



YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

34721

**TÜRKİYE'DE YASAL VE
YÖNETSEL SİSTEMATİK İÇİNDE
TOPLU KONUT OLGUSU**

Şehir ve Bölge Plancısı Ahmet TURGUT

**F.B.E. Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında
hazırlanan**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Doç.Dr.Zekai GÖRGÜLÜ

İSTANBUL, 1994

İÇİNDEKİLER

TABLolar

ÖZET

ABSTRACT

GİRİŞ - ÇALIŞMANIN AMACI VE SINIRLARI	1
I- BÖLÜM - DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KENTLEŞME	4
1.1 - DÜNYA'DA KENTLEŞME OLGUSU.....	4
1.2 - TÜRKİYE'DE KENTLEŞME OLGUSU	6
II-BÖLÜM - TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE KONUT POLİTİKALARI	10
2.1 - KONUT SORUNUNA GENEL BAKIŞ	10
2.2 - TOPLUMSAL KONUT POLİTİKASI	15
2.3 - TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKASININ GELİŞİMİ	17
2.3.1 - 1923-1945 DÖNEMİ	17
2.3.2 - 1945- 1960 DÖNEMİ	17
2.3.3 - PLANLI DÖNEM	18
2.3.3.1 - BİRİNCİ BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ .	
(1963- 1967)	19
2.3.3.2 - İKİNCİ BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ	
(1968 - 1972)	20
2.3.3.3 - ÜÇÜNCÜ BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ	
(1973 - 1977)	21
2.3.3.4 - DÖRDÜNCÜ BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ	
(1978 - 1982)	23
2.3.3.5 - BEŞİNCİ BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ	
(1985 - 1989)	26
2.3.3.6 - ALTINCI BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ	
(1990 - 1994).....	32
III-BÖLÜM - TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT SİSTEMİ	34
3.1 - TOPLU KONUTUN TANIMI VE AMACI	34
3.1.1 - TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT	36
3.1.2 - TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT GEREKSİNİMESİNİN	
NEDENLERİ	37

3.1.3	- TOPLU KONUT ÜNİTELERİNİN YAPIMINDA İZLENEN SÜREÇ	37
3.2	- TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT OLGUSU YASAL VE ÖRGÜTSEL SÜREÇ	38
3.2.1	- TOPLU KONUT YASALARI	38
3.2.1.1	- 2487 SAYILI YASA	38
3.2.1.2	- 2985 SAYILI YASA	43
3.2.2	- TOPLU KONUT SUNUM BİÇİMLERİ VE ÖRGÜTSEL SÜREÇ	55
3.2.2.1	- YAPI KOOPERATİFLERİ	55
3.2.2.2	- EMLAK BANKASI	59
3.2.2.3	- YEREL YÖNETİMLER	60
3.2.2.4	- TOPLUMSAL GÜVENLİK KURUMLARI	60
3.2.2.5	- BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI	66
3.2.2.6	- ÖZEL GİRİŞİMCİLER	67
IV.BÖLÜM	- TOPLU KONUT ÜRETİM SÜRECİ VE SORUNLARI	69
4.1	- ARSA TEMİNİ İLE İLGİLİ SORUNLAR	70
4.2	- FİNANSMAN VE KREDİ SAĞLANMASI İLE İLGİLİ SORUNLAR.....	71
4.3	- TOPLU KONUT ÜRETİMİNİN DENETLENMESİ SORUNU..	72
4.4	- TOPLU KONUT PLANLAMA SORUNLARI.....	72
4.5	- TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE VERGİ İLE İLGİLİ SORUNLAR.....	73
4.6	- TOPLU KONUTUN ELDEĞİŞTİRMESİ İLE İLGİLİ SORUNLAR.....	73
4.7	- TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE MİMARİ TASARIM İLE İLGİLİ SORUNLAR.....	74
4.8	- TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE TEKNOLOJİK SORUNLAR..	74
4.9	- TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE MÜTEAHHİTLİK HİZMETLERİ İLE İLGİLİ SORUNLAR.....	75
SONUÇ		76
KAYNAKÇA		81
ÖZGEÇMİŞ		

TABLÖLÄR

TABLO	I	.1 - DÜNYA'DA KENTLEŞME ORANLARI	5
TABLO	I	.2 - YILLARI GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU	7
TABLO	I	.3 - BÜYÜKKENTLERİN TÜRKİYE NÜFUSU İÇİNDEKİ PAYLARI (%)	8
TABLO	II	.1 - SON 10 YILDA TÜRKİYE'DE NÜFUS ARTIŞI	12
TABLO	II	.2 - SON 10 YILDA TÜRKİYE'DE ARTAN HANE VE YAPILAN KONUT SAYISI	13
TABLO	II	.3 - İMAR AFFI VE RUHSAT VERİLEN KONUTLAR.....	14
TABLO	II	.4 - I.PLAN DÖNEMİNDE KONUT İHTİYACI, RUHSATLI KONUT ÜRETİMİ VE RUHSATLI KONUT AÇIĞI ...	20
TABLO	II	.5 - II.PLAN DÖNEMİNDE KONUT İHTİYACI, RUHSATLI KONUT ÜRETİMİ VE RUHSATLI KONUT AÇIĞI ...	21
TABLO	II	.6 - III.PLAN DÖNEMİNDE KONUT İHTİYACI, RUHSATLI KONUT ÜRETİMİ VE RUHSATLI KONUT AÇIĞI ...	22
TABLO	II	.7 - IV.PLAN DÖNEMİNDE KONUT İHTİYACI, RUHSATLI KONUT ÜRETİMİ VE RUHSATLI KONUT AÇIĞI ...	25
TABLO	II	.8 - DÖNEMLER İTİBARI İLE ORTALAMA KENTLEŞME HIZI	32
TABLO	III	.1 - SON 10 YILDA KONUT KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN ÜRETİLEN KONUTLARIN TOPLAM KONUT ÜRETİMİ İÇİNDEKİ YÜZDELERİ	58
TABLO	III	.2 - SON 10 YILDA KONUT KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN ÜRETİLEN KONUT DAİRE SAYISI (OTURMA RUHSATLARINA GÖRE)	58
TABLO	III	.3 - KONUT KOOPERATİFLERİ SAYISAL GELİŞİMİ ...	59
TABLO	III	.4 - SSK TARAFINDAN KONUT KOOPERATİFLERİNE VERİLEN KREDİLERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI	69
TABLO	III	.5 - SON 10 YILDA ÖZEL TEŞEBBÜSCE ÜRETİLEN KONUT SAYILARI VE TÜRKİYE TOPLAM ÜRETİMİNDEKİ PAYLARI	68

Ö Z E T

Gelişmekte olan ülkelerde yoğun nüfus artışıyla birlikte, hızlı kentleşmenin yaşandığı bilinmektedir. Bu durum ülkelerin sosyo-kültürel, sosyo-ekonomik yapılarıyla paraleldir.

Türkiye'de de son otuzbeş yıllık dönemde yoğun kentsel nüfus artışı yaşanmaktadır. Kentsel nüfus beş katına çıkmış, ülke nüfusunun yarısına ulaşmıştır. Yüzyılın sonunda toplam nüfusun dörtte üçü, yaklaşık elli milyon insanın kentlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir.

Yalnızca kentleşmenin önümüzdeki yirmi yıllık dönemde doğuracağı yeni konut gereksinmesi, bugünkü kentsel konut stoğumuzun iki katına eşittir. Bugün Türkiye'nin kentsel alanlarla karşı karşıya kaldığı konut sorunu büyük boyutlara ulaşmıştır.

Toplu konut da yoğun kentleşmeyle yaşanan kentsel konut açığına çözüm arayışının bir yöntemidir.

Konunun yalnızca bireylere fizik-mekan sağlamadan öte, bir sosyo-ekonomik ve politik olgu olduğu ve ülke kalkınma politikaları ve erekleri, siyasi, sosyal ve ekonomik yapısı ile ilişkileri unutulmamalıdır. Bu ilişkiler bağlamında, konu gerek yasal ve örgütsel yapısı gerekse uygulama aşamaları ve sorunları kesintisizde irdelenmelidir.

A B S T R A C T

It is known that developing countries has an increasing urbanisation ratio as compared to the uncontrolled increased population. This process is paralel with the socio-economic and socio-cultural structer of the city.

The population of Turkey has continously been increasing during the last 35 years. Urban population has multiplied to five times what it wat 35 years ago. It is estamated that at the end of this century the three fourth of the population, almost fifty million people will be living in cities.

The need of housing that will rise due to this increase in urbanisation in 20 years will be equar to todays housing facilities. Today the hausing problem which is confortd by Turkey has a varafety of different dimensions.

Mass-Hausing is one of the solotions of the hausing problems which have risen due to fast, uncontrolled urbanisation. It must not be forgatten that it is not only a problem of prouiding physical space to individuals but also it is a socio-economical, socio cultural and political process. It also must be kept in mind that national development policy and socio-cultural and economical structure and relations have to be colsidered while trying to balance the demond for housing with the economic supply.

Thus the subject must be examined at legal, organaizational and applicational bases.

G İ R İ Ő

ÇALIŞMANIN AMACI VE SINIRLARI

1950'li yıllardan itibaren kırsal kesimden kentlere doğru yapılan göçler sonucu kentsel nüfus yaklaşık beşkatına çıkmıştır. Ülkede izlenen yoğun kentleşme ve nüfus artışı sosyo-ekonomik ve mekansal boyutlarda olmak üzere pekçok sorunu da beraberinde getirmiştir. Kentsel alanlarda doğan konut gereksinimi de bu sorunun yansımalarından biridir.

Konut, birey ve aile için, temel gereksinimlerden birini sağlayan bir barınak, toplum için toplumsal, ekonomik ve mekansal içeriğı olan bir kavramdır. Bu alanda yaşanmakta olan sorunlar, konut açığının giderek büyümesi ve sağlıklı şartlara sahip olunması, toplumun sosyo-ekonomik yapısını zedelemekte, çevre kalitesinin düşmesi de bireyin verimini düşürmektedir.

Ülkemizde yıllık konut gereksinimi ile üretilen konut sayısı arasındaki fark giderek büyümektedir. Toplumun değışen değerleri, ekonomik ve sosyal yapısı bağlamında özellikle dar ve orta gelir gruplarındaki bireyler yeterli yaşam standartlarına sahip konut edinme olanağından yoksun kalmaktadırlar.

Bu olanaksızlıklar giderek sağlıklı çevrelerin, gecekondu bölgelerinin, çöküntü bölgelerinin oluşmasına neden olmakta ve toplumun psiko-sosyolojik yapısını olumsuz yönde etkilemektedir. Ülkemizde planlı dönemde konuta yaklaşık kırk milyarlık yatırım yapılmasına karşın konut açığı giderilememiştir. Kentlere akan nüfusun sosyo-ekonomik yapısının fiziksel mekana yansması sonucu ruhsatlı ve ruhsatsız yapılar yanyana yaşamaya başlamıştır. Böylece ikili bir kent yapısı doğmuştur.

Bugün artık kent topraklarından rant sağlama amacıyla spekülatif hareketlerin aracı olan gecekondulaşma her ne kadar bir dizi yasal önlemlerle durdurulmaya çalışılmışsa da amaçlanan sonuca varılamamıştır.

Özetle ; Türkiye'de konut sorununun boyutları aşağıdaki gibidir :

- Konutların sağlamlığı, sahip olduğu kolaylıklar, oda sayıları, içinde yaşayan hanehalklarının nicel ve nitel özelliklerine ilişkin bilgiler incelendiğinde barınma koşullarının elverişsiz olduğu görülmektedir.

- Barınma yoğunluğu yani oda başına düşen kişi sayısı yüksektir. Hanehalklarının büyük çoğunluğu bir ya da iki odalı küçük konutlarda yaşamaktadır.

- Başta kira olmak üzere konut giderlerinin dar gelirli hanehalkı bütçesine yükü çok ağırdır. Ayrıca dar gelirli kesimin, hızla artan konut maliyetleri karşısında konut alması imkansızlaşmıştır.

- Gayri Safi Milli Hasıla içinde konut yatırımlarının payı % 3,5 ; toplam yatırımlar arasındaki payı % 19,7 dolayındadır.

Toplu konut üretimini belli bir düzene ve yasal çerçeve içine sokmak amacıyla 2487 ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kent bütününden ve kentin sunduğu olanaklardan kopuk, sağlıksız, teknik ve sosyal altyapıdan yoksun olan bu gelişimi durdurmak ve dar gelirli grupları sağlıklı yaşam çevreleri sunmak amacıyla kamu kurum ve kuruluşları, özel girişimciler ve Yapı Kooperatiflerince konut üretimi yapılmaktadır.

Çalışmanın amacı ise, kentleşme paralelinde

izlenen konut sorununu ele almak, ülke genelinde izlenen konut politikalarını irdelemek, bu bağlamda toplu konut olgusunu ortaya çıkaran nedenler ışığında tanımlamaktır.

Bununla birlikte, toplu konut olgusu yasal ve örgütsel sistematiği çerçevesinde irdelenmiş toplu konut üretim sürecinde yaşanan sorunlar ele alınmıştır.



I. BÖLÜM

DÜNYADA ve TÜRKİYE'DE KENTLEŞME

1.1 DÜNYADA KENTLEŞME OLGUSU

Kentleşme hareketleri teknolojik, ekonomik siyasal ve sosyal faktörler bağlamında oluşmaktadır. Kısaca kent sayısı-
nın ve kentlerde yaşayan nüfusun artması anlamını taşıyan
kentleşme, * bu tanımıyla demografik bir özellik göstere-
konuyu salt nüfus açısından irdelemek hatalıdır. Çok çeşitli
boyutlarıyla komplike bir olgu olan kentleşme toplum yapısın-
daki sosyo-ekonomik değişimlerden, fizik mekana yansıyan
değişimlere dek varan geniş bir yelpaze çizmektedir.

İçinde yaşamakta olduğumuz yüzyılın en önemli sorunlar-
ından biri olan hızlı nüfus artışı, kırdan kente yönelen göç
hareketleri, sosyo-ekonomik ve siyasi boyutta yaşanan değişik-
likler kentleşme olgusunu motive etmektedir.

Bununla birlikte, özellikle sanayileşme sürecini yaşamak-
ta olan toplumlarda, bu gelişim paralelinde izlenen ekonomik
gelişim sonucu artan uzmanlaşma ve örgütlenme eğilimleri,
politik değişiklikler, zaman içinde değişmeyi anlatan kentleş-
menin farklı boyutlarıdır.

Yaklaşık 150 yıldan beri dünya genelinde yaşanmakta olan
sanayileşme sürecinin en belirgin sonucu kentlerde izlenen
kontROLSÜZ nüfus patlamalarıdır. A.B.D' de yapılan nüfus ista-
tistiklerine göre ;

1980'de 4.4 milyar olan dünya nüfusunun gelecekte % 41 oranı-
nın da artarak 2000 yılında 6.2 milyara ulaşacağı tahmin
edilmektedir. Bu yüzyılın başında 1.8 milyar olan dünya kent
nüfusunun ise % 78'lik bir artışla 3.2 milyara çıkması beklen-
mektedir.

* Ruşen KELEŞ ; Kentleşme Politikası, Ankara, 1990, s: 5.

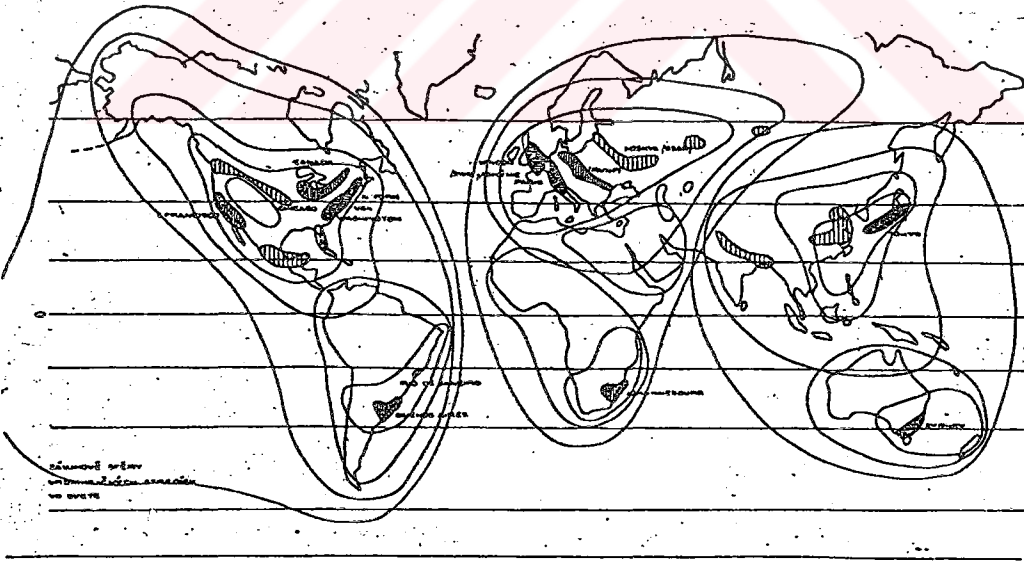
Dünya ölçeğinde konuyu ele aldığımızda 19.y.y ortalarında kırsal alanda yaşayan nüfusun çoğunluğunun 20.y.y.'in başlarında kentlere akmaya başlamış olduğu gözlemlenmektedir. 1800'lü yıllarda dünya nüfusunun (900 milyon) % 5.4'ü kentlerde yaşarken 1900'lü yılların başında bu rakamın % 20'lere ulaştığı izlenmektedir. (bak. Tablo I - 1)

TABLO I- 1

DÜNYA'DA KENTLEŞME ORANLARI

<u>YIL</u>	<u>KENTLEŞME ORANLARI</u>
1920	14.3
1930	16.3
1950	25.4
1960	33.0
1970	37.2
1980	41.5
1990	50

Kaynak : Birleşmiş Milletler Nüfus Bürosu İstatistikleri



Şekil 1 : DÜNYA'DAKİ ŞEHİRLEŞME BÖLGELERİ VE DERECELERİ

Kaynak : Orhan GÖÇER ; METROPOLİTEN PLANLAMA, YTÜ, Mim.Fak.
Ş.B.P Yayını, İstanbul,1990 s: 11.

Diğer yandan bugün hızla gelişen dünyamızda, şehirselleşmeler, özellikle son çeyrek asırda, şehirselleşme bölgelerine (Aglomerasyonlara) dönüşmüştür. (Şekil 1)

Uluslararası ortak kabullere göre şehirselleşme bölgeleri için alt nüfus sınırı 20.000'den fazla olan kentlerin bir araya gelmesiyle oluşan bölgeler olarak tanımlanabilir. Bu değerin altındakiler ise " Küçük Şehir " veya " Kırsal Yerleşmeler " olarak kabul edilebilir. *

Sonuç olarak ; Dünya nüfusu giderek artmaktadır. 6.5 milyara yaklaşacaktır. Bu nüfusun yaklaşık % 65 'ise kentlerde yaşayacağı varsayılmaktadır. *

Yani nüfusun yoğunluğu kentsel yoğunluk bölgelerinde yaşayacaktır. Doğal olarak bu süreç sonunda şehirler, metropollere dönüşecek, giderek metropollerin oluşturduğu konurbatif yerleşmeler metropoller ağına dönüşecektir.

Tüm bu gelişmeler doğaldır ki bir çok sonucu da beraberinde getirecektir. Sosyo-ekonomik, kültürel ve şehircilik sorunları bağlamında istihdam, barınma, teknik alt yapı konusundaki yetersizlikler ve sorunlar giderek sistemi kilitleyen faktörleri oluşturacaktır.

Bu nedenledir ki çok boyutlu bir olgu olan kentleşme ve demografik hareketler hedef yıllarda alacakları değerler paralelinde kontrol altına alınmaya çalışılarak olası sorunlar minimize edilmelidir.

1.2 TÜRKİYE'DE KENTLEŞME OLGUSU

Önceki bölümde de belirtildiği gibi dünya nüfusu ve kentleşme oranı her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de de durum dünya geneliyle benzeşmektedir. Özellikle 19.y.y sanayi devrimi sonrası yoğunlaşan kentleşme olgusu giderek ağırlık kazanmıştır.

1940'lı yıllarda ülke nüfusunun % 18'i kentlerde yaşarken bugün bu oran % 55'lere yaklaşmıştır.

* Orhan GÖÇER; METROPOLİTEN PLANLAMA, YTÜ, Mim.Fak. Ş.B.P Böl.Yayını, İstanbul , 1990. s: 14

* Birleşmiş Devletler Nüfus Bürosu İstatistikleri

TABLO I. 2

YILLAR GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU

	TOPLAM NÜFUS		KENT NÜFUSU		KIRSAL NÜF.	
	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%
1970	35 605 176	100	13 691 101	38.45	21 914 075	61.55
1975	40 347 719	100	16 869 068	41.80	23 478 651	58.20
1980	44 736 957	100	19 645 007	43.90	25 091 950	56.10
1985	50 644 458	100	26 865 757	53	23 798 701	47
1990	56 473 035	100	33 326 351	59	23 146 684	41

Türkiye genelinde ki yıllık ortalama nüfus artışı % 2.28 iken kırsal nüfus artışı % 1,5, kentsel nüfus artışı ise % 6,3'dür. Bu değerin artışını etkileyen en önemli faktörün göç hareketleri olduğu şüphesizdir.

Kırsal bölgelerden büyük kentlere doğru yönelen kontrolsüz göç hareketleri kırsal alanlarda toprak üzerindeki nüfus baskısı, tarımın makinalaşması, toprağın çok küçük parçalara bölünmesi, küçük yereleşim birimlerindeki sınırlı çalışma olanakları, gelir düzeyinin düşüklüğü halkın git-tikçe yükselen beklentileri gibi öğelerin sonucudur.*

Bununla birlikte, büyük kentin gerek teknik gerekse sosyal alanda sunduğu olanaklar çekici güç oluşturmaktadır. Özellikle sanayi ve hizmetler sektörünün yoğunlaştığı büyük kentlere doğru yönelen göç olgusu Ankara, İzmir, İstanbul, Bursa, Zonguldak, Adana, Kocaeli gibi kentlerde büyük nüfus artışlarına neden olmuştur. (Tablo I.3)

* Ahsen ÖZSOY ; Gecekondu Biçimlenme Süreci ve Etkenlerin Analizi ; Basılmamış Doktora Tezi, İTÜ Mim. Fak. Ş.B.P Böl. 1983 s; 62

TABLO I.3

BÜYÜKKENTLERİN TÜRKİYE NÜFUSU İÇİNDEKİ PAYLARI (%)

İLLER	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990
İstanbul	7	7	8	10	11	11.5	13
Ankara	4.7	5.2	5.7	6.4	7.1	6.5	6.5
İzmir	3.8	3.8	4.0	4.1	4.4	4.6	4.8
Adana	2.7	2.5	2.8	3.1	3.2	3.4	3.4
Bursa	2.5	2.4	2.4	2.4	2.6	2.6	2.9
Kocaeli	1.0	1.1	1.1	1.2	1.3	1.5	1.7

Kaynak : DİE Yayınları - Nüfus İstatistikleri

Türkiye genelindeki yoğunluk bölgeleri 3 sektörün yoğunlaştığı bölge ve kentlerde izlenmektedir.

1. Sanayi bölgelerinde yoğunlaşmalar, (Marmara ve Güney Doğu - İstanbul, İzmit, Sakarya, Hendek, Yalova, Karamürsel, Gölcük, Adapazarı, v.b.g.) - (Ege ve Çukurovanın bir bölümü, Batı Karadeniz ve İç Anadolu bölgelerinin bir bölümü- Kırıkkale ve Elmadağ bölgesi v.b.g.)
2. Hizmetler sektörüne bağlı iş yerlerinin toplandığı kentlerde yoğunlaşmalar, (Ankara, İstanbul, Bursa v.b.g.)
3. İntensiv tarım bölgelerinde yoğunlaşmalar, (Çukurova v.b.g.)

Ülke genelinde halen hızlı kentleşme olgusu önüne geçilememiştir. Özellikle çalışma, barınma, sosyal gereksinmelerin sağlanması gibi olanaklardan yararlanma gibi amaçlarla büyük kente yönelen göç, zaten teknik ve sosyal alt yapı, istihdam konut sunumu konularında yetersiz olan kentleri büsbütün açmazlara itmektedir.

Bunun sonucu olarak da sunulan hizmetler ulaşılması gereken standartların çok altında kalmakta, psiko-sosyal açıdan sağlıklı bir toplumun yapısı doğmaktadır.

Bu bağlamda, söz konusu dengesiz büyümelerin önleminde üst düzey ilke planlarının, ülke ve bölge planlarının önemini bir kez daha vurgulamak yerinde olacaktır.



II. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE KONUT POLİTİKALARI

2.1 KONUT SORUNUNA GENEL BAKIŞ

Dünya'da ve Türkiye'de hızla artan nüfus ve kentleşme oranının yükselmesi farklı boyutlarda ki pekçok sorun da beraberinde taşımaktadır. Bunların başında istihdam ve barınma sorunu, çevre kirliliği, sosyal donatılarda kişi başına kullanım değerlerinin minimuma inmesi gibi sorunlar gelmektedir.

İnsanların barınma gereksinimlerinden doğan konut sorunu, bugün hem dünya'yı hemde Türkiye'yi saran en ciddi problemlerden biridir.

Hızla artan konut talebini karşılamıyan konut stoğu ve sunumu, son derece yetersiz olan sosyal konut ve kredilendirme olanakları ülkemizin bu en önemli sosyal sorununu çözümsüz bırakmaktadır.

Konutu kısaca, barınma gereksinimini karşılayan, ihtiyaca göre büyüklük ve özellikleri değişebilen fiziksel mekan olarak tanımlamak mümkündür. Ancak bu kavram sağlık, güvenlik ve rahatlık açısından konfor düzeyi, su, kanalizasyon, elektrik, gibi altyapı fonksiyonları, ulaşım, ticaret, kültür ve eğlence gibi çevre ilişkileri, toplumsal ve ekonomik boyutları ile bir kültür olarak ele alınmalıdır.

Yukarıdaki açıklamalarda belirtildiği gibi, konutun belli sağlık standartlarına ulaşması toplumun psiko-sosyal yapısında sağlıklı olması sonucunu doğuracaktır.

Ayrıca bireyin yaşam standartları yükseldikçe üretime olan katkısının da arttığı bilimsel çevrelerce kabul edilmektedir.

İnsanların barınma sorunlarının çözülmesi içinde bulunduğumuz çağdaki bilimsel ve teknolojik gelişmelerin en az etkili olduğu alanlardan biridir. Bu gözlem az gelişmiş ülkeler için olduğu kadar, gelişmiş bulunan ülkeler içinde

bir ölçüde geçerli sayılabilir. Ancak başta hızlı nüfus artışı ve kontrolsüz kentleşme olmak üzere gelir dağılımının dengesizliği konut sorununun çözümüne az gelişmiş / gelişmekte olan ülkelerde ayrı bir boyut ve önem katmaktadır.

Ülkemizdeki yıllık konut gereksinmesinin yaklaşık olarak 350 bin (DPT araştırmalarına göre) civarında olduğu görülmektedir.Yıllık konut üretimimiz ile bu rakam karşılaştırıldığında ve mevcut konutların da % 30'unun sağlıklı standartlarda olduğu eklenince konut sorununun boyutları ortaya çıkmaktadır.

Türkiye'nin kentsel alanlarda karşı karşıya bulunduğu kontrolsüz nüfus artışı, kentleşme ve konut sorununun tehlikeli boyutlara ulaştığı izlenmektedir. Kentsel alanlarda imarlı konut üretiminin yanı sıra kırdan kente göçen kesimin izinsiz yapılarla, yani gecekonduyla oluşturduğu sağlıklı ve düzensiz yapılaşma alanları, ikili bir kent yapısının doğmasına yol açmış, ülke genelindeki ekonomik ve toplumsal gelişmeler böylece fizik mekana da yansımış bulunmaktadır.

Konut sorununa ilk çözüm olarak;"tek parsel de tek konut inşa etmek" uygulamasına başlanmıştır. Aslında çözüm, Türkiye'nin sosyo-politik yapısından kaynaklanan küçük üreticiliği teşvik olgusu ile uyum göstermiştir. Ancak, Ankara Bahçelievler uygulamasında görüldüğü gibi, maliyet çok yükselmiştir, ve beklenen sonuç alınamamıştır. *Böylece kırdan kente göç eden büyük nüfus, çözümü " Gecekondu " yapımında aramıştır.

Teknik olarak gecekondu, barınacak bir yeri bulunmayan nüfusun ihtiyaçlarına cevap olarak çıkan bir olgu ve kırsal alandan kente göçen ve hala eski yaşamını devam ettirmeye çalışan toplumun mekansal olarak yansımaları şeklinde tanımlanmaktadır. Yalnız burada belirtmek gerekir ki bugünkü yapılanma içinde gecekondu spekülasyon amaçlarıyla kentsel alanlarda rant sağlama aracı olarak el değiştirmiş, tek katlı basit yapılar yerini çok katlı organik yapılara bırakmıştır.

* Ahsen ÖZSOY, a.g.e, s: 63 -

Geniş kitlelerin yetersiz barınma koşulları içinde yaşamaları, konut yatırımlarının ulusal gelir içindeki payı, konutun yatırım yada tüketim malı olduğu tartışması, ekonomik kalkınma bakımından taşıdığı önem, bir toplumsal konut politikasının oluşmasına neden olmuştur. Bu sorunu çözmek amacıyla 1948'de gecekondu yapımı yasaklanmış ancak önlenememiştir. (5218 sayılı yasa) o döneme kadar 30.000 kadar gecekondu yapıldığı sanılmaktadır* Bu sayı 1953'de 80.000'e 1960'da 240.000'e 1970'de 500.000'e 1972'de 700.000 1980'de 1.200.000'e ulaşmıştır.* Bu süreç içinde alınmaya çalışılan önlemler amacına ulaşmamıştır,öyle ki bugün büyük kentlerimizde nüfusunun büyük kesimi gecekondu da yaşamaktadır. Yıllar itibariyle bir saptamaya gidilecek olursa son 10 yıllık dönemde toplam artan hane sayısı 2.687.800 iken, yeni yapılan konut daire sayısı 1.768.171 dir. Yalnızca bu dönemde ortaya çıkan konut açığı sayısı 919.629 olmuştur. (Tablo II.1-- II.2)

TABLO II.1

SON 10 YILDA TÜRKİYE'DE NÜFUS ARTIŞI

<u>YIL</u>	<u>TOPLAM NÜFUS</u>	<u>ARTAN NÜFUS</u>
1980	44.737.000	1.207.000
1981	45.540.000	803.000
1982	46.688.000	1.148.000
1983	47.864.000	1.176.000
1984	49.070.000	1.206.000
1985	50.664.000	1.594.000
1986	51.546.000	882.000
1987	52.845.000	1.299.000
1988	54.176.000	1.331.000
1989	55.541.000	1.365.000
1990	56.969.000	1.428.000

Kaynak : D.İ.E Yayınları

* Barınaksızlara Konut Kongresi, 21-22 Ocak 1989,
TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul, s: 6

TABLO II.2

SON 10 YILDA TÜRKİYE'DE ARTAN HANE VE
YAPILAN KONUT SAYISI

<u>YIL</u>	<u>ARTAN HANE SAYISI</u>	<u>YAPILAN KONUT SAYISI</u>
1980	241.400	139.207
1981	160.600	118.778
1982	229.600	115.986
1983	235.200	113.453
1984	241.200	122.580
1985	318.800	118.205
1986	176.400	161.587
1987	259.800	191.114
1988	266.200	205.293
1989	273.000	250.480
1990	285.600	231.488

Kaynak : D.İ.E Yayınları

Yukarıdaki tabloda da görüldüğü gibi; her sene, yapılan konut sayısı artan nüfusun ihtiyacı olan konut sayısının altında kalmaktadır. 1980-85 yılları arasında üretilen konut sayıları nüfusa göre çok düşük durumdadır, ve sürekli dalgalanmalar göstermektedir. 1986-90 raliğinde ise üretimde hızlı bir artış gerçekleşmiştir, ve dalgalanmalar yerini alabildiğince sistemli bir artışa bırakmıştır.

TABLO II- 3

İMAR AFFI İLE RUHSAT VERİLEN KONUTLAR

<u>YIL</u>	<u>VERİLEN RUHSAT ADETİ</u>
1984	73.972
1985	151.814
1986	152.453
1987	189.263

Kaynak : D.İ.E Yayınları

DİE verilerine göre 1980 yılına kadar toplam konut stoku 6.371.331'dir. Bu dönemde toplam nüfusun 44.337.000 olduğu dikkate alınırsa 8.95 milyon konuta gereksinim olduğu ortaya çıkar. Aradaki 2.58 milyon konut, bu yıla kadar olan konut açığını vermektedir.

1983 yılında ise toplam konut stoku 7.664.731'e çıkmıştır. 1984-88 döneminde ise toplam konut üretimi 805.976 olmuştur. Bu dönem için beş yıllık kalkınma planında saptanan değer ise 1.269.668 dir.

Bu gelişimin önlenmesi, yeni konut bölgelerinin planlanması ile olanaklı olabilecektir. Bu amaçla farklı gelir düzeylerine hizmet verilebilecek, ilke planlarının öngördüğü gelişme akslarında, alt yapısı ve donatımları tamamlanmış, konut alanlarının organizasyonu kaçınılmazdır.

Aslında kalkınma problemi olan, konut sorunu, toplumların sosyal, politik ve ekonomik yapılarına bağlı bir olgudur. Bu nedenle sorun, finansman, organizasyon, teknoloji boyutlarının yanı sıra toplumsal bir olgu olarak da irdelenmelidir.

2.2 TOPLUMSAL KONUT POLİTİKASI

" Konut bir toplumsal sorun olduğu kadar, hatta ondan da fazla, bir ekonomik kalkınma sorunudur. " * Geniş kitlelerin yetersiz barınma koşulları içinde yaşamaları, toplumsal barış ve huzuru bozan bir etmendir. Bunun gibi, konut koşullarının yetersizliğinin ve konut yatırımlarının ulusal gelir içindeki payının, ekonomik kalkınma bakımından doğurduğu önemli sonuçlar vardır.

Her ülkenin kendi koşulları bağlamında kabul ettiği konut politikaları söz konusudur. Ulusal gelirden konuta ayrılacak payın saptanmasında iş gücünün verimliliği önemli bir ölçüt oluşturmaktadır. Bu bağlamda, konut yatırımlarının konuttan başka kesimlerdeki iş gücünün marjinal verimliliğine yapacağı katkı, konut dışındaki sektörlerin marjinal ürününden yüksek olmalıdır ki, konut yatırımları ekonomik yönden verimli olsun.*

Kişilerin konut gereksinmelerini karşılamak amacıyla devlet tarafından saptanan yasal, yönetsel ve eylemsel etkinliklerin ve önceliklerin tümüne konut politikası denilmektedir. Toplumsal konut politikası kavramı, gelir, konut standartları ve hizmet edilecek toplumsal yapı özellikleri bağlamında gerek ülke, bölge planlarıyla gerekse ülke kalkınma planlarıyla bütünlük içinde olması gereken kurallar, hedefler ve stratejiler bütünüdür.

Bu bağlamda, toplumsal konut politikalarının üç ana ögesi olduğu söylenebilir.

- a) Bunlardan ilki ülke kalkınma strateji ve hedeflerine uygunluğudur. Böylelikle ekonomik olanaklar ile konut gereksinimi ve sunumu arasında bir denge sağlanmış olur.
- b) ikincisi ise bölge, çevre ve kent gelişme politika ve planlarıyla eşgüdüm içinde olması gerekliliğidir.

Tek hedefi konut gereksinmelerini karşılamak olmayan konut politikalarının içinde yaşanan çevrenin sosyo-

* Ruşen KELEŞ, a.g.e, s 276

* İbid, s 277

ekonomik ve politik yapısından bağımsız ele alınamıyacağı açıktır. Ayrıca kent bütününe yada çevreyi içeren şehir planlarından, kopuk, parçacıl çözümler üretimi konut sorununu verimsiz kılacağı gibi, genel plan hedeflerini, planın gerçekçiliğini ve uygulanabilirliğini de zedeleyecektir.

- c) Üçüncü öge ise, toplumsal konut politikalarının önceliklerinin olması gerekliliğidir. Bu öncelikler toplumsal sınıf gelir düzeyi ve konut standartları olabilir.

Devletler konut politikalarını öncelikli, memur, işçi, gecekondu halkı v.b.g kesimlere (Toplumsal sınıflara) yöneltebilirler. Bununla birlikte devletin konut yardımıyla yararlanacak kümelerin belli bir gelir düzeyinin altında olması koşulu aranır. Bu gelir düzeyinin üzerinde olan aileler toplumsal konut politikasının koruma alanı dışında kalmaktadırlar.

Türkiye'de 1961 Anayasa'sının tüm nüfusun değil, fakat yoksul ve dar gelirli ailelerin konut gereksinimlerini karşılamak görevini devletin görevlendirmiş olması da bu nedenledir. Oysa, 1982 Anayasası'nda yoksul veya dar gelirli için spesifik olarak getirilmemiştir.

Bir başka öncelik ise konut standardıdır. Bir başka öncelik ise konut standardıdır. Bu ölçümü min. ve max. olarak iki ayrı kesimde irdelemek olasıdır. Min. ölçün, kabul edilmesi toplum yapısı açısından olanaklı olan bireylerin min. olarak biyolojik ve sosyolojik gereksinimlerine yanıt veren büyüklüklerdir. Max. ölçüm ise, yine toplum yapısına göre optimal olabilecek ekonomik ve sosyal ölçümlerine sahip bir büyüklüktür.

2.3 TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKASININ GELİŞİMİ

Cumhuriyet döneminde konut politikalarının gelişimini beş ana dönemde irdelemek olasıdır.

Bunlar ;

1923- 1945

1945- 1960

1961- 1980 Planlı dönem

1980- 1983 Ara dönem

1984 ve sonrası Liberal dönem

2.3-1 1923- 1945 DÖNEMİ

1923'te Ankara'nın başkent olması bu dönemin konut politikasını, memur konutları sorunun çözümüne yönelmiştir. Bu gelişimin temelleri, 1925 tarihinde, 586 sayılı yasa ile bütün memurlara konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi girişimleri ile atılmıştır. Bu girişimi, 1928'de Ankara'da memur konutları yapımını amaçlayan 1352 sayılı yasa ve 1929'da 1452 sayılı yasa ile memurlara bir konut tazminatı ödenmesini içeren yasalar izlemiştir. Bu girişim 1951 yılına dek sürmüştür. Bununla birlikte, 1937 yılından itibaren devlet bütçesine memurlara konut sağlamak amacıyla belirli bir ödenek konulduğu görülmektedir. 1944 tarih ve 4626 yasa ile memurlara konut yapımı görevi devlete verilmiştir.

Ankara- Namık Kemal mahallesi bu yasanın gerekçeleri dorultusunda yapılmıştır.

1939 yılında yürürlüğe giren Milli Koruma Yasası gereğince, ulusal ve uluslararası olağanüstü ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak, konut kiralalarının sınırlandırılmasına karar verilmiştir. Bu sınırlama 1963 yılına değin ,25 yıl sürmüştür. ^

2-3-2. 1945- 1960 DÖNEMİ

2. Dünya Savaşı sonrasında hızlanan kentleşme olgusu büyük kentlerde gecekondu bölgelerinin ve giderek sağlıklı-sız yaşam çevrelerinin oluşumu sonucunu doğurmuştur.

Süreç içerisinde tek partili sistemden çok partili

sisteme geçiş,dernekler yarasındaki değişiklikler, sendikaların kurulmaya başlaması ve 1958`de İmar ve iskâm bakanlığının kurulması bu dönemin başlıca özellikleridir. Bu değişiklikler toplumsal konut politikalarına daönemli ölçüde yansımışlardır.

Bu dönemde etkinlikler, 2. Dünya savaşı görülen toplumsal, ekonamik çarpıklıklar, çarpık kentleşme ve göç olgusu, pararelinde yoğunlaşan gecekondulaşmanın önlenmesi üzerinde yoğunlaşmıştır.

Konuyla ilgili pekçok yasa çıkarılmasına rağmen, 5218 (1948), 5228(1948), 6188(1953),7367(1959) izlenen bu yasakçı tavır konuyu çözüme götürmemiştir.

Ayrıca, bu dönemde devletin işçi konutları konusunda atılımda bulunduğu görülmektedir. 1945 yılında Çalışma Bakanlığı'nın veİşçi Sigortaları Kurumu'nun (SSK),sigorta pirmlerinden bir bölümünü konut kredisi olarak işçi kooperatiflerine verilmesi uygulaması başlatılmıştır.

Bununla birlikte konutu olmayan ailelere konut sağlamak amacıyla Emlak ve Eytam Bankası1946 yılında Türkiye Emlak Kredisi Bankası adıyla ve yeni bir kimlikle kurulmuştur.

Bu dönemde dikkati çeken konut ve kalkınma sorunlarının birbirinden kopuk irdelenmiş olmasıdır.Bununla birlikte 1950'lerin ortalarında İstanbul'da izlenen imar hareketlerinin temsilinde de belli bir nüfus büyüklüğünü istihdam etmek yatmaktadır.

1951 yılında ise 5656 sayılı yasa ile konut yapma görevi belediyelerin zorunlu görevi haline getirilerek yerel yönetimler,de konut üretim sürecine entegre edilmiştir.

2-3-3 PLANLI DÖNEM (1961- 1980)

Planlı dönem boyunca (20 yıl) 1961 Anayasa'sı yürürlükte kalmıştır. Söz konusu Anayasa'nın 49.maddesi ile düşük gelirli ailelerle, gerekli standartlarda konut sağlama görevi devlete verilmiştir.

Ekonomik alanda yaşanan sıkıntıların giderek artması, geçim standartının düşmeye başlaması, devletin bu alandaki

yükümlülüklerini artırmıştır.

2.3-3 -1 BİRİNCİ BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ (1963- 1967)

Bu dönemde konut sorunları ilk kez toplumsal ve ekonomik yapı ve kalkınma stratejileriyle bir bütün olarak ele alınmıştır. Dönemin temel hedefi belli bir yatırım tavanını aşmamak üzere, aynı miktar yatırım ile daha çok sayıda konut üretimini sağlamak olmuştur. Halk konutu da denilebilecek ucuz ve küçük sosyal konutlar yapımının yolları aranmıştır. Bu amaçla Türkiye Emlak Kredi Bankasının ve Sosyal Sigortalar Kurumu'nun verdikleri konut kredileriyle yapılan konutlarda devlet tarafından saptanan konut ölçümlerine uymanın zorunlu olduğu halka ileitmeye başlanmıştır. Böylelikle kamu kaynaklı kredilerin toplumsal nitelikli konut yapımına kaydırılması amaçlanmıştır.

Ayrıca, toplumsal nitelikli konutlara " vergi indirimi" yada " vergi bağışı " uygulanması özel kesimin konut yatırımlarının lüks konutlara kaymasını önlemek amacıyla getirilmiştir.

Ancak kamu kaynaklı kredilerle ve kamu eliyle yapılan konut sayısı % 10'larda kalmış, kredi alınmadan yapılan konutlarda ise söz konusu ölçümlere uyulmakta güçlük çekilmiştir. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında, konut yatırımının toplam yatırımlardan aldığı pay % 20'dir. Gayri Safi Milli Hasıla Payı % 3.6'dır.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Döneminde, " daha ucuz arsa edinmeyi sağlamak, ucuz konut üretimini gerçekleştirmek, gecekondularda oturanlara kamu hizmetleri götürmek ve oturanları konut bulmadan gecekondularını yıkmamak ve en önemlisi en ucuz halk konutu tipinin seçilmesiyle geniş bir kitlenin barındırılmasını sağlamak " ilkeleri benimsenmiştir. *

Bu ilkelerin gerçekleştirilebilmesi için, kredi ve vergi politikası arsa ve yapı malzemesi, yapı standartları ve

* Konut Sektör Raporu s: 10

mevzuat konularında çalışmalar ve araştırmalar yapılması zörunlu görülmüştür.*Ancak, tüm bu çalışmalar konut açığını kapatmaya yetmemiştir.

TABLO II.4

I.PLAN DÖNEMİNDE KONUT İHTİYACI, RUHSTALI KONUT ÜRETİMİ VE RUHSATLI KONUT AÇIĞI

			Yıllık		Verilen		Yıllık		
Yıllar	İhtiyaç	İnşaat	%	Açık	%	Yapı kul- lanma izni	%	Açık	%
1963	100.636	57.286	57	43.350	53				
1964	105.433	60.754	58	44.679	42	14.343	14	91.090	86
1965	110.469	80.461	73	30.008	27	32.614	30	77.855	70
1966	115.785	91.151	79	24.634	21	40.974	35	74,812	65
1967	121.311	99.373	82	21.938	18	50.262	41	71.029	75
Toplam	553.634	289.025	70	164.609	30	318.212	25	415.422	75

Kaynak : Konut Sektör Raporu, Sosyal Planlama Bşk. Pl. Dair.

Aralık, 1982, Yayın No:DPT.1870 ŞPB.365., s:8

2.3-3-2 İKİNCİ BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ (1968-172)

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde konut yatırımlarının toplam yatırımlardaki payı % 17.9 olmuştur.

Gayri Safi Milli Hasıla Payı ise % 3' tür.

Görüldüğü gibi konut yatırımlarında ayrılan pay küçülmüş ve buna bağlı olarak da Gayri Safi Milli Hasıla Payıda düşmüştür.

Bu şartlar altında, en çok konut üretimini sağlamak için ;

- 1- Ülke koşullarına uygun ekonomik standartlı konutların yapımına yönelmek,
- 2- Konut üretiminin çeşitli sosyo-ekonomik grupların ihtiyaç ve eğilimlerine uygunluğunun TOPLU KONUT ve KOOPERATİFLEŞME yoluyla sağlanması,
- 3- Üretken yatırımlara yöneltilmeyen küçük tasarrufların değerlendirilerek konuta ayrılan kaynakların arttırılması,

* İbid s: 10

- 4- Devletin finansman ve yapım faaliyetleri yönünden konut piyasasındaki yerini, düzenleyici ve kendi evini yapana destekleyici olarak alması,
- 5- Gecekondu sorununun konut sektörü bütünü içinde ele alması ve kendi evini yapana yardım metoduyla çözülmesi,
- 6- Arsanın konut maliyetini yükseltici etkisinin azaltılması,
- 7- Spekülasyonun önlenmesi için kentlerin gelişme alanlarındaki arsalar üzerinde kamu kontrolü sağlanması

TABLO II.5

II.PLAN DÖNEMİNDE KONUT İHTİYACI, RUHSATLI KONUT ÜRETİMİ VE RUHSATLI KONUT AÇIĞI

Yıllar	İhtiyaç	İnşaat	%	Yıllık Açık	%	Verilen Yapı kul- lanma izni	%	Yıllık Açık	%
1968	141.000	110.263	78	30.737	22	62.910	45	78.090	55
1969	174.000	132.066	76	41.934	24	65.216	37	108.195	63
1970	184.000	154.825	84	29.175	16	71.589	39	112.000	61
1971	194.000	150.357	77	44.243	23	72.816	37	122.784	63
1972	205.000	165.983	81	39.917	19	88.231	43	117.669	57
Toplam	899.500	713.494	79	186.006	21	360.762	40	538.738	60

Kaynak : Konut Sektörü Raporu, Sosyal Planlama Başkanlığı
Pln. Dairesi, Yayın No. DPT.1870 ŞBP.365, Aralık
1982, s : 18

2.3.3.3- ÜÇÜNCÜ BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ (1973-1977)

Konut yatırımının toplam yatırımlardan aldığı pay % 6' dır.

Konut yapımının devletten daha çok özel sektöre geçtiğini görüyoruz. Çünkü devlet yatırımlarını sanayiye kaydırmıştır.

Üçüncü beş yıllık kalkınma planında, ekonomik gücü yeterli olmayan grupların, kiralık veya mülk konut edinmelerinde kamunun sorumluluğu belirtilmiştir. Özellikle alt gelir grubunun kiralık konut yapımında, engelleri ortadan

kaldırmak için finansal,yönetim, teşkilat tedbirleri getirilmiştir.Ayrıca parselasyon yapılmamış ise gecekondü yapımı engellenememiştir.

Kiralık veya mülk konut edinmeye ekonomik gücü olan YÜKSEK GELİR GRUPLARI İÇİN, sosyo-kültürel yapı ve teknik İhtiyaçlar dikkate alınarak TOPLU KONUT STANDARTLARININ sap-tanması ve bu alanda toplu konut kuruluşlarının desteklenmesi* ön görülmüştür.

TABLO II.6

III.PLAN DÖNEMİNDE KONUT İHTİYACI, RUHSATLI KONUT ÜRETİMİ VE RUHSATLI KONUT AÇIĞI

Yıllar	İhtiyaç	İnşaat Ruhsatı Talebi	%	Yıllık Açık	%	Verilen Yapı kul- lanma izni	%	Yıllık Açık	%
1973	213.200	194.918	91	18.282	9	96.163	45	117.037	55
1974	231.200	161.047	70	70.113	30	84.199	36	147.001	64
1975	242.000	181.685	75	60.555	25	97.431	40	147.769	60
1976	260.200	224.583	86	35.617	14	102.110	39	158.090	61
1977	273.200	216.128	79	57.072	21	119.409	44	153.791	56
Top.	1.220.000	978.361	80	241.639	20	499.312	41	720.688	59

Kaynak : Konut Sektörü Raporu, Sosyal Planlama Başkanlığı
Planlama Dairesi, yayın no.DPT SPB.365 ARA-1983,
s.23

Üçüncü beş yıllık kalkınma planında alınan ilkeler doğrultusunda sonuca baktığımızda, açığın kapanacağı yerde daha da arttığı izlenmektedir.

İlk ilke olarak, "alt gelir grubunun kiralık veya mülk konut edinmesi kamunun sorumluluğu altında olması " alınmış-tı. Ancak, üçüncü Beş Yıllık Plan dönemi sonunda, konut ih-tiyaç tablosu ile konut üretme tablosu karşılaştırıldığında, kamunun konut sektöründe etkili olmadığı görülmektedir. O-zaman konut açığı, özel sektör ve gecekondü (gücü yetme-

* İbid s.22

yenler için) yapımı ile kapatıldığı kabul edilir.

Diğer yandan, yapı kooperatifleride bu 5 yıllık kalkınma planında, büyük etken olmamış, toplam konut üretiminin ancak % 7'sini gerçekleştirebilmiştir.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma planında hedeflenen, sosyal toplu konut üretimi alanında gelişme olmadığa gibi, standart toplu konut projelerine yönelik çalışmalarda en çok araştırma aşamasında kalmıştır.

Kooperatiflerin toplu konut yapımına başlatılmaması yanında, yapı kooperatifleri ile mahalli idareler arasında uyum sağlanamamıştır.

2.3.3.4- DÖRDÜNCÜ BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ (1978-1982)

Bu dönemde konut yatırımının toplam yatırımlardaki payı % 17 dolayındadır. Yani konut yatırım payı yine yükselmiştir.

Bu dönemde konut üretimi için alınan ilkeler şunlardır:

1- " Toplu konut yönetimi yöntemlerine geçilmesi ve kamu kredilerinin toplu konuta yönlendirilmesi, standart geliştirilmesi, geliştirilecek standartlara uygun sosyal konut yapımına ağırlık verilmesi.

2- Kamu yardımlaşma kurumları ve sosyal güvenlik kurumlarının konuta ayırdıkları fonların arttırılması ve T.C. Emekli Sandığının konut üretiminde bulunması." * Ayrıca, 16985 sayılı Milli Konut Politikası Kanunun ilanıda bu döneme rastlamaktadır. (11.5.1980), bu dönemde, sürekli nüfus artışı ile büyüyen kentlerin arsalarının kamu ve yerel yönetimlerin denetimine alındığı görülmektedir. Yine Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında İmar ve gecekondü kanunlarının yeniden düzenlenmesi ön görülmüştür.

Bu dönemde alınan, " konut taleplerine göre, optimal ölçekte karşılayacak ekonomik- sosyal, fiziki planlarının gerçekleştirilmesi kanunun görevidir. " fikri önemli bir karardır.

* Konut Sektörü Raporu s.30

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında alınan ilkeler ile konut sektörünün toplam yatırımdan aldığı pay karşılaştırıldığında, bu yatırım ile etkin olunamayacağı açıktır.

Diğer yandan toplam konut yatırımı içinde kamu yatırımının payı sadece % 6.5'tur.

Bu sonuca göre: konut yapımının özel sektöre kaymış olduğu ortaya çıkmaktadır. Ancak, Bu dönemde 10 Temmuz 1981 tarihinde 17398 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Toplu Konut Kanunu ile devletin, konut yapımına teşvik için girişimde bulunduğu görülmektedir.

17398 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 1.maddesinde devletin konut ihtiyacını karşılamak için, Kamu Konut Fonu oluşturarak konut yapımına teşvik etmeye çalışmıştır. Yine aynı kanunun başka maddesinde toplu konut yerleşme alanlarının tespitinde İmar ve İskan Bakanlığı ile Yerel Yönetimlerin iş birliği yapacağı ve kentlerin gelişme yönü ve hizmetleri değerlendirilerek, bunların gelecekteki ihtiyaçları dikkate alınacağı bildirilmektedir.

Ayrıca, Toplu Konut yerleşme alanları içinde hazine arazilerinin ve arsalarının her hangi bir bedel, vergi, resim ve harç alınmaksızın toplu konut yapımı için tahsis edileceği belirtilmektedir.

Toplu konut kanununda, kooperatifler, kooperatif birlikleri Sosyal güvenlik kurumlarının arsası olmadığı takdirde İmar ve İskan Bakanlığının arsa tahsis edileceği ve tüm bunların gerçekleşmesi için Türkiye Emlak ve Kredi Bankasında "Kamu Konut Fonu " adı ile fon kurulduğu yazılıdır. Aynı kanunun 11. madde 4. fıkrasında devlet veya özel kuruluşlarca yapılan konutların proje, standart ve teknolojilerin yapı ve tesisat gereçlerinin araştırılıp geliştirilmesi, enerji tasarrufu sağlayıcı ve çevre kirlenmesini azaltıcı araştırmalar için % 3 tahsis yapılacağı da bildirilmiştir.

TABLO II.7

IV. PLAN DÖNEMİNDE KONUT İHTİYACI RUHSATLI KONUT ÜRETİMİ VE RUHSATLI KONUT AÇIĞI

Yıllar	İhtiyaç	İnşaat		Yıllık		Yapı	
		Ruhsatı	%	Açık	%	Kullanma	%
1978	225.000	170.457	76	55.543	25	İzni	53
1979	277.641	251.842	91	25.799	9	125.000	45
1980	319.460	203.989	64	115.421	36	139.207	44
1981	343.143	144.394	42	198.794	58	118.778	35
1982	367.544	160.000	44	207.544	56	120.000	33
1983	397.277	180.000	45	217.277	55	150.000	38
Top.	1.930.065	1.110.000	58	819.383	42	772.985	40

2.3.3.4.1 Millî Konut Politikası

Ek de sunulan, 11 Mayıs 1980 tarih, 1695 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan: Bakanlar Kurulu Kararı olan " Milli Konut Politikasının Uygulanmasına Dair Esaslar " da alınan ilke ve tedbirler incelendiğinde ; temel düşüncelerin aşağıdaki maddelerden oluştuğu görülmektedir.

1- Devlet : öncelikle alt ve orta gelir grubuna konut yapma görevini üstlenmiştir ve bankalar yoluyla finansal imkanlar sağlamaktadır. Ayrıca gelişme alanları, yerleşim alanlarına açılacaktır.

2- Konut soruna çözüm amacıyla, konut yapımını ve toplu konut kuruluşlarını teşvik edici imkanlar tanınacaktır.

3-Konut yapımında, sosyal konut tiplerinin kullanılmasına ve konut yapımına teşvik edici kolaylıklar getirilecektir (Vergi muafırları, hariç miktarının indirilmesi gibi)

4- Milli Konut politikasının uygulanması için denetim organizasyon kurulacaktır.

Bütün bu esaslardaki temel amaç " konut yapımına teşvik etmek ve konut yapımını hızlandırmaktır.

Devlet, Konut yapımını üstlenmiştir. ayrıca Arsa temini ve alt yapı sistemini kurulması görevini üstlenmiştir. bu görevlerin gerçekleştirilmesinde, Arsa temini için Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü alt yapıların yapımı için İmar ve İskan Bakanlığı, Karayolları, DSİ, YSE, TEK , Toprak, Su İller Bankası Genel Md. Belediyeler ve Özel İdareler görevlendirilmiştir.

(Sonuç alt yapı maliyeti kamu tarafından karşılanacaktır.)

Diğer yandan, gecekonduların ıslah bölgelerinde çalışmaların ve alt yapı hizmetlerinin hızlandırılmasıyla, konutların sağlıklılaştırma yoluna gidildiği görülmektedir.

Devlet, " Toplu konut uygulamalarında: arsa temini plan, proje tasdikine, inşaat malzemelerinin sağlanmasında ve alt yapı sisteminin kurulmasında öncelik tanınacağını " ifade ederek toplu konut yapımına ve toplu konut kuruluşuna teşvik etmektedir.

Ayrıca, yurt dışında çalışan vatandaşlara döviz karşılığı konut satılması için kamu veya özel kuruluşların, yurt dışına pazarlama organizasyonu kurmaları sağlanarak yine konut yapımına teşvik edildiği görülmektedir.

Yayınlanan Resmi Gazete'te, Milli Konut Politikası Uygulamasına dair alınan esaslar çerçevesinde kurulan kuruluş ve şirketlerin denetiminde İmar ve İskan Bakanlığı sorumlu ve yetkili olduğu belirtilmektedir.

Diğer yandan bir çok Bakanlık, Kuruluş ve teşkilatların bir araya gelerek, Milli Konut Politikasının uygulanmasına yönelik " Milli Konut Politikası Uygulama Alt Komitesi " nin kurulması, artık devletin konut sorununa ciddiyetle eğildiğini göstermektedir.

2.3.3.5- V.BEŞ .YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ (1985-1989)

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı çalışmaları, daha Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma dönemi zamanında başlamıştır. Bu çalışmaların başında, Toplu Konut Kanunu gelmektedir. Ayrıca, Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı öncesi çalışmalarında gecekonduların kanunu üzerine standardizasyon

çalışmalarına, imar planları toplu konut proje çalışmalarına da yer vermiştir.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı içinde 1985 yılı programına göre : V.Plan döneminde toplam yatırımların % 19.3'ü konut yatırımları için ayrılmıştır. Konut yatırım payında yine bir yükselme söz konusudur ve devletin ilk defa konut yapımını ciddi olarak ele aldığı görülmektedir.

5.Beş yıllık Kalkınma planında alınan konut politikalarına ait ilkelerden bazıları aşağıdaki gibidir.

- 1- " Kamu kaynaklarının planlama, alt yapı ve arsa temininde kullanılması sağlanacaktır.
- 2- Konut ortalama alanlarının : Türk aile yapısına ve hayat tarzına uygun, fonksiyonellik ve ekonomi prensiplerini bağdaştıran makul seviyelere düşürülmesi teşvik edilecektir.
- 3- Toplu Konut Fonu: banka sistemi yoluyla konuta yönlendirilecek kaynakların desteklenmesi ve keridlerin faiz vade ve miktar bakımından alıcılar için makul seviyelerde tutulmasını temin edecek tarzda kullanılacaktır.
- 4- Yeni toplu konut projelerinde altyapı, üstyapı, ve çevre tanziminde bütünlük, uyum ve tasarruf sağlama ilkeleri gözetilecektir. Ayrıca konut alanlarının eğitim, güvenlik gibi sosyal altyapılarının teknik ve üst yapı inşaatlarıyla birlikte bitirilmesine önem verilecektir.
- 5- Konutların mahalli malzemelere ve iklime göre projeleri gerçekleştirilecek ve böylece inşaat ve kullanımda tasarruf sağlanmış olacaktır.
- 6- Mevcut Ruhsatsız yapıların ve gecekonduların ıslahına öncelik verilecektir.
- 7- Kamu Konut planlarının inşaatlarına devam edilecektir.
- 8- Toplu Konut Fonu'dan arsa ve altyapı için ayrılacak

pay ile yeni yerleşme alanlarının açılmasına arsa temini-
ne ve ruhsatsız konut inşaatlarının ruhsatlı hale çevrilme-
sine çalışılacaktır.

2.3.3.5.1 1985 Yılı Programında Alınan Konut Politikaları

V. Beş yıllık Kalkınma Planı döneminin ilk yılı olan 1985 yılında, Türkiye nüfusunun sayımdan önce, 49.8 milyonu bulması beklenerek ve geçmiş yıllardan devir alınan sorunlar doğrultusunda konut politikaları belirlenmiştir.

1985 yılı programında hedeflenen çalışmalardan önce, mevcut konut durumuna bakıldığında manzara şöyledir : Alt ve orta gelir grubunun konut edinmesinde büyük etkisi olan Türkiye Emlak Kredi Bankası ve Sosyal Sigortalar Kurumunun Konut kredileri son yıllarda azalmıştır.

1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile, bankalar yoluyla konut fonunun aktarılması ve dolayısıyla konut yapımının hızlandırılması esas alınmıştır.

1984'de çıkarılan 2982 sayılı kanunla, yeni konut inşaatları veya konut inşaatına tahsis edilen arsalar 1988 yılının sonuna kadar vergilerden ve diğer ödemelerden muaf tutulmuştur. Burada bir teşvik söz konusu olmaktadır. ve yine burada ki amaç konut yapımının hızlandırılmasıdır. Ayrıca, 1985 yılına kadar, hemen her dönemde olduğu gibi lojman konutlarına da önemli ölçüde yer verilmiştir.

Bu durumlar çerçevesinde 1985 yılı programı hazırlanmıştır. 1985 yılı programında konutlar için alınan ilkelere bazıları şunlardır :

- 1- Özel konutlara yönelik kamu kaynakları öncelikle arsa temini, altyapı, islah çalışmaları ve kendi evini kendi yapana tahsis edilecektir.
- 2- Toplu Konut Fonu uygulamasında, arsa maliyeti düşük alt yapısı hazır ve inşaat süresi kısa olan projelere öncelik tanınacaktır. Ayrıca Toplu Konut Fonu, gelir durumlarına göre ve konut maliyetinin gelişmelerine göre ayarlanarak verilecektir.

* Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, (1985/ 1989)

Toplu Konut alanlarının sosyal alt yapılarının teknik alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla birlikte tamamlanması için gerekli planlama ve koordinasyon yapılacaktır.

3- Lojmanlar için yatırımlar devam edecek ihtiyaca uygun tip projeler uygulanacak, tip proje sayısı azaltılacaktır.

4- Yapı malzemesi ve inşaat standartları tespit edilecektir.

5- Gecekondu kanununda günün şartlarını yansıtan değişiklikler yapılacaktır.*

2.3.3.5.2 1986 Yılı Programında Alınan Konut Politikaları

1986 yılında konut durumu tekrar incelenirse, önceki yıllardan pek farklı bir durumun olmadığı görülmektedir.

Mevcut konut durumu göz önüne alınarak, 1986 yılı için programlar hazırlanmış ve ilkeler oluşturulmuştur.

İlkelerin başında, 1985 yılı programında 1. sırayı alan maddenin, bu yıl içinde söz konusu olduğu görülmektedir.

1986 yılı programında alınan konut ilkelerinden bazıları aşağıdaki gibidir.

1- Toplu Konut Fonu, kredilerinde, konut maliyetindeki gelişmeler izlenerek, kredi limitlerinde gerekli düzenlemelerin yapılması sağlanacaktır.

2- Lojman yapımları devam edecek ve Lojman kiralari yönetmeliğı günün şartlarına uygun şekilde düzeltilcektir.

3- Memurlara kendi evini yapma imkanları geliştirilecek ve kamu hizmetinde uzun süre kalmayı teşvik edici bir şekilde uygulama yapılacaktır . 1986 yılı ilk deneme yılı olacaktır.

4- Yapı malzemesi ve yapı elemanları üreten sanayinin yarı prefabrikasyon sisteminin uygulanabilirliğı konusunda gerekli çalışmalar yapılacaktır.

* 1985 Yılı Programı, s.322- 323

5- 775 sayılı Kanun gereği, kullanılmakta olan Gecekondur Fonu ile devam etmekte olan işler tamamlanacak, Fon Büyükşehir Belediyesine devredilecektir.

2.3.3.5.3 1987 Yılı Programında Alınan Konut Politikaları

1987 yılı başında konut durumunun, önceki yıllara göre pek değişmediği ve konut açığının hala mevcut olduğu görülmektedir. 1986 yılında belediye sınırları dahilinde yapılan tespitlere göre, ek konut ihtiyacının 290 bin adet olduğu tahmin edilmektedir. Bu çerçeve içerisinde, ülkemizde konut ihtiyacını karşılamak üzere çeşitli tedbirler getirilmiştir. (Bunların başında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu gelmektedir.) Ayrıca Devlet fonlar oluşturarak veya kredilerde kolaylıklar sağlayarak halkı konut yapımına teşvik etmeye çalışmıştır. Tüm bu çalışma çizgisi içinde, 1987 yılında alınan konut politikası şöyledir :

İlk önce 1986 yılı programı içinde ve daha önceki bölümde yer alan ilk 4 madde, 1987 yılında da geçerliliğini korumuştur. Diğer ilkeler ise ;

- 1-"Toplu Konut Fonun'dan ayrılacak kaynak ile, Türk aile hayatına uygun büyüklükte ve lüks olmayan konut tiplerinin ve projelerinin hazırlanması konusunda araştırmalar yapılacaktır.
- 2- Konutlarda kullanılan sıhhi tesisat standardizasyonu konusunda çalışmalar, Türkiye şartları göz önünde tutularak başlatılacaktır.
- 3- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, elindeki işleri bitecek ve Fon'un kullanımı Büyük Şehir Belediyesine devredilecektir. Belediyeler ise kire ve mülk konut inşaatına katılmak için gerekli düzeltmeleri yapacaktır. " *

1988- 1989 yılı programları elde edilemediği için: bu yıllara ait konut politikalarına yer verilememiştir.

* Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1987 Yılı Programı

2.3.3.6- ALTINCI BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI DÖNEMİ (1990-1994)

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi içinde şehirleşme hızının, Beşinci Plan dönemine göre biraz azalacağı tahmin edilmekte ve tahminlere göre, 1994 yılında (dönem sonunda) şehirleşme oranının % 56.75'lerde olacağı belirtilmektedir.

TABLO II.8

DÖNEMLER İTİBARI İLE ORTALAMA KENTLEŞME HIZI

<u>Dönemler</u>	<u>Kentleşme Hızı (%)</u>
1980 - 1984	5.14
1985- 1989	4.87
1990 - 1994	4.58

Kaynak : T.C Resmi Gazete

Sayı : 20217 Mükerrer

Tarih : 6 Temmuz 1989 s: 181

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı YERLEŞME- ŞEHİRLEŞME politikalarında alınan ve konumuzu ilgilendiren hedeflerden bazıları şöyledir :

1- Planlama standartları, yerleşme yapısına ve özelliklerine uygun olarak belirlenecektir.

(PLANLAMA STANDARTLARININ, TEK DEĞER YERİNE, YERLEŞME YAPISI NA GÖRE AYARLANMASI)

2- Kıyılarda yapı yoğunlaşmasını önleyecek, gerekli tedbirler alınacaktır.

- Mücavir alanlar, deniz ve göl kenarları, ulaşım aksları sanayinin yerleşebileceği alanlar gibi arazi kullanım taleplerinin yoğunlaştığı yörelerde, gelişmeleri yönlendirebilmek için arazi kullanma planlarının yapılmasına ağırlık verilecektir. *

* T.C Resmi Gazete Sayı 20217 Mükerrer, ta.6 Temmuz 1989.

T.C. Resmî Gazete

Kuruluş Tarihi: (7 Teşrinievvel 1336) - 7 Ekim 1920

Yönetim ve Yazı İşleri İçin Baskıhanası Neşriyat ve Müdevvenat Genel Müdürlüğüne Bastırulur.	11 Mayıs 1980 PAZAR	Sayı : 16985
---	------------------------	--------------

YÜRÜTME VE İDARE BÖLÜMÜ

Bakanlar Kurulu Kararı

6/5 1980 Tarihli ve 16980 Sayılı Resmî Gazete'de Yayımlanan 1/5/1980 Tarihli
ve 8.742 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın Eki

MİLLÎ KONUT POLİTİKASININ UYGULANMASINA DAİR ESASLAR

- 1 — Vatandaşlarımızın Konut Sahibi Yapmaya Hedef Alan Temel İlkeler :
 - 1 — Öncelikle alt gelir grubu ile orta gelir grubundaki vatandaşların ev sahibi olması.
 - 2 — Gecekondu bölgelerinde ıslah çalışmalarının genişletilmesi, alt yapı hizmetlerinin sür'atlendirilmesi, tapulama imkânlarına pratik çareler aranması.
 - 3 — Konutun öncelikle bir finansman konusu olduğu gerçeğinden hareketle konuta dönük mevcut kamu kaynaklarının dağılımıktan kurtularak bir bütünlük içinde müessir hale getirilmesi, vatandaşın bankalarda açacağı konut tasarruflarının teşvik edilmesi, birlikte çalışma görüşünden hareketle özel sektörün mali, teknik ve organizasyon gövü ile devreye sokulması için tedbirler alınması, bütün bankaların yapı, tasarruf sistemi içine sokulması.
 - 4 — Konut üretimini artırabilmenin diğer bir yolu da maliyetin düşürülmesi gerçeği olduğuna göre geniş ve ucuz arse sağlanması, bütün yapı elemanları standardının gözetilerek geliştirilmesi, toplu konut ve endüstriyel inşaatla ilke gerçeklerine uygun şekilde öncelik verilmesi, teşvik edilmesi, alt yapı hizmetlerine Devletin yardımı olması.
 - 5 — Konut konusunun genel yerleşme ve geliştirme politikası ile birlikte ele alınması.
 - 6 — Dış ülkelerde çalışan vatandaşlarımızın yurtta kolaylıkla konut sahibi olmalarının sağlanması.
 - 7 — Konut sektörüne müessir bir devlet denetiminin getirilmesi.
 - 8 — Türk - İslâm aile ihtiyaçları gözönünde tutularak millî anane ve örfiere uygun konut tipleri geliştirilmesi, her türlü mekân, maliyet ve malzeme standartları gözetilerek tespit edilmesi ve uygulamada buna özellikle itina edilmesi.
 - 9 — Bu ilkeleri uygulayacak bir organizasyonun geliştirilmesi.

Yürütme ve İdare Bölümü Sayfa : 1

11 — Bu Temel Hedefler Çerçevesinde Alınacak Tedbirler :

1 — Şehir Gelişme Alanlarının Yerleşime Açılması ve Uzun Arsa Sağlanması : Şehirlerin öncelikli gelişecek alanları, ihtiyaçların belirlendiği şekilde zamanında planlanarak yerleşime açılacaktır. Planların ayrıntılarına uygunlukla emretilmesi, imar adını bulma, değerlendirme ve kamu tesvili ile sağlanacaktır.

Planlanan alanlardaki özel mülkiyetli arazıların yapı kılavuzuna alınarak, gayrimenkul kıymet artış vergisi, planlama yapıdan tahsis tahsil edilecek arsa değeri ve parçanın satım alma güdükleri azaltma görüşünde tutulacak hesaplama olacaktır.

Şehirlerde gelişme alanlarında ve medeniyet sahalarında öncelikli kamuya ait arazılar esas alınarak, emmürlü ve yeterli bulunmadığı takdirde kamulaştırma, yatırımlara yerli halinde değeri kredi kendilerine yeterli şekilde planlamak ve projelendirme suretiyle yeni yerleşim alanları tesis edilecektir. İmar planları bu konuda bir araç olarak kullanılacaktır.

Bu maksatla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü mülkiyetine geçecek arsalar ve bunlarla ilgili işlemler her türlü vergiden muaf olacaktır.

Bankalar sisteminden yapı tasarruf hesapları karşılığı kredi yoluyla konut edimleri emlak alım vergisinden muaf tutulacaktır.

Yeni yerleşim alanlarında hazine arazi ve arsaları Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne devredilecektir.

Yerleşim alanlarında, çeşitli teşvikli ihtiyaçlarda dikizate alınmak suretiyle, yoğunluk bir denge içinde yüksek tutulmayı gözetilecektir.

Yerleşim alanlarında, alt yapıyı geliştirme alt yapı sistemi ile uyumlu olarak projelendirilecektir. Bu alanlara ait alt yapı tesisleri ve bunların şehir alt yapı sistemine bağlanmaları gerekli katılma payları da alınmak suretiyle kamu tarafından gerçekleştirilecektir.

Alt yapıların sağlanmasında İmar ve İskan Bakanlığı, Kariyolları, DSİ, YSE, TEİG, Toprak-Su, Ulaştırma Genel Müdürlükleri, Belediyeler ve Özel İdareler görev alacaktır.

2 — Sosyal Konut ve Standartlar :

Sosyal konutlar için gerekli standartların belirlenmesi, uygun ve uygun alanı azami 100 m² yi geçmiyorsa konuttur.

Sosyal konutları ilgili vergi, emlak ve harç azaltılabilecektir.

Konutla ilgili bütün işlemler indirilecek ve sürtülecektir.

3 — Toplu Konut Yapımı ve Toplu Konut Kuruluşlarının Teşviki :

Toplu konut kuruluşları, aşırı maliyet, değişik bir yerleşme uygulamasının, uyumlu planları ve vasıf planları alınarak belirlenmiş bir zaman ve yer programı içinde yerleşim, yerleşme ücretleri ve işleme faaliyetlerini belirleyebilirler. Bu şekilde emlak alım ve teklifi alım ve işleme faaliyetleri belirleyebilirler. Bu şekilde emlak alım ve teklifi alım ve işleme faaliyetleri belirleyebilirler.

Yeni yerleşim alanları ve kentlerinde alt yapı ve arsalar üstünde toplu konut yapılabilecektir. Bu tip kuruluşlar teşvik edilecektir.

Toplu konut kuruluşlarına, kamuya ait arsaların tahsisinde plan ve projelerinin tasdikinde temel inşaat mükemmeli sağlanmasında öncelik verilecektir.

Orta vadeli donanım ve işleme kredilerinden yararlanmaları sağlanacaktır.

Konut Üretiminde Hike Gerçekleşen uygun endüstriyel yapı sistemlerinde uygunlanmış yeni ham maddeye dayalı, ucuz ve dayanıklı yapı malzemesi ve elemanları üretimi teşvik edilecektir.

Belli sayıda işçi çalıştırılmasının hibe konusu olduğu özel teşebbüsün sayı ve standart bir miktardır. Verilebilir için, bu tesis teşebbüsüne ortaya çıkacak konut ihtiyacı ve bunun için gerekli arzının değerlendirilmesi olmalıdır. Sayı ve teşebbüsünün yer seçimlerinde ve yapılabilecek alanlarında bu husus diğer kuruluş ve Bakanlıklara müracaat edilmelidir. İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanacaktır.

Bu konuda Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü yetkili olacaktır. Bu tip teşebbüslerin arsa ve konutları ilgili harcamları yatırım indirimi ile dikizate alınacaktır.

4 — Konut Finansmanı Kaynaklarının Artırılması ve Tasarrufların Teşviki : Bütün bankaların konut tasarruflarına hesabı açtırılması konut kredisi verilmeleri sağlanacaktır.

Yüksek ve düşük 300-400 m² :

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Manisa Toprak-Su Genel Planlama 1

Ayrıca, 20217 sayılı Resmi Gazete'nin 1003. maddesinde "Şehirlerde yaşayan nüfusun şehir hayatına uygun bir yapıya kavuşturulması; yerleşme alanlarında kaliteli ve sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturulması esastır. " denilmektedir.

Altıncı, Beş Yıllık Kalkınma Plan döneminde, ortalama 4.75 kişi olan aile büyüklüğünün azalarak 4.67 olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, 1994 yılında konut açığı, 320.000 konuta ulaşırken 'sağlıksız koşullardaki konutlar da bu sayıya eklenince konut ihtiyacının 1.838.000'e yükseleceği belirtilmektedir.

Yukarıda belirtilen tahminler çerçevesinde, Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı içinde konut politikaları ve alınan il-kelerin özeti çıkarılırsa ;

- 1- Finansman kaynakların değerlendirilmesi için düzenlemelerin yapılması,
- 2- Konut sektörü yatırımları yapılırken, yerleşme hedefleri ile birlikte, bir bütün halinde (konut ve çevresi) ele alınması,
- 3- Toplu Konut Fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılması,
- 4- Belediyelerin öncelikle ; alt gelir grubuna kiralık ve mülk konut üretimini sağlaması belli alanları konut arsası olarak belirlemesi ve alt yapıyı götürmesi,
- 5-Gecekondulaşmayı önlemek için " kendi evini yapana yardım" programı içinde tip konut projelerinin hazırlanması,
- 6-Standardizasyon çalışmalarının geliştirilmesi ve araştırılmaların desteklenmesi "olduğu görülür.

Bunlardan bir kısmının 1990'da tamamlanacağı diğer kısmının 1990'dan sonraki yıllara aktarılacağı belirtilmektedir.

Kuruluşların yaptığı konutların genellikle lojman, afet bölgesinde konut uygulaması ve toplu konut şeklinde olduğu görülmektedir.

III. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT SİSTEMİ

3-1 TOPLU KONUTUN TANIMI VE AMACI

Yaklaşık olarak son kırk yıllık dönemde, kentsel nüfus büyük bir artış göstermiştir. Bu artışın ülke genelinde doğal bir sonucu olarak konut açığı sorunu doğmuştur.

Böylesi büyük boyutlara ulaşan konut açığını kapatmak için kitlesel üretime yani toplu konut üretimine başvurulmalıdır. Toplu konutun çeşitli tanımları aşağıda verilmiştir;

- Toplu konut, konut yapım ortaklığı, konut kooperatifleri yada konut bankaları gibi kamusal yada özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinmesini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirim girişimi olarak tanımlanabilir*
- Sosyal, coğrafik mekanda ekonomik, sosyal ve psikolojik nedenlerle ortak ilişkiler kurmaya karar vermiş ve bu ortak ilişkilerini, yeni uyumlu bir kentleşme ile beraber yaşama düzeninde üretmek ve yaşatmak üzere aralarında bilinçli bir anlaşma yapmış ve ayrıca bu anlaşmayı birey olan oluşacak gruplar ve değişik rollerin gereksinimlerini dikkate alarak oluşturmuş bir insan grubunun toplu yaşamı sosyal mekanın fiziki ve fiziksel olmayan bileşiklerini de düzenlemesi olarak tanımlanabilir. *

* Cemal KULU , "Toplu Konutun Finansman Kredi ve Vergi Sorunları ", Toplu Konut ve Siyaseti Ankara 1983 s.36

* Ruşen KELEŞ, Kentleşme ve Konut Politikası, Ank.1990 s.338

Toplu konut sorununun çok büyük boyutlara ulaştığı ülkemizde sorunun çözümü toplu konut uygulamaları olarak görülmektedir.

Konut üretiminin giderek yetersiz kalması ve hızlı kentleşme sonucunda yeni çözüm yolları aranmayabашlanmışır. Yetersiz konut üretimi ve hızlı kentleşmenin yanında konut maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle ülkemiz nüfusunun büyük çoğunluğunu oluşturan orta ve alt gelir grublarının birikimi ya amaçsız bir şekilde eriyip gitmekte yada kullanışsız ve kalitesiz yapılara aktarılmaktadır. Böyle bir ortamda gerekli verimi sağlama, arazi kullanma ve konut yerleşim ilişkileri açısından, toplu konut yapımı kaçınılmazdır.

Toplu konuta yönelmenin nedenleri :

- . Birim konut maliyetini düşürmek
- . Üretim metodlarının gelişmesiyle konut üretimini kısa sürede arttırmak,
- .Arsa spekülasyonunun konut maliyetindeki etkisini azaltmak,
- . Standart elemanların gelişmesiyle yeni teknolojilere yönelme, dolayısıyla yapıda endüstrileşme yoluyla maliyet indirimine gitmek.

Böylelikle iyi ve sağlıklı bir şehirselleşimi gerçekleştirmek, küçük birikimleri değerlendirmek, kaliteli ve ucuz konut yapımını geliştirmek olanağı doğar.

3.1.1 TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT

Dünya da konut sorunu I. Dünya Savaşından sonra ortaya çıkmıştır. Ülkemizde ise bu sorun endüstrileşmeden sonra kırdan kente göçün artmasıyla ortaya çıkmıştır. Kentlerdeki nüfusun artması yanında 1973 yılından sonra yüksek oranda enflasyon yüzünden konut kiralalarında patlama olmuş ve özellikle alt gelir grubu bundan etkilenmiştir.

1980'den sonra uygulanan para politikası ile bankalar tasarruf sahiplerine kiralardan daha yüksek gelir sağlamışlar Böylelikle inşaat sektöründe durgunluk görülmüş yapı üretimi azalmış, maliyetler artmıştır.

İnşaat sektörünü canlandırmak ve toplu konut sorununa çözüm bulabilmek amacıyla 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkartıldı. Bu yasa ilk resmi toplu konut yasası olduğu halde organizasyon eksikliği ve kaynak yetersizliği nedeniyle başarıya ulaşamamıştır. Bu yasanın ardından 1984 yılında 2985 sayılı Yasa yürürlüğe girdi. Bu yasanın diğerinden farkı bütçe dışından sağlanan kaynaklarla oluşturulan " Toplu Konut Fonu" dur.

Türkiye'de ülke çapındaki yatırımların % 60'ını inşaat yatırımları, bunların % 80'ini konut yatırımları oluşturmaktadır. Yatırımların bu oranda olmasına rağmen konut açığı henüz kapatılmış değildir ve bu açığın kapatılması için yılda yaklaşık 400.000 konut üretilmesi gerekmektedir.

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planında gereksinme 1.705.065 iken verilen kullanma izni 630.915 olmuştur.

Büyük boyutlara ulaşan konut gereksinmesinin nedenleri bu bölümde verilmiştir.

3.1.2 TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT GEREKSİNİMESİNİN NEDENLERİ

Her ülkenin kendine özgü sosyal, kültürel ve ekonomik şartlarına uygun sebepleri vardır. Türkiye'de konut açığının nedenleri aşağıdaki gibi sıralanabilir.:

- Kentleşme ve Nüfus Artışı
- Gecekondu İslahı
- Eskiye Konutların Yenilenmesi
- Fiziksel Yetersizlikler
- Afetler

3.1.3 TOPLU KONUT ÜNİTELERİNİN YAPIMINDA İZLENEN SÜREÇ

Toplu konut üretiminin başarılı olunabilmesi için gerekli ön koşulların ve uygulama sürecinin sağlanması gerekmektedir.

Bu etmenler kısaca :

- . Arsa Temini
- . Proje Hizmetleri ve Proje Yapımı

- . Örgütlenme, ortakların teşkili ve organizasyon
 - . Uygun teknolojinin seçimi , inşaatın yapımı ve proje yönetimi
 - .Yerleştirme
- olarak tanımlanabilir.

3- 2 TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT OLGUSU YASAL VE ÖRGÜTSEL SÜREÇ

3.2.1 TOPLU KONUT YASALARI

3.2.1.1 2487 SAYILI YASA

10 Temmuz 1981 tarihinde yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu, Türkiye'nin birinci toplu konut yasasıdır. Türkiye'de Konut politikası açısından yeni bir dönemin başlangıcını simgeleyen yasanın konut kooperatifçiliği alanında atılmış önemli bir adım olarak nitelenmesi mümkündür.

Yasanın dayandığı temel ilkeler arasında bireysel konutları değil, toplu yapıyı geniş çaplı üretimi özendirmek amacıyla olması dar ve orta gelirliilerin barınma sorunlarını çözmeye yönelmesi gelmektedir. . * Diğer önemli nokta her yıl Maliye Bakanlığının bütçesine gider bütçesinin %5'i oranında konulacak ödenekle oluşturulacak kamu konut fonu uygulamasıdır. Yasanın Dayandığı İlkeler Şunlardır ;

- 1- Toplu Konut; Yukarıda da belirtildiği gibi yasanın ilkelereinden birincisi geniş çaplı üretimi özendirmek amacıyla olmasıdır. Düzenleme ile kent kesiminde küçük girişimciliğin yerini büyük girişimciliğin alması yeğlenmiştir. Yasanın 2.maddesi "Toplu Konutu tanımlarken yılda 750- 1000 konutun üretilmesi koşulunu ön görmüştür. "

* Cevat GERAY , "Kooperatifler açısından Toplu Konut Yasası"
Cumhuriyet , 3.11.1981

2- Düşük Gelir Grubuna Konut Edindirmek

Toplu konut yasası ikinci olarak dar ve orta gelirliilerin barınma sorunlarını, çözmeye yönelmiştir.Yasanın genel maddeleri ve özellikle ilgili yönetmelik hükümlerinden asıl hedefin dar ve orta gelirliiler olduğu anlaşılmaktadır. Bununla-birlikte ise kredilendirme mekanizması içindeki " biriktirim koşulu" ile dar gelirli grupların konut edinmesinde zorluklar yaratılmıştır.

3- Toplumsal Konut Kavramı

Toplu konut yasasının dayandığı üçüncü ilke toplu konutu toplumsal konut kriterleri içinde öngörmüş olmasıdır. Kamu kaynaklarından yararlanacak konutların yüzölçümlerinin 100 metrekareden küçük olması koşulu bu ilkenin bir sonucudur. Konutlar küçüldükçe kredilerin faiz ve geri ödeme sürelerinde sağlanan kolaylıklar toplumsal konutu özendirme yolları olarak öngörülmüştür.

Yasanın 2.maddesinin 3. fıkrasında " Sosyal konut; toplumun yaşama koşullarına sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100 metrekareyi aşmayan konuttur.

4- Kamu Konut Fonu Uygulaması

Toplu konut yasasının dayandığı dördüncü ilke her yıl gider bütçesinin % 5'inin aktarılması ile oluşturulacak olan kamu konut fonudur.

Kamu konut fonunun hangi amaçlara yönelik olarak kullanılacağı 2487 sayılı yasasının 11.maddesinde açıklanmaktadır.

Fonun en az % 12'si arazi ve arsa kamulaştırmalarında, en az % 80 proje veya yapı hizmetleri ile özendirme priminin ödenmesinde, en çok % 5' i konut inşaatları için araç, gereç ve yapı öğeleri üreten sinai kuruluşlara yatırım, donatım işletme kredisi ve Emlak Bankası, Sosyal Güvenlik kurumları ile yerel yönetimlerin toplu konut yapımı amacıyla kuracak, ları inşaat şirketlerine sermaye ve işletme kredisi açılma - sında en çok % 3'ü araştırma ve geliştirme işlerinde kullanılacaktır.

2487 sayılı yasanın 14.maddesine göre, hak sahipleri yapı tasarrufu hesaplarını açtıktan sonra, üç yıl içerisinde yapı yaklaşık maliyetinin % 20 ile % 27 'si arasında değişen bir birikimiyapmak zorundadırlar. Bu madde ile hak sahiplerinin konutlar teslim edildikten sonra yapılacak ödemeleri kira niteliğinde olacaktır.

5- Toplu Konut Kuruluşu ;

Yasada Toplu Konut Kuruluşu olarak, kooperatifler., kooperatif birlikleri ve toplumsal güvenlik kurumları tanımlanmaktadır. Böylece ülkemizde ilk kez konut kooperatiferi, devletin desteğinden öncelikle yararlanmak olanağını bulmuşlardır. Buna keza ise, özel kuruluşlar yasanın ilgi alanının dışında bırakılmışlardır.

Ayrıca, yasanın uygulamayı yönlendirecek ilkelerini saptamak ve uygulamalarını özetle ve iller düzeyinde denetlemek için bir Toplu Konut Yüksek Kurulu ile il Toplu Konut Kurulları kurulması öngörülmüştür. Yüksek kurul başbakanın yada yardımcılarında birisinin başkanlığında, ilgili bakanlardan oluşan ve yazmanlığını, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yapacağı, İl Toplu Konut Kuralları ise, vali yada yardımcısının başkanlığında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Milli Eğitim ve Toprak Su Genel Müdürlüğü temsilcilerinden oluşacak şekilde örgütlenmiştir.

6- Planlama - Toprak ve Kamulaştırma;

2487 sayılı yasanın 6.maddesi "Toplu Konut Yerleşme alanı olarak tespit edilen sahalarda İmar ve İskan Bakanlığınca Nazım Planlar öncelikle hazırlanır " demektedir. * Ayrıca yasanın 7.maddesi ise, yerleşme alanlarında ana altyapı planlarının geliştirilmesi ve kent alt yapısıyla bağlantı kurmasını öngörmektedir.

* Resmi Gazete" 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu 1981"

Toplu Konut Yasası, toplu konut yerleşme alanı olarak belirlenen yerlerde ayrıca kamu yararı kararı almaya gerek kalmaksızın kamulaştırma hakkının doğduğunu hükme bağlamıştır. Yeni yasanın özelliği, bu gibi yerlerde yapılacak kamulaştırmalar için ödenecek karşılıkların saptanmasında, son vergi bidirimindeki taşınmaz mal değerinin ölçü olarak alınmasını gerektirmesidir* Yasa toplu konutların bulunduğu yerin en son nüfus sayımına göre 30.000'i aşmasıkoşulunu getirmiştir. Nüfusu ne olursa olsun il merkezleri ve Bakanlıkça belirlenen gelişme yöreleride bu kapsamdadır. Yasa yerleşme yeri konusundaki bir başka tercihinide nüfusu 500.000 den az olan yerleşme yerlerinde yapılacak konutlar için kredi faiz oranlarını daha düşük, vadeyi uzun tutarak belirtmektedir. İlk 2.5 yıllık uygulama sırasında yasanın daha çokbaşlamış yapılarla ilgili geçici maddeleri uygulanmıştır. Buna göre, üç büyük kentteki yeni yerleşim alanlarındaki hak sahipleri için başvuruda bulunan 4158 kooperatiften 4022'sinin istemleri onaylanmıştır. Bu 293 bin aileden 270 binin hak sahipliklerinin istemlerinin onanmış olduğunu da göstermektedir. Kredi için başvuran 1848 kooperatiften 1217 sinin puan durumunun kredi almaya elverişli olduğu saptanmıştır. Açılan toplam kredi miktarı ise 53.milyardır,ve ancak 20milyarı ödenmiştir. 2487 sayılı yasa çeşitli çevrelerden eleştiriler almıştır. Toplu konutçuluğun tekelinin devlete ve kooperatiflere bırakılması ferdi kredi sisteminin olmayışı, yasanın bir yönetmelik biçiminde hazırlanmış olması bunlardan başlıcalarıdır. Yasayı uygulamada engelleyen en önemli sorun, Kamu Konut Fonu'na gider bütçesinin % 5'inin aktarılmamış olmasıdır. Bütçe yasalarına konulan hükümlerle, miktar azaltılmıştır. Bütçenin % 5'inin bu fona aktarılması gerekirken, 1982'de % 1.10, 1983'te % 0.77'si tahsis edilmiştir. Ayrıca kooperatiflerin örgütlenmelerindeki gecikme, yasanın her yönüyle işletilmesinede olanak bırakmamıştır. Bütün bunlara rağmen geçmişe oranla 2487 sayılı Toplu Konut Yasasının konut sorununun çözümüne değişik bir yaklaşım

*Ruşen KELEŞ "Kentleşme Politikası" 1990 Ankara s.341

2487 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (19.1.1982)

KREDİDEN YAPARLANACAKLAR (gereken koşullar)	KREDİ MİKTARI	KONUTUN BÜYÜKLÜĞÜ (Brüt inşaat alanı m ²) (dahil)	FAİZİ	YAPI TAS. KRE. FA.	SÜRE	YERLEŞME YERİNİN NÜFUSU
1) Yerleşme yerlerinde kendisinin, eşinin veya velayeti altındaki çocuklarının müsta-kil bir konutu olmayanlar.	Yapı kredisi, konutun Bankalık tarafından belirlenen devir bedelinden, hak sahibinin yapı tasarrufu hesabında bu Yönetmeliğe göre tanımlanan toplam meblağ ile yapı tasarrufu kredisi düşüldükten sonra kalan miktardır. Ancak, hak sahibi Fon'a yapı kredisinden teşvik primi (x) düşüldükten sonra kalan miktar kadar borçlandırılır.	75 m ² 'ye kadar 80 m ² 85 m ² 90 m ² 95 m ² 100 m ²	% 5 % 5.5 % 6 % 7 % 8 % 9	% 5 % 5.5 % 6 % 7 % 8 % 9	20 yıl 19 yıl 18 yıl 17 yıl 16 yıl 15 yıl	≤500.000 ≤500.000 ≤500.000 ≤500.000 ≤500.000 ≤500.000
2) Alt veya orta gelir grubunda yer alanlar (xxx)		(dahil) 75 m ² 'ye kadar 80 m ² 85 m ² 90 m ² 95 m ²	% 7 % 7.5 % 8 % 9 % 10	% 7 % 7.5 % 8 % 9 % 10	18 yıl 17 yıl 16 yıl 15 yıl 14 yıl	>500.000 >500.000 >500.000 >500.000 >500.000
3) Toplu Konut Yüksek Kurulunca belirlenecek diğer koşullara uygun olanlar.						

Kredilere ilişkin değer hususlar (x): Hak sahibi yapı tasarrufu hesabını açtırmasından iki tam yıl sonra teşvik primine hak kazanır. Bu yönetmeliğe göre, 2 yılın sonunda hesabında, 1) üç yılda biriktirmesi gereken meblağın en az %75'ini tamamlayan hak sahibi toplam meblağın %75'i 2) üç yılda biriktirmesi gereken toplam meblağın %75'ini tamamlayamayan hak sahibi toplam meblağın %15'i oranında teşvik priminden yararlanır.

(xx): Yapı tasarrufu hesabına yatırılacak olan para üç yıl içinde tamamlanır. Hesaba bir yılda yatırılacak para, üç yılda yatırılacak olan miktarın yüzde yirmi beşinden (%25) az olamaz.

Yapı Tasarrufu hesabında biriktirilecek toplam meblağ: Yapı tasarrufu hesabında (konutun büyüklüğü ve yerleşme yerinin nüfusuna göre belirlenen yapı yaklaşık maliyeti oranlarına göre) toplanan miktar, konutun hak sahibine teslimi sırasında hesaplanan devir bedelinin yukarıdaki oranlara göre hesaplanacak yüzdelerinden (%20-25-22-27) gibi) az ise, hak sahibine altı (6) aydan iki (2) yıla kadar Bakanlıkça belirlenen ek bir süre tanınarak hesabındaki tasarrufu gereken meblağa tamamlaması istenir. Bu mevlağ, yapı tasarrufu hesabında biriktirilecek olan toplam meblağdır.

(xxx): 1981 yılı için orta gelir grubu üst sınır değeri 57.000 TL/ay ve 684.000 TL/yıl olarak kabul edilmiştir.

getirdiği söylenebilir. Bütçe gelirlerinin % 5'inin her yıl toplu konut için ayrılması konut yatırımını verimsiz sayan son 20 yıllık görüşün terkedilmiş olduğunun kanıtıdır. Öte yandan konut edinmek için biriktirimde bulunmayı özendirici hükümler taşıması olumlu yönlerdendir. Bundan yararlanılarak devlet, kentlerin gelişme alanlarında konut yapmaya elverişli toprak stoklarını artırabilseydi, toplum adına büyük kazançlar elde edilebilirdi. Bundan da önemlisi, konut için yapılacak kamulaştırmalarda ödenecek karşılığın vergi bildiri değerlerine dayandırılmış olmasıdır.

3.2.1.2 2985 SAYILI YASA

2487 Sayılı Toplu Konut Yasası'nın uygulamada ortaya çıkardığı eksiklikler ve yapılan eleştiriler sonucunda yerine, 17 Mart 1984 yılında 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır.

Devletin, 2487 sayılı yasada öngörülen % 5'lik kaynağı ayırmada karşılaştığı güçlüklerin, toplu konut kuruluşlarının örgütlenmelerinde aksaklıkların, siyasal iktidarın değişmesi sonucunda özel kesimdeki konut kuruluşlarının, Toplu Konut Fonu'ndan pay almak üzere hükümet üzerinde etkili olmaya başlamalarının ve inşaat piyasasındaki durgunluğun sürmesinin de yasa değişikliği üzerinde etkili oldukları söylenebilir. *

Yeni Toplu Konut Yasası 10 maddelik bir çerçeve yasa niteliğinde hazırlanmıştır. . Eski yasadaki ayrıntılı hükümler yerine, sadece Toplu Konut Fonu'nun kuruluşu, kaynakları ve denetlenmesine ilişkin hükümler yer almıştır. Yasa, amacını Konut gereksinmesinin karşılanması, Konut yapımının bağlı olacağı esasların düzenlenmesi ülkenin koşullarına ve yapı gereçlerine uygun endüstriyel yapım tekniklerin, araç ve gereçlerin

* Ruşen KELEŞ : Kentleşme Politikası, 1990
Ankara s.347

geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için bir Toplu Konut Fonu'nun kurulması olarak belirlemiştir.

Yasada sözü edilen tüzük 22 Haziran 1984 yılında çıkarılmıştır. Tüzük Fonun kullanım biçimini göstermekte, toplu konut uygulamalarıyla ilgili kararları tanımlamakta ve konut kredileriyle ilgili düzenlemeleri yapmaktadır.

Ayrıca 23 Haziran 1984 tarihinde de Toplu Konut Yasası Uygulama Yönetmeliği çıkarılmıştır. Kredi miktarları ve faiz oranlarında yapılması gereken değişiklikler nedeniyle yönetmelik çeşitli dönemlerde değişikliklere uğramıştır.

Toplu Konut Fonu'nun yönetimi, tasarrufların teşviki ve kamu yatırımlarının hızlandırılmasına ilişkin 2983 sayılı yasa ile (17 Mart 1984) kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'ne (Daha sonra bu kurum ikiye ayrılarak Toplu Konut İdaresi ve Kamu Ortaklığı İdaresi olmuştur.) verilmiştir. Yasanın getirdiği yenilikleri şu şekilde özetlemek mümkündür.

- 2985 Sayılı yasa ile sağlam kaynaklı, giderek güçlenecek, konut finansmanında kaynak sorununu çözecek geniş bütçe dışında bir fon oluşturulmuştur,
- 2985 Sayılı yasanın geçici maddelerine göre öncelikle kullanılan krediler yarım kalmış kooperatif inşaatlarının süratle bitirilmesini sağlamış, devletten ilk defa uzun süreli ve devamlı kredi alabilen kooperatifler kendilerine tanınan bu olanağı en iyi biçimde kullanarak, eksik kalan konutları tamamlamışlardır,
- 2985 Sayılı yasa, arsa temininden başlayarak altyapı, sosyal tesisler ve konut inşaatları için kredi desteği sağlayarak planlı ve sağlıklı bir şehirleşmenin gerçekleşmesini amaçlamıştır,
- 2985 Sayılı yasa, bireylerde kredi verme yolunu açmıştır,
- 2985 Sayılı yasa, özel kesimdeki Toplu Konut firmalarını Toplu Konut tanımının içine almıştır,
- 2985 Sayılı yasa, lüzumsuz formalitelerden uzak çabuk ve hızlı işleyen kredi sisteminin kurulmasını hedeflemiştir,
- 2985 Sayılı yasa, konut sanayisini ve teknolojisini geliştirmek amacıyla konut malzemesi ve sanayisini teşvik etmiştir,

- Yasa Toplu Konut Fonu'nun kaynaklarını ise şöyle sıralamıştır,
- Tekel dışında kalan gerçek ve tüzel kişilerce imal edilen alkollü ve alkolsüz içkiler, tütün mamulleri ispirto ve ispirto-lu içkiler ve her türlü içki imalinde kullanılan alkollü ve alkolsüz içkilerin istihsal vergisine konu olan matrahların üzerinden en çok % 15 oranında hesaplanıp istihsal vergisinden ayrılacak miktar,
 - Yurt içinde üretilen veya ithal edilen akaryakıtın gümrüksüz rafineri çıkış fiyatı üzerinden, benzinden, satış fiyatının % 20'si, motorin gazyağı ve fuel-oilden satış fiyatının % 15'i oranındaki miktar,
 - Tüketilen elektrik enerjisinin satış kilowat saat bedeli üzerinden % 10 oranında hesaplanacak miktar,
 - Talih oyunlarının oynatıldığı yerlerden elde edilecek gayrisafi hasılatlardan ayrılacak % 30'luk payın yarısı,
 - Yurt dışı çıkışlarından çıkış başına alınacak en çok 100 ABD. Doları karşılığı Türk Lirası,
 - Tekel'in ithal ettiği maddelerden alınan fonlar,
 - Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa mülkiyet bedellerinin en çok % 25'ine kadar alınacak katılma payı,
 - Başka yasa ve kararnamelerin Toplu Konut Fonu için verilmesini öngördüğü paralar,
 - Fon'a yapılacak geri ödemeler, bağış ve yardımlar,
- Toplu Konut Yasası, fonda biriken kaynağın kullanabileceği yerleride göstermiş bulunmaktadır. Yasanın 3. maddesine göre, bu fon aşağıdaki amaçlar için kullanılır.
- Toplu konut kredisi, bireysel kredi, yatırım ve işletme kredisi gibi konut kredileri,
 - Faiz oranlarını düşürebilmek için sübvansiyon,
 - Toplu konut alanlarında arsa sağlama,
 - Konutla ilgili plan, proje, konut ölçünü ve teknolojilerin, yapı ve tesisat gereçlerinin araştırılıp geliştirilmesi, enerjiden biriktirim sağlayan ve çevre kirliliğinin azaltılmasını amaçlayan araştırmalar,
 - Turizm altyapıları,

- Afet bölgelerinde yapılacak konutların finansmanı,
- Esnaf ve sanatkarlarının kurduğu kooperatiflerce yapılmakta olan işyerleri,
- Köy konutları finansmanı,
- Toplu konutlar için gerekli altyapı ve toplumsal tesisler.

Toplu konut alanları, yine eskiden olduğu gibi belediyelerle işbirliği yapılarak valiliklerce belirlenecektir. Toplu konut alanlarının Büyükşehir belediyelerinin sınırları içinde en az 1000 konutun, öteki belediyelerde ise en az 400 konutun sığacağı büyüklükte olması da yeni yasada belirlenen esaslar arasındadır.

Kredi mekanizması ve işleyişi,

Toplu konut yasası uygulama yönetmeliğinde, konut inşaa edecek konut kooperatifleri, konut kooperatif birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma kurumlarına ortak ve üyelerine mensup oldukları kooperatif, birlik ve kurumları aracılığı ile toplu konut kredisinden yararlanabilecekleri belirtilmektedir. Bu kuruluşların ortak ve üyelerinin konut kredilerinin kullanılabilmesi için inşaatlarını en az ortalama % 10 seviyeye getirmiş olmaları zorunlu tutulmuştur. İdare gerektiğinde bu seviyeyi daha yüksekte tutabilir. Ancak istisnai durumlarda % 10 şartı aranmaksızın kredi kullandırılmasına müsadde edilmektedir. Toplu konut alanı ışığında yapılması halinde yerleşme yerinin imar planı sınırları içinde olması zorunludur.

Kredi başvurusu için, arsanın toplu konut alanı içinde olması halinde, kooperatif, kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumları arsaların imar durumu gereği yapılacak konut sayısı kadar ortak ve üyelerini belirleyerek, inşaatlarına başlamadan önce, kredi talep dilekçesi ekinde, başvuruya, projeye ve arsaya ilişkin bilgilerle, altyapı durumu, sosyal tesis durumu, projenin gerçekleşme iş programı ve istenecek diğer bilgi ve belgelerle idareye başvururlar. İdare başvuru dosyasını inceleyerek kredilendirme açısından uygun gördüğü takdirde, programa alarak uygunluk belgesi vermek üzere gerekli belgeleri ister. Kooperatifler, kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumları, idareden aldıkları uygunluk

belgesi ile bankaya başvururlar. Banka bu kuruluşlarla kredinin kullandırılabilmesi için işaatların gerekli seviyeye gelip gelmediğini inceledikten sonra, projenin uygulandığı arsayı ipotek ederek kuruluşlarla kredi sözleşmesini yapar.

Arsanın toplu konut alanı dışında olması halinde, kooperatifler, kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumları imar durumu gereği yapılacak konut sayısı, kadar ortak ve üyelerini belirleyerek kredi talep dilekçesi ekinde istenen belgelerle birlikte Emlak Bankası'na başvururlar. Bankanın uygun görmesi ve idarenin görüşü alındıktan sonra arsanın ipoteki karşılığında kuruluşla kredi sözleşmesi yapılır.

Konut inşaatları tamamlandıktan sonra, kooperatiflere, kooperatif birliklerine ve sosyal yardımlaşma kurumlarına açılan konut kredileri ve faizleri ile fondan finanse edilen alt yapı ve sosyal tesislerin, konut büyüklüğü esas alınarak, her bir konuta isabet eden payı bulunur. Ortak veya üyelerin kredi borcuna ilave edilerek konut kredisi ile birlikte vade sonuna kadar tahsil edilir. Geri ödeme tarihi inşaatın bitiminden itibaren üç ay sonra başlar. Kredinin ödenmeye başlandığı tarihten itibaren üç yılı geçmez.

2985 Sayılı yasanın eksiklerinden olan, belediyelerin toplu konut üretim mekanizmasının içinde yeterince yer alamamaları sorunu ise 14 Kasım 1992 çıkarılan yönetmelik ile giderilmiştir. Toplu Konut İdaresi'nin belediye arsaları üzerinde Toplu Konut ve kentsel çevre üretimine ilişkin yönetmelikle belediyelerin altyapılı arsa sağlaması önkoşulmaktadır. Belediyeler, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ki Nazım İmar Planı ve kentsel gelişme stratejisine ve etaplandırılmasına uygun nitelikteki alanları Toplu Konut bölgesi olarak önerebilecekler, toplu konut bölgesi, valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak onaylanan ve belediyenin mülkiyetinde bulunan, içinde en az 400 konutun yer alabileceği bir alan olarak tanımlanmaktadır. Yönetmelik uyarınca Toplu Konut İdaresi'ne başvuran 49 belediyeden 29'una toplu konut bölgesi uygunluk belgeleri verilmiştir. Ayrıca 28 kuruluşa yönetim, 24 ku-

TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (23.6.1984)

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FAİZ (%)	GERİ ÖDEME SÜRESİ (YIL)	KONUTUN YERİ
Toplu Konut Yapımcı Kredisi	Toplu Konut iskân sahalarında inşaat yapı- cak olan yapımcılar (gerçek kişiler+inşaat şirketleri)	Brüt 150 m ² 'yi geçmeyen ko- nular	Proeye göre konut yaklaşık maliye- ti esas alınarak belirlenecek (ar- sa hariç) proje bedelinin %50'si.		yıllık %35	belirlenen inş. süresi + 1 yıl. en çok 3 yıl.	Toplu ko- nut iskân saha içinde
Konut Yapımcı Kredisi	Yerleşme yerinin imar planı Brüt 150 m ² 'yi sınırları içinde olup, toplu geçmeyen konut iskân sahası dışında kalan alanlarda inşaat yapacak olan konut yapımcıları.	Brüt 150 m ² 'yi geçmeyen ko- nular.	İdarece belirlenecek m ² maliyet üzerinden hesaplanarak buluna- cak inşaat bedelinin %40'ı.		yıllık %40	3 yıl	İmar planı sınırları i- çinde toplu konut isk. sahaları dı- şında.
Alıcı Kredi- si	Toplu konut iskân sahalarında, konut yapım- cılarını traftından yapılan veya yapılmakta olan konutlardan satın alanlar. Öncelik: evi olmayan memur, işçi, emekli ve esnafa.	Brüt 560 m ² 61-80 m ² 81-100 m ² 101-150 m ²	1.750.000 ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000	500.000'e ka. ilave 250.000 ilave 300.000 ilave 400.000	15 20 25 35	15 15 15 10	Toplu ko- nut isk. sa- hası için- de.
Konut Alıcı Kredisi	Yerleşme yerinin imar planı sınırları içinde olup, toplu konut iskân sahası dışında inşaatı bitmiş ve yapı kullanma izninin aldığı tarihten itibaren bir yıldan fazla sü- re geçmemiş konutları satın alanlar ile kendi konutunu yapanlar inşaat safhasında. Önce- lik: evi olmayan memur, işçi, emekli ve es- nafa.	Brüt 560 m ² 61-80 m ² 81-100 m ² 101-150 m ²	1.750.000 ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000	- - - -	20 25 30 40	15 15 15 10	Toplu ko- nut isk. sa- hası dışın- da
Konut Koo- peratifi, Konut Koo- peratif Bir- likleri ve Sosyal, Yar- dımlaşma Kurumlarına açılacak kre- diler.	Konut inşa edecek olan konut kooperatifleri, konut kooperatif birlikleri ve sosyal yar- dımlaşma kurumlarının ortak ve üyeleri, men- sup oldukları kooperatif, birlik ve kurumları ile. Kredinin kullanılabilmesi için inşaatların en az subaşman seviyesine geti- rilmiş onmları zorunludur.	Brüt 560 m ² 61-80 m ² 81-100 m ² 101-150 m ²	1.750.000 ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000	- - - -	15 20 25 35	15 15 15 10	İnşaatlar topluk ko- nut isk. sa- hası içinde
		Brüt 560 m ² 61-80 m ² 81-100 m ² 101-150 m ²	1.750.000 ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000	- - - -	20 25 30 40	15 15 15 10	İnşaat to- plu konut isk. sahası dışında.

**TOPLU KONUT UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN 26, 27 ve 32'nci MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR
YÖNETMELİK (17.1.1985)**

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FAİZ %	GERİ ÖDEME SÜRESİ (YIL)	KONUTUN YERİ
Konut Alıcı Kredisi	Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda açtırdıkları Alıcı Payı Hesabına gerekli parayı yatırarak altı ay bekleyenler, yerleşme yerinin imar planı sınırları içinde olup, toplu konut iskân sahası dışında inşaatı bitmiş ve yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren bir yıldan fazla süre geçmemiş ko- nutların satın alınması karşılığında veya kendi konutunu yapanlar inşaat safhasında bu krediden yararlanırlar. Ancak, kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının konutu olanlar ile kendi adına birden faz- la konut inşa edenler için bekleme süresi ve alıcı payı hesabına yatırılması gereken miktarlar yüzde elli oranında artırılabılır.	Brüt ≤60 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	1.750.000 (ka- dar) 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000 ilave	300.000 150.000 200.000 250.000	20 25 30 40	15 15 15 10	Toplu konut sıkân sahası dışında.

TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (28.4.1985)

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FAİZ (%)	GERİ ÖDEME SÜRESİ (YIL)	KONUTUN YERİ
Toplu Konut Ferdî Kredisi	Toplu Konut Alanlarında, İdareden Uygunluk Bel- gesi alarak inşaat yaptıran konut yapımcılarından yapılmakta olan veya bitmiş konut satım alanlar brüt 150 m ² 'yi geçmeyen konutlar için. Ayrıca Toplu Konut Alanlarında kendi kontuapırlanmış bölgelerde 775 sayılı yasaya göre hak sahipliği şartlarına haiz olanlar, inşaat safhasında, Alıcı Payı hesabı açılmaksızın.	Brüt 560 m ² 61-80 m ² 81-100 m ² 101-150 m ²	1.750.000 (kadar) ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000	300.000 ilave 150.000 ilave 200.000 ilave 250.000	15 20 25 35	15 15 15 10	Toplu Konut Alanları için- de.
Konut Ferdî Kredisi	— TEKB açtıkları Alıcı Payı hesabına gerekli parayı yatırarak 6 ay bekleyenler, — İnşaatı bitmiş ve yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren 1 yıldan fazla süre geçmemiş konutların satın alınması karşılığında veya, — Kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapan- lar, inşaat safhasında, — Kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının konutu olanlar ile kendi adına birden fazla konut inşa edenler için, bekleme süresi ve Alıcı Payı Hesabına yatırılması ge- reken miktarlar %50 oranında artırılır.	Brüt 560 m ² 61-80 m ² 81-100 m ² 101-150 m ²	1.750.000 (kadar) ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000	300.000 ilave 150.000 ilave 200.000 ilave 250.000	20 25 30 40	15 15 15 10	İmar Planı sınırları içinde toplu Konut Alanı dışında.
Konut Kooperatifleri, konut kooperatif bir- likleri ve sosyal yar- dımlaşma kurumlarına açılacak krediler.	Konut inşa edecek olan konut kooperatifleri, ko- nut kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarının ortak ve üyeleri, mensup oldukları kooperatif, birlik ve kurumların aracılığı ile.	Brüt 560 m ² 61-80 m ² 81-100 m ² 101-150 m ² Brüt 560 m ² 61-80 m ² 81-100 m ² 101-150 m ²	1.750.000 (kadar) ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000 1.750.000 (kadar) ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000	- - - - - - - -	15 20 25 35 20 25 30 40	15 15 15 10 15 15 15 10	İnşaatlar Toplu Konut Alanı içinde. İnşaatlar Toplu Konut Alanı içinde.

(x) Bu kredilerin kullanılabilmesi için inşaatların en az ortalama %10 seviyesine gelmiş olması zorunludur.

TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNE VE BU YÖNETMELİĞE BİR MADDE EKLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK (17.2.1986)

KREDİNİN TÜRÜ	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FAİZ (%)	GERİ ÖDEME SÜRESİ (YIL)	KONUTUN YERİ
Toplu Konut Ferdî Kredisi	Brüt 560 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	2.000.000 (kadar) ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000	300.000 ilave 150.000 ilave 200.000 ilave 250.000	15 25 30 40	15 15 15 15 (1)	Toplu Konut Alanları içinde.
Konut Ferdî Kredisi	Brüt 560 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	2.000.000 (kadar) ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000	300.000 ilave 150.000 ilave 200.000 ilave 250.000	15 25 30 40	15 15 15 15	İmar Planı sınırları içinde Toplu Konut Alanı dışında.
Konut Kooperatifleri, Konut Kooperatifleri Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurum- larına Açılacak Kre- diler.	Brüt 560 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	2.000.000 (kadar) ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 500.000	- - - -	15 25 30 40	15 15 15 15	İnşaatlar Toplu Konut Alanı içinde veya dışında.

Ek madde 1: Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği tablolarında yer alan 1. kademe krediye ilave olarak ve talep edilmesi halinde, sadece 60 m2 ve daha küçük konutlar için, inşaatı bitmiş konutlarda kredisi ile birlikte, inşaatı devam eden konutlarda son sitüasyonla birlikte ödenmek üzere 250.000 TL kredi açılır.

TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (12.2.1987)

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FALZ (%)	GERİ ÖDEME SÜRESİ (yıl)
Toplu Konut ve Konut Ferdî Kredileri (xx)	Toplu Konut Fğderi Kredisinden yararlanacaklar: Toplu Konut alanlarında, idareden Uygunluk Belgesi alarak inşaat yapan yapımcılardan, yapılmakta olan veya bitmiş konut satın alanlar, brüt 150 m ² 'yi geçmeyen konutlar için. Ayrıca belediyelerin mülkiyetindeki Toplu Konut Alanlarında dar geliri ve konutu olmayan kişilere belediyelerce veya kişinin kendisi tarafından inşa edilecek konutlar için Alıcı Payı Hesabı açılmaksızın. Konut Ferdî Kredisinden Yararlanacaklar Bankada açtırdıkları Alıcı Payı Hesabına gerekli parayı yatırarak 6 ay bekleyenler, yerleşme yerinin imar planı sınırları içinde olup, Toplu Konut Alanı dışında. (x)	Brüt ≤80 m ² 61-80 m ² 81-100 m ² 101-150 m ²	2.500.000 (kadar) ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 250.000	300.000 ilave 150.000 ilave 200.000 ilave 250.000	15 25 30 40	15 15 15 15
Kooperatif ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına Açılacak Krediler (xx)		Brüt ≤60 m ² 61-80 m ² 81-100 m ² 101-150 m ²	2.500.000 (kadar) ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 250.000	- - - -	15 25 30 40	15 15 15 15
Yukarıdakilere Talep edilmesi halinde Ek krediler		Brüt ≤60 m ² 61-80 m ²	ilave 500.000 ilave 250.000			

(x) İnşaatı bitmiş ve yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren bir yıldan fazla süre geçmemiş konutların satın alınması karşılığında veya kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapanlar, inşaat seviyesi en az subasman seviyesine geldikten sonra inşaat safhasında yararlanırlar. Ancak, kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının konutu olanlar ile adına birden fazla konut inşa edenler için, bekleme süresi ve Alıcı Payı Hesabına yatırılması gereken miktarlar %50 oranında artırılır.

(xx) Bu kredilerin kullanılabilirliği için inşaatların en az ort. subasman seviyesine gelmiş olması zorunludur.

TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR
YÖNETMELİK (26.2.1988)

KREDİNİN TÜRÜ	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FAİZ (%)	GERİ ÖDEME SÜRESİ
Toplu Konut ve Konut Ferdî Kredileri	Brüt ≤60 m ²	4.500.000	300.000	15	15
	61-80 m ²	4.500.000	450.000	17	15
	81-100 m ²	4.500.000	650.000	20	15
	101-150 m ²	4.500.000	900.000	25	15
Kooperatif ve Sosyal Yardımlaşma Kurum- larına Açılacak Krediler	Brüt ≤60 m ²	4.500.000	-	15	15
	61-80 m ²	4.500.000	-	17	15
	81-100 m ²	4.500.000	-	20	15
	101-150 m ²	4.500.000	-	25	15

Kredilerin kullanılabilirliği için inşaatların en az ortalama subasman seviyesine geçmiş olması zorunludur.

2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (30.5.1989)

KREDİLER (ALICI PAYI HESABI AÇTIRACAKLAR)	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI HESABINA YATIRILACAK MİKTARIN AÇILACAK SÜRESİ (Yıl)	GERİ ÖDEME SÜRESİ (Yıl)	KONUTUN YERİ
— Ferdi kredi kullanarak hazır konut alacaklar ile kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapacak kişiler.	≤40 m2 41-60 m2 61-80 m2	12.000.000 15.000.000 15.000.000	% 15 % 20 % 40	Borcun tamamının ödenen alanı içi veya diğer zaman- dır. 20 yılı ge- çmez.	Toplu konut alanı içi veya dışında.
— Yapımcılar (satmak üzere konut üreten özel ve tüzel kişiler), belediyeler, kooperatifler ve sosyal yardımlaşma kurumları.	81-100 m2	15.000.000	% 60		

— Krediye Uygulanacak Faiz: Genel Fiyat Artış Oranına göre idare'ce belirlenir ve Bankaca tahakkuk ettirilir.

— Alıcı Payı Hesabına yatırılması gereken para tamamlandıktan sonra bekleme süresi bir yıldır. (Alıcı Payı Hesabında biriktirilecek payı aylık taksitler halinde ve en az (1) yıl boyunca muntazam olarak aksatmadan ve bankanın hazırladığı taksit miktarını gösterir cetvele uygun olarak yatırımlar için bekleme süresi altı ay kısıtlıdır.)

— Kredi kullanarak edinilecek konutun bulunduğu yerleşme yerinde kendisine, eşine ve velayeti altındaki çocuklarına ait başka bir konutu olanlara, Fon'dan kredi açılmaz. Başka bir yerleşme yerinde en fazla bir konutu olanlara, bu şart uygulanmaz. Ancak, herhangi bir yerleşme yerinde hiç konutu olmayanlara kredilendirme öncelik tanınır.

Arsası, yerleşme yerinin nazım imar planı sınırları dışında ve imar planı mevzi olarak onunmuş ve ikinci konut (yazlık konut) niteliğinde olan konutlar için, konut ihtiyacının yüksek olduğu yerleşme yerlerindeki konut açığı giderilinceye kadar kredi açılmaz.

ruluşa proje, 28 kuruluşada yapı teknik denetimi danışmanlıkları için ön yeterlilik belgesi verilmiştir.

Toplu konut ve arsa konusunda belediyelerin etkin bir rol oynamaları, özellikle konut için gerekli arsanın teknik ve toplumsal altyapı ve donatının sağlanması, konut istemini örgütleyen kooperatiflerle işbirliği yapmaları, bu girişimlerin Toplu Konut İdaresi'nce desteklenmesi, konut üretimine ve örgütlenmesine olumlu katkılar oluşturacaktır.

2985 Sayılı yasa sonucunda Toplu Konut Yönetimi'nin yaptığı yatırımlarla 1947 yılından bu yana yapılan konutlar kadar konut üretimine katkıda bulunulmuştur. Günümüz rakamları ile üretilen konut hacmi içinde Toplu Konut İdaresi'nin payı %87.8 e ulaşmıştır. Emlak Bankasının payı % 5.6, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun payı % 5.1 olarak gerçekleşmiştir.

3.2-2 TOPLU KONUT SUNUM BİÇİMLERİ VE ÖRGÜTSEL SÜREÇ

3.2.2.1 Yapı Kooperratifleri

Kamu sektöründen yardım görerek veya böyle bir yardım görmek-
sizin, gerekli sağlık koşullarını gözönüne alarak, çalışan
grupları konut sahibi yapmayı amaçlayan gruplar olarak yapı
kooperatifleri tanımlanabilir.

10.05.1969 tarihinde yayınlanan 1163 sayılı kooperatifler
kanununa göre kooperatifin tanımı aşağıda belirtilmiştir.

"Tüzel kişiliği haiz olmak üzere, ortakların belirli ekonomik
menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaç-
larını karşılıklı yardım ve dayanışma ve kefalet suretiyle sağ-
layıp korumak maksadıyla gerçek ve tüzel kişiler ile özel ida-
reler, belediyeler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan
değişebilir sermayeli teşekküllere kooperatif denir." *

Kooperatifçilik çalışmalarını belirli bir sistem altında
tutmak amacı ile, Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA), ne
"ye ülkelerde yapılan araştırmalar sonucunda altı kooperatifçi-

* K.EKŞİOĞLU; Sözlüklü kooperatif yasası, İstanbul, 1984

* R.KELEŞ; Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği , Kent
Kooperatifçilik yayını, 1982, Ankara, s.27

lik ilkesini kabul etmiştir. * Bu ilkeler sırasıyla aşağıda belirtilmiştir.

- Serbest giriş ilkesi
- Demokratik yönetim ilkesi
- Sermaye sınırlı faiz ilkesi
- Risturn verilmesi ilkesi
- Kooperatif eğitimin verilmesi ilkesi
- Kooperatiflerle işbirliği ilkesi

Konut kooperatiflerinin temel amacı, uygun fiyata uygun barınma olanaklarını sağlamak için üyelerine yardımcı olmaktır. Temel amaç, uygun barınma olanakları olduğu gibi bu konutları en kısa sürede üretmek olmalıdır. Konut kooperatifçiliğinin sağladığı yararları şu şekilde özetlemek mümkündür.

- Mali yararlar ;

Konut kooperatifleri üyelerine birikim yapmayı özendirir, Bu birikimleri örgütler. Konut kooperatifleri bireysel konut taleplerini toplayarak ortak bir konut talebi ortaya çıkarırlar. Bu yolla konut talebinde bulunanları, çeşitli kurumlar konut yapımcıları ve arsa sahipleri karşısında güçlü kılarlar. Kooperatiflerin barınma amacı ile üreteceği toplu konutlarda kar amacı güdülmeyeceği lüks inşaatların yapımından kaçınılacağı, arsa sipekülasyonunun kontrol edilebileceği gibi nedenlerle konut maliyetlerinin diğer yollarla konut edinmeye kıyasla düşük olacağı saptanmıştır.

- Sosyal yararlar

Konut kooperatifleri, izlenen kentleşme politikası ve planlama kararları ile uyumluluk göstererek sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşturulmasına katkıda bulunurlar. Kentlerin eski yerleşim bölgelerinin yenilenmesi sürecinde uygulanan sosyal konut programının gerçekleştirilmesinde ve gecekondulaşmanın önlenmesinde önemli rol oynarlar.

İyi organize edilen konut kooperatifleri konut sorununun niteliksel yönünde ağırlık vererek, gerçekleştirdikleri toplu konut girişimleri, eğitim kurumları, eğlence yerleri, ticari merkezleri, kültürel ve sosyal hizmetlerden de kolayca yararlanılmasını sağlarlar.

- Teknik yararlar

Konut kooperatifleri, gerekli teknik olanakları kooperatifler dışında sağlamak zorunda kalmadan nitelikli personel kullanma olanağına sahip olmakta konutların yapımı bakımı ve yönetimi sırasında yeni tekniklerin kolayca kullanılabilmesini olanaklı kılmaktadırlar. Kooperatifler üyelerini ölçek ekonomisinden yararlandırmaktadırlar.

Büyük ölçekte sabit üretim faktörlerinin kullanım derecesini arttırarak birim maliyeti düşürmektedir. Büyük ölçekte üretim yeni teknolojilerin kullanımına da olanak sağlamaktadır.

Konut kooperatifleri çeşitli kriterlere göre sınıflandırılabilir. Konut kooperatifleri yaptırmış oldukları konutların kullanımı ve sahipliliği açısından gruplandığında üçe ayrılır.

- 1- Yaptıkları konutların mülkiyetini doğrudan doğruya ortaklarına geçiren kooperatifler.
- 2- Konutların mülkiyetini kooperatif tüzel kişiliğinde tutan ve üyeye yalnızca ayrıcalıklı bir kullanım hakkı veren kooperatifler.
- 3- Kooperatif ortağına ne sahip ne kiracı ne de ayrıcalıklı kullanım hakkına sahip kılan kooperatifler. Bu tür kooperatiflerde ortağa konutların yönetiminde ve bakımında bir hak tanımaktadır.

Konut kooperatifleri sağladıkları hizmet kriter seçildiğinde ise iki gruba ayrılmaktadır.

- 1- Konut yapma ve kiralama işi ile uğraşan kooperatifler.
- 2- Konut yapımları için üyelere borç para sağlayan kooperatif konut ortaklıkları veya konut arttırım birlikleri.

Türkiye'de ilk konut kooperatifi 1934 yılında Ankara'da kurulmuştur. Daha sonra 1948 yılında gecekondu yapımının önlenmesi amacı ile çıkarılan 5228 sayılı yasa belediyelere dağıtılan arsalardan kooperatiflerinde yararlanmasını öngörmüştür.

1950 Yılından itibaren SSK tarafından işçilerin kuracağı konut kooperatiflerine ipotek kredisi verilmeye başlanmıştır. Bu uygulama ile 1960 yılı sonunda konut sayısı 80'den 1800'e ulaşmıştır. 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı bina yapımı teşvik yasası ve 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı gecekondu

önleme bölgelerine ilişkin yasa kısıtlı da olsa kooperatifçiliğimizin gelişmesine katkıda bulunmuşlardır.

Kooperatiflerin gelişme süreci 1981 yılında yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Yasası ile başlamıştır. Bunu takip eden 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile de sistem daha büyük atılımların içine girmiştir.

TABLO III-1

SON 10 YILDA KONUT KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN ÜRETİLEN KONUTLARIN
TOPLAM KONUT ÜRETİMİ İÇİNDEKİ YÜZDELERİ

1980 yılı -	% 8.6
1981 yılı -	% 10.8
1982 yılı -	% 13.6
1983 yılı -	% 15.2
1984 yılı -	% 15.9
1985 yılı -	% 18.0
1986 yılı -	% 21.2
1987 yılı -	% 22.0
1988 yılı -	% 21.4
1989 yılı -	% 28.0
1990 yılı -	% 27.6

TABLO III-2

SON 10 YILDA KONUT KOOPERATİFLERİNCE ÜRETİLEN KONUT DAİRE
SAYISI (OTURMA RUHSATLARINA GÖRE)

1980 yılı -	12.056
1981 yılı -	12.874
1982 yılı -	15.826
1983 yılı -	17.201
1984 yılı -	19.456
1985 yılı -	21.273
1986 yılı -	34.311
1987 yılı -	41.931
1988 yılı -	43.389
1989 yılı -	70.134
1990 yılı -	63.890

Kaynak: DİE, İstatistik yıllıkları.

Tablolardan da izleneceği üzere, son yıllarda kooperatiflerce üretilen konut sayısında ve buna bağlı olarak kooperatiflerin Türkiye konut üretim payındaki yüzdelerinde büyük artışlar söz konusudur. Ayrıca Toplu Konut Yasaları'nın teşvik edici unsurlarını son yıllarda kurulan kooperatif sayısından da takip etmek mümkündür.

TABLO III-3

KONUT KOOPERATİFLERİ SAYISAL GELİŞİMİ

1941 öncesi	- 9.028
1941 - 1968	- 224
1969 - 1979	- 4.339
1980 - 1990	-22.900
1991 - 1993	- 5.517
TOPLAM	42.005

3.2.2.2 EMLAK BANKASI

Emlak Bankası, konut sektöründe akla ilk gelen devlet bankasıdır. 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası adı ile kurulmuş, daha sonra 1946'da adı ve statüsü değişmiştir. Bankanın başlıca görevi, konut sahibi olmayanlara ucuz konut yaptırmak, bu amaçla ipotek karşılığında konut kredisini vermek yapı yapıp satmak ve yapı gereçleri sanayi ve alım satımı ile uğraşmaktır. Banka 1988 yılında Anadolu Bankası ile birleştirilerek yen bir düzenlemeye tabi tutulmuştur.

Kurulduğu günden bu yana Emlak Bankası'nın gerek bireylere doğrudan doğruya, gerekse kooperatiflere vermiş olduğu kredilerle yaptırmış olduğu konutların sayısı 500 binin üstündedir. Bu rakama rağmen banka, konut üretiminde kendisinden beklenen katkıyı sınırlı olarak ortaya koymuştur.

Bankanın görevini gereği gibi yerine getirmesini engelleyen nedenlerin başında kuruluş yasasındaki "ucuz konut yaptırma" amacının tersine, geçmişte banka kredilerinden yararlanılarak yaptırılan konutların çoğunun lüks ölçüler içinde kalmış, dolayısıyla maliyetlerinin yükselmiş olması gelir. Ayrıca yapı-

lan konutların % 70'i bugün uygulanmakta olan 100 m² alan sınırlamasına uyularak yapılmamış geniş ve lüks konutlardır.

Emlak Bankası, yapı tasarrufu sistemiyle, konut yapıp konut pazarına süren ve satan kişi ya da ortaklıkların bu etkinliklerini özendirici bir tutum içine de girmiştir. Aynı zamanda yapı tasarrufu sözleşmeleri uyarınca bankadan aldıkları kredilere başka parasal olanakları da katarak konut sahibi olmak isteyenler de bu yoldan yararlanmışlardır.

1981 yılında yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Yasası sonrası bankanın üstlendiği görevler de artmıştır. Kamu Konut Fonu'nun yönetilmesinde ve konut kredisi işlemlerinin yürütülmesinde önemli görevler bankaca yerine getirilmiştir. Ayrıca bankanın başarılı uygulamasından esinlenerek, yapı tasarrufu yönteminin bütün bankalarca kullanılmasında benimsenmiştir.

1988 Yılındaki yeniden düzenlemeden sonra Emlak Bankası artık eski Türkiye Emlak Kredi Bankası olmaktan çıkmıştır. Düzenlemeden sonra bankanın konut alanında yüklendiği görevlerde de yeni düzenlemeler olmuştur. Banka yeni haliyle, daha çok, Toplu Konut Fonu kaynaklarının kooperatiflere aktarılmasında aracılık rolü oynamıştır. Bu yıllardan sonra banka ayrıca kendi ürettiği konutların yapımına hız vermiştir.

Bankanın 1950'li yıllardan itibaren yaptığı uygulamaları olarak; Ataköy, Levent, Gayrettepe, Şenesenevler, Koşuyolu, Batıköy (Sinanoba-Mimaroba), Anatepe, Bahçeşehir, Çorlu, M.Ereğlisi, İzmit, Denizbostanlısı, Eryaman, Konutkent sayılabilir.

3.2.2.3 YEREL YÖNETİMLER

Ülkemizde 1580 sayılı belediye yasası, belediyelere "ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak, kiraya vermek" görevini vermiştir. Ancak bu görev, belediyelerin, isteğe bağlı bir görevidir. Dolayısıyla, zorunlu görevlerini yerine getirip bitirmemiş olan belediyeler, isteğe bağlı olan konut yapma görevi için kaynak ayıramamışlardır.

Bununla birlikte belediyelere düzenlenen başka yasalar ile de yetkiler tanınmıştır. 1950'de çıkarılan 5656 sayılı yasa, gerekli gördükleri durumlarda belediyelere, belediye mes-

kenleri yaparak, bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlerinin yetkisini tanımıştır. Aynı yasa kentlerin gelişme alanlarında toprak satın alarak, yeni bir plana, göre düzenlemek ve bu yolla gerekli durumlarda spekülasyonu önleyici olma yetkisininide vermiştir. Ancak çok az belediye bu sistemi uygulama ileri görüşlülüğünü gösterebilmiştir.

Daha sonra yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondu Yasası, dar gelirli veya yoksul yurttaşları konut sahibi yaparak Gecekondu yapımını önlemek üzere belediyelere bir dizi ödevler yüklemiştir.

Bu çerçeveler doğrultusundaki ilk uygulama Ankara Belediyesi'nin Yenimahalle örneğidir. 5218 ve 228 sayılı yasalar ile belediye sınırları içerisinde Yenikent gelişme alanları açılarak ucuz arsa üretilmesi, üretilen arsaların tek tip proje uygulanmak koşulu ile şahıslara ve kooperatiflere satılması ve bunun yanında vergi ve kredi konusunda getirilen önlemlerle beraber bir konut politikası izlenmiş, Yenimahalle böyle bir politikalar dizisinin ürünü olmuştur. *

Belediyelerin, toplu konut yapmak üzere kurulmuş, kar amacı gütmeyen kuruluşlara, özellikle konut kooperatiflerine belli bir ortaklık payı ile katılabilmelerine kooperatifler yasa-sı elverişlidir. Bundan yararlanarak, belediyelerimiz konut kooperatifçiliğinin gelişmesine katkılar sağlayabilirler.

Belediyelerin rollerinin artması doğrultusunda Toplu Konut İdaresi'nce 14 Kasım 1992 tarihinde yürürlüğe sokulan belediye arsaları üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi'ne ilişkin yönetmelik bu konudaki en son düzenleme olmuştur. Yönetmelikle belediyelerin altyapılı arsa sağlaması önkoşulmaktadır. Belediyeler belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Nazım İmar Planı ve Kentsel gelişme stratejisine ve etaplandırılmasına uygun nitelikteki alanları toplu konut bölgesi olarak önerebileceklerdir. Yönetmelikte toplu konut bölgesi, valiliklerce "toplu konut iskan sahası" olarak onaylanan ve belediyenin mülkiyetinde bulunan, içinde en az 400 konutun yer alabi-

* YILDIZ TOKMAN : Konut Politikaları Uygulamalarında Bir Örnek Yenimahalle Kent-Koop. Yayını, Ankara 1985
S.18

leceği bir alan olarak tanımlanmaktadır. Yönetmelik uyarınca Toplu Konut İdaresi de belediyelere proje yönetimi ve teknik işlerinde yararlanacak çalıştırmaları için teknik hizmetler kredisi, kişilere doğrudan konut kredisi, yeterli kaynak yaratılmaması durumunda, öncelikli altyapı kredisi, işlerin yönetmeliğe ve eklerine uygun yapılması için genel işleyişi denetleme işgörsü sağlayacaktır.

Yönetmelik uyarınca Toplu Konut İdaresi'ne başvuran 49 belediyeden 29'una toplu konut bölgesi uygunluk belgeleri dağıtılmıştır. Uygunluk belgesi verilen belediyeler 32.000 konutluk proje üretmişler ve 22.000'nin bu yıl içinde bitirmeyi öngörmüşlerdir.

3.2.2.4 TOPLUMSAL GÜVENLİK KURUMLARI

- SOSYAL SİGORTALAR KURUMU (SSK)

Sosyal Sigortalar Kurumu 1946 yılında 4792 sayılı kanunla kurulmuştur. Kurum, işçi sayısının ve işçilerin barınma koşullarına duyulan ilginin artmasına paralel olarak 1950'lerden başlayarak sağladığı kredilerle, Toplu Konut Yasası'nın yürürlüğe girmesine kadar konut üretiminde rol oynamıştır.

Sosyal Sigortalar Kurumu, konut kredisini işçilere tek tek vermek yerine, aaralarında birleşerek bir konut kooperatifi kurmalarını gerekli görmüş, konut ve arsa sahibi olanlarla bu krediden yararlananların yeniden kredi alamayacakları ifade edilmiştir. Sosyal Güvenlik Bakanlığı, 1978 yılında SSK'nın konut kredisi kaynaklarını, sigortalılara birey olarak kooperatif kurma koşulu aranmaksızın verme kararı almış ve bunu bir yönetmelik değişikliği haline getirmiş olmakla birlikte konu uygulama görmemiştir.

SSK, işçi konutları çalışmalarını üç yöntemle yürütmektedir. Birincisi Emlak Bankası'nın aracılığından yararlanmak, işçi kooperatiflerine bu banka aracılığı ile kredi vermektir. Başlangıç tarihi olan 1952 yılında 1962'ye değin konut kredilerini bu banka aracılığı ile dağıtmıştır.

Bu yıllar içerisinde kurum 34 ilde 15.013 kişiye kredi yardımı bulunmuştur. İkinci yöntem, kurumun kooperatiflere doğrudan doğruya bankanın aracılığına başvurmaksızın kredi açmasıdır. 1962 yılından beri kurum bu yolu izlemektedir. Üçüncü-

TABLO III-4

SSK TARAFINDAN KONUT KOOPERATİFLERİNE VERİLEN
KREDİLERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

YILLAR	KOOP SAYISI	KONUT S.	KREDİ İL MİLYON
1972	264	7960	437.3
1973	301	21128	1.353.0
1974	208	8430	9.398
1975	288	16325	1.743.2
1976	211	11757	2.021.8
1977	222	11691	2.472.6
1978	294	15978	6.810.8
1979	299	19635	9.930.8
1980	201	12447	9.888.2
1981	243	13150	12.942.9
1982	74	4781	3.232.6
1983	55	4545	4.611.0
1984	117	9354	1.3028.8
1985	74	3679	351.11
1986	6	435	415.1
TOPLAM	2.857	161.295	733390

KAYNAK SSK YILLIK FAALİYET RAPORLARI

sü ise 6900 sayılı yasa uyarınca, SSK'nın işçi konutları yaptı-
tırma işini doğrudan doğruya kendi üzerine almasıdır. Ancak
bu yolla elde edilen konut sayısı, toplam üretim içinde % 5-
6 'lık bir oranı tutmaktadır.

SSK. işçi konutlarını desteklemeye başladığı 1952 yılı-
ndan bugüne değin 200 binin üzerinden işçi konutu yaptırmıştır.
Ortalama değerler itibari ile Türkiye yıllık konut üretiminin
% 2.5 'i SSK. tarafından üretilen konutlar ile sağlanmıştır.

Sosyal Sigortalar Kurumu'nun, sigortalıların kurdukları
kooperatiflere vermekte olduğu konut kredileri, Çalışma ve
Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın 7 Aralık 1984 tarihli kararı ile
durdurulmuştur. Bunun bir sonucu olarak 01 Ocak 1985 tarih-
inden itibaren kooperatiflere tahsis yapılmamıştır. Eski müra-
catların işlemleri devam etmiştir. Bu değişikliğin başlıca ne-
deni, 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası
ile oluşturulan fonun, konut kredileri konusunda tek kuruluşu
yetkili kılmasıdır.

- BAĞ-KUR

Esnaflar ve sanatkarlar ile diğer çalışanların Sosyal Sigor-
talar Kurumu'nu kuran 1479 sayılı yasa kuruma bağlı sigortalı-
ların toplumsal güvenliklerinin bir parçası olarak, kurum ko-
nut kredisi vermesine olanak tanımıştır. 16774 sayılı ve Ekim
1979 tarihli yönetmelik il ve ilçe merkezlerinde ve belediye
sınırları içinde kalan nüfusu 100 bini geçen yerlerde yapıla-
cak konutlar için, en az 5 yıllık Bağ-Kur sigortalısı olan
kendilerine, eşlerine ve çocuklarına ait yurt içinde oturmaya
elverişli konutu bulunmayanlara, en az 15 yıllık sigortalının
bir araya gelerek kooperatif oluşturması halinde konut kredi-
si verilebileceğini belirler.

Bağ-Kur kredilerini, kalkınmada öncelikli yörelere, afet-
lere uğramış bölgelere, yapım keşif bedelinin % 25'ni bitirmiş
kooperatiflere vermiştir.

1985'e değin 500 yakın konut kooperatifinin 38.186 üyesi
Bağ-Kur'un konut kredilerinden yararlanmış bulunmaktadır.

22 Mart 1985 tarihinde yürürlüğe giren 3165 sayılı yasa
ile Bağ-Kur'un konut kredisi uygulamasına son verilmiştir.

- ORDU YARDIMLAŞMA KURUMU (OYAK)

205 sayılı Ordu Yardımlaşma Kurumu yasası, kurumun sürekli üyelerine konut edinmeleri amacıyla yardım yapılabileceği hükümlerini getirmiştir. Kurum yardımları üç şekilde olmaktadır: Birincisi, kurumun kendi satın alacağı arsalar üzerinde yaptırdığı konutları üyelerine satmasıdır. OYAK konut yardımlarını uzun süre kendisinin yaptırıp sattığı konutlar üzerinde yoğunlaştırmış 1963 'ten 1983 yılına kadar yaklaşık 2000 konut yaptırılmış ve satılmıştır. Bu konutların büyük çoğunluğu İstanbul'dadır. İkinci yöntem ; üyelerin aralarında kuracakları kooperatifler eliyle satın alacakları arsalar üzerine kurumca konut yaptırılarak kendilerine satılmasıdır. Üçüncü yöntem ise kurum üyeleri bireysel olarak yapı kredisi yardımı alabilmektedirler. Yapı kredisinden, hizmet süresi 20 yıl veya daha fazla olanların yararlanması esastır.

OYAK'tan bugüne değin konut yardımı alarak konut edinmiş olanların sayısı 48.000'dir.

- EMEKLİ SANDIĞI

Devlet memurlarını konut edindirme ve kullandırma yönetliği, 657 sayılı devlet memurları yasasının ek geçici ve 1877 sayılı yasanın 2.maddesi ile değişik 20.maddesine dayanarak memur aylıklarından 1982 yılına kadar kesilen Meyak kesintilerinin 4 te 1'ine kadar olan bölümünün şu amaçlar için kullanılmasına olanak tanınmıştır, Toplumsal konut üretecek konut kooperatiflerinin kredi verilerek desteklenmesi kamu kuruluşları ve devlet ortaklıklarınca üretilen hazır konutlardan edinmek isteyen memurlara konut kredisi verilmesi kamu arsaları üzerinde öncelikle kiralık konut yaptırılarak rotasyon yöntemine göre kullandırması, yeni yerleşim alanlarında arsa alınması ve alt yapıhizmetlerine yardımda bulunulması

Memur yardımlaşma kurumu fonunda, 1982 sonuna kadar 178 konut kooperatifinin 6138 üyesine 3 milyar dolaylarında konut kredisi Meyak fonunun 1982 dekaldirılmasıyla bu uygulamaya son verilmiştir.

3.2.2.5 BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI

Ülkemizde konut politikasının saptanması ve uygulanması görevini 7116 sayılı yasa (09 Mayıs 1958) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na vermiştir. *

7116 sayılı yasaya göre memleketin bünyesinde uygun konut politikası esasları tespit etmek ve tatbikatını sağlamak yetki ve görevi bu bakanlığın idi. Bakanlığa bağlı Mesken Genel Müdürlüğü'nün görevleri ise şöyledir; Evsiz vatandaşları birer mesken sahibi yapacak veya makul kiralarla barınmalarını sağlayacak tetbirleri almak. Kredi müesseseleri tarafından verilen mesken kredilerinin ve yapılan çeşitli yardımların tahsis şartlarını belirlemek, Toplu Konut yapımını özendirmek ve toplu konut yaptırmak isteyen belediyelerle konut kooperatiflerinin amaçlarına yöneltilmesini sağlamak, bunların tip statülerini hazırlamak, yapı ve yönetim işlerini denetlemek.

Bu görev ve yetkiler 1983 yılında bakanlığın örgüt ve görevlerini yeniden düzenleyen 180 sayılı kanun hükmündeki kararnamede aynen yer almış olmalarına karşın, 1984 yılında 209 sayılı kanun hükmünde kararname ile tamamen kaldırılmış bulunmaktadır. Bugün Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın konut politikasının saptanmasına ve uygulanmasına ilişkin her hangi bir görevi kalmamıştır.

Bakanlık bünyesinde, konut politikaları ve üretimi ile ilgili çalışmaları Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü ve Mesken Müdürlüğü yürütmüştür.

- AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÇALIŞMALARI

Deprem, su felaketi, heyelan gibi afetlerden zarar gören bireylere konut üreten kurum uygulamalarını : acil yardım işleri ve bina yapımı ile yerleştirme işleri olarak sürdürmüştür. Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 1987 yılı sonuna kadar 14.900 adet afet konutu yaptırılmıştır.

- YAPI İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÇALIŞMALARI

Müdürlükçe 1975-1987 yılları arasında kamu personeli için konut üretilmiştir. Bu dönemde üretilen konut sayısı 21.042'dir.

* Ruşen KELEŞ : A.g.e. S.291

1988 yılında başlatılan bir proje kapsamında 9122 adet konutun üretim çalışmaları devam etmektedir.

- MESKEN MÜDÜRLÜĞÜ ÇALIŞMALARI

- İmar İskan Bakanlığı 180 sayılı kanun hükmünde kararname ile 13.12.1983 tarihinde, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı şeklinde yeniden düzenlemeye tabi tutulana kadar, konut üreten, denetleyen bir kamu kuruluşu idi.

1966 yılında 775 sayılı Gecekondu yasasının yürürlüğe girmesi ile daha fazla etkinlik kazanan kurum 1969 yılından itibaren dar gelirli grupları ev sahibi yapmak için çalışmaları yürütmüştür. Kurum 1974 yılına kadar aktif çalışmalar yapmış ve bu dönemde 12.163 konut üretilmiştir. 1986 yılı sonuna kadar ise bu sayı çeşitli projeler nedeni ile 17.611'e ulaşmıştır.

3.2.2.6 ÖZEL GİRİŞİMLER

Toplu konut üretiminde özel girişimin önemli bir payı olmuştur. Hızlı kentleşmenin kentsel arsalarda meydana getirdiği değer artışlarının dar ve orta gelir gruplarının tek parsel üzerinde ev yapması olanağını kaldırması ve buna çözüm alternatifi olarak alt ve orta gelir gruplarının arsaya yapılacak ödemeği aralarında bölüşmelerine olanak verebilecek kat mülkiyeti uygulamasının doğuşu ve önce Emlak Bankası'nın akabinde diğer bankalarımızın konut alıcısına ferdi kredi vermesinin getirdiği kolaylıklar özel girişimcilerin konut üretiminde yer almasını sağlamıştır.

Özel girişim yap-satçılık şeklinde konut üretiminde karşımıza çıkmaktadır. Bu yap-satçı gruba daha sonra toplu konut şirketleride katılmışlardır. Bu şirketler büyük ölçekli toplu konut siteleri gerçekleştirmişlerdir. Özellikle İstanbul'da halen yapılan büyük çaptaki toplu konut uygulama, larının özel girişim tarafından yapıldığı tespit edilmiştir. Son 10 yıllık konut üretim sayıları incelendiğinde özel teşebbüs yapımı konut yapımı konut sayısının yıldın yıla, kooperatif örgütlenmelerinin üretimi oranında düştüğü ancak en büyük konut üretil modeli olmaya devam ettiği görülecektir.

TABLO III.5

SON 10 YILDA ÖZEL TEŞEBBÜS KONUT ÜRETİM SAYILARI
VE TÜRKİYE TOPLAM KONUT ÜRETİMİNDEKİ PAYLARI

Yıllar	özel Teşebbüs	Türkiye Toplam % Üretimindeki payı
1980	123 789	88.9
1981	102 648	88.4
1982	94 303	81.3
1983	90 578	79.8
1984	97 709	79.7
1985	93 675	79.2
1986	121 140	74.9
1987	141 662	74.6
1988	156 197	76.1
1989	174 111	69.5
1990	162 246	70.1

Kaynak : DİE İstatistik Yıllıkları

IV. BÖLÜM

TOPLU KONUT ÜRETİM SÜRECİ VE SORUNLARI

Konut gereksinmesinin karşılanması için çıkartılan Toplu konut yasaları ve toplu konut fonu uygulamaları, konut alanları planlamasına yeni bir anlayış getirmiş, yakın zamana kadar, yerleşme alanlarını tek bir konut yada apartman yapısı ayrıntısında ele alan ve bu ölçeklerle uygun parselasyonu öngören, parsel üzerinde binanın boyutlarını da belirleyen planlama anlayışı terkedilmeye başlanmıştır.

Ancak, altyapısı tamamlanmış, organize, donatı standartları yüksek, gerekli sağlık koşullarını taşıması hedeflenen Toplu konut uygulama-üretim süreci bir dizi sorunlarla ve yetersizliklerle karşı karşıyadır.

Toplu Konut uygulamalarında ortaya çıkan sorunları;

- 1- Arsa temini ile ilgili sorunlar
- 2- Finansman ve kredi sağlanması ile ilgili sorunlar
- 3- Toplu Konut üretiminin denetlenmesi sorunu
- 4- Toplu Konut planlama sorunu
- 5- Toplu Konut üretiminde vergi ile ilgili sorunlar
- 6- Toplu Konutun eldeğiştirmesi ile ilgili sorunlar
- 7- Toplu Konut üretiminde mimari tasarım ile ilgili sorunlar
- 8- Toplu Konut üretiminde teknolojik sorunlar
- 9- Toplu Konut üretiminde müteahhitlik hizmetleri ile ilgili sorunlar

olmak üzere 9 ana başlık altında toplamak olasıdır.

4.1 ARSA TEMİNİ İLE İLGİLİ SORUNLAR

Kentsel arsa üretiminin yeterince gerçekleştirilememesi toplu konut üretim sektörünün başta gelen sorunlarındanıdır. Mevcut mevzuatın yetersizliği ve uygulama hükümlerinin hayata geçirilememesi nedeniyle kamunun elinde geniş bir uygulamaya olanak sağlayacak arsa stoğu mevcut değildir. Bununla birlikte, mevcut arsa stoğu da giderek erimektedir. Türkiye'de konut bunalımının yoğun olarak hissedilmeye başlaması ile birlikte 1950'de çıkarılan 5656 sayılı yasa belediyelere kentlerin gelişme alanlarında arazi satın alarak, yeni plana göre düzenlemek, yeniden inşaat yapmak isteyenlere satılarak spekülasyona engel olma yetkisini vermesine karşın, belediyelerin çok az bir kısmı ileride gereksinme duyacakları arsaları önceden satın almak ve stok etmek gereksinmesini duymuşlardır.

Büyük kentlerimizi çevreleyen gecekondu alanlarını ve spekülatif amaçlı girişimlerin önlenmesi amacıyla kurulan Arsa Ofisinde de soruna çözüm getirilememiştir. Bunun başlıca nedeni de yeterli akçalı kaynaklara sahip olunmaması, örgütsel sistemin, projelendirme-uygulama etaplarının yetersiz kalışıdır.

Kenti tehdit eden ve hızla artan gecekondulaşmayı önlemek amacıyla 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı yasaya karşın çeşitli nedenlerle büyük kentler, sanayi ve turizm bölgeleri çevresinde "gecekondu önleme bölgeleri" oluşturulamaması nedeniyle bu yasa etkili olamamıştır.

Konuta olan yüksek talep karşısında yeterli arsanın üretilmemesi özellikle arsa ofisinin arazi kamulaştırma ve bunu toplu konut kooperatiflerine satmada yetersiz kalması, artan talebin sonucunda arsa fiyatlarının artması ve arsa spekülasyonunun giderek hız kazanması önemli bir sorundur.

Artan enflasyon sonucu arsa fiyatlarının artışının yanı sıra hızla yükselen inşaat maliyetleri yapımcının özkaynaklarını azaltmış, ve kredi talebini arttırmıştır. Doğaldır ki bu maliyet artışlarının bir sebebi de arz-talep dengesizliğidir.

Açılan yeni arsaların altyapı sistemlerinin tam olarak tamamlanmasının bir nedeni de altyapı yatırımlarının yetersizliğinden kaynaklanmaktadır.

3194 Sayılı kanuna göre altyapı giderlerinin %25'ini kooperatiflerden alan belediyeler bu görevlerini yerine getirmede gecikmiş ve yetersiz kalmışlardır. Ancak, yerel yönetimler özellikle 1984 den sonra ellerindeki hazine arazilerini yapı kooperatiflerine düşük fiyatlarla vermek yoluna gitmişlerdir. Bu dönemde özellikle İstanbul Halkalı, Kurtköy, Dolayoba ve Soğanlık gibi alanlarda yapı kooperatifleri girişimleri başlatılmıştır.

4.2 FİNANSMAN VE KREDİ SAĞLANMASI İLE İLGİLİ SORUNLAR

Finansman kaynakları kısıtlı olan ülkemizde, üretimin ekonomiyi zorladığı bilinmektedir. Uygulamada bulunan ekonomi politikaları ve özellikle 1978'den sonra artan enflasyon bunun başlıca nedenlerindendir. Yüksek enflasyon sonucu oluşan faiz politikası ile yapı sektörü zor bir döneme girmiştir. Sermaye-hasıla oranı düşük olan ve kolay geri dönüşü olmayan konut sektöründe, yüksek faiz politikalarının uygulandığı dönemlerde hem yapıcı, hem de alıcı için konut yatırımına talep azalmıştır.

Toplu konuta finansman sağlayan birimler; devlet, bankacılık sektörü, özel şirketler ve özel şahıslardır. Ayrıca, bükuruluşlara ek olarak, halkın tasarrufları da finansman kaynaklarını oluşturmaktadır.

Toplu konuta finans sağlamak amacıyla 1981 yılında yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Yasası ve 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Yasası önceleri etkili finansman kaynakları oluşturdularsa da geçen süre içinde artan enflasyonist baskılar nedeniyle 2985 sayılı Toplu Konut Yasasının sağladığı bütçe dışı gelirlerde yetersiz kalmıştır.

4.3 TOPLU KONUT ÜRETİMİNİN DENETLENMESİ SORUNU

Toplu konut üreten özel şirketler ve özellikle yapı kooperatifleri denetim açısından resmi kurum ve kuruluşlara bağlıdır. Yapım sürecinin denetlenmesini sağlayan başlıca yasal düzenlemeler şunlardır.

- 2886 Sayılı ihale kanunu ve bununla ilgili olarak Bayındırlık Bakanlığınca hazırlanmış olan yönetmelik ve şartnameler,
- 3194 Sayılı imar kanunu ve ilgili mevzuat,
- 7269 Sayılı afetler kanunu, 2464 Sayılı belediye gelirleri kanunu, vergi ve harçlarla ilgili mevzuat,
- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu,

Ancak, yasalarda ki boşluklar ve hatalı maddelerin yer alması sonucu özel toplu konut üreticilerinin yeterince denetlenememesi ortaya çıkmaktadır. Bu da uygulama sürecini uzattığı gibi ürünün kalitesini ve kullanıcı tatmin oranını da düşürmektedir.

4.4 TOPLU KONUT PLANLAMA SORUNLARI

Hazırlanan kalkınma planlarının tümünde konut kooperatifçiliğinin desteklenmesi öngörülmüştür. Ancak yalnızca kooperatiflerin kredi sorunları ve parasal destekleri esas alınmış, yapısal sorunlara hiç değinilmemiştir. Konut kooperatifçiliği uygulamalarında mekansal boyut ve çevre sorunları gözardı edilip yalnızca imar planı hükümlerine bağlı kalınması büyük bir eksikliktir. Bir de imar planları, fiziksel çevre koşullarını yeterince irdelemeden yapıldığında, çoğu kez sağlıklı yaşam çevreleri ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda yapı kooperatiflerine özel hükümler getirilmesi ve yararlandırılması zorunlu olmaktadır.

Yapı kooperatifleri aracılığıyla ortaya çıkan kent bölgelerinin altyapı ve çevre sorunlarının başta hesaba katılmasının sağlanması giderek önem kazanmaktadır. Çıkan sorunlar bağlamında incelenen kooperatiflerin çoğunda çevre düzenine rastlanmamaktadır.

Oluşturulan konut bölgelerinin içinde yeralan yollar dahi altyapısız bırakılmaktadır. Bununla birlikte, yeşil alan ,sosyal tesis otopark gibi donatı alanlarına da rastlanmamakta ya da yetersiz standartlarda olduğu gözlenmektedir. Ayrıca gerek kamu gerekse özel sektör yatırımlarında yapılabirlik ve verimlilik çalışmalarının yetersiz oluşu soruna kaynak oluşturan bir diğer nedendir.

4.5 TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE VERGİ İLE İLGİLİ SORUNLAR

Toplu konut üretiminde ve edinilmesinde vergi sorunu da oldukça önemli boyutlara sahiptir. Örnek olarak Emlak Kredi Bankasının yaptırdığı konutlarda Banka tarafından ödenen vergiler şu şekildedir.

- Emlak vergisi
- Emlak alım vergisi
- Mali denge vergisi
- Banka ve sigorta muameleleri vergisi

Toplu konut üreticilerinin belediye gelirleri kanununa göre yaptıkları ödemeler ise; kayıt harçları, imar ile ilgili harçlar olarak özetlenebilir. Bütün bu ödemeler konutların maaliyetine yansıdığına doğal olarak ucuz konut kavramından uzaklaşmaktadır.

4.6 TOPLU KONUTUN ELDEĞİŞTİRMESİ İLE İLGİLİ SORUNLAR

Düşük ödemelerle ucuz bir konuta sahip olmak amacıyla yapı kooperatiflerine üye olan dar ve orta gelirli vatandaşlar gerek malzeme gerekse işçilik fiyatlarında ki artışların konut fiyatlarına yansımaları sonucu konutlarını elden çıkarmak zorunda kalmaktadırlar. Bu değişim sonucu yeni malikler çoğukez yüksek gelir grubuna sahip kişiler olup gerçekten konuta gereksinme duyan kişiler fayda sağlayamamaktadır.

4.7 TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE MİMARİ TASARIM İLE İLGİLİ SORUNLAR

Ülke'de izlenen toplu konut uygulamalarında tasarlanan konutların kim tarafından kullanılacağına, kullanıcının gereksinimleri ve yaşam tarzının daha önceden araştırılmaması tasarlanan konutları kullanışsız ve verimsiz kılmaktadır.

Türkiye'de toplu konut üretiminde 100 m nin altında konut üretiminin gerekliliği artık benimsenmiştir. Ancak, 100 m nin altında ki konutların da tasarlanmadan önce kullanıcının istekleri dikkate alınmalıdır.

Tip projelerin kullanılması fiziksel mekanı rantabl ve kullanışlı kılacak özel projelerin üretilmemesi bugünkü gereksinimlere cevap vermeyen boyutları ve mimari şemaları getirmiştir. Bu nedendir ki bina boyutlarının olduğu kadar mimari şemaların da kullanıcının gereksinimlerine uyum sağlayacak , çok yönlü kullanıma olanak tanıyacak şekilde özel olarak çözülmesi gerekmektedir.

4.8 TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE TEKNOLOJİK SORUNLAR

Türkiye'de bu sektörde kullanılan teknoloji hız düzeyi düşük, emek yoğun bir teknolojidir. Toplu konut uygulamalarının çoğu geleneksel sistemler kullanılarak üretilmektedir.

Ülkemiz'de 1960'lı yıllarda toplu konut üretiminde deneme niteliğinde olan alanlara rastlamak mümkündür. 1970'li yıllarda ise ilk prefabrikasyon girişimler başlatılmıştır.

Konut inşaatlarının gelişmiş sistemler ile üretimine başlanması nı geciktiren nedenleri şu şekilde özetlemek olasıdır.

- 1- Fazla miktarda önyatırım gerektirmesi
- 2- Konut uygulamalarında 500 konuttan az olması durumunda maliyeti olumsuz yönde etkilemektedir. Bu teknolojinin 1000 ünitelik uygulamalarda kullanılması verimliliği arttırmaktadır. Ancak, ülkemizde ki uygulamalar çoğunlukla 200-300 konutu aşmamaktadır. Ayrıca, inşaatlarda çalışan işçilerin nitelikli olmayışı, geleneksel sistemlere yatkın oluşları, konu üzerinde teknoloji araştırmalarının ve yan sanayinin yetersiz oluşu da diğer nedenler arasında sayılabilir.

4.9 TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE MÜTEAHHİTLİK HİZMETLERİ İLE İLGİLİ SORUNLAR

Ülke'de gerçekleştirilen toplu konut üretiminin yaklaşık olarak %20'si özel kesime ait müteahhitler tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu kesimi denetleyen hiçbir yasal düzenleme söz konusu değildir. Kamuya ait taahütlere giren müteahhitleri ise denetleyen tek bir yasal yönetmelik vardır. Bu yönetmelik, 1609 sayılı kanunun 1. maddesine göre hazırlanmış bulunmaktadır.

Müteahhitlik hizmetlerinde yüklenicinin karşılaştığı en büyük sorun enflasyonist baskılar nedeni ile malzeme ve işçilik fiyatlarındaki artıştır.



Ülkemizde yaşanmakta olan konut sorunu kırsal kesimlerden kentlere doğru yapılan göçler,bunun sonucunda belirli bölgelerde yığılma ve aşırı nüfus artışının sonuçlarından biridir. Konut birey ve aile için temel gereksinimlerden birini sağlayan barınak, toplum için toplumsal,ekonomik ve mekansal içeriği olan bir kavramdır.Bu alanda yaşanmakta olan sorunlar,konut açığının giderek büyümesi ve sağlıklı şartlara sahip olunması toplumun sosyo-ekonomik yapısını zedelemekte,çevre kalitesinin düşmeside bireyin verimini düşürmektedir.

Ülkemizde yıllık konut gereksinimi ile üretilen konut sayısı arasındaki fark giderek büyümektedir. Toplumun değişen değerleri,ekonomik ve sosyal yapısı bağlamında özellikle dar ve orta gelir gurubundaki bireyler yeterli yaşam standartlarına sahip konut edinme olanağından yoksun kalmaktadırlar. Bu olanaksızlıklar giderek sağlıklı çevrelerin,kaçak yapı bölgelerinin çöküntü alanlarının oluşmasına neden olmakta ve toplumun psikososyolojik yapısını da olumsuz yönde etkilemektedir. Ülkemizde planlı dönemde de konuta yaklaşık kırk milyarlık yatırım yapılmasına karşın konut açığı giderilememiştir.

Kentlere akan nüfusun sosyo-ekonomik yapısının fiziksel mekana yansımaları sonucu ruhsatlı ve ruhsatsız yapılar yanyana yaşamaya başlamıştır. Böylece bugünkü "ikili kent yapısı" oluşmuştur.

Hızla artan konut talebini karşılayamayan konut stoğu sunumu son derece yetersiz olan sosyal konut ve kredilendirme olanaksızlıkları,ülkenin bu en önemli sorununu,çözumsuz bırakmak-

Bireysel konut üretiminin ağırlık taşıdığı ülkemizde toplu konuta yönelmenin nedenleri olarak;

* Birim konut maliyetini düşürmek ve küçük birikimleri değerlendirmek,

* Üretim metotlarının gelişmesiyle konut üretimini kısa sürede arttırmak,

* Arsa spekülasyonunun konut maliyetinde ki etkisini azaltmak,

* Altyapı olanakları ve sosyal standartları üst düzeyde gerçekleştiren sağlıklı mekanlar yaratmak, şeklinde sayılabilir.

Bireylerin konut gereksinimlerini çözümlemeleri için karşılıklı yardım ve dayanışma ile birlikte hareket fikriyle davranmaları toplu konut talebini örgütleyen kurumların ve yasal düzenlemelerin ortaya konmasını sağlamıştır.

Toplu konut örgütlenmelerinin faaliyet göstereceği yeni yerleşim girişimleri, belediyelerin gerekli arsa temini, kamulaştırma, sosyal ve teknik altyapı kolaylığının sağlanması yanında, konut sorununa çözüm getirecek örgütlenmeler kurularak, yerel yönetim işbirliği ile gerçekleştirilen uygulamalar ortaya konmuştur.

Günümüzde büyük istihdam olanakları taşıyan özellikle sanayi alanlarının kent dışına alınması ile buralarda çalışan nüfusun konut gereksinmesini sağlayacak, kentteki nüfusu çekerek doyma noktasına gelmiş, altyapısı yetersiz kalmış kentlerin yükünü hafifleticek, kente göçün devamı halinde nüfusun merkeze yönelmesini engelleyecek şekilde alınan planlama kararları ile oluşan yeni yerleşim alanları üzerinde konut üretimi ağırlık kazanmaya başlamıştır.

Geniş kitlelerin yetersiz barınma koşulları içinde yaşamaları, konut yatırımlarının ulusal gelir içinde ki payı, konutun yatırım ya da tüketim malı olduğu tartışması, ekonomik kalkınma bakı-

mından taşıdığı önem, bir toplumsal konut politikasının oluşmasına neden olmuştur. Bu sorunu çözebilmek için 1963 planlı kalkınma dönemi öncesinde 1948'de gecekondü yapımı yasaklanmış ancak, önlenememiştir. Konut üretiminin ekonomik boyutları ve kaynak aktarılması göz önünde bulundurularak, 1946'da konut kredisi ve yapı tasarrufu sistemini geliştirmek için o zamanki adıyla Türkiye Emlak Kredi Bankası kurulmuş, ardından Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) 1949'dan itibaren kooperatifler aracılığı ile konut yapımını denetlemeye başlamıştır.

Daha sonra 1963'lerden sonraki beş yıllık planlı dönemlerde konut sorununa yönelik belirli politikalar ve yasal düzenlemeler oluşturulmaya çalışılmıştır.

Her beş yıllık kalkınma planı hedefinde, konut üretiminin artırılmasına yönelik düzenleme ilkeleri fazlasıyla yer almasına karşın, uygulamada konut için yeterli kaynak yaratılamamıştır. Gerekli örgütlenme düzeni oluşturulamamıştır.

Devletin konut sorunu için en önemli atılımı 10 Temmuz 1981 tarihinde yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu konut kanunu ile olmuştur. Türkiye'de konut politikası açısından yeni bir dönemin başlangıcını simgeleyen yasanın konut kooperatifçiliği alanında atılmış önemli bir adım olarak nitelendirilmesi mümkündür.

Yasanın dayandığı temel ilkeler arasında bireysel konutları değil, toplu yapıyı geniş boyutlu üretimi özendirmek amacıyla, dar ve orta gelirli bireylerin barınma sorunlarını çözmeye yönelmesi gelmektedir.. Diğer en önemli nokta ise, her yıl Maliye Bakanlığı bütçesine gider bütçesinin %5'i oranında konulacak ödenekle oluşturulacak kamu konut fonu uygulamasıdır. Ancak, uygulamada bu miktar fon için ayrılmamıştır.

2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun uygulamada ortaya çıkarıldığı eksiklikler ve yapılan eleştiriler sonucunda 17 Mart 1984

tarihinde 2985 Sayılı yeni Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. 2985 Sayılı yasa bu alandaki en reformist düzenlemeleri içeren özelliğiyle toplu konut üretimine büyük katkılar sağlamıştır. Yasayla Toplu Konut İdaresi kurulmuş ve toplu konut fonu için bütçe dışında sağlam finans kaynakları oluşturulmuştur. Yasayla ilgili önemli bir özellik de arsa temininden başlayarak altyapı sosyal tesisler ve konut inşaatları için kredi sağlanarak planlı ve sağlıklı mekanların oluşturulmasının amaçlanmasıdır.

2985 Sayılı yasa sonucunda Toplu Konut İdaresinin yaptığı yatırımlarla 1947 yılından buyana yapılan konutlar kadar konut üretimine katkıda bulunulmuştur. İdarenin 1988 yılına kadar verdiği kredi miktarı ve sayısı, bu yıla kadar diğer kurumlarca konut üretimi için verilen kredilerin yarısını oluşturmuştur. Ancak, bu yıldan sonra bütçe açıklarının kapatılması için fon gelirlerinin %30'unun bütçeye aktarılması ve diğer bazı fonlara pay verilmesi, toplu konut üreten kuruluşlara olan desteği azaltmıştır. Ancak, buna rağmen günümüz rakamları ile üretilen konut hacmi içinde toplu konut idaresinin payı %87.8'lere ulaşmıştır.

Uygulamada aksayan bir nokta da ,kaynak akışına çözüm getirilmesi yanında yerel yönetimlerin arsa politikalarını iyi uygulayamamalarıdır. Dar gelirli kesime ve kooperatiflere arsa sağlanması gereklidir. Bu amaçla 1992 yılı sonunda çıkarılan yönetmelik ile belediyelerin toplu konut üretiminde etkin rol oynaması hedeflenmiştir.

Konuya sadece konut üretim şekli ile değil, kent bütünde bakılmalı teknik altyapısı , sosyal ve kültürel çevresi ile ele alınmalıdır. Ayrıca, kaliteli ve kullanışlı konutların ucuza maledilebilmesi ve kısa süre içinde üretilebilmeleri için endüstrileşmiş yapım teknolojileri tercih edilmelidir.

Kooperatifler üzerinde denetim oluşturarak, konuyu ticari amaç haline getiren ve üyelerinin haklarına saygı göstermeyen yöne-

timlerin konut sorununa çözüm aranırken felaketlere yol açması önlenmelidir.

Ayrıca, toplu konut olgusuna bağımsız yaklaşılmamalı, bir plan bütünde konu değerlendirilerek, kentsel gelişmenin yönlendirilmesi ve rasyonel düzenlenmesi için bir araç olarak ele alınmalıdır.



K A Y N A K Ç A

- ALTABAN, Ö.; "Toplu Konut Kanunu Uygulamaya Aktarılırken Bazı Görüşler", Mimarlık, Ankara, 1982, Sayı 82/2
- ALTERNATİF KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ, T.C.Başbakanlık DPT, Ankara, 1989.
- ALTINÖZ, C.; "Kentsel Gelişme Projelerinde Finansman Yaklaşımları ve Onerileri", Kentkur Haber Bülteni, Ankara, 1986, S.11
- AYAN, M.; Türkiye'de Son On Yılda Toplu Konut Politikası, Türkiye'de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, Y.T.Ü.-Emlak Bankası, İstanbul, 1991
- BALAMİR, A.; "Toplu Konut Yasası Üzerine", Mimarlık, Ankara, 1982, Sayı 82/2
- BELEDİYELERDE PROJE YÖNETİMİ, IVLA EMME Yayını, İstanbul, 1993
- I.Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-67), T.C.Başbakanlık DPT, Ankara, 1963
- II.Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972), T.C.Başbakanlık DPT, Ankara, 1968
- III.Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977), T.C.Başbakanlık DPT, Ankara, 1973
- IV.Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983), T.C.Başbakanlık DPT, Ankara, 1979
- V.Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989), T.C.Başbakanlık DPT, Ankara, 1985
- VI.Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994), T.C.Başbakanlık DPT, Ankara, 1990
- BİRKAN, C.; "Toplu Konut Seminerinde Söylenenler ve Söylenmeyenler", Mimarlık, Ankara, 1983, Sayı 83/2
- BİLGİN, İ.; "Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi", Y.T.Ü., YUMFED, İstanbul, 1992
- GERAY, C.; "Konut Gereksinimleri ve Karşılanması", İktisadi Araştırmalar Vakfı, Türkiye'de Konut Sorunu, İstanbul, 1981

- GERAY, C.; "Belediye-Kooperatif İlişkileri", Konut Birlik, Sayı 107, Mart 1993
- GERAY, C.; "Yeni Yönetmelik ve Getirdikleri", Konut Birlik, Sayı 108, Nisan 1993
- GERAY, C.; KELEŞ, Y.; YAVUZ, F. ; "Şehircilik Sorunlar Uygulama ve Politika", Ankara Üniversitesi, S.B.F., Ankara, 1973
- GÖRGÜLÜ, Z.; "Kentleşme Süreci İçinde Gecekondu Sorun", Basılmamış Lisansüstü Tezi, IDMM, İstanbul, 1978
- GÖRGÜLÜ, Z.; "İstanbul Metropoliten Alanında Gecekondu Onleme Bölgelerinin Mekansal Konumları ve Fizik Mekan Çözümlmeleri", Doktora Tezi, Y.T.Ü., Mim.Fak., İstanbul, 1982
- GÖÇER, O.; "Metropoliten Planlama", Y.T.Ü., Mim.Fak., Ş.B.P.Böl.Yayını, İstanbul, 1990
- KARTAL, K.; "Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye'de Kentlileşme", Adım Yayıncılık, İstanbul, 1984
- KELEŞ, R.; "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri", Konut'81, Kent Koop. Yayını, Ankara, 1982
- KELEŞ, R.; "Toplu Konut, Konut Kooperatifleri ve Devlet", Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti, Ankara Üniv., S.B.F., Ankara, 1983
- KELEŞ, R.; "Türkiye'de Şehirleşme Konut ve Gecekondu", Gerçek Yayınevi, Ankara, 1984
- KELEŞ, R.; "Kentleşme Politikası", İmge Yayınevi, Ankara, 1990
- Kent Kooperatifçiliği; Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Aylık Bülteni, Sayı 32-33-34, Ankara, 1992
- Kent Kooperatifçiliği; Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Aylık Bülteni, Sayı 38, Ankara, Nisan 1993
- Konut'81; Kent Koop.Batıkent Konut Üretim Yapı Koop.Birliği, Ankara, 1982
- Konut Sektörü Raporu; Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Plan Hazırlık Çalışmaları Sosyal Planlama Başkanlığı Planlama Dairesi, T.C.Başbakanlık DPT, Yayın No DPT: 1870, SPB.365

- KULAKSIZOĞLU, E.; "Toplu Konut ve Gecekondu Sorunu",
Dayanışma, İstanbul, 1988, S.8-9
- MORTAN, K.; "1988'de Kent ve Konut", Yapı, İstanbul, 1988,
S.82
- ÖZMEN, K.; "Yapı Kooperatifleri", İstanbul Ün., İstanbul,
1986
- ÖZSOY, A.; "Gecekondu Biçimlenme Süreci ve Etkilerinin
Analizi", Doktora Tezi, İ.T.Ü., İstanbul, 1983
- PAMİR, H.; "Toplu Konutlar ve Sorunları", Toplu Konut
Sorunları ve Siyaseti, Ankara Ün. S.B.F.,
Ankara, 1983
- SAĞIROĞLU, S.; "Toplu Konut Yasası", Toplu Konut Sorunları
ve Siyaseti, Ankara Ün.S.B.F., Ankara, 1983
- TEKELİ, İ.; "Türkiye'de Konut Sorununun Davranışsal Nite-
likleri ve Konut Kesiminde Bunalım", Konut'81,
Kent Koop.Yayını, Ankara, 1982
- TOPLU KONUT KANUNU ; Kanun No : 2985
Karar Tarihi : 2.3.1984
Resmî Gazetede Yayın
(17.3.1984 tarih 18344 sayılı)
- TOPLU KONUT KANUNU ; Kanun No : 2487
Kabul Tarihi : 8.7.1981
Resmî Gazetede Yayın
(10.7.1981 tarih 17396 sayılı)
- TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ ; Resmî Gazetede
yayın
(18738 sayı 28.4.1985 tarih)
- TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ ; Kabul No. 20180
Tarih 30.5.1989
- TOPLU KONUT İDARESİ'NİN BELEDİYE ARSALARI ÜZERİNDE
TOPLU KONUT VE KENTSEL ÇEVRE ÜRETİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK
Tarih 14.12.1992

ÖZGEÇMİŞ

ADI SOYADI : Ahmet TURGUT
DOĞUM TARİHİ : 12 Eylül 1968
DOĞUM YERİ : ANTALYA-KUMLUCA
İLKÖĞRENİM : MALATYA-YEŞİLYURT İSMET PAŞA
İLKOKULU - 1979
ORTAÖĞRENİM : ANKARA-İNCİRLİ LİSESİ - 1985
ÜNİVERSİTESİ : İSTANBUL - Y.T.Ü. - MİMARLIK
FAKÜLTESİ - ŞEHİR VE BÖLGE
PL.BÖL. - Haziran 1989
BİTİRME DERECEŚİ : BÖLÜM İKİNCİLİĞİ
ÜYESİ OLDUĞU KURUM VE
DERNEKLER : TMMOB - Şehir Plancıları Odası
* Genel Merkez Yönetim Kurulu
Üyesi (1990-91)
* İst.Şubesi Kurucu Yönetim
Kurulu Üyesi (1990-91)
* İst.Şubesi Yönetim Kurulu
Başkanı (1991-Halen devam
etmekte)
YÜMFED

ÇALIŞMA DENEYİMLERİ

- * 1987-90 YTÜ DÖNER SERMAYE İŞLETMELERİNDE GÖREV ALDI
- * 1990 YILINDAN İTİBAREN PROMER PLANLAMA LTD.ŞTİ. ORTAĞI.
- * MUĞLA-BODRUM İLÇESİ KUZEY YERLEŞMELERİ 1/25000 ÇEVRE DÜZENİ VE 1/5000 NAZIM İMAR PLANLARI,
- * MUĞLA-BODRUM İLÇESİ TURGUTREİS BELDESİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI,
- * KOCAELİ-KANDIRA İLÇESİ 1/25000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI,
- * KOCAELİ-KANDIRA İLÇESİ-KEFKEN-KERPE-CEBECİ KIYI YERLEŞMELERİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANLARI,
- * MUĞLA-MİLAS İLÇESİ GÜVERCİNLİK BELDESİ 1/1000 İSLAH İMAR PLANI,
- * BURSA-OSMANGAZİ İLÇESİ - HİSAR-MURADIYE 1/1000 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI,
- * BURSA-YILDIRIM İLÇESİ - ESENEVLER-ŞİRİNEVLER-PINAREVLER 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI,
- * BURSA-CUMALIKAZIK KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI,
- * DİYARBAKIR SURİÇİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI,
- * İSTANBUL-BEYKOZ-AKBABA-DERESEKİ İSLAH İMAR PLANI,
- * TEKİRDAĞ-ŞARKÖY 1/5000 NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI,
- * GEBZE-ESKİHİSAR 1/1000 KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI,
- * TEKİRDAĞ-ŞARKÖY 1/1000 KIYI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI,
- * ALANYA-KONAKLI 1/5000 NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI, (*)
- * KARS-SELİM 1/5000 NAZIM İMAR PLANI, 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI (*)
- * AYVALIK-KÜÇÜKKÖY 1/1000 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI (*)
- * BEYKOZ-SOĞUKSU-RÜZGARLIBAHÇE 1/5000 NAZIM İMAR PLAN REVİZYONU, 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI (*)
- * İZMİT-KARAMÜRSEL 1/1000 KIYI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

(*) PLAN ÇALIŞMALARI HALEN DEVAM ETMEKTEDİR.

BİLDİRİ VE MAKALELER

- TURGUT, A.; "SURIÇİ PLANLARI ÜZERİNE...", Cumhuriyet Gazetesi, 3 Ağustos 1992.
- TURGUT, A.; "PLANLAMA OLGUSU KENTLEŞME VE ÇEVRE", Kent Ormancılığı ve Çevre Sorunları Paneli, İstanbul, 7 Mayıs 1991
- TURGUT, A.; "ÜLKEMİZDE ŞEHİRCİLİĞİN SON 30 YILI VE MESLEK ORGÜTÜMÜZ", Ülkemizde Şehirciliğin Son 30 Yılı Konulu 15.Dünya Şehircilik Günü Kollokyumu ve 3.Türkiye Şehircilik Kongresi, İzmir, 6-8 Kasım 1991.
- TURGUT, A.; "SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA İÇİN EKOLOJİK PLANLAMA", Üretimi Bitmiş Maden Ocaklarının Sıhhileştirilmesi ve Yeniden Doğaya Kazandırılması Paneli, İ.T.Ü., İstanbul, 12-13 Ekim 1992.
- TURGUT, A.; "KENTLEŞME VE PLANLAMA", Kentleşme Planlama ve Yerel Demokrasi Paneli, TMMOB, Ş.P.O. İst. Şb. - TMMOB.Mim.Od.Bakırköy Temsilciliği, İstanbul, 16 Ekim 1992.
- TURGUT, A.; SÖNMEZ, Ö.; GEZİCİ, F.; RAMAZANOĞULLARI, S.; "İSTANBUL METROPOLÜ PLANLAMA VE YÖNETİM SORUNLARI", Avrupa Metropolleri ve İstanbul Metropolü Kentsel Gelişme Sorunları Konulu 16.Dünya Şehircilik Günü Kollokyumu, İstanbul, 3-8 Kasım 1992.
- TURGUT, A.; "2000 YILINA DOĞRU İSTANBUL'UN YEŞİL ALAN SORUNLARI VE PLANLAMA İLİŞKİLERİ", 2000 Yılında İSTANBUL'un Yeşil Alan Sorunları Paneli, Peyzaj Mimarları Derneği, İstanbul, 17 Nisan 1993.
- TURGUT, A.; "KENTLEŞEN TÜRKİYE'DE YENİ BİR PLANLAMA KAVRAMI VE PRATIĞI İÇİN BİR DENEME", Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri, İller Bankası, 4-5 Mayıs 1993.

RADYO PROGRAMLARI

- * Yükselen İstanbul (Açık Oturum), İstanbul Radyosu.
- * Türk Şehirciliğinde Reform (Açık Oturum), İstanbul Radyosu.
- * Tarihi Yarımada Koruma İmar Planı (Açık Oturum), İstanbul Radyosu.

TV PROGRAMLARI

- * İstanbul-Eyüp Taşocakları konulu haber programı
- * İstanbul Su Havzalarında kaçak yapılaşma konulu Haber programı.