy, Osmaniye
- B10- Bakırköy, Şenlik
- B11- Çatalca, Ferhatpaşa. 1.
- B12- Çatalca, Ferhatpaşa. 2.
- B13- Ortaköy
- B14- Alibeyköy, 1'e ek
- B15- Kemerburgaz
- B16- Okmeydanı
- B17- Avcılar. 1.
- B18- Avcılar. 2.
- B19- Silivri, Sülüklügöl

DOĞU YAKASI (D)

- D1- Kartal, Çavuşoğlu. 1.
- D2- Kartal, Çavuşoğlu. 2.
- D3- Kartal, Çavuşoğlu. 3.
- D4- Kartal, Karlıktepe. 1.
- D5- Kartal, Karlıktepe. 2.
- D6- Kartal, Kahmanlar. 7.
- D7- Kartal, Çeşmebaşı. 4.
- D8- Kartal, Çeşmebaşı. 5.
- D9- Yakacık, Suyabatmaz. 3.
- D10- Yakacık, Tepe Mah. 2.
- D11- Yakacık, Madenler. 1.
- D12- Maltepe, Gülsuyu.
- D13- Maltepe, 2.Kısım
- D14- Küçükyalı, Emek Mah. 3.
- D15- Küçükyalı, Çayırlar. 2.
- D16- Küçükyalı, Aydınnevler. 1.
- D17- Kadıköy, Kozyatağı.
- D18- Şerifali Çiftliği
- D19- Kadıköy, İçerenköy
- D20- Örnek Mahalles
- D21- Ümraniye, Hekimbaşı
- D22- Ümraniye, Hekimbaşı. 1.
- D23- Üsküdar, Altunizade
- D24- Kanlıca
- D25- Kartal, Rahmanlar. 9.
- D26- Kartal, Çavuşoğlu. 8.
- D27- Dolayoba, Çınardere. 1.
- D28- Dolayoba, Kurfalı. 2.
- D29- Yakacık, Sivas Mah. 6.
- D30- Yakacık, Samandıra Yolu. 4.
- D31- Soğanlık, Gümüşpınar. 1.
- D32- Soğanlık, Gümüşpınar. 2.
- D33- Soğanlık, Toplu Konut Alanı. 3.
- D34- Yalova, Gaziosmanpaşa

Gecekondu önleme bölgeleri sınır onay tarihlerine göre sıralanmıştır.

2.BÖLÜM

YAPISAL YÖNDEN GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNDE İSTENİLEN UYGULAMA STANDARTLARI

Ülkemizde konut sunum biçimlerinden biri olan GÖB'leri ,775 Sayılı Gecekondu Yasası uyarınca konut sorununun çözümüne katkıda bulunmak, sağlıklı yaşam koşullarını ve kentsel mekanı oluşturmak, kente göçen gecekondu nüfusunu denetim ve düzenli yerleşim altında tutmak, toplu konut olgusuna yaklaşım yapmak; temelde gecekondulaşmayı önlemek amacı ile kurulmuşlardır.

775 Sayılı Gecekondu Yasası ile GÖB'lerine ait yükümlülükler, arazinin saptanmasından,yapımının (inşaatının)bitimine kadar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın saptadığı koşullar doğrultusunda Bayındırlık Bakanlığı İstanbul İl İmar Müdürlüğü'ne verilmiştir.

Bayındırlık Bakanlığı'nca GÖB'lerinde yapılacak mesken konutlarında projelendirme ve tatbikat aşamasında 775 sayılı Gecekondu Yasası'nda belirtilen UYGULAMA YÖNETMELİĞİ'ne ve 3. SINIF İNŞAAT STANDARTLARI'na uygun binalar yapılması denetim ve yürütme açısından uygun görülmüştür.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Uygulama Yönetmeliği ve 3. Sınıf İnşaat Standartları ile günümüz koşullarında öngörülen öneriler aşağıda belirlenmiştir:

2.1. TAŞIYICI SİSTEM

Yapılan uygulamalara yapım teknolojisi açısından bakıldığında, %96,23 oranı ile geleneksel sistemin ağırlık kazandığı görülüyor.

Prefabrik sistem ise Maltepe 2. kısım, Şerifali Çiftliklerinde uygulanmıştır. Uygulanan sistem tünel kalıbın bir aşama gerisidir.(Kalıplar yerinde monte edilip, beton yerinde dökülmüştür.)Bu sistem uygulamaları kooperatiflere devredilen arsalarda gerçekleştirilmiştir.

2.1.2. DUVARLAR

3.sınıf inşaat standartlarına göre dış duvarlarda;

- a. Normal çimentolu sıva
- b. Serpme Sıva
- c. Basit Ahşap Kaplama
- d. Basit Metal Kaplama

İç duvarlarda ise;

- a.Kireç harçlı sıva
- b.Kireç badana , seçeneklerinden biri uygulanmalıdır.

Dış duvarlar 1 tuğla , iç duvarlar 1/2 tuğla , daireleri ayıran duvarlar ile merdiven yuvası duvarları sese karşı min. 1 tuğla kalınlıkta yapılmalıdır.Yapı kullanımında örtü görevi yüklenen duvarların; dışta ısı, su gibi doğal etkenlerden yapıyı korumaları yanında ses ve gürültüleri de önleyecek kalınlıkta oluşturulmaları istenir.

Bodrum katlarda ise perde duvar uygulaması öngörülmüştür.

2.1.3. DUVAR BOŞLUKLARI

Yapıların doğal yoldan aydınlatılmaları, havalandırılmaları, pencere denilen duvar boşlukları ile sağlanır.Pencereler aynı zamanda dış ile iç mekan arasında görsel bağlantıyı sağlar.

Duvar boşluklarından kapılar ise; mekanları birbirine bağlayan elemanlardır..

2.1.3.1. Pencereler

3. sınıf inşaat standartlarına uygun olarak basit ahşap gereçlerle yapılan doğrama kullanılmalıdır.

Doğramanın duvarda (söve) yapılan dişe yaslanarak tespit edilmesi en iyi çözümdür. Duvarın iki tarafında yapılan bu diş, üst bölüm olan lentoda devam ettirilmelidir.(50)

Uygulama Yönetmeliği'nde ; pencerenin bulunduğu hacmin taban yüzölçümüne göre bırakılacak en az ve en çok pencere boşlukları oranı aşağıdaki çizelgede gösterilmiştir:

	EN AZ	ENÇOK
Yaşama Grubu	1/8	1/5
Çocuk Yatak Odaları	1/8	1/5
Ebeveyn Yatak Odası	1/10	1/5
Mutfak	1/10	1/5
Diğer Bölümler	1/14	1/12

Pencere parapet yükseklikleri 0,90 metredir. Pencereler bu seviyeden daha aşağıya indirilmemelidir. Havalandırma kolaylığı bakımından pencerelerde vasistaslı çözümler tercih edilmelidir.(51)

(50) Y.Mimar Prof. ÇELEBİ Rıfat, Yapı Elemanları I-II

(51) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı , Mesken Müdürlüğü , 775 Sayılı Gecekondu Yasası ve Uygulama Yönetmeliği

2.1.3.2. Kapılar

3. sınıf inşaat standartlarına uygun olarak daire içi kapılar ;

- a. Kasası Çam Kereste
- b. Doğrama Basit Pres
- c. Doğrama maun boyalı veya yağlı boya

Giriş Kapıları ;

tablalı , basit masif veya demir kullanılarak uygulanmalıdır.

Kapıların kaba yapı ölçüleri ;

- a. Konut giriş 1,00 x 2,00 m.'den
- b. Yaşama yeri ve yatma grubunda 0,90 x 2,00 m.'den
- c. İş grubunda 0,80 x 2,00 m'den az olmamalıdır.(52)

Dış kapılarda, hava etkinliklerini doğrudan içeri almayacak ve kapının içe, dışa açılma durumuna göre ahşap veya mozaik malzemeden eşit oluşturulmalıdır.

2.1.3.3. Denizlikler

İç bölümü parapettir.Doğal veya yapay su geçirmez gereçlerden oluşturulur.Suyu dışa atacak biçimde eğim verilmelidir.

3. sınıf inşaat standartlarında düz mozaik parapet uygulaması istenmektedir.

2.1.4. MERDİVENLER

3. sınıf inşaat standartlarına uyularak ;

a. Şap ve demir korkuluklu veya

b. Düz mozaik kaplamalı ve demir korkuluklu,

merdiven uygulanmalıdır.

Merdivenler konut içi merdivenler ve konut dışı merdivenler olarak ikiye ayrılmıştır:

2.1.4.1. Konut İçi Merdivenler

Konut içindeki merdivenlerin basamak yüksekliği ve derinliği $2a+b=60$ cm. eşitliğini sağlayacak şekilde seçilmelidir. Bu eşitlikte (a) cm. olarak basamak yüksekliği, (b) cm. olarak izdüşümde basamak derinliğidir. Merdiven genişliği en az 0,80 m. olmalıdır. Merdiven basamağının üstü ile tavan veya giriş arası 1,90 m.'den az olmamalı , basamak yüksekliği 19 cm.'den daha fazla seçilmemeli ve sahanlık dar kenarı en az merdiven genişliği kadar alınmalıdır. Döner merdivenlerde basamak dış kenarından 0,15 m. içeride basamak derinliği en az 0,10 m. yapılmalı , dış kenardan 0,40 m. içeride en az basamak boyutları sağlanmalıdır.(53)

2.1.4.2. Konut Dışı Merdivenler

Genel merdiven genişliği 1,20 m. olmalıdır. Basamak yüksekliği ve derinliği $2a+b=60-63$ cm. eşitliğini sağlayacak şekilde seçilmelidir. (a) değeri 19 cm.' den fazla

(53) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı , 775 Sayılı Gecekondu Yasası ve Uygulama Yönetmeliği

seçilmemeli, sahanlık darkenarları en az merdiven genişliği kadar yapılmalıdır. Döner merdivenlerinde basamak dış kenarlarından 0,15 m. içeride enaz basamak boyutları sağlanmalıdır.(54)

$$2h+b=63 \text{ cm.}$$

$b-h=$ min. 11 cm.-max. 13 cm. (Araştırmalara göre enaz enerji sarfiyatı için)

b 26 cm. (inişte ayak burnunun açıkta kalmaması için)

b 32 cm. (çıkışta ayak burnunun basamak ucuna takılmaması için.)

Basamaklarda rıht yükseklik ve genişlik değerleri merdiven bütününde değişmemelidir.

Düz kollu merdivenlerde, 2,00 m. kot farkından sonra (12 basamak) çıkış ve iniş güvencesi için sahanlık yapılmalıdır.Bu kurallar dışındaki uygulamalar, merdiven kolunu tehlikeli ve yorucu yapar.

Korkuluk yüksekliği 85-110 cm. olmalıdır.Ortalama değer 90 cm.dir.

Yapım biçimi olarak konutların yapımının mümkün olduğunca ekonomik ve hızlı olması gerekliliğinden dolayı yerinde dökme ya da yerde dökme (prekast)merdiven uygulaması yapılmalıdır.(54)

Yapı içindeki merdiven basamaklarının yüzeyleri prüzlü olmamalı ve üzerine su birikmeyecek şekilde yapılmalıdır.

Merdiven basamakları kolay aşınmayan gereçten oluşturulmalı ve kaygan olmamalıdır.

Merdivenlerde aydınlatma doğal ve homojen olmalıdır.

2.1.5. ÇATILAR

3. sınıf inşaat standartlarına göre; basit konstrüksiyon üzerine kiremit uygulanmalıdır.

Çatı, taşıyıcı sistem ve örtü bölümünden oluşur.Mimari tasarımda, su yalıtımını sağlayan (örtü) bölüm kadar taşıyıcı sistem seçimi ve elemanların boyut, kesit hesaplamaları da önem kazanmalıdır.Gereç; ahşap, konstrüksiyon; oturtma çatı, örtü ahşap, çatı örtüsü; kiremit (alaturka) olmalı, yağmur inişleri yapılmalıdır.

2.1.6. ÇATI-ÇATI KATLARI

Çatı meğili azami %33 olmalı, binanın azami irtifasına göre cephe hattından hesaplanmalıdır.Çıkma mevcut olduğu taktirde çıkmanın ön yüzü cephe hattı olarak kabul edilmelidir.(Saçaklar çıkma sayılmaz.)

Bütün cephe hatlarında alınan 45 derecelik meğil içerisinde kalmak şartı ile çatı katları yapılabilir.Bu durumda çekme kat saçaklarının 45 derecelik meğil içerisinde kalması istenir.Çatı katlarının üzerindeki çatının da meğili en fazla %33 olmalı,çatı katı azami irtifasına göre ön yüzünden itibaren hesaplanmalıdır.

Çekme katlarda kat yükseklikleri ; tüm boyut, yüzölçümü ve diğer şartlar normal konutlardaki gibi yapılmalıdır.

Sadece merdiven fenerleri (normal katlardaki merdiven evi sahasını geçmemek şartı ile) asansör kuleleri (asansör boşluğu sahasını geçmemek üzere) ve bacalar (çatı katların teras olarak boş bırakılan kısımlarında yapılmamak şartı ile) 45 derece ve % 33 eğime tabi olmaksızın yapının mimari ahengini bozmayacak şekilde tertiplenebilir.Su depoları gerekli saha kaldığı taktirde % 33 eğim hattı dahilinde tertiplenmelidir. Hiçbir

şekilde müstemilat yapılmamalıdır.(55)

Çatılı binalarda çatı arasına çıkmak için 0,50 x 0,60 m. ebatında kapaklı bir delik bırakılmalıdır.(55)

2.1.7. ISLAK HACİMLER

2.1.7.1. Yıkanma (Banyo)

3. sınıf inşaat standartlarına göre , banyo - wc lerde yer döşemesi olarak mozaik kaplama veya fayans kaplama , duvarlarda belli bir yüksekliğe kadar fayans kaplama , klozetsiz- küvetsiz banyo uygulaması yapılmalıdır .

775 Sayılı Gecekondu Yasası ve Uygulama Yönetmeliği ' ne göre ; konut içinde yapılacak özel yıkanma yerinde bir su ısıtma aracı ile kurna veya duş öngörülmektedir . Yıkanma yeri hela ile birlikte düşünülebilir . Bu taktirde yıkanma yerine bir lavabo ve alafanga veya alaturka hela ilave edilmelidir .

Eğer banyoya klozet veya hela taşı düşünülüyorsa düşük döşeme yapılmalı , pis su giderlerinin eğim yönüne dikkat edilmelidir . Suyun akıntısı için döşeme yapılırken % 1 eğim verilmeli , döşemenin yalıtımı çok iyi sağlanmalı , bir alt kata su sızmasına sebebiyet vermeyecek şekilde su tesissatı ve döşeme yapılmalıdır .

Çamaşır yıkamak için ; banyo , hela , mutfak veya bunların açıldıkları uygun bir yerde veya müşterek yıkama yerinde gerekli ölçülerde yer ayrılmalıdır .(55)

2.1.7.2. Hela - Lavabo

Banyo - wc'ler için geçerli olan inşaat standartları , malzemeler hela - lavabo için geçerlidir .

Alafranga veya alaturka hela kullanılabilir . Lavabo hela içinde veya helanın açıldığı yere konulabilir . Hela kapısı , mutfak , kiler yaşama ve yatak grubu içine doğrudan doğruya açılmamalıdır .(56)

Düşük döşeme yapılmalı , yer döşemesi yapılırken yeterli eğim doğru yönde verilmelidir .

2.1.8. DÖŞEME - DÖŞEME KAPLAMALARI

3. sınıf inşaat standartlarına göre kagir döşeme üzerine kullanım amacına uygun olarak :

- a. Düz Mozaik
- b. Şap
- c. Basit Ahşap Kaplama Döşeme

seçeneklerinden biri uygulanmalıdır .

Yapılan döşeme mekan fonksiyonlarına uygun olmalı , aşınmaya dirençli , ses - ısı - su izolasyonu sağlanmalı , hijyenik olmalı (toz - pislik tutmamalı) , bakımı kolay olmalı , yangın ve kimyasal etkilere karşı güvence taşımalı , yürüme rahatlığı sağlamalı, kaygan olmamalı , hafif olmalı , kolay uygulanmalı , onarılabilir ve ekonomik olmalıdır. (57)

(56) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı , 775 Sayılı Gecekondu Yasası ve Uygulama Yönetmeliği

(57) Y.Mimar Prof. ÇELEBİ Rifat, Yapı Elemanları I-II

2.1.9. TAVAN

3. sınıf inşaat standartlarına göre ; sade düz satırlı sıva ve kireç badana uygulaması yapılmalıdır .

2.1.10. HAVALIKLAR

Mutfak , banyo , hela , merdiven için :

Mutfak , banyo , hela veya merdivenlerin doğrudan doğruya dışa açılmaması halinde yapı kitleleri içinde kalacak havalıkların dar kenarı 0.80 metreden az olmamak üzere en az 1,00 m² olmalıdır. Bu havalığa yukardaki muhtelif hacimler birlikte açılabilir . Havalığa açılan her hacim tavana en yakın yerinde asgari 10 cm. çapında bir delik bırakılarak dış ağzına kafes teli gerilmelidir . Havalıklar alt kısımlarında dış havaya taban sathının asgari % 20 büyüklüğünde kesitli olan bir kanalla bağlanmalıdır .(58)

2.1.11. BACALAR

2.1.11.1. Duman Bacaları

Bacalar gerek yangına karşı , gerekse çekiş bakımından fenni şekilde yapılmalı , iç boyutları en az 12.5 x 12.5 cm. olmalıdır . Shunt baca uygulanmadığı takdirde her kata özel bir baca ayrılmalıdır . İki baca birbirlerine bağlanmalı , her ateş kaynağına ayrı bir baca yapılmalıdır . Ancak , gerekli boyutları ve diğer şartları sağlamak kaydıyla shunt baca yapılabilir . Kaloriferli dahi olsa her konut için en az bir baca bırakılmalıdır. Bu baca da shunt baca olarak düzenlenebilir .(58)

(58) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı , 775 Sayılı Gecekondu Yasası ve Uygulama Yönetmeliği

Bacalar yapı dış duvarlarına değil iç duvarlarına yapılmalıdır , dış duvarda sürekli soğuyan baca iyi çekmez . Çok sayıda bağımsız baca çatıda sorun çıkaracağından bacalar gruplandırılmalıdır . Baca yüksekliği , çatıya , komşu yapı ve hava akımlarına göre düzenlenmelidir . Döşemeye yakın veya bodrumda temizleme delikleri bırakılmalıdır .

2.1.11.2. Hava Bacaları

Banyo ve helalarda havalık yapılmadığında , en az 12.5 x 12.5 cm. kesitinde hava bacası yapılmalıdır . Bu bacaya duman bacaları bağlanmamalıdır . Aynı hava bacasına banyo ve hela birlikte bağlanabilir .

2.1.12. KAT YÜKSEKLİĞİ

Kat yükseklikleri döşeme ve tavan kaplamaları ayrıca hesaba katılmadan kaba yapı olarak döşeme üstünden döşeme üstüne kadar olan yüksekliktir . Konut olarak kullanılacak normal katlarda kat yüksekliği en az 2.55 m. yapılabilir . Bodrum katlarında kat yüksekliği merkezi ısıtma yeri dışında 2.20 m. yapılabilir . Verilen yükseklikler içinde hiçbir şekilde tam veya kısmi tavan (asma tavan) yapılamaz .(59)

2.1.13. BODRUM KATLARI

0.90 m.' den daha fazla toprağa gömülü katlar bodrum katları olarak kabul edilecektir . Bodrum katları konut olarak kullanılmamalıdır . Bodrum katlarındaki geçitlerin dar kenarları 1.00 m.'den az yapılmamalıdır . Merkezi ısıtma yapılmayan konutlarda konut başına dar kenarı 1.00 m.'den az olmamak üzere en çok 3.00 m²

(59) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı , 775 Sayılı Gecekondu Yasası ve Uygulama Yönetmeliği

kömürlük yapılmalıdır . Kömürlük tabanı bodrum kat döşeme tabanından 0.20 m. alçakta bırakılabilecek veya 0.20 m. yükseklikte eşik yapılabilecek ve kapısı dışa açılmayacaktır . Kömürlük kapısı boşluğu 0.70m. x 1.80 m.'den küçük yapılmamalıdır . Merkezi ısıtma yapıyorsa yakıt deposu ve merkezi ısıtma yeri boyutları en küçükleri kullanılmak üzere ihtiyaca göre hesapla tayin edilmelidir . Yakıt girişi ve kül çıkışı bina genel girişinden yapılmayacaktır . Sığınakların yapılmasında ilgili yönetmelik maddelerine uyulacak ve küçük boyutlar kullanılacaktır . Toplu olarak yapılacak halk konutlarında , sayı ve yerleri tespit edilerek , merkezi sığınak veya sığınaklar yapılacaktır. Konut başına dar kenarı 1.00 m.'den az olmamak üzere en fazla 1.50 m² yüzölçümünde bisiklet ve çocuk arabası bırakma yeri yapılabilir .(60)

2.1.14. BAHÇE DUVARLARI

Bahçe duvarlarının yol üzerine isabet eden kısımlarının yükseklikleri en fazla 0.50 m. yapılabilir . Bu duvarların üzerine ayrıca görüşü kapamayacak şekilde 1.00 m. yüksekliğinde parmaklık yapılabilir . Meyilli yerlerde yüksekliği trotuvardan 1.00 m.'yi aşmamak üzere kademelendirme yapılabilir . Yan ve arka hudutlarda yapılacak duvarlar da yukarıdaki hükme tabidir . Bahçe duvarları istinat olarak dahi yapılsalar bunların temel kısımları yola tecavüz etmemelidir .(60)

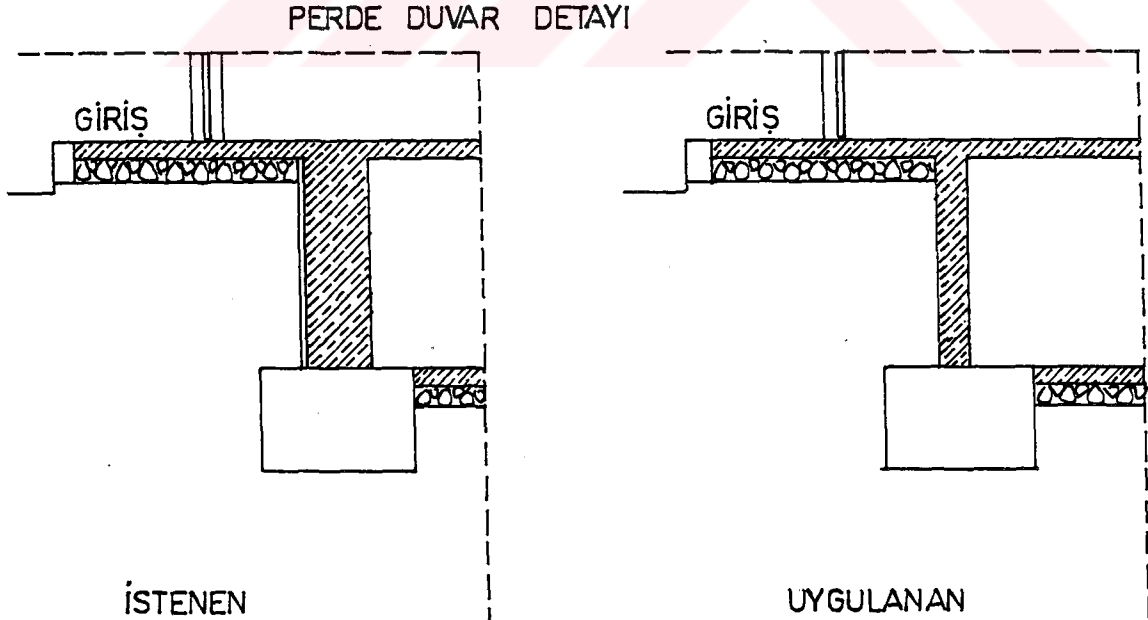
3. BÖLÜM

GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNDE YAPILAN UYGULAMALARIN ANALİZLERİ

3.1. YAPIM TEKNOLOJİSİ

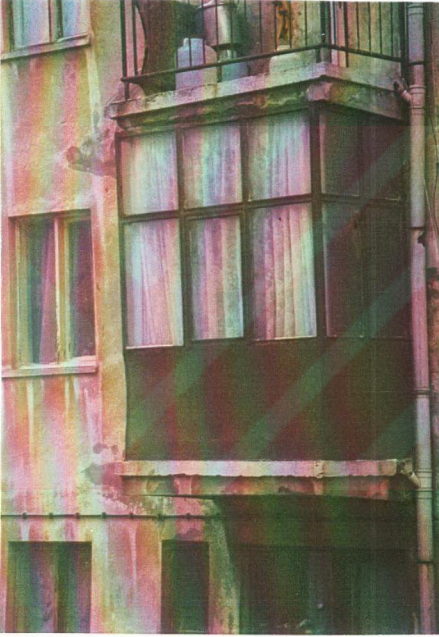
Avan proje aşamasında betonarme-karkas ve tünel kalıp sistemlerin uygulanması tasarlanmıştır. Fakat ; tünel kalıp sistem uygulamalarının maddi boyutu, kalifiye elemanın yetersiz olması, olanların yüksek ücretlerle çalışmaları nedeni ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca Gecekondu Önleme Bölgelerinde yapılan konutlarda betonarme-karkas sistem uygulanmıştır.

Zaman içerisinde zeminde meydana gelebilecek oturma, deprem yükleri için uygun olan perde duvar çözümlerine gereğince uyulmamıştır.(Şekil 1) Bunun sonucu olarak bodrumlarda sudan ve zemin hareketinden dolayı çatlamlar gözlenmektedir.



Şekil 1

Konsol balkon döşemesi taşıyıcı kirişe birleştiği noktalarda çatlamlar gözlenmektedir.(Fotoğraf 1-3) Bu da yapım teknolojisi ve uygulamadaki bazı aksaklıkların sonucudur. Aksaklıklar muhtemelen çimentonun yetersizliği, kil oranı yüksek kumun kullanılması, donatı demirlerinin hesaplara uygun yerleştirilmemesi, kiriş kolon bağlantısının zayıf olması kısaca ; yapım teknolojisinin uymama olarak sıralanabilir.



Fotoğraf 1

Konut mutfaklarının m2 olarak yetersiz olmasından dolayı binaların bir çoğunda konsol olan balkonlar kapatılarak mutfak mekanına katılmıştır.Bunun doğal sonucu; konsollara hesaplananın üstünde ağırlık gelmektedir.Bu da seçime, çatlaklara sebebiyet vermiştir.Bunu bir oranda önlemek için zemin katlarda daire sahiplerinin konsolların altını duvarla ördüğü hatta T kiriş yaptığı gözlenmektedir.(Fotoğraf 2)



Fotoğraf 2

3.2. TEMELLER-TEMELLERİN YALITIMI

Zemin üzerinde oluşacak yağmur sularının yapıyı etkilememesi için beden duvarları etrafına 0,60 m.-1,00 m. genişliğinde tretuvar yaparak, suların birikmesine engel olacak uygun eğim vermek gerekir.Hazırlanan uygulama projelerinde 1,00 m. genişliğinde tretuvar yapılmasını öngörmesine karşın özellikle Kartal-Dolayoba'da yapılan konutlarda böyle bir uygulamaya rastlanmamaktadır.(Fotoğraf 3)



Fotoğraf 3

Çatuların suyunu uzaklaştırmak için yapılan yağmur inişleri kanalizasyona veya fosseptiğe bağlanmayıp, direkt çatıdan binanın bitimine 0,50 m.-1,30 m. kala PVC boru kesilmiş su binanın sokl hizasına akmaktadır. Pikdofen kullanılmamıştır.(Fotoğraf 4)
(Şekil 14)

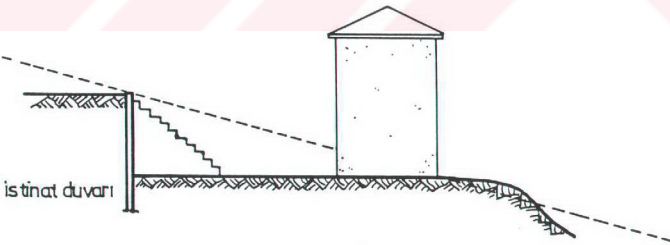
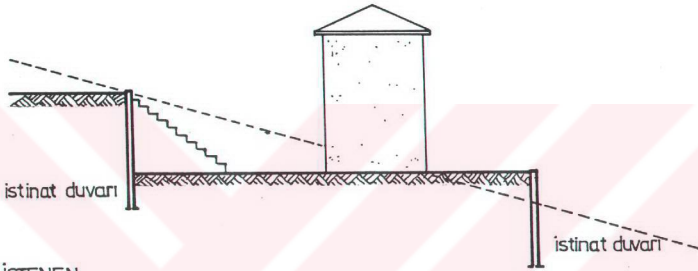
Bodrum kat duvarlarında ıslanma, küf, leke, rutubet ve sıvalarda dökülmelere rastlanmakta (Fotograf 22), kömürlük bölmelerindeki ahşaplarda ise çürüme ve şişmeler gözlenmektedir. Yukarıda sayılan aksaklıklardan şu sonuca ulaşabiliriz : Yağan yağmur ve hareket eden zemin suyu, beraberinde yapı temel ve duvarları için sakıncalı olan malzemeleri de sürükleyerek yapı temeli ile zemine oturan bodrum kat döşemesini etkilemektedir. Temel aracılığı ile düşey duvarlar ve onlarla ilişkili kat döşemeleri de nem ve sudan etkilenmektedir. Bu nedenle yapı temellerinin zemin nem ve suyuna karşı korunması gerekmektedir.



Fotoğraf 4

Ayrıca bodrum katlarda gözle görünür su problemlerinin olması binaya drenaj yapılmadığını göstermektedir.

Eğimli arazilerdeki yerleşmelerde istinat duvarı maliyetlerinden kaçınarak , sakıncalı uygulamalara gidilmiştir.(şekil 2)



şekil 2

3.3. DUVARLAR

Tüm duvarlar bölücü işlevi görmektedir.Dış duvarlarda 13,5'lik tuğla, iç duvarlarda 8,5'lik(1/2 tuğla) tuğla kullanılmıştır.Daireleri ayıran iç duvarlarda ve merdiven kovasını çeviren duvarlarda uygulama yönetmeliğine uyulmamış, 8,5'lik tuğla kullanılmıştır.İstı, ses ve gürültü yalıtımı hiç bir şekilde düşünülmemiştir.

Özellikle kuzeye bakan cephelerde yalıtımın çözülememesi sonucu rüzgar ile duvar yüzeyine ulaşan yağmur suyu neminin içeriye girmesi önlenememiştir.İç mekanda ısı kayıpları olmaktadır.Ayrıca nem ve rutubet sonucu içeride kötü koku ve duvarlarda boya dökümleri gözlenmektedir.(Fotoğraf 5)

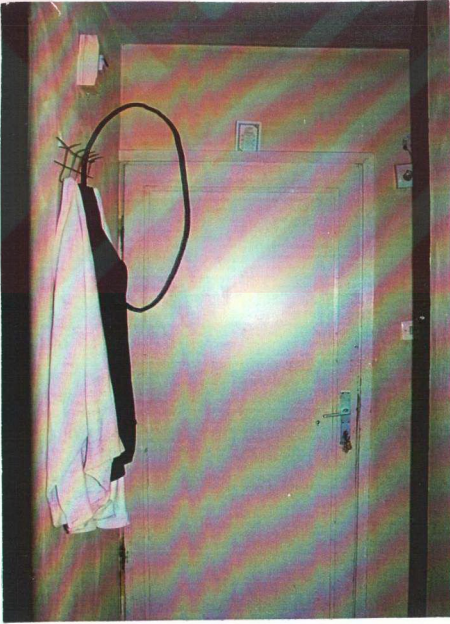


Fotoğraf 5

Duvar örgüsünde işçiliğin kötü olması sıvada giderilmeye çalışılmış, buna rağmen duvarlardaki çarpıklıklar, kaçıklık tamamen kapatılamamıştır.

Dış duvarlarda kiriş kalınlığı ile duvar kalınlığının eşit olmaması ve kiriş kalıpta doğrama için duvar kalınlığına eşit bir dış bırakılmaması sonucu doğramanın iki yanında olan pervaz üst kısmında süreklilik göstermemektedir.(Şekil 4)

Daire içi kapılarda işçiliği en aza indirmek, tuğla zaiyatını önlemek için bazı durumlarda duvara dış bırakılmamış, kasa direkt duvara oturtulmuştur.Kapının üst ve dış olan yan tarafından pervaz dönerken direkt duvara oturan menteşe tarafına yeterli boşluk olmadığından pervaz dönülememiştir.Bu görüntülere sık sık rastlanmaktadır. (Fotoğraf 6) (Şekil 5)



Fotoğraf 6

3.4. DUVAR KAPLAMALARI

Dış cephelerde özel bir duvar kaplaması kullanılmamıştır. Normal çimentolu sıva üzerine dış cephe boyası uygulanmıştır. Nadir olarak taraklı sıva yapılmıştır. Cephelerde sıva ve boyalarda dökülmelere, çatlamalara sık rastlamak mümkün. (Fotoğraf 7)

Bunun nedenlerini de ;

- * Zamanla zeminin oturması ,
 - * Kullanılan malzemenin dış cephe kullanımına uygun olmaması ,(deniz kumu, milli kum vs.)
 - * Sıva karışımında kullanılan kum-çimento oranının doğru olmaması, çimentonun yetersiz kullanılması ,
 - * Yönlere dikkat edilmemesi (özellikle kuzeye bakan cephelerin etkilere açık olması),
- şeklinde sıralayabiliriz.

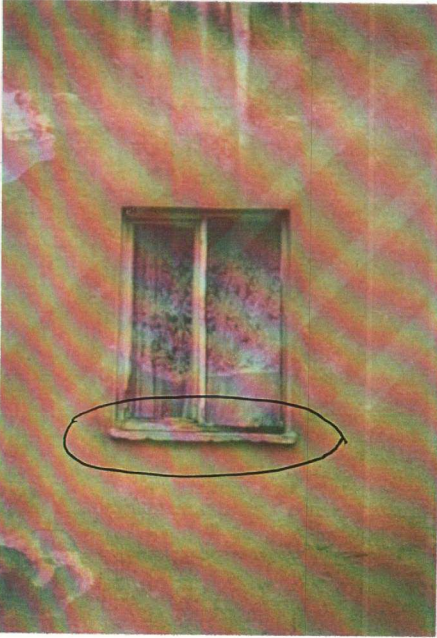


Fotoğraf 7

3.5. DUVAR BOŞLUKLARI

3.5.1. PENCERELER

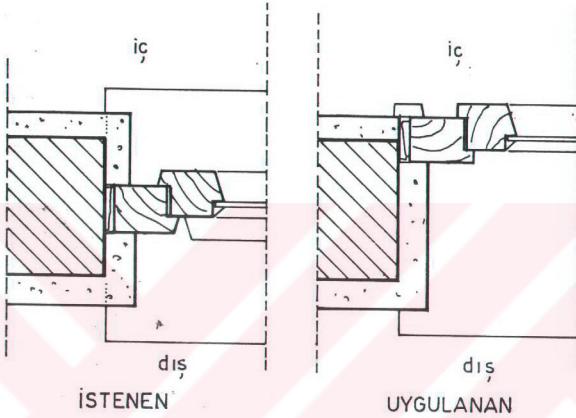
Kullanılan malzeme ahşaptır.Ahşabın budaklı olması, yaş ağaç kullanılması sonucu doğramanın ömrü kısalmıştır.Doğramalarda görülen çürümeler bunu kanıtlamaktadır.(Fotoğraf 8) Isı farkları ve sudan etkilenen doğramada şekil değişimleri gözlenmektedir.



Fotoğraf 8

Doğrama duvarın iç kısmına tespit edilmiştir.İçe tespitte doğrama daha fazla korunmasına karşın kasa duvara yeterince basmadığı için tespit zayıftır.Denizlik yüzeyi geniş ve eğim yetersiz olduğundan doğrama fazlasıyla su etkisinde kalmaktadır.(Fotoğraf 9-11)

Uygulamalarda telaro kasa kullanıldığı halde duvarda dış yapılmamıştır. Diğer taraftan bakanlıkça yapılan uygulama projelerinde doğramanın ortada istenmesine karşı uygulamada içe tespit edilerek en olumsuz durum yaratılmıştır. (Şekil 3)



Şekil 3

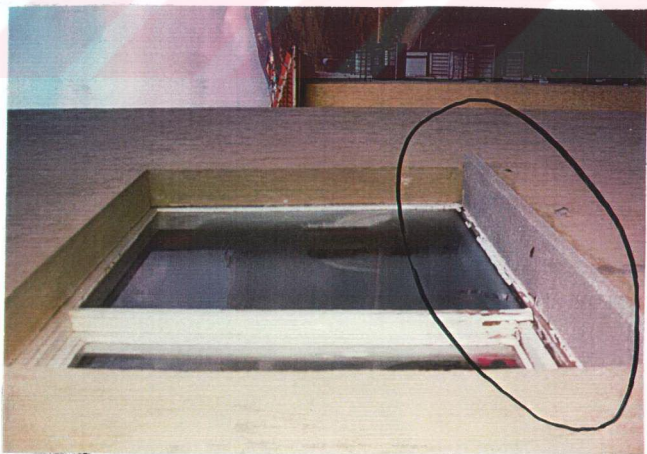
Denizlikler dökme mozaik yapılmıştır. Denizlik yüzeyi geniş ve uygulamada denizliğe verilen eğim yönüne dikkat edilmemesinden, en önemlisi denizliğin kasa önünden başlaması sonucu doğrama altından içeri su sızmaktadır. (Fotoğraf 11) (Şekil 6)

Cam macunu yetersiz kullanılması, zamanla atan kısımların bakımının yapılmaması sonucu cam-doğrama ilişkisinden doğan ısı ve su sorunları gözlenmektedir.

Doğrama-sıva bileşiminde pervaz kullanılmıştır. Fakat kirişle doğrama arasında betonarme hatıl konulmadığından ve de kiriş dış duvardan geniş olduğundan doğramanın iki yanında olan pervaz üst kısımda süreklilik göstermemiştir. (Şekil 4)

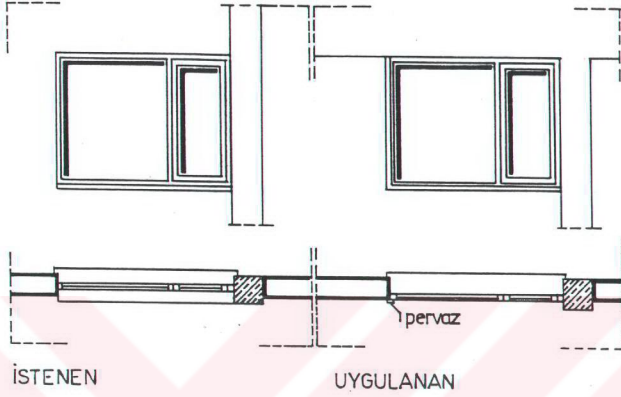


Fotograf 10



Fotograf 9

Yanlış detay ve uygulama sonucu alt başlıktan içeri giren yağmur suyu doğramalarda çürümelere neden olmuştur.(Fotoğraf 9-11)



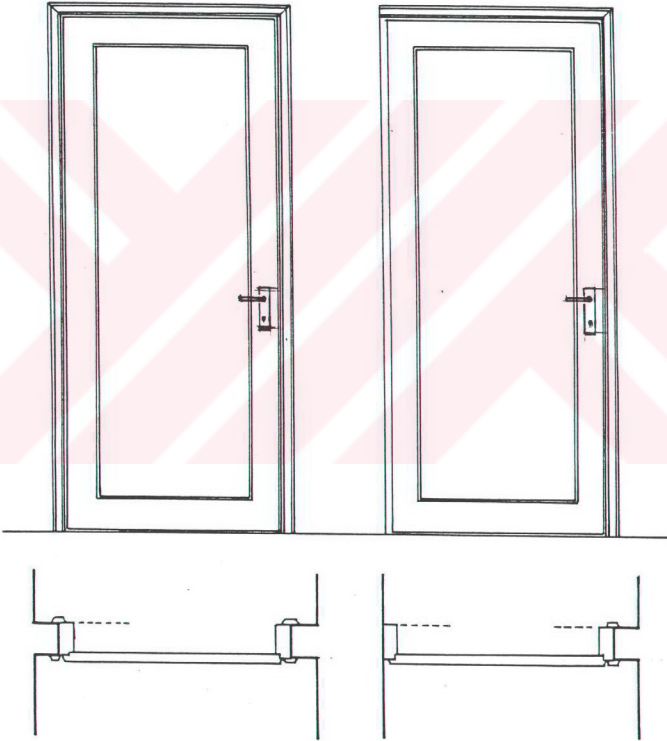
Şekil 4



Fotoğraf 11

3.5.2. KAPILAR

İç kapılarda basit tablalı kapı, daire giriş kapılarında basit press kapı kullanılmıştır. Tablalı kapılarda iki konturplak arasında kalan bölümde doluluk-boşluk oranının dengelenememesi, genelde boş bırakılması sonucu içeride sıkışan hava yüzeyde deformasyonlara yol açmıştır. Ayrıca doğrama zayıf olduğundan darbelere mukavemetsizdir. Duvara dış yapılmaması veya kirişe kalıpta doğrama için duvar



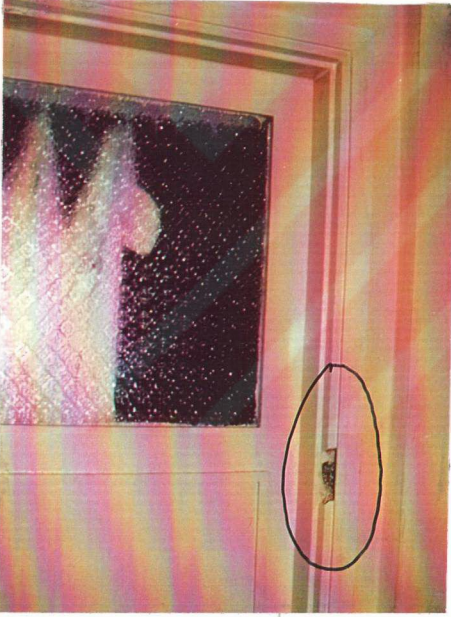
Şekil 5 İSTENEN

UYGULANAN

kalınlığına eşit bir dış bırakılmaması sonucu pervaz süreklilik göstermemektedir.(Şekil 5) (Fotoğraf 6-10).

Dış doğramada kullanılan budaklı yaş ağaç iç doğramada da kullanılmıştır. Budaklarda düşmeler gözlenmektedir.(Fotoğraf 12)

Boyutlar açısından kapılar uygulama yönetmeliğinde istenen ölçülere uymaktadır.Daire giriş kapıları 1,00 m.x 2,20 m.,mutfak ve oda kapıları 0,90m.x 2,20 m,wc-banyo kapıları 0,80m.x2,20m. ölçülerinde yapılmıştır.

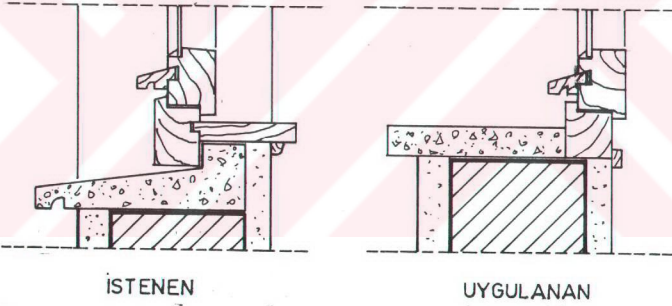


Fotoğraf 12

3.5.3. DENİZLİKLER

Doğrama duvarın iç kısmına tespit edildiği için denizlik yüzeyi geniştir. Denizlik 3. sınıf inşaat standartlarına uyularak mozaikten dökmüştür. Uygulamada eğim yönüne dikkat edilmediği için doğrama su almakta, içeri su sızmaktadır. Bu da doğramanın çürümesine neden olmaktadır. (Fotoğraf 8-11)(Şekil 6)

Denizlik altında damlalığın olmaması yağmur suyunun direkt olarak parapete gelmesine yol açmış, sonuç olarak; yer yer sıvada kabarma duvar iç kısmında nem ve rutubet gözlenmektedir.

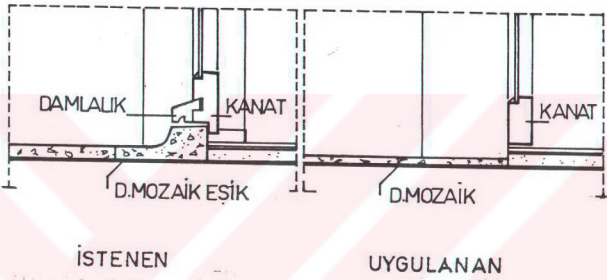


Şekil 6

3.5.4. EŞİK

Balkon kapılarına eşik konulmadığından hava etkileri kapı altında kalan boşluktan direkt içeri girmektedir. Konutlarda yaşayanların bir kısmı çözüm olarak eşik koymuş, ya da sünger, kağıt gibi maddelerle kapı altlarında kalan boşlukları kapatmaya çalışmışlardır. (Şekil 7)

Daire giriş kapılarında da aynı problem yaşanmaktadır. Sahanlıktan gelen toz, kir, soğuk daire içine girmektedir. Kapılar standart yapılmasına karşın; kaba yapıda, döşemede 1-2 cm.lik farkların önemsenmemesi döşeme ile kapı arasında boşluk oluşmasına neden olmuştur. (Fotoğraf 13)



Şekil 7



Fotoğraf 13

3.6. MERDİVENLER

3.6.1. YAPIM SİSTEMİ

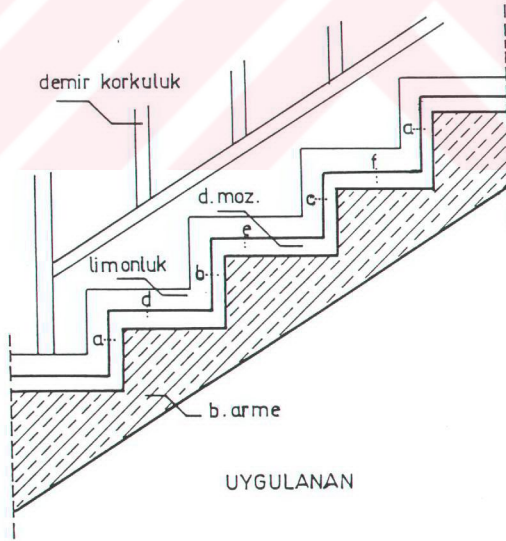
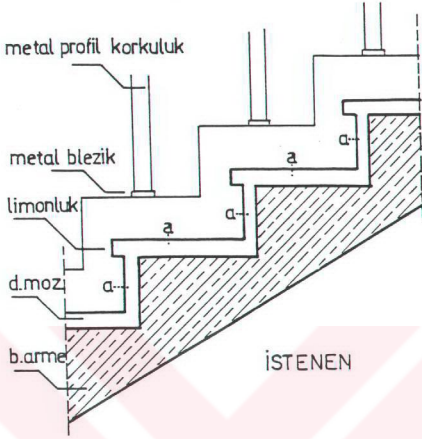
Merdivenler yapı sırasında betonarme dökülerek oluşturulmuştur. Betonarme basamaklar mozaik harcı ile kaplanmış, korkuluk olarak demir korkuluk uygulanmıştır.

Bakanlık tarafından tastik edilen uygulama projelerinde basamak yükseklikleri $h:16,8$ cm. , basış $b:28$ cm.dir. $2h+b=60/63$ formülüne uygunluğunu tespit etmek istersek, $2(16,8)+28=61,6$ cm. istenen standartlara uygun tasarım yapıldığını göstermektedir. Fakat uygulamalardan sonra yapılan tespitlerde (Soğanlık-Dolayoba 1-2) projede olduğu gibi merdiven çekirdeğinde 75 cm. dışa taşma yapılmamış, dış cephe ile aynı hizza da bitirilmiştir. Böylece merdivene ayrılan mekan daralmıştır. Basamak sayısı 14 'ten 12 basamağa , rıht sayısı 16 rıhttan 14 rıhta inmiştir. Rıht yüksekliği artarken basış genişliği azalmıştır. Basamak genişliği ile sahanlık genişliği eşit olması gerekirken merdivene ayrılan mekan küçüldüğünden sahanlık daralmıştır. Ayrıca pilot bölgelerde yapılan incelemelerde rıht (h) boyutları kendi içinde basış boyutları kendi içinde eşit olması gerekirken boyutlarda farklılıklar gözlenmektedir. Örneğin; 28 cm. olması gereken basış 27 ile $28,5$ cm. arasında, $16,8$ olması gereken rıht yüksekliği 16 ile 18 cm. arasında farklılıklar göstermektedir. (Şekil 8)(Fotoğraf 15)

Basamaklarda havada kalan kenarlara limonluk uygulaması yapılmıştır. Yüksekliği yetersizdir. (Fotoğraf 15)

Basış rahat hale getirmek ve inişlerde topuğun rıhta çarpmasını önlemek için formül ile bulunan boyut dışındaki basamak genişliği profil yardımı ile 4 cm'ye kadar artırılabilir. Fakat yapılan uygulamalarda böyle bir profile rastlanmamaktadır.

MOZAİK KAPLAMALI BASAMAK DETAYI



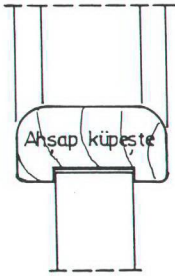
Şekil 8

3.6.2. BASAMAK KAPLAMASI

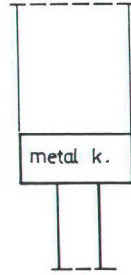
Betonarme basamaklar aşınmaktan ve köşeleri kırılmaktan korunması için mozaik harcı ile kaplanmıştır. Bina içindeki merdiven basamaklarının kaplaması dökülürken; dikkat edilmediği, kalifiye eleman kullanılmadığı için basamak yüzeyleri ve sahanlıklar pürüzlüdür. Su ve kir kolay barınmaktadır. Uygulamadan ve malzemenin yetersiz kullanılmasından dolayı basamaklar zamanla aşınmaya uğramış, kayganlaşmıştır. (Fotoğraf 14-15)

3.6.3. KORKULUK VE KÜPEŞTELER

Korkuluk dolayısıyla küpeşterin düzenli sürekliliklerini koruyabilmeleri için sahanlık ve katlarda basamak hizalarının şaşırtılması gerekmektedir. Bakanlık tarafından tasdik edilen uygulama projelerinde ve yapılan uygulamalarda bu duruma rastlanmaktadır. Korkulukların taşıyıcı bölümleri yuvarlak, küpeşterleri kutu profil demirden yapılmıştır. (Fotoğraf 15) (Şekil 9) Korkulukların limonluk ile birleştiği yerlerde bilezik kullanılmamıştır.



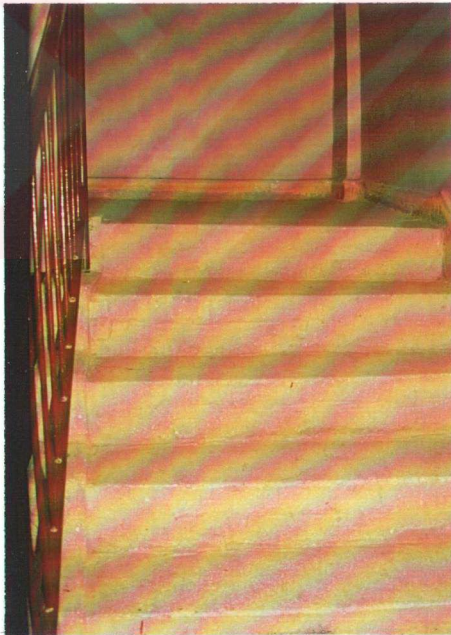
KÜPEŞTE DETAYI: İSTENEN



UYGULANAN



Fotoğraf 14



Fotoğraf 15

3.7.DÖŞEME-DÖŞEME KAPLAMALARI

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın tespit ettiği uygulama yönetmeliği ve 3. sınıf inşaat standartlarına bağlı kalınarak betonarme döşeme üzerine kullanım amacına göre; ıslak hacimlerde (banyo, mutfak, wc.), antrede düz mozaik döşeme ya da karo mozaik döşeme, oturma odası ve yatak odalarında çimentolu şap uygulanmıştır.Son dönemde yapılan bir kaç uygulamada (Kartal-Dolayoba) oturma odası ve yatak odalarına şapın üzerine PVC yapıldığı gözlenmektedir.Yapılan tespitlerde uygulamada kullanılan malzeme cinsi açısından standartlara uyulduğu fakat; malzemenin doğru oranda kullanılmaması, yanlış uygulama, kötü işçilik sonucu oturma odası ve yatak odalarında dökülen şaplarda çatlaklara ve aşınmalara rastlanmaktadır.Bu da döşemenin tozu, kiri kolay barındırmasına neden olmakta , bakımını, temizliğini zorlaştırmaktadır.

Döşemede ses ve ısı izolasyonu düşünülmemiştir.

Zamanla konutlarda yaşayanlar döşeme malzemelerini değiştirmiş, ilk uygulamalara nazaran daha sıhhi, kullanışlı, aşınmaya dirençli, yürüme rahatlığı sağlayan, mekanların fonksiyonlarına uygun, daha iyi işçilikle yeni döşeme malzemeleri uygulamışlardır.Banyo, wc, antrelerde yerleri seramik, duvarları tavana kadar fayans, oturma odalarını ve yatak odalarını parke ya da halı ile döşemişlerdir.

3.8. BACALAR

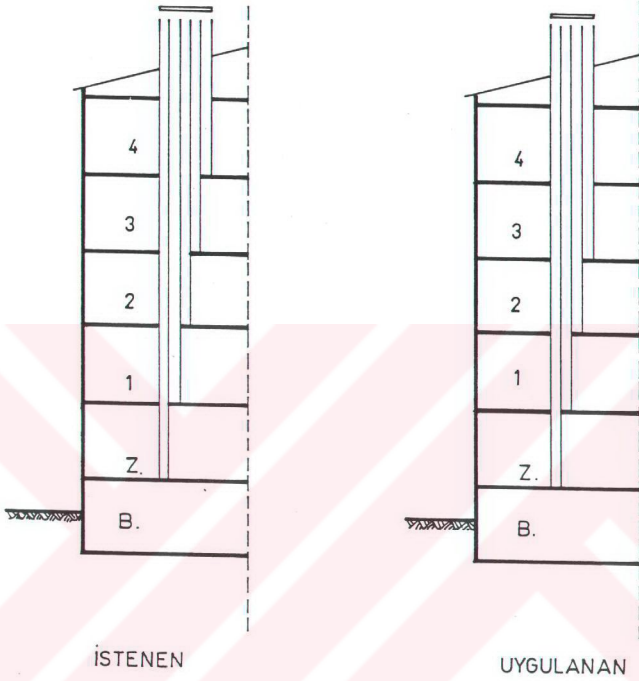
3.8.1. DUMAN (ATES) BACALARI

Konutların ekonomik olması açısından sobalı tasarım yapılmıştır. Tek yerde yanan sobanın tüm evi ısıtması böylece ekonomi sağlanması ilkesinden yola çıkılarak konut imkan nispetinde tek soba ile ısınacak şekilde planlanmıştır. Uygulamada da planlamaya uyulmuş sadece oturma odalarına baca yapılmıştır. Bu nedenle bacanın çekiş gücünün çok iyi olması gerekmektedir. Az yer kaplamasına, ekonomik olmasına ve ısı kayıplarını minimuma düşürmesine rağmen shunt baca uygulanmamış normal baca uygulaması yapılmıştır. Normal bacada her katın özel bacası olması gerekirken çok fazla olmamasına karşın iki bacanın biraraya bağlandığı gözlenmektedir. (Şekil 10) Bunun sonucu baca kesiti iki sobayı çekmek için yetersiz olduğundan sobaların düzgün yanmadığı, tütüğü, tavan ve duvarların is içinde kaldığı, yandığında verimin çok düşük olduğu gözlenmektedir. (Fotoğraf 16) Soba sık sık tütüğünden, evin içinde yaşayanların sağlığı açısından tehlike oluşturmaktadır. Ayrıca sadece oturma odasında yanan soba tüm konutu yeterli derecede ısıtamamaktadır.

Bacalar yapının, dış duvarına yapılmamış, iç duvarına yapılmış ve böylece bacanın soğuması önlenmiştir. Ayrıca teras çatı değil ahşap eğimli çatı uygulaması yapılarak bacalar soğuğa karşı korunmuş, baca sıcaklığının aniden soğuması engellenmiştir.

Bacaların uzun kenarı çatı eğimine paralel düzenlenerek az su etkisine mahruz kalması sağlanmıştır.

Bakanlık tarafından hazırlanan uygulama projeleri tek tiptir. Bölgelere ve yörelere göre proje alternatifi olmadığından bacalarda hakim rüzgara, ters hava akımlarına uymak mümkün olmamıştır.



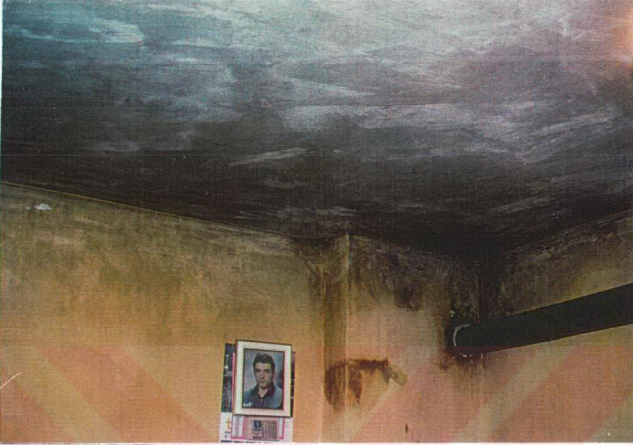
Şekil 10

3.8.2. HAVA BACALARI

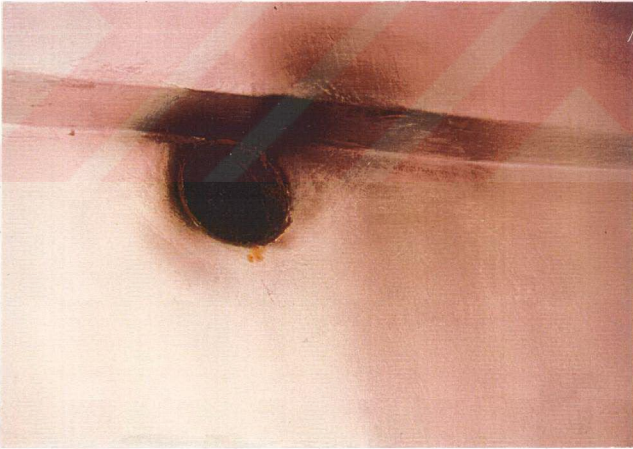
Banyo ve wc'ler aydınlık cepheye baktığı için hava bacası yapmaya gerek kalmamıştır.

3.8.3. HAVALANDIRMA BACALARI

Mutfaklarda aspiratör veya davlumbaz için havalandırma bacası tasarlanmış fakat uygulanmamıştır. Buhar çıkışını sağlamak amacı ile kullanıcı dış duvar elemanına gerekli aracı uygulamıştır. (Örneğin ; vantilatör)



Fotoğraf 16



Fotoğraf 17

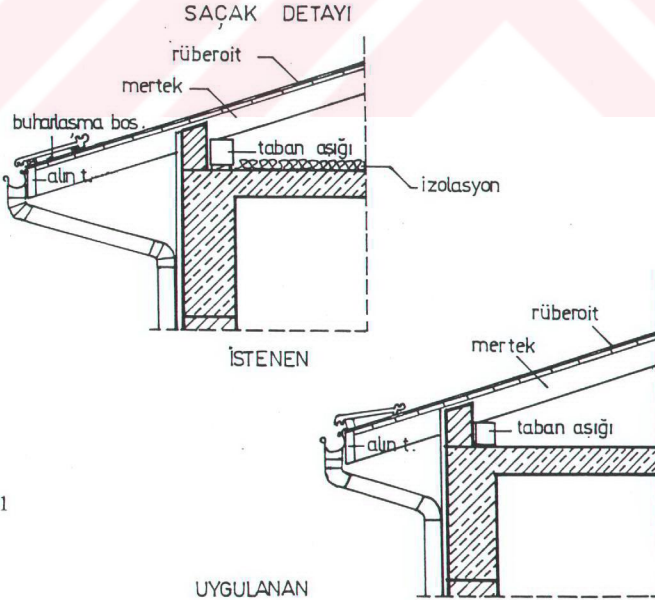
3.9. ÇATILAR-ÇATI ÖRTÜLERİ

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca tespit edilen uygulama yönetmeliği ve 3. sınıf inşaat standartlarına bağlı kalınarak basit konstrüksiyon üzerine marsilya tipi kiremit uygulanmıştır. Eğimine göre; iki eğimli çatı (beşik çatı), nadiren kırma çatı, konstrüksiyonuna göre; oturma çatı yapılmıştır. Çatı onarımı için çatıya çıkmak amacıyla 0,50x0,60 cm. ebatlarıyla kapaklı delik bırakılmıştır. Fakat deliğe nasıl ulaşılacağı çözülmemiştir.

İlk iki sıra kiremit tel ile bağlanması, diğer sıralar birer sıra atlanarak bağlanması gerektiği halde uygulamada önemsenmediğinden, kiremitlerde kayma, kaymadan dolayı da kırılmalar gözlenmektedir.

Isı ve su yalıtımı düşünülmemiştir.

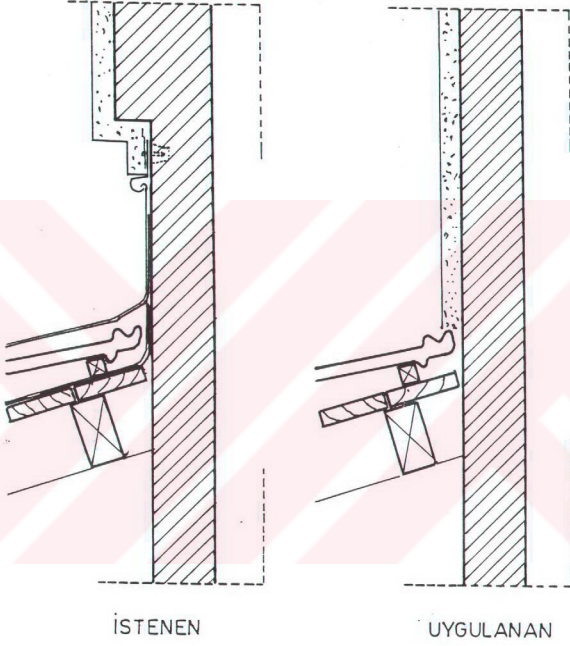
Saçaklar projede 70 cm genişliğinde gösterilmiştir. Uygulamada ise yaklaşık 30 cm. civarında yapılmıştır. (Şekil 11) Ahşap saçak ile duvar sıvası bitişleri uygulama hataları içermektedir.



Şekil 11

3.9.1. TENEKECİLİK İŞLERİ

Baca etrafına çinko döşenmediğinden çatıya su sızmaları gözlenmektedir.
(Şekil 12)



BACA DİBİ DETAYI

Şekil 12

3.10. ÇATI KATLARI

Projelendirme aşamasında inşai zorluklar sebebiyle çatı katı düşünülmemiştir.

3.11. ISLAK HACİMLER

3.11.1. BANYO

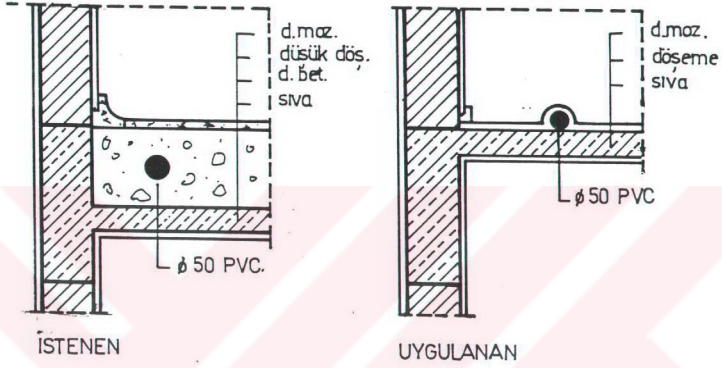
Kullanılan malzeme açısından bakanlık tarafından tespit edilen uygulama yönetmeliği ve 3.sınıf inşaat standartlarına uyularak banyolarda yerdöşemesi olarak mozaik kaplama, duvarlarda yaklaşık 150 cm. yüksekliğinde 15x15 cm.boyutunda fayans uygulaması yapılmıştır.Klozet, hela taşı veya küvet düşünülmemiş, elleri yıkamak için lavabo, iki tekli musluk (biri sıcak biri soğuk), özel yıkamayı sağlamak amacıyla olduğu tahmin edilen, yerden yaklaşık 60 cm. yüksekliğinde biri sıcak biri soğuk su musluğu olan iki tekli musluk konulmuştur.(Fotoğraf 18) Yönetmelikte istendiği gibi yıkanma amacına ayrılan özel bir bölüm, duş ve ısıtma aracı görülmemiştir.Konut sakinlerinden edinilen bilgilere göre; ısıtma amacıyla konulan soba yer kapladığı için sonradan iptal edilmiş, kendi şartlarıyla şofben tesisatı yaptırmışlardır.

Banyolarda klozet, hela taşı düşünülmediğinden düşük döşeme yapılmamıştır.Mozaik döşeme yapılırken tahminen eğim yönüne dikkat edilmediğinden bazı konutlarda su yer süzgecinin tersi yöne gitmekte, döşemede su birikmeleri gözlenmektedir.

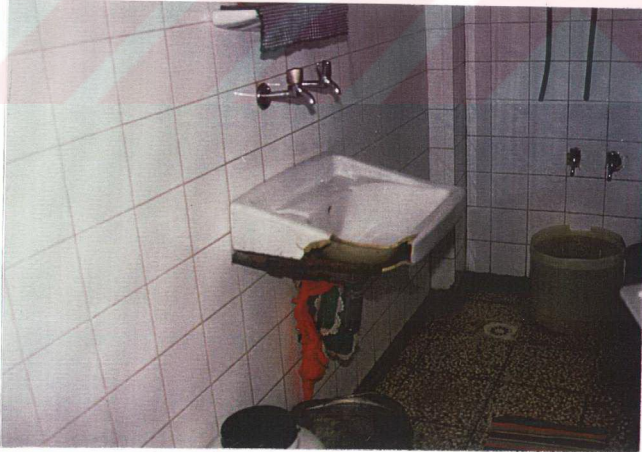
Banyo tavanlarında özellikle pis su kolonu çevresinde su sızıntısı, badanada dökülme, sıva düzgün yapılmadığından PVC etrafında sıvasız kısımlar gözlenmektedir. Konutta yaşayanlar tarafından bez parçası ve kağıtlarla kapatılmıştır.(Fotoğraf 19-20) Tahminen dösemeye su yalıtımı yapılmamıştır.

Binalar tasarlandığı dönemde çamaşır makinası pek yaygın olmadığından çamaşır makinası yeri, temiz-pis su tesisatı düşünülmemiştir. Çamaşır makinası konulunca banyonun kullanımı zorlaşmıştır.

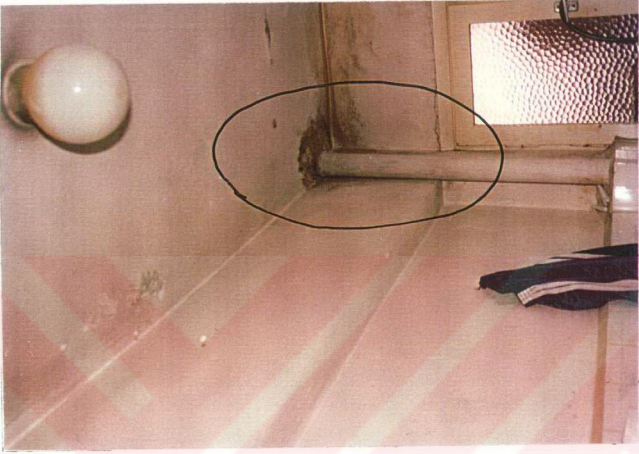
Dairelerin birinde döşeme içine yerleştirilmemiş olan pis su gideri zemin kaplaması olan mozaik ile kapatılmaya çalışılmıştır. Dökülen mozaik'in kalınlığı yetersiz olduğundan döşemede o bölgede yükseklik görülmektedir. Şekil 13)



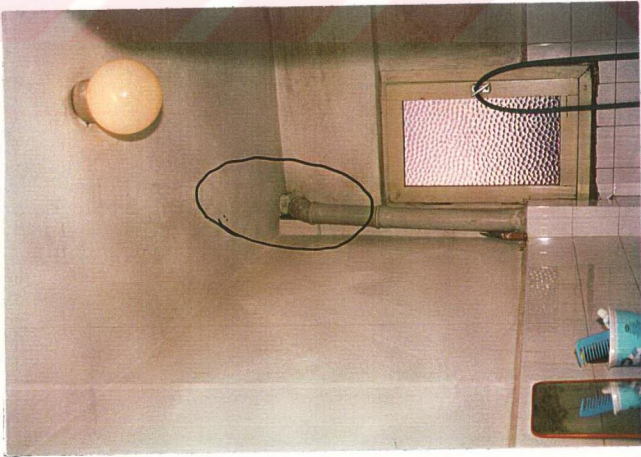
Şekil 13



Fotoğraf 18



Fotograf 20

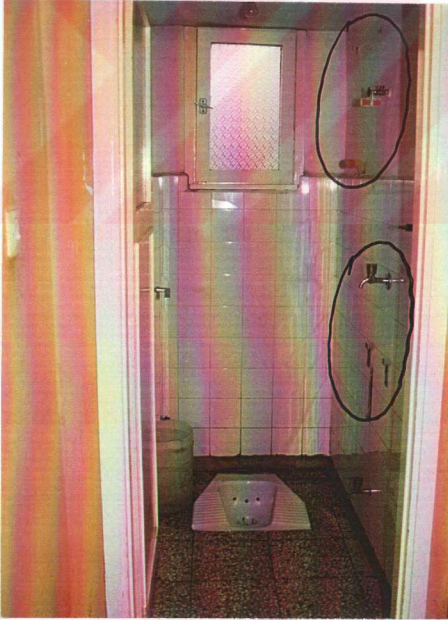


Fotograf 19

3.11.2. WC.

Bakanlıkça tespit edilen Uygulama Yönetmeliği ve 3. sınıf inşaat standartlarında belirtilen malzemeler aynen kullanılmıştır.Yere mozaik döşeme kaplaması ya da karo mozaik, duvara yerden itibaren 9 sıra 15x15 cm. boyutunda fayans, mozaik süpürgelik, alaturka hela, el yıkamak için 28x35 cm. lavabo kullanılmıştır.Fakat , wc kapısı projedeki gibi dışa değilde içe açıldığından lavaboya çarpmaktadır.Lavabo rahat kullanılmadığından bazı konutlarda iptal edilmiştir.Piyasa malı rezervuar kullanıldığı için işlevini yerine getirmemektedir.(Fotoğraf 21) Malzeme doğru olmasına rağmen işçiliği kötü yapılmıştır. Taban ve pencere kenarlarındaki fayanslar kötü kesilmiş, hela taşı etrafında mozaik döşeme kötü, bazı bölümde eksik döşenmiş ve siyah çimento ile kapatılmıştır.

WC'lerde düşük döşeme yapılmış fakat yalıtım düşünülmemiştir.



Fotoğraf 21

3.12. TESİSAT

3.12.1. SİHHİ TESİSAT

Sihhi tesisatta genellikle yönetmelikte istenen malzemeler kullanılmıştır.Fakat maliyeti düşürmek için işi bilmeyen düz işçi, kalifiye olmayan eleman çalıştırılmış, malzeme oranlarında oynanmış, kısıtlama yapılmış, kötü sonuçlar elde edilmiştir.

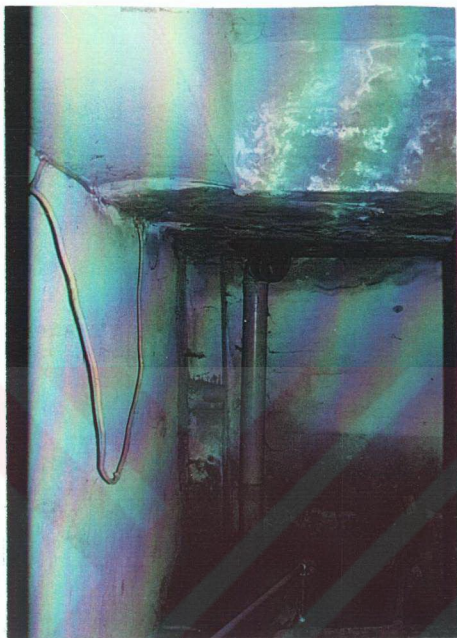
Çatıya gelen yağmur ve kar suyunu uzaklaştırmak için yapılan yağmur iniş boruları sokl hizzası ya da daha yüksekte kesilmiştir.Pikdofen konulmamıştır.(Şekil 14) (Fotoğraf 4)

Dairelerden bodrum kata inen pis su kolonlarından ve düşük döşemeden gelen su sızıntısı ve pislikten dolayı bodrum katta rutubet, boyalarda kabarma, sıvalarda dökülme gözlenmektedir.Suyun geldiği kömürlükler kullanılamayacak durumdadır. (Fotoğraf 22)

Bazı binalarda balkon gideri yağmur iniş borusuna bağlanmadığı için direkt yolla, bahçeye akmaktadır.(Fotoğraf 23-24)

Banyo ve welerde pis su iniş kolonu ile iç tesisatın birleştiği noktalarda büzlerin iyi oturmamasından ,conta iyi sıkıştırılmadığından, akemi yetersiz ya da hiç kullanılmadığından kısaca; uygulama hatalarından dolayı alt katlarda su sızıntısı ve tavan kirecinde dökülme gözlenmektedir.(Fotoğraf 20)

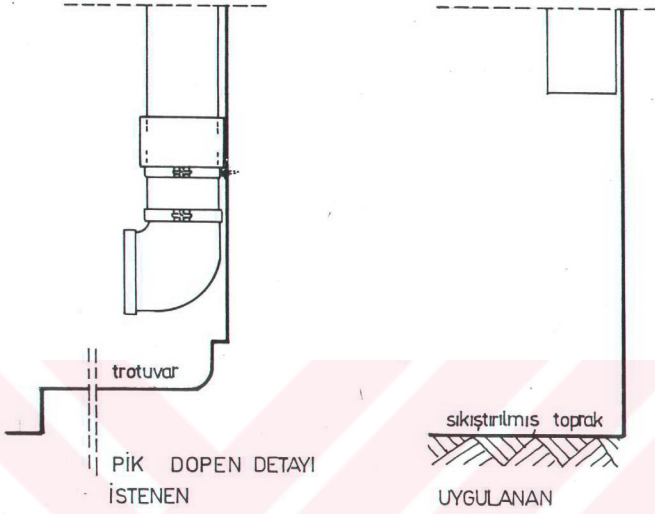
Banyoların bir çoğunda yer süzgeci suyu çekmemekte, ufak bir çöpte tıkanma , geri tepme gözlenmektedir.Bu da pis su giderinin eğim yönüne dikkat edilmemesinden kaynaklanmaktadır.Düşük döşeme olmadığından PVC'ye eğim vermek zorlaşmaktadır.



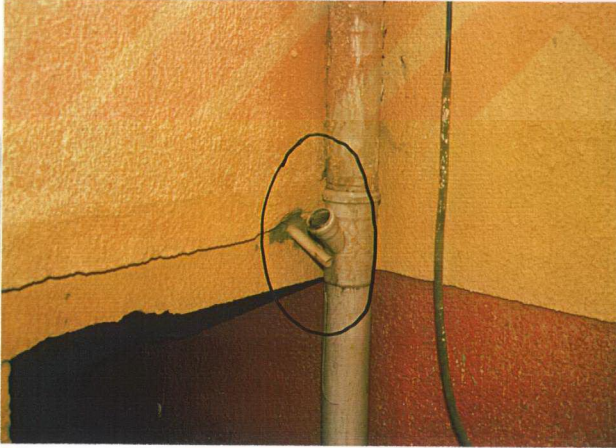
Fotoğraf 22



Fotoğraf 23



Şekil 14



Fotograf 24

3.12.2. ELEKTRİK TESİSATI

İnşaat aşamasında yeterli sayıda (priz, tv. vs.) elektrik tesisatı, telefon için tesisat çekilmediğinden konut sakinleri ihtiyaçları oranında sıva üzerinden elektrik tesisatı çekmişlerdir. Tesisat kutularının tedbirleri alınmamış, buvat kapakları, kablo uçları açıkta olduğundan tehlike teşkil etmektedir. (Fotoğraf 25)



Fotoğraf 25

3.13. KULLANIMDAN KAYNAKLANAN YAPISAL EKLENTİLER

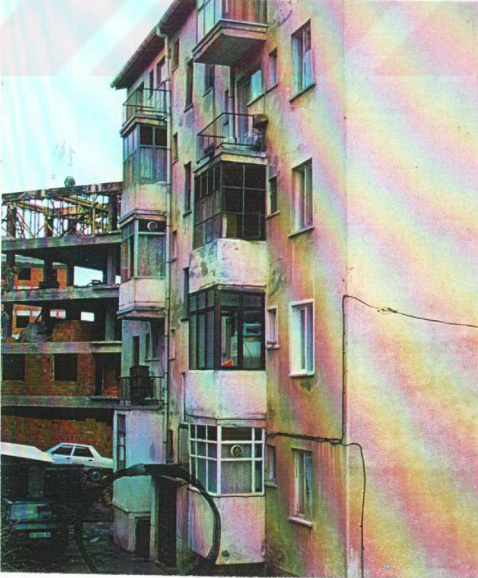
775 Sayılı Gecekondu Yasası doğrultusunda gecekondulaşmayı önlemek amacıyla kurulan Gecekondu Önleme Bölgeleri'nde uygulanmak üzere 1102 B ve 1010 A tip projeleri tasarlanmıştır. 1010 A tip projeler ihtiyaca cevap vermemesinden dolayı 1102 B tipi projeler Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve kooperatiflerce çok daha fazla uygulama alanı bulmuştur.

1102 B tipi projeler; fiziksel çevre verileri belli olmayan, yerleriyle beraber içinde buldukları iklim koşulları, topoğrafik durumlar, kentsel durumlar, zamansal boyutlar ve kullanıcıların belirsiz olduğu bir ortamda tasarlanmış, ülkenin çeşitli yerlerinde uygulanmıştır. Uygumadan sonra kullanım aşamasında tasarımcılarca belirsiz olan yanlar belirginleşmiştir. Çıkarı en uzun süreli olan kullanıcılar tasarım aşamasında olduğu gibi uygulama aşamasında hiçbir müdahale, denetleme olanağına sahip olmadığı için, 1102 B tip projelerin uygulanmalarından sonra kullanıcı ve konut birim ilişkileri açısından olumsuzluklar ortaya çıkmıştır. Bunun sonucu olarak; konut sahipleri içinde yaşadıkları mekanı kendi gereksinimlerine uygun bir biçime sokma yoluna gitmişlerdir. Balkonlar odaya çevrilmiş, yaşama mekanına mutfağa katılmış, yapının bütününde eklentiler yapılmıştır. (Fotoğraf 26) Şahısların içinde yaşadıkları mekanları kendi ihtiyaçları doğrultusunda değiştirmesi sonucu; görsel açıdan kentlerin fiziksel mekanı olumsuz yönde etkilenmiş, yapısal problemler ortaya çıkmış ve sağlıklı gecekondular oluşmuştur. (Fotoğraf 26-27-28)

Balkonların yaşama mekanına katıldığı değişiklikleri konut sahipleri kişisel karar ve çabalarıyla yaptıklarından, görsel olarak olumsuz bir görünüm doğmaktadır. İnşaat kalitesi düşük olduğu ve balkonlar tasarlanırken sadece balkon işlevinde düşünüldüğü için statik hesaplar dışında yük gelmesi sonucu sehim ve çatlamalar gözlenmektedir. Şahıslar balkonları yaşama mekanına katmış olmalarına karşın, yapısal kaygılarından dolayı gerektirdiği şekilde kullanamamaktadır . Bu kısımlara fazla yük

yüklenmemesine özen göstermektedirler. Çatı bitişlerinde kapatılan balkon ile çatı birleşme noktaları problem çıkarmaktadır. Örneğin, çözümü olanaksız yağmur giderleri gizli derelerle geçirildiğinden yapı sürekli olarak su alan bir duruma gelmiştir. (Fotoğraf 28)

Bazı Gecekondu Önleme Bölgeleri'nde (özellikle Esenkent GÖB) tasarımın kullanım aşamasında temel ihtiyaçlara cevap vermemesi sonucu, konut sahiplerinin genel kararıyla binalara ciddi yapısal eklentiler yapılmıştır. Binalar, giriş cephesinde bahçeye doğru neredeyse m²'lerinin yarısı kadar betonarme-karkas olarak büyütülmüştür.(Fotoğraf 27-28-29-29) Bu eklentilerde inşaat kalitesinin Bakanlığın uygulamasını yaptığı binalara oranla çok daha iyi olduğu gözlenmektedir. Bu nedenle ve farklı süreçlerde uygulama yapılması sonucu bina cephelerinde, özellikle sıva bileşimleri olumsuz görüntüler ortaya çıkarmaktadır. Mutfak ve banyo mekanı karanlıkta kalmış, hava bacası yapılmıştır. Tasarım aşamasında mekanlar eklenebileceği düşünülmendiğinden, eklenen bölüm ile konut arasında geçişlerin iyi tasarlanmaması sonucu, ek mekanlar kazanılırken iç sirkülasyonda kayıp alanlar ortaya çıkmıştır.



Fotoğraf 26



Fotoğraf 27



Fotoğraf 28



Fotoğraf 29



Fotoğraf 30

4.BÖLÜM

SONUÇ

Olası gecekondü yapımlarını azaltmak ve gecekondusu yıkılacak olanlara barınak sağlamak amacıyla oluşturulan GÖB konutları, sorunu çözmek yerine daha başka bir boyutta bir sorun olarak görülmekte olup,

Sorun:

A.Nicelik açısından yetersizlik

B.Nitelik açısından yetersizlik

olarak karşımıza çıkmaktadır.

A. Nicelik Açısından Yetersizlik

GÖB uygulamaları hızlı gecekondulaşma-yavaş yapım ikileminde sayısal olarak, gereksinimleri karşılamaktan uzak kalmıştır.

B. Nitelik Açısından Yetersizlik

İstanbul'da yapılması planlanan GÖB konutlarının bir kısmı inşaa edilebilmiş olup, Bakanlık tarafından yaptırılan bu konutların projelendirme ve uygulama aşamalarında istenen standartlar 2. ve 3. bölümlerde ayrıntılı olarak irdelenmiştir. Elde edilen sonuçları nitel yetersizlikler olarak şöyle sıralayabiliriz:

*Bakanlık yıllardır ürettiği konutları ne üretirken ne de daha sonra belli zaman aralıklarında herhangi bir değerlendirmeye tabi tutma gereğini duymamıştır. Bu da yapılan yanlışların tekrarlanmasına neden olmuştur.

*Bayındırlık ve İskan Bakanlığı GÖB'lerinde ve 1102 B kod nolu tip proje uygulamasını yapmıştır. 1102 B kod nolu tip projeler; fiziksel çevre yerleri buldukları iklim koşulları, topografik durumlar, kentsel durumlar, zamansal boyutlar ve

kullanıcıları belirsiz olduğu bir değerlendirmeyle oluşturulmuştur. Projeler ülkenin çeşitli yerlerinde uygulandıktan sonra tasarımcılarca belirsiz olan yanları belirginleşmiştir.

*Çıkarı en uzun süreli olan kullanıcılar tasarım aşamasında olduğu gibi uygulama aşamasında hiçbir müdahale, denetleme olanağına sahip olmadığı için, projelerin tatbik edilmesinden sonra kullanıcı ve konut birim ilişkileri açısından olumsuzluklar ortaya çıkmıştır. Bunun sorucu olarak konut sahipleri içinde yaşadıkları mekanı kendi gereksinimlerine uygun bir biçime sokma yoluna gitmişlerdir. Yapılara eklentiler yapmışlar, görsel açıdan kentlerin fiziksel mekanı olumsuz yönde etkilenmiş, yapısal problemler ortaya çıkmıştır.

*Gecekondu Önleme Bölgeleri'yle birlikte gecekondu geçmiştiki kültür birikimini yok sayıp apartman yaşama biçimine zorlanınca kültür kopukluğunun getirdiği sosyal konutlar ortaya çıkmıştır. Nitelik yönünden bu konutlar, kırsal yaşam kültüründeki kullanıcıların gereksinmelerine ve değişimlerine yanıt verememiştir. Farklı bir yaşam biçiminden gelip bir değişim süreci içine girmiş kesimler Bakanlığın sağladığı konutlarda sürekli huzursuzluğu ortadan kaldırmak için, içinde yaşadıkları mekanı taleplerine uydurmaya çalışmışlardır.

*Tasarım aşamasında konutta yaşayana mekan değiştirme, büyütme imkanı düşünülmeyeceği için, gereksinmelerini karşılayacak yapısal ekler ile mevcut konut arasında geçişler tasarlanmamıştır. Ek mekanlar kazanılırken iç sirkülasyonda kayıp alanlar ortaya çıkmıştır.

*Hiçbir GÖB'sinde yaşayan nüfusun gereksinmelerini gidermek ve de sosyal-teknik altyapıda ve yapısal uygulamada ortaya çıkan sorunları çözmek amacıyla ilgili kurumun denetiminde bir yönetsel birim bulunmamaktadır.

*775 Sayılı Yasa'ya göre , GÖB'lerinde yapılan ve dağıtılan konutlar yirmi

yıl süre ile kiraya verilemez ve devredilemez. Ancak İstanbul'da 4.GÖB'sinde yapılan bir araştırmanın sonuçlarına göre, konutların %12,32'sinin kirada olduğu ve yanışın giderilmesi için İstanbul İl İmar Müdürlüğü'nce hiçbir çalışma yapılmadığı saptanmıştır. Bu sorunlar yönetim hiyerarşisi içinde gerektiğince örgütlenememekten ve bunun getirdiği denetimsizlikten kaynaklanmaktadır.

*Yapılan analizler sonucu yapım sırasında Bakanlıkça üstlenilen denetleme mekanizmasının hiç çalıştırılmadığı en önemli sonuç olarak ortaya çıkmıştır. Uygun olmayan standart dışı gereç ve işçilik yapılan uygulamalarda açıkça belli olmaktadır.

Kısacası; pilot bölge seçilen GÖB'lerinde yapılan konutlar sosyal standartların altında nitelikleriyle gecekonduya alternatif olmaktan uzak kalmışlar, devlet eliyle katlı gecekondular halini almışlardır.

ÖNERİ:

*GÖB'deki konut uygulamalarında, kullanıcı gereksinimleri dikkate alınarak, bölgesel verilere dayalı ve uygun gereç belirlemesi yapılmış projeler üretmek,

*Sosyal-teknik sorunları çözmeyi amaçlayan ilgili kurumun denetiminde birimler oluşturmak,

*Yapım süresini kısaltmak ve yapı niteliğini artırmak için gerekli yasal ve yönetsel düzenlemelere gitmek,

*Günün koşullarına göre uygulama standartları ve yönetmeliği yeniden düzenlemek, sonuç önerileri olarak sayılabilir.

KAYNAKÇA

- ADAM, Mehmet ; Yarışma Üzerine Görüş ve Eleştiriler,
Mimarlık Dergisi 82 / 8-9, sayfa, 32
- ADAM, Mehmet ; Kapitalistleşme Sürecinde Gecekondu,
Mimarlık Dergisi 78 / 3, sayfa, 32
- AKSOYLU, F ; Barınaksızlara Ev Programı ve Gecekondu,
Mimarlık Dergisi 1985 / 9, sayfa, 4
- ARSLAN, Rıfki ; Gecekondulaşmanın Evrimi,
Mimarlık Dergisi 89 / 6 , sayfa, 34
- BALKAN, Erhan A ; Yarışma Üzerine Görüş ve Eleştiriler,
Mimarlık Dergisi 82 / 8-9, sayfa, 39
- BAYHAN, İrfan ; Türkiye’de Şehir Planlaması Sorunları ve
Şehirleşme Olgusu Karşısındaki Çelişkiler,
Yıldız Üniversitesi Yayınları No:4,İSTANBUL 1981
- Prof. Y. Mimar ÇELEBİ,Rıfat; Yapı Elamanları I-II
- ÇELİK, Aliye Pekin ; Gecekondu’ dan Sosyal Konuta Geçiş Üzerine Araştırma,
Mimarlık Dergisi 70 / 8
- Yrd.Doç. Dr. DİNCEL;Halil ; Gecekondu’nun Potansiyeli,
Arş.Gör.ERDOĞAN, Nevnihal Mimarlık Dergisi 89 / 6 s.y.41

- EREKEN, Deniz ; Planlama Sürecinde İstanbul'da Konut Alanlarının Gelişimi, Mimarlık Bölümü Doç. Dr.
- Prof. Dr. GEREY ; 7 Ekim 1992, Cumhuriyet
- Y.Mimar GÖRGÜLÜ, Zekai ; İstanbul'da Gecekondu Önleme Bölgeleri, Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul 1982
- Y.Mimar GÖRGÜLÜ, Zekai ; Gecekondu Önleme Bölgelerine İlişkin Yasa Değişikliği Hazırlanırken, Mimarlık Dergisi 1983 / 5-6 sayfa,33
- GÜREL, Sümer ; "Gecekondu Önleme Üzerine" Mimarlık Dergisi 1983 / 5-6, sy. 31-32, Ankara 1983
- İNKAYA, Yılmaz (D.G.S.A.) ; Mimarlık Forum 72 / 9
- Mimar KADIOĞLU, İdil ; Sosyal Konut Politikası Kavramı Açısından Alan Standartları , Fen. Bil. Y. L.
- Prof. Dr. KELEŞ, Ruşen ; 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, Kasım 1983, Gerçek Yayınevi
- Prof. Dr. KELEŞ, Ruşen ; Kentleşme ve Konut Politikası 1984, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, Yay:540
- Prof. Dr. KELEŞ, Ruşen ; Kentleşme Politikası , 1990 , İmge Kitabevi

- Prof. Dr. KELEŞ, Ruşen ; Gecekondu Sorunu ve III.Plan ,
Mimarlık Dergisi 1972 / 10, sy. 27
- KÜÇÜK, Yalçın ; Planlama, Kalkınma ve Türkiye, Gerçek Yayınevi,
İstanbul 1971, sy.218
- MAZLUM, Süleyman ; Gecekondu Sorunu, Mimarlık Dergisi 89 /6 , sy.40
- ONAT, Esen ; Yarışma Üzerine Görüş ve Eleştiriler,
Mimarlık Dergisi 82 / 8-9 , sy.36
- Doç.ÖZGEN Kaya ; Konut Sorunu , Yapı Dergisi 1992 / 125 sy.50
- Y.Mimar ÖZSOY, Ahsen ; Gecekondu Biçimlenme Süreci ve Etkenlerin Analizi
- Y.Mimar Dr. PULAT, Gülçin ; Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal
İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları, 1991, Kent
Kop. Yayınları
- SELÇUK, İlhan ; 1 Nisan 1994 Cumhuriyet Yapı Dergisi 1994 / 150, sy 18
- SUHER, Hande ; Sağlıklı Sağıklaştırmıyoruz ?
Mimarlık Dergisi 89 / 6, sy. 42
- Doç. Dr. ŞENYAPILI, Tansı ; Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu, ODTÜ
Mimarlık Fakültesi Yayınları, No : 27 Ankara 1978
- Doç. Dr. ŞENYAPILI, Tansı ; Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi (1923-1960),
Kent Koop. Yayınları

* Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mesken Müdürlüğü, 775 Sayılı Gecekondu Yasası ve Uygulama Yönetmeliği, Ankara 1979

* III. Beş Yıllık Kalkınma Planı (ÜBYKP) Ankara 1973

* Büyük Larousse Sözlük ve ANSİKLOPEDİSİ, cilt 9, say. 4451, Kanun No : 3414, T.C. Resmi Gazete 1988, sayı 19751

* Meydan Larousse (EK)

* Meydan Larousse Büyük Lugat (EK)

* Mimarlık Dergisi ; İmar ve Gecekondu Kanunları, 72 / 9

* Mimarlık Dergisi ; Sağlıklı Kentleşme, Sağlıklı Yapılaşma, 89 / 4, sy.36

* Mimarlık Dergisi ; Toplu Konut Sempozyumu, 92 / 2 , sy.24

* Yapı Dergisi ; Gecekondu, say.138, say.53

* Yapı Dergisi ; Türkiye'nin Konut Sorunu, say.138, sy.24

* Yapı Dergisi ; Çarpık Kentleşme, say.113,
İstanbul ve Planlama Sorunları

* Yapı Dergisi ; İmar Affı, say.118, sy.34

* Yapı Dergisi ; Toplu Konut Yasası, sayı 125, say.50

* Yapı Dergisi ; Sayı 147, ¹¹⁶ Yerel Seçimlere Doğru İst. Panoraması

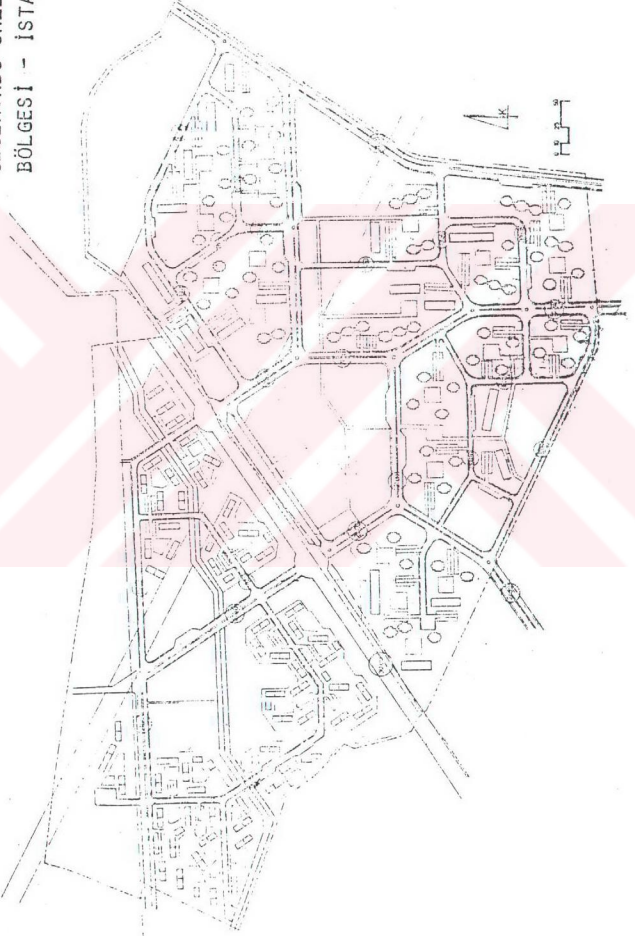
* Yapı Dergisi ; Sayı 150, sy.5



EKLER

- * İSTANBUL'DA BAKANLIKÇA UYGULAMASI YAPILAN GÖB'LERİN YEREL İMAR PLANLARI
- * GÖB'LERDE UYGULAMASI YAPILAN 1102 B KOD NOLU PROJENİN PLAN.KESİT VE GÖRÜNÜŞLERİ

ŞERİFALİ ÇİFTLİĞİ
GEÇEKONU ÖNLEME
BÖLGESİ - İSTANBUL



KARTAL - DOLAYIBA.I.
GECEKONU ÖNLEME
BÖLGESİ - İSTANBUL



5 1 : 1000



ÖRNEK MAHALLESİ
GECEKONU ÖNLEME
BÖLGESİ - İSTANBUL



MALTEPE - GÜLSUYU
GECEKONDU ÖNLEME
BÖLGESİ - İSTANBUL



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Öznur Aras
Doğum Tarihi : 27 Şubat 1969
Doğum Yeri : Tekirdağ
Medeni Durumu : Bekar

Eğitim Durumu :

İlkokul : 1975-1980 İnönü İlkokulu
Ortaokul : 1980-1983 Namık Kemal Lisesi
Lise : 1983-1986 Namık Kemal Lisesi
Üniversite : 1987-1992 Yıldız Üniversitesi Mimarlık Bölümü

İş Tecrubesi :

Stajlar : 1988 yaz dönemi Mimarlık Bürosu - Tekirdağ
1989 yaz dönemi Demirkaya İnşaat Mimarlık Bürosu
1990 yaz dönemi Bayol İnşaat Beyazköy Şantiyesi

Aktif Çalışma : 1990 Atilla Mimarlık Bürosu

1991 Ar Mimarlık Dekorasyon Bürosu
1991 Ağustos-..... Sağlam İnşaat Şantiye
1993 Yıldız Teknik Üniversitesi Peyzaj Düzenlemesi
1992 Büyük Ada'da konut dekorasyonu (170 m2.)
1993 Aralık-1994 Eylül Erenköy'de Bekir Sağlam konutu dekorasyonu
1994 Temmuz-Ağustos Göztepe'de Zeki Kotan evi dekorasyonu
S.S.990 Özlem Yapı Kooperatifi Kontrol Şefliği (60 daire, Yeni Levent)
Pendik'te işhanı inşaatı kontrol şefliği
Sağlam Sitesi 50 konutun kontrol şefliği
Süheyla-Cemile Sağlam İlköğretim Okulu Projesi ve Uygulaması