

Y. T. Ü. Mimarlık Fakültesi

Toplu Konut Olgusu ve Sertifikalı Satış

Zinnur Büyükgöz

Yüksek Lisans Tezi

R. 151
345

T. C.

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ

MİMARLIK FAKÜLTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ŞEHİR ve BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ

min

17 000 TL

TOPLU KONUT OLGUSU
VE
SERTİFİKALI SATIŞ MODELİNİN
İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN: ZINNUR BÜYÜKGÖZ

YÜRÜTÜCÜ: PROF. DR. ORHAN GÖÇER

İSTANBUL - 1990

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
GENEL KİTAPLIĞI

Kot : R 151
Alındığı Yer : Fen Bil. Enst. 345
Tarih : 14.12.1990
Fatura : ---
Fiatı : 14.000 TL
Ayniyat No : 1/38
Kayıt No : 47433
UDC : 72 378.242
Ek :



+

T. C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
MİMARLIK FAKÜLTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR ve BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ



TOPLU KONUT OLGUSU
VE
SERTİFİKALI SATIŞ MODELİNİN
İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
HAZIRLAYAN: ZİNNUR BÜYÜKGÖZ
YÜRÜTÜCÜ: PROF. DR. ORHAN GÖÇER



İSTANBUL - 1990

İ Ç İ N D E K İ L E R

A- KENTLEŞME

1. Tanım ve tarihsel gelişimi
2. Sanayi Kentleşmesinin Karakteri
3. Kentleşme Nedenleri
 - a- Ekonomik ve Teknolojik Nedenler
 - b- Siyasal ve Sosyal Nedenler
4. Az gelişmiş Ülkeler ve Hızlı Kentleşme
5. Kentleşme Politikaları
6. Türkiye'de Kentleşme

B- KENTLEŞME VE KONUT SORUNU

1. Kentleşme ve Konut Sorununun İncelenmesi
2. Konut Açığı ve Konut Talebinin İncelenmesi

C- KONUT SORUNUNUN GELİŞİMİ

1. Konut Sorununun Kavranması
 - a- Algılamada Çeşitlilik
 - b- Tutarlılık ve Çelişkiler
2. Toplumsal Konut Politikaları

D- TOPLU KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ

1. 20.yy. Başlarında Toplu Konut Hareketleri
 - a- Toplu konutta Sosyal Ütopik yaklaşım
 - b- Sovyetlerde İlk Toplu Konut Çalışmaları
 - c- Almanyada Toplu Konut Çalışmaları

d- Toplu Konut ve Corbusier

2. Toplu Konut Sanayii ve Az Gelişmişlik

a- Az Gelişmişler

b- Gelişmişler

c- Türkiye ve Toplu Konut Teknolojisi

3. Kapitalistleşme sürecinde Toplu Konut Olgusu

a- Konut Ürününün Özellikleri ve Toplu Konut üretimi

b- Türkiye'de Toplu Konut Üretiminin Genel Koşulları

E- ÜLKEMİZDE TOPLU KONUT OLGUSUNUN SİYASAL-EKONOMİK VE
SOSYAL KONUMU

A- Toplu Konut ve Kooperatiflerle Devlet İlişkileri

b- Toplu Konutun Yasal strüktürü

F- KONUT EDİNME BİÇİMLERİ

1. Kooperatifler

2. Bireysel Konut Üretimi

3. Yapı Kooperatifleri Konut Üretimi

4. Yap-Sat ı Üretim

5. Toplu Konut Şirketleri İle Üretim

6. Bireysel Gece Kondu Üretimi

G- TOPLU KONUT SORUNLARI

1. Finansman-Kıredİ ve Vergi Sorunları

2. Yönetim, Bakım ve Onarım

3. Planlama Sorunları

a- Kentsel Gelişme Sorunları

b-Toplu Yerleşmelerde Büyüklük Sorunu

c- Mülkiyet Bütünlüğü

H- TOPLU KONUT ÜRETİM VE SUNUMUNDA SERTİFİKALI SATIŞ
UYGULAMASININ BOYUTLARI

1. Sertifikalı satışın Temel Mahiyeti
2. Ülkemiz Ekonomik Yapısı İçerisinde Sertifikalı Satışın avantaj ve Dezavantajı
3. Sertifikalı Satışın Uygulama Yöntemleri ve Yönetmelik Sorunları
4. Sertifikalı Satışın Konut Üretim ve Sunumuna etkileri, Kooperatifcilikle İlişkisi ve Kooperatifçiliğe etkisi
5. Kamu Elinde bulunan Sertifikalı Satışın Özel Sektöre verilmesi ne getirir? Ne götürür?
6. Sertifika ile Satışa sunulacak Konutlarda Kalite Malzeme Standartı, Büyüklük Standartı, Planlama Standartı ve Üretim Teknolojisi Sorunlarının İncelenmesi

I- SONUÇ

- KAYNAKLAR
- ÖZGEÇMİŞ

ÖNSÖZ

Çalışmalarım ve bilimsel araştırmalarım beni yönlendiren, değerli katkılarını hiç bir zaman esirgemeyen değerli hocam Prof.Dr.Orhan GÖÇER'e teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim.

Ayrıca kaynak toplamamda bana yardımcı olan değerli arkadaşlarıma ve başvuruda bulunduğum ilgililere çalışmalarım yardımlarını esirgemeyen amca oğlu Yavuz BÜYÜKGÖZ'e şükranlarımı sunarım.

ÖZET

Dünya Nüfus artışının paralelünde kentleşme karakterinin hızla yayıldığı dünyamızda sanayileşme düzeylerine göre ülkeler kentleşme karakteri sergilemekte ve ülkeler gelişmişlik düzeylerine sosyal, siyasal yapılarına göre çözüm yolları aramakta, uygulamaktadır.

İlk defa sanayileşmenin başladığı batıda beraberinde gündeme gelen kentleşme ve konut sorunu gelişiminde çözüm yöntemlerindeki beraberinde araştırmayı zorunlu kılmış, değişik konumlar arz etmiştir. Batıdaki gelişme çeşitliliğine göre konut sorununada değişik yöntemlerle yaklaşılmıştır. Modül konutlardan sosyal konutlara kadar birçok yöntem uygulanmıştır. Batının gelişimi sonrasında doğu blokundada başlayan sanayileşme bu sorunu beraberinde taşımıştır. Nihayet Cumhuriyetten sonra ülkemizde başlayan sanayileşme süreci hemen arkasından beraberinde getirdiği kentleşmeyi körüklemiş ve hızlı kentleşme süreci içerisinde konut sorunu büyük boyutlara ulaşmıştır. Büyüyen bu sorun karşısında değişik dönemlerde çeşitli konut politikaları üretilmiş ve çeşitli üretim, finansman kaynakları oluşturulmuştur. Günümüzde ulaştığı boyut itibariyle Devletin öz kaynakları ile altından kalkması imkansız durumdadır. Bu evrede devreye sokulan sertifikalı satış ile oluşturulacak finansman kaynağının akılcı ve tutarlı kullanımını sağlayacak yöntem ve gerekli standartlaşmaların mahiyetini açıklamaya çalışan bu araştırma yapılan

analizlerin faydalı olacağı kanaatindeyiz. Tüm bu çalışmalara rağmen konut sertifikasının yeni ve uygulama örneği geçmişte uygulaması olmadığı içinde gerçek boyutunu zaman gösterecektir.

A-1 a. KENTLEŞME

Kentleşme dar anlamda kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını ifade eder. Kentsel nüfus doğal nüfus artışı ve göçlerle artmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde köyden kente göç hızlı olduğundan artışlar daha çok göçlerle sağlanmaktadır.

Ancak kentleşme yalnız bir nüfus hareketi olarak görülürse eksik kavranmış olur çünkü kentleşme olgusu bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimlerden doğan kentleşmenin ekonomi toplumsal, değişimlerde yer vermek gerekir. Kentleşmenin daha geniş bir tarifi ise sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye karşılık olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucu doğuran toplum yapısında artan oranda örgütlenme iş bölümü ve uzmanlaşma oluşturan insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yolaçan bir nüfus birikimidir.

Antik çağların büyüklüklerine ilişkin fazla bilginin olmamakla birlikte M.Ö.6.YY.Babil 350.000 ve iki yüzyıl sonrada SYROCUSE un 400.000 nüfuslu olduğu bilinmektedir. Perikles zamanında Atina daha büyük bir kent idi kuşkusuz antik çağın en büyük kenti 1.500 000 nüfuslu Roma idi. Orta çağların surlarla çevrili kentlerin bir yandan savunma gereksinmelerinin öte yandanda güzel görnme kaygısının etkisi ile içlerine kapanık kentler olmuşlardır. 12.YY.da nüfusu 100.000 aşan kentler parmakla sayılacak kentler parmaklasayılacak kadar azdı. Sanayi devrinin başlangıcında kentlerin ekonomik yapısında başlıca rol oynayan ögeler burjuvalar tüccar ve bankacıları gelişen bir ticaret yaşamı ile sanayi öncesibir dönemin izlerini taşıyan zanaatla bütünleşebilmişti. Bununla birlikte sanayidevrimi yani makinalaşmanın sistemli bir biçimde ve geniş ölçüde sa-

A-1 a. KENTLEŞME

Kentleşme dar anlamda kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını ifade eder. Kentsel nüfus doğal nüfus artışı ve göçlerle artmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde köyden kente göç hızlı olduğundan artışlar daha çok göçlerle sağlanmaktadır.

Ancak kentleşme yalnız bir nüfus hareketi olarak görülürse eksik kavranmış olur çünkü kentleşme olgusu bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimlerden doğan kentleşmenin ekonomik toplumsal, değişimlerde yer vermek gerekir. Kentleşmenin daha geniş bir tarifi ise sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye karşılık olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran toplum yapısında artan oranda örgütlenme iş bölümü ve uzmanlaşma oluşturan insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yolaçan bir nüfus birikim sürecidir.

Antik çağların büyüklüklerine ilişkin fazla bilginin olmamakla birlikte M.Ö.6.YY.Babil 350.000 ve iki yüzyıl sonrada SYROCUSE un 400.000 nüfuslu olduğu bilinmektedir. Perikles zamanında Atina daha büyük bir kent idi kuşkusuz antik çağın en büyük kenti 1.500 000 nüfuslu Roma idi. Orta çağların surlarla çevrili kentlerin bir yandan savunma gereksinmelerinin öte yandanda güzel görünüme kaygısının etkisi ile içlerine kapanık kentler olmuşlardır. 12.YY.da nüfusu 100.000 aşan kentler parmakla sayılabacak kentler parmaklasayılacak kadar azdı. Sanayi devrinin başlangıcında kentlerin ekonomik yapısında başlıca rol oynayan ögeler burjuvalar tüccar ve bankacıları gelişen bir ticaret yaşamı ile sanayi öncesi bir dönemin izlerini taşıyan zanaatla bütünleşebilmişti. Bununla birlikte sanayidevrimi yani makinalaşmanın sistemli bir biçimde ve geniş ölçüde sa-

nayide uygulanması ve zihniyet, davranışların bu yeni kapitalist üretim biçiminin isteklerine uydurulmaya başlanması geleneksel kent yapısını sarsmağa, değiştirmeye ön ayak oldu. Tüm sanayi dalları eski kentlerin dışında enerji kaynakları ulaşım araçları ham madde kaynakları ve insan gücü arzının ucuz ve kolay olduğu yerlerde yerleşmeyi tercih etti fabrikalar yakınında sanayi kapitalizminin simgesi olan işçi kentleri ve gece kondu semtleri doğdu.

Bu halde sanayi devrimisonrasında kentleşme sanayileşmenin bir yan ürünü olarak görünür. Bu özel koşullarda sanayileşme ve kentleşme, ayrılmaz bir biçimde birbirine bağlı olaylardır.

2- SANAYİ KENTLEŞMESİNİN KARAKTERİ

Günümüzdeki kentleşme hareketleri, geçen yüz yılın kentleşme hareketlerinden birkaç noktada ayrılır birkez 19.YY. büyük kentlerden birçoğu hammadde kaynaklarından ve maden havzalarından Avrupa ve Kuzey Amerika ülkelerine dış satım yapılan, buna karşılık o ülkelerden sanayi mallarının satın alındığı ve dağıtıldığı transit merkezleri durumunda idiler. RİO DE JENERİO, BUENOS AİRES, BOMBAY COLCUTTA ve SHANGHAI, yerlive yabancı iş adamlarının toplandığı sömürgeci bir ekonomik ve siyasal düzenin ürünü olan, bulundukları ülkenin çıkarlarına yabancı kentlerdir. Bunlar daim parçası oldukları ekonominin haklıçıkardığından daha büyük kentler olmuştur. Tanınmış bir kent toplum bilimcisi bu kentlerin simgelediği kentleşme biçimine "bağımlı kentleşme" adını vermektedir. Bu günün az gelişmiş ülkelerinden hemen hemen hepsinde gözlemlenen kentleşme biçimi Avrupa ve Kuzey Amerik

kentlerinin sanayiye dayalı kentleşmesinde çok, sömürgecilik çağının kentleşme biçimini andırır. İçinde bulunduğumuz yüz yılın kentleşmesini bir önceki yüzyıldan ayıran önemli özelliklerinden biride çağımızın bir nüfus patlaması çağı olmasıdır.

3- KENTLEŞMENİN NEDENLERİ

1- EKONOMİK VE TEKNOLOJİK NEDENLER

- EKONOMİK NEDENLER

Tarımda modern üretim araçlarının kullanılması makinanın tarıma girmesi tarımsal üretim sürecinin her aşamasında ilkel yöntemlerin terk edilmesi üretimi etkileyen yeni girdilerin artan oranda kullanılması, tarımda çalışmasına gereksinme duyan insan gücü miktarını azaltmaktadır. Kısacası kapitalistleşmiş tarım işletmeleri tarımdaki iş gücünün azalmasını özendirici etki yapmaktadır.

Öte yandan az gelişmiş ülkelerde tarımın verimliliği ve kişi başına düşen tarımsal gelir köylüyü köyünde tutmayacak kadar düşüktür. Gerek bu yetersiz gelirin gerekse toprak sahiplerinin dengesiz dağılımı tarım topraklarının çok parçalanmış olması iklim koşulları ve erozyon bu itici etmenleri güçlendiren faktörlerdir.

- TEKNOLOJİK NEDENLER

gerek sanayi devriminin getirdiği değişiklikleri gerekse tarıma egemen olan şartlar kentleşmenin hızlanmasını teknolojik gelişmelerle birlikte sağlamışlardır. Artan üretimin kentleşmede rol oynaması ürünün kolay ve ucuz taşınmasına sağlayacak teknolojik araçların gelişmesine bağlıdır. 17.YY.sonunda Buhar makinasının bulunmasına kadar., ancak birkaç kentin nüfusu 100.000

aşabilmiştir. Buhar gücü biryandan çeşitli üretim etkinliklerinin fabrikalar yakınındabirikmesine yol açmıştır. Buhar gücünün nüfusu yoğunlaştırıcı etkisine koşut olarak elektrik enerjiside kentleşmeyi başka bir açıdan etkilemiş köylerden kentlere akın eden nüfusu kent merkezinden kentin çevresine doğru dağıtıcı bir rol oynamıştır. Bir yandanda elektrik enerjisinin sanayide artan oranda kullanılması nüfusun ve sanayinin belli merkezlerde toplanmasına yardımcı olmuştur. Kara, Deniz ve Hava ulaşım araçlarındaki gelişmeler yayalar çağının ihtiyaçlarına göre kurulmuş kentlerin işlevini yerine getiremez durumasokmuştur Banliyöleşme ve Metro-polleşme gibi olaylar otomobil çağının ürünleridir.

- SİYASAL VE SOSYAL NEDENLER

SİYASAL NEDENLER

Çeşitli düzeylerde verilen siyasal kararlar yönetim yapısının özellikleri ve hukuk kurumlarından bazıları ve uluslar arası ilişkilerde kentleşmeyi özendirici mülelik taşıyabilir. Yer değiştirme ve yer seçiminin özgürce yapıldığı ilkelere kentleşme daha kolay olmaktadır. Öyleki yönetimde yerelleşmenin kentleşme üzerinde etkili olduğu bilinmektedir.

Toprak sahipliliğini yöneten hukuksal ilkelerin durumu ve bunlarda yer alan değişmelerde kentleşme hareketlerini etkiler Tarım topraklarının büyük kesiminin küçük işletmelerde kimacı olarak çalışan çiftçi ailelerce kullanıldığı ülkelerde kentlere büyük nüfus akımları olur.

-SOSYO-PSİKOLOJİK NEDENLER

Sosyo psikolojik etkenler köy ve kent yaşam biçimleri ölçümleri arasındaki ayrımlardan kaynak alır. Bunlara genellikle

kentlerin çekici özellikleri gözü ile bakılır gerçekten kentlerin sahip olduğu birçok toplumsal ve kültürel imkanlar, hizmetler çok çekicidir. Kentlerin özgür havası daha geniş bir kümeye mensup olmaya mensup olma duygusu kentliolmanın gururunu paylaşma, bu etmenlerin başlıcalarıdır. Kimiyerlerde ise köyden kente göç etmeye belli bir toplumsal aşağılık duygusunun ortadan kaldırarak yükseliş gözü ile bakılır.

4- AZ GELİŞMİŞ ÜLKELER VE HIZLI KENTLEŞME

Az gelişmiş ülkelerin kentleşmesi söz konusu olduğunda hızlı çarpık aşırı, sahte, dengesiz, tekyönlü kentleşme gibi terimlerin kentleşme terminolojisinde sık sık kullanıldığı gödülür. Bütün bu terimlerle özünde kentleşmenin belliözelliklerine dikkat çekilmek istenir. Bunların gerçekte ne olduğu belliülkeler için gerçeği ne ölçüde yansıttığı ne ölçüde bir değer yargısı nüteliği taşıdığı tartışmalara konu olmuştur. Gerçekten hızlıve aşırı terimleri göreceli değer taşıyan terimlerdir. Kentleşmenin hızlı yada belli bir kentleşme derecesindeki bir ülkeye oranla hızlı yada aşırı kentleşmeden söz edildiği belirtilmek zorundadır. Bununla birlikte aşırı, sahte yada hızlı kentleşme terimleri ile tanımlanmaya çalışılan kentleşme özellikleri genellikle bilinmektedir. Bunlar şöyle sıralanabilir.

a- Kentleşmenin demografik bir süreç olarak sanayileşmiş ülkelere oranla hızlı artan hiç olmazsa azalmayan bir yol izlemesi

b- Büyük ve çok büyük kentlerin orta büyüklükteki ve küçük kentlere oranla daha hızlı büyümesi.

c- Kentleşme hareketleri kimi coğrafi bölgelerdeki kentlere yönelmiş olması nedeniyle kimibölgelerin kentleşme oranının düşük düzeyde kalması

d- Kentleşen nüfusun çalıştırılmasına imkan verecek temel sanayi yatırımlarının yapılmasıyüzünden iş gücünün marjinal mesleklerde ve çeşitli hizmet alanlarında yığılması.

5- KENTLEŞME POLİTİKALARI

Kentleşmenin doğurduğu ekonomik toplumsal siyasal ve toprak kullanışı ile ilgili meselelere çözüm yolları bulmak ya bu sorunları teker teker ele alıp her birinin çözümler aramakla yada hepsinin temelini oluşturan ülkenin genel yerleşme düzenini uzunca bir dönemde değiştirmeyi amaçlayan genel politikalar uygulamakla olur. İşte köylerden kentlere olan nüfus akınlarının hızını biçimin coğrafi dağılışını ülkenin kalkınmasına yardım edecek biçimde etkileyen eşgüdümlü politikaların tümüne "Kentleşme politikası" adı verilmektedir.

6- TÜRKİYE'DE KENTLEŞME

Onbinden daha fazla nüfuslu yerlere kent adı verilirse Türkiye'nin kentleşme oranının 1980 yılında %45.4 olduğu görülür. Bu rakam 1985 % 60 civarına yaklaşmıştır. Kentlerimizde yaşamakta olan nüfus miktarı 25.000.000 milyona yaklaşmıştır. Kent tanımında nüfus ölçütü yerine idari statü denilirse bu anlamda kentleşme oranının % 44 e vardığı anlaşılar. Gelişmiş ülkelerde ise kentleşme oranı % 65 in üzerindedir.

E 7 KENTLEŞME VE KONUT SORUNU

1 . Konut Sorunu ve kentleşme

konut ve konutla ilgili çeşitli çalışmalar yapılırken kentleşme olgusunu bundan ayrı düşünmek olanaksızdır.Yani,kentleşme ve konut-konut sorunu birlikte düşünülmelidir.Konuya kentleşmenin tanımını vererek devam edelim.Bir yerleşmede ya da bir ülkenin yerleşmelerinde tarımsal olmayan üretim oranının artması ve tüm üretimin denetim ve koodinasyonunun yoğunlaşması sonucu büyüklük,yoğunluk,heterojenlik ve bütünleşme derecelerinin artması kentleşme olayıdır.

Hızlı ve çarpık kentleşme olgusu geliştirmekte olan pek çok ülkede olduğu gibi ülkemizde de güncelliğini koruyan bir olaydır.Son 35 yılda kentsel nüfusumuz dört katına çıkmış,bu oranın yüzyılın sonunda ise ülke nüfusunun 4/3'ne sahip olacağı tahmin edilmektedir.

Hızlı kentleşme bir çok sorunu da beraberinde getirmiştir.Bunların en önemlilerinden biri konut sorunudur.Konut sorunu içinde bulunduğu toplumun yapısına göre farklılaşmalar göstermekte,karmaşık bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır.İlk çağlardan itibaren gelişmeye koşut olarak konut sorunu da hızla büyümektedir.Özellikle sanayii devriminden sonra kentlere olan göç hızlanmış ve konut sorununun önemli sorunlar arasına girmesi ikinci Dünya Savaşı'ndan sonra olmuştur.

2 . Konut Talebi

Konut talebi,belli bir gelire sahip olup konut almak için piyasaya çıkan insanların oluşturduğu bir taleptir.Yani,konut talebi ilkelerin ödeme arzusunda ve gücünde oldukları konutu anlatmak üzere kullanılır.

Konut talebi daha çok ekonomik,konut gereksinmesi

işe toplumsal kavramlardır. Bununla birlikte, konut gereksinmesini konut talebinden kesin çizgilerle ayırmanın olanaklı olmadığı da ileri sürülebilir. Çünkü, toplumsal bakımdan kabul edilebilecek asgari standartlardaki konutu, bireylerin gelirinden ve bir ülkedeki konut fiyatlarından bağımsız olarak düşünme olanağı yoktur. Yani, insanlar, genellikle, ödeyebileceklerini sandıkları konuta gereksinme duyarlar.

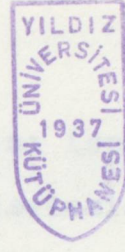
konut talebi tüketicinin ödeme gücüne bağlı olarak, konut gereksinmesinden az da, çok da olabilir. Kalabalık ailelerin konut talebi, aynı gelir diliminde bulunan küçük ailelerin konut talebinden daha azdır. Buna karşılık konut gereksinmesi açısından durum bunun aksidir.

3. Konut Açığı

Konut açığı, iki biçimde görülür. Birincisi açık konut açığıdır. Açık ya da gözle görülen konut açığı, nicel bir özelliktir. Oysa, gizli konut açığı adı verilen ikinci tür konut açığında, barınma koşullarının niteliği önem taşır. Bir konut biriminin birden fazla hanehalkı tarafından paylaşılması, yani konutların aşırı derecede kalabalık olması, gizli konut açığının bir göstergesidir.

$$Q = [(a+b+c) - (d+e+f)] - (A+B)$$

- Q : Konut Açığı (durağan,
a : Bugünkü mevcut konutlar
b : Konut olarak yapılmadıkları halde, konuta dönüştürülen yapılar.
c : Türü nedenlerle boş duran konutlar
d : Yenilenmesi gereken konutlar
e : Konut olarak yapıldığı halde, sonradan başka amaçlarla kullanılmaya başlanan yapılar.
f : Birden fazla konutu olanların boş duran konutları, plaj ve sayriye evleri



A : Hane halkı sayısı

B : Gizli, birikmiş ya da muhtemel hane halkı sayısı

$$O_1 = [O + M + E + Y] - C$$

O_1 : Gelecekte belli bir tarınteki konut ihtiyacı
(devirgen konut açığı,

O : Bugünkü konut açığı

M : Hane halkındaki sayısal artış

E : Türölü nedenlerle konut stokunda meydana gelecek
eksiimler, eskime, yangın, kamulaştırma vb.,

Y : Tasviye edilmesi ya da yenilenmesi gereken konutlar

C : Söz konusu dönem içinde yeni yapılacak konutlar.

c- KONUT SORUNUNUN GELİŞİMİ

1- KONUT SORUNUN KAVRANMASI

Çok yönlü olguların tek yönden algılanmasını ispatlamak için kullanılan fil öyküsünde olduğu gibi konut meselesinde nereden kim tarafından neresine nasıl ve ne amaçla bakıldığına göre değişik biçimlerde tanımlanan ve yorumlanan karmaşık bir sorun asıl ilginç olanda sorunun bu niteliğini hemen herkesin kabul etmesine karşın bu kabulün doğru çözümler için yeterlibir koşul olmadığı olsa gerek.

Bu karmaşıklığı vede mevcut çözümlerlerin temel sorunlarını gördükten sonrada konut ve özellikle toplu konut sorunlarına (sanki bu sorunların kanunları üzeri de evrensele yakın bir anlaşma sağlanmışcasına) şu yada bu yanına her hangi bir açıdan bakmak incelemek tartışmak öneriler getirmek pek tutarlı olmaz. Ana amaç olarak bu tür karmaşık meselelerin (hele içinde yaşadığımız toplumsal tarihi koşullarda) çözümünün ne derecede olanak içinde olup olmadığını anlamak hem o mesele hemde meselenin toplumsal ilişkileri açısından kaçınılmaz bir gereksinmedir. Bu anlama ise sorunların bilimsel ve toplumcu yaklaşımlarla algılanmasını ve tanımlanmasını gerektirir. Tartışmaya konu olacak ve onu biçimlendirecek olan genel düzeyin yanlış anlamalara yol açmasını önlemek amacı ile konuyu birkaç soru çerçevesinde geliştirme yoluna gidilebilir. ancak tartışmalarda bu soruların yanıtlarını kesin çizgilerin ile birbirinden ayırmak mümkün değildir. Bu sorular

1- " Konut" Sorununun ve toplu olma halinin algılanması nasıl bir fikir ve çözümleme süreci ile olmaktadır.

2- Konut olgusunun (Herkesin az çok kabullendiği) karmaşıklık-
lığı hangi kuramsal ideolojik yada mesleki çerçevede anlaşılmak-
tadır.

3- Toplu olma özelliği konut olgusunun hangi yönünü türünü
yada biçimini nitelemektedir.

4- Toplu konutun (yukarıdaki sorulara verilecek cevaplar ışık-
ğında) şu yada bu biçimde tanımı onun mimari tasarım kent plan-
laması ekonomik ve politik düzen teknolojik çeşit ve düzeyi vs.
alanlar ve belirleyicilerle ilişkilerini nasıl etkiler.

- ALGILAMADA ÇEŞİTLİLİK TUTARLILIK VE ÇELİŞKİLER

Herşeyden önce belirtilmesigereken bir noktavar konut dendiğinde
algılanan olgu eğer algılayan belirli ve tutarlı bir kuramsal
cerceveden yola çıkmıyorsa kendi kişiselliğinin toplumsal konu-
munun kültürel ideolojik yada mesleki koşullandırmaların etkisinde
kalmak durumundadır. İlk bakıştan bu doğal bir gerçek gibi görle-
bilir. Ancak eğer araştırmacı tasarımcı yad karar verici mevcut
bakış açılarından birisini kullandığı halde bunu tek ve evrensel
bakış açısı olarak görüyor ve gösteriyorsa bu durum sorunların
anlaşılması süreci ile ilgilenenlerce eleştiriyi gerektirir.

Bu koşullandırmaların yenilmesi yenilemesede eleştirilebilmesi
herşeyden önce kuramsal gerçekleri ve yaklaşımları gerektirir.
Bu ihtiyaç duygusunun benimsenmemesi durumunda bir çok tasarımcı
yapımcı karar verici yada araştırmacının yukarıda değinilen
şartlandırmaların belirlediği yaklaşım ve yorumları "Nesnel ve
tek gerçek" gibi görme ve savunma eğilimleri ne eleştirilebilir
nede bu tutumların fiziksel politik ideolojik eğitimsel özetle
somut etkileri ile baş edilebilir.

Örneğin bir planıcı-tasarımcı konut sorununu sadece fiziksel biçimsel taş, tuğla terimleri içinde görürken bir müteahhit kar edilecek bir alan bir politikacı dar parti çıkarları açısından sömürülecek bir konu bir araştırmacı zor ilginç yada geçerli bir sorun olarak görebilir. Bu açıklamalar sonucunda genel olarak toplu konut sorununun olumluyanlarının olması yanında olumsuz yanları olmasında mevcuttur. Olumsuz anlamıyla değilde toplumun nesnel bir olgusu olarak konut sorunu i celendiğinde bu olgunun bazı toplum grupları için olumlu bazıları için olumsuz olduğu görülebilir. Yanisorunlar değişik gruplar için değişik tanımları ile vardır. Ancak burada şunu söylemek gerekir bu görüşler savunduğum değil gözlediğimiz bir gerçeğe ilgilidir. Yanisorunların çoğulcu yada göreceli olmaları gerektiğini değil öylece algılanmakta olduklarını belirtmeye çalışıyoruz.

Bu gözlemlerden çıkarak tüm bu değişik algılama biçimlerinin barışçıl bir ortamda yan yana var olduklarını ve eşit koşullarda birbirleri ile yarıştıklarını söyleme olanağı yoktur. (Liberal ve fonksiyoncu sosyal bilimler bu tür sayımlarla doludurlar, ve bunca yaygınlıklarına karşın hangi toplumsal gerçeği doğru olarak açıklayabildikleri kuşku götürür.)

Örneğin konut politikası gibibir konuda var olan değişik algı tanım ve önerilere karşın gerçekte egemen olan politika iktidarında bulunan güç sınıf ve katmanların ve onların yandaşlarının somut çıkarları ve ideolojileri ile belirlenir. Örneğin konut sorununun doğrudan doğruya toplumsal değişime bağlı olduğu varsayımı sorunu teknokratik görüşle geçilası bir biçimde uyumlu kılar. Buna göre sorun teknik sorundur ve toplumsal koşullar değişince teknik bazı ayarlamalarla çözülebilir. Diğer yaygın bir yanılda

gene indirgemeler biçiminde kendini gösterir bu yaklaşımda bazı yerleşmeler yapılar yada bölgelerde gözlenen toplumsal ekonomik yada davranışsal sorunları (örneğin suç oranı, hastalık salgını, bunalım, işsizlik) mimarı ve teknik çözümlere indirgeyerek bunları konut koşullarının iyileştirilmesine yada bazı konut tiplerinin geliştirilmesine bağlamaktadır. diğer bazı yaklaşımlar ise gecekondü sorununu kalkınma planı eğitim yata araştırma alanlarındaki bir sorun olarak değerlendirme eğilimi gösterirler gene yaygın bir yaklaşımda konut sorununun çözümünü salt endüstriyel yapı yöntemlerinin uygulanmasına yüksek katlı konutlara ağırlık verilmesine kredi düzeninin değiştirilmesine vs. bağlarlar. Tüm bu tür indirgemesi kalıpcı ve parçacı yaklaşımlar konut sorunu diye sözünü ettikleri sorunu mimari biçimlere modalara yasal yada yönetsel düzenlemelere tasarımcı yada kullanıcıların bilincindeki değişimlere indirgeyerek pek bir yer varmayan yargılar üretirler.

- TOPLUMSAL KONUT POLİTİKALARI

Ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak için devletlerce saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne konut politikası denilmektedir. konut koşulları birçok ülkede yurt çapında önem taşıyan toplumsal ekonomik ve siyasal sorunlar arasına girdikten sonra toplumsal konut politikası adı verilen amaçlar ve önlemler bütününe duyulan ilgede artmıştır. Özellikle gelişmekte olan ve gelişmesini plana bağlamış olan ülkelerde konut politikası teriminin başına toplumsal sözcüğü eklenmesi 1950 den sonra başlamıştır.

- Yukarıda tanımlanan toplumsal konut politikası kendi içinde değişik ögeler barındırmaktadır. şöyleki toplumsal konut politikası ile kalkınma amaçlarının bütünleştirilmesi toplumsal

konut politikasının ilgili ülkelerin kent ve bölgesel gelişme politikalarına uygun olmasıdır. Konut politikaların amacının yalnız konut ihtiyacını karşılamak olmadığı açıktır. Konutun içinde yer aldığı çevre bu çevrede yaşayanların ekonomik toplumsal ve kültürel sorunların çözümü kent hizmetleri gelir dağılımı çalışma

koşulları gibi sorunlarda bu politikanın ilgi alanı içine giren konular arasındadır. Kent planlarında oturma alanlarına belli yerler ayrılması gereklidir. Başka kentsel kullanım biçimlerine ayrılmış olan alanlar konut alanları lehine zorlamaya ve baskıya konu yapılamaz. Yeşil ve açık alan olarak ayrılmış yerlerde konut yapımına izin verilmesi, planlı gelişmeye önler. Ulaşım araçlarının yeterli ölçüde gelişmiş olduğu ülkelerde bile işçi mahalleleriyle fabrikalar arasında kolay bir bağlantı aranır.

Öte yandan, kent planlaması, günümüzde, büyük kentlerin içinde ve yakınında, ortak yaşamın temel gereksinimleri bakımından kendine yeterli ve genellikle bir ilkokulu besleyecek kadar büyük komşuluk birimlerinin (neighborhood unit), konut sistemleri biçiminde örgütlenerek kentin tüm dokusunu oluşturmaları yönünde bir gelişim içindedir. (Malisz, B., 1972:27-74)? Komşuluk birimlerinin toplumsal konut politikasının amaçlarına uygunluğu ; hizmet gereksinimlerinin karşılanmış, iş, okul, eğlence, alışveriş ve yönetim gibi kurumlara yakınlığın sağlanmış ve daha da önemlisi, yalnız belli yaşlardan ve toplumsal kümelerden olan insanları içinde toplama eğiliminin önlenmiş olmasıyla olanaklıdır.

Toplumsal konut politikası tanımının ikinci ögesi, kent arsalarının kullanılması bakımından, toplum yararına öncelik veren önlemlerin alınmasıdır. Bunlar, arsa ile ilgili bölümde ele alındığından burada yinelenmeyecektir. Son olarak, toplumsal konut politikasının bölgesel gelişme politikasının amaçlarına yöneltilmesi de önem taşır. Konut yatırımlarının bölgesel dağılımına etki edebilmek için, sanayileşme ve kentleşme politikalarına belli bir yön verebilir.

Toplumsal konut politikası tanımının üçüncü ögesi, bu politikanın, öncelikleri olması gereğidir. Toplumsal konut po-

litikasının öncelikleri, toplumsal sınıf, gelir düzeyi, ya da konut ölçünü öncelikleri olabilir. Devletler, konut politikalarını, öncelikle, toplumun, memur, işçi, yaşlı, emeklî, öğretmen ya da gece kondu halkı gibi belli toplumsal sınıf ve kümelere yöneltilebilirler. Ya da genel olarak, toplumsal ve ekonomik bakımdan korunmaya muhtaç olan sınıflar, toplumsal konut politikasının konusunu oluştururlar. Gelir düzeyi önceliği, kamunun konut yatırımlarından yararlanacak kümelerin belli bir gelir düzeyinin altında olmaları koşulunu arar. Bu düzeyin üstünde gelire sahip bulunan aileler, toplumsal konut politikasının koruma alanı dışında kalmış olurlar. Gerçekten, aileleri, konut gereksinmelerinin karşılanması yönünden iki kümeye ayırmak olanağı vardır. Birincisi, gelir durumu ve akçalı olanakları, serbest piyasa koşulları içinde konut gereksinmelerini karşılayabilenlerin grubudur. Bunlar serbest piyasadan konut satın alabilir ya da kiralık konutların kirasını kolaylıkla ödeyebilirler. İkinci kümede bulunanlar ise, kendi akçalı olanakları ile, sağlık koşullarına uygun bir konutta sürekli olarak oturamazlar. Bunların gereksinmelerinin karşılanması, devletin ya da öteki kamu kuruluşlarının desteğini gerektirir. Ekonomik yönden gelişmiş ülkelerde bu kümelerden her ikisinde kamu yönetimlerinden destek görülmektedir. Ama kıt kaynaklı az gelişmiş ülkelerde toplumsal konut politikasının asıl ereği ikinci kümeye girenlerdir. Türkiye'de de 1961 Anayasasının, tüm nüfusun değil, fakat yoksul ve dar gelirli ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak görevini devlete yüklenmiş olması da, böyle bir öncelik düşüncesinden kaynak almış sayılabilir. Gelir düzeyi önceliği, Federal Almanya, Danimarka, Fransa, İsviçre ve İtalya gibi birçok ülkelerde uygulanmaktadır.

toplumsal sınıf ve gelir düzeyi önceliği ile ilgi -

si bulunan üçüncü bir öncelik de, konut standardı önceliğidir. Buna konut maliyeti önceliği denildiği de olur. Konut ölçünü, bir ülkede konut gereksinmelerinin doyma derecesini gösterdiği gibi, konut politikasında kullanılan bir norm, bir ölçüt anlamı da taşıyabilir. Toplumsal konut politikasının öncelikleri açısından, konut standartları, en az ve en çok olmak üzere ikiye ayrılır : en az ölçün, kabul edilmesi toplumsal bakımından olanaklı olan, bireylerin en küçük biyolojik gereksinmelerine yanıt veren ve daha küçüğü ulusal ekonomi yönünden savurganlık sayılabilecek ölçünlerdir. En yüksek ölçün ise, belli toplumsal sınıfların sınırsız tercihlerine set çekmek üzere öngörülen, daha büyüğü ne toplumsal ne de ekonomik yönden savunulabilen ölçünlerdir.

Toplumsal konut politikasını saptamak ve uygulamakla görevli olanlar, bu önceliklerden birini kullanabildikleri gibi, birden fazlasını da aynı anda uygulayabilmektedir.

D-TOPLU KONUTUN TARİHSEL GELİŞİMİ

1 - 20.yy. Başlarında Toplu Konuk Hareketleri

. Toplu Konutta Sosyal Ütopist Yaklaşım

19.yy.da İngiltere'de Owen (1771-1858),Fransa'da Saint Simon (1760-1825),Fourrier(1772-1837),Godin(1817-1889),Cabet (1788-1856) veConsiderant (1808-1893) "sosyal ütopist"ler olarak tanınırlar.Sistemlerini kurarken,tümünün hareket noktası,insancıl(humanitarian) bir yaklaşımdır.İnsanların parasal kaygılarının olmadığı,herkesin birbiriyle iyi ilişkiler içinde,mutlu bir biçimde yaşayacağı ideal bir sistem ortaya koymak istemişlerdir.Kurdukları sosyo-ekonomik düzen,fiziksel çevreye komün-Konutlar biçiminde yansımaktadır.Komün Konutları,önerilen yeni toplu yaşam biçiminin ürünüdür ve bu yaşam biçimini şekillendiren bir kalıp görevini üslenmektedir.Tüm komün konutlarında gözetilen ortak konular, şöyle özetlenebilir:

a) Doğaya dönüş,insan ve doğa arasında anlamlı bir ilişki kurulması; kentlerin sağlıklı yaşamından kurtulma arzusu. Considerant komün konutlarını tanımlarken şöyle demektedir: "Bahçelerin,çiçek ve çimenlerin ortasından şahane bir saray, yeşil bir denizin üzerindeki mermer bir ada gibi yükselir."

b) Kısıtlı ekonomik güce sahip,sokaktaki adamın hayat koşullarını düzeltmek arzusu.Saint Simon'un"Sosyal örgütlenmenin yegane ve sürekli amacı,insan ihtiyaçlarını karşılamak olmalıdır."fikri,Owen'in komün evlerindeki yeni bir eğitim sistemi önerisi ile desteklenmektedir.Hayat koşullarını düzeltirken amaç,bir vakitler sadece aristokların sahip olduğu sarayları,şimdide halk için oluşturmaktır. Owen,hayat koşullarını düzeltmek için,toplu yaşamın gerekliliğini ortaya koyan ilk sosyal ütopistlerden biridir.Owen'in idealindeki komün konutunun özellikleri ,şöyle sıralanabilir:Komün konutu,kamu

mutfağı ve yemekhane, çocuk yuvası, konferans salonu, ibadethane okul, toplantı salonu, kitaplık, cımnastik salonlarından oluşmaktadır. Ortak binanın çevresinde, iki çocuklu ailelerin yaşayabileceği konutlar olacaktır. 3 yaşından büyük çocuklar, yatakhanelerde yaşayacaklardır. Ziyaretçiler için bir otelin de yer alacağı komplekste, işlikler, ahırlar ve tarımsal alanlar yer olacaktır. Owen'in önerdiği komün evi, sadece bir konut görünümünde değildir. Kullanıcılarına bir yaşam biçimi önermekte, üretim yaşama, eğlence alanları ile tüm bir kent oluşturmaktadır. Owen Lanark adını verdiği komün konutunun en az 300'le, en çok 2000 kişi için yapılması gerektiğinden söz etmiştir. Owen, bir de ekonomik programı geliştirmiş ve bir kişinin emeğinin ölçü olarak kullanılması gerektiğinden ve işçinin kârının çoğaltacağı bir iç pazar kurulacağından söz etmiştir.

Fouriar, uluslararası bir ahenge ulaşmak için, toplu yaşamın gerekliliğini savunan bir düşündürdür. Fourier'e göre şekilsiz ve karmaşık bir görünümdeki kenti bir bütün "phalanstry" haline getirmek gerekmektedir. Herkes el emeğinden başka, sermayeden de kâr alacaktır. Fourier, Phalanstry'nin yemekhane, kitaplık, çalışma alanları, posta hizmetleri ve ibadethanelerden oluştuğunu söylemektedir. Ayrıca marangozhaneler ve balo salonlarına kadar her türlü aktivite, bu merkezde toplanmaktadır. Yalnız Owen'in komünündeki konutlar küçük küçük binalardan oluşmaktayken; Fourier'in komününde tüm aktiviteler büyük binalarda toplanmaktadır. Giriş katı, çocuklar ve yaşlılara ayrılmıştır. Binalar birbirlerine üstü kapalı geçitlerle bağlıdır. Bunun amacı, kullanıcıları iklimin etkilerinden korumaktır.

Sosyal ütöplastlerin düşündüğü ve önerdiği yaşantı biçimlerinde, hem fiziksel çevre önerisi hem de bir ekonomik model ortaya konmuştur. Toplum, ekonomik bir birim olarak çalış-

maktadır.Önerdiği üretim sistemlerinde Godin,kârın işçi ücreti,sermaye faizi,patent masrafı ve sosyal güvence ile orantılı olarak dağıtılması gerektiğini söylemektedir.Phalanstry ile Familistere arasındaki yegane fark,birincisinin tarım,ikincisinin de sanayiye dayalı olmasıdır.

• Sovyetlerde İlk Toplu Konut Çalışmaları

Rusya'da devrim sonrasında,iç savaşlar nedeniyle çok azalan kentsel konut stoku,kentlere akın eden halkı barındırmaktan çok uzaktır.Adam başına düşen kentsel konut alanı 3 ile 5.6 m² arasında değişmekteydi.Mülkiyet hakkının devlete geçmesiyle,konut sağlama görevi de devlete verilmiş oluyordu.1921 sonrası yeni ekonomi politikasına(NEP)bağlı olarak,ulusal ekonomi planında,elektrifikasyon,ağır endüstri ve madencilğin gelişmesiyle birlikte,yeni endüstri kasabaları kurulmaya başlandı.5 yıllık planda,endüstri işçileri için adam başına düşen konut alanının 5.6 m²'den 7.3m² 'ye çıkması amaçlandı.Her ne kadar bu amaca ulaşılamadıysa da,konut sorununa öncelik verilmeye başlandı.Artan konut ihtiyacının cevaplandırılabilmesi için inşa edilen binalar,gereksinimleri karşılayamayınca,yapılan tek ailelik birimlere birden fazla aile yerleştirilmeye başlandı.Hatta geleneksel planların,birkaç aileyi barındırabilmek için,daha büyük tutulduğu bile oluyordu,Mevcut kaynaklarla konut sorununu çözebilmek için,geleneksel apartmana oranla daha hızlı inşa edilebilecek,ucuz,kolay ve hizmetlerin bölüşülmesini amaçlayan,tek ailelik birimlerin tasarlanması gerekiyordu.Standardizasyon,kitle üretimi,yeni malzemelerin ve inşa tekniklerinin geliştirilmesi gereksinimi duyuluyordu.

Başlayan hızlı endüstrileşmenin gerektirdiği insan gücünün sağlanması, kadınların ev işlerinden çekilmesiyle endüstr

riye yöneltilmesi isteniyordu. Kadın haklarının sadece hukuksal bir biçimde sağlanmasının, kadın üretken ve ekonomik bağımsızlığa sahip olmadıkça, sadece yasalarda kalacağı inancıyla, 1919'daki Rus işçileri 4. Konferansı'nda Lenin" Model kuruluşlar, kantinler ve kreşlerle, kadını ev işlerinden kurtaracağız " demektedir. Kadın haklarının sağlanmasıyla, 1917'de nüfusun %80'inin okuma yazma bilmediği ülkede, eğitim olanaklarının arttırılması ve savaşlarda yitirilen insan gücünün yerine konularak endüstrileşmeye katkıda bulunulması amaçlanıyordu.

Binalarda ekonomi yapılabilmesi, yeni bir yaşam biçimi oluşturmaları, kadın haklarının sağlanması ve böylece yeni bir işgücü kaynağının oluşması, hizmetlerin ve altyapının halka ulaştırılmasında kolaylık gibi amaçlarla komün konutu, Sovyetler Birliğinde 1920'lerde doğmuş oldu.

Sovyetler Birliği'nde konut konusundaki ilk çalışmalar, 1919'da yeni bir konut prototipi geliştirmek için, yarışma açılmasıyla başlar. Bu yarışmanın koşulları, konuta Sovyet yaklaşımını göstermek açısından ilginçtir.

1. Komşuluklar 8 ila 12 arasında, herbiri 100 ile 200 kişiyi barındırabilecek bölümlerden oluşmalıdır.

2. Aileler için mutfaklı birimler düşünülmeli, bekarlar için olan konut birimlerinde mutfak bulunmamalıdır.

3. Konut birimlerine hizmet eden ortak mutfak, çamaşırhane, hamam, çocuk yuvası, okul, toplantı salonu, kitaplık, derslikler, alışveriş merkezi, kamyon garajı ve idare binası düşünülmelidir.

4. Yaşama birimleri bir veya iki katlı olmalı ve her birimin ayrı bir girişi bulunmalıdır.

5. Kamu binaları 2 veya 3 katlı olmalı ve kapalı geçitlerle mutfaksız birimlere bağlanmalıdır.

6. Binalarda beton gibi yeni malzemeler kullanılmalıdır.

Bu ilk toplu konut örneği, sosyal ütöplastlerin Sovyet kömünleri üzerinde nedenli etkili olduğunu göstermek bakımından ilginçtir. Ortak mutfak, yemek alanlarının düşünülmesiyle kadının ev işleri azaltılmış ve kadınlar endüstriye yöneltilmiş olmaktadır. Ortak yaşam hacimleri ise, endüstrileşmeye başlamış toplum için, yeni bir yaşam biçimi oluşturma amacını gütmektedirler.

1920-1930 yılları arasında, yeni gereksinmelerle konut konusu iki biçimde ele alınmaktaydı. Bir yandan geleneksel biçimde konutlar inşa edilirken, bir yandan da, devletçe kurulan araştırma enstitülerinde ve mimarlarca, yeni tip bir konutu oluşturma çabaları sürüyordu. 1926-1928 yılları arasında tasarlanan Stroikom hücreleri de, yine bu devirdeki konut tasarları ilkelerini belirlemek açısından ilginçtir. 1926'larda Guinzburg, Bartoh, Pasternak ve Vladimirov gibi devrin önemli mimarlarının yer aldığı bir örgüt, Sovyetler Birliği Yapı Komitesi (Stroikom) kuruldu. Örgüt, çeşitli programlara cevap verebilecek 5 tip konut tasarladı. Guinzburg sorunları şöyle özetlemektedir:

a) Konutta ekonomi ile ilişkili sorunlar, kültürel devrimden ayrı düşünülemez.

b) Konutlarda yaşanmayan kısımların küçültülmesi %10 bir ekonomi sağlayabilir.

c) Kullanılmayan yükseklikleri azaltarak ekonomi sağlanabilir.

d) Ülkenin özel sosyal ve ekonomik koşulları, küçük ve ekonomik konut birimleri inşasını zorunlu kılmaktadır.

e) 27 m² alanı olan, fakat 54 m² 'lik bir konut kadar kullanışlı konut planları yapmak olasılığı vardır, ancak bunun için yeni bir mekan anlayışı geliştirilmelidir.

f) Bazı tip konutlarda, sosyal ve aile fonksiyonları

ayrılmalıdır.

g)Konutta,doğal aydınlatma,karşılıklı havalandırma ve iki yöne bakış sağlanmalıdır.Odalar,eylemlere göre boyutlandırılmalıdır.Teknik döşemin kaliteli olmasına özen gösterilmelidir.

h)Yapı bileşenlerinde standardizasyona gidilmeli ve böylece yapı bileşenlerinin endüstrileşmesi için ön adım atılmalıdır.

Guinzbourg'un komün konutlarının kullanımına ilişkin görüşleri çok gerçekçidir:"Bu aşamada binaların kollektivist bir biçimde kullanımını sağlamak olasılığı yoktur.Böyle bir zorlanma,sadece olumsuz sonuçlar getirir.Bu olgu,ilerici ve doğal bir biçimde toplu hizmetlerin kullanımı ile gerçekleştirilir.Bu nedenle,birimler birbirinden bütünüyle ayrı tutulmaktadır.Ayrıca,her birimde bir mutfakın bulunması gereklidir.Zamanla bu kişisel mutfak kullanımı yerine,sadece kantinlerin kullanıldığı bir sisteme doğru dönüşüm olabilir.Sosyal yaşantının iyileşmesini harekete geçirecek belli sayıda bileşen tasarlamak gereklidir.Fakat "sosyal yaşantının iyileşmesi"ni harekete geçirmek en önemli amaç olmalıdır;yoksa bu kesinlikle bir kanun biçimine dönüşmemelidir."

1927·Pasternak'ta "Güncel Mimarlık"adlı dergide:"Bizler birey için olanaklı olabildiğince,mimari yaratıcılığın duygusallığından sıyrılarak,geleceği kavramalı ve mantıksal bir temele dayanarak,güncel eğilimi saptamalıyız.Fakat bunu yanlışlıklar yapmadan gerçekleştiremeyiz."....."Herşeyi bilen yeni yaşam koşullarının ne gibi formlar yaratacağını kesin bir biçimde belirleyen bir kimseyi nerede bulabiliriz? Bunu bildiğini iddia edenler veya teorisini kuranlar,partinin kural ve yönetmeliklerini hazırlayanlar bile,yaşam biçimini belirleyemez.Yaşam biçimi,sadece yönlendirilebilir.Araştırmada,

tasarıncının özelliklerine ve zihinsel kapasitesine bağlı olarak, bazı yollar belirlenir" demekteydi.

Komün konutlarının, gerçekten halkın gereksinimlerine cevap veren bir çözüm yolu mu, yoksa yıllarca süren bir fikirsel birikimin ürünü mü olduğu konusunda, bazı belgeler, bu çözümün düşünürlere kadar halk tarafından da benimsendiğini göstermektedir. Kuzmin, bir işçi grubunda şu sözlerin kullanıldığını belgeler: "Biz İngiliz tipi evler istemiyoruz. Özel apartmanlar istemiyoruz. Herkesin ailesiyle beraber yaşayacağı, eğleneceği, okuyup konuşacağı, işçilerin ve ailelerin bütünleşeceği bir konut bütünü istiyoruz."

Stroikom grubu tarafından tasarlanan 5 tip konuttan, en başarılısı ve en çok uygulanan R tipi olmuştur. Mutfak, aralık, banyo gibi servis alanlarının olanak oranında küçültüldüğü, tavan yüksekliğinin azaltılarak ekonomi sağlandığı bu birimlerde, hem aile kendi konut birimine sahip olacak hem de toplu yaşamın gerektirdiği hizmetlerden yararlanacaktır. 3 kişilik bir aile için (önceleri 27 m², sonraları 30 m²) oluşan birimler hem mimari, hem de politik ve sosyal sorunları çözümlemeyi amaçlamaktadır. R tipi birimlerin pek çok binada (örneğin Markomfin) kullanıldığı, fakat içerdeki kat farkının oluşturduğu teknik sorunların bu tipin çok yaygınlaşmasını engellediği belirlenmiştir.

Kuzmin, işçilerin görüşlerine çok önem verdiği halde, sonraları süper-kollektivist yaşam biçiminin ateşli bir savunucusu olmuştur. Her kişinin hayatını toplu yaşam biçimine göre düzenlemesini öğütleyen Kuzmin'e göre, gün 8 saatlik bir uykudan sonra başlamalıdır ve herkes için iş saatleri, yemek, kültürel ve aktivite saatleri kesin olarak belirlenmelidir. Çocuklar yaş sırasına göre gruplandırılıp, toplu bir şekilde

bakılmalıdır. Böyle model bir yaşam türü, tehlikeli bir super - utiopia olarak nitelendirilmektedir, noop tarafından. Zaten ileriki bir yıllarda komün fikrinin gözden düşmesine, bu tip aşırı projeler neden olmuştur. Tüm insanların 6'şarlık gruplar halinde yatakhanelerde yatacağı, tüm hareketlerinin planlı ve kontrollü olacağı, aile kavramının ortadan kalkacağı bu tip yaşam biçimi önerileri, halkta bir reaksiyon yaratmış ve komün olarak yapılan binalar, ilerde otel olarak kullanılmıştır. Ayrıca, ortak tesislerin idaresi için yetişmiş eleman olmaması ve halkın kültür düzeyi, ortak tesislerin kullanılmasını engellerken, teknik olanaksızlıklar da, arzu edilen biçimde mutfak ve hamamların yapılmasını önlemiştir. Böylece komün konutlar, sonraki yıllarda yapılacak toplu konutlar için ileri bir deneyim olmuşlardır.

.Almanya'da Toplu Konut Çalışmaları

Bugünkü toplu konut kavramının 1920 ile 1930 arasında doğduğu kolaylıkla söylenebilir. 1922'de Bauhaus sergisinde sade, geometrik ve her türlü süsten uzak bir konut tipi sergilenmiş; Bruno Taut ve Walter Gropius, yeni bir konut tipi geliştirmek için pek çok çalışmalar yapmışlardır. Bruno Taut ve Martin Wagner 1926-1927 yıllarında Berlin'de Mufiesen Siedlung konut projesini yaparken, amaçlarını, kadını ev işlerinden kurtarmak ve makina, endüstriyel üretim etrafında planlanan, yeni ve mantıksal bir yaşam biçimi oluşturmak olarak özetlenmişlerdir. 1924'lerde kentsel göçe bağlı olarak artan konut ihtiyacını karşılamak için öncelikle Frankfurt'ta geniş ölçekli toplu konutlar yaptırılmaya başlanmış ve sorumluluk Ernst May'a verilmiştir. Döşeme alanını küçülterek ekonomi sağlanması amaçlanmış, evlere kalorifer, çamaşır makinaları, banyolar ve modern

mutfaklar yerleştirilmiştir. Mutfağın sadece bir girinti oluşturduğu konutlarda, yatak odası da olabildiğince küçültülmüştür. May, bu binalarda kullanmak üzere, öndökümlü bir beton plak sistemi geliştirmiş, buna da "May Sistemi" denilmiştir.

Bu devirde Praunheim, Pomerstadt gibi 4000 konutluk, içlerinde dükkan, okul ve lokantaları bulunan komşuluklar inşa edilmiş ve bu tip konut inşası, kısa zamanda Frankfurt dışına çıkmıştır. Gropius, yeni bir konut kavramı geliştirmek, 20. yy. yeni yaşam biçimine uygun konut tasarlamak için, daha 1909'da konutların bazı bileşenlerinin prefabrik olarak hazırlanabileceğini ve hafif çelik bir çerçeve içinde, astbestli çimento levhalarla kaplanmış, sıkıştırılmış mantar duvar panellerle yapılmış binaların, yüksek performans vereceğini ileri sürmüştür. Gropius'da toplu hizmetlerin yararına inanmış ve Sovyet örneklerine benzeyen komün konutlar tasarlamadığı halde, bir kaç apartman blokunda oluşan komşuluklarda, bölüşülen hizmetlerin yararını savunmaktadır. Aynı devirde yapılan konutlar arasında, özellikle Guinzbourg'un F tipi konutu ile Gropius'un konut biçimleri arasında benzerlikler vardır. Fakat Gropius, sıra evler tasarımıyla (örneğin Berlin-Siemensstadt) Sovyet gelişiminden ayrılmıştır.

• Toplu Konut ve CORBUSIER

Corbusier, Fourrier etkisiyle, Batı Avrupalı mimarlar arasında komün konutuna en çok eğilimi olan mimardır. O da, konutta prefabrike elemanlar kullanılabileceğini ilk düşünenlerdendir. 1914'te tasarladığı Domino konutu, standart bir çerçeve içinde, esnek bir kullanım biçimi amaçlamaktaydı. 1920'de tasarladığı kolonlar üzerine kaldırılmış manzaraya ve ışığa açılan geniş pencereci Citroen konutu ile Guinzbourg ve Mili-nis'in konut projeleri arasında benzerlikler vardır. (Örneğin

Narkomfin binası) Corbusier'nin konutları, geniş, binayı baştan başa kaplayan pencereleri, yüksek tavanlı yaşama hacimleri ile Alman konutlarından çok Sovyet konutlarına yakındır. 1922'de "Immeubles Villas", 1927'de Weissenhoff binaları, hep bu eğilimin örnekleridir. "Vers Une Architecture" adlı kitabında Corbusier şöyle demektedir: "Konut sorunu, devir sorunudur. Toplumun dengesi buna bağlıdır. Bu yenilenme devrinde, değerlerin yenilenmesi ile konut bileşenlerinin yenilenmesi gerekmektedir. Endüstri büyük ölçekte konut bileşenlerini üretmeli, toplu üretim ruhu yaratılmalıdır."

1930-1932 arasında Corbusier'nin Zürih ve Cenevre'de yaptığı apartman projeleri, komün konutu özelliklerini taşıyordu. Ville Radieuse'de ise, toplu yaşamla ilgili tüm görüşlerini açıklayan Corbusier, konut biriminin içinde ailenin bütünüyle yalnız kalmasını sağlıyordu. Ses-geçirimsiz duvarlar aracılığı ile dış dünya ile ve komşularla ilişkiyi kesiyor; pencerelerden parklar gözüküyordu. Konut biriminin dışında ise toplu yaşam başlıyordu. Çocuklar için kreşler, çocuk yuvaları ilkokullar, futbol, beşbol, tenis alanları, oyun salonları, çatıda yüzme havuzları ve güneşlenme alanları, çarşı, çamaşırhaneler, yemekhaneler hep toplu bir yaşamın gerekleri olarak planlanmıştı. Böylece Corbusier de toplu yaşamın olumlu yanlarından yararlanmayı öngörmüş, fakat ailelerin mahremiyet gereksimini de düşünmüştür. Corbusier'nin komün konutuna olan gerçekçi yaklaşımı, bugünkü toplu konutların evriminde önemli bir rol oynamasına neden olmuştur.

SONUÇ

Toplu konut girişimlerinin öncülerine bakılacak olursa gerek Sovyetler Birliği, Almanya, gerekse Corbusier'nin çalış-

malarında amaç şöyle özetlenebilir:

- a) Artan kent nüfusuna, iyi yaşam koşullarına sahip konut sağlamak,
- b) Endüstrileşen topluma yeni bir yaşama biçimi sağlamak,
- c) Binalarda ekonomi sağlamak,
- d) Endüstrileşen toplumun gereksinmelerine cevap verebilmek için yeni tekniklerden, malzemelerden yararlanmak,
- e) Standartlaşma ve prefabrikasyona eğilmek,
- f) Kadınları ev işlerinden kurtarmak.

Bu amaçlardan hareketle ekonomi sağlayabilmek için, Sovyetler Birliği örneğinde gittikçe küçülen mutfak ve banyo birimleri, toplu yaşam kavramının abartılmasına ve nihayet, super-kollektivist yaşam biçimiyle, gerçekçiliğini yitirmesine neden olmuştur. Almanya'da ise, sıra evler ve çok katlı binalar öncelik kazanarak, prefabrikasyon konusuna eğilinmiştir. Corbusier konuya ekonomiden çok, insancıl bir açıdan yaklaşarak, doğal aydınlık, manzara rahat bir yaşam sağlama çabasına yönelmiştir.

Sovyetler Birliği'ndeki örnekler ve Corbusier tarafından geliştirilen komün konutları, birçok konut birimlerinden oluşa n, toplu hizmetleri de içeren, tek bir bina olarak tanımlanabilir (örneğin, Narkompin, Marseille bloku, Ville Radieuse'deki binalar). Oysa Almanya'da, apartmanlar veya sıra evler topluluklarının oluşturduğu komşuluklar ve bunlara sağlanan hizmetler toplu konut olarak düşünülmüştür. 1920 lerde endüstrileşme ve hızlı kentleşmenin oluşturduğu konut gereksinimine cevap verebilmek için, bulunan çözüm yolu, toplu konut olmuştur. Bu devrede geliştirilen toplu konut öncülerinin evrimiyle, bugünkü toplu konut kavramına ulaşılmıştır.

2 - Toplu Konut Sanayii Ve Azgelişmişlik

. Azgelişmişler

Sanayileşmenin ilk aşamalarındaki hızlı kentleşme süreçleri ile savaşların yarattığı konut açıklarını, niteliklerinin tartışma götürür bir sürü yanlarına karşın, hiç değilse nicelik olarak kapatma yoluna giren batılı-özellikle sosyal demokrat-yönetimler 1950'lerin başından itibaren, az gelişmiş ülkelerdeki konut sorunu ile ilgilerini arttırdılar. Bu ilgi yeni değildi. Batı kapitalizmi, sömürgeleştirdiği tüm ülkelerde yerleşmenin ilk aşamasından sonra, kendi ülkesindeki gibi işgücünün yeniden üretimi ile ilgilendi. Çalıştırılan kitlelerden en fazla kâr sağlayabilmenin bir gereği olarak, burarlarda baraka vb. biçimlerde toplu konutlar sağlanıyordu. Az gelişmiş ülkelerdeki konut sorunları ile ilgilenmenin başk a bir önemli nedeni de, bu ülkedeki yaşam koşullarının kötülüğünün, bu toplumlarda "sosyal patlama"lara yol açtığı ve bundan yararlanan solcuların, komünistlerin iktidarı ele geçireceği korkusuydu. Oysa, insanların yaşam koşullarının iyileşmesi, refah düzeylerinin yükselmesi, mülk sahipliğinin çoğalması ya da mülk sahibi olunabileceğinin umutlarının yaratılması ile, hem bu tehlike önlenir, hemde gelir düzeyindeki yükselme ile bu toplumların satın alma güçleri artar, pazar olabilm e özellikleri güçlendirebilir idi.

Bu arada komünizmi önleme önleme, pazar yaratma gibi endişelerin, kısmen de olsa ön planda olmadığı bazı uluslar arası kuruluşlar ve özellikle Birleşmiş Milletler Teştilatı'nın da, az gelişmiş ülkelerin gelişme sorunları ile yoğun bir şekilde ilgilendikleri, bu amaçla özel programlar geliştirdikleri görülmekte idi.

Bu programları, kısa süreli-yoğun ilgili ve uzun sü-

reli-yerleşik ilgili diye ikiye ayırabiliriz. Birinci gruptakiler daha çok deprem, sel gibi afetlerden sonra ortaya çıkan bir süre için devam edip, çoğunlukla afet geçiren yöre ve toplumun yabancısı olma nedeni ile bazı çıkar çevrelerinden başka kimseye yarar sağlamayan programlardı. Bunlara karşılık ikinci gruptakiler az gelişmiş ülkeye uzun süreli olarak yerleşmeyi ve sunduğu konut üretim sürecinin en azından ve genellikle sadece üretim aşamasında bir ürün vermesi ile kâr teminini, bunun dışarı transferini amaçlamakta ve bu nedenle az gelişmiş ülkedeki sermaye çevrelerini de içeren, daha geniş bir çevreye çıkar sunmaktaidiler.

Öte yandan, bu uluslararası kuruluşlarca tasarlanan programların temel özelliği, gerçekleşme için çoğu kez gelişmiş ülkelerin bilgi, beceri, finansman gibi kaynaklarına dayanıyor olmaları idi. Başka bir deyişle oluşturulan tüm bu programlar, bir; "yardım" amacı ile hazırlandıkları için, iki; tüm sorunların ancak olaylara, sorunlara batılı bakış açısı ile yaklaşık çözülebileceği-hatta başka bakış açılarının olamayacağı-varsayımına dayandığı için az gelişmiş ülkelerdeki koşulları iyileştirici hiç bir yarar sağlamadılar. Hatta çoğu kez koşulların daha da kötüleşmesine neden oldular.

Dışardaki bu tür gelişmelere karşı, az gelişmiş ülkelerin pek çoğunda içerden bazı gelişmeler de sürüyordu. Bunların en önemlisi Türkiye'de gecekondu diye adlandırılan ve diğer az gelişmiş ülkelerde de benzerleri bulunan konut türleri idi. Kentlere göçmekte olan nüfusun, ilkin kendi olarak ve emekleri ile kurdukları bu konutlar, özel ya da kamusal toprakların üzerinde çoğalıyorlar ve her ülkede, o ülke koşullarına bağlı olarak yeni toplumsal süreçleri başlatıyordu. Az gelişmiş ülkelerdeki bu durum, çeşitli çevreleri soruna

çözüm aramak zorunda bıraktı.

Bu zorunluluk, azlığı-yetersizliği diğer ürünlerden farklı olan konutun üzerinde durmayı gerektirir. Konut, diğer ürünlerden farklı olarak varlığı ile bir çevre oluşturur. Bu çevre de diğer koşullarla birlikte, bir yaşam biçimini, işgücünün yeniden üretimi açısından her toplumda önemli bir özelliğe sahiptir. Dolayısı ile, işgücünün satın alanların bundan maximum yararlanabilmesi için, iş gücünün yeniden üretiminin sağlandığı koşulların da denetlenmesi gerekiyordu. Böylece, yaşam çevresi ve yaşam biçiminin denetimi için yarışan gruplar arasına, mülk sahibinden de spekülâtörden de, müteahhitten de, plancıdan da daha güçlü bir taraf katılıyordu. İşgücünün yeniden üretimi için, yaşam çevresinin konut alanlarının hiç olmamasındansa gecekondu türünde konutların olmasında büyük yarar olmakla beraber, iş saatleri dışında işçinin emeğini verdiği böyle bir konut türü, işverenlerin de, konut pazarının denetleyenlerin de çıkarlarına karşı idi.

Bu çıkarlara engel olmayacak çözüm yolu, diğer ülkelerdeki idi. Sanayileşmiş üretim, nasıl diğer malların üretimini arttırmış ise, konut üretimini arttırmak için de tek yol ancak bu olabilirdi. Konut üretiminin sanayileşmesi için de tek yol da batıda izlenen ve hatta doğuda da (Sovyetler Birliği, Doğu Avrupa gibi) denenip başarı ile uygulanan yol olmalı idi. Öte yandan konut üretimi için seçilen bu yol (bu teknoloji) başka konularda hiç bir şekilde anlaşmazlık söz konusu olmayan ve olmaması doğal olan, farklı dünya görüşüne sahip çevrelerinde birleşebildikleri bir yol idi. Ayrıca bu yolun sanayileşme ve işçileşme ile, devrimci potansiyele katkısı olabileceği gibi, ilk elde cazip görülen ama bir sürü

diğer toplumlarda aldatıcı olduğu ortaya çıkan yanları da vardı. Artık konut üretim biçimi, bu biçimin yarattığı çevre ve burada yer alacak yaşam biçimi değil de, üretilen konutların maliyeti, mülkiyeti, finansman kaynağı gibi sorunlar tartışma konularını oluşturunuyordu.

Bu yeni konut üretim biçiminin (teknolojisinin, örgütlenmesinin, işyeri düzeninin vb.) kaynağı konusunda da bir uyuşmazlık sürmekte idi. Ancak bu uyuşmazlığın niteliğinden önce, onu doğuran nedenler üzerinde durmakta yarar vardır.

. Gelişmişler

Batıda zamanla, giderek, bastığı yeri sağlamlaştıran konut üretim sanayi, kendi koşullarının kabulü için ağırlığını koymaya başladı.

Bu noktada şunu belirtmekte yarar vardır: Konut üretimindeki sanayileşmiş kapitalist gelişme, diğer üretim alanlarından farklı olmuştur. Bu alanda sanayileşmesinin geç olmasından ve ayrıca de büyük teknolojik üstünlükler gösterilemeyen bir alan olmasından, yarışmacı gelişme dönemi çok kısa sürmüş ve çabucak tekelleşmeye geçilmiştir.

II. Dünya Savaşından sonra. bütün avrupa ülkelere - ri. Savaşın yarattığı harabeden bir an evvel kurtulmak için konut üretim sanayilerini beslemek, büyütme, geliştirmek, kısaca pazar sağlamak ve ardından sanayinin öne sürdüğü koşulları kabullenmek zorunda idi. Zaten uzmanlarca söylenenler de, iki kere iki dört eder kadar açık ve doğru idi. Madem milyonları bulan bir konut açığı vardı, bu açığı kapatacak sanayiye kullanmaktan ve onun koşullarını olduğu

gibi kab llenmekten (hatta bu koşulları kab llenmenin öte-
sinde, konut mimarisi, yerleşim planlaması gibi disiplin-
lerce bunlar temel olarak tümü ile benimsenmi ti bile) ba -
ka alma ık yok idi. Ancak, başka yolun var olmakla beraber,
Avrupa burjuvazisince benimsenebilir bir yol olmadığı, dev-
rim ertesinde çok daha acil bir konut sorunu ile karşı kar-
 ıya olan Sovyet Yönetiminin izlediği yol ile ortaya  ıktı.

Gelişmiş Avrupa  lkelerinde böylece ortaya çıkan,
konutu topluca üretme ve yerleştirme düzeni, hükmünü 1960'la-
rın ba larına kadar sürdürdü. 1960'ların ba ından itibaren,
birkaç olay birden bu düzeni etkilemeye ba ladı. Dolaylı et-
kilerden biri, Kore Savaşı'nı da durdurmak zorunda kalan ABD
nin bu yıllarda kısmen de olsa terk ettiği pazarlamaya ( r-
ne in dayanıklı tüketim malları) yeniden ve farklı mallar ile
yönelmesi, yeni bir pazar kapsamını ba latmasıdır. Bu, Avrupa
 lkelerinin kendi iç pazarlarını b y tmek ve dışarıya karşı
ortak sınırlar koymak için, birle melerini sağladı.  lkelera-
rası işbölümü sonucu, Avrupa  lkeleri bir süre, malın üreti-
mini b l  t kleri halde, konutun ta ınmazlı ı, bu konuda bir
Ülkenin rakiplerini alt etmesi ya da bir ülkenin b l   m n-
debu malın üretimini üstüne almasını sa layamadı. Dolayısı
ile, konut üretim sanayiinin büyümesinin sınırlı olduğu ve
devamlı büyüme zorunda olan kapitalist sermaye için cazip
olmadığı ortaya çıktı.

Öte yandan, kapitalist büyüme enflasyonist ekonomik
politikalarından kurtulmayıda olanaksızla tırıyordu. Her  lke
de farklı olmakla beraber, hükmünü sürdürmekte olan enflas-
yon, gayrimenkule yatırımı  o altıyordu. Enflasyonist ekonomik
politikalar, bu arada yapı sa ayii kadar, toprak sahiplerini
de etkiliyordu. Bu etki, toprak sahiplerinin çıkarlarına uy-

gun idi ve sanayinin sırtına binen yükü iki kat arttırıyordu. Özellikle Fransa, İtalya, İspanya'da toprak spekülasyonu devlet desteğine de sahip sahip olmayan yapı sanayinin maliyetlerine düşürülmesini olanaksızlaştırdı. Gayrimenkule yönelik yatırımlar daha çok örgütlenmiş tasarruflar idi. Sermaye konut üretim sanayii üretim birimlerinin dağınık olması sonucunda, gerekli sermaye yoğunlaşmasını ve dolayısı ile teknoloji geliştirmesini yapamadığından, enflasyon yarattığı talebe cevap veremiyordu. Gayrimenkul fiyatlarının yükselmesi sonucunda, pazar ancak varlıklı sınıfların satın alma gücünün sınırı içinde kalıyordu. Oysa sanayii ürünü konut, bir mal türü olarak, varlıklı sınıfların hiç bir zaman rağbet etmediği bir şey olmuştur. Dolayısıyla sanayii ürünü konutlarda oturmaktan başka alması olmayan emekçi kitlelerin, bunları mülk edinmeleri yada bunlara kiracı olmaları, ancak devletin desteği ile gerçekleşebilecek idi. İlk İngiltere, Almanya, İskandinavya'da, daha sonra da Fransa'da devletin desteğini sağlayabilen konut üretim sanayii, ürünlerini ortaya koydukça, karşılarında oluşan tepki de giderek büyümeye başladı. 1920'lerde başlayan konut üretimini sanayileştirme çabaları, savaş sonrasının koşullarında sunduğu olanaklar ve talep ettiği ayrıcalıklar ile kabul edilebilir iken, yeni durumlar ile değişen taleplere yanıt getirememeye başladı. Toplu konut üretimini sağlayacak olanlar, planlama-tasarlama işlemlerini yürütenler her şeyin üretiminin sanayileştiği bir çağda (konut üretiminin sanayileşmesinin tek bir yönü olamayacağı) üzerinde durmadan, sanayileşmiş toplu konut üretiminde, çağın gereği olduğunu savundular. Kullanıcı tepkileri, toplumun tutuculuğuna atfediliyor, zamanla kullanıcıların bu çevreleri benimseyeceği söyleniyordu.

• Türkiye ve Toplu Konut Teknolojisi

Sanayii ürünü konutların üretiminin topluca yapılması gibi, kurulmasının da topluca yapılmasındaki yararlıardan söz edilmiş idi. Bu toplu konut çevrelerini üreten sanayii süreçlerini, sadece ortaya koydukları ürünlerin niteliği, bunların mülkiyeti, finansmanı, işletmesi açısından değerlendirmek doğru olmaz. Unutulmaması gereken, bu süreçlerin kapitalist üretim biçiminin özelliklerine sonuna kadar sadık kalınarak geliştirilmiş oldukları ve Türkiye'ye geldikleri anda, ortaya çıktıkları ve varlıklarını sürdürdükleri toplumlardaki koşullara ihtiyaçları olduğudur.

Teknoloji toplum içinde gelişir, toplumun ayrılamaz bir parçasıdır. Batı kapitalizminin geliştirdiği teknolojinin Türkiye'de başarı ile işleyeceği varsaymak, denizden çıkan balığın karada da yaşayabileceğini varsaymak kadar anlamsızdır. Balık karada da yaşar ama, bu uzun değişim sürecinin sonunda balık, balık değil sürüngendir; deniz de, deniz değil bataklıktır. Bu anlamsız varsayım, Türkiye'ye ithal edilen tüm teknolojileri için söz konusu olmakla beraber, hergün karşılaştığımız bir sürü sdruna gağmen, üzerinde durma cesaretini göstermemekteyiz.

Türkiye'nin sosyo-ekonomik yapısı değişim göstererek, kapitalistleşme sürecinde ilerlemektedir. Eğer bu gelişme geleceğin sağlığına bir göstergesi ise, gelen toplu konut üretim teknolojisinin çevresinde getirip yayacağı (hatta getirip, yaydığı) kültürü de hoş karşılamalı. Değil ise, bu toplumun kültürünün olanaklarını değerlendiren, ona yabancı olmayan teknolojiyi, sosyalist Türkiye'nin kültürünün bir ögesi olarak şimdiden hazırlamalıyız.

Bu hazırlık uzun, sıkıntılı ve çok emek isteyen bir süreç ise de bir an önce başlatmak zorundayım. Yoksa, bir gün değişen koşullarla, bu değişiminde kendiliğinden oluvereceği

yanılıgısı ile,günü geldiğinde o değışimin de dilemediğimiz bir yönde gelişmesini engelleyemeyeceğiz.

Bu hazırlık niteliğindeki çalışmaların,hiç olmadığıda söylenemez.Ancak bunlar ya akademik çevrelerin dar sınırları içinde kalarak toplumsal pratikten soyutlanmakta ya da bürokrasinin sanayileşme biçiminin denetleyememesinin bir nedeni olarak,kendi yarattığı engelleri aşamamaktadır.

Doğaldır ki çalışmaların,alternatifler üretmesinden bunları toplumun çeşitli kademelerine iletilesilir olmasından sonra,en azından bir toplumsal desteğe sahip olarak etkinlik kazanması,söz konusu olacaktır.Burada,şimdiden,bu çalışmaların sonuçlarından bahsedecek değiliz.Ancak bugün Türkiye'ye gelme çabaları içinde olan ve belli oranlarda gelmeye başlayan bu yabancı kültürlerin teknolojisinden,ilkın amaçları açısından,sonra da kullandığı,destek aldığı kaynaklar açısından,bu yeni geliştirilecek teknolojinin özellikleri de,farklı olacaktır.Ve bu özellikleri,bugünden tanımlama olanağımız vardır.

3. Kapitalistleşme Sürecinde Toplu Konut Olgusu

„Konut Ürününün Özellikleri ve "Toplu Konut Üretimi"

Kapitalist toplumların tümünde,konut,bir piyasa malının niteliklerini bürünmek ile,bir kamu hizmeti olarak görünmek arasında dalgalanır.Kimi dönemlerde,özel sektörün ürettiği meta konutların piyasası canlanır;kimi dönemlerde ise devlet gereksinimlere konut sağlamak çabasına girişir.Bu yüzeysel dalgalanmanın altında yatan gerçek belirleyiciler,kapitalist üretim biçiminin temel karşıtlıklarını oluşturan süreçlerdir.Kapitalist üretim biçiminde her ürün,üretimin tekelleşmesi ve tüketimin toplumsallaşması diyalektiği içinde metalaşır.Oysa konutun özel nitelikleri,bu sektörde bir yandan üretimin tekelleşmesini güçleştirmekte,öte yandan,tüketimin top-

lumsallaşması için, üretim güçlerinin karşılamaya hazır olmaları bir baskı doğurmaktadır. Toprağa bağlı taşınamaz bir ürün olması, gereksinimini toplumsallaştırmaktadır.

Konutun topraga bağlı olması, üstünde kurulduğu arsanın kıt kaynak niteliğinden ve mekandaki konumundan doğan rantın, gerçekleştirilmesine araç olmasına yol açar. Öte yandan, eninde sonunda bir arsa üzerinde, mevsimsel koşullara açık bir süreçle kuruma zorunluğu, konut üretimi alanının her zaman görece emek-yoğun, düşük organik bileşimli sermayeye dayanan ve düşük kâr oranları sağlayan bir sektör olmasına nedendir. Üretim sürecinin uzunluğu, kullanıcının ödeyeceği bedelin yüksekliği ise, konut sektöründe sermayenin geri dönüş hızını, diğer sektörlerle oranla düşük tutmakta, finansmanı güçleştirmektedir. Tüm bu nedenlerle, konut üretimi; ancak sağladığı rant, diğer sektörlerdeki kâr oranlarından yüksek olduğu sürece özel girişimciler için çekici olmaktadır.

Temel geçim aracı olarak konut, emeğin yeniden üretiminin kaçınılmaz koşullarından biridir. Yani kapitalist toplumda büyüyen emekçi kitleler için, asgari geçim koşullarının karşılanması gereken gereksinimlerinden biridir. Bu nitelikleriyle konut, sermaye sınıfları elinde ücretleri baskı altında tutmanın da aracı olmaktadır. Konutun çeşitli biçim ve niteliklere, emeğin özgürce pazarlanma olanaklarını kısıtlamak ve emeğin yeniden üretim koşullarının niteliğini (dolayısıyla bedelini) düşük tutmak amacıyla kullanılmaktadır.'

'slumlar ve gecekondu alanları, kentlerde yedek sanayii ordularının barındırılmasına ve düşük bedelli yaşam biçimlerinin gerçekleştirilmesine araç olmuştur. Konutun özel mülkiyeti, emeği mekana ve düzene bağlamak için körüklenegelmıştır. Konutun sağladığı rant ve yan gelirlerin, ücretlerin yükünü ve toplumsal güvence sorumluluğunu hafifletmesi gözlemlenmiştir.

Kapitalizmin, bunalım ve genişleme devreleri arasın-

da dalgalanan gelişme sürecinde, konut sektörünün işlevleri bu dalgalanmayla birlikte değişmektedir. Bunalım dönemlerinde, konut sektöründe bir sermaye birikimi aracı niteliği ağır basarken, açıkta kalan işgücü fazlasını emecek bir tampon niteliği de belirginleşmektedir. Bu dönemlerde enflasyonun erittiği birikimler, en çok kentsel arsa ve konut üretiminin emek yoğun teknolojisi, işsizliğin arttığı dönemlerde konut sektöründe, görece yüksek bir istihdam oranına yol açmaktadır.

Kapitalizmin gelişme dönemlerinde ise, konutun genişleyen işçi sınıfını baskı altına alma, gemleme işleri ön plana çıkar. 19. yüzyılda, fabrikaların ve madenlerin yanbaşında gelişen işçi kentleri, emeğin tek bir işyerine bağlanması yanında, kadın ve çocuk emeğininde sömürülmesini kolaylaştırmıştır. Yani, gelişen ve genişleyen işçi sınıfının "eli mahkum" ve olabildiğince niteliksiz emekten oluşmasında, konut önemli görevler üstlenmiştir.

Kapitalist toplumda "toplu konut" sorunu, daha doğrusu emekçi kitleleri "konutlandırma" sorunu, kapitalist gelişmenin, "İç pazarı genişletme", emekçi kitleleri bu pazara çekme sorunu ile iç içe gelişir. Bu aşamada konutun, düzenden bir pay alma, özel mülkiyet düzeni ile bütünleşme, güncel deyim ile "köşeyi dönme" aracı olarak işlevleri ötesinde, bir tüketici yaşam biçimi aracı olarak önemi, ön safa çıkmaya başlar. Giderek konut sahibi olmak, belli bir tüketim gücüne ve biçimine ulaşmak, işçi sınıfının, özellikle nisbeten yüksek ücretli kesimleri için, salt bir özlem olmaktan çıkarılır, bir yandan ücretler yeryer yükseltilirken, öte yandan bu artışlar özellikle dayanıklı tüketim malları, konut donatım ve yapı malzemeleri üreten sermaye tarafından ipotek altına alın-

maya başlar. Öte yandan, bu mülk konutun finansmanını sağlayan kredi kuruluşları da, emeğin örgütlenme ve ekonomik savaşım gücüne ipoteklerini koymaya başlar. Kapitalist ülkelerde devletin konut piyasasına müdahalesi, genellikle bu aşamada belirir ve yoğunlaşır. Devletin bu müdahalesi, çoğu ülkede işçilerin satın alma gücünün kredilerle ve yardımlarla yükseltilmesi biçiminde, özel girişimcilerin kredi ve yardım politikaları ile desteklenmesinden geçer ve bir çok kapitalist ülkede, devletin kamu kuruluşları aracılığı ile mülk ve kiralık konut üretmesine varır. Ancak bu müdahale, hiç bir zaman kapitalist düzenin mantığını ve gereksinimlerini aşmaz, bir başka deyişle, bu müdahalelerle üretilen konutlar, gerçek toplumsal ve sınıfsal gereksinimleri değil, düzenin gerektirdiği yaşam biçiminin ve farklılaşmaların mekansal alt yapısını sağlar. Gelişmiş kapitalist ülkelerde kiralık konut üretimi, hiç bir zaman sınırlı üretimi aşmaz, farklılaştırılmış emekçi kitlelerin en düşük ücretli, yarı işsiz yada işsiz kesimlerini barındıran "slum"lar hiç bir zaman yok olmaz.

İngiltere, Fransa ve Almanya gibi Avrupa'nın ileri kapitalist ülkelerinde, sendikaların yasallaşması, sosyal güvence hakları, asgari ücret düzeyleri gibi gelişmeler yanında, konut sektöründe devlet müdahalesinin ana hatları da 1890 ile 1914 yılları arasındaki dönemde ortaya çıkmıştır. Bu dönemde ileri kapitalist ülkeler, tekelleşme ve emperyalist genişleme aşamalarına geçmektedir. Elektrik gücü gibi üretkenliği artıran teknolojik gelişmeler, bir yandan iş gücünde ve üretlerde farklılaşmaları kesinleştirirken, öte yandan, iç pazarların genişlemesi için baskı doğurmaktadır. Sosyal demokrat ideoloji ve bir işçi aristokrasisi oluşturup besleme kaygısı yine bu dönemde belirginleşmektedir.

Ne var ki, bu kavramsal ve ideolojik gelişmeler, bu dönemde konut üretiminde etkin olmamış, ancak Birinci Dünya Savaşının, mevcut konut stokunda açtığı büyük yaralar ve savaş sürecinde üretilmeyen konutların doğurduğu açık, bu gelişmelerin uygulamaya yansımalarını sağlamıştır. Savaş sonrası Almanya'da, belli düzeyin üstünde kiralardan alınan vergilerin, sanaat ve meslek grupları kooperatiflerine ve küçük müteahhid firmalara aktarılması politikası izlenmiş, bu kuruluşların konut üretimi, belediyelerin denetiminde yürütülmüştür. İngiltere'de ise, çalışan sınıfların büyük bir kesiminin, yardım görmeden hiç bir zaman konut sahibi olamayacağı belirlenince, yerel yönetimler konut üretme hizmetini yüklenmişler, iki savaş arasında bu yaklaşımla yaklaşık 4 milyon konut üretilmiştir. Fransa'da her işçiyi konut sahibi yaparak sınıf mücadelesine sona erdirmeyi amaçlayan ucuz konut ve bançeli işçi konutları uygulamaları, kentsel eteklerde her tür çevresel ve altyapısal olanaklardan mahrum bırakıldıkları için, beklenen "sosyal barış" yerine, artan toplumsal nuzursuzluklar getirmiştir.

Amerika Birleşik Devletlerinde, tarihsel koşullar da farklı bir gelişme çizgisi nazırlamıştır. Bu ülkede, kapitalleşme sürecinin dayandığı sınırsız toprak olgusu, bir yandan, tarım toprağının bolluğu, küçük çiftçiliğin ücretli işçilikle her zaman rekabetine olanak tanımış, ücretler ilk aşamalardan beri, nisbeten yüksek düzeylerde belirlenegelmiştir. Bu koşullar, 19. yüzyıl ortalarından beri standartlaşmış ahşap sistemlerin kullanılmasını olanaklı kılmış, bu nisbeten ilkel teknolojik aşamada gerçekleştirilen standartlaşma ise "suburb" olgusunu pekiştirmiştir. Suburb biçimi yerleşmenin, ekonominin tümünün üstündeki canlandırıcı etkisi, sadece hafif yapı malzemeleri ile kitle üretim olgusuna sınırlı kalmakta, dağınık

yerleşmenin gerektirdiği bireyselleştirilmiş ulaşım düzeninin otomobil sanayiindeki etkisinden, her anlamda yalıtılmış ailenin bireysel tüketim yaşantısının dayanıklı tüketim malları pazarındaki etkisine kadar yayılmaktadır. Bu yapısal bütünlük iki savaşın, Avrupadaki yıkımından bağımsız kalmış, iki savaş arasındaki bunalım döneminde ise devletin, ipotekleri çeşitli garantiler altına alabilmesi, özel sektör için ailesinin bu pazara girmesini kolaylaştırmıştır.

2. TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT ÜRETİMİNİN GENEL KOŞULLARI

ABD'de, devlet desteği ile genişletilen konut pazarı, konut üretiminin giderek daha sanayileşmesinin koşullarını hazırlarken, Avrupa'da özellikle İkinci Dünya Savaşının yıkım ve üretim aksamalarının çok derinleştirdiği konut açığı, sanayileşmiş kitle üretiminin giderek yaygınlaşmasını /zorunlu kılmaktaydı. Öte yandan savaşın beslediği sermaye yoğunlaşması ve teknolojik gelişmeler, kapitalizmin yeni bir genişleme dönemini getirmekteydi. İleri kapitalist ülkelerin, geri teknolojilerini ve ara mallarını ihrac etme sorunu ile birlikte, türkiye gibi ülkelerin de bağımlı bir kapitalistleşme ve sanayileşme sürecine girmesi gündeme geliyordu.

Türkiye'de, özellikle 1960'lardan sonra sendikal örgütlenmenin ilerlemesi, asgari ücret, sosyal sigortalar gibi uygulamaların yerleşmesi; öte yandan, özellikle son on yıldır keskinleşen enflasyonist politika... 'konut sorunu' ve 'toplu konut' tartışmalarını giderek yoğunlaştırmıştır. Ancak, Türkiye gibi ülkelerde 'toplu konut' üretiminin koşulları, ileri kapitalist ülkelerdeki tarihsel gelişmelerden bazı farklılıklar göstermektedir. Daha önce gelişmiş bir dünya kapitalizmi bağlamında kapitalistleşmek, gelişmiş ülkelerin bu ülkeler üstünde pazar oluşturma ve özellikle geri teknolojilerini bu ülkelere pazarlama baskısını doğurmaktadır. Bu arada, son on yılda, Av-

rupa 'modası geçmiş'prefabrikasyon sistemlerini,Türkiye'de uygulama olanaklarını zorlamaya girişmiştir.Diğer taraftan 'toplu konut'un gelişmiş ülkelerde varolan bir olgu olması geri kalmış ülkelerde bu örneklerin bir hedef olarak değerlendirilmesini getirmekte,toplu konut için toplumsal istem,daha hızla oluşmaktadır.

Ancak,Türkiye gibi ülkelerde,toplu konut üretimi koşulları,bir gecekondulaşma olgusu ile içiçe gelişmektedir.Gecegi ilk çözümlemede gecekondu,Batı'daki 'slum'larla benzeşik işlevleri gerçekleştirmektedir.Fakat,geri ülkelerdeki yapısal nitelikler,gecekonduyu 'slum'lardan farklılaştırmaktadır.Gecekondu,toplumsal değişme sürecindekendini belli bir oranda yenileme yeteneği olan ve kentsel alanda yayılma niteliği sınırsız olan bir yerleşme biçimidir.Bu nedenlerle gecekondu,'slum'larla kıyasla,belli bir tampon işlevi görerek 'toplumsal barış' amaçlarına belli hizmetler sağlamıştır:Türkiye'de 'toplu konut' sloganları henüz'gecekonduyu yasallaştırmak,gecekonduya tapu vermek'sloganlarının önüne geçememiştir,

Gerçekte,Türkiye gibi ülkelerde gecekondu türlü konu t alanları,gelişmiş kapitalist ülkelerde toplu konutun yüklendiği görevleri üstlenmektedir.Gecekonduların,siyasal göz yummaların 'kurumsallaşma'sonucu,belli bir güvenceye ulaşması ve üretimlerdeki süreç ve malzemelerin standartlarının,belli bir ölçüde yükselmesi,Türkiye'de ekonomik ve sosyal hakların yerleştiği ve yaygınlaştığı 1960'lara rastlar.Bu dönem aynı zamanda,"montaj sanayii" ürünü dayanıklı tüketim mallarının pazarının genişlediği ve bu malların gecekondualarda görülmeye başladığı dönemdir.Yani,gecekondudan başka konutta barınamayan işçi sınıfının,güvence ve ücret düzeylerindeki yükseliş,ücreti artan işçinin gelişen dayanıklı tüketim malları pazarına çekilmesinde gerekli bir araç olan gecekonduunun kalıcılığı

ve metalaşması ile birlikte yürümektedir,

Bu açıdan gecekondular, gerçekte, kapitalistleşen Türkiye'de devletin "sosyal konut politikası" niteliğindedir. Bu politika, kendi sübvansiyon mekanizmalarına sahiptir. Hazine arazisinin işgaline göz yumularak belli bir toprak "yardımı" yapılmakta; yasal süreçlerden ve standartlardan bağışıklık tanınarak; vergi yükleri, proje bedelleri ve yapı maliyetlerinde kestirmeler açılmakta ve önemli finansman kaynakları sağlanmış olmaktadır. ancak gecekondunun metalaşma süreci, bu politikayı birtakım darboğazlara yaklaştırmaktadır. Artık, hazine toprağının önceden işgal edilip parsellenmesi ve işgal hakkının hatırı sayılır bedeller karşılığı devredilmesi, yaygınlaşmakta olan bir olgudur. Gecekonduda kullanılan malzeme ve işgücü de bulma, devşirme ve imece gibi niteliklerini yitirip, standartları belirginleşen pazar malları olmak yolundadır. Yani gecekondular, giderek örgütlenen bir 'gecekondular piyasasında' gerçekleşen bir konut türü olmaktadır. Bu süreçte, gecekondunun her hangi bir "toplu konut" türünden üstün yanı, yasal bağışıklıklarının getirdiği maliyet düşüklüklerinde odaklaşmaktadır. Türkiye'de "toplu konut" sorunu tartışmalarının ve çözüm olarak toplu konut istem ve önerilerinin yoğunlaşması, gecekondunun aracı olduğu bu "sübvansiyon politikası" darboğaza girmesi sonucu yoğun konut gereksinimini ve politik baskı oluşturmuş bu ise gecekonduya göz yuma politikasının, kapitalistleşme sürecinde darboğazlara yönelmesine karşın, Türkiye'de henüz, toplu konut üretiminin nesnel koşulları genellikle gerçekleşmiş değildir. Şimdiye kadar gerçekleştirilen toplu konut girişimleri ya konut üretiminden çok, kentsel eteklerdeki toprakların düşük rantlarını "toplulaştırmak" amacını gütmüş ya da, sınırlı gereksinim sahibi grupların toplu örgütlenmesinden öte bir boyut getirememiştir. İzmit ve Ankara gibi belediyelerin daha büyük ölçek-

li girişimleri, siyasal ve yasal engellemeleri aşma başarısını henüz gösterememiştir. Kısaca, gecekondulaşma bir açık yol olarak kaldığı sürece, Türkiye'de "toplu konut" üretiminin gerçekleşmesi, ancak "karlılık", "rantabilite" sorunu olmakta; böyle bir girişim, varolan piyasanın yapısını zorlayacak bir görünüm kazandığında engellenebilmektedir. Gecekondulaşma, bir tampon mekanizma olarak, kitlelerin bu piyasa mekanizmasını aşacak toplumsal istemlerini baskı altında tutmaya devam etmektedir.

Bu açılardan bakıldığında, Türkiye'de toplu konut üretiminin nesnel koşulları, gecekondulaşma aşmanın-gecekondunun yerini alacak konut üretiminin nesnel koşulları görünümünü kazanmaktadır.

Son zamanlardaki gelişmeler, hızlı enflasyon, yapı dalında özel kesimin örgütlenememe görünümü, böyle bir atılımın kamu kesimine kalacağı izlenimini doğurmaktadır. Şimdiye dek burjuva devletin konut politikasını, ücretlerin sübvansiyonu amacı belirlenmiştir. Yaklaşan atılım fırsatının, örneğin belediyeler elinde, burjuvazinin sübvansiyonundan, emekçi kitlelerin bilinçli istemlerinden kaynaklanan ve bu istemleri güçlendiren demokratik bir konut politikasına dönüştürülmesi, olanak dışı değildir. Türkiye'nin kendinden önce kapitalistleşmiş bir dünyada kapitalistleşmekte olmasının koşulları, tümüyle olumsuz değildir; kimi koşullar, daha olumlu değerlendirmelere yatkındır.

• "Toplu Konut" terimini, batıdaki "kitle konut" anlamından öte, bir toplu-yaşam aracı, katılım ortamı olarak yorumlamak gerekir. Batıda yapılan bir çok hata, yarattıkları tekdüze kullanışsız konut çevreleri, ile Türkiye durumundaki ülkelere önemli dersler vermektedir. Bu dersler değerlendirilebilir; batının kapitalist ve sosyalist ülkelerinde yapılan hataların ötesinde bir noktadan başlamanın yolları, araştırılabilir.

•Geri kalmak,daha önce gelişmiş ülkelerin teknoloji deneyimlerinden yararlanma; geliştirilmiş teknolojiler arasında bilişli seçimler ve sentezler yapmak; kendi çözüm ve örgütlenmesini belli bir deneyim birikimi üstüne oturtmak olanağı içermektedir.Türkiye'de toplu konut üretimini yüklenecek kuruluşlar,kendilerine benimsetilmek istemen "geri teknolojilere göğüs an-germek,toplumsal içerikten yoksun 'ileri teknoloji' seçimlerinin den kaçınmak" şansını değerlendirmelidir.

• Türkiye gibi ülkelerde gerçekleştirilecek toplu konut girişimleri,gecekondulaşmanın verdiği derslerden soyutlanamaz.Dinamik yapım süreci ve yapı biçimi,toplumsal değişimin mekana yansımalarının önemli araçlarıdır.Öte yandan gecekondu;kesin-kes,özel mülkiyetin topraktan yararlanmanın tek güvenceli/biçimi olmadığını kanıtlamış,toprağın kullanım hakkı ile mülkiyeti arasında bir ayrımı,güncelleştirmiştir.

•Bağımlı kapitalistleşme sürecinde,üretim güçlerinin gelişmesi baskı altında olduğu oranda,burjuvazinin ilerici ve demokratik yollarla karşı koyma gücü de sınırlıdır.Öte yandan,geniş emekçi kitlelerin toplumsal istemleri,genellikle burjuvazinin karşılayabileceğinden daha büyük bir hızla gelişmekte ve tampon mekanizmalarını,oyalayıcı politikaları aşmaktadır.Demokratik kamu kuruluşları,toplu konut girişimlerinde en önemli kaynağın,bu toplumsal istemin ivmesi olacağı bilincine ulaşmalıdır.

B -ÜLKEMİZDE TOPLU KONUT OLGUSUNUN SIYASAL,EKONOMİK ve SOSYAL KONUMU

Kentbilim Terimleri Sözlüğü "Toplu Konutu",Konut yapım ortaklığı,konut kooperatifi ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirim girişimi" olarak tanımlanmaktadır.Çok sayıda ailenin barınma gereksinmesinin birlikte karşılanması,üretim süresince de,yapı gereçlerinden,arsa dan,alçak kaynaklardan,zamandan ve enerjiden arttırım sağlar.Bu arttırımın %20'si kadar varabileceği hesaplanmıştır. Bu ekonomik üstünlüklerinin yanı sıra,toplu konut yönetiminin teknik ve toplumsal üstünlükleri olduğuda dikkati çekmektedir.Nitelikli teknik personel kullanma olanağı,kalite çözümlerinin saptanması,konutların yapım ve bakım evrelerinde en yeni yöntemlerin kolaylıkla kullanabilmesi,teknik üstünlükler arasında sayılabilir.Öte yandan toplumsal dayanışma duygularının güçlendirme,bireyleri ve aileleri komşuluk birimleştiren ve küçük topluluklar içinde kaynaştırıp bütünleştirme şansına sahip olmasıda ,toplu konutun toplumsal üstünlüklerine örnek gösterilebilir.

Toplu konutları

1? Kamu Kuruluşları

2. Konut (yapı)kooperatifleri

3. Yapım ortaklıkları (İnşaat şirketleri)

yapar.Kamu kuruluşları türlü bakanlıklar(özellikle İmar ve İskan Bakanlığı),toplumsal güvenlik kuruluşları kamu ekonomik girişimleri ve yerel yönetimlerdir.Konut kooperatifleri ise Ticaret ve Kooperatifler yasaları uyarınca kurulmuş tüzel kişiliklerdir.Yapım ortaklıkları kazanç amacı güdüp gütmeklerine göre ikiye ayrılır:

a :Kazanç amacı güden yapı ortaklıkları

b :Kamudan gördükleri yardımlara karşılık olarak sınırlı kazançla yetinmeleri kendilerine şart koşulmuş olan ortaklıklar.

Türkiye'de toplu konutun eski bir geleneği yoktur. Ama toplu konut kuruluşları içinde en eski olanı da konut kooperatifleridir.Konut kooperatiflerinin ortaya çıkışı 1930'lara dayanır.Devletin doğrudan doğruya lojman yaparak yapı pazarına girmesi Türkiye Emlak Kredi Bankası ile toplumsal güvenlik kuruluşlarının bu alandaki etkinlikleri 1950'li yıllarda yoğunluk kazanmıştır.Yapım ortaklıklarını ve bunlar arasındaki birinci kümede yer alan yani kazanç amacı güden ortaklıkların yaygınlık kazandığı dönem ise 1970'lerdir. Bu gelişme çizgisi toplu konutçuluğun kamu kuruluşlarını sorumluluğundan özel kesimin sorumluluğuna bir geçişde koşut olmuştur.Toplu konut kuruluşlarından her bir türden bir ötekine geçiş 20 yıllık bir arayla olmuştur.

.Yeni Konut Politikası ve 2985 Sayılı

Toplu Konut Kanunu

Konut sorunu mevcut hükümetçe ülkenin en başta gelen meselelerinden biri olarak belirlenmiş ve öncelikle çözümünün gereği için 2985 Sayılı Yeni Toplu Konut Kanunu hazırlanmıştır.

A- Kanunun Amacı

Beşinci beş yıllık kalkınma döneminde nüfusu 20.000 i aşan yerleşim merkezlerinde demografik gelişmelerden ve yehilenme ihtiyacından doğan toplam yeni konut talebinin her yıl ortalama % 3.17 oranında artarak 1989'da yılda 318.000 birim seviyesine çıkacağı tahmin edilmekte ve toplam 1.161.000 birim konut inşaa edilmesi ön görülmektedir.

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu bir çerçeve kanunu niteliğinde olup bu kanunla organizasyon ve finansman konularına çözüm getirmiştir.

B .Manunun Getirdiği Esaslar

.Uygulamanın yönlendirilmesi ve yönetilmesi 2983 Sayılı kanunla kurulmuş olan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'ne verilmiştir.

.Toplu konut Fonu kaynak bağlanması açısından sınırlı olan bütçeye bağımlı olmaktan kurtarılmış ve zamanla daha da gelişerek maddi kaynaklar genişletilecektir.

.Bir yandan konut alıcılarının diğer yandan da konut-yapımcılarının kredilendirilmesi imkanı getirilmiştir.

.Konut yapımı için arsa hazırlanması teknik ve sosyal alt yapı yapımı için kaynak sağlanmıştır.

.Konut sektöründe ülke şartlarına uygun hızlı konut yapımını teşvik etmek amacıyla konut inşaatlarında kullanılan malzeme yapı elemanı ve araçlar üreten sanayii kuruluşları ile konut yapımı için kurulacak fabrika ve şantiye donanımına ait makina ve techizat temini maksadıyla yapımcılara kredi imkanı sağlanmıştır.

Sonuç olarak biryandan alıcılar ve yapımcılar biryandan konut malzemesi üretimi desteklenmiş konutların yapılacağı alanda sağlıklı bir gelişmenin elde edilebilmesi için alt yapı ve sosyal tesislerin bir bütün içinde oluşması yolunda organizasyon temin edilmiştir.

Yeni getirilen sistemde üç ana esas bulunmaktadır.

- 1.Toplu konut ve Kamu Ortaklığı Başkanlığı
- 2.Bankalar
- 3.Kredi Kullananlar

C. Yeni Uygulama Mevzuatı

Toplu konut iskan sahaları Valiliklerce belirlenmek-

tedir. Tesbit edilen bu yerler idarenin uygun görmesi halinde bedeli fondan karşılanmak şartı ile arsa ofisi genel müdürlüğünce kamulaştırılır. Konut Yapımcılarına konut yapmak şartı ile satılır ve bedeli fona iade edilir. Kadastro görmemiş iskan sahalarının kadastro Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce öncelikle yaptırılır.

D -KONUT EDİNME BİÇİMLERİ

L . Kooperatifler

Konut Kooperatiflerinin daha çok büyük kentlerde yığıldığı gözlenmektedir. Bunda kentleşmenin büyük şehirlerde yığılması ve önceki dönemlerde sahayii işçilerinin SSK tarafından desteklenmesinin de rolü vardır. Kooperatifler, başından beri ucuz alt gelir grubuna hitap eden konut üretmeyi amaçladıysa da orta ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir.

Türk Ticaret Yasası konut kooperatiflerini kooperatif ortaklıkları arasında saymaktadır. Böyle olunca kooperatifler alt kuruluşlarda oluşturulabilmektedir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın kuruluş yasası (7116, yapım ve yönetim işlerini denetlemeyi bu kuruma vermektedir.

Konut kooperatifleri inşaat sürecinin çeşitli aşamalarında oynadıkları rol bakımından 4'e ayrılır. Bir kısmı ortaklarının küçük tasarruflarını konut yapmak amacıyla kredi olarak yeniden dağıtmak üzere toplayan tasarruf sandıkları özelliğindedir. Diğer bir kısmı konut inşaatı işini bizzat üzerine almışlardır. Üçüncü kısım kooperatifler ise yapılmış olan konutların bakım ve yönetimini üzerine alır. Son olarak bazı konut kooperatifleri de, bu aşamaların birden fazlasındaki işleri görev sayar ve o yönde çalışmalar yaparlar. Yaptırılmış olan yapıların mülkiyeti konusunda tutumları bakımından kooperatifler 3'e ayrılır.

1 . Konutların mülkiyetini ortaklarına devreden koop.

2 . Yapılan yapıların mülkiyeti kooperatifte kalmakta ortaklık kiracı olarak kullanılmaktadırlar.

3 . Konut kooperatifinin özelliği ise ortaklar ne ev sahibi nede ayrıcalıklı kiracıdır. Bunlar sıradan kiracı almakla birlikte konutların yönetimine katılırlar

2 . Bireysel Konut Üretimi

Konut edinme biçimlerinden biri olan bu yöntemde temel de iki ilişkili taraflar vardır. Birisi konutu direk üretmek isteyen kapital sahibi, diğeri ise konutun üretiminde etkili olacak imar haklarını verecek ve niteliklerini belirleyecek yerel yönetim ve plan kararlarıdır. Bu üretim süreci içinde yapılan konutların büyük bir kısmı mülk konut olacaktır. Yapılan konutlarda tek parsel içinde tek konuk olma eğilimi hakimdir. Bu tür konutlar konut yaptırmanın içinde bulunduğu toplumsal katmanın özelliklerine koşut olarak değişik büyüklükte ve çok farklı yapı malzemesi kullanımına açıktır. Bu yapım süreci içinde yönetimin etkinliği ancak oldukça pasif bir denetimdir.

3 . Yapı Kooperatifleri Konut Ürünleri

Yapı kooperatifleri konut sunum biçiminde konut yapımına ilişkin işlevlerin üç davranışsal biçim arasında nasıl bölüşüldüğü görülmektedir. Konut yaptırıcılar artık bu sunum biçiminde yerini bir kooperatife bırakmıştır. Kooperatif bu sunum biçiminin niteliğini değiştiren temel öğedir. Kişileri bir araya getirerek sistemi örgütleyerek bu yolla daha büyük ölçekli sunuma olanak sağlıyor. Bunun ötesinde bireysel üretimdeki konut yaptırıcısının bilmediği bir alandaki yalnızlığını ortadan kaldırıyor. Konut kooperatiflerinin üzerinde durması gereken bir başka niteliği zaman içindeki süreklilik sorunudur. Yapı kooperatifleri gerektiği zaman varlıkların sürdürüp ürettiği konutların bakım ve onarım işlerini yönetir. Burada konut üretiminde bireysel üretimin örgütlenmiş şeklini görüyoruz.

4 . Yap-satçı Üretimi

Bu sunum biçimi Türkiye'de 1950' yılları sonuna doğru yaygınlık kazanıyor. Yap-satçı türü konut sunum biçiminin

gelişmesinde en önemli davranışsal birim konut alıcısı değil yap-satıcı diye adlandırılan küçük girişimcidir. Bu küçük girişimler iki farklı kökenden gelmektedir. Bir kesimi mimar ve inşaat mühendisi gibi meslek adamıdır. İkinci kesimide inşaatçılıkta yaygın değimiyle çekirdekten yetişerek belli bir sermaye birikimden sonra yap-satıcılığa girişenlerdir. Yap-satıcı ürettiği konutların bir kısmını satarak işe devam etmektedir. Bu üretim süreci içinde daha önce gördüğümüz üretim süreçlerine göre oransal olarak daha çok kiralak konutun üretilmekte olduğu söylenebilir.

5 . Toplu Konut Şirketleri Eliyle Üretim

Bu sunum biçiminde girişimcinin niteliğinin yap-satıcı sürecine göre değişmesini dört farklı boyutta görüyoruz. Birincisi toprağa ilişkin, yap-satıcılıkta girişimciden ayrılmış olan toprağın mülkiyeti bu halde girişimcinin elindedir. Arsa sahibiyle yap-satıcı arasındaki ilişki bu halde çözümlenmiştir. Kent dışında tarımsal büyük toprağı mülkiyetine geçiren girişimci karını maximize edeceği zaman bu alanda konut üretip satmaktadır.

6 . Bireysel Gecekondu Üretimi

Gelişmekte olan ülkelerde ikili yapının varlığına paralel ekonomik yetersizliğe dayalı olarak bireyler ucuz konut elde etme çabasıyla gecekondu üretimine yönelmekte ve politik baskılarla amaçlarına ulaşma çabası doğrultusunda yasal olmayan yapılaşmayı körüklemektedirler.

G - TOPLU KONUT SORUNLARI

Toplu konut sorunları konusunun genelinde ve değişik boyutları üzerinde bir değerlendirme ve toplu konut kavramının nasıl bir tanım ve kapsam içinde ele alındığını açıklamaya çalışacağız.

Sosyal-coğrafik mekanda ekonomik, sosyal, kültürel ve sosyal psikolojik nedenlerle ortak ilişkiler kurmaya karar vermiş ve bu ortak ilişkilerini yeni uyumlu kentsel beraber yaşam düzeninde üretmek ve yaşamak üzere aralarında şuurlu olarak anlaşmış bu anlaşmayı birey olan ve oluşacak küçük gruplar ve değişik rollerin gereksinmelerine dikkate alarak oluşturmuş bir insan grubunun toplu yaşamı sosyal mekânı fiziki ve fiziki olmayan bileşenlerinde düzenlenmesidir. Bu bakımdan toplu konutların tasarlanmasındaki sınırın toplu konut alanlarında yaşayacakların kişilik, beceri, imkan, eğilim ve bilgileri olduğu düşünülebilir.

Ancak bu düzenlemenin daha geniş sosyal sistem içinde oluşabilmesi için sosyal sistemin genelde kendi kurumlarını normlarını nasıl tanımlayıp çalıştırıp değiştirdiğini bilmemiz gerekmektedir. Sosyal örgütlenme ve fiziki yapılaşma ile ilgili normlar ve bunları üreten ve denetleyen kurumlar toplu yaşamla ilgili düzenlemeleri daha geniş bir üretim tüketim iletişim çerçevesinde yapmak zorundadır.

Nasıl toplu yaşam için bir araya gelmiş kişiler beraber yaşam konusunda kendi içlerinde ve dışarıya dönük

inandıcı kavramlar boyutlar hedefler ve kriterler üzerinde anlamak ve yaşam süresince dednebilecek şekilde formüle etmek zorunda iseler sosyal sistem veya ilgili kurumlarıda toplu yaşam ve konut örgütlenmelerini konusundaki standartlarını aynı şekilde temel kavram,boyut ve kriterlerine göre oluşturmalıdır.Diğer taraftan toplu yaşam için birleşenler nasıl iç farklılıklarını karşılayabilecek bir esneklikle işe başlayacaksa; sosyal sistemin çerçeveside değişik seçenekler oluşturabilecek yaşam ve konut tutumlarını öyle bir esneklikle karşılayabilecek standartları öngörmelidir.

Birincisi toplumun bilimsellik,ikincisi ise çoğulcu tutumun göstergesidir.Modern toplumun karmaşık seviyesi ise bu iki tutuma göre değerlendirilmelidir.

Kısaca bir grup insanın isteği ile oluşturmak istedikleri bir toplu yaşam örgütlenmesinin bütün boyutları ile sosyal mekanın fiziki ve fiziki olmayan bileşkelerinde oluşumunun ve istenildiği veya kestirilebilinen değişiminin düzenlenmesi toplu konut planlaması ve tasarımı olarak düşünebiliriz.Bu örgütlenmede dikkate alınacak sosyo-psikolojik parametreler; bir uçta kaynak kullanımı ve davranış alanları ile ilgili normların diğer uçta ise kişisel ve aile tutum ve davranışlarının açıkça formüle edilebilen boyutlarıdır.

1.Finansman -Kredi ve Vergi Sorunları

Toplu konut sorunlarının irdelenmesi başlığı adı altında anlattığımız yazıda toplu konutun bu tür sorunlarına değinmiştik.Burada kısaca toplu konut finansman ve kredi yönünden ülkemizde henüz sağlıklı bir yapıya kavuşmamıştır. Ayrıca vergilendirme usüllerindeki bağlayıcı nitelikler ~~ke~~ kredi ve işletme giderlerini yükseltmesi sonucu toplu konut üretimi arzu edilen düzeye ulaşamamıştır.

2.Yönetim,Bakım ve Onarım

Ülkemizde uygulanan değişik toplu konut üretim sis-

temlerinden bazıları konut üretiminin sonucunda mülkiyet hakkını bireylere devrederek tamamen konut alanı ile ilişkisini kesmektedir. Bu ise alandaki ortak kullanımların getirdiği ortak giderlerin karşılanmasıdaki ihtilaf ve yetersizlikler bu alanların bakımsız, erken köhnemeye terk edilmiş alanlar olarak ortaya çıkmaktadır.

3. Planlama Sorunları

• Kentsel Gelişme Sorunları

Kentsel gelişme alanlarında kooperatifler ve özel girişimciler eli ile geliştirilebilecek toplu yerleşmelerde kendi imkanları ile yer seçemeyen büyük kitlelerin konut ihtiyacı eğer bugüne dek olduğu gibi devletçe karşılanmayacak olsa bu kez planlarla öngörülen gelişme alanları gelecek bölge olarak gelişme gösterecektir.

• Toplu Yerleşmelerde Büyüklük Sorunu

Mücadir alan içi veya dışında görülen, kooperatifler veya özel girişimciler tarafından yapılan toplu yerleşme toplu konut planlamasında büyüklük ne olacaktır? Kaç konut biriminden oluşursa toplu konut sayılır, kaç birimden sonra toplu konut ölçeğini aşar, yeni kent ölçeğine girer? Hangi büyüklük ve sayıda kamuya dönüşecek maliyetler en aza indirilebilir? Busorulara karşılıklar bu güne kadar araştırılmamıştır. Ülkemizde bu güne kadar değişik alan standardı ve nüfus standardı uygulanarak yerleşme alanları ve düzenleme üniteleri belirlenmiştir.

Kent planlama ve inşa etme bir kamu hizmetidir ve toplum yararına yapılması zorunludur. Özel girişimin amaçları ile kent kurmanın amaçları bağdaştırılamaz. Dolayısıyla kooperatif olsun özel firmalar olsun kent ve toplu konut planlamalarında kamu yararını ön planda tutmaktadır.

• Mülkiyet Bütünlüğü

Kent dışı alanlardaki toplu yerleşme-Toplu konut girişimlerinde çok önemli bir konu mülkiyet biçimi olmaktadır. Mevcut kentlerin dokusuna baktığımızda iki çeşit mülkiyet görmekteyiz bir kısmı evler, müstakil parseller üzerinde inşa edilmiş olup parsel ve konutun mülkiyeti aynı şahısta toplanmaktadır. Özellikle apartman tipi konut bloklarının kent parçalarında ise kat mülkiyeti geçerlidir. Apartmanın oturduğu parsel üzerinde daire sahipleri hisse almakta bağımsız bölüm sayılan daireler ise değişik kişilerin özel mülkiyeti sayılmaktadır.

H- TOPLU KONUT ÜRETİM VE SUNUMUNDA SERTİFİKALI SATIŞ UYGULAMASININ BOYUTLARI

1- Sertifikalı Satışın Temel Mahiyeti

Dünya toplum yapısı içerisinde insanoğlunun gereksinimlerini karşılamada farklı çareler düşünüldüğü gözlenmektedir. İnsanoğlu Dünya üzerinde yaşadığı toplum yapısı içerisinde gereksinme farklılığı gösterdiği bulunduğu ekonomik seviye itibariyle de gereksinimlerini karşılamada farklı yöntemler araması doğaldır. Konut gereksinimi olan bir ferдин ihtiyaç boyutuna göre (Zaruri barınma, Lüks konut ihtiyacı, İkinci Konut ihtiyacı vs.) ekonomik denge kurmaya çalışır. Bu sosyal yapı içinde bir ferдин ekonomik gelir düzeyinin üzerinde maliyeti olan her hangi bir konut ihtiyacını karşılamak için uygulayacağı yöntem tasarruf yöntemidir. Fert belli zaman dilimi içerisinde kavuşmak istediği ihtiyacı için o zaman diliminde yapabileceği tasarruf miktarını belirler, ve seçeceği konut tipini, fiyatını bu doğrultuda tesbit eder. Hedefini belirledikten sonra tasarruf sürecini başlatır. Sürecin başlangıç aşamasında, halkın önüne bir paket sunulmaktadır. Bu pakette halka sana bir imkan tanıyoruz, şu kalitede büyüklüğü belli olan bir konutun metrekare birim fiyatı şu kadar eğer senin ekonomik gelir düzeyin müsait ise bunlardan alıp biriktirerek belli sürelerde düzenlenecek konut arzı uygulamalarına katılabilirsin. Bu yolla hem konut sahibi olabilirsin hemde biriktirmiş olduğun paranın

değerinide korumuş olursun. Bu prensipten hareketle piyasaya sunulan sertifikalar normal borsada işlem görmekte ve reel değerinin üzerinde nominal değerlerle halkın elinde bulunmakta veya el değiştirmektedir.

2- Ülkemiz Ekonomik Yapısı İçerisinde Sertifikalı satışın avantaj ve dezavantajları.

Liberal serbest piyasa ekonomisinin egemen olmaya başladığı ülkemizde ekonomik sistemin tam oturmamasından kaynaklanan çalkantılar yaşanmaktadır. Bu dönemde boşluklardan ve halkın sisteme yabancı olmasının gafletinden yararlanarak kısa sürede zengin olmak veya bedava kredi kullanmak isteyenler çıkmaktadır. Örneğin banker olayı binlerce küçük tasarruf sahibini mağdur etmiştir. Yüksek enflasyon ve düşük faiz hadlerinin bulunduğu bu ortamda tasarruf sahibinin parasının değerini koruyabileceğini yeni imkanlar aramasını doğal karşılamak gerekir. Ancak tercihini yaparken tasarruf sahibi yaşanan olaylardan sonra güvence unsurunu aramaktadır. Banker olayı nakit ve tahvil tasarruflarına darbe vurdu bunun yanında kooperatiflerde yaşanan olaylarda halkın konut tasarrufuna darbe vurmuştur. Böyle bir ortamda tamamen Devlet garantisinde ve devlet kontrolünde üretilecek bu konutlara ilişkin sertifikaların piyasada talep şansı vardır. Ancak piyasaya reel deeri ile sunulan sertifikaların nominal değer kazanarak piyasa konut maliyetlerinin çok üzerine çıkması sonucu ise gerçekten konut sahibi olmak isteyen tasarruf

sahiplerinin ilgisini azaltmakta sadece kısa vadede kar elde etmek isteyenlerin talebini karşılamakta, bunun için fiyatların aşırı yükselmemesi çok konut, kaliteli konut üretip sunmak ve halkın kaygılı yaklaşımını yok etmek gerekir. Ayrıca halkın tasarruflarının zaman içinde değer kaybına uğramaması için (Enflasyon ve fiyat artışları karşısında) konut üretimini hızlandırarak konut arzını artırmak zorunludur. Bunu sağlamak için konut üretim tekniklerini geliştirmek gerekir, bu konuyu ayrı bir başlık altında incelemeye çalışacağız.

3- Sertifikalı Satışın Uygulama Yöntemleri ve Yönetmelik Sorunları.

15 EKİM 1989 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren konut sertifikaları uygulama yönetmeliğinin temel amacı : "Tasarrufların teşvikini ve konut maliyet artışlarına karşı korunmasını teminen Toplu Konut Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığının Toplu Konut projelerinin finansmanı için yeni bir kaynak yaratılması amacı ile ihraç edilecek konut sertifikalarının ihraç esaslarını nakte çevrilmesini değerlendirilmesini ve yaratılacak fonların kullanımı ile konutların satış usullerini düzenlemek" olarak açıklamıştır. Kapsam olarak konut sertifikası ihracı pazarlamadaki banka ilişkileri toplu konut projelerinde kullanma esaslarını konut sertifikalarının nakte çevrilmesine ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır. Yine aynı yönetmelikte

5.maddede genel hükümleri sıralamaktadır. Bu hükümler :

1. a- Sertifikalar Toplu konut projeleri bazında idare tarafından ihraç edilir.

b- Sertifikalar hamiline yazılıdır ve Menkul kıymet niteliğini taşır.

c- Ait olduğu toplu konut projesi üzerinde belirlenmiştir.

d- Alım satım ve nakte çevirme işlemleri banka şubelerince yapılır. İkinci piyasada alım satımı serbesttir.

e- Süreci ilk ihraç tarihinden itibaren 5 yıldır.

Yüksek planlama kurulu kararı ile idare hamilin her zaman a nakte çevirme hakkı saklı kalmak üzere ve sonraki toplu konut projelerinde kullanılması amacı ile geçerlilik süresini uzatabilir.

f- Her sertifika ait olduğu toplu konut projesinde brüt birmetrekare standart konuta eşdeğerdir.

g- İdare ihraç edilecek sertifika miktarını nominal değerini ihraç programını ve süresinibelirler.

2. a- Nominal değerin saptanması

3. Sertifikaların satışı

Sertifikaların satışı idarenin belirleyeceği bankalar aracılığı ile gerçekleştirilir. İdare sertifika satışlarını durdurmaya her zaman yetkilidir. Satışlardan elde edilen kaynakların T.C.Merkez Bankası aracılığı ile düzenlenir.

4. Sertifikaların Nakte Çevrilmesi

Sertifika sahipleri sertifikalarını banka şubesine ibraz ederek her zaman nakte çevirebilir. İdare inşaat maliyetlerini ve piyasa koşullarını esas alarak nakte çevirme değerini saptar ve her ayın onuncu günü ilan eder. Ödeme sırasında ödeme tarihinden önceki son ilan edilen değer esastır. Vade bitiminde konut alımında kullanılmayan sertifikaların vade sonundaki değeri nemalandırılmaksızın toplu konut fonunda saklanır vade bitimindeki başvurulurda bu değer nemasız ödenir ve bu sertifikalar konut alımında kullanılamaz. 8.Madde-deki kredilendirme yöntemi ise " Her konutun otuzmetrekare-sine tekabül eden sertifikanın piyasa değerini kredilendirmede bu yönetmelik hükümleri uygulanır.

İdare konutların teslim tarihindeki otuzmetrekareye tekabül eden sertifika piyasa değerini saptayarak azami kredi miktarını ilan eder. brüt yüzyirmi metrekareden büyük konutlar için kredi kullandırılmaz. Kredi kullanmak isteyenler, idareye veya idarenin yetkili kılacağı bankalara müracaat ederler" şeklindedir.

Yukarıda Amaç,Kapsam, Yürütmesini belirttiğimiz sertifikalı satışın bütün etaplarını devlet kontrolünde bulundurmaktadır. Ancak bugün piyasaya sunulan sertifikaların ve uygulamanın ulaştığı boyutlar açısından değerlendirilmesini yaptığımızda şu sorunlarla karşılaşmaktayız.



Bu gün piyasaya sunulan konut sertifikaları nominal değerinin çok üzerinde işlem görmektedir. Bununla beraber piyasaya sürülen sertifikalara karşılık yeterlimiktarda konut sunumu gerçekleştirilemediği gözlenmekte bu ise sertifikalarda suni fiyat artışına diğer taraftan üretim maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. Son yıllarda toplu konut istatistiklerine baktığımızda özel sektörün üretim kapasitesinin kamu kooperatif üretim kapasitesinden fazla olduğunu görmekteyiz.

Bu ise konut üretim rezervinin büyük kısmının özel sektör elinde olduğunu göstermekte, bu bağlamda sertifikalı satışın tutarlı olabilmesi için hem çok üretmesi kalite üstünlüğü olması ekonomik olması gerekir. Ancak günümüzde devletçe belirlenen sertifikalı satışlardaki birim fiyat hem piyasa özel sektör fiyatından yüksek ve de kalitede yetersiz bu ise bir zaman sonra tamamen devlet tekeline uygulanan bu yöntemin fiyasko ve güvensizlikle sonuçlanmasına zemin hazırlama niteliği taşımaktadır. Bu nedenle konut sunumunda özel sektör rezervinde devreye sokmak zorunlu hale gelmektedir.

Diğer taraftan sertifikaların nakte çevrilmesi maddesinde yer alan "Vade bitiminde konut alımında kullanılmayan sertifikaların vade sonundaki değeri nemalandırılmaksızın toplu konut fonunda saklanır. Vade bitiminden sonra yapılacak baş vurularda bu değer nemasız ödenir. Bu sertifikalar konut alımında kullanılamaz" hükmü sertifika süresi içinde

alım gücüne ulaşamayan gerçek konut alıcılarının tasarruflarını heba etmekte enflasyonist ortamda değerinin düşmesine neden olmakta bu tür uygulamalara kaygı ile bakan tasarruf sahiplerinin böyle bir sertifika zedelerin oluşması karşısında hem talep seviyesidüşecek ayrıca devlede olan güvencesi kalmayacaktır. Sonuç itibariyle kısa vadede göreceli değerler kazanan sertifikalar, sunum azlığı ve amacın geniş tutulup fizibilite, tanıtım giderlerinin yüksekliği, pahalı projelendirme, alt yapı yatırımlarının kullanılamaz hale gelmesi ile birlikte devlette zarara uğrayacaktır.

Kısaca böyle bir uygulamanın süratle sonuçlanmasını sağlamak için üretim teknolojisini geliştirmek ve özel sektör rezervinide kullanarak konut arzını artırmak ve gerçek ihtiyaç sahiplerine ulaşmak amaç olmalıdır.

4- Sertifikalı satışın Konut Üretim ve Sunumuna Etkileri

Kooperatifçilikle ilişkisi ve Kooperatiflere Etkisi.

Sertifikalı satış sisteminin başlatılmasındaki temel amaç konut üretim finansmanı sağlamak olduğuna göre bu satışlardan elde edilen finansmanın konut üretiminde kullanılması ile var olan kaynaklara ilave kaynak oluşturulmakta ve üretimde artışın sağlanmasını beklemek mümkündür. Ancak üretim kapasitesinin artırılabilmesi ise mevcut üretim teknolojisinin de geliştirilmesi ni zorunlu kılar. Üretim teknolojisinin geliştirilmesi modern teknolojinin kullanılmasına güçlü finans kaynağında eklenince çok konut üretimi

ve sunumunun gerçekleştirilmesi sonucunu doğuracaktır. Bu ise talebin karşılanması ve talep fazlası sunumu sağlar. Sonuç itibari ile konut fiyatlarında denge ve ucuzluğu getirir, bu yönleri ile sertifikalı satışın konut üretim ve sunumuna katkısı inkar edilemeyecek bir gerçektir.

- Kooperatifçilikle ilişkisi ve kooperatiflere etkisi

Ülkemizde yaşanan kooperatifçiliğin son yıllarda dalgalanmalar göstermesi ve kooperatif kanalı ile üretilen konut standartlarının ve kalitesinin çok düşük olması kooperatif olayında yaşanan mağduriyetler, yolsuzluklar, aldatmalar vatandaşın bu olaya güvenini sarsmıştır. vatandaş konut edinmek veya tasarruf gayesi ile konuta yönelme eğiliminden uzaklaşmış durumundadır. Sınırlı birikim ve uzun vadede ödeme olanakları sunan kooperatiflerin kalite ve standart yetersizliğinin yanında zaman aşımına uğratarak maliyetin yükselmesi ilede güvensizlik kazanmışlardır. Böyle güvensizlik ortamında güvenli bir konum arzeden sertifikalı satışın akılcı yaygın uygulama ile geliştirilmesigerekir. Bu ise kısa sürede boşluğu dolduracak ve arzı yüksek tutarak göreceli artışları önleyip tasarruf sahiplerine güven vermekle ayakta kalması ve mevcut ekonomik yapı içerisinde işlevliliğini yitirmiş kooperatif üreticiliğini ise ya daha akılcı çözümlere götürecek yenisözzenlemelerizorlayacak yada kooperatifçiliği uygulamada tasfiye edecektir. Bu özelliği ilede önemli bir uygulama niteliği taşıyan sertifikalı satış sistemi yaygın, hızlı ve üstün kalitede konut üretimini sağla-

mayı gerektirir. Ancak aşırı derecede konut açığının ve yüksek talep düzeyinin bulunduğu ülkemizde yıllardır devletin konut üretimine katılarak konut açığını kapatma çabaları ekonomik yetersizliklerden dolayı başarıya ulaşamamıştır. Kalkınmakta olan ülke özelliğine sahip ülkemizin ekonomik seviyesinin böyle yüklü bir maliyetin altından kalkması imkansızdır. Bu nedenle özel sektöre devreye sokarak özel sektöründe itidal bir şekilde kar amacının sağlanması ile bu tür bir üretimde yerini almasını sağlamak zorunludur. Bu ise konut üretiminde ağırlıklı rezervi elinde bulunduran özel sektörün konutlarında sertifika sistemi uygulayarak bu boşluğu doldurmak mümkündür.

5- Kamu Elinde Bulunan Sertifikalı Satışın Özel Sektörde verilmesi Ne getirir? Ne götürür?

Yıllardır konut açığının oluşturduğu sosyal-ekonomik siyasi sonuçları karşısında konut üretimi yapmayı ve milli konut politikasını tesbit ederek buyaraya çare bulmak için değişik yöntemler uygulanmıştır. Devlet ekonomik boyutun büyük olması karşısında yetersiz kalmış ekonomik yetersizlikler nedeni ile hiç bir zaman heflelenen düzeye ulaşamamıştır.

Bu gün devletin konut açığını kapatmak için konut üretimine kısıda bulunacak bir kaynak arayışı olarak sertifikalı satış sistemi daha önce belirlenen kaynaklara ilave bir kaynaktır.

Ancak liberal serbest piyasa ekonomisinin egemen kılınması çabalarının bulunduğu bir ortamda tamamen devlet tekeli ile bu olayın yürütülmesi ne derece başarıya görür konusu düşündürücüdür. Kaldıkı devlet yıllardır uğraymasına rağmen hızlı konut teknolojisine ve organizasyonuna sahip değildir. Bu gün ülkemizde devletin ürettiğinden daha çok konut üretimi gerçekleştiren ve gelişmiş teknolojiye sahip firmalar mevcut bu durum karşısında ucuz arsa temini ve birçok bürokratik imkan ve muafiyetler olmasına rağmen devlet sertifikalı satışlarda belirttiği birim fiyat özel sektör fiyatlarının üzerinde kalmaktadır. Bu ise çelişki oluşturmaktadır. Burada yapılması gerekenin vakit kaybetmeden geniş potansiyele sahip özel sektörde sertifikalı satış sisteminin içine sokmaktır. Çünkü devletin bu ekonomik sistemde özel sektörü dışarda bırakması tabii olarak yeterlikonut sunumu yapamayınca görece fiyat artışlarına neden olacak ve özel sektörü kalitesiz konut üretimi ile ucuz konut sunumu yapıp piyasaya egemen olma çabasına sokacaktır. Bu ise günümüzde yetersiz ve sağlıklı konut kalitesi ile standartlaşması nın daha düşmesine neden olacaktır.

Devlet vakit geçirmeden özel sektörü sertifikalı satış sisteminin içine çekmeli ve kendiside sadece kontrolör hakem rolünü oynamalıdır. Hakemliği ise sadece devletin belirleyeceği konut standardizasyonu ve kalite standardizasyonuna uygun üretim yapıp yapılmadığına ve makro planlama ilkelerine uygunluğun ne düzeyde olduğudur.

Bunun sonucu kalite birliği, kalite rekabeti sonucu konut standardizasyonu yükseleceği gibi yenikaynaklara sahip olan devletin ve özel sektörün üretim teknolojisi ile üretim hızı rekabeti doğacaktır. Bu ise çok konut üretiminin gerçekleşmesini sağlayacak ve ihtiyaç fazlası konut sunumuna ulaşılmahalde ise konut fiyatlarında denge sağlanacaktır.

6- Sertifika ile satışı sunulacak konutlarda planlama büyüklük, malzeme cinsi, boyut standardizasyonu ve kalite sorunu ile üretim teknolojisinin incelenmesi .

Ülkemizde yıllardan beri üretilen konut politikalarında ve konut üretiminde hep üretmek gayesi hedeflenmiştir. Ama hangi standartlarda retiliceđi düşünülmemiş veya standartlaşma belli konularda yapılmış yaygınlaştırılmamıştır. Gerçekte çok konut üretmek hızlı konut üretmek bazen milli servetin heba edilmesi anlamını taşıyabilir ve bunun aı rnekleride zaman zaman yaşanmıştır. Özellikle boyutlardaki yetersizlikler bir çok defa milliservet hebasına yol açmaktadır. Biz burada standartlaşmayı dört başlıkta inceleyeceğiz.

a- Planlama (evresel) : Konut mekanının belirlenmesine makro ölçekten yaklaşıp ve sosyal yapının iyi analizi ile belirlemek gerekmektedir. fiziksel mekanın belirlenmesinde en ince detayına kadar. standartlaşmanın getirilmesi gerekir. Yol genişliği, yükseklik, uzaklık, gereklilik vs.

b- Büyüklük (Mekan ve Eřya) : Ülkemiz sosyal yapısının iyi analizi sonucu bütün mekanların standartlaştırılması ve bu mekanlarda kullanılacak eşya boyutlarındada standarta

kavuşturmak gerekir. Nasıl ve ne büyüklükte olmalı? soruları cevapsız kalmamalı.

c- Malzeme cinsi-Boyutları : İnşaat üretiminde kullanılan her türlü malzemenin standartlaştırılmp (Pozlandırılması) ve boyutların standarta kavuşturulduktan sonra devlet yapacağı özel sektöre sertifikalı üretim imkanı sağlayacağı konutlarda bu standartlaşmayı kontrol hakemliği yapması olumlu sonuçlar doğuracağı muhakkaktır.

d- Kalite : Ülkemizde maalesef yıllardır, inşaat üretiminde kullanılan malzeme ve üretim kalitesindeki standartlaşma çok sınırlıdır. Yetersiz ölçüde standartlaşma ile üretilen konutlarda karma kalite söz konusu olmaktadır, veya hiç standart yoktur. Tesadüfi üretim sistemi yada malzeme kullanımı içermektedir.

Kısaca konut üretimini A dan Z ye incelediğimizde her aşamasında ve ilgili bulunduğu konularda devletin bir an evvel standartlaşmaya gitmesi zorunludur. Zaman geçirilmemesi gereken bir konudur.

SONUÇ

İnsan oğlunun barınma ihtiyacının başladığı günden beri çeşitli biçimlerde ve değişik teknolojilerle üretilen barınaklar, meskenler. konutlar 20.yy.dünya nüfus artışının hızlı temposunda çok daha gelişmiş ve detaylanmış konut biçimlerini, üretim tekniklerini beraberinde getirmiştir.

Ülkelerin sosyal yapılarına, coğrafi, iklim özelliklerine, ekonomik yapılarına uygun olarak değişiklikler arz eden konut biçimleri ve üretim teknikleri ülkemizde son yıllarda giderek artan nüfus artışı hızına paralel konut açığının büyümesi sonucu toplu olarak ve hızlı konut üretiminin gerçekleştirilmesi zorunlu hale gelmiştir. Ancak bunu yaparken sınırlı ekonomik gelire sahip ülke kaynaklarının ve halk tasarruflarının akılcı kullanılarak heba edilmemesi için iyi analiz yapmalı ve gerekli araştırmalar ışığında ülke koşullarında ve halkın yapısına uygun mekan boyutlarının belirlenip bu boyutlara uygun üretim standartlaşması getirilerek konut üretimi bu standartlara göre sağlanmalıdır. bu amaç doğrultusunda gerekli bütün detaylar düşünülmeli ve kullanılacak her malzeme standarta kavuşturulmalıdır. Bu amaç doğrultusunda sertifikalı konut satışı sisteminin akılcı şekilde kullanılarak hem halkın beklentilerine cevap vermek hemde ülke ekonomisine fazla yük getirmeden büyük bir sorunu halletme

çabası sarfedilmelidir. Bunu yaparken, geniş bir üretim ve organizasyon potansiyeline sahip özel sektörde bu sistemi uygulayarak liberal serbest ekonomi piyasasının çarkında olayı kanalize etmek ve hedeflenen sonuca sağlıklı bir şekilde varmak temel amaç olmalıdır.

Sonuç itibari ile toplu konut üretiminde önemli bir finansman kaynağı oluşturacak bu uygulamanın etkin, yaygın, akılcı bir uygulama ile beklentilere cevap vereceği ve konut açığının kapanmasında büyük katkısı olacağı kanaatindeyim aksi uygulamalarda ile bankerzede, kooperatif zede olaylarına birde sertifika zedeyi eklemek kaçınılmaz olacaktır.

KAYNAKLAR-

- Funda YİRMİBEŞOĞLU (2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve
İstanbul'da Toplu Konut Üretimi) Y.Lisans Tezi OCAK 1990 İTÜ.
- Resmi Gazete 15 EKİM 1989 Pazar Mükerrer Sayı
- Aydın IŞIK (Türkiye'de Endüstrileşmiş yöntem-
lerle gerçekleştirilen yapı üreti-
minin değerlendirilmesi) Y.Lisans
Tezi İTÜ. Kütüphanesi
- Levent ERKİLAVUZ (Toplu Konutlarda Ekonomi) Y.Lisans
Tezi İTÜ.Kütüphanesi
- Mustafa SARISAKAL (Toplu Konut Kavramı ve Yaklaşımı
Bir Soğanlık Örneği) Y.Lisans
Tezi İTÜ.
- Mimarlık Dergisi (76/123456)
- Mimarlık Dergisi (78/789)
- Yapı Araştırma Kurumu (78/1)
- Arsa Ofisi Gen.Müd.lüğü (Şifai Görüşme)
- Emlak Bankası (Şifai Görüşme)
- Oyak,Mesa,Kutlutaş (Şifai Görüşme)
- Hande SÜNER (Şehirleşme Sürecinde Toplu Konut
Olayı İTÜ Kütüphanesi)

B İ B L İ Y O G R A F İ

1964 ERZURUM İli İSPİR İlçesi ÇAYIRBAŞI Köyü doğumluyum 1970-75 yıllarında Bakırköy-Kocasinan İlkokulunu bitirip 1975-76 Öğretim yılında orta öğretime başladım. 1983 yılında orta öğretimi bitirip aynı yıl Üniversite sınavları sonucunda Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama bölümüne kayıt yaptırıp 1987-88 öğretim yılında buradan mezun oldum. Takip eden eğitim döneminde Yıldız Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama bölümüne kayıt yaptır-
dım bu eğitimin son aşaması olan tez çalışma konusunun şahsıma ve yararlanacaklara faydalı olmasını arzu ediyorum.

OCAK 1990

Zinnur BÜYÜKGOZ

