

**T. C.
ANADOLU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ
VE
HALKLA İLİŞKİLERİ
"KENT - KOOP" ÖRNEK OLAYI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ABDÜLKADİR ÇORBACI

Temmuz, 1986

ESKİŞEHİR

İnsan sevgisini ilk emdiğim,
onur ve erdem kalesi biricik
"Annem'e"

Teyzem "Munise'ye".

ÖNSÖZ

Çalışma, Türkiye'de konut sorununa bir yaklaşım olarak sivil toplum örgütlenmesini "Konut Kooperatifçiliğini" ele almıştır. Türkiye'de kentleşme, nedenleri, kentleşme sorunları ve önemleri sergilenerek, Konut Kooperatifçiliği'nin gelişimi, durumu ve önemi vurgulanmış, "Kent - Koop" örnek olay olarak incelenmiştir.

Çalışmanın amacı; Türkiye'de, kentleşme, kentleşme nedenleri ve sorunlarını sergileyerek, konut sorununun çözümünde "SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ" olarak konut kooperatiflerinin önemini ortaya koymaktır.

Çalışmanın tamamı, kaynak taraması yapılarak oluşturulmuş, bu arada konuyla ilgili kişilerle yapılan görüşmelerde önemli ölçüde çalışmaya yardımcı olmuştur.

Bu çalışmanın ortaya çıkmasında, tez danışmanım Kent - Koop İdari Koordinatörü Hocam Doç.Dr. Metin KAZANCI'nın, arkadaşlarım Mesut DÖNGER, Cuma DALGIÇ ve Muhterem BULUT'un yakın ilgisini gördüm. Teşekkür ederim.

ESKİŞEHİR, 1986

A. Kadir ÇORBACI

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ

- KENT VE KENTLEŞME.....	1
1. Kırdan Çözölme.....	1
2. Kentte Yoğunlaşma.....	4
- AZ GELİŞMİŞ ÜLKELERDE KENT VE KENTLEŞME.....	9
- TÜRKİYE'DE KENTLEŞME.....	15
A- KENT BÜYÜKLÜKLERİNE GÖRE KENTLEŞME.....	18
B- TEK TEK KENTLERİN DURUMU.....	21
C- KENTLEŞME VE COĞRAFİ BÖLGELER.....	22
D- KENTLEŞMENİN NEDENLERİ.....	23
1- İtici Güçler.....	23
a) Nüfus.....	23
b) Tarım Kesiminde Değişmeler.....	26
c) Tarımsal Yapı.....	31
d) Yaygın Tarım.....	32
e) Tarımda Makineleşme.....	33
2- Çekici Güçler.....	34
3- Aracı Güçler.....	37
- TÜRKİYE'DE KENTLEŞME SORUNLARI.....	38
A- İŞ VE ÇALIŞMA SORUNLARI.....	42
1- İş ve Çalışma Sorunu.....	42

2- İş Bulma Süresi.....	44
3- İş - Güç Türü.....	46
4- Kentin Doğuruculuğu.....	47
B- KENTSEL ALAN SPEKÜLASYONU - SPEKÜLATÖRLER....	48
C- BARINMA VE KONUT SORUNU.....	51
1. Türkiye'de Barınma Koşulları Konutun Donatım Olanakları.....	51
2. Konutun Büyüklüğü.....	52
3. Konut Kirası.....	55
4. Kat Mülkiyeti.....	56
5. Hane Halklarının Gelir Düzeyleri.....	57
6. Konut Üretimi.....	58
7. Planlı Dönemde Konut İhtiyacı, Üretim ve açıkları.....	59
- KONUT SORUNUNA ÖNLEMLER.....	61
- KONUT PLANLAYICI VE YAPIMCISI DEVLET KURU- LUŞLARI.....	64
1. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı.....	64
2. Devlet Planlama Teşkilatı.....	65
3. Türkiye Emlâk Kredi Bankası.....	65
4. Toplumsal Güvenlik Kurumları.....	67
a) Sosyal Sigortalar Kurumu.....	67
b) Bağ - Kur.....	69
c) Emekli Sandığı.....	71
d) Ordu Yardımlaşma Kurumu.....	71
- TOPLU KONUT YASASI DÖNEMİ.....	73
a) Toplu Konut Yasası Dönemi (1981 Sonkası)....	73

- YASANIN GETİRDİĞİ KURUMLAR.....	76
A- KONUT FONU.....	76
B- YAPI BİRİKTİRİM (TASARRUF) HESABI.....	77
C- ÖZENDİRME PRİMLERİ.....	78
D- ÖRGÜT.....	79
- YENİ TOPLU KONUT YASASI.....	79
- KONUT FONU KAYNAKLARI.....	80
- ÖZEL SEKTÖRÜN PAYI.....	82
- KONUT KOOPERATİFLERİ VE YASAL DAYANAKLAR (Teşvik Yasaları).....	83
- KONUT KOOPERATİFLERİ.....	86
A- TANIM.....	87
B- TÜRKİYE'DEKİ GELİŞİMİ VE DURUMU.....	87
- KONUT KOOPERATİFLERİNİN BAŞARI KOŞULLARI.....	94
C- TOPLU KONUT VE SOSYAL KONUT KOOPERATİFLERİ...	96
D- YEREL YÖNETİMLER VE KONUT KOOPERATİFLERİ.....	97
E- KONUT KOOPERATİFLERİNDE HALKLA İLİŞKİLER.....	103
a) Halkla ilişkiler Anlam ve içeriği.....	103
b) Sistemik Bir Çalışma Olarak Halkla İlişkiler.....	106
c) Konut Kooperatiflerinde Halkla ilişkiler Faaliyeti - Gelişimi ve Önemi.....	108
- KENT - KOOP VE BATIKENT PROJESİ.....	113
I- DOĞUŞ VE GELİŞME SÜRECİ.....	113

II- KENT - KOOP .	
A- KENT - KOOP 'UN TANIMI.....	116
B- ÖRGÜT YAPISI VE İŞLEVLERİ.....	119
C- KENT - KOOP - HALKLA İLİŞKİLER FAALİYETLERİ.....	127
1- TANITMA - İTKİNLİKLER - ORGANİZASYON- LAR.....	131
2- BATIKENT 'TE DÜZENLENEN KÜLTÜREL VE SOSYAL ETKİNLİKLER.....	132
3- ULUSLARARASI DÜZEYDE İLİŞKİLER.....	134
4- KENT - KOOP YAYINLARI.....	135
5- KENT - KOOP - KENTSEL GELİŞME PROJELERİ.....	137
D- BİRLİĞE KATILIM.....	140
III- BATIKENT	
A- BATIKENT - GENEL ÖZELLİKLERİ.....	143
B- BATIKENT PROJESİNİN MALİ DÖKÜMÜ.....	146
IV- TOPLU KONUTLAŞMANIN GELİŞME ÇİZGİSİ VE KENT - KOOP 'UN YERİ.....	147
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	152

KENT VE KENTLEŞME

İnsan toplumlarının gelişme süreci içinde yakın çağların ve belli bir aşamanın ürünü olan kent, kısa bir dönem içinde gösterdiği yığışımli büyümeyle günümüzün egemen bir yerleşme ve topluluk tipi olma eğilimindedir.⁽¹⁾

Kentleşme, iki ucu olan bir çözülme yoğunlaşma ve akım olayıdır. İki uçtan birisi "Kır"dır, ötekisi de "Kent". Çözülme kırdadır. Yoğunlaşma ise kentte gerçekleşmektedir. "Çözülme"nin ve "Yoğunlaşma"nın özelliklerine uygun ve bunlara bağımlı biçimde, akım da kır ile kent arasında olmaktadır. Bu üç olgu, yani "Kırda çözülme", "kentte yoğunlaşma" ve "kır ile kent arasındaki akım" bir bütünün parçalarıdır. Birbirlerinden ayrı olarak düşünülemezler. Bunların birbirlerine bağılı olarak zaman içindeki işleyiş biçimi, bir ülkede "kentleşme sürecinin işleyiş biçimi"ni oluşturur.⁽²⁾

1. Kırda Çözülme

Kırda çözülme nedir, bu çözülmenin nedenleri nelerdir? Kır, tarımsal üretimin yapıldığı alandır. Tarımsal üretim; toprak, insan, hayvan, makina, gübre ve benzeri girdi ve faktörlerin biraraya getirilmesiyle gerçek-

(1) Keleş Ruşen, Şehir ve Bölge Planlaması bakımından şehirleşme Hareketleri, SBF Yayınları No: 122-104, Ankara, 1961, S. 30-31

(2) Konumuz gereği kentleşme olgusu, Piyasa ekonomisinin geçerli olduğu ülkelerdeki gerçekleşme biçimi gözönünde bulundurularak ele alınmıştır.

- S. Kemal Kartal, Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye'de kentleşme, Yurt yayınları 6, Ankara, 1983, S. 33

leştirilir. Faktör ve girdiler belli ölçülerde birbirleriyle ikame edilebilirler. Örneğın, kullanılan makina ve insan oranlarını değiştirerek, bir birim topraktan, eşit miktarda ya da daha çok tarımsal ürünü elde etmek olanaklıdır. Topraktan "On" insanı çekip bunların yerine "bir" traktör koyarak aynı sonuç ya da daha iyisi elde edilebilir. Ya da, ürün türünü değiştirerek (fındık, çay, pamuk, pancar, v.b. üretimine geçerek), daha az makina ve insanla birim toprakta aynı miktarda ya da daha çok parasal değer sağlayacak üretim yapılabilir. Bunun yanında, ülke ya da bölge çapında tarım işletmeleri sayısı azaltılıp, işletme irilikleri arttırılarak toplam tarımsal ürün miktarı çoğaltılabilir. Bu durum, "ölçek ekonomileri"nden yararlanılarak, üretim faktörlerinin daha etkin kullanılmasıyla gerçekleşir. Ayrıca, tarım kesiminin hizmetine sunulan "teknik ve sosyal altyapı sistemi" (yol-ulaşım, enerji, sulama tesisleri, zirai mücadele örgütlenmesi, tarımsal eğitim olanakları, tarımsal kredi ve destekleme sistemi v.b.) geliştirilerek, tarımsal üretim miktarı arttırılabilir. (1)

Yukarıda özet olarak ortaya koyduğumuz tarımsal üretimde daha çok makina daha az insan kullanılması, ürün türlerinin değiştirilmesi ve entansif tarıma geçilmesi, toprak kullanım ve mülkiyet-miras düzenine bağlı

(1) E.M. Kulp Rural Development Planning (Preeger P., Nev York 1970)'den S. Kemal Kartal, Sosyal ve Ekonomik Yönleriyle Türkiye'de Kentleşme, Yurt Yayınları 6. Ankara, 1983 S. 35

olarak işletme sayılarının azaltılarak işletme iriliklerinin arttırılması ve tarım kesimiyle ilgili teknik ve sosyal altyapı sistemlerinin oluşturulması, ülkenin içinde bulunduğu gelişmişlik düzeyiyle, ülkede geçerli olan ekonomik sistemle ve devletin izlediği politikalarla yakından ilgilidir. (1)

Serbest piyasa ekonomisinin geçerli olduğu ülkelerde, piyasa mekanizmasının işlemesiyle ve bu konularda oluşturulan kamu politikalarının devreye sokulmasıyla tarımsal üretimin örgütleniş biçimi değişir ve buna bağlı olarak nüfusun bir bölümü topraktan kopar. Böylece "Kırda çözülme" dediğimiz olay başlar. Tarıma yeni teknolojinin girmesiyle, entansif tarıma geçişle, işletme iriliklerinin artarak sayılarının azalmasıyla ya da özellikle az gelişmiş ülkelerde toprakların mirasla parçalanarak işletmelerin aşırı ölçüde küçükleşmesiyle ve hızlı nüfus artışıyla ortaya çıkan ve topraktan "fiilen" ya da "hukuk" kopan "nüfus fazlası" kırdaki çözülmenin en somut sonucudur. (2)

(1) Farklı ekonomik sistemlerde izlenen kalkınma ve tarım politikalarının kentleşme üzerindeki etkileri farklı olmaktadır. Piyasa ekonomisinin geçerli olduğu ülkelerde "kentleşme" ve "kentsel topluma dönüşme" kendiliğinden olurken, bir sonuç olarak ortaya çıkarken, planlı ekonomilerde "amaçlı" olarak istenen sonuçları sağlayacak politikaların uygulandığı gözlenmektedir. Ruşen Keleş, Kent bilim ilkeleri Sosyal Bilimler Derneği Yayını Ank. 1976, S. 54-56., F. Yavuz, R.Keleş, C. Geray, Şehircilik, SBF yayını 2. Baskı. Ankara 1978. S. 490

(2) Tarımda kimi birbirine zıt gelişmeler aynı sonucu doğurabilmektedir. Örneğin "İşletme irilikleri artıp işletme sayısının azalması" ile "tarımsal toprakların aşırı bölünerek çok sayıda küçü işletmenin oluşması" birbirine zıt fakat nüfus açısından aynı sonucu yaratır. Nüfusun bir bölümü topraktan kopar. İ. Tekeli, Bağımlı Kentleşme. Mimarlar Odası Yayını, Ank. 1977 S. 11-44 C.Geray. Plânlı Dönemde Köye Yönelik Çalışmalar. TODAİE Yayını Ankara, 1974, S. 16-24

Bu "nüfus fazlası", tamamiyle ya da kısmen kırdan da kalabilir, kente de akabilir. Bunu piyasa mekanizması ve onunla birlikte bu konularda izlenecek kamu politikaları belirleyecektir. "Nüfus fazlasının" tamamı ya da bir bölümü kırdan tutulmak isteniyorsa, bu durumda, kırdan yeni iş ve geçim olanaklarının yaratılmasıyla ilgili politikaların uygulanması gerekecektir. (1)

"Nüfus fazlasının" tamamının ya da bir bölümünün kente akması "önlenemiyor" ise ya da "gerekli" görülüyorsa, bu durumda da "kentte yoğunlaşma" ile ilgili bir takım politikaların oluşturulması ve uygulanması gerekecektir. (2)

2- Kentte Yoğunlaşma

Kentte yoğunlaşma nedir, Kentte yoğunlaşmanın nedenleri nelerdir? Kent, tarımsal olmayan üretimin egemen olduğu, hem tarımsal hem tarımdışı üretimin dağıtım ve denetim işlevlerinin toplandığı, örgütlenme-bütünleşme-ayrı cinstenlik derecelerinin yüksek düzeyde bulunduğu,

(1) Türkiye'de ve öteki ülkelerde bu amaca yönelik çok sayıda uygulama vardır. Türkiye'de "Merkez köyler", "köykent", "toplum kalınması" v.b. fikir ve uygulamalar bunun örnekleridir. Beş Yıllık Kalkınma Planlarında bu konuda ilkeler konmuştur. C.Geray, Planlı Dönemde Köye yönelik Çalışmalar, TODAİE Yay. Ank., 1974, s. 243-336

(2) İ. Tekeli, Y. Gülöksüz, T. Okyay. Gecekondulu, Dolmuşlu, İşportalı Şehir, Cem yay., İstanbul, 1976, s. 1-26

yoğun bir nüfus odağıdır. Başka bir anlatımla kent, nüfusun, üretim araçlarının, konutların ve öteki yapıların, teknik altyapı sistemlerinin, eğitim-kültür-sanat-yönetim örgütlerinin yoğunlaştığı yerleşme merkezidir. (1)

Çağdaş kent, toplumların teknolojik ve gelişme sürecinde, nüfusun, tarımdan endüstri ve hizmetler kesimlerine kayması ile ortaya çıkmıştır. Her toplumun teknolojik gelişme ve sanayileşmesi farklı hız ve biçimlerde olmaktadır. Buna bağlı olarak, her toplumda "kentlerde yoğunlaşma" olayı farklı görünüm ve sorunlara sahiptir.

"Kentlerde yoğunlaşma"yı tümüyle piyasa mekanizmasının işleyişine bırakmış ülkelerdeki sorunlarla, türlü derecelerde ve düzeylerde bu yoğunlaşmayı kamu politikaları ile yönlendiren ülkelerdeki sorunlar, birbirlerinden farklı nitelik ve nicel boyutlara sahiptir. (2)

Kentleşmenin, belli bir gelişme aşamasında kaynağını bulan yeni ve çok yönlü bir oluşum olarak değişik ve çeşitli görünüşler taşıdığına kuşku yoktur. Çözümleme amacıyla birbirinden ayrıldığında bunlar, demografik, ekonomik, fiziksel, toplumsal ve yönetsel yönlerdir. (3)

Kentleşme, ister bir kırsal yerleşmenin kente dönüşmesi, ister doğrudan kentin büyümesi biçiminde olsun, nüfusun kent yerleşmelerinde yoğunlaşması olarak herşey-

(1) Mimarlar Odası, Türkiye'de Kentleşme, (Mimarlar Odası Yayını, Ankara, 1971) S. 3-10

(2) Ruşen Keleş, Kentbilim İlkeleri, Sosyal Bilimler Derneği yayınları, Ankara, 1976, s. 177-192

(3) Doç. Dr. Yakut Sencer. Türkiye'de Kentleşme, Kültür Bakanlığı Yayınları 345, Bilim Dizisi: 12. Ankara, 1979, s. 2

den önce, demografik bir olaydır. Kent nüfusundaki artışın iki ana kaynaktan doğduğu açıktır. Bunlardan birincisi, doğum-ölüm farkının yarattığı doğal artış, ötekiyse göçlerdir. Gerek doğal nüfus artışının gerekse kırdan kente göç nedeniyle yer alan kentsel nüfus artışının az gelişmiş ülkelerde daha fazla olduğu gibi, Az gelişmiş ülkelerde doğal nüfus artışının kentleşmede, göçlerden daha az etkili olduğu söylenebilir. Gerçekten Az gelişmiş ülkelerde kentsel nüfus, genel nüfusun yıllık ortalama artış hızının iki katı olmak üzere %6, %7 hızla artmaktadır. Az gelişmiş ülkelerde kentsel nüfus, gelişmiş ülkelere oranla çok daha hızla artmaktadır. 1960 yılında 990 milyon olan kentsel nüfusun 1980-1990 yılları arasında 1,8 milyarı aşacağı görülmektedir. 1940-1960 yılları arasında gelişmiş ülkelerin kentsel nüfusu %50 oranında arttığı halde az gelişmiş ülkelerde bu oran %120'yi geçmiştir. 1960-80 yılları arasında gelişmiş ülkelerin kentsel nüfusu %46-47 oranında arttığı halde, az gelişmiş ülkelerde bu oran %126 dolayında olmuştur. (1)

Kentleşme, kırdan kente göç yoluyla kent nüfusunun payında bir artış olarak belirdiğine göre, nüfus alış-verişinde bulunan yerleşmelerin yapısal biçimlenişleri arasındaki farklılık, bu harekete aynı zamanda bir toplumsal-ekonomik değişme süreci özelliği kazandırmaktadır.

(1) Yavuz, Geray, Keleş, Şehircilik, Sorunlar-Uygulama ve Politika, SBF Yayınları No: 415, Ankara, 1978. S.20

Buna bağlı olarak kentleşmenin ikinci yönü, ekonomik kesimler arası bir nüfus aktarımı veya çeşitli kesimlerin etkin nüfus içindeki payında bir değişme olmasıdır. Kır topluluklarında tarımın başlıca ekonomik uğraşı olmasına karşılık, kentte, etkin nüfus (ticaret, endüstri ve hizmetlerde) toplanmıştır. Bu nedenle kentleşme, nüfusun tarımdan, endüstri ve hizmetlere kayması ve buna bağlı olarak kentsel iş-güç biçimlerinin ekonomide etkinlik kazanması demektir. Nüfusun kentsel etkinliklerde birikmesi de ekonominin çeşitlenmesi, yoğunlaşması ve örgütlenmesi, işgücününse nitelik kazanarak verimliliğini arttırması anlamına gelmektedir.

Kentleşme, benzer nedenlerden ötürü, aynı zamanda fiziksel çevre ve yaşama koşullarında beliren bir değişmedir. Bu süreç içinde küçük, doğaya göre biçimlenmiş, yaygın ve işlevleri sınırlı çok sayıda yerleşme; yerini, geniş, doğayı kendine göre biçimlendirmiş, yoğun ve çok işlevli bir yerleşmeye bırakmaktadır. Böylelikle, kent, ayırıcı fiziksel özelliğiyle işlevsel bir iç bütünlüğe sahip bir yerleşme biçimi olarak belirlemektedir.

Kentleşme olgusunun en belirgin yönlerinden biri de, toplumsal değişme ve yeni bir biçimlenme süreci olmasıdır. Kentleşmeyle nüfus, geliştirdiği yeni toplumsal ilişkiler ve örgütlenmeyle, giderek yeni bir topluluk oluşturmaktadır. Kır topluluklarından farklı ve onlara aykırı özellikleriyle kent, her şeyden önce geniş ve

karmaşık bir yapıya sahiptir. Bireysel ve toplumsal farklılaşma ve ayrı çinistenlik ayırıcı bir özelliği olmakla birlikte, kent, guruplaşmaların dengelendiği örgütlü bir birlik ve sistemli bir bütünlük içindedir. Farklılaşmaya dayanan bu bütünlükle dinamik bir özellik kazanmış olan kent, her türlü değişme ve gelişmenin hareket noktası olmuştur.

Kentleşme son olarak bir yönetsel örgütlenme sürecidir. Köy topluluklarında yönetimin yeterince örgütlenmemiş olmasına ve yaygın bir nitelik taşımasına karşılık, kentte çok organlı ve merkezi bir sistem içinde örgütlendiği görülmektedir. (1)

Günümüzde gelişmiş toplumların yüksek düzeyde kentleşmiş olmalarına karşılık, gelişmekte olan toplumlar henüz düşük bir düzeyde kentleşmiş olmakla birlikte hızlı bir kentleşme sürecine girmişlerdir.

Bu nedenle, sözkonusu süreç içinde kentler yaygın bir yerleşme biçimi özelliği kazanırken ayrı toplumsal-ekonomik biçimlenmelerin anlatımı olarak toplumlar arasında kentleşme düzeyi veya kentleşme hızı bakımından beliren farklılaşma aynı zamanda gelişme düzeylerinin bir göstergesi olmuştur. (2)

(1) Doç. Dr. Yukat Sencer, Türkiye'de Kentleşme, Kültür Bakanlığı Yayınları 34 Bilim dizisi: 12, Ankara 1979, s.1-4

(2) Kentleşme Durumu: Belirli bir anda belli bir nüfus için belli bir ölçüte göre kent sayılan yerlerde yaşayanların oranıdır. Kentleşme Hızı: Belli bir süre içinde nüfusun kent sayılan yerlerdeki payında gözlenen artışı dile getirir. Ruşen Keleş, Şehir ve Bölge Plânlaması bakımından şehirleşme Hareketleri, SBF Yayınları No: 122-101, Ankara, 1961. S.30-31

AZ GELİŞMİŞ ÜLKELERDE KENT VE KENTLEŞME

Az gelişmiş ülkeleri, az gelişmiş kapitalist sisteme bağlı olanlarla, sosyalist olanlar diye belli başlı iki bölüme ayıracak olursak, kapitalist ve sosyalist ekonomi sistemlerinin dışında, kent ve kentleşme yaklaşımlarını özetleyeceğimiz başka sistemler olmadığı sonucuna varabiliriz.

Her ne kadar karma ekonomi sistemi adı verilen ve kimi, kapitalizmden fazla ayrılmamakla birlikte, kimi de demokratik sosyalizme kadar varan sistemler, birer ekonomik sistem türü olarak ileri sürülmekte iseler de, bunlarda ya kapitalizmin, ya da sosyalizmin temel ilkelerinin ağır basmakta olduğu göze çarpar. Başta da belirttiğimiz gibi konumuz itibariyle ele alacağımız sistem, serbest piyasa ekonomisinin geçerli olduğu, az gelişmiş ya da gelişmekte olan kapitalist ülkeler olacaktır.

Az gelişmiş bir biçimlenmenin özelliklerini saptamak üzere bugüne kadar toplumbilimciler tarafından çeşitli göstergelere başvurulmuştur.

Bu amaçla, örneğin ya nüfus artış hızı, veya sağlık, beslenme, öğrenim, işgücü düzeyleri ya da kişi başına düşen ulusal gelir, çalışan nüfusun kesimlere dağılımı, dışsatımın niteliği, yatırımların niceliği v.b.

gibi göstergeler kullanılmıştır. Buna göre, ekonomik gelişmenin eşlik etmediği bir hızlı nüfus artışı veya elverişsiz ve yetersiz sağlık ve beslenme koşulları, düşük bir öğrenim düzeyi ve tam kullanılamayan bir işgücü ya da kişi başına 500 doların altında bir ulusal gelir, çoğunluğu tarım kesiminde yığılmış bir etkin nüfus, genellikle taban ürünlerinden oluşmuş bir dış ticaret ve yetersiz bir yatırım kapasitesi az gelişmişliğin ayırıcı niteliği sayılmıştır. (1)

Bir yerleşme ve topluluk türü olarak kent ve kentsel gelişme düzeyi toplumsal-ekonomik düzeyle yakından ilişkili olduğuna göre az gelişmiş toplumlarda yerleşme düzeni ve kent topluluğunun biçimlenişi farklı olmuştur.

Batı toplumlarının özellikle Endüstri Devrimi'nden sonra toplumsal-ekonomik etkinlik bakımından ulusal sınırların dışına taşmasıyla geleneksel toplumlar köklü değişmelere uğramıştır. Endüstrileşmiş toplumların doğrudan ve çözücü etkileri altında, gelişmemiş üretim güçleri, kapitalizm öncesi örgütlenmeleri ve geleneksel toplumsal yapılarıyla bu toplumlar, yeni ilişkiler yönünde, ancak saptırılmış (2) bir değişme sürecine girmişlerdir (3) Ge-

(1) (Albertini, J.M. Les Mécánismes du Sous-développement, Les Editions Ouvrières, Paris. 1967) den Doç. Dr. Yakut Sencer, 1979. Ankara, S. 28.

(2) Bu süreç. aynı zamanda gelişme koşullarının oluşmasını zorlaştırdığı için "saptırılmış olarak adlandırılmıştır.

(3) Bu değişme, Eisenstadt'o göre "Batı Avrupa ve Kuzey Amerika'da gelişmiş olan toplumsal, ekonomik ve Siyasal sistemlere doğru bir gelişmedir." (Eisenstadt, 1961. S1)den, (C.O. Tutengil, Az gelişmiş Ülkelerin toplumsal yapısı, Toplum Yayınevi, İstanbul, 1966. S. 30).

leneksel toplumların, yüksek bir devim gücüne (dinamiğe) sahip, gelişmiş toplumlarla karşılıklı ilişkisi, kapitalizm öncesi toplumsal-ekonomik yapının değişerek yeniden biçimlenmesi anlamına gelen modernleşme (çağdaşlaşma)nın kaynağı olmuştur.⁽¹⁾

Değişmeyle birlikte, geleneksel ilişkilerin egemen topluluklardan-bu ilişkilerin çözülmesiyle birlikte- ayrılan nüfusun kentsel yerleşmelere yönelmesi (veya iç göçler) değişmenin taşıyıcı bir ögesi olduğu kadar hızlandırıcı bir etmeni olmuştur. İç göçler yoluyla kent nüfusunun giderek ve hızla artması biçiminde beliren kentleşme olayı, az gelişmişliğin kaynağı olan geleneksel koşullar içinde beliren gelişme ve değişmelerin ürünü olmuştur. İlkel üretim teknolojisine dayanan tarım kesiminin -çoğunluğu kırdan toplanmış olan- nüfusun hızlı artışıyla aşırı bir yığılmaya sahne olması,⁽²⁾ köylüyü topraktan

(1) Toplumsal değişimin özel bir türü olan "modernleşme". Çeşitli biçimlerde tanımlanmakla birlikte en genel anlamıyla "geçmişteki Endüstrileşmemiş toplum tipinden, günümüzde ileri düzeyde endüstrileşmiş toplum tipine doğru bir değişmedir." (Emre Kongar, Toplumsal Değişme, Bilgi Yayınevi, Ankara, 1972, S. 194)

(2) Afrika'da bu toplumsal değişimin nedenlerinden biri, toprak kaynakları üzerindeki artan nüfus baskısıdır. Sağlık hizmetleri (Özellikle çocuk sağlığı v.b. gibi alanlardaki teknik ilerlemeler, genel bir nüfus artışına yol açtığı halde, besin üretiminde buna eşlik eden bir gelişme olmamıştır. Tersine çoğunluk ilkel yöntemlerin uygulanmakta olması, toprağın verimliliğini azaltarak geçim düzeyinin düşmesine ve toprak üzerindeki nüfusun azalmasına yol açmaktadır. (Kenneth, 1965, S. 8) den Doç. Dr. Yakut Sencer, Türkiye'de Kentleşme, Kültür Bakanlığı Yay. 345. Bilim Dizisi: 12 Ankara, 1979 S. 34

ayırarak itici etmenler için elverişli bir koşul yaratmış ve çağdaşlaşmayla birlikte tarımsal teknoloji değişiklikleri bu etmenleri harekete geçirerek geniş bir kır nüfusunun kentlere yönelmesine yol açmıştır.⁽¹⁾

Az gelişmiş toplumlarda görülen aşırı kentleşme sanayileşmeye dayanmadığına göre, bu hızlı nüfus hareketinin, bir nedeni olmalıdır. Bu hareketin sonucunda doğan ve büyüyen asalak kentlerin nedenini, kent toplum bilimcisi Manuel Castells bağımlı kentleşme (I'urbani Sation dependate) kavramı ile açıklamaktadır.

Bağımlı kentleşme, geri kalmış, ülkelerle gelişmiş ülkeler arasında bakışimli (simetrik) olmayan ilişkiler çerçevesinde, gelişmiş ülkenin az gelişmiş ülke üzerinde sömürgeci, ticaret emperyalizmine dayanan ya da sınai ve mali emperyalizm amaçlarından kaynaklanan bir üstünlük kurması sonucunda bu ülkelerde büyük iş ticaret ve yönetim merkezlerinin oluşmasını ve gelişmesini körükleyen bir kentleşme ürünüdür. Johan Gotung'un "yapısal emperyalizm Kuramı" adını verdiği ilişkiler bütününe göre bu tür kentleşmenin temel nedeni, emperyalist ülkenin

(1)Asya ve Uzakdoğu Ülkelerinde kent nüfusunun hızla artmasının başlıca nedeni "tarımsal kaynaklara göre hızlı nüfus artışından ötürü toprak/nüfus oranının düşüklüğüdür". "Batı Afrika kentlerinin hızlı büyümesi, çoğunlukla kırdan doğmuş olanların iş aramak amacıyla kentte göçmelerinin ürünüdür." (Houser. 1956. S. 34) den
C.O. Tütengil. Azgelişmenin Sosyolojisi, Toplum Yayınevi, İstanbul. 1970.

gelişmiş metropollerleriyle, geri kalmış ülkenin gelişmekte olan büyük kentleri arasındaki çıkar özdeşliğidir. (1)

Az gelişmiş ülkelerde, bir ya da iki kentin aşırı derecede büyümesinin, hem kendi işlevlerinin gereği gibi yerine getirilmesi bakımından, hem de bölgesel dengesizlikleri sürdürmesi yönünden önemli sakıncaları vardır. Ülkenin bütünleşmesini geciktiren bu tek yönlü kentleşmenin giderek, toplumsal ve siyasal huzursuzluklara yol açtığı görülmektedir.

Az gelişmiş ülkelerde, nüfus hareketleri toplumsal ve ekonomik anlamda bir erazyon niteliği kazanmaktadır. Öte yandan gelişmenin ilk aşamalarında, ülkenin her yanını kentleştirme dileğinin gerçekçi ve akılcı olmadığı açık bulunduğu göre, az gelişmiş ülkeler, ekonomik ussallığın emrettiği dengesiz büyüme ile, toplumsal ussallığın gereği olan denge politikası arasında bir çıkmaz içine girmektedirler. (2)

Endüstrinin çok sınırlı bir gelişme gösterdiği, az gelişmiş ülke kentlerine göç eden nüfus, çoğunlukla hizmetler veya marjinal işlerde çalışarak işgücünü değerlendirmek ve bu nedenle ortalama geçim düzeyinin çok altında

(1) Bağımlı kentleşme modilinin, özellikle Lâtin Amerika ülkelerindeki metropollerin büyümesindeki rolü açıkça kanıtlanmıştır. İspanyolların Amerika'da, İngilizlerin Hindistan ticaret yoluyla üzerinde kurdukları kentlerle, Portekiz'in Brezilya ve Afrikadaki, Hollanda'nın ise Güneydoğu Asya'daki sömürge kentleri bu bağımlılık ilişkisinin bilinen örnekleridir. Yavuz, Keleş, Geray, Şehircilik, Sorunları-Uygulama ve Politika," A.Ü. SBF Yay. 415 Ank, 1978 S. 476

(2) Yavuz Fehmi, Şehircilik, A.Ü. SBF Yay. Ankara 1962. S. 478

yaşamak zorunda kalmıştır. Bu bakımdan, az gelişmiş toplumlar kentleşme düzeyleri düşük olduğu halde, kentsel etkinlikler ve endüstriyel gelişmenin haklı göstermediği oranda veya aşırı ölçüde kentleşmişlerdir. Bu gelişme az gelişmiş toplumlarda çeşitli ve önemli sorunların kaynağını oluşturmaktadır. (1)

(1) C.O. Tütengil "Türkiye'nin Sosyo-Ekonomik ve Kültürel gelişmesi açısından (Küçük Köy) ve (Büyük Şehir) sorunumuz", Türkiye'nin İktisadi gelişme meseleleri, Cilt I, İst. 1971 S. 162

TÜRKİYE'DE KENTLEŞME

Kentleşme, az gelişmiş ülkelerin özellikle yakın dönemlerde içine girdiği değişme sürecinin en belirgin yönü, aynı zamanda bu değişmenin temel güdelerinden biridir. Taşıdığı belli başlı özelliklerle az gelişmiş ülkelerle yapısal benzerlikler gösteren günümüz Türkiye'si de, hızlı bir kentleşme olayında karşılığını bulan bir değişme sürecine girmiştir.

10.000 den fazla nüfuslu yerlere "Kent" adı verilirse, Türkiye'nin kentleşme düzeyinin 1980'de %45,4 olduğu görülür. Kentlerimizde yaşayan nüfus miktarı 20.3 milyon dolaylarındadır. Kent tanımında nüfus ölçütü yerine "yönetmel statü" ölçütü kullanılır. İl ve ilçe özeklerinde yaşayan nüfusa, "kentsel nüfus" denilirse bu anlamda kentleşme düzeyinin %43,9'a vardığı görülür. Bu kentleşme düzeylerinin her ikisi de az gelişmiş ülkelerden birçoğunun kentleşme düzeylerinden yüksek sanayileşmiş ve gelişmiş olkelerden hemen hemen tümünün %65'in üzerine çıkmış bulunan kentleşme düzeylerinin altındadır. Ernst Reutoer (1946) Ömer Celâl Sarç (1948) ve Sadun Aren (1948). 1945-50 yılları arasında yaptıkları çalışmalarda, bu tarihlerde Türkiye'de güçlü kentleşme eğilimleri bulunmadığı görüşünde birleşmişlerdir. 1955'den bu yana yapılan çalışmalarda (Yavuz, 1957, Keleş, 1961) durumun değişmiş olduğu ve ülkenin özellikle 1950'den

sonra, hızlı bir kentleşme süreci içine girmiş bulunduğu görülmüştür. Kentleşmenin 1980'den itibaren yeniden yavaşlama sürecine girmiş olduğu yolunda da görüşler vardır.

1960-80 yılları arasındaki yirmi yıllık sürede kentsel nüfus 6.9 milyondan 20.3 milyone çıkarak üç kat artmıştır. Kentsel nüfusun genel nüfus içindeki oranı ise aynı dönemde %25.2'den, %45.4'e yükselmiştir. Beşer yıllık nüfus sayımı dönemlerindeki gelişmeler incelendiğinde görülmektedir ki, son yirmi yıldaki nüfus artışlarının ortalama olarak beşte dördü kentlerde yer almıştır. Bu dönem içinde, kırsal nüfus yılda ortalama %1 oranında arttığı halde genel nüfusun ortalama artış hızı %25'e yakın olmuştur. Kentsel nüfus ise ortalama %6.1 oranında artmıştır.

Dünya savaşı yılları olan 1940-50 yılları arasında kentleşme hızı dönemin olağanüstü koşulları nedeniyle çok yavaşlamıştır. Savaşın sona ermesiyle, savunma kaygılarının ortadan kalkması ve bir önceki dönemin küçük kentsel nüfusu, savaş sonrası kentleşmenin hızını artmış gösteren nedenler arasındadır.

1965'i izleyen üç sayım döneminde yıllık ortalama kentleşme hızının sırasıyla %7.2, %6.3, %4.3 olmasına karşılık, kentsel nüfustaki mutlak artış ve beşer yıllık dönemlerde, üç ile dört milyon kişi arasındadır. Kentleşmenin hızında, son birkaç sayım döneminde görülen

ÇİZELGE II
TÜRKİYE'DE KENTLEŞMENİN GELİŞİMİ

KENTLİ NÜFUS			KENTLİ NÜFUS		
Yıllar	(10.000- Yerler)	%	Yıllar	İl ve İlçe Özerkleri	%
1972	2.236.085	16.4	1927	3.305.879	24.2
1935	2.684.197	16.6	1935	3.802.642	23.5
1940	3.214.471	18.0	1940	4.346.249	24.4
1945	3.441.895	18.3	1945	4.687.102	24.9
1950	4.883.865	18.5	1950	5.244.337	25.0
1955	5.328.846	22.1	1955	6.927.343	28.9
1960	6.967.024	25.1	1960	8.859.731	31.9
1965	9.343.006	29.8	1965	10.805.817	34.4
1970	11.845.423	33.3	1970	13.691.101	38.5
1975	16.713.696	41.4	1975	16.869.068	41.8
1980	20.330.265	45.4	1980	19.45.007	43.9

KAYNAK: Ruşen Keleş Kentleşme ve Sorunları, A.Ü. S.B.F. Yayınları, Ankara, s. 25, 1984.

nisbeten yavaşlamada, 1970 sonrası kurulan hükümetlerin izledikleri tarım ürünleri taban fiyat politikalarının kırsal alanları daha az itici kılmasının, hızlı enflasyonun kentlerde yaşamayı çok pahalı duruma getirmiş olmasının payları olduğu belirtilebilir. Bu dönemler ülkede, evlenme oranlarında, göreceli olarak azalma olduğu dönemlerdir. 1975-80 yılları arasında özellikle büyük

kentlerde yer alan şiddet olaylarının da kentlerde yaşamayı çekici olmaktan çıkardığı ileri sürülebilir.⁽¹⁾

Ülkemizde, kent sayısında sürekli bir artış içindir. 1927'de 66 olan kent sayısı, 1950'de 102, 1960'da 147, 1970'de 238, 1980'de ise 320 olmuştur. Kent sayısının artması, küçük kasabaların nüfusu onbini aşmış yerlerin-yerleşim yerleri kümesine geçmeleri yoluyla olmaktadır. Bunlardan bir bölümü, çok yavaş olan gelişme süreçleri içinde uzun sürede "kent" haline geldikleri halde bir bölümü de türlü sanayi etkinlikleri için kuruluş yeri olarak seçilmeleri sonucunda gösterdikleri hızlı gelişme ile kısa bir sürede "kent" olmaktadır.

Kentsel nüfus, kent sayısından daha hızlı artmakta olduğundan, "ortalama kent büyüklüğünde artmaktadır. 1935'de 33.000 olan ortalama kent büyüklüğü, 1960'da 47.612, 1970'de 49.312, 1980'de 63.532 olmuştur.

A- KENT BÜYÜKLÜKLERİNE GÖRE KENTLEŞME

Kentleri çeşitli büyüklük kümelerine ayırıp, her kümedeki nüfus artış hızına bakacak olursak, kimi kümelerin ötekilerden daha hızlı büyüdüğü görülmektedir. Bunlar nüfusu 100.000'i aşmış bulunan ve Türkiye ölçüleri içinde "büyük kent" sayılabilecek kentlerdir. Bunların kentsel nüfustan aldıkları pay, 1950'de %23.8, 1960'da

(1) Rüşen Keleş, Türkiye'de Şehirleşme Eğilimleri, SBF Dergisi. Cilt 25 No: 4 Ankara 1982

%45.3, 1970'de %58.5 ve 1980'de %63.3'e yükselmiştir. Bir başka deyişle, 1960-80 yılları arasında artan kentsel nüfusun (13.3 milyon) %71.2'si bu büyük kentlerde yerleşmiştir. Bunun dışında kalan büyüklük kümelerindeki kentlerde yaşayan kentsel nüfusun payı sürekli bir azalma seyri izlemektedir. 10.000-20.000, 20.000-50.000, nüfus kümelerindeki kentler bu durumdadır. Nüfusu 50.000-100.000 arasında bulunan kentlerin kentsel nüfustan aldıkları pay ise durağan bir görünümde dir.

Milyonluk kentlerin (İstanbul, Ankara ve İzmir) kentsel nüfus içindeki payları %36.4'ü bulmuştur.

Hızlı, yaygın ve düzensiz nitelikte olan bu anakentleşme, kentleri, belediye sınırları içinde ibaret sayan eski kent tanımlarını kullanı şsız duruma getirmiştir. Milyonluk belediyelerin sınırları dışında kalmakla birlikte, ekonomik ve toplumsal ilişkileri bakımından onların ayrılmaz parçaları sayılan küçük yerleşim yerlerinin de, bu anakentlerin nüfuslarına katılmasıyla, büyük kentlerimizin, gerçekte sanıldığından da büyük sayılmaları gereği ortaya çıkar.

Nüfusun ve yatırım alanlarının kent özeklerinden kent çevresine doğru kaçmaları olayı, kapitalist toplumların kentlerine özgü bir eğilim olarak nitelenebilir. Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerde bu eğitilim açıkça

ÇİZELGE III

NÜFUS KÜMELERİNE GÖRE KENTSEL NÜFUS VE KENT SAYISI

	1927			1940		
	Nüfus	%	Kent Sayısı	Nüfus	%	Kent Sayısı
10.000- 20.000	533.762	24.0	38	765.321	23.8	57
20.000- 50.000	646.722	28.9	23	921.674	28.7	31
50.000-100.000	208.820	9.3	3	392.523	12.2	6
100.000+	844.781	37.8	2	1.154.953	35.3	3
	2.234.085	100.0	66	3.234.471	100.0	97

	1950			1960		
	Nüfus	%	Kent Sayısı	Nüfus	%	Kent Sayısı
	835.886	22.9	61	940.850	15.8	69
	918.077	23.2	30	1.447.966	21.9	51
	397.275	10.1	6	1.222.719	17.0	18
	1.732.647	43.8	5	3.387.490	45.3	9
	3.883.865	100.0	102	6.999.026	100.0	147

	1970			1980		
	Nüfus	%	Kent Sayısı	Nüfus	%	Kent Sayısı
	1.674.153	13.1	126	2.191.560	10.8	160
	2.248.103	17.7	73	3.089.818	15.2	99
	1.358.627	10.7	20	2.166.324	10.7	32
	7.435.483	58.5	20	12.882.563	63.3	29
	12.716.366	100.0	239	20.330.265	100.0	320

KAYNAK: Prof. Ruşen Keleş, Kentleşme ve Konut Politikası, A.Ü.
S.B.F. Yay., Ankara 1984 S. 27.

görüldür. (1) Kentlere yeni göç edenlerin büyük bir çoğunluğu da, toprak değerleri, denetimden kaçma kolaylığı ve daha başka nedenlerle, kent dışında kümelenen gecekondu alanlarında yerleşmeyi, yeglediklerinden, kent özeğindeki nüfus artışı, çevredeki artıştan çok daha yavaş olmaktadır.

B- TEK TEK KENTLERİN DURUMU

Son yirmi yıl içinde artan kentsel nüfusun büyük bir kesiminin İstanbul, Adana, Ankara, İzmir ve Bursa'da yer aldığı görülmektedir. Bu dönemdeki kentsel nüfus artışının %44.5'u, yani 5.5 milyon kişi bu kentlerde yerleşmiştir. Bunlardan herbirinin nüfusu, bu dönem içinde hemen hemen iki katına yükselmiştir. 1970-75 arasındaki beş yıllık dönemde ise büyük kentler arasında yıllık ortalama kentleşme hızı olan %5.4'ten daha hızlı kentleşen yerleşme yerleri, Kırıkkale (%10.1), Batman (%8.6), Gebze (%15.5), Yalova (%10.5), Seydişehir (%23.9), Ankara (%7.5), İzmit (%7.3), Mersin (%6.9), Adana (%8.6) olmuştur.

1975-80 arasında da Hakkari, Van, Isparta, İçel, Muş,

(1) İlk olarak kent, endüstrinin kuruluş ve işletme maliyetini azaltmak amacıyla çevre yerleşmeleri seçmelerinden ötürü, bu yerleşmelerin endüstri kesimine dönüşmesine yol açmıştır. Çevre yerleşmelerin endüstrileşmesiyle, ekonomi, çok merkezli bir özellik kazanırken, endüstri kuruluşlarının merkez-dışı bir hareketle büyük merkezlerden çevre alanlara doğru yayılması olayına sahne olmuştur. Endüstrinin merkezden uzaklaşması olarak nitelenen bu olay, üretimin merkez kent dışında yapılması, kent içinde üretim kuruluşlarının yönetsel ve mali organlarının yer aldığı bir merkez olmasıyla sonuçlanmıştır. Kent merkezini, ekonomik etkinliklerin yönetim organları ve bunların ihtiyaç duyduğu işgücüne bırakarak nüfusun banliyö yerleşmelerine yönelmesi, çağdaş kent gelişmesinin belirgin bir özelliği olmuştur. (YAVUZ IRMAK, Endüstride Aşırı Merkezleşme, Cumhuriyet, 4.2.1974), (YAVUZ IRMAK "Kentleşme ve Nüfus artışı, Cumhuriyet, 4.1.1974)

Bursa, Gaziantep, Konya, Kahramanmaraş, Antakya, Manisa gibi il özekleriyle Kırıkkale, İskenderun, Batman ve Karabük gibi ilçe özeklerinde çarpıcı boyutlarda kentleşme hızları gözlemlenmiştir.

Büyük kentlerin hızlı büyümesi, küçük kentlerin hızlı büyümesinden daha ayrı nitelikte sonuçlar doğurmaktadır. Örneğin İstanbul ve Ankara'da %6-7'lik bir artış hızı nüfusa 100.000, 150.000'lik bir katkı yaparlar, küçük kentlerde bu orandaki artış hızı, Nüfusa birkaç bin katkı yapmaktadır.

C- KENTLEŞME VE COĞRAFİ BÖLGELER

ÇİZELGE IV

COĞRAFİ BÖLGELERİN KENTLEŞME DÜZEYLERİ(%)

BÖLGELER	1940	1960	1980
Marmara	35.1	43.3	68.7
Güney Anadolu	20.1	31.6	49.8
Ege	23.3	30.3	48.6
İç Anadolu	14.8	24.8	47.4
Güneydoğu Anadolu	15.8	16.1	36.5
Doğu Anadolu	9.3	13.4	27.2
Karadeniz	7.2	11.4	24.0
TÜRKİYE	18.0	25.2	45.4

KAYNAK: Ruşen Keleş, (1984), Kentleşme ve Sorunları, A.Ü. S.B.F. Yayınları, Ankara

Coğrafi bölgeler arasında, kentleşme hızı ve durumu bakımından ayrılıklar bulunmaktadır.

Büyük kentlerin batıda olanlarının kendi yakın çevrelerindeki ve hatta bütün ülkedeki etkileri, az gelişmiş yörelerdeki kentlerin büyümesini ve bulundukları bölgeler üzerinde geliştirici rol oynamalarını engellemektedir.

Marmara Bölgesinde, nüfusun üçte ikisine yakını kentlerde yaşadığı, yani bu bölge kimi sanayileşmiş batı ülkeleri ölçüsünde kentleşme olduğu halde Karadeniz, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinin kentleşme düzeyleri %24 ile %36.5 arasında değişmektedir. Kentleşme düzeyleri yüksek olan bölgeler, Türkiye'nin gelişmiş; düşük olan bölgeler ise, az gelişmiş bölgeleridir.⁽¹⁾

D- KENTLEŞMENİN NEDENLERİ

Kentleşme hızı, itici (push),iletici ve çekici (pull) ve aracı güçlerin etkisi altında oluşan ve değişen bir nüfus hareketidir.⁽²⁾

1. İtici Güçler:

a) Nüfus

Türkiye, toplumsal biçimlenmesinde önemli bir etkinliği bulunan demografik özellikleri ve nüfus eğilimleriyle azgelişmişliğin belirgin bir niteliğini yansıtmaktadır.

(1) Prof. Ruşen Keleş, Kentleşme ve Konut Politikası, A.Ü. SBF. Yayınları: 540, Ankara, 1984, s. 29-30.

(2) Prof. Fehmi Yavuz, Cevat Geray, Ruşen Keleş, Şehircilik, A.Ü. SBF. Yayınları , No: 415 Ankara, 1978 S. 32

Ülkemizde nüfus, az gelişmişliğin bir göstergesi olarak çoğunlukla kırsal kesimde toplanarak ilkece, bu kesimde egemen olan yüksek doğurganlıktan ötürü hızlı bir artış eğilimi göstermiştir.

Türkiye nüfusu, Osmanlı döneminde tüketici etmenlerin baskısı altında önemli bir artış gösteremediği için Cumhuriyet dönemine yetersiz bir büyüklükte girmiştir. Cumhuriyet döneminde, nüfus açıklarını gidermek ve düşük bir yoğunlukta olan ülke topraklarını besleyerek kalkınmanın güdücü ögesi olacak bir nüfus kaynağı yaratmak amacına yönelik bir politika izlenmiştir.⁽¹⁾ Bu politika uyarınca bir yandan ölümler azaltılırken, bir yandan da doğumların güdülenerek artırılması yolunda köklü uygulamalara girişilmiştir. Böylelikle toplumda egemenliğin sürdüren geleneksel kesimdeki yüksek doğurganlık eğilimi etkinlik kazanmış ve Türkiye nüfusu hızlı bir gelişme temposuna ulaşarak bugünkü özelliklerini edindiği bir doğrultuya girmiştir.

Ancak, bu artış hızının toplumsal içerimleri özellikle kalkınma çabaları yolunda önemli engeller yarattığı kanısının benimsenmesiyle, doğumların denetim altına alınarak sınırlandırılması amacıyla 1965'de nüfus planlaması yasası yürürlüğe girmiştir.

(1) Doç. Dr. Yukat Sencer. "Türkiye'de Kentleşme", Kültür Bakanlığı yayınları: 345, Bilim dizisi: 12. Ankara, 1979, S. 37-38

Aile planlaması çalışmaları etkinliğinin kısıtlı bir düzeyde kalmasına karşın çeşitli etmenlere bağlı olarak 1960'dan sonraki yıllarda nüfus artış hızında beliren bir azalma olmuştur. (1)

1950'lerden sonra içgöçler ve kentleşme, kentli nüfusu genel nüfusun temel ögelerinden biri haline getirirken, kent koşullarının çok çocukluluğu engelleyici etkilerinden ötürü doğurganlık düzeyinin düşmesine böylelikle genel doğum oranında anlamlı bir ölçüde azalmasına yol açmıştır.

Ancak kentleşmenin tek başına nüfus artış hızında tek başına bir engel teşkil edemeyişi, doğumların sınırlandırılması yolunda alınan tedbirlerin sadece şehirlere yönelik, belirli bir işlerlik kazanmasına karşılık yaygın bir etkinlik kazanamamış, genel doğum oranlarında büyük bir değişme belirmemiştir. Bundan dolayı Türkiye nüfusu, aynı oranda olması da yüksek bir hızla artmaya devam etmiştir.

İşte Türkiye'de öncelikle kırsal nüfusunda, 1950'lerden sonra görülen hızlı artış nüfusun geniş ölçüde topraktan koparak kentlere yönelmesine yol açan itici güçlerin ön koşulu olmuştur.

(1) Gürtan, K., "Demografik Analiz Metodları", İktisat Fak. Yayınları No: 260. İst. 1969. S. 436-443., D.P.T., . Beş Yıllık Kalkınma Plânı, S. 68-73.

b) Tarım Kesiminde Değişmeler

Türkiye'de yapısal değişmelerin göstergesi olan kentleşme hareketinin kaynağına inebilmek üzere, Nüfus artışıyla birlikte bu hareketin önkoşullarını hazırlayan tarım kesiminin özelliklerine eğilmek gerekecektir.

Tarım kesiminin, nüfus ortasıyla belirginleşen ve bazı ara güçlerin işlemesiyle sonunda çözülüp değişmeye uğrayan yapısal özellikleri, kaynağını bu kesimin geleneksel bir biçimlenmeye sahip olmasından almıştır. Bu tanımsal yapının kökleriye, günümüz Türkiye'sini önceleyen bir tarihsel dönemde atılmıştır. Bu dönemin en belirgin özelliği, toplumun üretim gülerini özgürce gelişmeden engeleyerek kalıntıları günümüze kadar uzanmış durağan bir üretim örgütlenmesinde karşılığını bulan bir toplumsal sistemdir.

Üzerinde kurulduğu ülkelerde feodalizmin oluşmaya başladığı bir sırada Osmanlı Devleti, çeşitli nedenlerle her türlü üretim gücünü merkezi bir denetim altında bulunduran bir örgütlenme geliştirmiştir. Bu örgütlenmenin, toprak ve tarımsal üretimi denetleme aracı miri toprak sistemi veya tımar düzeni olmuştur. Bu sistemde, toprağın mülkiyeti devlete ait kalmış, bireylere sadece kullanma ve yararlanma hakkı verilmiştir. Temel üretim etmeni olan toprak, Osmanlı devleti'nin askeri yapısına uygun olarak değerlerine, yani yıllık gelirlerine göre

dirliklere ayrılmış ve gelirleri askeri görevler karşılığında sipahilere v.b. bırakılmıştır. Toprağın mülkiyeti devlette kaldığı gibi, sipahinin toprak ve köylü üzerindeki hakları yasalarla sınırlandırılmıştır.

Sipahiliğin toprağa bağlı ve soydan geçen bir askeri görev olmasına karşılık, dirliğin tasarruf edeni de, babadan oğula sürekli bir kiracı durumundaki reaya (köylü) olmuştur. Hukuksal konumu "raiye oğlu raiyettir" ilkesine göre saptanan köylünün de birçok özgürlükleri yasayla kısıtlanmıştır. Bu kısıtlamalar içerisinde en önemlisi, vergi yükümlüsü çiftçinin devletin saptadığı tımarı oturarak topraktan ayrılmamak zorunda olmasıdır. Buna göre, Tımarı ayrılmış olan reayayı toplayıp toprağına getirmek kanunu kadim (eski bir yasa) dır.⁽¹⁾

Böylelikle, Osmanlı toplumunda başta toprağın kamusal mülkiyeti olmak üzere toprak insan ilişkilerini belirleyen kurallamalarla oluşmuş bir merkezi üretim örgütlenmesi, ekonominin bütün kesimlerinde olduğu gibi toprakta yaratılan her türlü değere denetim altına almıştır. Buna bağlı olarak, özellikle sipahiyle reaya arasındaki ilişkileri belirleyerek mülkiyetin özelleşmesiyle birlikte gelişen ve köylünün mülksüzleşerek* topraktan kopmasına yol açan değişimleri engellemiştir. Bu

(1) (Şerif Mardin, "Din ve İdeoloji" iletişim yayınları II. Basım İstanbul, 1983, S. 78-85)

* Mülksüzleşme; Sürekli kiracı durumunda bulunan ve toprağın tasarruf edeni olan köylünün, toprak ve vergi sisteminde meydana gelen değişimlere koşut olarak topraktan kopması anlamında kullanılmıştır.

niteliğiyle Osmanlı toplumu, çözülmeye dirençli bir yapı kazanmıştır.

Kendi iç oluşumuyla aykırı gelişmelere yabancı kalan Osmanlı toplumu, ancak yeni ve ileri bir toplumsal örgütlenmeye dönüşen Batı toplumlarının çözücü etkileriyle 16. yüzyılın ikinci yarısından başlayarak yapısal değişmelere uğramıştır. Başta askeri harcamalar olmak üzere dış ekonomik etmenlerin ürünü olarak giderleri artan devlet, karşılaştığı parasal sorunları çözebilmek üzere vergi sisteminde köklü değişiklikler yapmış ve "ayni" olarak ödenen ve yerinde hizmete dönüştürülen tımar gelirlerini peşin para karşılığında "iltizam"^{xx} vermeye başlamıştır. Dirliklerin bir spekülasyon konusu olmasıyla⁽¹⁾ toprak üzerindeki geleneksel ilişkiler geçerliliği-

^{xx} İltizam: Osmanlı devrinde belirli bir bölgedeki belirli bir vergiyi, devlet namına toplamak.

İltizamcı: Eskiden iltizam işini üzerine alan adam Büyük Türk Sözlüğü, Hayat Yayınları. İstanbul, S. 579

- (1) Osmanlı devletinde, ekilebilir bütün arazi devlete ait olup, uyruklar ancak intifa (kullanma) hakkına sahipti. Önceleri, sipahilere dağıtılıyor, onlar da dirliklerindeki köylülerden vergileri toplayıp karşılığında savaş zamanında asker sağlıyorlardı. Daha sonra bu gibi topraklar Peşin para karşılığında en çok artırana, yani iltizama verilmeye başlandı. İktisadi hayat durgunlaşmaya başlayınca bu haklar ticaretten ya da pazar için üretimden çok daha kârlı oldu. Tam mülkiyet hakkı edinmiş olanlar bile, 17'nci yüzyıldan sonra ellerindeki topraklarda tarımı modernleştireceklerine, iltizam haklarına talip oldular. Piyasanın yerini, büyük ölçüde, devlet ayrıcalıkları sağlayacak olan nüfuz-ilişkiler uğrunda rekabet aldı. Bunun bir örneği Mü'minzaade Abdülmümin Efendi'nin yaşantısında göze çarpmaktadır. Parasını hükümet ileri gelenlerinin kendisini daha yüksek bir mevkie getirmelerini sağlamak için harcayan yeni şehirli bu saygıdeğer kişi, dini bükrasının zengin bir üyesidir. Rüşvetle ve mevki sayesinde kendisini büsbütün zengin eden kazançlı iltizam hakları elde etti. Fakat sonunda hükümet ve faaliyetlerin önüne geçti.

- ŞERİF MARDİN, DİN VE İDEOLOJİ, İletişim yayınları, İkinci Basım İstanbul, 1983, S. 84-90

ni yitirmeye başlamış ve mirî toprak rejimi giderek çözülmüştür. İltizam sistemine mirî toprakların özel mülkiyete dönüşmesi süreci eşlik etmiştir. (1)

Tarım ürünleri spekülasyonu ve iltizamla sağlanan gelirlerin toprağa yönelmesiyle ağır vergi yükü altında bulunan köylünün topraktan koparılması, büyük çiftliklerin kurulmasıyla sonuçlanmıştır. Böylelikle eski toprak ilişkilerinin yerine "Zengin çiftlik sahibi ağa sınıfıyla" ırgatlaşan köylüler geçmeye başlamıştır. (2) Bu gelişmenin sonucu reayanın topraktan kopma eğilimi göstererek köyden göçmesi olmuştur.

Ancak, Osmanlı İmparatorluğu'nda, kır kesiminde eski örgütlenmelerin dağılmasıyla köylünün topraktan koparak özgür işgücü haline gelmesi, Batı'da olduğu gibi, kentte, eski üretim örgütlenmesi çerçevesinin aşılıarak manifaktür belirmesiyle sonuçlanmamıştır. Bunun nedeni, Batı'nın nicelik ve nitelikçe gelişmiş ekonomisinin etkisiyle imparatorlukta Lonca içinde örgütlenmiş ve el emeğine dayanan kent üretiminin çökmüş olmasıdır. (3)

Bu nedenle köyden ayrılan leventler, genellikle kır kesiminde kalarak ya "Ümera" kapısında asker, ya da

(1) Aksoy S., 100 soruda Türkiye'de toprak meselesi, Gerçek yayınevi. İstanbul, 1969, S. 45-46

(2) BARKAN. Ö.L., "14. ve 15. Asırlarda Osmanlı İmparatorluğunda Ziraî Ekonominin Hukuki ve Mali esasları," İ.Ü. Edebiyat Fak. yay., İst., 1945, S.8-11.

(3) SENCER Mehmet, "Osmanlı Toplum Yapısı", Ant yayınları, İst. 1969. S. 308-309.

* Manifaktür: Batı'da feodal bağların çözülmesi sonucu açığa çıkan işgücünün, şehirlerde yeni iş örgütlenmesi çevresinde istihdam edilmesi (İşgücü ve işbölümüne dayanan ve kapitalizmin ilk aşaması sayılan basit yapımcılık)

medrese öğrencisi olma yolunu seçmiştir. Bir kısmı da İstanbul'a (kente) göç etmiştir. Burada işsiz ya da niteliksiz g n birliğine çalışan işgücünü oluşturmuştur. Bu da kıtlığa, asayışsızlığa ve pahalılığa yol açmıştır. G   , engelleyici yasal tedbirler alınmışsa da kırım iticiliğinin sürmesi nedeniyle engel olunamamıştır.

Kır kesimindeki yapısal değişmelerle topraktaki   z lme varlığını sürdürmüş ve m lks zleşen köylülerin bir kesimi kentlere yönelmeye devam etmiştir.

Ancak gerek kır kesiminde büyük çiftliklerin yaygın bir üretim örgütlenmesi haline gelemeyişi, gerekse tarımda pazara yönelik üretimi amaçlayan yeni ilişkilerin egemenlik kazanamayışı köylünün geniş yığınlar halinde topraktan kopmasını engellemiştir. Üretim ilişkileri içinde en yaygını, küçük aile işletmeleri doğmuş, büyük çiftlik ağalığıysa, köylünün devlete olan yükümlülüğünü, ağaya karşı getirmesiyle varlığını sürdürmüş, kitle halinde m lks zleşmeye dayanan bir nüfus hareketlenmesi olmamıştır.

Ilkece tüketime yönelik üretim örgütlenmeleri olmaları bakımından, kapitalizm öncesi ilişki biçimleri olarak belirmiştir. Bu günümüz Türkiye'si toplumunun yapısal niteliğine önemli katkıda bulunmuştur. Bir yandan bu geleneksel ilişkilerin varlığını sürdürmesi, diğer yandan kent ekonomisinin bir gelişme g steremeyişi nedeniyle Türk toplumu kırsal niteliğini günümüze kadar s rd rm ştir.

1977 yılında çalışan nüfusun sadece %12.6'sını kapsayan endüstrinin ulusal gelir içinde payı %29.5'luk bir ağırlığa sahip olmasına karşılık, etkin nüfusun %61.8'ini barındıran tarım kesiminin payı %22.2 dir. Bu nedenle zaten aşırı bir nüfus yığılmasına sahne olan tarım kesiminin hızlı nüfus artışını özümleme olanağından yoksuk olduğu açıktır. (1)

Üstelik bu kesim, son 25-30 yıldır, geleneksel ilişkilerin anlamlı bir hızla biçim değiştirmesine ve nüfusun hareketlenmesine yol açan köklü değişmelere de tanık olmuştur. Tarımsal yapının değişmesi, kentleşme ve köyden kente göç olayında kendini göstermiştir.

c) Tarımsal Yapı

Türkiye'de tarım kesimindeki hızlı yapısal değişmelerin temel nedeni, bu kesimin artan nüfusu özümseyebilmek şöyle dursun, kapsadığı nüfusa ancak sınırdan bir geçim ve yaşama olanağı sunmasıdır. (2) Nüfus itici güçlerin işlemesine elverişli koşulları hazırlayan bu durum toprak üzerinde nüfus yoğunlaşması ve işgücü fazlası olarak belirmektedir. Bu olgunun temelinde yaygın tarıma bağlı etmenlerin yer aldığına kuşku yoktur.

Üretimin temel ögesi olarak işgücünün başlıca insan emeğine dayandığı yaygın tarım, toprakta bir nüfus

(1) Doç. Dr. Yakut Sencer, Türkiye'de Kentleşme Kültür Bakanlığı Yayınları 345, Bilim Dizisi: 12, İstanbul, 1979, S. 49

(2) Doç. Dr. Yakut Sencer, Türkiye'de Kentleşme Kültür Bakanlığı Yayınları 345, Bilim Dizisi: 12, İstanbul, 1979, S. 49

yoğunlaşması yaratmakta, bu da toprağın yüzey verimliliğini artırmadığı gibi birim başına emeğin verimini düşürmektedir.

Kır kesiminde itici güçlerin harekete geçmesiyle nüfusun topraktan kopmasına yol açan yapısal özellikler bu kesimde egemen olan yaygın tarım koşulları içinde olmuştur.

d) Yaygın Tarım

Yaygın tarım en belirgin anlatımını düşük tarımsal verimlilikte bulmaktadır. Düşük verimliliğinse, herşeyden önce, tarımsal teknolojinin elverişsizliği ve tarımsal girdi yetersizliğinin ürünü olduğu açıktır. Sadece bunlara bağlamak yetersiz kalmaktadır. Toprağın verimli bir üretime olanak vermeyecek şekilde ufalanmış olması ve toprak iyeliğinin dağılışındaki dengesizlikler de burada büyük rol oynamaktadır. Tarımda verim düşüklüğüne yol açan bir başka koşul da, işletmelerin sahip bulunduğu toprak parçasının gereğinden fazla parçalara ayrılmış olmasıdır. 1950 tarım sayımına göre tarımla uğraşan ailelerin %70'den fazlasının elinde bulunan toprak parçası dört veya daha fazladır. Bu oranın 1963'de %61.4, 1970'de %52.2 olduğu ortaya konmuştur. Bu da ussal büyüklükte tarım işletmelerinin kurulmamasına aynı zamanda emek ve zaman kaybına neden olarak verimliliğe yansımaktadır. Bu durum nüfusu tarımdan itmektedir. Ülkemizde işlenebilir topraklar büyüklük olarak bir sınıra yaklaşmış

bulunmaktadır. 1950 yılında etkili toprak miktarı 100 kabul edilirse bu miktar 1960'da 155, 1970'de 158, 1980 de ise yalnız 166'dır. Kalkınma planlarımız, büyükçe bir oranı tarım kesiminde bulunan gizli işsizlerin bir milyona yaklaştığını göstermektedir. Tarımsal nüfus bakımından yoğun olan bölgeler, aynı zamanda kentleşme düzeyi en düşük ve dışarıya en yüksek ölçüde göç veren belgelerdir. Köylerdeki doğal nüfus artışı kentsel nüfusun doğal artış hızından fazla olduğuna göre, kentlerdeki nüfus artışının geniş ölçüde tarımdan kopan nüfusa bağlamak yanlış olmaz.

e) Tarımda Makineleşme

İkinci dünya savaşını izleyen yıllarda Türkiye'ye çok sayıda traktör girmiştir. 1952'de 31.145, 1973'de 156.139, 1983'de 491.000'e yükselmiştir. Traktörle işlenen tarım alanı son 20 yılda birkaç katına çıkmıştır. Bunun anlamı tarımda makinalaşmanın emeğin yerini alması olarak hazırlamasıdır. Bir traktörün topraktan 3,4, 7,9 kişiyi ayırdığına ilişkin kestirimler yapılmıştır. Bunun ortalaması 6 kabul edilecek olursa, bugüne değin 2,5-3 milyon köylünün köyünü terkettiği sonucuna varılır. Köylü ya ailesini de birlikte şehre götürmekte ya da sonradan şehre almaktadır. Böylece traktörün kentleştirdiği köylü sayısı 8.9 milyon olduğu sonucuna varılır. 1950'den bu yana 16.5 milyon artan kentsel nüfusun yarısı bu sonuca bağlanabilir. Bu durumda tarımda

makinalaşmanın kentleşme dinamiğini hızlandıran hızlı kentleşmeyi belirleyen etmenlerin en önemlilerinden biri olduğunu kabul etmek gerekir. (1)

2- Çekici Güçler:

Cumhuriyetin kurulduğu yıllardan beri, ülkemizde belli dönemlerde ve belli alandakiler devlet eliyle olmak üzere, önemli sanayi yatırımları yapılmıştır. (2)

1927'de Teşvik-i sanayi yasasının özel yerli anamalı harekete geçirmekte başarı gösterememiş olmasından sonra, devlet kimi sanayi kuruluşlarını bir plân denemesi içinde gerçekleştirmiştir. Bunlar arasında, dokuma kağıt, seramik ve kimya endüstrileri başta yer alır.

1927 yılında yapılan sanayi sayımının sonuçları, o tarihte en küçük esnaf atölyelerini de içine almak üzere Türkiye'de 65.245 sanayi işletmesi bulunduğunu ve bu kesimde 256.855 kişinin çalıştığını göstermiştir. Bu kuruluşlardan %90.8'i, 10 ve daha az işçi çalıştıran kuruluştur. Oysa 1950 yılında, sanayi işletmeleri sayısının 98.828'e , bu işletmelerde çalışanlar sayısının ise 353.994'e yükseldiği ve bunların da ancak, %2,2'sinin büyük sanayi kuruluşu niteliğinde olduğu görülmektedir.

1959 yılında yapılan sanayi Envanteri adlı sayıma göre, sanayi işletmelerinin sayısı 110 bini geçmiş, ça-

(1) (Keleş Ruşen, Şehir ve Bölge Plânlaması bakımından Şehirleşme Hareketleri, A.Ü. S.B.F. Yayınları No: 122-104, Ank. 1961, S.34

(2) SERİN.N., Türkiye'nin Sanayileşmesi, S.B.F. Yayınları. No:169-149 Ankara, 1963, S. 10-15

lışanların sayısı ise, 705.893 olmuştur. 1964 sanayi ve işyerleri sayımı, işyerleri sayısının 160.771'e, çalışanlar sayısının ise, 679.472'ye yükseldiğini göstermiştir. Bunlar için de büyük işletmelerin oranı %18,7'dir.

ÇİZELGE V

ALIşAN NÜFUSUN KESİMLERARASI DAĞILIM (%)

	1955	1960	1970	1980
Tarım	77.4	74.7	68.4	56.0
Sanayi (İnşaatla Birlikte)	8.0	9.5	11.5	15.2
Hizmetler	8.6	10.5	20.9	28.7
Belirsiz	6.0	5.3	0.2	0.1
	100.0	100.0	100.0	100.0

KAYNAK: Prof. Keleş, RUşEN, Kentleşme ve Konut Politikası, A.Ü. S.B.F. Yay. 540, Ank., 1984. S.34

Öte yandan, toplumsal sigorta yasalarının uygulan-
dığı işçi sayısı 1960'dakinin iki katı olmak üzere 1970
yılında 1.250.000'e varmış, 1981'de ise 2,2 milyonu bul-
muştur. Bütün sanayileşme çabalarımıza karşın, imalat
sanayii gelirinin ulusal gelir ve sanayide çalışan nüfu-
sun toplam faal nüfus içindeki oranları bakımından fazla
ilerde olmadığımız görölmektedir. Gerçekten, sanayiin
ulusal gelir içindeki payı, 1980'de, ancak %35.7'idi.
İmalat sanayiinde çalışan nüfusun toplam faal nüfus için-
deki payı ise, %15.2'idi. Buna karşın, kişi başanı düşen

gelirde, sanayi kesimi lehine büyük bir ayırım bulunduğu görülür. Bu tarımsal işgücünün verimliliğinin sanayi kesimine kıyasla çok düşük bulunduğunu gösterir. (1)

Nüfusun büyük kentlerde toplanmasını açıklayan kuramsal görüş, bu kentlerin aynı zamanda sanayi merkezleri olduğu varsayımına dayanır. Sanayi kuruluşları büyük ya da büyükçe şehirlere kurulmuş ya da kuruldukları kasabaları kısa sürede kentleştirmiştir. İstanbul, Büyük şehre, Kırıkkale, Seydişehir, Karabük, Ereğli sanayinin kentleştirdiği kasabalara örnektir.

Sanayi kuruluşları yarattıkları emek istemi oranında iş imkânı yaratmaktadır. Bu bakımdan bulundukları yere olan nüfus akınlarını bu oranda haklı görmektedir. Ancak nüfusu, göreceli ve mutlak olarak artan; İstanbul Ankara, İzmir, Adana ve Bursa kentlerinde çalışma olanaklarının, sanayi kesiminden çok hizmet kesiminde yer aldığı görülmektedir.

Gizli işsizliğin tarım kesiminde ve kentlerdeki görünümü önem sunan bir konudur. Hızlı sanayileşmeden kaynaklanmayan kentleşmenin köylerdeki gizli işsizliğin kentlere taşınması olarak nitelenmesi önemli bir gerçeği yansıtır. Bu anlamdaki kentleşmeye, (sahte), "sağlıksız" ya da "aşırı" gibi isimler verilmektedir. (2) Kimi araştırmalar kentleşme ve çalışma durumu hakkında açık bir

(1) Prof RUŞEN, Keleş. Kentleşme ve Konut Politikası. A.Ü. S.B.F. Yayınları: 540, Ank, 1984. S. 34

(2) YAVUZ F. KELEŞ. R., GERAY S., Şehircilik Sorunları, Uygulama ve Politaka, A.Ü. S.B.F. Yay. No: 348 Ankara, 1973, S. 40

fikir elde etmeye yeterli bulgular vermiştir. Örneğin Gecekondu üzerinde yapılan bir araştırmada gizli işsiz %17.3 değin yükseldiği görülmüştür. Odacılık ve kapıcılık gibi işlerle uğraşan gecekonducuların oranı İzmir'de %44, Çankaya gecekonducularında %22, Ankara'nın kimi semtlerinde %54 hatta %70 oranına çıkmıştır. Bu veriler ülkemizdeki kentleşmenin sahte, sağlıksız olduğunu göstermektedir. İstanbul ve Ankara gibi yerlerde hizmet kesimlerinde seyyar satıcılık, at arabacılığı, ayakkabı boyacılığı, çöpçülük v.b. hizmet türlerinin yaygınlığı görülmür.

3. Aracı Güçler:

Bununla kastedilen taşınım olanaklarındaki gelişmedir. Kentleşme dinamiği, mal ve hizmet alış verişinin belli haberleşme ve taşıma ağları içinde özekleşmiş, belli yerleşim yerleri ile, bunlara bağlı çeşitli düzeylerdeki yerleşmeler arasında yoğunlaşmaktadır.

Bu nedenle kentleşmeyi, mal ve hizmet dağıtımının ve bu dağıtım işlevinin gerektirdiği bir işbölümü ve uzmanlaşma ve nüfusun böylelikle özekleşmesi süreci olarak saymak da olanaklıdır.

Türkiye'de bu oluşumu hızlandırmaya yetecek bir dinamiklik başlamıştır. Ulaştırma kesimi gelirinin ulusal gelir içindeki payı 1938'de %4, 1960'da %7.5, 1981'de %8.9'a yükselmiştir. Köyler arası ve köy-kent arası, yakın

ve mal taşıma araçları kamyon ve otobüs sayısı 1955'de 123.400 iken 1981'de 1.344.435'e yükselmiştir. ⁽¹⁾

TÜRKİYE'DE KENTLEŞME SORUNLARI

Bütün bu özellikleriyle Türkiye'de kentleşme, kentlerin ekonomik gelişmelerinin haklı göstermediği bir hız ve biçimleniş içindedir. "Sahte", "sağlıksız", "içi boş" v.b. gibi terimlerle nitelenen bu kentleşme modeli, dolaylı ve dolaysız olarak çok yönlü ve çeşitli sorunların kaynağı olmakta ve genel eğilimiyle bu sorunların ağırlığını yığışımllı bir biçimde arttırmaktadır.

Diğer ekonomilerde olduğu gibi Türkiye'de de "Endüstri kuruluşlarının hemen hemen hepsi büyük ya da büyükçe kentlerde kurulmuş" ya da kuruldukları yerleşmelerin kentleşmesiyle sonuçlanmıştır. ⁽²⁾

Endüstrinin bu aşırı merkezleşmesi, gerçi iş hacmi ve içgücü isteminde bir artış salmışsa da, kırdaki itici güçlerin etkisiyle hareketlenen nüfusun bu belli merkezlerdeki birikimi, söz konusu artışla orantılı olmamıştır. Aşırı nüfus artışının sonucu olarak, kalkınmanın güdüsü olan üretken kesimde değil büyük çoğunlukla üretken olmayan hizmetlerde veya sınırda (marjinal) işlerde yığılaşma olmuştur (Çizelge V).

(1) RUŞEN KELEŞ, Kentleşme ve Konut Politikası, A.Ü. S.B.F. Yay. No: 540. Ank. 1984, S. 33

(2) Yavuz, Keleş, Geray Şehirleşme ve Sorunları Ank. 1973, s. 38

Büyük kentlerde hizmet kesiminde ve sınırdaki iş-güç türlerinde bu yoğunlaşma bir "az çalışma düşük istihdam" yaratarak ekonomik gelişmeyi, işgücünün nitelik kazanması ve tam değerlendirilmesi gibi güdüleyici öğelerden yoksun bırakmaktadır.

Aşırı kentleşme olayı, kitle istemine ilişkin hizmet mekanizmaları olarak arsa spekülâtörleri, sigortacılık, komisyonculuk, reklamcılık ve küçük ticaret uğraşları gibi, çeşitli verimsiz etkinliklerin ekonomide önemli bir yer tutmasında da rol oynamaktadır. (1)

Öte yandan, ekonomik gelişme ve sanayileşmeyle uyumsuz ve aşırı nüfus yığılması biçiminde ortaya çıkan kentleşme, büyük altyapı gereksinimleri doğurmakta ve sınırlı yatırım kaynaklarından daha büyük payların üretken olmayan bu alanlara kaydırılmasına yol açmaktadır. Arsa fiyatlarının artışı, kent gelişimi için "gerekli olan kamulaştırma harçmalarını da artırmaktadır". Kaynakların bu alanlara kaydırılması "Kamunun üretken yatırımlara ayırabileceği fonları kısıtlamaktadır. (2)

Aşırı kentleşmenin yarattığı fiziksel ve toplumsal hizmet yetersizliğinin, ekonomik olduğu kadar derin bir toplumsal içeriğinin de bulunduğu muhakkaktır. Hizmet kaynaklarının kısıtlılığı, kentli nüfusun elverişsiz fiziksel koşullar içinde çağdaş yaşam gereklerini karşılamaktan yoksun kalmasına yol açmaktadır.

(1)YAKUT SENCER. TÜRKİYE'DE KENTLEŞME, Kültür Bakanlığı Yay.345. Bilim dizisi: 12, Ankara, 1979, s. 118.

(2)Doç. Dr. Yakut Sencer (Türkiye'de Kentleşme 1979 Ankara s. 119)

Büyük kentlerdeki nüfus yoğunlaşması, öncelikle, sağlık ve sosyal yardım , eğitim, kültür, eğlence ve dinlenme v.b. gibi toplumsal nitelikli hizmetlerin yerine getirilmesinde önemli engeller yaratmaktadır. Kentin sunabildiği hizmetlerin kısıtlı olmasından ötürü "büyük kentlerde yoğunlaşan sosyal ve kentsel yaşam olanaklarından buralarda yaşayanların çok az bir kısmı yararlanabilmektedir. (1)

Kentlerin fiziksel yetersizliği-öncelikle-başta konut olmak üzere -su, aydınlatma, kanalizasyon, temizlik, ulaşım ve trafik v.b. gibi temel altyapı hizmet alanlarında açıkça görülmektedir. Kent yerel yönetiminin, sınırlı kaynaklarıyla geliştirmek şöyle dursun giderek artan gereksinmeyi karşılamaktan uzak kaldığı görülmektedir. Bu nedenle altyapı ihtiyacı büyük kentlerdeki en önemli ve çözümü pahalı sorunlardan biri olmaktadır.

Bu yetersizliklerin yol açtığı sorunlar için en belirgin olanı konut sorunudur. Giderek daha çok sayıda nüfusun yerleşmesine sahne olan kentlerdeki barınma olanaklarının nicelik ve nitelikçe bu alandaki istemi karşılayamadığı açıktır. Konutların sayıca yetersizliği, konut üretiminin gereksinmeyi gidermeyişinden doğan konut açığının çok yüksek bir değere vardığı görülmektedir.

(1) Türkiye'de Kentleşme (DPT, 1973, s. 851)

Örneğin: 1970 yılında dört büyük kent için (Adana, Ankara, İstanbul, İzmir) konut açığı 139.000. III. plân dönemi sonunda, Türkiye'de toplam 498.871 birim konut açığı, 1981'de yapılan hesaplara göre 397.000 dolaylarındadır.

Kent konutları, sayıca yetersiz olduğu gibi nitelikçede barınma amaçlarına uygun olmaktan uzaktır. İlk olarak oda başına düşen kişi sayısı, 1965 nüfus sayımı sonuçlarına göre, Türkiye'deki tüm konutlarda 2,99'a çıkan sıkışık bir barınmayı yansıtan görünümündedir. Bu oran köylerde 2,42, şehirlerde 2,05 idi. 1975 sayımı sonuçlarına göre Türkiye'de konutların çoğunun (%56,3) 1-2 odalı olması sıkışıklığı artıran temel etmendir. Kent konutlarının %22'sinin çürük konut özelliği taşıdığı anlaşılmaktadır. 1975 sayımlarına göre, tüm konutlar içinde bağımsız mutfaklı olmayanlar %37,9, bağımsız ayak yolu olmayan %28,6, bağımsız banyosu olmayanlar %45, akarsu ve elektrikten yoksun konutların ise %49 ve %58 oranında yer tuttuğu görülmektedir.⁽¹⁾ 1976 verilerine göreyse, üç büyük kentimizde akarsuyu olan konutlar %77,7, elektriği olanlar %93,6 oranındadır.

Konutların mülkiyet durumunda, kentin barınma koşullarını yansıtan birölçü olduğu bilinmektedir. Bir anlamda, artan barınma isteminin eldeki konutlarla karşılanmadığını gösteren kiracılık, kentleşmeyle birlikte hızla artma eğilimindedir. Kentlerde, başta gelir yeter-

(1) Yavuz, Keleş, Geray Şehir ve Şehirleşme, 1973, Ank. s. 589-590

sizliği, barınma sorunun çoğunluk kiracılık biçiminde çözümlenmesine yol açmıştır. 1955'de bu oran %36.6 iken 1960'da %42'ye, 1965'de %45.9'a, 1970'de %47'ye yükselmiştir. Ev sahibi olma oranı büyük kentlerde, kentler ortalamasına göre daha düşük oranda olduğu görölmektedir.

A- İŞ VE ÇALIŞMA SORUNLARI

1. İş ve Çalışma Sorunu:

Kentsel uğraşılarda işgücünü değerlendirmek amacıyla göç eden nüfusun kent çevresinde karşılaştığı en temel güçlük olan işsizlik ve geçim sıkıntısı, uzun süreli ve çok yönlü sorunların kaynağı olmaktadır.

Kentte çözümlenmesi gereken ilk ciddi sorun olarak işsizlik ve geçim sıkıntısının başlıca nedenleri, nüfusun ekonomik etkinlik alanını değiştirmesinden dolayı yeni iş-güç türleri için, yeterince nitelik kazanmamış olması kadar kentin sunduğu iş olanaklarının sınırlılığıdır. Tarımsal uğraşılar ve geleneksel etkinlikler alanında da yetenek kazanmış olanların, kentlerde endüstri veya nitelik gerektiren hizmet alanlarında yetersiz kalmaları, kolaylıkla iş edinmelerini, hele ortalama bir geçim düzeyi sağlayacak bir çalışma koşuluna girebilmelerini engellemektedir. İstihdam kaynaklarının kısıtlılığı ve kente yönelen nüfusu özümleyecek olanaklardan yoksun bulunması, işgüçlüğünü daha da ağırlaştırarak, nüfusun büyük bir kısmının marjinal sektörde yığınlaşmasına neden olmaktadır.

ÇİZELGE VI

İSTANBUL'DA KARŞILAŞILAN EN ÖNEMLİ GÜÇLÜK (%)

Geldikle- ri Dönem	İşsizlik	Geçim Sıkıntısı	Bakınma Sorunu	Kente Yabancı.	Dil Güç- lüğü	Geçim.	Yakınlar- la Anlaş- mazlık	Hastalık	Diğerleri	Yanıtız	TOPLAM
1950'den Önce	45.2	33.3	4.7	9.5	-	-	-	-	4.7	2.3	42
1950-1954	36.2	17.3	17.3	23.1	-	-	-	-	4.3	1.4	69
1955-1959	28.3	32.4	22.9	12.1	1.3	-	-	-	1.3	1.3	74
1960-1964	35.9	34.8	13.4	10.1	1.1	-	-	-	4.4	-	89
1965-1969	36.2	38.7	12.0	7.7	0.8	-	-	-	0.8	3.3	11.6
1970 Son.	38.0	19.0	19.0	14.2	-	-	2.3	-	2.3	4.7	42
TOPLAM SAYI	155	134	69	53	3	-	1	-	12	9	432
%	35.8	31.0	15	12.2	0.6	-	0.2	-	2.7	2	0

KAYNAK: Doç. Dr. Yakut Sencer, Türkiye'de Kentleşme, Ankara 1979, s. 213

Görüşülenlerle İstanbul'a geldiklerinde karşılaştıkları güçlükler sorulduğunda, alınan yanıtlar ağırlığını üç önemli konuda toplanmıştır. İşsizlik ve geçim sıkıntısının üçte ikilik (%66.8'lik) bir öncelikle başta geldiği bunu %15'le barınma güçlüğünün %12.2'yle de kente yabancılık gibi bir toplumsal sorunun izlediği görülmektedir (Çizelge VI).

Bu sorunlardan işsizlik ve geçim sıkıntısının, anlam ve kapsamca birbirinden farklı olmakla birlikte, yakından ilişkili ve birbirini içeren ögeler olduğu açık-

tır. (1) Bu gerekçeyle birlikte ele alındığından kentte ilk karşılaşılan güçlükler olarak işsizlik ve geçim sıkıntısı her dönemde öncelik ve ağırlığını sürdürürken toplumsal sorunlarla konut sorunu, artan bir oranda görece yerini korumaktadır.

2. İş Bulma Süresi:

ÇİZELGE VII
İŞ BULMA SÜRESİ (%)

Geldikleri Dönem	Hemen Bul- ma	Bir Ay İçinde	Bir Yıla Kadar	Bir Yıl- dan Sonra	Birkaç Yıl Sonra	Yanıtız	TOPLAM
1950'den Önce	50.0	14.2	11.9	21.4	-	2.3	42
1950-54	47.8	20.2	15.9	15.9	-	-	69
1955-59	28.7	21.6	35.1	13.5	-	-	74
1960-64	35.9	28.0	20.2	14.6	-	1.1	89
1965-69	35.3	21.5	29.3	12.0	-	1.7	116
1970 ve Sonrası	47.6	26.1	11.9	11.9	2.3	-	42
Toplam Sayı	169	97	99	62	1	4	432
%	39.1	22.4	2.9	14.3	0.2	0.9	

KAYNAK: Doç. Dr. Yakut Sencer, Türkiye'de Kentleşme, Ank. 1979, s.217

(1) İşsizlik, herhangi bir uğraşından yoksun olmak ya da fırsatlara bağlı olarak çalışmak anlamı taşıırken, geçim sıkıntısı sürekli bir işe karşın elverişli bir yaşama koşulu sağlayamamak demektir. (Doç. Dr. Yakut Sencer, Türkiye'de Kentleşme, Ank. 1979, s. 213.)

Görüşülenlere kente gelişlerinden ne kadar süre sonra iş bulabildikleri sorulduğunda, sadece %39.1'inin hemen iş bulabildikleri görülmüştür. Bir ay içinde iş edinmiş olan %22.4'lük gurubun hesaba katılmaması halinde, tüm görüşülenlerin %37.2'sinin bir yıl, hatta bir yılı aşkın bir süre işsiz kaldıkları anlaşılmaktadır.

İş bulma süresinin çeşitli göç dönemlerine göre gösterdiği değişmelere bakıldığında, önemsiz dalgalanmalar biryana bırakıldığında, aynı durumun bütün dönemler için geçerli olduğu ortaya çıkmaktadır. En önemli dalgalanma 1970 sonrası, iş bulanların oranında bir yükselme olmasıdır. Bu gelişmenin, kentsel çalışma olanaklarının artmasından çok, kentleşen nüfusun giderek kentsel uğraşlar için daha elverişli bir nitelik taşımaya bağlamak doğru olacaktır. Gerçekten de tarımsal uğraşlar alanında yetenek kazanmış olanlar arasında kısa sürede iş bulanların oranı %56.1'ken kentsel meslek sahipleri için bu oran %79.4'tür.

Koşullara bağlı olarak kente göç edenler çoğunlukla nitelik gerektirmeyen işlerde çalışarak çok düşük bir yaşama düzeyine girmek zorunda kalmaktadırlar.

Yine kentlilerin ilk edindikleri iş türüne göre dağılımlarını gösteren çizelgeden, başlıca çalışma alanlarının niteliksiz işçilik olduğu anlaşılmaktadır. (1)

(1) Prof Hart'ın Zeytin Burnu araştırmasında da görüşülenlerin %44.4'ünün fabrika işçisi olduğu anlaşılmıştır.
(N. Saran, Türkiye, Coğrafi ve Sosyal Araştırmalar İstanbul, 1971 s. 187.)

3. İş-Güç Türü:

ÇİZELGE VIII
KENTTE İLK TUTULAN İŞ (%)

Geldikleri Dönem	İşçilik	Esnaflık	Zanaatkâr- lık	Serbest Uğ- raşanlar	Memurluk	İşsiz	Hizmetliler ve Başka	Yanıtız	TOPLAM
1950'den Önce	76.2	2.3	-	4.7	-	-	14.2	2.3	42
1950-54	76.8	7.2	7.2	1.4	2.9	-	4.3	-	69
1955-59	74.3	-	5.4	6.8	4.0	1.3	8.0	-	74
1960-64	74.1	4.4	2.2	7.9	6.7	-	3.3	1.1	89
1965-69	60.3	6.0	7.7	12.9	7.7	0.8	4.3	-	116
1970 ve Sonrası	40.4	19.1	4.7	14.2	21.5	-	-	-	42
Toplam Sayı	293	25	22	38	30	2	20	2	
%	67.8	5.7	5.1	8.7	6.9	0.4	4.6	0.4	

KAYNAK: (Doç. Dr. Yakut Sencer, Türkiye'de Kentleşme, Ank. 1979).

Geçimini ilk, işçilikle sağlayanlar %67.8 öteki-
işgüç guruplarına oranla çoğunluğu oluşturmaktadır. Sıra-
sıyla uzmanlaşmayı gerektirmeyen serbest uğraşlar (sey-
yar satıcılık, işportacılık, soförlük v.s.) (%8.7), kısa
bir eğitimin yeterli olduğu memurluk (%6.9), az sermaye-
li esnaflık ve düşük nitelikli zanaatkârlık (%5.1)'le ge-
çinenler izlenmektedir. İşçilik günümüze kadar ağırlığı-
nı korumakla birlikte, oranca azalma eğilimi göstermiştir.

(işçilik, endüstri ve inşaat gibi üretici kollarda çalışanlar işçi sayılmıştır.) İlk dönemlerde payı %76.2 olan işçiliğin 1970'den sonra %40.4'e düşmesi, göç edenlerin giderek kentsel etkinlikler alanında yetenek kazanmasının ve kent çalışma koşullarında beliren çeşitlenmenin anıttımıdır. Buna karşılık yakın zamanlarda oransal bir artış gösteren etkinlikler, başta memurluk olmak üzere, esnaf-lık ve serbest uğraşlar gibi işgüç türleridir. Kentte tutulan ilk iş alanında zaman içinde beliren bu gelişme nitelik bakımından olduğu kadar, bağımsız bir iş kurabilme yeteneği de daha elverişli alanların göç sürecinde yer aldığı izlenimi vermektedir.

4. Kentin Doyuruculuğu:

ÇİZELGE IX

GELİRİN KÖYE ORANLA GEREKSİNİMLERİ KARŞILAYIP KARŞILAYAMADIĞI (%)

Geldikleri Dönem	Karşı- lıyor	Karşıla- mıyor	Fark Yok	Yanıt- sız	Toplam
1950'den Önce	64.3	28.5	-	7.1	42
1950-1954	78.2	20.2	-	1.4	69
1955-1959	71.6	25.6	-	2.7	74
1960-1964	73.0	21.3	2.2	3.3	89
1965-1969	80.1	18.1	-	1.7	116
1970 ve Sonrası	61.9	33.3	-	4.7	42
Toplam Sayı	318	99	2	13	432
%	73.6	22.9	0.4	3	

KAYNAK: Doç. Dr. Yakut Sencer, Türkiye'de Kentleşme, Ankara, 1979
s. 238.

Kentleşen nüfusun, büyük bir çoğunlukla düşük bir toplumsal -ekonomik düzeyde yer aldığı ve önemli bir kesimiyle bu durumdan hoşnutsuzluk duyduğu halde genellikle kentsel koşullar karşısında görece bir doyum içinde bulunduğu görülmektedir.

Kökeninde olağanüstü güç koşulların baskısı altında kente göçmek zorunda kalanlar, kentin kısıtlı olanaklar sunmasına karşın içine girdikleri yaşama standardını geçmişe oranla değerlendirerek düzeylerinin yükseldiği kanısıyla az çok bir doyuma ulaşmaktadırlar. (1)

Genel olarak ketleşen nüfusta gözlenen görece doyum sunduğu kaynağın yetersizliğine karşın kentin göç eden nüfusu bağlayıcı en temel özelliği olmaktadır.

Bu nedenle kentleşme nüfus kaynağından -koşulları ne olursa olsun- kente doğru, başka bir deyişle dönüşü olmayan bir süreç özelliği taşımaktadır.

B- KENTSEL ALAN SPEKÜLASYONU-SPEKÜLATÖRLER

Kent planlarında öngörülen konut, eğitim, sağlık, kültür ve spor hizmetleri ve ekonomik eylemler, kent içinde toprak üzerinde yerleşmek zorundadırlar. Bu tesislerin yapılması için gerek kamu, gerekse özel kesimin artan kent toprağı istemi, toprağın değerini de sürekli artırır. Arazinin tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma dönüşürülmesi, sonra altyapısının hazırlanması, daha sonrada

(1) ARIÖ.-TÜTENGİL C.O. "İstanbul'a göç ve çalışma hayatına intibak Araştırması", İktisat Fak. Mecmuası. Cilt 25. No: 4. s. 19

yol, otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamusal hizmetlerle öteki tesislere kavuşturulması, arsa değerlerini yeniden artırır.

İlerde meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin, ellerindeki arsaları boş bekletmelerine, bu amaçla arsa satın almalarına "ARSA SPEKÜLASYONU" adı verilmektedir.

Tanım gereği, arsa spekülasyonu, yalnız arsalarda özel mülkiyetin geçerli olduğu toplumlarda söz konusu olur. Spekülasyonun kaynağı, ekonomi bilimindeki rant kavramıdır. Klasik iktisatçılardan Ricardo, rantı çeşitli toprakların farklı niteliklere sahip olmalarından doğan bir üstünlük saymıştır. Buna göre, ürünlerin piyasa fiyatı ne kadar yüksek olursa, toprak sahibinin rantı da o ölçüde artar. Ricardo'nun diferansiyal rant adını verdiği bu rant kavramına, Marx iki kavram daha eklemiştir. Bunlardan ilki, toprağın özelliklerinde değil, fakat toprağa emek harcanarak yapılan ek yatırımdan kaynak almaktadır. İkincisi ise, mutlak ranttır. Bu, toprağın özel iyelikte bulunmasının dolaysız sonucudur. Bu anlamdaki rantın başlıca kaynağı, arsanın, sahibine sağladığı, tekel ayrıcalığıdır. Bu ayrıcalığa sahip olan arsa sahipleri bu haklarını diledikleri biçimde kullandıkları takdirde arsa spekülasyonu, kent arsalarındaki aşırı fiyat artışlarını ve planlamayı güçleştirici bir engel olarak görülmektedir.

Bir kez, arsa spekülasyonu amacıyla taşınmaz mallara yatırılan kaynaklar böylece dondurulmuş, kent toprağı savurganca kullanılmış yatırımların verimi düşürülmüş olmaktadır.

İkinci olarak, arsa spekülasyonu, gelir dağılımını da gelirli ve yoksul sınıflar aleyhine bozucu etkilerde bulunur. Arsanın, sahibine sağladığı kazanç, ona sahibinin harcadığı emekten değil, kamunun tasarruflarından kaynak alır. Bu anlamda, imar haklarının yol açtığı değer, "kazanılmamış", "emek ürünü olmayan", ve "karşılıksız" bir değerdir.

Spekülasyon, kentlerin düzenli gelişmesini de önler. Kentin gelişme yönlerini önceden hazırlanmış olan kent planı değil fakat, arsa spekülâtörlerinin istekleri belirler. Bu, çoğu zaman kentin ideal gelişme yönü, bilimsel ve nesnel verilerin gösterdiği doğrultu değildir. Arsa spekülâtörlerinin, kazancını en çoğa çıkaracak bir kentleşme (kentsel gelişme) biçimi zorunlu olarak, toplum yararını en çoğa çıkaracak bir kentsel gelişme değildir.

Arsa spakülasyonunu uğraş edinmiş bu yoldan geçişen ve arsa alım-satımını spekülasyon güdüsü ile yapan kimseler "eylemli (aktif) spekülâtör'ler dir. Kentsel gelişme alanlarından arsa satın alıp bekletir ve kentleri gereksiz yayılmaya zorlarlar. Emlâk komisyoncularını da, eylemlerinin bir kesimi ile eylemli spekülâtörlerden saymak gerekir. Öte yandan taşınmaz mallarının zamanla artan

değerinden yarar sağlayan, parasını bankada tutmak yerine emlak yatırımlarıyla geleceğini güvence altına alan, bunu bir kazanç güdüsü olmaksızın, ya da eylemli spekülasyonda olduğu kadar güçlü bir güdü ile yapmayan spekülâtlörlere ise "Eylemsiz (Pasif)" spekülâtlör adı verilir. (1)

C- BARINMA VE KONUT SORUNU

1. Türkiye'de Barınma Koşulları (Konutun Donatım Olanakları):

Ülkemizde konutların durumu konutlarda bulunan kolaylıklar, oda sayıları, bunlar içinde yaşayan hane halklarının kalite ve kantite özellikleri dikkate alındığında barınma koşullarının hayli sıkışık olduğu gözlenmektedir. Türkiye'de konutların ençok %56'sının fizik açıdan sağlam olduğu buna karşılık beşte birinin (%19) çürük, dörtte birinin (%25) onarımı gerekli yapılardır. Bu açıdan kent sel alandaki konutların çürük olanlarının oranı (%27), onarımı gereken kent konutlarının oranı ise (%22) dir. (2)

1965 yılına ilişkin bilgilere göre, kent konutlarında, %32'sinde mutfak, %21'inde ayak yolu, %52'sinde banyo, %45'inde akarsu yoktur. (3) Yapı kullanma izinlerine ilişkin sayılar 1965'ten bu yana kentlerde yapılan konutların taşıdıkları kolaylıklar açısından bu görünümü bir hayli

(1) Prof Ruşen Keleş, "Kentleşme ve Konut Politikası. A.Ü. SBF. Yayınları: 540, Ankara, 1984, s. 384-385

(2) (Yavuz, Keleş, Geray, Şehircilik SBF (2. Bas.) Ank. 1978

(3) İktisadi Araştırma Vakfı Türkiye'de konut sorunu, İstanbul, 1981, s. 32.

değiştirmesi beklenirken 1975 genel nüfus sayımı sonuçları kentlerdeki geniş gecekondu alanlarını da kapsadığından, olumlu gelişmelerin yalnızca izinli yapılarla ilgili olduğu anlaşılmaktadır (Bkz. Tablo II.) Büyük kentlerimizle ilgili bir anket (1960 yılında yapılmıştır). İşçi ailelerinin barındığı kentsel konutlarda barınma koşullarının daha da elverişsiz olduğunu ortaya çıkarmıştır. Kentsel Türkiye'de barınma koşulları iyi olan konutların yalnızca %41, orta olan %33, kötü durumda olanların oranı ise %26 olduğu ifade edilmektedir. İşçilerin yaşadığı konutların %44'nün kötü barınma koşullarında olduğu anlaşılmaktadır. Ankara'ya ilişkin sayılar işçi ailelerinin (yaklaşık %75'inin gecekonduarda yaşadığı belirtilmektedir) %69'unun sağlam olmayan konutlarda yaşadığı buna karşılık tüm Ankara için bu oranın %34 olduğu durumu açıklamaktadır.

2. Konutun Büyüklüğü:

Barınma koşullarının anlamlı bir göstergeside, oda başına kişi, aile başına oda (ortalama konut büyüklüğü) genellikle barınma yoğunluğu adı verilen bu oranlar, Türkiye'de konutların oldukça kalabalık hane halklarınca kullanıldığını göstermektedir. 1955 yılında oda başına düşen işi sayısı olarak barınma yoğunluğu Türkiye'de 2.53 kentlerde 2.17. Bu oran 1965'te Türkiye için 2.42 iken, 1970'de 2.38'e inmiştir. Kentlerde 1965'te odabaşına 2.05 kişi barınmaktadır. Öte yandan aile başına düşen oda sayısı

TABLO I

Kolaylıklar	Ankara (%)	İşçi Konutları (%)
Mutfaklı Olmayan	35	70
Banyosu Olmayan	49	83
Akarsuyu Olmayan	40	78
Tuvaleti Olmayan	28	54
Havagazı Olmayan	76	100
Elektrik Olmayan	10	20
Ortalama %	40	68

Kaynak: İktisadi Araştırma Vakfı, Türkiye'de Konut Sorunu İST. 1981.

TABLO II

Yapımı Biten Konut Birimlerinin Niteliklerine Göre
Dağılımı (1965 - 1979)

Yıllar	Konut Birimi Toplam %	Suyu Olan %	Elek- riği Olan %	Kana- lizas- yon Olan %	Fos- sep- tiği Olan %	Mut- fağı Olan %	Banyo- su Olan %	Kalo- riferi Olan %	Hava gazı Olan %
1965	32.614	28.3	31.5	16.7	23.9	96.2	92.8	2.0	5.3
1966	40.973	28.7	30.6	16.7	21.1	98.3	96.1	2.0	4.2
1967	50.215	89.5	94.1	70.6	29.4	99.3	96.8	17.4	29.0
1968	62.910	90.8	92.2	61.7	38.2	99.4	98.0	17.1	22.6
1969	65.215	93.2	95.9	61.6	38.3	99.6	98.5	16.4	16.1
1970	71.598	95.8	96.1	60.3	39.6	99.6	99.2	16.7	12.7
1971	72.816	99.2	99.6	66.4	33.5	99.9	99.8	21.5	12.7
1972	88.231	99.4	99.9	64.2	35.7	100.0	100.0	22.9	12.7
1973	96.163	99.7	99.9	68.4	31.5	100.0	99.9	26.4	8.1
1974	84.199	99.9	99.9	61.1	34.8	100.0	99.9	25.9	7.7
1975	97.431	99.9	99.9	67.1	32.8	100.0	100.0	26.9	7.6
1976	102.110	99.9	100.0	67.7	32.2	100.0	100.0	21.8	7.3
1977	119.409	99.9	99.9	70.7	29.3	100.0	100.0	21.1	6.2
1978	120.615	100.0	99.9	72.8	27.1	100.0	100.0	19.1	4.6
1979	124.297	100.0	99.9	73.8	26.1	100.0	100.0	18.8	3.0

Kaynak : DİE, Türkiye İstatistik Yılları.

(ortalama konut büyüklüğü, 1955'te Türkiye için 2.47, kentler için 2.34, 1970'de ortalama aile başına Türkiye'de 2.27, Kentlerde 2.47 odaya yükselmiştir. (1)

Barınma yoğunluğundaki sıkışıklığın bir belirtisi de hane halklarının büyük çoğunlukla bir ya da iki odalı konutlarda yaşamalarıdır.

TABLO III

HANE HALKLARININ OTURDUKLARI KONUTLARIN ODA SAYISINA GÖRE DAĞILIMI (1970)

ODA SAYISI	T Ü R K İ Y E	
	1970	1975
Mağara, Çadır	1.85	1.10
1 Odalı	20.32	10.96
2 Odalı	35.85	32.11
1+2 Odalı	58.12	44.17
3 Odalı	23.38	28.48
4 Odalı	12.16	16.37
3+4 Odalı	35.54	42.85
5+	6.34	10.98

KAYNAK: DİE Türkiye İstatistik yılları

(1) Prof Fehmi YAVUZ Cevat Geray, Ruşen Keleş, Şehircilik Sorunları Uygulama ve Politika", A.Ü. SBF Yay: 415, Ank. 1978, s. 604

Türkiye'deki aile sayısının, konutlardaki oda sayısına göre 1970'lerden 75'lere doğru daha çok odalı, daha iyi bir yaşantıya doğru gittiğini tabloda görmekteyiz.

Üretilecek konutların hangi büyüklükte olacağı sorusu da dikkatle cevaplanmalıdır. Belli düşük ve yüksek ölçüler dikkate alarak aşırı barınma yoğunluğu gösteren konut büyüklüklerine yönelerek aşırı kalabalıklığı ya da sıkışıklığı gidermek gerekmektedir.

1970 yılına ilişkin konut ve hane halkı sayılarına dayanarak kentlerde üretilecek konutların oda sayısı olarak büyüklükleri saptanmıştır.

Buna göre bir odalı konut üretimi hiç yapılmamalı, ya da en çok %3.5 oranını aşmamalıdır. İki odalı konutlar %14 den az, %24'ten çok olmamalıdır. Üretilecek konutların en az %31'i en çok %35'i üç odalı, en az %22'si en çok %31'i dört odalı olmalıdır. Beş odalılar için %8 ile %14, altı ve daha çok odalı konutlar için %7-10 arasında konut üretmelidir. ⁽¹⁾

3. Konut Kirası:

Ülkemizde kiracılık daha çok kentsel alanda yaygındır. 1965-75 yılları arasında kiracılık oranında bir değişiklik olmamış %19.7 de kalmıştır. Kentlerimizde kiracılık oranı %46'yı bulurken, kırlarda bu oran %2 dolaylarındadır. 1963'te konut kirasının gelire oranının düşük

(1) Dinç Tuğyan, Türkiye'de hane halkı yapı ve sayısına göre konut ihtiyacı, TÜBİTAK, Ank., 1977, s. 80.

gelirli hane halklarında daha büyük, yüksek gelirlielerde daha küçük olduğu gözlemlenmiştir. Örneğin 400.-TL.'dan düşük gelirli ailelerde kira, gelirin %29'unu, 401-600.-TL gelirli olanlarda %22'sini buna karşılık yüksek gelirli ailelerde, örneğin 2.000-3.000.-TL. olanlarda %12, 3.000 TL den çok olanlarda %10 oranına düştüğü gözlemlenmiştir. (1)

1963 yılında büyük kentlerde yapılan tüketim harcamaları anketlerinden alınan sonuçlara göre konut harcamalarının gelirdeki payı %12 ile 15 arasında değişmektedir. Gelir düzeyi arttıkça, konuta ayrılan payın görel önemi düşmektedir. (2)

4. Kat Mülkiyeti:

Kat ya da daire mülkiyeti, özellikle büyük kentlerimizde 1950'li yıllardan sonra yaygın bir biçim almıştır. 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkeyite yasası çıkıncaya değin, ortak mülkiyete konu olan bir arsa üzerinde, henüz yapıya başlanmadan "satış vaadi" ya da yükümlenim (irtifak) hakkı kurma vaadi ile düzenlenmiş; yasa çıktıktan sonra da bir büyük yapıdaki bağımsız bölümlerin, ortak yerlerin, kat üyeleri (sahipleri) kurulunca kabul edilecek bir yönetim plânı gereğince yönetilmesi yoluna gidilmiştir.

Kat mülkiyeti, kat sahipleri arasındaki ilişkileri düzenlemek bakımından önemli bir adımdır. Böylece, mahkemelerin yükü azalmakta ve halk, bir anlamda bir arada

(1) Keleş Ruşen (100 soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, İst. 1972), s. 127.

(2) (Börtlücene İ, "Kalkınma Plânı ve Konut...." agy s. 43-44.).

yaşama ve yönetime katılma alışkanlığı edinmektedir. 1983 tarih ve 2814 sayılı yasa ile kat mülkiyeti yasasında yapılan değişikliklerde de, yönetime ilişkin yakınmalara çözüm bulmak amacı başta yer almıştır. (1)

5. Hane Halklarının Gelir Düzeyleri:

TABLO IV

KONUT BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE HANE HALKI GELİRLERİ (1963)

KONUT BÜYÜKLÜĞÜ ODA SAYISI	HANE HALKI YÜZDESİ	GELİR YÜZDESİ
1 Odası	% 25	% 7
2 Oda	% 38	% 20.2
1-2 Oda	% 64	% 27.2
3 Oda	% 20	% 16
4 Oda	% 11	% 16.2
3-4 Oda	% 31	% 32.2
5 +	% 5	% 30.6

KAYNAK: İ. Bürtücene, Kalkınma Plânı ve Konut a.g.y. s. 42

Barınma koşullarıyla hane halkı gelirleri arasında anlamlı bir bağlantı olduğu tablodan anlaşılmaktadır. 1 ya da 2 odalı konutlarda oturan, toplamın %64'ü gibi önemli bir yüzdesini oluşturmakta olan hane halklarının ulusal gelirden aldığı pay %27 çevresindedir. Buna karşılık, 5 ve daha çok odalı konutlarda yaşayan %5 oranındaki

(1) Prof. Ruşen KELEŞ, Kentleşme ve Konut Politikası. A.Ü. SBF. Yay: 540. Ankara, 1984, s. 322-323

hane halklarının gelirden %31'lik pay aldıkları görülmektedir. 3 ve 4 odalı konutlarda yaşayan ailelerin oranı %31, gelirden aldığı pay oranı %32 ile dengelidir.

6.Konut Üretimi:

Konut üretimi herşeyden önce, ulusal kaynaklardan konuta ayrılan payın büyüklüğüne daha da önemlisi bu payın en akılcı biçimde kullanılmasına bağlıdır. Aralarında ekonomistlerin çoğunlukta olduğu makro plancılar, konuta ayrılan ya da yatırılan mali kaynaklar sermaye/hasıla oranının düşüklüğü nedeniyle ölü yatırım olarak nitелеmektedirler. Oysa, aralarında kent ve bölge plancılarının da bulunduğu toplumbilim ağırlıklı uzmanların görüşüne göre konut verimsiz değil, eğitim gibi uzun sürede ürün sağlayan, değer katan toplumsal yararı yüksek bir yatırım alanıdır. Planlaramızda birinci görüş daha ağır basmış ulusal kaynaklardan konuta ayrılacak payın belli bir oranla sınırlandırılması (yaklaşık %20) yolu tutulmuştur.

Aşağıdaki tablolara göre konuta ayrılan yatırımların GSMH içindeki payının %3.47 toplam yatırımlar içindeki payının %19.7 çevresinde kaldığı anlaşılmaktadır.

Toplam sosyal alt yatırımlar arasında eğitim, sağlık toplumsal altyapı yatırımları konuta göre daha çok pay almaktadır. Öbür ülkelerle karşılaştırıldığında Türkiye'de konuta hem GSMH'dan ayrılan pay, hem de konutun

tüm yatırımları içindeki payı göreceli (Relative) olarak düşüktür. Konut yatırımlarıyla 1.000 nüfus için üretilen konut birimleri sayısının en düşük olduğu ülkeler arasında Türkiye başta gitmektedir. (1)

Öte yandan özel kesimin kamuya oranla daha çok yatırım yaptığı istatistiklerden anlaşılmaktadır. 1963-80 yılları arasında, Kamu 30 milyar, özel kesim 375 milyar TL. tutarında yatırım yapmıştır. Konut üretiminin %5'i kamu, %95'i özel kesim tarafından üretilmektedir.

İmar ve İskân Bakanlığınca 1966-80 döneminde 22.884 konut, Emlâk Kredi Bankasınca, 1947-80, 18.853 konut üretilenmiştir. (1961-79) döneminde afet işleri arasında 127.455 konutun yapımında yardımcı olmuştur). Sosyal konutların toplamı 38.579'u bulmuştur. (2)

7. Plânlı Dönemde Konut İhtiyacı, Üretimi ve Açıkları:

Plânlı dönemde, onbeş yıllık döneme ilişkin olarak nüfus artışından, yenilemeden doğan ihtiyaçlar 2.673.134 konut çevresindeyken 1.980.880 yapı izni alınmış, buna karşılık 998.286 konutun yapımı bitmiştir. Yapı izinlerine göre 692.254 yapı kullanma izinlerine göre 1.674.848 konut açığı saptarmıştır. Onbeş yıllık dönem sonunda en az en iyimser en yakın tahminle %26, en çok fakat gerçeğin en yakın

(1) Keleş Ruşen 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, İst. 1972.

(2) İktisadi Araştırma Vakfı, Türkiye'de Konut Sorunu, İst. 1981, s. 36.

TABLO V.

Kamu Kesimi Konut Yat., Özel Kesim Konut Yat., Toplam Konut., Planlı Dönemde GSMH ve Toplam Yatırımlar (1963-80)

Yıllar	Yatırım Miktarı (Milyon TL)	GSMH daki payı %	Toplam Yat. Payı %	Yatırım Miktarı (Milyon TL)	GSMH daki payı %	Toplam Yat. Payı	Yatırım Miktarı (Milyon TL)	GSMH daki payı %	Top. Yat. payı %	GSMH (milyon) TL	Toplam Yat. (Milyon) TL	Yat. GSMH daki payı
1963	159	0.24	1.64	2.160	3.23	22.25	2.319	3.47	23.99	66.801	9.664	14.47
1964	191	0.27	1.86	2.100	2.94	20.43	2.292	3.21	22.30	71.313	10.277	14.41
1965	186	0.24	1.61	2.500	3.26	21.65	2.647	3.50	23.26	76.726	11.548	15.05
1966	293	0.32	1.69	3.024	3.31	20.55	3.63	22.54	91.419	91.419	14.714	16.10
1967	365	0.36	2.16	3.140	3.09	18.63	3.505	3.45	20.79	101.481	16.854	16.61
1968	403	0.36	1.99	3.475	3.09	17.16	3.878	3.45	19.15	112.493	20.256	18.01
1969	539	0.43	2.28	4.100	3.28	17.37	4.639	3.71	19.65	124.893	23.608	18.90
1970	654	9.44	2.39	5.145	3.48	18.82	5.799	3.92	21.21	147.776	27.342	18.50
1971	604	0.31	1.88	6.380	3.31	19.81	6.984	3.63	21.69	192.602	32.202	16.85
1972	472	0.20	1.16	7.125	2.96	17.56	7.597	3.15	18.72	240.809	40.573	16.85
1973	405	0.13	0.75	9.360	3.02	17.52	9.765	3.15	18.28	309.829	53.416	17.24
1974	522	0.13	0.76	11.622	2.72	15.93	12.174	3.85	16.68	427.098	72.965	17.05
1975	1.387	0.26	1.30	17.800	3.32	16.68	19.187	3.58	17.98	535.771	106.703	19.92
1976	1.688	0.25	1.16	21.352	3.19	14.63	23.840	3.44	15.78	670.038	145.966	21.78
1977	2.522	0.29	1.26	29.400	3.38	14.72	31.922	3.67	15.98	870.239	199.724	22.95
1978	3.792	0.29	1.42	41.500	3.22	15.56	45.292	3.51	17.25	1.288.662	266.663	20.69
1979	6.789	0.31	1.64	74.900	3.44	18.05	81.689	3.75	19.69	2.178.367	414.961	19.05
1980*	9.300	0.23	6.29	130.050	3.16	17.99	139.350	3.39	19.28	4.109.503	722.900	17.59
TOPLAM	30.271	0.26	1.38	375.123	3.23	17.13	405.346	3.49	18.51	11.615.821	2.190.136	18.55

Kaynak: D.P.T. Sosyal Planlama Dairesi.

* Geçici.

tahminle %63 oranlarında birikmiş konut açığı vardır. Bu açık, gecekondü yapıyla kapanmıştır. Başka bir deyişle izinli konut yapımı, toplam konut yapımının %37'sidir. 1979-1983 yıllarını içeren IV. BY.K.P. döneminde 1.705.065 konuta ihtiyaç duyulacağı, buna karşılık 285.404 konut üretilebileceği, konut açığının 1.074.150 (%63) dolayında olacağı kestirilmektedir. Böylece IV. Plân dönemine Türkiye kentlerde 2.7 milyonluk konut açığıyla girmiştir.

Türkiye'nin nüfusu giderek artarken kentli nüfusun oranı da artmaktadır. 1980'de 44.7 milyonu bulan nüfusumuzun yarısının kentlerde yaşamakta olduğu kestirilmektedir. Nüfusun 2000 yılında 67 milyonu bulacağı, bunun 50 milyonunun (%75'inin) kentlerde yaşayacağı kestirilmektedir. 1980-2000 yıllarını içeren 20 yıllık dönemde Türkiye'nin yalnızca kentlerdeki nüfus artışını (yaklaşık 28 milyon insanı) barındırmak, yalnızca bu amaçla en az 6 milyon konut üretmek zorunda olduğu görülmektedir. Bu dönem içerisinde 1980 birikmiş açıkla birlikte 8 milyondan çok konutun üretimini planlamak gerekmektedir.

KONUT SORUNUNA ÖNLEMLER

1982 Anayasasının 57. maddesi "Konut hakkı" başlığını taşımaktadır. Maddenin metni şöyledir: "Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır. Ayrıca, toplu konut teşebbüslerini destekler.

Yıllar	Doğacak Konut Gerekisini			Konut Üretimi			Konut Açığı	
	Nüfus Artışından	Yenilemeden	Toplam	Beklenen Yapı İz.	Gerçekleşen Kullanma İzni	Yapı İzni	Kullanma İzni	%
1963	95.936	4.700	100.636	57.286	66	43.359	-	43
1964	99.739	5.649	105.433	60.745	14.343	44.688	91.096	86
1965	83.499	26.970	114.169	80.461	32.614	30.008	77.855	70
1966	106.128	9.657	115.785	91.171	40.973	24.614	74.812	65
1967	103.999	17.321	121.311	99.373	50.263	21.938	71.029	59
Birinci Beş Yıl Toplamı								
	489.346	64.788	553.634	289.025	132.212	164.618	415.422	75
1968	112.800	28.200	141.000	110.263	67.910	30.737	70.090	55
1969	145.500	28.500	174.000	138.066	65.216	41.934	108.784	63
1970	155.400	28.600	184.600	154.825	71.589	29.175	112.000	61
1971	166.000	28.600	194.000	150.357	72.816	44.243	121.784	63
1972	177.300	28.600	205.900	165.983	88.231	39.917	117.669	57
İkinci Beş Yıl Toplamı								
	757.000	142.500	899.500	713.494	360.762	186.006	538.738	60
1973	184.000	29.200	213.200	194.918	96.163	18.282	117.037	55
1974	202.000	29.200	231.200	165.047	84.119	70.153	147.001	64
1975	213.000	29.200	242.200	181.685	97.431	60.515	147.769	60
1976	231.000	29.200	260.200	224.585	102.110	35.617	158.090	61
1977	244.000	29.800	273.200	216.128	119.409	57.072	153.791	56
Üçüncü Beş Yıl Toplamı								
	1.074.000	146.000	1.223.000	978.361	499.312	241.639	720.688	59
1979	192.641	85.000	277.641	251.846	120.615	25.795	157.026	97
1980	230.460	89.000	319.460	266.953	124.297	52.507	195.163	61
1981	250.143	93.000	343.143	282.970	128.668b	60.173	214.475	63
1982	269.544	98.000	367.544	299.948b	128.668b	67.596	238.876	65
1983	297.677	99.600	397.277	317.944b	128.668b	79.333	268.610	67
4. Beş Yıllık Toplam								
	1.240.465	464.600	1.705.065	1.416.966	630.915c	285.404	1.074.150c	63c
20 Yıllık Toplam								
	3.560.811	817.388	4.378.199	3.397.846	1.629.201b	977.658	2.748.998	63c

Kaynak : DPT Kalkınma Planları Yıllık İzlemler.

Açıklamalar: a) Gecekondu ile karşılanmıştır.

b) Kestirim

c) 15 yıllık ortalamaya dayalı kestirim

"1961 Anayasasının, Sağlık hakkı kenar başlığını taşıyan 49. maddesinin ikinci fıkrasında ise," Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır deniliyordu. Yeni düzenleme, konutu, sağlık hakkının bir uzantısı olarak değil, insanın verimli çalışmasını doğrudan doğruya etkileyen ekonomik ve toplumsal bir sorun olarak ele almıştır. Öte yandan eski anayasa, konut yönünden, yoksul veya dar gelirliilere öncelik verirken, yeni Anayasada, bir öncelik hükmü yer almamıştır. Bu demektir ki, devlet, bütün sınıfların konut gereksinimleriyle ilgilenmek zorundadır. Yalnız dar ve yoksul gelirliilerin konut sorununu çözmede başarılı olamamış bir devletin tüm sınıfların konut sorununu (kaynak kıtlığı da hesaba katılırsa) çözmesi zayıf bir olasılık olarak gözükmektedir. Konutu dört duvarla bir çatıdan ibaret görmeyip "çevre koşulları içinde" algılamak ve planlarla ilgisini aramakta olmulu bir yaklaşımdır. Anayasa toplu konut girişimlerinin genel olarak desteklenmesinden söz etmekte, özel kesimdeki toplu konut firmalarıyla, kamu kesimindeki toplu konut girişimleri ve kooperatifler arasında bir ayırım yapmamaktadır.

Anayasanın kamulaştırmaya ve taşınmaz mal iyeliğinin toplum yararına kullanılmıyacağına ilişkin maddeleri de olumlu bir girişim olarak gözükmektedir.

KONUT PLANLAYICI VE YAPIMCISI DEVLET KURULAŞLARI

1. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı:

Ülkemizde, konut politikasının saptanması ve uygulanması görevini, 7116 sayılı Yasa (9 Mayıs 1958) Bayındırlık ve İskân Bakanlığına vermiştir. Bu yasanın 2. maddesine göre "Memleketin bünyesine uygun konut politikası esaslarını tesbit etmek ve tatbikini sağlamak yetki ve görevi" bu bakanlığındır. Aynı yasanın 10. maddesinde, bakanlığa bağlı Mesken Genel Müdürlüğünün görevleri şöyle özetlenmiştir. "Evsiz vatandaşları birer mesken sahibi yapacak veya uygun kiralarla barınmalarını sağlayacak tedbirleri almak.... Kredi müesseseleri tarafından verilen mesken kredilerinin ve yapılan çeşitli yardımların tahsis şartlarını tayin ve tanzim etmek, tatbikatını murakebe etmek" Toplu konut yapımını özendirmek ve toplu konut yaptırmak isteyen belediyelerle konut kooperatiflerinin, amaçlarına yöneltilmesini sağlamak, bunların tip statülerini hazırlamak, yapı ve yönetim işlerini denetlemek de bu Genel Müdürlüğün görevleri arasındadır. Bu görev ve yetkiler. 1983 yılı sonunda Bakanlığın örgüt ve görevlerini yeniden düzenleyen 180 sayılı yasa gücündeki kararnamede aynen yer almıştır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığına bağlı Yapı Malzemesi Genel Müdürlüğü de yapı gereçleri malzemesini saptamak, gereksinimini saptamak, yapı endüstrisinin gelişmesini incelemek, ussal üretim olanakları araştırmak suretiyle, ucuz konut üretimine yardımcı olmaktadır.

2. Devlet Plânlama Teşkilâtı:

Hükümete ekonomik ve toplumsal kalkınma konularında yardımcı olan DPT, konut ve gecekondü gibi sorunlara, toplumsal gelişmeye ilişkin konular arasında önemli bir yer ayırmıştır. Kalkınma planlarının hepsinde, konutla ilgili bölümler yer almıştır. DPT planlarda konut sorunlarını tanımladıktan sonra uygulaması gereken ilkeleri, yatırım amaçlarını belirlemektedir. Uygulama programlarında yıllık gelişmeleri değerlendirme konusu yapmaktadır. Bu çerçevede içinde, konutun bir kalkınma sorunu olarak, ülke ekonomisi içinde yukardan görülmesi olanağı ortaya çıkmaktadır.

3. Türkiye Emlâk Kredi Bankası:

Türkiye Emlâk Kredi Bankası, konut dendiğinde ilk akla gelen devlet bankasıdır. 1926 yılında Eytam Bankası adı ile kurulmuş, 1946'da adı ve statüsü değiştirilmiştir. Görevi, konut sahibi olmak isteyenlere ucuz konut yaptırmak, bu amaçla, ipotek karşılığında konut kredisi vermek yapı yapıp satmak ve yapı gereçleri endüstrisi ve alım satımı ile uğraşmaktadır.

Yurtta konutu olmayanlara, yeni üretilmiş, toplumsal konut niteliğinde yapılar için 10 yıl süre ile %22 faizle türlü krediler verir. Ayrıca yapı tasarrufu adıyla, sözleşme tutanlara, 15 yıl süre ve %16 faizle 2 milyon liraya kadar konut kredisi verebilmektedir.

1975 yılına değin, bankaca yaptırılan yıllık konut miktarı 20 bin dolaylarında olup yıllık konut üretimini onda birini geçmemektedir. Konut üretiminin artırılmasında kendisinden çok şey beklenen bankanın üretimine katkısının bu ölçüde az olmasının nedeni, kaynaklarının sınırlı oluşudur. Kuruluşunda 100 milyon olan anamalı 1953'de 300 milyona 1966'da 1 milyara, 1981'de 20 milyara yükseltilmiştir. Buna karşın, konutsuz ailelerin kredi istemlerini tümü ile ve kolaylıkla karşılamaktan uzaktır.

Bankanın görevini gereği gibi yerine getirmesini engelleyen nedenler, kuruluş yasasındaki "ucuz konut yaptıırma" amacının tersine, geçmişte, banka kredilerinden yararlanılarak yaptırılan konutların çoğunun lüks ölçüler içinde kalarak maloluşlarının yükselmiş olmaları gelir. Levent ve Ataköy'deki siteler yaptırıldıkları tarihin yapı maloluşlarının çok üstünde bir maloluşla tamamlanabilmişlerdir. Oysa Banka, elindeki bütün olanaklarını, ülkenin barınma koşulları karşısında, dar gelirli ya da yoksul ailelerin gereksinmelerine öncelikle yöneltmesi gerekir.

Banka, kaynaklarının büyük bir bölümünü yapı tasarrufu yönetimi yoluyla konut sahibi olarak isteyenlere ayırmaktadır. Bankada bir yapı biriktirim hesabı açtıranlara, büyüklüğü 100 metrekareyi geçmeyen konutlar için, yapı bedelinin, %90'ını aşmamak üzere konut kredisi (ipotek kredisi) verilir. Bankaya sözleşme tavan sınırının

2 milyon liranın dörtte biri olan 500 bin lirayı yatırıp bir yıl bekleyenlere, biriktirim hesabıyla birlikte 2 milyon lira kredi verilir.

Ancak, bu gün bu kredi ile konut bulmak oldukça zordur. 500 bin TL'yi bulup, bir yıl süre ile bekletmekte, her gelir grubundakilerin harcı değildir. Bugün metre karesi 65.000.-TL.'ye mal olan bir binanın yapılmasında, gereken paranın büyük bir kısmı başka yerden karşılanması gerektirmektedir. 1964'ten buyana Bankanın lüks konutlara verdiği krediyi durdurması, büyük sanayicileri, tecimle uğraşanları, bu kaynaktan yararlananlar arasında geniş ölçüde çıkarmıştır. Öteyandan sistem, dar gelirliilerin yararlanmalarına da elverişli değildir.

4. Toplumsal Güvenlik Kurumları:

a) Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK)

SSK adını taşıyan toplumsal güvenlik kurumunun kuruluş yasası, bir bölüm "yedek akçelerin" taşınmaz mallara yatırılabilmesini öngörmüştür.

Sosyal Sigorta Kurumu, yapım bedelinin %10'unu peşin olarak sigortalılardan ister ve küçük konutlar için (85 metrekareden küçük olanlar) 18 yıl süre, daha büyük konutlar (85-100 metrekare arası) için ise 14 yıl süre ile kredi açar. Her iki kümedeki konutlar için istenen faiz ise %9'dur.

SSK, konut kredisini, işçilere tek tek vermez. Fakat, aralarında birleşerek bir konut kooperatifi kurmalarını gerekli görür. Konut ve arsa sahibi olanlarla bu krediden daha önce yararlananlar. Yeniden kredi alamazlar. Bir başka konut kooperatifine üye olmak bile kredi almaya engeldir. İşçilerin kuracakları konut kooperatiflerinin kredi alabilmeleri için 1800 iş günü prim ödemiş ve en az 30 ortaklı bir kooperatif kurmuş olmaları gereklidir. 30 ortak koşulu geri kalmış yörelerdeki iller için aranmamaktadır.

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 ile açıklamış ise de bu uygulanmamıştır.

Bir sigortalı kooperatif ortağının kurumdan alabileceği konut kredisinin miktarı, 1964 yılında 40 binden, 1975'de 100 bine, 1979'da 450 bine, 1983'de ise 900 bine yükseltilmiştir. Mutlak rakam olarak kredi miktarı artmış görünmesine karşın, aynı nitelikte konut satın almaya, bu kredi olanakları giderek olanak vermez olmuştur. Çünkü yapımın metrekara maliyeti 1971'de 908.-TL.'den, 1975'de 1952.-TL., 1979'da 6.533.-TL.'ye, 1983'de ise 30-35.000.-TL.'ye yükselmiştir.

SSK Kurumu işçi konutları çalışmalarını üç yöntemle yürütmektedir. Birincisi Türkiye Emlâk Kredi bankasının aracılığından yararlanmak işçi kooperatiflerine banka aracılığı ile kredi vermektedir.

İkinci yöntem, Kurumun, kooperatiflere doğrudan doğruya, banka aracılığına başvurmaksızın kredi açmasıdır. 1962'den bu yana bu yolu izlemiştir.

Üçüncüsü ise 6900 sayılı Yasa ile SSK'nın işçi konutları yaptırma işini doğrudan doğruya üstüne almasıdır. Ancak bu yolla yaptırdığı işçi konutları bütün işçi konutları içindeki oranı %5-6'yı geçmemektedir. Oysa kullandığı milyarlarca kaynağı, yapım ortaklıklarının kâr amacıyla üstlendikleri işleri bizzat kendisi yaparak, bu yolda örgütlenerek, kurum çok daha ucuza ve kaliteli bir biçimde gerçekleştirebilirdi.

SSK 1952'den bugüne değin 250.000 konut yaptırmıştır. Bu kentlerimizimizin konut gereksiniminin çok azını kapsamaktadır. Yılda 7.000 birim bir üretim hacmi, yıllık konut üretiminin %2.5'unu geçmez. Bu 200.000 konut 4.259 konut kooperatiflerince gerçekleştirilmiştir.

b) BAĞ-KUR

Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanların sosyal sigortalar kurumunu kuran 1479 sayılı Yasa Kuruma bağlı sigortalıların toplumsal güvenliklerinin bir parçası olarak, Kurumun konut kredisi vermesine olanak tanımıştır. Bununla birlikte yönetmelik konut kredilerinden ancak "toplu olarak" yararlanmaya olanak bulunduğunu belirtmiştir. Konutu ve konut yapacak arsası bulunmayan esnaf

ve bağımsız çalışanlar, en az 15 ortaklı bir kooperatif kurarak, yapım maloluş değerinin %50'sini geçmemek üzere Bağ-Kur'dan 15 yıl süre ve %5 faiz ile kredi almaktadırlar. Sayıları 1 milyona yaklaşan esnaf topluluğu için, kooperatif kurma koşuluna bağlanmış olan bu olanağın, nüfusun belli bir kesiminin konut gereksinmesinin karşılanmasına katkısı olacağı muhakkaktır.

Kredi isteminde bulunacak sigortalıların en az 5 yıldır sigortalı olmaları, eşlerine ve velâyetleri altında bulunan çocuklarına ait, yurt içinde oturmaya elverişli konutları bulunmaması gerekmektedir. BAĞ-KUR sigortalılarının kuracakları kooperatifler arasında, kalkınmada öncelikli yörelerde bulunanlara ve yapım bedellerinn dörtte birini önceden biriktirmiş olanlara öncelik verilmektedir.

Sigortalıların kooperatifleri için kullandırılan keridileri, yarıdan fazla payı BAĞ-KUR'un olan yapım ortaklıkları aracılığı ile kullandırmanın temel ilke olarak benimsenmesi, kamu için önemli bir biriktirim sağlayabilmektedir.

BAĞ-KUR'un kuruluş yasasının 16. maddesinin ilk biçiminde, açılacak konut kredilerinin kaynağı, Kurumun her sigorta kolu için ayıracağı karşılıklar olarak gösterilmiş iken, 19 Nisan 1979 tarih ve 2229 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle, kredilerin kaynağının "1479 sayılı

Kanunun 74. maddesine göre Kurumun ayıracağı ödenmiş prim-ler karşılıkları" olduğu belirtilmiştir. Bu değişiklik, Kurumun çalışmalarını geniş ölçüde sınırlandırmıştır.

c- Emekli Sandığı

Devlet Memurlarını Konut edindirme ve kullandırma yönetmeliği, 657 sayılı Devlet Memurları Yasasının Ek geçici ve 1877 sayılı Yasanın 2. maddesiyle değişik 20. maddesine dayanılarak, memur aylıklarından 1982 yılına değin kesilen MEYAK keseneklerinin dörtte birine kadar olan bölümünün şu amaçlar için kullanılmasına olanak tanımıştır. a) Toplumsal konut üretecek konut kooperatiflerinin kredi verilerek desteklenmesi, b) Kamu kuruluşları ve devlet ortaklarınca üretilen hazır konutlardan edinmek isteyen memurlara konut kredisi verilmesi, c) Kamu arsaları üzerinde öncelikle kiralık konut yaptırılarak rotasyon yönetimine göre kullandırılması, d) Yeni yerleşim alanlarında arsa alınması ve altyapı hizmetlerine yardımda bulunulması memur Yardımlaşma Kurumu fonundan, 1982 yılı sonuna değin 178 Konut Kooperatifinin 6138 üyesine 3 milyar TL. dolaylarında konut kredisi verilmiştir. Meyak Fonunun 1982 yılında kaldırılmasıyla bu uygulamaya da son verilmiştir.

d) Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)

Kuruluş yasası uyarınca, 1963 yılından beri Türk Silahlı Kuvvetleri Personeline konut yapımına başlayan Oyak şimdiye kadar 33 bini aşkın üyesini konut sahibi

yapmıştır. Oyak, aynı zamanda varlığının %50'sini konut yapımına ayıran tek kuruluştur. Ordu yardımlaşma kurumunun yardımları üç biçimde olmaktadır.

a) Birincisi, Kurumun kendi satın alacağı arsalar üzerinde yaptırdığı konutları üyelerine satmasıdır. Kurum konutları maliyet bedelleri üzerinden satar ve bu bedele, inşaata ayrılan paranın yapım süresince faizini de ekler. Oyak, konut, yardımlarının uzun, süre, kendisinin yaptı-
rıp sattığı konutlar üzerinde yoğunlaştırmıştır. 1963-1973 yılları arasında böylece 1000'e yakın birim yaptırılmış ve satılmıştır. 1973-1983 arasında da bunlara bin kadar daha birim eklenmiştir. Kurumun gerçekleştirdiği konutların %90'dan çoğu, İstanbul, Ankara, İzmir, kentlerindedir.

b) İkincisi, Üyelerin aralarında kuracakları kooperatifler eliyle satın alacakları arsalar üzerine kurumca konut yaptırılarak kendilerine satılmasıdır. Üyelerinin hizmet süreleri uzun olan kooperatifler bu konuda öncelik almaktadır.

c) Üçüncü olarakta, Kurum üyeleri bireysel olarak "Yapı Kredisini" yardımı alabilmektedir. Yapı kredisinden hizmet süresi 20 yıl veya daha fazla olanların yararlanması esastır.

Oyak, elindeki fonlardan, yalnız, konuta toplumsal düzey ve durumuna uygun olmayanlara, Konut yardımı yönetmeliği uyarınca kredi verir. 1983'de bireysel kredi

miktarı 850.000.-TL. olmuştur. Oyak konut kredisinin faizi %7 ve süresi 10 yıldır. Üyeler konut kredisi yardımıyla yalnız bir kez yararlanabilirler. Oyak; SSK ve Emlâk Kredi Bankası gibi kuruluşlardan sağladıkları kredilerle gereksinimlerini karşılayamayan üyelerine de ek kredi verebilmektedir. Kooperatif kurarak konut yardımı alacak olanlar en az 20 üyeden oluşan kooperatif kurmak zorundadırlar.

TOPLU KONUT YASASI DÖNEMİ

a) Toplu Konut Yasası Dönemi (1981 Sonrası)

Yasanın en az 20 yıllık deneyim birikiminden geniş ölçüde esenlendiği görülmektedir. Yasanın dayandığı ilkeler şunlardır.

1. Toplu Konut Yasasının ilkelerinden birincisi, bireysel konutları değil, toplu yapıyı, geniş çaplı üretimi özendirmek amacıyla olmasıdır. Öteden beri eleştiri konusu yapılmakta olan ve küçük birimlerin üretimiyle yetinen yap-satçılık, bu yasa ile, yerini büyük çaptaki üretime terketmektedir. Nitekim yasanın ikinci maddesi "toplu konut"u tanımlarken, yılda 750-1000 konutun üretilmesi koşulunu öngörmüştür. Toplu konut yapımının amaç olarak benimsenmesi, konut açığının kapatılması yönündeki isteklerin anlatımıdır.

2. Toplu Konut Yasası, ikinci olarak, dar ve orta gelirliilerin barınma sorunlarını çözmeye yönelmiştir. Bununla birlikte "Ön biriktirim koşulu" ve orta gelir kümesi için çizilen üst sınır, yasanın sağladığı olanaklardan, dar gelirliilerden çok orta ve üst gelir dilimlerinde bulunan ailelerin yararlanabileceklerini göstermektedir. Orta gelirli kümeler içinde bile, hane büyüklüğüne uygun konut edinmek için yeterli gelire sahip bulunmamaları yüzünden konut pazarının dışında kalan hane halkı oranının, toplamın % 40'nı aştığı gözlemlenmiştir.

3. Yasa, toplu konutu, "toplumsal konut" ölçüleri içinde öngörmüştür. Yasanın konuyla ilgili 2. maddesinin 3. fıkrasında şöyle denilmiştir. "Sosyal konut, toplumun yaşama koşullarına, sosyal yapısına örf ve adetlerine uygun düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100 metrekareyi aşmayan konuttur. Bu konuda geçen konut kelimesi, sosyal konut anlamındadır."

Konutlar küçüldüktçe, kredilerin faiz ve geri ödeme sürelerinde sağlanan kolaylıklar, toplumsal konutu özendirme yolları olarak öngörülmüştür.

4. Toplu konut yasası konut pazarını canlandırmada ve konut yapımını özendirme de kullanılacak türlü araçlarla, aynı zamanda büyük kentlerdeki yığılmanın azaltılması amacını da gütmüştür. Kamu konut fonundan yapılacak yardımlarla, nüfusu yarım milyonu aşan kentlerde üretilecek

konutlar için kredi faiz ve geri ödeme sürelerinde caydırıcı farklılaşmalar yapması, yasanın bu amacını ortaya koymaktadır. Bunun gibi nüfusu, henüz 30 bine ulaşmamış yerleri "yerleşme yeri" kavramının dışında tutarak, yasa, eldeki kaynakların kullanılmasında savurganlıktan kaçınılmasını da amaçlamıştır.

5. Üyelik Yasanın dayandığı ilkelere beşincisi, konut iyeliğinin, bir kural olarak, bireylere ait olmasıdır. 18. madde de, konutların hak sahiplerine, Kat mülkiyeti yasası uyarınca "devredileceğinden" söz etmektedir.

6. "Toplu Konut Kuruluşu" olarak, konut kooperatiflerini, kooperatif birliklerini ve toplumsal güvenlik kurumlarını sayan yasanın özel kesimdeki bu tür kuruluşları, ilgi alanının dışında bıraktığı görülmektedir.

7. Bu yasa ile, Anayasanın bu alanda devlete verdiği görevlerin hemen hemen tümüyle özeysel yönetime, yani Bayındırlık ve İskân Bakanlığına devredilmiştir. Belediyeler, yasayla çevrim dışı bırakılmıştır. Yerel yönetimler yalnız ortağı ya da öncüsü oldukları konut kooperatifleri aracılığı ile bir ölçüde etkin durumda bulunabileceklerdir.

8. 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 karşılaştırmaların saptanmasında, son vergi bildirimindeki taşınmaz mal değerinin ölçü olarak alınmasını gerektirmesidir. Ne var ki Toplu Konut Yasasının 5. maddesi Kasım 1983'de çıkarılan 2842 sayılı Kamulaştırma Yasasının 40. maddesiyle kaldırılmıştır.

9. Son olarak, Plânlı döneme girildiğinden bu yana "verimsiz" ya da "az verimli" olarak görülen konut yatırımlarını verimli sayarak, genel bütçe gelirlerinden %5'-ini bu amaca ayırması, yasanın, çok önemli bir hareket noktasıdır.

YASANIN GETİRDİĞİ KURUMLAR

A- KAMU KONUT FONU

Toplu konut yasasının getirdiği kurumların başında, Kamu Konut Fonu yer almaktadır. Kamu Konut Fonu, yasada öngörülen kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için kurulmuştur. Türkiye Emlâk Kredi Bankasında açılan bu Fon'un en önemli kaynağı, devlet bütçesidir. Her yıl bütçe yasası ile bu Fon'a, gider bütçesinin %5'i kadar bir kaynak ayrılması gerekmektedir. Ayrıca, Fondan verilecek kredilerin faizleri ile belli miktarı aşmamak üzere Hazine güvencesi altında, Banka'nın Fon adına çıkaracağı toplu konut tahvillerinin satış geliriyle bağışların, türlü yardımların ve satılacak arsaların bedellerinin de Fon'da toplanması öngörülmüştür.

Fonda biriken kaynakların kullanılmasında, yasa belirli öncelikler saptamış paylar ayırmıştır. Buna göre, toplu konut yerleşme alanlarındaki arsa ve araziler için %12'den az olmamak üzere bir pay ayırmıştır. %80'den az olmayan bir bölümünün ise toplu konut projelerinin alt ve üst yapılarıyla, "yapı biriktirim hesapları"na ödenecek, "Özendirme primleri" ve "faiz farkları" için ayrılması öngörülmüştür.

Toplu konut yapımında kullanılacak yapı araç ve gereçlerini üretmek için kurulacak ortaklıklarla, toplumsal güvenlik kurumları, yerel yönetimler ve Türkiye Emlâk Kredi Bankasının kuracağı yapım ortaklıklarına %5'i geçmeyecek bir kaynak ayrılması yasa gereğidir. Fon'un %3'ünün proje, konut ölçüsünü, teknoloji, yapı ve tesisat gibi gereçlerle enerji biriktirimi ve çevre kirlenmesini önleyici araştırmalar için ayrılması öngörülmüş bulunmaktadır.

B- YAPI BİRİKTİRİM (TASARRUF) HESABI

Yapı biriktirim hesapları, konut edinmek isteyenlerin para biriktirmeye özendirilmesi ilkesine dayanmaktadır.

Yetkili bir bankada bu hesabı açtırarak, istenen parayı biriktirmiş olan kimse, hesabı açtırdıktan bir yıl sonra, konut edinmek üzere Türkiye Emlâk Kredi Bankasına başvurabilmektedir. Konut isteklilerinin, yerleşme yerine ve konutların büyüklüklerine göre, yapı yakla-

şık maloluşlarının %20 ile %25 arasında kalan bir bölümünü en geç üç yıl içinde yapı biriktirim hesaplarında toplamaları istenmektedir. Her yıl bu paranın en az dörtte birinin yatırılması da aranan koşullar arasındadır.

Yapı biriktirim hesapları sahipleri adına, edindikleri konuta girmelerinden sonra hesap açtırdıkları bankalarca, biriktirmiş oldukları paranın 1.5 katından az olmayan bir "yapı tasarruf kredisi", kamu konut fonuna yatırılmaktadır. Toplu konut yasasında, yapı biriktirim hesabı açmaya yetki, ulusal bankalara tanınmıştır.

C- ÖZENDİRME PRİMLERİ

Yasanın getirmiş olduğu "Özendirme Primi" ve "faiz farkının geri verilmesi" gibi kurumlardan söz edilebilir. Yasa, yapı biriktirim hesaplarının özendirilmesi amacıyla bireylerin yapı kredisi borçlarından düşülecek miktarı "Özendirme primi" olarak tanımlamıştır. Söz konusu primin yapı biriktirim hesabının açılmasından itibaren 2 yıl sonra belirleneceği, birey adına alacak yazılacağı ve yapı kredisi borcundan düşüleceği de hükme bağlanmıştır. Bireyin yapı biriktirim hesabında üç yıl içinde toplaması gereken paranın 2 yıl sonunda toplandığı miktar, %75'inden az ya da çok olmasına göre özendirme priminden %15 ya da %25 oranında yararlanabilmektedir.

D- ÖRGÜT

Yasa uygulamaları denetlemek için, bir Toplu Konut Yüksek Kurulu ile illerde İl Toplu Konut Kurulları kurulmuştur. Yüksek Kurul Başkanının ya da yardımcılarının birinin başkanlığında, ilgili bakanlardan oluşmakta ve yazmanlığını Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yapmaktadır. İllerde, Vali ya da yardımcısının başkanlığında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Belediye, Milli Eğitim ve Topraksu Genel Müdürlüğü temsilcilerinden oluşmaktadır.

YENİ TOPLU KONUT YASASI

2487 sayılı Toplu Konut Yasası, Mart 1984 tarihinde yürürlükten kaldırılarak yerine 2985 sayılı Yeni Toplu Konut Yasası konmuştur.

Devletin, 2487 sayılı yasada öngörülen %5 kaynağı ayırmada karşılaştığı güçlükler, toplu konut kuruluşlarının örgütlenmelerindeki aksaklıklar, siyasal iktidarın değişmesi sonucunda özel kesimdeki konut kuruluşlarının Toplu Konut Fonundan pay almak üzere Hükümet üzerinde etkili olmaya başlamalarının ve inşaat piyasasındaki durgunluğun sürmesinde yasa değişikliği üzerinde etkili oldukları söylenebilir.

Yeni Toplu Konut Yasası 10 maddelik bir çerçeve yasa niteliğindedir. Yeniyasada sadece, Toplu Konut Fonunun kuruluşu, kaynakları ve denetlenmesine ilişkin hükümler

yer almıştır. Yasa, ayrıntıların bir Tüzükle düzenleneceğini göstermiştir.

Yasa, amacını, Konut gereksinmesinin karşılanması, onut yapımının bağlı olacağı esasların düzenlenmesi, ülkenin koşullarına ve yapı gerçelerine uygun endüstriyel yapım tekniklerinin araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için bir toplu konut fonunun kurulması olarak belirlemiştir.

2985 sayılı yasa, bireylere de kredi verme yolunu açmış olması, özel kesimdeki toplu konut firmalarını toplu konut tanımının içine almasıyla farklılık taşımaktadır.

KONUT FONU KAYNAKLARI

Tekel dışında kalan gerçek ve tüzel kişilerce imal edilen alkollü ve alkolsüz içkiler, tütün mamulleri, ispiro ve ispirotolu içkiler ve hertürlü içki imalinde kullanılan alkollü ve alkolsüz özütlerin istihsal vergisine konu olan matrahların üzerinden en çok %15 oranında hesaplanıp istihsal vergisinden ayrılacak miktar a) Yurt dışında üretilen veya ithal edilen akaryakıtın rafineri çıkış fiyatı üzerinden, benzinden, satış fiyatının %15'ini, motorin, gazyağı ve fuel-oil'den satış fiyatının %7'sini geçmeyecek miktar, b) Diğer yasa ve kararnamelerin Toplu Konut Fonu için verilmesini öngördüğü paralar,

Tekel yönetiminin ithal ettiği maddelerden alınan fonlar ve yurt dışına çıkışlarda, çıkış başına alınacak 100 dolar karşılığını geçmeyen paralar.

Toplu Konut Yasası, Fonda biriken kaynağın kullanılabilileceği yerleri göstermiştir. Bireysel ve toplu konut kredisi verilmesi, konut kredilerine faiz sübvansiyonu sağlanması, Toplu konut yerleşme alanlarında arsa sağlanması, Araştırmaların desteklenmesi, turizm ve konut yapıları ile okul, karakol, ibadathane ve benzeri tesislerin yapılması ve ayrıca, konut yapım sanayini özendirme amacıyla yatırım ve işletme kredisi verilmesi gibi konulardır.

Yasa toplu konut yerleşme alanlarının belirlenmesinde Valilikleri yetkili kılmıştır. Valilikler bu belirleme işini 2983 sayılı yasa ile kurulmuş bulunan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulunun saptayacağı esaslar çerçevesinde yapacaklardır. Gerekirse bu alanlarda kamulaştırma yapmağa Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü yetkilidir. Kurul, Toplu Konut Fonunun yönetilmesinden de sorumludur.

Toplu konut yasasına koşt olarak, yasa koyucu aynı zamanda konut yatırımlarının özendirilmesi amacıyla, konut yatırımlarını 1988 yılı sonuna değin, birtakım re-im vergi ve harçlardan istisna etmiş ya da bağışık tutmuştur. Bu arada sözkonusu kolaylıklardan yararlanacak

konutların büyüklüklerinin en çok 150 m² olacağını hükme bağlayan 2982 sayılı yası 20 yıldan beri yürürlükte olan toplumsal konut tanımını 100 m² yararlı alanla sınırlandıran geleneği terketmiştir.

ÖZEL SEKTÖRÜN PAYI

Devletin, konut sorununa çözüm getirici köklü önlemleri alamayışı, bu sektöre gerekli ilgiyi göstermeyişi, yıllar itibariyle artan oranda bir konut açığı meydana getirmiştir. Memleketimizde 1972 yılındayapılan 7 milyarlık konut yatırımının ancak %5'ini kamu, %95'ini ise özel sektör sağlamıştır.⁽¹⁾ Görülüyorki burada kamunun konut sektörüne katılma payı yok denecek derecededir. Bunun diğer bir şekilde ifadesi halk tasarruflarının sınırsız kâr gayesi güden bir mekanizmaya doğru aktığıdır. Piyasadan kısa vade ve yüksek faizle kredi bulan özel sektör, kabulendiği riski de göze alarak, yaptığı binaları yüksek fiyatlarla satma yoluna gitmiştir. Çeşitli kamu mali kuruluşlarının vatandaşlara verdikleri krediler devletin bu sektörü olan ilgisizliği karşısında, üzerlerine en az bir misli daha eklenerek, özel sektör yap-satçılarına geçmiştir. Sosyal güvenlik kurumları, yaptırdıkları konutları doğrudan doğruya kendi üzerine almamış, özel sektör yapım şirketlerine aktarmışlardır.

(1) KONUT 82. Kent-Koop Yayınları No: 24. Ankara, 1982

Örneğin, SSK'ya ait, 1952'den bu yana yaptırılan 200.000 konut, 4259 konut kooperatifince yaptırılmıştır. Milyarlarca kaynağı bulunan SSK. Kendi içinde örgütlenme (inşaat yapım şirketi, yapı malzemeleri şirketi, proje, mali danışma şirketi, gibi) yoluna gitmemiştir. (1)

KAMU VE ÖZEL KESİM KONUT YAT. (Corifiyet, Milyon TL.)

Yıllar	Kamu	%	Özel	%	TOPLAM
1972	472	6.2	7.125	93.8	7.597
1973	405	4.1	9.360	95.9	9.765
1974	552	4.5	11.622	95.5	12.174
1975	1.387	7.2	17.800	92.8	19.187
1976	1.688	7.3	21.352	92.7	23.040
1977	2.522	7.9	29.400	92.1	31.922
1978	3.792	8.4	41.500	91.1	45.292
1979	6.789	8.3	74.900	91.7	81.689
1980	9.928	5.0	186.772	95.0	196.700
1981	17.200	10.6	145.300	89.4	162.500
1982	18.900	9.4	183.000	90.6	201.900

KAYNAK: Konut 82, Kent-Koop Yayınları, 24, Ankara, 1982.

KONUT KOOPERATİFLERİ VE YASAL DAYANAKLAR (Teşvik Yasaları)

Türk Ticaret Yasası, konut kooperatiflerini, kooperatif ortaklıklar arasında sayar. Böyle olunca, Koopera-

(1) Prof. RUŞEN KELEŞ, Kentleşme ve Konut Politikası. A.Ü. SBF. Yayınları, No: 540, Ankara, s. 297.

tiflerin kazanç amacı güden öteki ortaklıklardan bir ayrımı kalmıyacağı açıktır. Nitekim, konut kooperatiflerinin üyeleri, öteki ortaklıklarda olduğu gibi "Ortak" adını taşır. 1969 yılında çıkarılmış bulunan 1163 sayılı kooperatifler yasası, konut kooperatiflerinin başarı şansını artıracak kimi önlemler getirmiştir. Bunlardan ilki, kooperatiflerin üst örgüt kurabilmeleridir. Buna göre, kooperatifler, ortak çıkarlarını korumak amaçlarını gerçekleştirmek, ekonomik etkinliklerde bulunmak , çalışmalarını arasında eşgüdüm sağlamak, denetim işlerini yapabilmek, başka ülkelerle olan ilişkilerini düzenlemek eğitim yapmak v.b. işleri yerine getirebilmek üzere "kooperatif birlikleri", "kooperatif merkez birlikleri" ve "Türkiye Ulusal Kooperatifler Birliği", kurabilirler (m.70). KENT-KOOP, ve KONUT-BİRLİK (Marmara Bölgesi Yapı Kooperatifleri Birliği) bu üst birliklere örnekti.

İkinci önlem, kooperatifin süresinin, Anasözleşmeye konulacak hükümler arasında sayılmasıdır. Bunun önemi, özellikle konut kooperatiflerinde, kooperatifin ömrünü, konutların bireylere teslimiyle son bulmasını önleyecek bir çözüm olmasıdır. Üçüncüsü ise, çalışma alanlarına göre, kooperatiflerin, yapacakları kredi istemlerinin, bankalarca, kurumlarca, ya da ortaklıklarca "Öncelikle karşılanacağına" ilişkin hükmüdür. Bu hükmün, uygulamada dikkate alınmakta olduğunu söylemek güçtür.

Son olarak Yasanın getirdiği önemli yenilik, yerel yönetimlere, kooperatiflere girmek, ya da kooperatifleri kurmak yolunu açmak olmuştur. Bununla ilgili 9. madde şöyledir? "Özel İdareler, Belediyeler, köyler gibi kamu tüzel kişileri ile cemiyetler ve dernekler, kamu iktisadi teşebbüsleri ve kooperatifler, amaçları bakımından ilgilendikleri kooperatiflerin kuruluşlarına yardımcı olur, önderlik eder, ortak olabilirler. "Bu hükümden yararlanarak, kimi belediyelerimiz, konut kooperatiflerinin birliklerinin kurulmasına öncülük ettikleri gibi, ortak da olmuşlardır.

Denetim yetkilerinin birden çok kamu kuruluşu arasında paylaştırılmasının ortaya çıkarabileceği sorunlar adı geçen, Ticaret ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı arasındadır. Kuruluş ve kayıt işlemleri Ticaret Bakanlığınca yerine getirilen kooperatiflerin Ticaret ve Kooperatifler yasaları hükümlerine uygun olarak çalışmaları da bu Bakanlığın denetimine bağlıdır.

Öte yandan , Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, kuruluş yasasının verdiği yetkileri kullanmayı sürdürmektedir. Kooperatifler yasasının bununla ilgili maddesinde "7116 sayılı Kanunun yapı kooperatifleriyle ilgili hükmü saklıdır" denilerek, bu yetkiler tanınmaktadır.

KONUT KOOPERATİFLERİ

1163 sayılı Kooperatifler Yasası Kooperatifi şöyle tanımlar.

"Tüzel kişiliği haiz olmak üzere, ortaklarının belirlirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçların karşılıklı yardım ve dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak maksadıyla gerçek ve kamu tüzel kişileri ile özel idareler, belediyeler, köyler cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişir sermayeli teşekküllere kooperatif" denir.⁽¹⁾

Bu tanımdan da anlaşılacağı gibi kooperatif kavram olarak, gereksinmenin ortaklaşa, elbirliği ve karşılıklı yardımla giderilmesi amacıyla meydana getirilen bir örgüttür. Konut Kooperatifleri ilk olarak tüketim kooperatiflerinin bir kolu olarak doğmuş, daha sonra tamamen kendine özgü bir yapı kazanmıştır.

Konut kooperatifleri çeşitli dönemlerde, devletin değişen ölçülerde desteğini görmüş bu nedenle farklı yaklaşımlar, kurumsal ve yasal gelişmeler göstermişlerdir.

Yüz yıllık bir geçmişi olan konut kooperatifleri bu süre içinde istenilen boyuta ulaşmamış ve düzenin kısır döngüsü içinde amacı dışında çalışma göstermişlerdir.

(1) 10.5.1986 gün ve 13195 sayılı Resmi Gazete.

A- TANIM

Konut kooperatif nedir diye kendimize sorduğumuzda şöyle bir tanım yapabiliriz. "Üyelerin konut gereksinmelerini bireysel yarışmanın ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan bir toplumsal örgüt"⁽¹⁾.

B- TÜRKİYE'DEKİ GELİŞİMİ VE DURUMU

Konut Kooperatifçiliğinin Türkiye'ye girişi 19.yüzyılın sonlarına rastlar. 1887 yılında, İstanbul'da, İngiliz azınlığının bazı üyeleri, konut gereksinimlerini karşılıklı yardımlaşma ile gidermeyi amaçlayan bir kooperatif kurmuşlardır. Bu kooperatife girmek için, İngiliz uyruğu olmak koşulu aranıyordu⁽²⁾

Konut sorunu, Ankara başkent olduktan sonra çok kısa bir süre içinde önemli boyutlara ulaşmıştır.

Bu durum karşısında, devlet memurlarının konut gereksinimlerini karşılamak düşünce ve zorunluluğu, kooperatifçilik yolunun denenmesine yol açmıştır. Ankara' da Bahçelievler, ilk konut kooperatifinin eseridir (1934).

(1) RUŞEN KELEŞ, "KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ" KONUT 81 Kent-Koop Yayınları 20, Ankara 1982, s. 47.

(2) RUŞEN KELEŞ, "Konut Kooperatifçiliği", KONUT 81 Kent-Koop Yayınları 20, Ankara, 1982, s. 48.

Ne yazık ki, Bahçelievlerin önce bahçeleri, sonra evleri 35-40 yıl içinde ortadan kalkmış ve bu semt, bugün, tanınmaz duruma gelmiştir. Bunun nedeni konut kooperatifçiliği geleneğinin, Türkiye'ye yanlış aktarılmış ve yerleştirilmiş olmasıdır. Bu yanlışlık evlerin ve arsalarının sahipliğinin kooperatif elinde tutulması yerine, bireylere devredilmiş olmasıdır. Kooperatifin bir başka özelliği de, orta ve üst gelir dilimlerindeki bürokratların bir girişi olmasıydı.

Çok partili siyasal yaşama geçiş, sanayide çalışan nüfusun artması, kentleşmenin hızlanması, Sendikacılıktaki gelişmeler, çalışma bakanlığının ve Sosyal Sigortalar Kurumunun kurulması gibi, ekonomik, siyasal ve toplumsal gelişmelere koşut olarak, hükümet, 1950'li yıllardan başlayarak, SSK, aracılığı ile, işçelerce kurulacak konut kooperatiflerine ipotek kredisi vermeye başlamıştır. Bu, konut kooperatifçiliğini özendirmiş, 1945-60 arasında, konut kooperatifi sayısı 80'den 1800'e, üye sayısı ise, 5.400 den 100.000'e yükselmiştir. 1960 yılına değin, konut kooperatifleri, 24.374 konut birimi üretmişlerdir. Bu, yıllık gereksinimin çok küçük bir oranıdır. 1945'den sonra, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın yeniden örgütlenmesi de, konut kooperatiflerine kredi vererek destek olmasına olanak sağlamıştır.¹ 6762 sayılı Türk Ticaret

(1) Ruşen Keleş, "Devlet ve Konut Kooperatifçiliği", TODAİE Dergisi, C. 12, S. 4, Ankara, 1979, s. 32.

Yasası, Kooperatifleri bir şirket kabul etmektedir. Fakat, 24.6.1969 tarihi 1163 sayılı Kooperatifler Yasası bu anlayışı biraz olsun değiştirmektedir.

Ayrıca Ticaret Bakanlığının kuruluş yasasında, kooperatiflerin denetlenmesine olanak veren hükümler bulunmasına karşın, İmar ve iskân Bakanlığına da 7116 sayılı Yasa ile denetleme görevi verilmiştir.

1945-60 yılları arasında kurulan Konut kooperatifleri genellikle az sayıda ortaklı ve konutlarını herhangi bir yüz ölçümü sınırlaması ile bağlı olmaksızın yaptıran kooperatiflerdir.

Gecekondu yapımının önlenmesi, konut yapımının özendirilemesi amacıyla çıkarılan 28.6.1984 gün ve 5228 sayılı Bina Yapımı Teşvik Kanunu, belediyelerce dağıtılacak arsalardan konut kooperatiflerinin yararlanmasını da öngörüyor ancak, kooperatiflere arsa verilmesini iki koşula bağlıyordu.

1. Başka istekli bulunmaması,
2. Arsa artmış ise verilmesi,

Bu da, kooperatiflerin bu yasadan bekledikleri sonucu elde etmelerini engellemiştir.¹

(1) Rahmi Yavuz, Ankara'nın İmar ve Şehirciliğimiz, S.B.F. Yayınları no: 21-3, Ankara, 1952, s. 76-77.

1945-60 döneminde, konut kooperatifçiliğine açıkça bir karşı tavır alındığı görülmez. Ancak, Kooperatiflerin başarı şansını artıran, güçlüklerini gideren, onları özel kesimdeki yapım firmalarıyla yarışabilecek ölçüde güçlendiren gerekli önlemlerin alınmadığı da açıktır. Devlet yardım ve denetiminden yoksun kalan konut kooperatiflerinden bir çoğunun, bu kuruluşları birer nüfuz ticareti ve taşınmaz spekülasyonu için araç durumuna getirdikleri, konut kooperatifi adını bir "güven bunalımı" ile özdeşleştirdikleri dikkati çeker.⁽¹⁾

1960'dan sonra planlı dönemde uygulama kalkınma planlarının açık ilkelerine karşın, toplu konut üretimine gerçek bir desteğin sağlanmadığını göstermiştir. Bu, hem konut kooperatiflerinin, hem de özel girişiminin yatkınlıklarına neden olmuştur. Başarılı konut firmalarının ürettikleri konutlarda ise orta ve üst gelir grupları barınma olanağı bulabilmişlerdir.

Bu dönemde SSK işçi kooperatiflerine destek sağlamayı sürdürmüştür. Kurulan kooperatiflerin ortakları, yöntemin işleyişindeki aksaklıklardan, maloluşların yüksekliğinden sürekli yakınmışlardır. Türkiye Emlak Kredi Bankası da planlı dönemde bir çok kooperatifi desteklemiştir.

(1) Ruşen Keleş "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri" Konut 81, Ankara, Kent-Koop. Yay. 20, 1982, s. 50.

Bu dönemde ayrıca, çeşitli yasalarda, konut kooperatiflerinin desteklenmesini öngören hükümler yer almıştır. Örneğin 775 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 3. maddesinde şöyle denilmektedir. "... arsa tahsis şartlarını haiz vatandaşların, İmar ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanmış tip statüye göre yapı kooperatifi kurmak suretiyle müracaatlarında, tahsise hazır hale getirilmiş arsalardan tercihan tahsis yapıları".

Bunun gibi 1164 sayılı (1969) Arsa Ofisi Yasasının uygulanmasına ilişkin yönetmelikte de (Madde 35). Arsa satışlarında kooperatiflere öncelik tanınacağı belirtilmektedir. "Arsa Ofisi, elindeki konut yapmağa müsait arsaları 54.maddeye göre ilânını yaparak halk tipi konut yapacaklara maliyet değeri üzerinden öncelikle Yapı Kooperatiflerine ve diğer ihtiyaç sahiplerine satış yapar".

Belediyeler, kooperatiflerin kurulmasına öncülük etmiş ve ortak olmuşlardır. Örneğin Ankara Belediyesi KENT-KOOP'un ortaklarındanındır. Belediyelerin bu tip girişimleri sonucu oluşan konut kooperatiflerinin birlikler halinde örgütlemeleri de öngörülmüştür İmar ve İskan Bakanlığı da, bu yöndeki girişimlere arsa sağlamada yardımcı olmuştur.

1980 yılına kadar ki planlı dönemde, 4000 kadar konut kooperatifinin 250.000 kadar konut birimi üretmiş

olduğu sanılmaktadır.¹ Daha önce de değinildiği üzere, 2487 sayılı Toplu Konut Yasası, konut kooperatifçiliğinin gelişmesinde yeni ve önemli bir adımdır. Bu yasa, devlet politikasının kooperatifler yönünde tercihini yansıtan, bir genel yaklaşım ve ileri bir atılım olarak ortaya çıkmıştır.²

Yasanın 7. maddesi de, toplu konut kuruluşlarını kooperatiflere, kooperatif birlikleri ve toplumsal güvenlik kuruluşları olarak belirtmiştir.

Ancak, yürürlüğe girdiği tarihten beri yapılan eleştiriler 2487 sayılı toplu konut yasasının Mart 1984 tarihinde yürürlükten kaldırılarak yerine 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasasının konmasına yol açmıştır.

2985 sayılı yeni Toplu Konut yasasının eskisinden başlıca farkı, bireylere de kredi verme yolu açılmış olması, özel kesimdeki toplu konut firmalarını toplu konut tanımının içine almış bulunmasıdır.

2985 sayılı Toplu Konut Yasası, Toplu Konut Kuruluşlarının gerçekleştirecekleri yerleşme projelerinde sosyal ve teknik altyapı için gerekli finansmanın da Toplu Konut Fonundan karşılanmasına dair yenilik getirmiştir.

(1) Ruşen Keleş, a.g.e., s. 51.

(2) Cevat Geray, Toplu Konut Kanunu ile Kooperatiflere Birliklere Sağlanan Olanak ve Öncelikler, KENT-KOOP YAYINLARI, 19, Ank., 1981, s. 23.

17.3.1984 tarihinde yürürlüğe giren yasa, bugün iki yaşını doldurmuştur. İki yılda Toplu Konut Fonu'nda 327 milyar TL. toplanmıştır. Bunun 284 milyarı kullanılmıştır. Kullanılan miktarın %65'i ise 2487 sayılı yasa ile haksahipliği onaylanmış konut kooperatiflerine yöneltilmiştir. Böylece 3500 kooperatifin 210.000 konutu birkaç yıl içinde tamamlanacaktır.⁽¹⁾

Toplu Konut Fonu'nda beslenmekte olan Geliştirme-Destekleme Fonu'ndan belediyelere toplu konut amacıyla arsa kamulaştırması için yardım olanağı yaratılmıştır. Yönetmelik toplu konut alanlarındaki teknik - altyapı giderlerinin %60'ına değin fondan karşılanmasına olanak sağlamış ve ayrıca Geliştirme - Destekleme Fonu'ndan da belediyelerin altyapı için desteklenmesi öngörülmüştür.

Belediyelerin bu olanakları konut kooperatifleriyle işbirliği içinde değerlendirilmesi gerekir. Uygulamada kooperatifler toplu konut üretiminde en etkin yol olarak geniş ölçüde etkinlik göstermektedirler. Özellikle belediye - kooperatif işbirliğine devletinde yardımı eklenince başarılı sonuçlar alınabileceği anlaşılmıştır.⁽²⁾

(1) Prof. Cevat Geray, Toplu Konut kimin için?, Cumhuriyet Gazetesi, 2-4-1986, s. 2.

(2) Prof. Cevat Geray, Toplu Konut Kimin İçin?, Cumhuriyet Gazetesi, 2-4-1986, s.2.

KONUT KOOPERATİFLERİNİN BAŞARI KOŞULLARI

Konut kooperatiflerinin başarılı olduğu ülkelere baktığımızda, bunlarda göze çarpan özellikler şöylece sıralanabilir.

a) Bu ülkelerde, toplu konut kuruluşları adı verilen kuruluşlar, ya konut kooperatifleri, ya da sınırlı ölçülerde kârlarla yetinen kuruluşlardır. Hiçbirinde, kâr amacı ön planda gelmez. Bir kamu hizmetini üstlenmiş durumdadırlar.

b) Bu kuruluşlarda, üye sayısı yönünden "Toplu yapı" terimine hak verecek derecede büyük çapta kuruluşlardır. Büyük çaptaki inşaat işletmelerinin küçük işletmelere kıyasla sağladıkları üstünlüklerden yararlanırlar.

c) Başarıları, her yerde, aynı zamanda akçal kolaylıklar sağlayan kuruluşların da bulunmasıyla artmaktadır. Akçal kolaylıklar sağlayan kuruluşlar, bir devlet bankası, bir toplumsal güvenlik kuruluşu, ya da yerel yönetimler olabilmektedir. Yardımlar doğrudan doğruya ödünç para verme biçiminde olabildiği gibi sübvansiyon, ya da başka kaynaklardan sağlanacak kredilerin güvenceye (kefalete) bağlanması biçiminde de olmaktadır.

d) Akçal yardım sağlayan kuruluşların varlığı kadar bu kuruluşlardan, toplu yapı kuruluşlarının, başkalarına oranla öncelikle yararlanma olanaklarının bulunması da önemlidir.

e) Toplu konut kuruluşları, yerel gereksinmenin bulunduğu yerlerde kurulan yerel birimler olarak kalmaz, bölge ve ülke ölçüsünde de örgütlenirler. Nitekim, ülkemizde de Marmara Bölgesi'ndeki konut kooperatifleri, 1971 yılında, böyle bir birlik kurmuşlardır. KENT-KOOP bu birleşme gereksiniminin açık kanıtıdır. Böyle bir örgütlenme, sanayi ve nüfusun daha dengeli dağılması, bölgesel gelişme politikasının kolaylıkla uygulanması yönünden de yararlıdır.

f) Birçok ülkelerde, yerel yönetim birimleri, kooperatiflere arsa yardımı, akçal ve öteki yardımları kolaylıkla yapmakla kalmamakta, pay belgitlerinden satın alarak bunlara ortak da olmaktadırlar.

g) Ülke ölçüsünde örgütlenmiş işçi topluluklarının, kısaca sendikaların, toplu konut kuruluşları ile yakından işbirliği yaptıklarına sık sık rastlanmaktadır. İleri derecede sanayileşmiş ülkelerde, böyle bir işbirliği hem olanaklı, hem de kolaydır. İşçiler de dahil bütün yurttaşların demokratik yaşayış kurullarına yatkınlığının bu alandaki rolü büyüktür.

Konut kooperatif birlikleri derhal büyük çapta üretim yapacak bir güce kavuşmalıdırlar. Bu yolda, devlet kent-koop gibi sivil örgütlenme kurumlarının kurumsallaşmış özerk yapılarına dokunmadan destek olmalıdır.

C- TOPLU KONUT VE SOSYAL KONUT KOOPERATİFLERİ

1163 sayılı kooperatifler yasası ile bir yapı kooperatifinin kurulabilmesi için kurucu olarak en az 7 kişinin bir araya gelmesi ve bunların Yasa gereği istenilen belgeleri, işlemleri hazırlayarak ilgili makamlara başvurmaları yeterlidir.

Toplumsal bir olgu olan konut, insanın bir biyolojik varlık olarak gereksindiği çevre koşullarının olduğu gibi, bir toplumsal varlık olarak da gereksindiği çevre koşullarının yaratılmasının bir sonucu olarak ele alınmaktadır. (1)

Bu yaklaşımla konuya baktığımızda, gerçekleştirilmek istenilen konutun, toplu sosyal konut yapımını da geçeceğini görebiliriz.

Toplu konuta ilişkin bizde ilk çalışmalar 1976 yılında Ankara Nazım Plan Bürosu tarafından başlatılmıştır. Bu büro, konut kooperatiflerine bir anket uygulamış ve bu

(1) Erhan Acar, Mehmet Adem, "Kapitalistleşme Süresinde Gecekondu", Mimarlık, Ank., TMMOB Yayını, 3. 1978, s. 32.

anketin sonucunda, anketin uygulandığı kooperatiflerin hemen tamamının toplu konut inşa etmek istedikleri ortaya çıkmıştır. (1)

2487 sayılı eski ve 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası, toplu konut -sosyal konut birlikteliğini öngörmekte ve bu konutların yapımı için kooperatif ve birliklerine yer vermektedir.

Bu, Toplu sosyal konut kooperatifçiliğinin yaygınlaşmasını, gelişmesini ve üretim yapmasını getirebilir.

D- YEREL YÖNETİMLER VE KONUT KOOPERATİFLERİ

1961 Anayasasının 116. maddesine göre düzenlenmiş bulunan "Yerel yönetimler, il, belediye veya köy halkının müşterek mahalli ihtiyaçlarını karşılayan ve genel karar organları halk tarafından seçilen kamu tüzel kişileridir".

1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı belediyeler yasasının bir çok maddesi, günümüz koşullarının gerisinde olmasına karşın, konumuzla ilgili 15 ve 68. maddeler güncelliğini korumaktadır. Bu iki madde belediyeler, "ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak kiraya vermek..." görevi vermiştir.

(1) Pekin Salih, "Toplu Konut Uygulamasında Son Gelişmeler", Mimarlar Odası Yay. s. 136, Ankara, 1982, s. 38.

Zorunlu olmayan görevleri arasında yer alan bu görev, mali sıkıntı içinde olan belediyelerin önem verdiği bir konu olmuştur. Daha sonra 1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı bir yasa ile bu görev zorunlu görevler arasına konmuş, gecekondü yasasının verdiği yetkiye dayanarak, konut piyasasında daha çok arsa devralma ve devretme suretiyle düzenleyici bir rol oynamıştır. Aynı madde Belediyelere, kentlerin gelişme alanlarında toprak satın alarak, yeni bir plana göre düzenlemek, yeniden inşaat yapmak ve isteyenlere satarak, spekülasyona engel olma yetkisini de vermiştir.

Belediyeler kâğıt üzerinde de olsa, halkın tüm gereksinimleri üzerinde kontrol yetkisine sahipken, temel gereksinimlerinden olan barınma konusunda halkın uğradığı sömürüye seyirci kalmışlardır.

1973 seçimlerinde, büyük belediyelerde meydana gelen yönetim değişikliği, konut sorununa da yeni bir bakış açısı getirmiştir. Bu belediyeler, yeni yerleşim alanları projesi, ile başlattıkları, konut sorununa ilişkin çalışmalarını kentin gelişme bölgelerinde arsa kamuşlaştırmaları ile hızlandırmışlardır. Amaç, dar gelirli yoksul halkın konut gereksinimini karşılamaktır.⁽¹⁾

(1) Vedat Dalokay, Çeşitli toplum olayları hakkında görüşler. 1973-77 arası basın toplantıları, demeçler, konuşmalar, Ank., 1977, s. 33-34.

Belediyelerin bu amacı gerçekleştirmesinde kullanacağı konut yapısı "Toplu sosyal konut" olacaktır.

Bu geliştirilen projenin gerçekleştirilmesinde konut kooperatifçiliği devreye girmekte, örgütlenme modeli ise iki olasılığı gündeme getirmektedir.

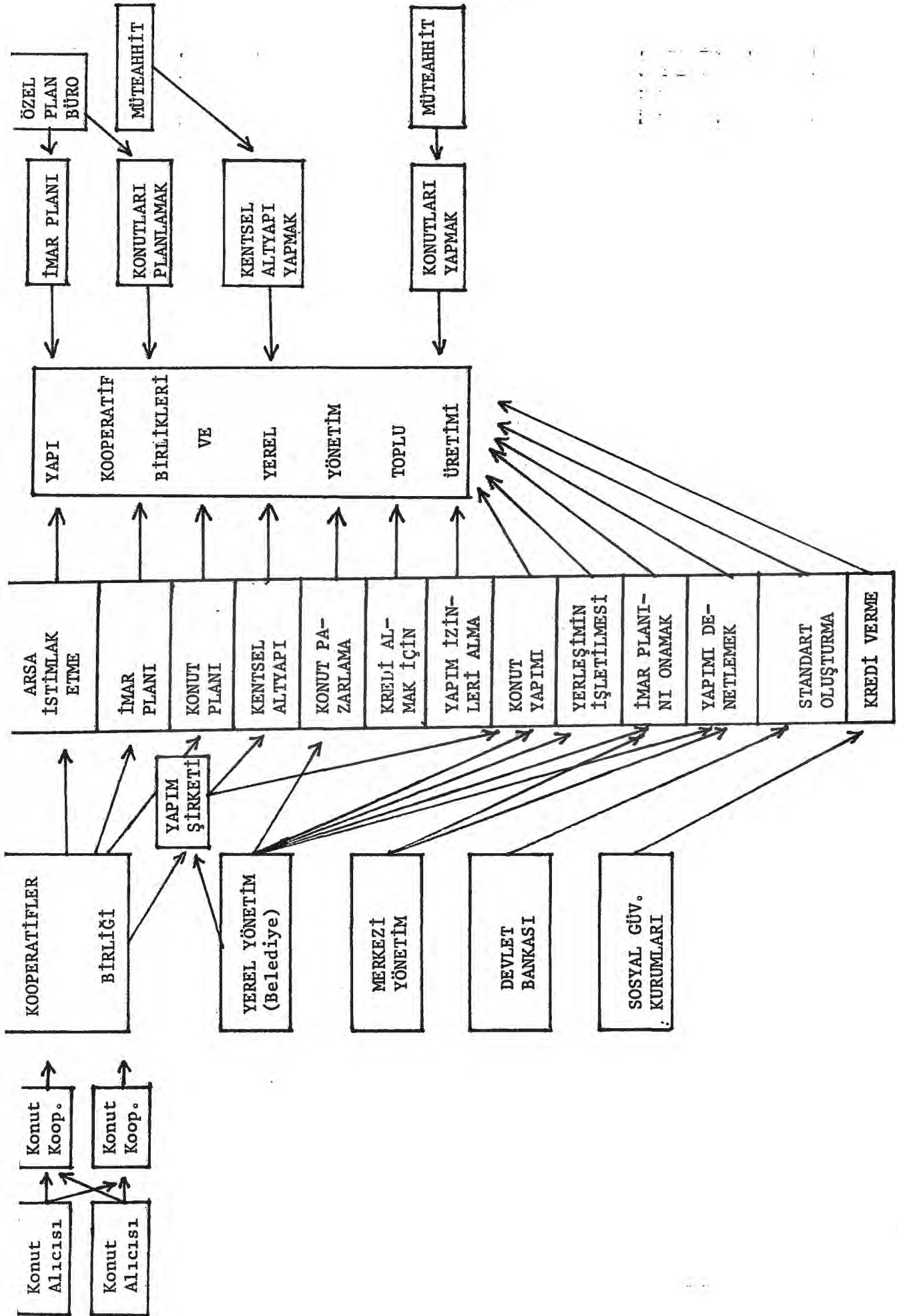
1. Çok ortaklı anonim şirketler

2. Konut Kooperatifleri

1163 sayılı kooperatifler yasasına göre olanakları çok daha fazla olan konut kooperatifçiliği örgütlenmesi seçilmiştir. Büyük toprak parçalarının kamulaştırılması, kooperatifler birliğinin kendiliğinden başarabileceği bir işlem olmadığından belediyelerin konuya girmesine neden olmuştur.

Belediyeler böylece ilk kez toplu sosyal konut yapımının örgütlenmesine aktif olarak girmişlerdir. Belediyeler ve konut kooperatiflerinin bu örgütlenme içinde kaçınılmaz olan birlikteliğini şu şekilde şematize etmek mümkündür. (1)

(1) İlhan Tekeli, "Türkiye'de konut sorununun davranışsal nitelikleri ve konut kesiminde bunalım", Konut 81, Kent-Koop Yay. 20, Ank., 1982, s. 20.



Şemada da görüldüğü gibi, başlangıçta yerel yönetim toplu konut yapılmasını öngördüğü alanda imar planı yaparak arsanın kamulaştırılması işlemlerini yürütürken bir yandan da konut istemi olan grupları örgütlemeye çalışmaktadır. Konut istemi olan kişileri, kredi kaynaklarına ve ödeme kapasitelerine göre ayırarak onları konut kooperatifleri halinde örgütleyerek, bu konut kooperatiflerinin üst kuruluşu olan kooperatifler birliğini oluşturur. Kooperatifler birliği oluşuktan sonra, yerel yönetim, bu girişimin gerçekleştirilmesi işlevini, aktif desteğini projeden çekmeden, kooperatifler birliğine devreder. Yerel yönetim, yine girişim üstünde belli bir denetim olanağı korur. Elinde bulunan arsaların devredilmesini zamanlayarak, Kooperatifler Birliğinin yönetimine katılarak, yerel yönetim olarak yasal denetleme haklarını kullanarak kooperatifler birliğinin çalışmalarını denetler böylece konut alıcılarının örgütü ile yerel yönetim arasında, karşılıklı bir yönetim dengesi kurulur.

Kooperatifler birliği işlerlik kazandıktan sonra, konut, altyapı planlarını yaptırmak, konutları pazarlamak, alıcılarının kredi kurumlarıyla ilişkilerini düzenlemek konut yapımını gerçekleştirmek, ortaya çıkacak yerleşmenin sağlıklı olarak işletilmesini konut kooperatifleriyle birlikte sağlamak işlevini yüklenenecektir. Kooperatifleriyle birliği bu işlevleri yerine getirirken, değişik örgütlenme biçimleri içinde yerine getirme seçeneklerine

sahiptir. Şemanın sağ üst köşesinde bulunan kutularda gösterildiği şekilde özel planlama bürolarından ve büyük ya da orta boy girişimcilerden yararlanabildiği gibi, bu işlevlerin görülmesini tamamen kendi içinde ya da özel girişimcilerle karma biçimde de örgütleyebilir. Kendi içinde örgütlenmesi halinde hakim olan eğilim kooperatifler birliği ile yerel yönetimin bir yapım şirketi kurmasıdır. Bu şirket kimi halde özel kesimle karma olarak da kurulmaktadır. Böylece girişim, kooperatif birliği, yerel yönetim ve yapım şirketi üçlüsüne dayanmakta, konuta ilişkin tüm işlevler bu üçlü tarafından yerine getirilmektedir. Bu durumda, merkezi yönetimin desteği ve denetlemesi dışında bir davranışsal birim kalmamaktadır. (1)

Yerel yönetim (Belediye) ve kooperatifler birliğinin bu yakınlaşması, çalışmanın ikinci bölümü olan KENT-KOOP ve BATI-KENT PROJESİNİ oluşturmuştur.

(1) İlhan Tekeli, Türkiye'de konut sorununu davranışsal nitelikleri ve konut kesiminde bunalımı, Konut 81, Kent-Koop., Yay. 20, 1982, s. 82.

E- KONUT KOOPERATİFLERİNDE HALKLA İLİŞKİLER

a) HALKLA İLİŞKİLER ANLAM VE İÇERİĞİ:

Halkla ilişkiler, kurum yönetim felsefesini anlayışını yansıtır. Oradan kaynaklanır. Bu felsefe işin yönetimi ile ilgili tüm sorunların çözümünde kurum 'kamusu'^{*} nun çıkarlarını ön plânda tutar; Yönetim, kurumsal varlığını 'kamusu'nun desteğine borçlu olduğunu bilir ve kabul eder; kurum, içinde bulunduğu, işlev verdiği toplum ile özdeşleşmeyi amaçlar. Bu anlayışla işlev veren kurum yönetimi kabul ederki, kurumun temel işlevi kendisine işveren (ücret unsuru) ve üretici (ürün, hizmet veya kavram üretimi unsuru) olarak muhtaç olan topluma sosyal/ekonomik doyum sağlamak zorundadır.⁽¹⁾

İşte bu anlayışın kurum karar mekanizmasına yansımaları gereklidir. Yönetimde ortaya çıkan sorunların çözümünde her kurum belirgin politikalar izlemektedir. İyi halkla ilişkiler, kurumun, toplumun hizmetinde olduğunu yansıtabilecek yönetim politikalarının saptanması ve uygulanmasıdır.

Kurumların belirtilen felsefe doğrultusunda, uygulamaya koydukları yönetim politikalarının doğurduğu tavır/tutum önem arz etmektedir.⁽²⁾

^{*} Kurum 'Kamusu'; kurum çalışanları, ortakları, iç ve dış çevresini oluşturan tüm gruplar.
 (1-2). İŞİL ALATLI, Ankara Ü.Sosyal Bilimler Ens. İletişim Sanatları Bölümü, Halkla İlişkiler Ders notları. 1. s.5, 1985, Eskişehir.

Kurumların 'kamusu'nun yararını ön plana alarak saptadıkları yönetim politikaları, uygulanmadıkları sürece hiçbir anlam ifade etmeyecektir. Çünkü; kurumlar, söyledikleri ile değil, uygulamaları ile değerlendirileceklerdir.

Kurum içtenlikle 'kamusu'nun duymak istediklerini ni duymak isteyeceği şekilde söylemeli; yapılmasını istedikleri şeyleri kamusu istediği şekilde yapabilmelidir. Yapılanın ve söylenenin farklı olması kurumun inandırıcı kılamayacaktır.

Halkla ilişkiler, bir iletişim olayıdır. Gerek özel sektör, gerek kamu sektörü, halkla ilişkiler tanımlamalarında iletişim olayı tek yönlü olarak ele alınmaktadır. (1)

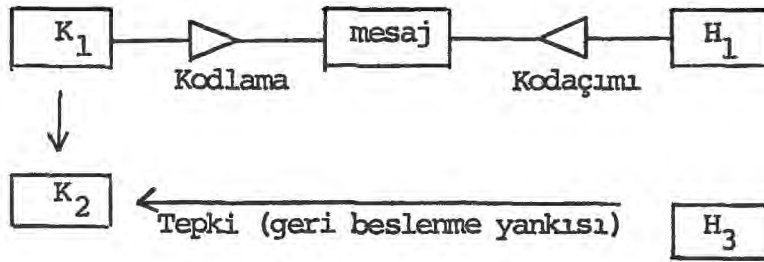
Özel sektörde halkla ilişkilerin ne olduğu konusunda yapılan tanımlamalarda, özel kesimin çevreye etkilemesi temeli üzerinde durulmuştur. Toplumun tepkisinden ancak ilerde gelecek olan mesajları saptamak için yararlanılmaktadır.

Kamu yönetimi için yapılmış halkla ilişkiler tanımlarında da bir birlik bulunmamaktadır. Bunlardan bir bölümü, yönetimin iletişim olayından yararlanarak çevreye doğru bilgiler aktarmasını halkla ilişkiler çalışması

(1). Metin Kazancı, Halkla İlişkiler, Ankara Üniversitesi S.B.F. Yayınları, 459, 1980, Ankara, s. 28-31-32.

olarak görmektedir. Bir başka tanım kümesi ise, kamuda halkla ilişkiler çalışmasını, reklâm ve propagandanın dışında kalan, tüm çevreyle ilişkilerin bütünü olarak almaktadır.

Halkla ilişkiler yalnızca yönetilene bilgi vermek için yürütülen bir çalışma değil, yönetim - halk ilişkisini iyileştirmeye yönelik, temelinde çift yönlü iletişimin yattığı bir etkileşimdir. (1)



K: Kaynak

H: Hedef

Şemada da görüldüğü gibi, kaynaktan hedefe mesaj kodlanarak gönderilir.

Mesaj bazen doğrudan bazen kitle iletişim araçları ile gönderilir. Hedefe yönelen mesajın, hedef tarafından çözülmesi (kodaçımı) ile birlikte, hedef tepki gösterir ve yeni konumuna (H₂) geçer. Geri besleme yankısı ile

(1) Metin Kazancı, Halkla İlişkiler, Ankara Üniversitesi S.B.F. Yayınları, 459, 1980, Ankara, s. 28-31-32.

kaynak uyarılır. Besleyici yankının kaynak tarafından değerlendirilmesi ile birlikte, kaynak yeni konumu olan (K_2) pozisyonuna geçer.

Halkla ilişkiler toplumun demokratikleşme süreciyle eşyönlüdür. Gücünü ve dayanağını toplumdan alan demokratik yönetimlerde halkla ilişkiler söz konusudur. Totaliter rejimlerde halkla ilişkiler yoktur.

Halkla ilişkiler bir beklentiye cevap olmalıdır. Bu beklentinin kaynağı, halkın örgütlenmiş gruplarının taleplerini yönetime getirmeleridir. Çözüm için bir baskı kurmalarıdır.

Özetlemek gerekirse, halkla ilişkileri hem yönetimi hem de halkta etkilenmeyi sağlayıcı, bu amaçla yöntemler oluşturan, olanaklar sağlayan plânlı bir çaba olarak ele alabiliriz.

b) SİSTEMİK BİR ÇALIŞMA OLARAK HALKLA İLİŞKİLER:

Tanımlardan anlaşılabilceği üzere halkla ilişkiler, kurum yönetiminin belirli zamanlarda uygulamaya koyup kaldırabileceği bir "yöntemler paketi" değildir.⁽¹⁾

(1) İŞİL ALATLI, Halkla İlişkiler Ders notları/ 1, Anadolu Üniv. Sosyal Bilimler Ens. İletişim Sanatları Bölümü, 1985, Ankara, 5-6.

Çoğu kez kurum yönetimi, halkla ilişkiler programlarını hatalı yönetim uygulamalarından doğan sorunlara çözüm getirici bir araç olarak kullanma eğilimindedir. Örneğin, bir süt fabrikasının sütünün (süt tozundan imal edilmesi) sağlık şartlarına uygun olmadığına anlaşılmaması, projesi olmamış, ön-ölürü, uygunluk belgesi, toplu konut yönetiminden alınmamış, arsası sakat kooperatif girişimlerinin, basın yayın aracılığı ile tüm işler tamamlanmışcasına duyuru yaparak üye toplama kampanyası vb. sonrası doğan güven bunalımını gidermeye yönelik, uygulamaya konulan halkla ilişkiler programları.

Halkla ilişkiler dilinde bu tür uygulamalara "Yangın alarmı" denilmektedir.⁽¹⁾ Etkin bir halkla ilişkiler çalışması uygulaması bir yangın söndürme çabası değil, yangının çıkmaması için alınan önlemler paketidir.

Halkla ilişkiler, hatalı iş yönetim politikalarına bir alternatif değildir. İyi yönetilmeyen pek çok kurum, halkla ilişkiler programları uygulayarak olumlu kamuoyu oluşturabileceklerini zannetselerde buna imkan yoktur. Çünkü; halkla ilişkiler bir yönetim fonksiyonudur; yönetimin gerçek faaliyetinden kaynaklanır. Halkla ilişkiler programları, bu gerçek faaliyeti duyurmak, anlatmak, faaliyete boyut kazandırmak amacı ile oluşturulur ve

(1) İŞİL ALATLI, Halkla İlişkiler Ders notları/ 1, Anadolu Üniv. Sosyal Bilimler Ens. İletişim Sanatları Bölümü, 1985, Ankara, s. 5-6.

uygulanır. Olmayan faaliyeti olmuş gibi göstermek için uygulanan yöntem değildir.

C) KONUT KOOPERATİFLERİNDE HALKLA İLİŞKİLER FAALİYETİ - GELİŞİMİ VE ÖNEMİ :

Türkiye'de konut kooperatifleri 1950-1980 yılları arasındaki etkinliklerini, gerek ortak sayısı, gerekse inşaat alanı itibariyle küçük ölçekte sürdürmüştür. Birkaç yapı bloku ve o bloklar içindeki konut adedi kadar ortak sayısı yapı kooperatiflerimizin genel niteliği olmuştur.

Öte yandan konut kooperatifleri; Türkiye'de, ortaklarını genellikle parsel bazında bir araya getiren, kapalı uçlu bir örgütlenme türü olarak görülmüştür. Bu modelde konutların yapımının tamamlanması ile birlikte kooperatiflerin etkinliğide son bulmuştur.

Mahalle güzelleştirme dernekleri gibi belediyelerin kurulmalarına öncülük ettikleri küçük örgütlenmeler dışında, 1950-1980 yılları arasında halk katılımının en önemli örgütlenme örneği diye görülen konut kooperatifleri, yalnızca hazırlık aşamasında ve fiili inşaat aşamasında yaşayabilmişlerdir. ⁽¹⁾

(1) Murat Karayalçın, Türkiye'de Konut Sektöründe Halk Katılımı, Kent - Koop yayınları 74, Ara Yayın dizisi: 10, Ankara, 1986, s. 2-11.

Ayrıca 1950-1980 döneminde kamu sektörünün başlat-
tığı bazı proje girişimleri çevrevesinde halk katılımının
sağlanmasına çalışılmışsada başarılı sonuçlar alınmamış -
tır. (1)

Çünkü, 1950'li yıllardan sonraki konut kooperatif-
çiliği uygulamaları, tek yönlü ve tepeden alınan kararla-
rın uygulanmaya konulması şeklindedir.

Ayrıca, konut kooperatiflerinin hedef 'kamu'sunun
çok dar ölçekli olması ve insanların gereksinmesini sade-
ce birkaç parselde konutlandırılan bloklarda barınmak olarak
görmesi, onları kısır bir döngüye itmiş, karmaşık kent -
leşme olgusu karşısında halkın gereksinmelerine yeterin-
ce yanıt vermekten uzak kalmışlardır.

Toplu konuta ilişkin bir kamuoyu yoklaması 1976
yılında Ankara Nazım bürosu tarafından yapılmıştır. Bu,
büro konut kooperatiflerine bir anket uygulamış ve bu an-
ketin sonucunda, anketin uygulandığı kooperatiflerin he-
men tamamının toplu konut inşaa etmek istedikleri ortaya
çıkmiştir. (2)

Kooperatifçilik anlayışı 1980 yılında değişmiştir.
Bu gelişme sivil toplum örgütlenmelerinin, yerel yönetim

(1) Murat Karayalçın, Türkiye'de Konut Sektöründe Halk Katılımı,
Kent - Koop yayınları 74, Ara Yayın dizisi: 10, Ankara, 1986,
s. 2-11.

(2) Salih Pekin, "Toplu Konut Uygulamasında Son Gelişmeler", Mimar-
lar Odası Yay., Sayı. 136, Ankara, 1982, s. 38.

birimleri ile kurdukları işbirliği sonucunda gerçekleştirilmiştir.

Yeni modelde, çoğulcu sistemin gereği, toplumun farklı kesimleri (esnaf, memur, işçi dernekleri, sosyal güvencesi olmayanlar vb.) yeni model çerçevesinde örgütlenerek, önce kendi yörelerindeki belediye ile proje bazında işbirliği kurmuşlar daha sonra merkezi yönetim de bu işbirliğine, kaynak tahsis edici ve yol gösterici işlevlerle katılmıştır. Özel sektörde, arsa rantı arayan yönüyle değil, yapımçı olarak bu işbirliğine katılmıştır.

Böylelikle, toplumun tüm kesimleri arasında etkileşimin sürdüğü yeni bir yapı ortaya çıkmıştır.

Bu yeni model 'Kent kooperatifçiliği' olarak adlandırılmaktadır.⁽¹⁾ Kent kooperatifçiliği modelinin özünde, kentlerde yaşayan insanların sağlıklı kentleşme olgusuna karşı, yerel yönetimlerin öncülüğünde aldığı çok yönlü ve demokratik bir tavır vardır. Bu modelde, konut yapımı, eski konut kooperatifçiliği anlayışından farklı olarak fiziki, toplumsal ve kültürel çevresiyle birlikte ele alınmaktadır.

Kent kooperatifçiliğinin ilk örneği olan ve Batı-kent projesini yaşama geçiren Kent - Koop, olayı, sadece

(1) Murat Karayalçın, Türkiye'de Konut Sektöründe Halk Katılımı, Kent - Koop Yay. 74, Ara Yayın Dizisi: 10, Ankara, 1986, s. 3.

konut yapımı olarak görmemiş, 'kamu'su ile etkileşim içersinde; yeni kent kültürünün oluşmasını sağlamak ve sosyal çevreyi düzenleme görevlerini de üstlenmiştir.

Bunu da eski kooperatifçilik anlayışının tersine, konut kooperatiflerinin yaşamının sürekli kılınmasında görmüştür.

Kent - Koop bu amaçla, örnek kentsel gelişme projeleri uygulamaya koymuştur.

Bu projelerden birincisi, kooperatiflerin konutların tesliminden sonra işletmecilik işlevlerini de yüklenerek yapısını sürdürmeyi öngören, "Kent İşletmeciliği" dir.

Türkiye'de kooperatifler konut inşaatlarının bitirilmesinden sonra "işlevlerin tamamlandığı" görüşü taşımaktadır. Böylece konut sektöründe edinilen tüm deney ve bilgi birikimi yok olmaktadır. Oysa, kentsel bir dokuyu inşaa etmeyi başarmış bir kooperatif, kolaylıkla çevrenin bakım ve düzenlemesi, fizik ve sosyal altyapının bakımı ve onarımı gibi konularında kurucu ve işletici bir potansiyele sahip demektir.

Kent - Koop, kooperatiflerin kent işletmeciliği projesini uygulamaya koyarak, konut yapım deney ve bilgi birikimine sahip konut kooperatiflerinin sürekliliğini sağlamıştır.

Kent - Koop getirdiği yeni konut kooperatifçiliği anlayışı ile, kamusunu oluşturan tüm kesimlerle (Hükümet, yerel yönetim, ortaklar ve diğer tüm çevresi) etkileşim içersinde onayını aldığı, çalışmamızın Kent - Koop - Halk-la ilişkiler faaliyetleri bölümünde ele alacağımız, birçok projesini uygulamaya koymuştur.

KENT - KOOP VE BATIKENT PROJESİ

Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği (KENT - KOOP), 1163 sayılı Kooperatifler Yasası ile kurulmuş bağımsız demokratik yapılı bir kooperatif birliğidir.

KENT - KOOP 55 bin konutun yapımını öngörülen Batıkent Projesinin örgütlenme modelidir ve projenin bir sonucudur.

Kent - Koop ve Batıkent projesinin incelenmesi, toplu konut üretiminde, sivil örgütlenme kurumları olarak konut kooperatiflerinin öneminin anlaşılmasını sağlayacaktır.

Tabanda kurulmuş 45 birim kooperatifden oluşan KENT - KOOP, -bu ortaklarının sayısı bugün 100'ü bulmuştur- bu kooperatiflerin konut üretimine yönelik çalışmalarına öncülük etmekte ve ortak çıkarlarını korumaktadır. Esas görevi, 1973 yılında Ankara Belediyesi tarafından hazırlanan Batıkent Projesini yaşama geçirmektir.

I- DOĞUŞ VE GELİŞME SÜRECİ

1973 ara seçimlerinden sonra, birçok büyük belediyede meydana gelen yönetim değişikliği, yeni bir belediyecilik anlayışını da beraberinde getirmiştir. Ankara Belediyesi, Başkent'in konut sorununa ilişkin AKKONDU (Batıkent) adı verilen büyük bir toplumsal konut girişimini

başlatmıştır. 775 ve 5656 sayılı yasaların verdiği yetki ile arazi kamulaştırılması çalışmaları hızlandırılmıştır.

Ankara Belediyesinin bu girişimi, sağlayacağı topraklarda yapılacak halk konutlarını, dargelirli yurttaşlara satmayı öngörmesi yanında arsa üyeliğini elinde tutmayı amaçlaması yönünden de önem taşımaktadır.⁽¹⁾

Kamulaştırma süreci projenin en çok zaman alan dilimini oluşturmaktadır. Cumhuriyet döneminde ilk kez, bir yerel yönetimin eline bu denli büyük toprak geçmiştir. Bu toprakların kamulaştırma çalışmaları 3.5 yıl gibi kısa sayılabilecek bir sürede tamamlanmıştır.

1977 yerel seçimlerinden sonra yeni belediye yönetimi, bu girişimi devam ettirmeyi kararlaştırmıştır. İlk iş olarak Batıkent proje grubu oluşturulmuştur. Bu grup, projenin gerçekleştirileceği alanı kesin saptamış ve Ankara'nın batısında, İstanbul yolu üzerinde Yuva - Ergazi - Macun ve Eryaman köyleri arazilerinde kesim kamulaştırma çalışmalarını yapmış, Batıkent'in 1/5000 ölçekli Nazım imar planını İmar ve İskan Bakanlığına sunmuş 1979'da bakanlıktan onayını almıştır. Bu arada grup öncülüğünde arazi altyapı incelemeleri başlatılmıştır. Bunun için, ODTÜ ile Altyapı projelerinin yapımı ile ilgili bir katkıda

(1) Ruşen Keleş, 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme Konut ve Gecekondu, 2. Baskı İST., Gerçek Yayıncı, 1978, s. 153.

bulunmuş, altyapı üretimi için alanda bir de şantiye kurulmuştur.

1990 Ankara Nazım Planı koşulları değerlendirilerek hazırlanan bu projenin 6500 konutluk 1/1000 ölçekli imar planlarıda İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanmıştır. Beş km.'lik birinci derece yol açımı bitirilmiş 1 milyon m³ harfiyat yapılmıştır. Konut üretimi ile ilgili yatırımların olanak araştırmaları tamamlanmıştır.

1035 hektarlık bir alanda 300.000 kişinin yaşayacağı 55.000 konutun yapımını öngören Projenin son şeklini almasından sonra, projenin yaşama geçirilmesi gündeme gelmiştir. Ankara Belediyesi bu projenin yalnızca bir mimarlık mühendislik projeleri bütün olmadığını, parasal ve fiziksel büyüklükteki bir projenin nasıl bir örgütlenme ile yürütüleceğini temel bir sorun olarak ortaya koymuştur. Model olarak iki örgüt şekli üzerinde durulmuştur.

Ankara Belediyesi, farklı seçenekleri ve yapı sektöründe yer alan kesimlerin işleyişlerini ve başarı düzeylerini değerlendirerek projenin bir konut kooperatifleri aracılığı ile yürütülmesini kararlaştırmıştır. (1)

(1) KENT - KOOP, 1981 Yılı Çalışma Raporu, 3. Olağan Genel Kurul (184, 1982), s. 62.

Ankara Belediyesinin bu kararı doğrultusunda, DİSK ve TÜRK - İŞ'e bağlı 8 sendika ve esnaf dernekleri, değişik memur kuruluşları ile mahalle düzeyinde temsilcilerce, çalışma sürdürülmüş, 1979 Temmuz ayında, GENEL - İŞ , OLEYİŞ, YOL - İŞ, BASIN - İŞ, HARB - İŞ, TEZ BÜRO - İŞ DİY - İŞ ve AĞAÇ - İŞ Sendikalarıyla Ankara Belediyesi arasında KENT - KOOP'un kuruluşu ile ilgili protokol imzalanmıştır. Bu sendikalar örgütlü oldukları işyerlerinde çalışan işçilerin katılımıyla birim kooperatifleri oluşturmuşlar ve daha sonra 7 Ekim 1979'da KENT - KOOP kurulmuştur.

II- KENT - KOOP

A- KENT - KOOP'UN TANIMI:

"S.S. Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği ya da kısaltılmış adıyla KENT - KOOP Ankara'daki konut açığını imar, çevre ve çağdaş kentleşme koşullarına uygun bir toplu konutlaşmayla giderme amacıyla kurulmuş bir yapı kooperatifleri birliğidir. Kent - Koop kendisini oluşturan yapı kooperatiflerinin üyesi yurttaşların konut gereksinmesini karşılamak için, bir kamu kurum gibi görev yapar. Hiç bir şekilde kâr amacı yoktur. Sadece Kent - Koop'ta çalışanlara yeterli ücretlerin ödenebilmesi için, çok sınırlı pay, bağlı kooperatiflerden sağlanır. Ücret karşılığı çalışan, idari ve teknik personel ile üst yöneticiler hiçbir ayrıcalıklı mali hakka sahip değildir. Kamu kuruluşlarından farksız bir düzen içinde

çalışmaktadırlar. Yönetmede ve yönetilmede özel bir yasal güvence bulunmamaktadır. Tek yasal güvencesi ve dayanağı kooperatifler yasasıdır.

Kent - Koop'un amacı: Ortak kooperatiflerin konut üretimine yönelik çalışmalarına öncülük etmek, ortak çıkarlarını korumak, amaçlarını gerçekleştirmeleri yolunda ekonomik, toplumsal ve kültürel faaliyetlerde ve kentleşmenin sağlıklı oluşumuna katkıda bulunmaktır. (1)

Ankara'nın başkent oluşundan bugüne değin büyüyen konut ihtiyacını karşılamak üzere geçmişte bazı girişimlerde bulunulmuştur. Örneğin Yenimahalle, Bahçelievler, Yenişehir, Or - An, Aydınlikevler, Balgat gibi konutlaşmayla ilgili girişimlerin barınma gereksinmesini gidermede belli yararları olmuştur. Ancak bu girişimler nitel ve nicel olarak yeterli olamamıştır. Bununla birlikte, Kent-Koop gibi bir kurumun oluşmasına bu deneyimleri katkısı da yadsınamaz.

Konut herşeyden önce karşılanması zorunlu önemli bir toplumsal gereksinmedir. Ankara Belediyesinin Kent - Koop'a öncülük etmesi bu zorunluluğun bir olumlu ürünüdür. Bu zorunluluk nedeniyle ki şimdiye değin yapılan en büyük yeni yerleşim alanı projesi ortaya çıkmıştır.

(1) Batıkent Ana Raporu Politikalar demeti, Ankara, Kent - Koop Yayınları 13, 1980, s. 26.

Projenin bir önemli yanı da kooperatifler eliyle toplu yapılaşmanın dev boyutlu bir örneğinin yürürlüğe konmasıdır. Bu çerçevede içinde Kent - Koop'un amacına ulaşılabilme yolunda yükümlülükleri özetle aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Üye Kooperatiflerin konut gereksinimlerini karşılamak için arsa edinmek, imar parselasyon planlarını hazırlamak, konutların ve altyapının plan ve projelerini yapmak, maliyetini hesaplamak ve bu amaçla bir teknik kadrolaşmayı sağlamak.

- Tip konut projeleri hazırlamak, yapı elemanlarını standartlaştırmak, bu amaca yönelik tesis ve kurumları oluşturmak veya iç ve dış pazardan satın almak.

- Üye kooperatiflerin parasal gereksinimlerini iç ve dış kaynaklardan doğrudan veya dolaylı yollardan sağlanan kredilerle sağlamak kredilerin amaca yönelik harcamalarını denetlemek.

- Toplu konut kullanım alanlarının çevre düzenlenmesinin, poliklinik, okul, kreş, park, bahçe, oyun, eğlence, cami, alış-veriş merkezleri gibi yapıların, ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılması için girişimlerde bulunmak ve bazılarını yapmak

- Tüm toplu konutlara ait yerleşim alanlarının içme suyu, kanalizasyon, elektrik, yeraltı ve yer üstü drenajı, yol, meydan, kavşak, yaya kaldırımı gibi altyapı

gereksinmelerini, ilgili kamu kuruluşlarıyla ortaklaşa yapmak veya yaptırmak.

— Kent - Koop'a Kooperatifleşme yoluyla katılacakları bilgilendirmek, üye kooperatiflerin ortaklarına inşaatın her aşamasında bilgi sunmak, çalışma düzenini sağlamak ve çalışma verimini artırmak için araştırma yaptırmak ve bunları yayınlamak.

— Yurt içindeki ve diğer ülkelerdeki benzer kooperatif ve birliklerle ilişki kurmak, bilgi alışverişinde bulunmak, yapı kooperatifleri ve toplu konutlaşma konularında yurttaşların ülke çapında bilgilenmesini sağlamak üzere araştırma ve yayın faaliyetlerini yürütmek.

B- ÖRGÜT YAPISI VE İŞLEVLERİ

Bugün, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği (KENT - KOOP)'a değişik Sosyal Güvenlikleri ve ödeme gücü olan Yurttaşların oluşturdukları 100 birim kooperatifi ortak bulunmaktadır. Ayrıca Ankara Belediyesi de ortak olarak bu sisteme tüzel kişiliği ile katılmıştır.

Kent - Koop 1979'da seçimle gelmiş yöneticilerinin profesyonel yöneticilerinin ve profesyonel teknik, idari, hizmet görevlisi çalışanların toplam sayısı 13 olmak üzere bir küçük idari yapı ile yola çıkıp, 1985 yılı başı itibariyle yan kuruluşlar görevlileri hariç 186 kişilik bir örgüt haline gelmiştir. Parasal ve bütçesel büyüklükleri

hesaba katmadan sadece çalışanlar sayısı ile Kent - Koop'un bazı kamu birimlerinden ve orta büyüklükte pek çok özel kesim kuruluşundan daha gelişmiş ve büyük, süratli gelişmiş bir kurum niteliği taşıdığı görülmektedir.

Birim Kooperatifler 1163 sayılı yasa gereği, her yıl yaptıkları genel kurullarında ortak sayılarıyla orantılı olarak üst birlik temsilcilerini seçerler. Bu üst birlik temsilcileri Kent - Koop'un genel kurulunu oluştururlar. Genel Kurul Kent - Koop'un en yetkili organıdır. Bu genel Kurul, tüm birim Kooperatiflerin genel kurullarının bitiminden en geç bir ay sonra toplanır. Genel Kurul, ilgili yasa ve Kent - Koop Ana sözleşmesi gereği dört yıl için 11 asil ve 5 yedek yönetim kurulu üyesini seçer. Seçilen bu üyeler kendi arasında görev bölümü yaparak, bir genel başkan, bir genel sekreter ve bir mali sekreter seçerek yürütme kurulunu saptar. Ayrıca genel kurul, 3 asil ve 2 yedekten oluşan Denetim Kurulunu da 3 yıl için seçer. Bu görevlendirmelerden sonra, Örgüt kendi iç düzenlemesini yapar.

Örgüt yapısı içinde yürütme kuruluna bağlı bir Genel Koordinatör vardır. Genel Koordinatör, Birliğin, 1163 Yasa gereği ve ana sözleşmesi uyarınca işlerini yürütür. Karar alması gereken konuları yürütme kuruluna sunar. Bu işlerini, idari ve teknik iki genel koordinatör yardımcısı ile birlikte yürütür. Genel Koordinatör yardımcılarında idari işlerle ilgili olanına bağlı üç müdürlük

vardır. Bunlar;

I- Kooperatifler Müdürlüğü

- a) Kooperatifler Şefliği
- b) Eğitim Şefliği
- b) Halkla İlişkiler Şefliği

II- Finansman Müdürlüğü

- a) Finansman Şefliği
- b) Muhasebe Şefliği

III- İdari İşler Müdürlüğü

Teknik işlerle ilgili Genel Koordinatör yardımcısına bağlı bir teknik işler müdürlüğü vardır. Bu müdürlük proje ve inşaat işlerini yürütmektedir.

Ayrıca 2 murahhas üye yönetim kurulunda görev yapmaktadır.

Kent - Koop örgüt yapısı içinde değerlendirebileceğimiz, yönetim kurulunca temsil edilen ortak amaçlı fakat kendi içinde özerk üç Anonim şirket bulunmaktadır. KENTAŞ, ESKENT ve KENTUR A.Ş.

KENTAŞ : 1981 yılında 100 milyon TL. sermaye ile kurulmuş olan KENTAŞ A.Ş. (Batıkent İnşaat, İmalat ve Pazarlama A.Ş.) 1984 yılında 8 Kooperatife ait 1.848 konutun inşaatlarını yürütmüştür.

ESKENT A.Ş.: 1982 yılında 50 milyon TL. sermaye ile kurulan ESKENT Konut Yapım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1984 yılında 4 kooperatife ait 1.440 konutun inşaatlarını yürütmüştür.

KENTUR A.Ş.: 6 Ağustos 1984 tarihinde kurulan Kentkur Proje, danışmanlık, "Araştırma ve Taahhüt A.Ş." nin sermayesinin %90'ı KENT - KOOP, %10'u KENTAŞ ve üç gerçek kişi tarafından karşılanmıştır. KENKUR'UN sermayesi 1 milyon TL. dir.

Kentkur A.Ş. aşağıdaki yerel yönetimlerle, yeni yerleşim proje sözleşmelerini imzalamış, Toplu konut projelerini üstlenmiştir. Diğer yerel yönetimlerin toplu konut projelerine gösterdikleri ilgi ve talep, toplu konut sorununu büyük ölçüde çözebileceği inancının göstergesidir.

Üstlenilen yeni yerleşim projeleri ;

1. Elazığ Doğukent
2. Bursa Değirmenli Kezik
3. İstanbul - Eskiz
4. Kuşadası - I ve II
5. Kastamonu Projesi
6. Van
7. Malatya (Yakınkent)
8. Marmaris
9. Bodrum

10. Didim

11. Söke

12. Kırıkkale - Hasandede Belediyesi

KENT - KOOP bir de Kum Ocağı işletmesi çalıştırmaktadır. İşletmenin tamamı kendisine ait olup yürütme kurulu-
luna bağlı müdürlük şeklinde çalışmaktadır.

Genel koordinatör yardımcıları, birliğin idari ve teknik çalışmalarını, kendi birimleri içinde yukarıda belirtildiği gibi müdürlük olarak da ayırmışlardır. Koope-
ratif Müdürlüğü, birim kooperatiflerin çalışmalarını izler. Genel kurullarının yapılmasında yardımcı olur. KENT-KOOP'a bireysel ve kooperatif başvurularını karşılar, bireysel başvuruları "HAVUZ" denilen yerde toplar⁽¹⁾ ve durumu uygun kooperatife incelemesini yaptıktan sonra aktarır. Yayın ve yayım çalışmalarında bulunur. Birim kooperatiflerin birliği ilgilendiren başvurularını ilgili makamlara iletir.

Finans Müdürlüğü, Ankara Belediyesince tahsisi yapılan arsaların, birim kooperatiflerden alınan ücretlerinin ödemelerini yapar. Tüm dış kaynaklı kredileri sağlar ve bunların kullanımını yapar. Birim kooperatiflerin hesap ve işlemlerini denetler. İdari işler müdürlüğü bina içindeki teknik ve idari işleri yürütür.

(1) Kent - Koop bireysel kabul işlemini durdurmuştur.

Kent - Koop, bu örgüt yapısı içinde çalışmalarını, çalıştırdığı profesyonel kadrolarla yürütmektedir.

Kent - Koop mali işlerinin yürütülmesi için, finansman müdürlüğü kurmuştur. İlgili Müdürlük, Kent - Koop' un kendi iç muhasebe hesaplarıyla, birim kooperatiflerin muhasebe hesaplarını da tutmaktadır.

1985 yılı itibariyle Kent - Koop'un birlik aidatlarından elde ettiği gelir 90 milyon TL.'dir. Dış Krediler, Türkiye Cumhuriyeti ile Avrupa İskan Fonu yetkililerinin yaptıkları toplantı sonucu kararlaştırılan ve 12.9.1980 tarihli resmi gazetede yayınlanan 28.000.000 dolarlık iskan fonunun tamamı hesaplara aktarılmıştır. Kent - Koop 19.12.1984 tarihinde AİF'den 22.2 milyon dolar tutarında kredi almış, 1985 ve 1986 yıllarında bitirilmesi planlanan 113.223 konuta kullanılacaktır.

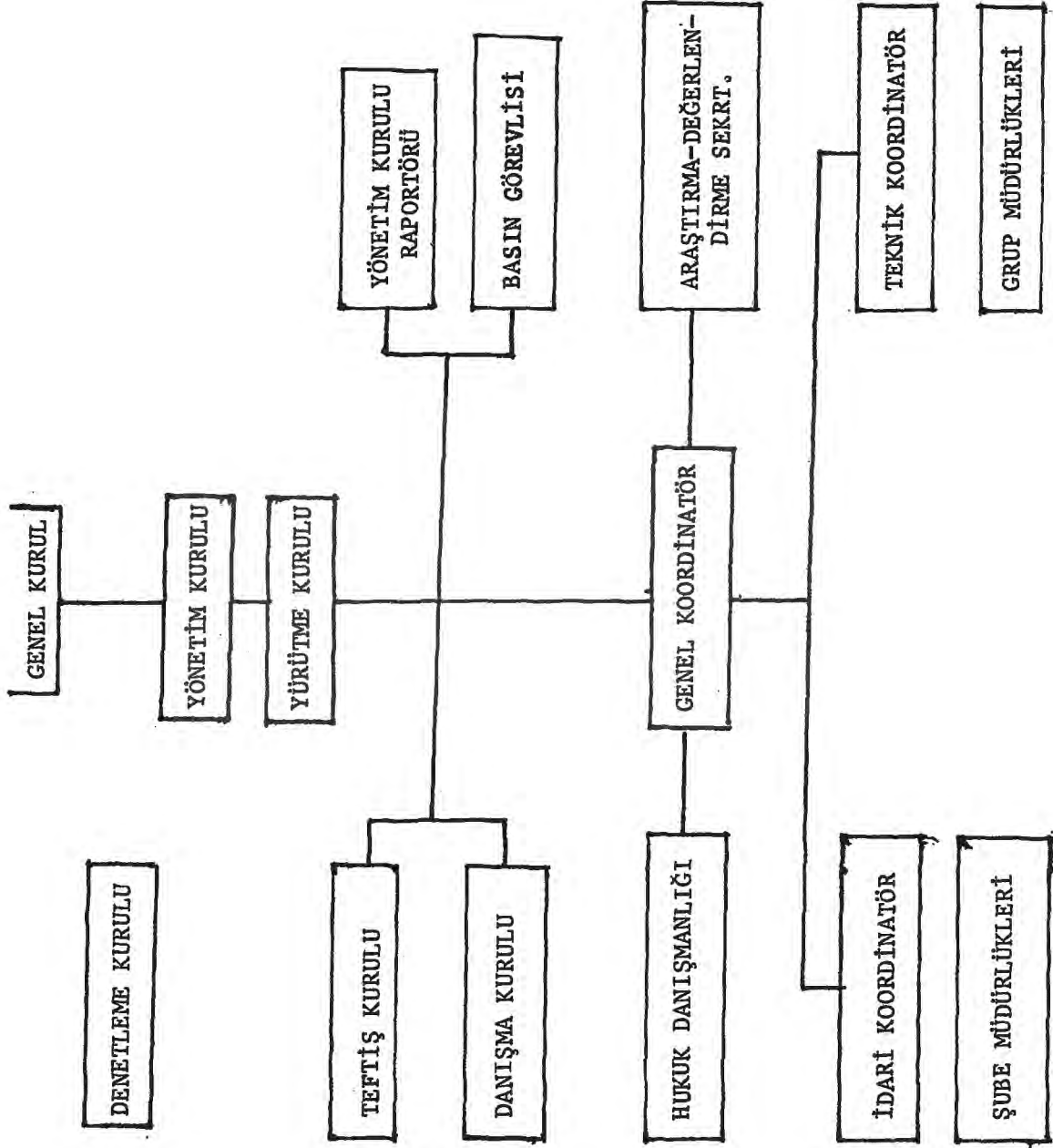
1985 yılı itibariyle, kooperatif, üyelerinden alınacak hizmet karşılığı ücretlere ilişkin gelir kaynağı, 300 milyon TL. dir.

Vadeli nakit mevduatların bankalarda değerlendirilmesi sonucu elde edilecek faiz gelirleri, 1985 yılı itibariyle 750 milyon TL.'dir.

Kent - Koop'un 1 Ocak 1985 - 31 Aralık 1985 tarihleri arasındaki toplam kaynakları, 14 milyon 538 milyon 480 TL. olarak tahmin edilmektedir. 1979 yılında toplam varlığı 455 TL. iken yukarıda bahsettiğimiz miktara ulaşmıştır.

Kent - Koop modelinin oluşturulması çalışmalarında, Kent - Koop tarafından bir finans kurumunun oluşturulması veya var olan bir kuruma ortak olma dūřuncesi de hala gūndemdedir. Enflasyonist ortam da özellikle uzun dönemli yklenimlere girecek Kent - Koop gibi bir kurumun biriktirdiği fonları en azından koruyabilmesi gerekmektedir. Yeni Batıkentler üretmek savında olduğuna göre de fonlarını arttırmak ve işletmek zorundadır. Bu durumda bir finans kurumu mutlak gereklidir.⁽¹⁾

(1) Ankara Belediyesi Batıkent Ana Raporu, Ank., 1979, s. 129.



1984-85 itibariyle KENT-KOOP'un Genel Örgüt yapısı

C- KENT - KOOP - HALKLA İLİŞKİLER FAALİYETLERİ

Üst birlik yönetimi, tabanı oluşturan ortakları tarafından demokratik bir seçimle belirlenen Kent - Koop; bağımsız - demokratik yapılı bir kuruluştur. Yürütme kurulu oluşturan üst yönetimin seçiminden sonra, örgüt kendi iç yapısını düzenler.

Örgütsel yapısı içersinde, halkla ilişkiler faaliyeti; idari koordinatöre bağlı kooperatifler müdürlüğünün bünyesindeki, halkla ilişkiler şefliği tarafından yürütülmektedir.

30.000 ortağı, 6 şirketi, 100'ü aşkın üye kooperatifi ve 1500'e yakın çalışanı ile Kent - Koop; sorumluluk duyduğu ve etkileşim içerisinde bulunduğu bir 'kamu'ya sahiptir. Kent - Koop'un kamusu ; hükümet, yerel yönetimler, konut fonu idaresi, ortakları, çalışanları, kısacası iç ve dış çevresini oluşturan tüm gruplardır. Kent - Koop, üst yönetimi ve tüm çalışanları ile birlikte halkla ilişkiler faaliyetine inanmış ve bu faaliyeti yönetimin bir fonksiyonu olarak görmüştür.

Kent - Koop yönetimi, halkla ilişkiler faaliyetinin çift yönlü bir iletişim ve etkileşim olduğuna inanmış, bazı yönetsel, mali hatta siyasi sorunlarını halkla ilişkiler faaliyetiyle çözmeyi amaçlamış ve çözmüştür.

Örneğin, belediyelerden kooperatiflere arsa tahsis sorununun, Kent - Koop halkla ilişkiler faaliyetleri sonucu çözmüştür. Sorun, günü gününe mecliste izlenmiş, sorunun çözümü sürecinde karşılanan güçlükler gözlenerek üstbirlik yönetimi bilgilendirilmiştir. Sorunun çözümünde üstbirlik yönetimine alternatifler sunulmuştur. Bu amaçla, 'Kamusu'nu oluşturan hükümet, yerel yönetim, konut fonu idaresi ile ilişkiye girmiş ve birifingler verilmiştir. Devlet Bakanı Cemal Büyükbaş'a 7 Şubat 1985, Devlet Makanı M. Tınaz Titiz'e 19 Eylül 1985, Bayındırlık ve İskan Bakanı Safa Giray'a 8 Haziran 1985, Yenimahalle İlçe Belediye Başkanı Mustafa Vuran'a 7 Haziran 1985 tarihlerinde projeler ve karşılaşılan sorunlar anlatılmıştır. Onların da görüşleri alınarak çözüme varılmıştır.

Üye kooperatiflerin temsilcileri aracılığı ile sorunlar belirlenmekte ve üstbirlik yönetimi bilgilendirilmektedir. Amaç, yönetim-ortaklar arası diyalogu sağlamak, sorunların çözümünde çeşitli alternatifler sunarak, üst-yönetimi yönlendirmektir.

Örneği; Batıkent'te çöp toplama ve düzenli pazar kurulması işini, yerel yönetim üstlendiği için, Kent - Koop örgütlenerek bu sorunu kendi olanakları ile çözmüştür. Çöpleri, çep torbaları dağıtılıp, kendi kamyonları ile toplama yoluna gitmiştir.

Kent - Koop ortakları dışında, konutla ilgili sorunları olan kişi ya da kooperatifler Kent - Koop'a başvurabilmekte, Kent - Koop bu danışmanlık hizmetini de yerine getirmektedir.

Örneğin; On tane yerel yönetimin, yeni yerleşim yeri projeleri ile ilgili talepleri, Kent - Koop tarafından kabul edilmiş ve tip yerleşim yeri projeleri hazırlanmıştır. Bu projeler; Elâzığ - Doğukent, Bursa - Değir-menli - Kızık, İstanbul - Eskis, Kuşadası, Kastamonu, Van, Malatya, Marmaris, Bodrum, Didim, Söke ve Kırıkkale - Hasandede Belediyesi yekleşim yeri projeleridir.

- KURUM İÇİ HALKLA İLİŞKİLER

Örgütsel yapı ile hizmet verimliliği arasındaki ilişki sürekli araştırılmakta ve üretkenliğin arttırılması için örgüt şeması gözden geçirilmektedir. İş ve sistem analizleri yapılarak, birliğin personel politikası belirlenmektedir.

Birlik çalışanları arasında, özveri ve proje heyecanını yüksek tutmak amacıyla, Kent - Koop'ta ödül - ceza uygulanmasına gidilmiştir.

Birlik örgüt şeması çerçevesinde, birlik sorumlularına, sorumlulukları ile eşdeğerde yetki verilmiş ve verilen bu yetkilerin kullanılması sağlanmıştır.

Örgüt içi iletişimin sağlıklı yürüyebilmesinin, ast - üst arasında kurulacak sıcak bir diyalogla mümkün olabileceği kabul edilmiştir.

Kent - Koop Kuruluş yıl dönümünde düzenlenen çeşitli etkinlikler arasında, kuruluş gecesi yer almaktadır. Tüm Kent - Koop çalışanlarının katılımı ile gerçekleştirilen gecenin amacı; hem kuruluş yıldönümünü kutlamak hem de ast - üst arası sıcak bir diyalog havası yaratmaktır.

Kurum içi personel eğitimi sürdürülmektedir. Koope-
ratiflerin muhasebelerinin Kent - Koop bilgisayarında tutulmasını sağlamak, bağlı kuruluşların bilgi işlem sisteme geçmeleri ve Kent - Koop bilişim sistemiyle bütünleşmeleri için çalışmalar sürdürülmektedir. Bu amaçla, Kent-Koop çalışanları bilgi işlem kursundan geçirilmektedir.

Çalışanların yararlanacağı, Yardımlaşma Sandığı kurulma aşamasındadır.

Kent - Koop, çalışanları için tüketim kooperatifi kurmuştur. Kooperatif; çay ocağı, gıda maddeleri, market, lokal işletmektedir. Lokallerden biri Batıkent'te diğeri Ankara'da olmak üzere iki tanedir. Kooperatifin amacı; çalışanların gereksinmelerini ucuza karşılamaktır.

1- KANIMA - ETKİNLİKLER VE ORGANİZASYONLAR

Kent - Koop, tanıtıma büyük önem vermekte, şenlikler, sergiler, yarışmalar, film ve slayt gösterileri düzenleyerek etkinliklerini sürdürmektedir.

Tanıtma etkinlikleriyle Türkiye'nin her yerine ulaşmayı başarmış, basının da ilgisi ve desteği ile Türk kamuoyuna malolmuştur.

Batıkent'te düzenlenen etkinlikler görüntülenerek ('Batıkent 84' vb.) video filmlere dönüştürülmektedir.

Anadolu'da ilk yerleşimlerden Batıkent'e uzanan süreci belgeleyen, "Anadolu'da Konutun Öyküsü" adlı film ulusal ve uluslararası kamuoyuna, Kent - Koop'un bir kültür hizmeti olarak sunulmuştur. Dağıtımını Kent - Kur A.Ş. üstlenmiştir.

Ankara Fotoğraf Sanatçıları Derneği (AFSAD) ile ortak çalışmalar sürdürülmekte ve gelenekselleşen konulu fotoğraf sergileri düzenlenmektedir. 1985 yılının Gençlik Yılı olması nedeniyle, "Gençlik ve Konut" konulu fotoğraf sergisi, Kent - Koop'un 6. Kuruluş Yıldönümü kutlamalarında sergilenmiştir.

Her yıl 23 Nisan'da, Batıkent ağaçlandırma ve çocuk şenliği düzenlenmektedir. Türkiye Radyo ve Televizyon Kurumu ile işbirliği yaparak, yabancı uyruklu çocukların da katılımı sağlanmakta, "Dostluk Ormanı"na ağaç

dikilmektedir. 1986 yılında bu şenliğin 5.'si yapılmıştır.

Gelenekselleşen "Başkent Söyleşileri" sürdürülmektedir. 1986 yılında, "Ankara'nın Tarihi" konulu söyleşide, bu konuda uzman olan kişiler dinleyicileri aydınlatıcı konuşmalar yapmışlardır.

Her yıl Mimarlık - Şehircilik öğrencileri arasında proje yarışmaları düzenlenmektedir. Amaç, çağdaş kentsel gelişim projelerinde, genç kuşağın görüşlerine de yer vermek ve onları teşvik etmektir.

2- BATIKENT'TE DÜZENLENEN KÜLTÜREL VE SOSYAL ETKİNLİKLER

Ortakların eğitim-kültür sorunlarını çözmek için, kitaplık, toplantı yerleri, kır alanları, çocuk kütüphanesi vb. sosyal altyapı hizmetleri Kent - Koop tarafından yerine getirilmiştir.

Bu hizmetlerin verilmesi için, ilgili merkezi ve yerel yönetim birimleriyle işbirliğine gidilmiştir.

Milli Eğitim Gençlik ve Spor Bakanlığı ile bir protokol imzalanarak, konut sektörünün ara işgücü karşılamak için bilgi-beceri kursları düzenlenmiştir. Orta öğrenimi bitirmesine karşın üretim süreci içinde yer alamamış atıl insan gücünün mesleki beceri kazandırılarak

retkenleştirilmesi amacıyla, sıhhi tesisat, sıvacılık, duvarcılık, kalıpcılık ve inşaat demirciliği dallarında açılan Pratik Meslek ve Sanat Kurslarına 1985 yılında 101 kişi başvurmuştur. Pratik ve Teorik olmak üzere iki aşamalı bu kurslar halen sürmektedir.

Kent - Koop, ocuk Klübü kurulmuştur. Amaç, ocukların uğraşılarını yönlendirmek, güven ve sorumluluk duygularını geliştirmektir.

Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanlığı ile işbirliği yapılarak, Batıkent Ana Sağlık Merkezi kurulmuştur.

Batıkent'te çöp toplama işini Kent - Koop örgütlemiştir. p torbalarını dağıtımı yaparak, kendine ait kamyonlarla bu işi yürütmektedir.

Batıkent'te düzenli pazar kurulması işini de Kent-Koop rgtlemiştir.

Mevcut yapısı içinde, yerel yönetimin Batıkent'e yeterli kentsel servisi sağlayamayacağının bilincinde olan Kent - Koop; kooperatifçiliğin özü olan "kendi kendine yardım" ilkesine uygun olarak, Batıkentlileri de temizlik, evre düzenleme ve bakımı, ağaçlandırma, ulaşım gibi konularda örgütleme çalışmalarını başarıyla yürütmektedir. Ayrıca yerleşen ve yerleşecek ailelerin, konut çevrelerini ve bahçelerini iyi düzenlemeye özendirmek için "En Güzel Bahçe" yarışmasını 4'cs 1986 yılında yapılmıştır.

1982 yılında başlanan Batıkent ağaçlandırmasına, Batıkentlilerin katılımı sağlanarak, her bölgenin bakımı için yakın kooperatifler görevlendirilmiştir.

Her yıl 30.000 Batıkent'linin dayanışma ve kaynaşmasını sağlamak amacıyla, geleneksel piknik düzenlenmekte, yarışmalar yapılmakta, konserler verilmektedir.

Batıkent'te gökbilimin sevdendirilmesi ve halkın bu konuda eğitimi amacıyla, Türkiye'nin ilk planetariumunun kurulması için çalışmalar yapılmaktadır.

İletişim alanında gelişmelere bağlı olarak, Batıkent'te, sosyal etkinlikler, kültürel olaylar ve tüketicilerin örgütlenmesine uygun bir ortam yaratacağı düşüncesiyle, kapalı devre televizyon ve video sistemlerinin kurulması gündeme alınmıştır.

3 - ULUSLARARASI DÜZEYDE İLİŞKİLER

5.16.1986 tarihleri arasında, İstanbul'da, Birleşmiş Milletler Konut Örgütünün düzenlediği toplantıya, Türk delegasyonu olarak, Kent - Koop katılmıştır.

İngiliz Yapı ve Sosyal Konut Vakfı; güncel sorunlara, yaratıcı ve Pratik çözümler getirdiği, geleceği dönük yerleşme yeri projesi gerçekleştirdiği için, Dünya Konut Yılı Ödülünü (yirmiüç gelişmiş ülke projesi arasından) Kent - Koop'a vermiştir.

Üstbirlik yönetimi, 10.000 Paund'luk bu ödülün, 7.000 Paund'unun, Kent - Koop'u tanııtma işlerini üstlenecek vakfa, 3.000 Paund'unun ise, Kolombia'daki yanardağ felaketzedeleri, Afrika'daki aç insanlar için düzenlenen kampanyaya ayrılmasını kararlaştırmıştır.

Birleşmiş Milletler 1987 yılını Dünya Konut Yılı ilân etmiştir. Kent - Koop'un da üyesi olduğu, uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA), 1987 yılında, Dünya Konut Yılı nedeniyle düzenleyeceği seminerin, Türkiye'de ve Kent - Koop tarafından düzenlenmesini kararlaştırmıştır.

Kent - Koop, Birleşmiş Milletlerin Konut Örgütü (HABİTAT) başta olmak üzere, çeşitli örgütleri, Avrupa Konyesi İskân Fonu, Avrupa Bölgesel Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD), Dünya Bankası ve Özellikle ayrı ayrı üyesi bulunduğu Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA) ve bu birliğe ilişkilerini sosyal/ekonomik düzeyde sürdürmektedir.

4- KENT - KOOP YAYINLARI

Seksenbir adedi bulan Kent - Koop yayınlarının, toplam sayfa adedi 7.160'dır. Kent - Koop bu kitaplarla, yurtiçi ve yurtdışında kooperatifçilik ve konut sektörünün tanıtılmasına önemli bir katkı sağlamaktadır.

Ayrıca Kent - Koop Belge - Bilgi Merkezi, konut sektörüne ait kaynaklarla zenginleştirilerek, iç ve dış kullanıcılar için hizmetin arttırılmasına çalışmaktadır.

Yayın hizmetine sürekli yayınları ile de katkıda bulunan, Kent - Koop'un bu yayınları; Batıkent Gazetesi, Kent - Koop Haber Bülteni ve Yapı Malzemeleri Bülteni'dir.

Batıkent Gazetesi: Aylık olarak çıkarılan gazete, Ortaklarından gelen sorulara yanıt vermekte, kooperatiflerin gelişimi ile ilgili ortaklarını bilgi kılmaktadır. Telefonla, mektupla, şahsen ortakları tarafından yönetilen sorulara yanıt veren gazete, aynı zamanda, tabanın tepkisini üstyönetime iletmektedir.

Kent - Koop Haber Bülteni: İnşaat malzeme ve teknolojilerinin gelişimi, piyasa değişiklikleri, çeşitli endeksler aracılığı ile izlenmektedir. Bunun gibi konut sektöründeki değişim ve gelişimler, ortak kooperatif yöneticileri ile ilgili çevrelere sağlıklı bir şekilde 'Kent-Koop Haber Bülteni' ile iletilmektedir.

Yapı Malzemeleri Bülteni: Ucuzluğu, sağlamlığı ve estetiği ile kullanılmasında yarar görülen yapı malzemelerinin, kooperatiflere ve yüklenicilere, tanıtım, yapılmakta, konut sektörü ile ilgili sorunlara yanıt verilmektedir.

Ayrıca, Kent - Koop'un yurtdışı ilişkileri ve ortağı bulunduğu, Uluslararası Kooperatifler Birliği'nden (ICA) gelen yazılı istem doğrultusunda, Kent - Koop, dergilerini, broşürlerini hazırlarken, resim altlarını ve haber özetlerini İngilizce olarak ta vermektedir.

5 - KENT - KOOP - KENTSEL GELİŞME PROJELERİ

Kent - Koop, insanların gereksinmelerini sadece birkaç parselde kondurulan bloklarda barınmak olarak gören, ömrü yaptırdığı konutların fiili inşaat süresince devam edebilen, karmaşık kentleşme olgusu karışısında, halkın gereksinmelerine yeterince yanıt vermekten uzak Konut Kooperatifçiliği anlayışına son vermiştir.

Kent - Koop, sadece konut yapımını değil, yeni kent kültürünün oluşması ve sosyal çevrenin düzenlenmesi görevlerini de üstlenmiştir.

Bu amaçla, 'komu'sunun da onayını aldığı, örnek kentsel gelişme projelerini uygulamaya koymuştur.

Bu projelerden birincisi; kooperatiflerin konutların teoliminden sonra işletmecilik işlevlerini de yüklenerek yapısını sürdürmeyi öngören kent işletmeciliğidir.

Türkiye'de, kooperatifler konut inşaatlarının bitirilmesinden sonra "işlevlerin tamamlandığı" görüşü taşımaktadır. Böylece konut sektöründe edinilen tüm deney ve bilgi birikimi yok olmaktadır.

Oysa, kentsel bir dokuyu inşa etmeyi başarmış bir kooperatif, kolaylıkla çevrenin bakım ve düzenlenmesini fizik ve sosyal altyapının bakım ve onarım gibi konularda kurucu ve işletici bir potansiyele sahip demektir. Kent - Koop bu projeyi yaşama geçirmiştir.

İkinci proje; "kendin tamamla" projesidir. Bu projede amaç, insanların konutlara girme sürelerini kısaltarak, kiradan kurtulmanın gelir artışı ile konutun, zaman içinde tamamlanmasını ve borçların ödenmesini kolaylaştırmaktır.

Üçüncü Proje ise emek kooperatifçiliğidir^(*). Türkiye'de inşaat sektöründe çalışan işçilerin kırsal kökenli oluşu yüzünden, kentlerdeki inşaat mevsimleri kırsal alandaki hasat mevsimlerine göre belirlenmektedir. Bu yüzden inşaat için en elverişli dönemlerde çok ciddi işgücü sıkıntıları ortaya çıkmaktadır. İnşaat sektöründeki emek arzını bu dönemsel etkilerden kurtarmak ve sektörün

(*) Kent - Koop, M.E. Gençlik ve Spor Bakanlığı bir protokol imzalayarak Pratik Meslek ve Sanat kursları açmıştır. Amaç inşaat sektörüne nitelikli işgücü yetiştirmek ve Batıkent için yeterli işgücü sağlamaktır (10.000 kişilik bir işgücü gerekirken ancak 5000'ni karşılamıştır.). Duvarcılık, sıvacılık, sıhhi tesisatçılık vb. dallarda sürdürülen kurslar 6 ay sürmekte, ilk üç ay teorik, ikinci üç ay pratik eğitim yapılmaktadır. Pratik eğitim Batıkent inşaat alanında yapılmaktadır.

Emek kooperatifinde örgütlenen emekçiler, düzenli olarak aylıklarını almaktadırlar. Kooperatif bünyesinde biriken artı değerler ise, bir nevi işsizlik sigortası olarak, çalışmadıkları aylarda emekçilere verilmektedir.

ihtiyacı olan devamlı nitelikli işgücü yetiştirmek için KENT - KOOP'un açtığı meslek kursları ile başlatılan çalışmalar emekarzının örgütlendiği kooperatif modelinin geliştirilmesi üzerinde sürmektedir. Bu amaçla yapı us-taları ve işçileri emek kooperatifinin kuruluş işlemleri başlatılmıştır. Bu proje aynı zamanda kooperatif ortakla-rını sigortalayarak ve öteki toplumsal hakların elde edil-mesinde katkıda bulunarak bu alanda sendikalaşamamanın eksikliklerini de giderebilecek nitelikler taşımaktadır.

Dördüncü proje ise gecekondü yörelerinin çevre dü-zenleri eksikliklerini, gecekonduların kuracağı koopera-tifler aracılığıyla çözüme ulaştırmaktır.

Beşinci Proje, tarihi çevre olarak belirlenmiş alan-lardaki konutların değerlendirilmesine ilişkindir. Yıkımı yapılamadığı gibi bakımı da yapılamayan bu konutlar gide-rek kentlerin en itici köşelerini oluşturmaktadır. Bu alan-larda yer alan konutların, yaşanabilir hale getirilmesi ve kentlilere yeni gelir kaynaklarının sağlanması, atıl konut kapasitesinin kazandırılması amacını taşıyan proje-yi uygulamaya koyma çalışmaları yürütülmektedir.

Projelerin altıncısı, kent çevresinde insanla doğa-nın içiçe ilişkisini öngören yeni yeşil kuşaklar oluşturma-dır. 40-50 metre karelik parsellerde insanların toprak-la haşırneşir olabileceği alanların düzenlenmesini, bakımı-nı üstlenecek kooperatifin kurulma çalışmaları da yürütül-mektedir.

Projeler dizisinin sonuncusu ise "Kiralık Konut" tur. Belediyeler ve Bayındırlık İmar ve İskan Bakanlığınca uygulanmaya çalışılan bu proje başarıyla sonuçlanamamıştır.

Konut edinmek için tasarruf yapma olanağı bulunmayanların barınma gereksinimlerinin karşılanmasını amaçlayan bu proje ilk kez kooperatifler eliyle gerçekleştirilecektir^(*).

KENT - KOOP bu proje ile ayrıca bu alandaki tartışmalara açıklık getirmeyi ve bilgi üretmeyi de amaçlamaktadır.

D- BİRLİĞE KATILIM

Birliğe ilk katılım bireysel başvuru şeklinde Haziran 1979 tarihinden itibaren başlamıştır. Belediyenin basınla ilişkiye geçerek projeyi tanıtıcı yayınları ve bu arada Kent - Koop'un kurulması, başvuruları çoklaştırmıştır. Şubat 1980'de sayı 7229 kişiye ulaşmıştır. Bunlardan, yarıdan fazlası düzenlenen formların doldurulması şeklinde yapılmış başvuru olmuştur. Formlar 29 değişken üzerinde kodlanarak hazırlanmış olup, bu başvurular değerlendirildikten sonra, memur, işçi - serbest meslek ve sosyal

(*) Kent - Koop, Batıkent alanında, kiralık konut adedini 4500 konut olarak belirlemiştir.

güvencesi olmayanlar gibi ayrımlar ortaya çıkmıştır.

Bunlar sosyal güvence durumlarına göre kurulu ortak kooperatiflere gönderilmiştir. 14 Temmuz 1980 tarihine kadar, çeşitli sosyal güvenlik kurumlarına bağlı yurttaşların başvurularının sayısı 16.893'e ulaşmıştır.

Bunların sosyal güvence kurumlarına göre dağılımı şöyledir. (1)

(*) SSK ve SSK emeklisi	4.817 kişi
Memur ve Emeklisi	9.657 kişi
Güvencesiz	1.367 kişi
BAG-KUR	842 kişi
Özel Sandık	138 kişi
Yurt dışı	49 kişi
Belirsiz	23 kişi
TOPLAM	16.893 kişi

Başvuru formları değerlendirilerek, birim kooperatiflere dağıtımları yapılan, konut sahibi olmak isteyenlerin dışında, formları değerlendirildiği halde kontenjanların dolması ile hiçbir kooperatife aktarılamayanlar için "HAVUZ" denilen bir birim bulunmakta, bu havuzda tutulan başvurular gerektiğinde yeni kurulan kooperatiflere durumlarına göre gönderilmiştir.

(1) Kent - Koop 1980 Çalışma Raporu, 2. Olağan Genel Kurul Ank., s.33.

(*) 1980 yılı itimariyledir.

2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıktıktan sonra birliğin bu yöndeki çalışmalarında değişiklikler yapılmıştır. Yasanın ve ilgili yönetmeliklerin yürürlüğe girmesiyle birlikte, tüm kooperatiflere, sosyal güvence farkı gözetilmeksizin gerekli duyurular yapılmıştır. Yasanın Geçici 1. maddesi, 10.7.1981 gününden önce kurulmuş kooperatiflerin özel krediden yararlanmalarını öngörmüştür. Tüm birim kooperatifler ve Kent - Koop Havuzundan bireysel başvuruları olan yurttaşlar, beyannamelerini doldurarak KENT - KOOP'a iletmış, birlikte ilk başvuru olarak İmar ve İskan Bakanlığına özel kredi için beyannameleri sunmuştur.

Bugün, bireysel başvuru kabulü durdurulmuştur. Kent - Koop dışında kurulu bulunan bir yapı kooperatifi, Birlik ana sözleşmesi isterse ortak olarak Kent - Koop'a katılabilmektedir. Bu katılım KENT - KOOP yönetim kurulunca kabul edildikten sonra gelişir.

Kent - Koop'un ilk kuruluşunda kendisini oluşturan yapı Kooperatiflerinin sayısı 13 iken, Birliğe üye kooperatif sayısı 1984 yıl sonu itibariyle "93" dür. Ortak yurttaş sayısı da 24.100'dür. Günümüzde ortak kooperatif sayısı 100 dolaylarına yaklaşmış ortak yurttaş sayısı bugün 25.000 dolaylarındadır.

III- BATIKENT

A- BATIKENT - GENEL ÖZELLİKLERİ

Batıkent Ankara Belediyesi tarafından 1973 yılında başlatılan toplu konut yapım projesinin ve bu projenin gerçekleştirileceği Ankara kentinin batı gelişme koridorundaki bölgenin adıdır. Bu projenin ana amaçları:

- a) Planı yaşamın önüne geçirmek
- b) Sağlıklı bir yaşam çevresi - Kent parçası yaratmak
- c) Kişilerin çıkarlarını toplumsal çıkarlarla bağdaştırmak,
- d) Dar ve orta gelirliilerin yönlendiriciliğinde bu kesimlerin arsa konut edinmelerini ve bunun için örgütlenmelerini sağlamak,

olmuştur. (1)

Batıkent, yerel yönetim anlayışındaki hizmet üretme kentsel yaşam kolularının geliştirilmesi ve örgütlenmesi çalışmaları içinde ortaya çıkmıştır. Kentler için hizmet üretme görevi verilen yerel yönetim örgütleri toplumsal değişme ve kentsel yaşam koşullarının geliştirilmesi sürecinde önemli rol oynamaktadır.

(1) Ankara Belediyesi, Batıkent Ana Raporu, Ank., Proje Dizisi, 1, 1979, s. 51.

Batıkent Projesinin oluşturulması yeni bir yerel yönetim anlayışının eseridir.

Batıkent Projesi, içeriği gereği merkezi yönetimin etkin katılımını gereksinmektedir. Bu katılımın temelinde projenin büyük bir bölümünün hizmet sonumunun merkezi yönetimce yüklenilmesi yatmaktadır. Merkezi yönetimin üstlendiği bu görev bir yasal yükümlülüktür. Ancak sorun, merkezi yönetimin salt yasa yükümlülüğü olduğundan değil, gerçekten katılması gerektiğinden projenin içinde yer almasıdır. Mevcut yönetimlerin yasal yükümlülükleri olduğu halde ne derece olaya yaklaştıkları bilinmektedir. Batıkentin sosyal alt yapısı tüm projenin %55'ni kapsamaktadır. Bunların yapımı merkezi yönetime bırakılmış, düzenlemesi ise Belediyelere verilmiştir.

Bu toplumsal hizmetin toplumun demokratikleşmesi sürecinde yerine getirilebilmesi, yerel yönetim örgütlerinin merkezi yönetimin idari ve mali vesayetinden kurtulmayarıyla olanaklıdır.

Batıkent, 1990 Ankara Nazım Planına göre Ankara Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır. Çevresinde belirli bir oranda iş alanları varsa da, bulunduğu yer, bir merkez olarak Batıkent'e çekim gücü veremez. Batıkent, Ankara'nın bir bölgesi olarak vardır. Bu nedenle de Batıkent alanının planlamasında, gerek fiziki, gerek sosyal, gerekse istihdam planlaması, Batıkent'in Ankara'nın bir

parçası olarak ele alınmasına göre hazırlanmıştır. Batıkent gerek ulaşım, gerek arazi kullanımı gerekse istihdam planlaması açısından Ankara'nın bir parçasıdır.

Batıkent projesinin tamamı yaşama geçirildiğinde, Türkiye'de yaşayan her 150 kişiden biri Batıkent'te yaşayacaktır. Bu denli geniş bir yerleşim merkezinin, Ankara Belediyesi sınırları içinde olması Batıkent'in Ankara ile alan ilişkilerini gündeme getirecektir. Ulaşım, Ankara ile ilişkide en önemli etkidir. Batıkent'i kendi içinde birbirine bağlayan yollarla Ankara'ya bağlayan yollar ilk etapta gerçekleştirilen çalışmalardır. Ankara'da kişi başına 1 m²'den az yeşil alan düşmekteyken, Batıkent'te bu 22 m² olacaktır. Ankara'nın kirli hava sorunu, Ankara'lıları Batıkent'e çeken bir etken olacaktır. Ayrıca Batıkent alanındaki sosyal servis, merkez ve alt merkez alanları ile kiralık konutlar yerel yönetim mülkiyetinde olduğundan Ankara ile olan ilişki sürekli kalacaktır.

KENT - KOOP'a üye olanlar, Batıkentli olmak için bu projenin tüm süreçlerini yaşayacaklardır. Batıkent'li olmak salt konut sahibi olmak değildir. Sağlıklı bir çevre, gerekli teknik, sosyal ve kültürel etkinliklerle donatılmış, insanca - çağdaş ilişkilerin sağlandığı bir yerleşme alanı sağlandığında olanaklıdır.

Bu çevre, Ankara Belediyesi sınırları içinde yer alan Batıkent'in anlamını da ortaya koymaktadır. Ankara il merkezinden, Batıkent'teki bir sosyal altyapı birimine

(PTT, Okul vb.) kadar olan yerler Batıkent'in çevresini oluşturur. Uzak ve yakın çevre ilişkileri Batıkente dinamik kazandıracaktır.

Uzak çevresi ile sınırlı kalan yerleşme alanlarında, "Uydu Kent" olma tehlikesi gündeme gelmektedir. Uydu kentler, kenti salt yatakhaneler olarak kullanmaktadırlar. Bu da gelişmeye kapalı bir ortam yaratmaktadır.

Oysa Batıkent, uzak ve yakın çevre ilişkilerinin yoğun olduğu ve belli bir iç dinamiği olan sağlıklı bir kent parçası olarak düşünülmektedir.

B- BATIKENT PROJESİNİN MALİ DÖKÜMÜ

1984 Birim fiyatlarıyla Batıkent projesinin mali dökümü aşağıdaki gibi özetlenebilir.

Arsa	0.9	milyar TL.	(Toplam Maliyetin %0.4'ü)
Fiziki Altyapı	15.0	" " " "	%6.9'u)
Sosyal Altyapı	23.1	" " " "	%10.2'si)
Konut üretimi	181.5	" " " "	%80'l'i)
Ticari Yapılar	5.5	" " " "	%2.4'ü)
TOPLAM	226.5	" " " "	%100'ü)

Yukarıda tahmini değerler ayrıntılı bir fizibilite çalışmasının ürünü olarak elde edilmişlerdir. Anacak, Batıkent'in toplam yatırım maliteyinin daha artabileceği

muhtemeldir. Özellikle fiziki altyapı ve konut üretiminin bedeli düşünülmesi geçecektir. (1)

Bu boyutta bir projenin tamamlanması halinde yaklaşık beş kişiden oluşacak 60.000 Aile Batıkent'e yerleşecektir. Gelecekte 300.000 nüfuslu bir kent olarak, Batıkent, bugünkü Mersin'den, Samsun'dan daha büyük olacaktır.

1980 yılı genel nüfus sayımına göre, nüfus yoğunluğu bakımından, 59 ilimizin merkezinden büyük olarak Batıkent'in önemsenmemesi olanaksızdır. Bu kapsamda bir yapı kooperatifler birliğine başka bir ülkede de rastlanmadığı bilinmektedir. Atılan bu cesur adımın başarılı olması, toplu konutun ve sivil toplum örgütlenme kurumlarının geleceğini de güvenceye bağlayacaktır.

IV- TOPLU KONUTLAŞMANIN GELİŞME ÇİZGİSİ VE KENT-KOOP'UN YERİ

Türk insanının bireysel çabalarla ve tekil konut edinme alışkanlığı süregelmiştir. Yeni bir şehir ve başkent oluşu olgularının yardımıyla Ankara'da 1960'lara kadar düzenlice ve bir ölçüde toplu sayılabilecek konutlaşma örnekleri görülmüştür. Ama, diğer illerimizden tekil

(1) 1990'lara Doğru Kent-Koop, Konut 84, Celalettin Dursun, Ömer Sayar, Şerafettin Uzuner, Erhan Karaesmen, 1985, Ank., s. 26.

konut edinme çabaları çok daha yaygın olduğundan, Türkiye toplamında yapı kooperatifleri aracılığıyla edinilen konut sayısı 300.000 dolaylarında kalmıştır. Son yıllarda konut yasalarının bir geçici madde başta olmak üzere bazı maddelerinin işletilmeye başlanmasıyla bu sayı yılda kırk elli bin artma yolundadır. Öte yandan kamu kredileri eliyle konut edinebilen yurttaşların sayısının bu kredileri kullanabilme kapasitesine sahip olan yurttaşların sayısına oranı da çok düşüktür. Geçmişin belli başlı sosyal kredi kurumlarından olan SSK aracılığıyla konut edinmiş aile sayısı 200.000 bini bulmamaktadır. Konutlaşma yurttaşlara daha farklı bir kredi, daha doğrusu küçük bir mali katkı sağlayarak yürüye gelmiş olan Emlak Kredi Bankası son 40 yılda 400.000 dolaylarında konutun üretiminde yer almıştır. Ancak daha çok orta üstü ve yukarısı gelir dilimlerindeki yurttaşlara hizmet götüren bu gerçekleştirmelerden nüfusun büyük bölümünü oluşturan orta ve dar gelirli kesimin yararlanması pek söz konusu olamamıştır. Öte yandan, 1960 ve 1970'li yıllarda etkenliğini sürdüren yap-sat yöntemiyle konut üretiminin, barınma gereksinmesini bir ölçüde karşılamasına karşın, yerleşim alanlarının beton yığınlarına dönüşmesini önleyememiştir. 1978 yılından sonra yap-sat yöntemiyle konut edinme, vatandaşın alım gücünü çok aştığından etkinliğini büyük ölçüde yitirmiştir. Memur ve işçi yurttaşlar emekli olduklarında çok az bir katkı ile, konut edinebilirken şimdi bu olanağın çok uzağında kalmışlardır.

İNŞAAT BİRİM FİYATLARI ARTIŞI

YILLAR	İnşaat Giderleri İndex Sayısı	İnşaat Birim Fiyat İndex Sayısı
1979	1.00	1.00
1980	1.88	1.66
1981	2.21	2.10
1982	2.86	2.57
1983	4.59	3.61
1984	6.81	4.87

Bu durumda çizelgenin incelenmesinden de anlaşılabilir gibi, 1979 yılına oranla inşaat fiyatları 7 kat, inşaat birim fiyatları 5 kat artmıştır.⁽¹⁾

O günlerde en çok 1 milyon TL. edinilen bir birim konut bugün 10.000.000.- TL.'ye edinilememektedir.

1960-70'li yıllarda yap-sat'çılıkla ucuz ve çabuk konut edinme, beklenen gelişmeyi gösterememiştir. Konut edinilirken bile, sadece konut edinme güzetilmiş çevre sağlığı ve uyumu göz ardı edilmiştir. Aslında en uygun fiziksel ve sosyo psikolojik çevreyi yeni yerleşme merkezlerinde gerçekleştirmek gereklidir.

(1) 1990'lara Doğru KENT - KOOP, Konut 84, Kent - Koop Yayınları 20, 1985, Ank., s. 16.

KENT - KOOP'un Batıkent projesiyle, toplu konut girişimleri yeni ve çağdaş bir görünüm kazanmıştır.

Kent - Koop'un ilk kuruluşunda kendisini oluşturan Yapı Kooperatiflerinin sayısı on üç iken, Birliğe üye kooperatif sayısı günümüzde yüz dolaylarına yaklaşmıştır. Ortak yurttaş sayısı kuruluştaki 113 iken, bugün 25.000'e ulaşmıştır. Böylece Yapı Kooperatiflerinin bir üst kuruluş olan yapı kooperatifleri birliklerine katılımı itibarıyla ve yurttaşların belli bir birlik ekseninde çerçevesindeki kooperatifleşmeye katılım yönünden alışılmışın çok dışındaki boyutlarda bir kooperatifleşme olayıyla karşı karşıya kalınmıştır. Bu boyutun giderek daha büyüyeceği Kent - Koop çevresindeki olağanüstü yurttaş ve kooperatif ilgisinden rahatlıkla anlaşılmaktadır.

Doğrudan bir yasal güvenceye sahip olmayan Kent - Koop, 1163 sayılı Kooperatifler Yasasına göre faaliyete geçen konut kooperatiflerinin oluşturduğu tüzel kişiliği olan, bir üst düzeydeki kuruluştur. Dayanağı, kendisini oluşturan konut üretim kooperatiflerinin tüzel kişiliği ve Ankara Belediyesi ile arasındaki ana sözleşmedir. Bugün için yeterli görünen yasal tayanakların, gelecekte yeterli olamayacağı düşüncesiyle, Kent - Koop güçlü yasal dayanağa kavuşturulmalıdır.

Konut üretmek için Kent - Koop'ta yoğunlaşacak bilgi ve beceri birikimine ülke genelinde gereksinme bulunmaktadır. Adım, amaç yönünde sağlıklı atılmıştır. Sivil toplum örgütlenme kurumu olarak daha güçlü kılınması ülkenin konut sorununun çözümü için zorunluluktur.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Kent, bir yerleşim ve topluluk türü olarak bir toplumsal ekonomik biçimlenme olarak, insan toplumlarının gelişme süreci içinde son aşamada ortaya çıkan çağdaş bir olgudur.

Ekonomik ve sosyal değişmeye koşut olarak kent sayısı ve nüfusu ülkemizde de hızla artmaktadır. Bu artış sanayileşmenin sonucu, çekim gücüne değil, sosyo-ekonomik yetersizlikler sonucu itici etkenlere bağlı olmaktadır.

Kentsel nüfus, sanayileşmenin haketmediği ölçüde insan yığınlaşması şeklindedir. Nüfusun üretken kesimde değil, marjinal kesimde toplanması sosyo-ekonomik sorunların yığılmasına yol açmıştır.

Özel ve Kamunun toprak sistemi, Alan spekülasyonu yaratmaktadır. Spekülasyonun nedeni de altyapıların toprağı değerlendirmesi ve ranttır.

Spekülasyonun önlenmesi için, kamusal alan miktarı arttırılmalı, rant, emeğin karşılığı olmadığına ve Kamunun götürdüğü altyapıyla değer kazandığına göre, spekülörlere rant değerinde ya da ranttan fazla vergi uygulamasına gidilmelidir.

Gecekonduklar sadece barınma gereksinimini gideren konutlar değildir. Kentsel nüfusun büyük bir kesimini oluşturan, sosyal güvenceden yoksun, marjinal sektörde ve marjinal geliri olan kesimin bir yaşam biçimi olarak sosyal güvence kaynağıdır.

Türkiye'nin bir gerçeği olarak gecekondulaşma, tüm faal nüfusun sosyal güvenceye kavuşturulduğu, gelir dağılımının adilleştirildiği, bir sistemde kısaca nüfusu özümseyecek düzeye erişmiş sanayileşmeyle mümkündür.

Ülkemizde, çeşitli iş kolundaki işçiler, memurlar, emekliler, ordu mensupları, konut gereksinimlerini, bağlı bulundukları sosyal güvenlik kurumunun sosyal yardımları içinde yer alan konut kredileriyle karşılamaya çalışmışlardır.

Konut gereksinimi ülkemizde giderilmesi gereken en önemli sorunlardan biridir. IV. Beş Yıllık Plan döneminde 2.7 milyonluk bir konut açığı ile girilmiştir. 2000 yılına değin birikmiş açıkla birlikte 8.000.000 milyon konutun üretimini planlamak gerekmektedir. Bu da yılda 400.000 konut üretimi demektir.

Yıllık 400.000 bin konut üretiminin gerçekleştirilmesi bireysel çabalarla mümkün değildir.

Sosyal güvenlik kurumlarının bugüne değin yaptıkları konutlar, konut gereksinimini gidermekten çok uzak kalmışlardır.

Kamunun konut yatırımı çok sınırlı kalmıştır. Toplam yatırımlar içersinde %20 GSMH içinde %3.47 oranında pay ayırmıştır.

Konut üretiminin %95'ini özel %5'ini kamu sektörü gerçekleştirmiştir.

Devletin sosyal güvenlik kurumlarıyla yaptığı konut kredisi yardımı tam amacına ulaşamamış ve yozlaştırılmıştır. Son çıkan 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasa'sı, bu sosyal güvenlik kurumlarının yaptığı konut kredisi yardımlarını ortadan kaldırmakta fakat konut sorununa direkt devletin el attığını göstererek konut kredileri vermeyi amaçlamaktadır. Böyle bir girişimin konut alanında bir yasa ile bütünleştirilmesi önemlidir.

2985 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girdiği 1984 yılından bu yana, Toplu Konut Fonu'nda 327 Milyon TL. toplanmıştır. Bunun 284 milyarı kullanılmış, en büyük pay 2487 sayılı Yasa'ya göre hak sahipliği onaylanmış kooperatiflerin yapımı yarım kalmış konutlarına yöneltilmiştir.

Böylelikle, 3500 kooperatifin 210.000 konutu önümüzdeki birkaç yıl içersinde tamamlanacaktır.⁽¹⁾

Toplu Konut Fonu'ndan da beslenmekte olan Geliştirme - Destekleme Fonu'ndan yerel yönetimlere toplu konut

(1) Kent - Kur Haber Bülteni, Ocak - Şubat 1986, s. 19.

amacıyla arsa kamulaştırmaları için yardım olanağı yaratılmıştır.

Yönetmelik, toplu konut alanlarındaki altyapı giderlerinin %60'ına değin Fon'dan karşılanmasına olanak sağlamıştır. Ayrıca, Geliştirme - Destekleme Fonu'ndan da yerel yönetimlerin altyapı için desteklenmesi öngörülmüştür. Yerel yönetimlerin bu olanakları, konut kooperatifleriyle işbirliği içinde değerlendirilmelidir. Uygulamada, toplu konut üretiminde en etkin yol olarak konut kooperatiflerinin görüldüğü sonucuna varılabilir, ve bu açıdan çok önemlidir.

Yerel Yönetim - Kooperatif işbirliğine devletin yardımı da eklenince başarılı sonuçlar alınacağı anlaşılmıştır.

Çünkü konut kooperatifleri; üyelerinin konut gereksinmelerini bireysel yarışmanın ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak, karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan toplumsal örgütlerdir.

Bu nedenle, Kooperatifler Yasası'nda yer alan, kooperatiflerin kredi istemlerinin kredi kurumlarınca öncelikle karşılanacağına dair hüküm, pratikte öncelikle gerçekleştirilmelidir.

Arsalar, yerel yönetimlerce stok edilmeli, uygun koşullarla toplu konut üretimine tahsis edilmelidir.

2985 sayılı Toplu Konut Yasası, 2487 sayılı Yasa'dan farklı olarak, bireysel kredi olanağı tanımış ve özel sektörü de toplu konut kuruluşları arasına almıştır.

Yeni Yasa'ya göre kurulmuş 454 kooperatifin 29.780 üyesi için Fon'dan %5 dolayında ödeme yapılmıştır. Toplu Konut Fonu'ndan bireysel kredi için (%24) oldukça önemli bir dilim ayrılmıştır. (1)

Ancak bireysel kredi uygulaması amacına ulaşamayacaktır. (Çünkü; bu krediden faydalanma koşulları, "biriktirim payı", "konut yapacak bir arsaya", "bir yıllık iskanı olan bir konuta sahip olma gibi koşullara bağlanmıştır.") Bu şartlar altında, gerçek konut ihtiyacı olan (Yoksul ve dar gelirli kesimin) bireysel krediden faydalanması mümkün değildir. Mümkün olmadığı gibi parası olanların maddi güçlerine biraz daha güç katacak bir uygulama olması açısından, kaynak israfına yol açacaktır.

Alt ve gelirinin (%5'ini) tasarruf edebilen alt-orta gelir gruplarının konut kredisinden yararlandırılırlar bile konut edinme mümkün değildir. (2)

Bu nedenle bu gruplar için toplu konut üretiminde "mülk konut" üretimi yerine "kiralık konut" sağlanması daha gerçekçi bir yoldur.

(1) Prof. Cevat Geray, Toplu Konut Kimin İçin?, Cumhuriyet Gazetesi, 2.4.1986, s. 2.

(2) Prof. Cevat Geray, Toplu Konut Kimin İçin?, Cumhuriyet Gazetesi, 2.4.1986, s. 2.

Kent - Koop, Batıkent projesinde kiralık konut üretimini 4500 konut olarak belirlemiştir.

Toplu Konut Yasa'sından daha önce başlatıldığını gördüğümüz bir girişim olan Kent - Koop, ve kendisine bağlı kooperatiflerin üyeleri, karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile konut sorunlarını çözebilecek orta gelirli ve konut sorunu olan kişilerdir.

Kent - Koop Batıkent Projesi, salt konut toplamı olmayıp, sağlıklı bir çevre, gerekli teknik sosyal ve kültürel etkinliklerle donatılmış insanca, çağdaş ilişkilerin sağlandığı bir yerleşim projesi olması, beton yığını haline gelmiş kentleşmeye, bir konut üretim yapı kooperatifinin yanıtı ve sivil toplum örgütlenme modelinin başarısıdır.

Toplum, Kent - Koop'un tabandan tavana doğru olan örgüt yapısından ve çoğulcu sisteme dayanmasının getirdiği nimetlerden üretken bir biçimde yararlanacaktır.

Konut kooperatifleri belli bir taban sayıya dayalı, üst birlikler şeklinde oluşturulmalı, böylece, oto - kontrol sistemi mekanizması işletilerek kooperatiflerin geçmişten gelen güvensiz durumları giderilmelidir.

Kent - Koop, sivil toplum örgütü olarak, 'Kamu'sunun yararını ön plânda tutmayı yönetim felsefesi edinmiştir.

Kent - Koop'un hedeflediği 'Kamu'su; merkezi yönetim, yerel yönetim, ortaklar, çalışanlarıdır. Ayrıca tüm kamuoyuna da hitabı amaçlamıştır.

Üstbirlik yönetimi; tabanı oluşturan ortaklar tarafından, demokratik bir seçimle belirlenen Kent - Koop , sürekli olarak tabanın baskı ve denetimi altındadır.

Bu nedenle, Kent - Koop yönetimi halkla ilişkiler faaliyetine büyük bir önem vermekte, halkla ilişkiler faaliyetini; çift yönlü bir iletişim ve etkileşim olarak görmektedir.

Kent - Koop, bazı yönetsel, mali hatta siyasi sorunlarını, halkla ilişkiler faaliyetleriyle çözmeyi amaçlamış ve çözmüştür.

Belediyelerden, kooperatiflere arsa tahsisatı konusu, halkla ilişkiler faaliyetinin sonucu çözüme ulaştırılmıştır. Konu mecliste günü gününe izlenmiş, sorunun çözüm sürecinde, takıldığı noktalar gözlemlenerek, üstbirlik yönetimi bilgilendirilmiştir. Yönetime sorunun çözümü için alternatifler sunulmuştur. Ayrıca, hükümetteki ilgili bakanlıklar, yerel yönetim ve konut fonu idaresiyle ilişkiye girilmiş, hazırlanan tip projeler hakkında ilgililere birifingler verilmiştir. Projeler hakkında onların da görüşü alınmış ve sorunun çözümüne karşılıklı etkileşim içerisinde varılmıştır. Kent - Koop konut edinmek

için tasarruf yapma imkanı bulunmayan yığınların, barınma gereksinmelerinin karşılanması için, "Kiralık Konut Projesi" hazırlamış ve uygulamaya koymuştur.

Batıkent Projesinde, kiralık konut sayısı 4.500 olarak belirlenmiştir.

Kent - Koop Halkla ilişkiler şeması içerisinde halka gönderdiği mesajların besleyici yankılarını dikkate almakta, besleyici yankıyı yakalamaktadır.

Daha sonraki çalışmalarını da bu yankının gösterdiği yönde yürütmektedir.

Toplumdaki işsizliği biraz olsun giderebilmek, konut sektörüne (duvarcılık, kaynakçılık, sıhhi tesisatçılık, doğramacılık, sıvacılık vb.) dallarda nitelikli işgücü yetiştirmek ve sağlamak amacıyla, merkezi hükümetle işbirliği yaparak pratik sanat bilgi ve beceri kursları düzenlemiştir.

Kent - Koop, pratik aşamasını Batıkent inşaat alanında yapan, inşaat emekçilerini, "Emek Kooperatifçiliği" projesi dahilinde örgütlemiştir.

Kent - Koop, Konut kooperatifçiliği anlayışına yenilik getirmiştir. Kooperatiflerin, konutların tesliminden sonra işletmecilik işlevlerini de yüklenerek, yapısını sürdürmeye yönelik "Kent İşletmeciliği" projesini uygulamaya koymuştur.

Böylece kooperatifler, kentsel çevrenin bakım ve düzenlenmesi, fizik ve sosyal altyapının bakım ve onarımı gibi konularında, kurucu ve işletmecilik görevini de üstlenmiştir.

Sonuçta, kooperatiflerin yaşamlarının sürdürülmesi sağlanarak, konut sektöründe edinilen, tüm bilgi ve deney biriminin yok olması önlenmiştir.

Ortakların sosyal / kültürel istemlerini karşılamak amacıyla, kitaplık, toplantı yerleri, kırsal alanlar vb. sosyal altyapı alanlarının kurulması ve işletilmesi işlevlerini kooperatifler üstlenecektir.

Batıkent'in çevre düzenleme ve bakımı, ağaçlandırma, ulaşım gibi konularda yeni örgütlenmelere girmek gerekecektir. Kent - Koop, kooperatifler aracılığı ile bu hizmetlerin örgütlenmesi işlevini de üstlenmiştir.

Batıkent'in çöp sorununu Kent - Koop örgütlemiştir. Çöp torbalarını dağıtarak, kendine ait kamyonlarla toplamaktadır.

1982 yılında toplanan Batıkent'in ağaçlandırılması işine Batıkentlilerin katılımı sağlanmış, her bölgenin bakımı için, yakın kooperatifler görevlendirilmiştir.

Kent - Koop, sivil toplum örgütü olarak, sadece konut yapımı değil, yeni kent kültürü oluşturulması ve sosyal çevrenin düzenlenmesi görevlerini de üstlenmiştir.

Bu amaçla; konferanslar, seminerler, paneller, sergiler, eğitim programları gibi kültürel etkinliklerle, bayramlar, şenlikler, yarışmalar vb. sosyal etkinliklerde bulunmaktadır.

Her yıl, Batıkent'te, "Müzik Bayramı" etkinliği sürdürülmektedir. Amaç; çalışanı, ortağı, şantiye işçisiyle, tüm Batıkentlileri müziğin içine çekmek ve müziği dört duvar arasından çıkararak kitlesel kılmaktır.

Her yıl, geleneksel Kuruluş Yıldönümü kutlamakta, karikatür yarışması, fotoğraf sergisi, konser, kuruluş gecesi gibi etkinliklere yer verilmektedir. Ankara Fotoğraf Sanatçıları Derneği (AFSAD) ile birlikte, her yıl konulu fotoğraf sergisi düzenlenmektedir. 1985 Dünya Gençlik Yılı'nda "Gençlik ve Konut" konulu sergi düzenlenmiştir.

Üretime yönelik olarak, Batıkent'li anneler için, bilgi ve beceri kursları düzenlenmektedir.

Batıkent'liler arasında dayanışma ve kaynaşmayı sağlamak amacıyla geleneksel "Piknik günü" sürdürülmektedir.

Batıkent Çocuk Klubü kurulmuştur. Amaç, çocukların uğraşlarını yönlendirmek, sorumluluk ve güven duygularını geliştirmektir.

Her yıl değişik konuların yer aldığı geleneksel "Başkent Söyleşileri" devam ettirilmektedir. 1986 yılında "Ankara'nın Tarihi" konulu söyleşide, her ay değişik uzman kişiler söyleşide bulunmuşlardır.

Çevre düzenlemesi ve bakımında, imece ve eğlendirici yönü ağır basan kampanyalar düzenlenmektedir. 1986 yılında dördüncüsü düzenlenen "En Güzel Bahçe" yarışması, Batıkentliler arasında ortak çevre düzenleme ve güzelleştirme duygusunu yerleştirmeye yönelik sürdürülmektedir.

Kent - Koop, toplumda kazandığı güvenle, devamlı toplumun denetimi ve gözetimi altında bulunmakta, faaliyetlerini kendiliğinden oluşan bu oto-kontrol mekanizması ile sürdürmektedir.

Kent - Koop toplumdan kazandığı bu güvenle, tüm kişi ya da kooperatiflerin, konutla ilgili sorunlarını yanıtlamaya yönelik, danışmanlık işlevini de üstlenmiştir.

Türkiye'nin değişik bölgelerindeki on yerel yönetimin, yeni yerleşim yeri projelerinin hazırlanması konusundaki talepleri, Kent - Koop tarafından yerine getirilmiştir.

Hazırlanan yerleşim yeri projeleri şunlardır; Elâzığ - Doğukent, Bursa - Değirmenli Kızık, İstanbul - Eskiz, Kuşadası I-II, Kastamonu, Van, Malatya, Marmaris, Bodrum, Didim, Söke ve Kırıkkale - Hasandede projeleridir.

Kent - Koop, slayt ve film gösterileri, sürekli ve basılı yayınları ile bu başarılarını, faaliyetlerini, yurtiçi ve yurtdışında tanıtmıştır.

Batıkent'te düzenlenen etkinlikler görüntülenerek, ("Batıkent 84" vb.) video filmleri dönüştürülmüştür.

Anadolu'da eski yerleşim yerlerinden Batıkent'te kadar uzanan süreç "Anadolu'da Konutun Öyrüsü" adlı film-me konu olmuş, yurtiçi ve dışı dağıtımı, Kent - Kur A. Ş . üstlenmiştir.

Seksenbiri bulan basılı yayınlarının toplam sayfa adedi 7.160 dır. Ayrıca Batıkent gazetesi, Kent - Koop haber bülteni, Yapı Malzemeleri Bülteni gibi süreli yayınları bulunmaktadır.

Ortağı olduğu, Uluslararası Kooperatifler Birliğinden (ICF) gelen istem doğrultusunda, broşür ve dergilerinin resim altlarını ve altyazılarını İngilizce olarakta vermektedir.

Kent - Koop bu hizmetleriyle, Dünya'da ve Türkiye'de konut sektörünün ve kooperatiflerin gelişimi konusunda "Kamu"yu aydınlatma ve eğitme görevlerini üstlenmiştir.

Kent - Koop, tüm başarılarını, aldığı Dünya Konut Ödülü'yle kanıtlamıştır. Ödül, 5-16 Mayıs 1986 tarihleri arasında İstanbul'da toplanan Birleşmiş Milletler Konut Örgütünün (HABİTAT) toplantısında, İngiliz Yapı Birliği Vakfı tarafından verilmiştir.

Ödülün verililiş nedeni, gerçekleştirdiği projenin amacı olmuştur. Güncel sorunlara yaratıcı ve pratik çözümler getirdiği geleceğe dönük yerleşme projesi gerçekleştirdiği için ödüle layık görülmüştür.

Birleşmiş Milletler 1987 yılını Dünya Konut Yılı ilan etmiştir. 1987 yılında Semineri düzenleme işini üstlenen, Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICF), bu görevi ortağı bulunduğu Kent - Koop'un üstlenmesini ve Türkiye'de yapılmasını kararlaştırmıştır.

Kent - Koop; yurtiçi ve yurtdışında, kurum ve kuruluşlarla yürüttüğü iyi ilişkiler çerçevesinde, daha birçok çağdaş yerleşim yerleri projesi hazırlama azmindedir.

Bu örgütün çalışmalarında önemli sayılabilecek noktalar bir değerlendirme - öneri bütünü içinde aşağıda sunulup çalışma sunulacaktır.

1- Kent - Koop 1163 sayı Kooperatifleri Yasa'sına göre kurulmuş, bağımsız - demokratik yapılı bir kuruluştur.

2- Kent - Koop, Ankara Belediyesi'nin oluşturduğu Batıkent projesini gerçekleştirmek için oluşturulmuş bir üstbirliktir. Toplu sosyal konut yapımı ve yerel yönetimlerin bu bütünlüğü, diğer büyük kent belediyelerine de örnek oluşturması için girişimlerin yapılması ve desteklenmesi Kent - Koop'un en önemli görevlerinden biridir.

3- Üye kooperatifler, üstbirlik denetim kurulu tarafından sürekli denetlenmeli, program dışı üretime geçenler uyarılmalı ve önlenmelidir^(*)

4- Sosyal Altyapısı merkezi yönetimce gerçekleştirilmesi öngörülmekte ise de Kent - Koop ve Belediyenin desteği sürdürülmelidir. Bunun için de bazı kaynaklar harekete geçirilmelidir.

- Ortak bağışlar
- Gönüllü kuruluşların her türlü desteği
- Dış kaynaklı krediler vb.

buna örnek verilebilir.

5- Bir sivil toplum örgütü olarak, ortak çalışma için bir araya getirdiği grupları desteklemeli ve kuvvetlendirmelidir. Tabanın söz ve karar sahibi olma ilkesini yapısı gereği pratiğe geçirmelidir.

6- Konut üretiminde KENT, ESKENT Proje üretimini de KENTKUR A.Ş. gibi kendisinin ortağı olduğu şirketlere yaptırması birim maliyetlerin düşmesi açısından çok önemli bir gelişmedir. Kent - Koop kendi kurduğu veya ortak olduğu inşaat şirketleri kanalıyla konut üretiminin tamamını gerçekleştirmek için çalışmalıdır.

(*)

Bazı üye kooperatiflerin, belirlenen konut ölçüsünün dışına taş-tıkları gözlemlenmiş ve uyarılmışlardır.

7- Projede kiralık konutların sayısı 4500 olarak saptanmıştır. Oysa, orta ve dar gelirli kitlelerin gereksinmelerine ve çıkarlarına en uygun konut türü kiralık konuttur. Kiralık konut üretiminin arttırılmasına önem verilmelidir.

Ülkemizde konut, öncelikle gereksinimi olanlara değil, piyasa değerini ödeme gücüne sahip olanlara ulaşan ve ancak mülkiyeti satın alınarak yararlanılan bir meta haline gelmiştir. Bu yaklaşımı biraz olsun değiştirmek Batıkent projesiyle gerçekleştirilebilirse bu Belediye Kent - Koop birlikteliğinin dolayısıyla SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLENMESİ olan konut kooperatiflerinin başarısı olacaktır.

KAYNAKLAR

ADAM Mehmet "Toplu Konut Sanayii ve Azgelişmişlik" Mimarlık, Mimarlık Odası Yay., Sayı 156, Ank., 1978.

ADAM Mehmet, ATABAN Özcan ve TEKELİ İhsan, "Türkiye' de Arsa ve Konut Sorunlarına Eleştirel bir Yaklaşım", Mimarlık, 1978.

ALPAR İstiklâl, ÖLÇER, Ulman, "Konut" Ank., DPT, Mart 1976.

ARAYIŞ, "Konut Sorunu ve Yeni Yasa Tasarısı", Soyı: 3, Ank, 1981.

ARPAD Burhan, "Yapı Kooperatifleri Üzerine", Cumhuriyet Gazetesi, 18 Ağustos 1981.

ARI Oğuz, "Konut Gelir Bölüşümü Üzerine" Toplum ve Bilim, Sayı: 11, Birikim Yay., İST., 1981.

ARIN, Tülay, "Konut Sorunu ve Devlet Müdahalesi, Prof. Dr. Cavit Orhon TÜTENGİL'e Armağan, İst, Fakülte-ler Matbaası, 1982.

ÇAKIR Hasan, "Yoksulluk Kaldırılmadıkça Yoksulun Konut Sorunu Çözülemez", Mimarlık, Mimarlar Odası Yay., Sayı 161, Ank., 1979.

ÇAVDAR Tefvik, "Türkiye'de Şehirleşme Hareketleri", DPT Raporu, Ank., 1965.

ÇİNİCİ Behruz, "Toplu Konut Politikası ve Uygulama Yöntemleri", TMMOB Konferansı, Ank., 1972.

DİNÇ Tuğyan, "Konut İstatistikleri ve Türkiye'de Konut Sektörünün Sayısal Analizi 3, Tubitak Yapı Araştırma Enstitüsü Yay., No: 16, Aralık 1973.

DPT Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ank., 1963.

DPT İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ank., 1968.

DPT, Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ank., 1973.

DPT, Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ank., 1978.

GERAY Cevat, "Kooperatifler Yasası", Cumhuriyet Gazetesi, 19.1.1981.

GERAY Cevat, "Kentsel Türkiye'de ve Ankara'da Konut İsteği mi Gelir Düzeyi ve Tüketim Giderleri", S.B.F. Prof. Fevzi YAVUZ'a Armağan, Ank., 1983.

GERAY Cevat, "Türkiye'de Konut Gereksinmesi ve Karşılansısı", Ank., 1968.

GÜREL Sümer, "Türkiye'de Toplu Konut Örnekleri", Kent - Koop Yay., 33, Ank., 1984.

İktisadi Araştırmalar Vakfı, Türkiye'de Konut Sorunu İst.

İnşaat Mühendisleri Odası, Dökümantasyon ve Yayın Merkezi, Türkiye'de Konut Sorunu, Ank., 1976.

İstanbul Sanayi Odası, "İnşaat Sektörünün Sorunları, Çıkar Yolları ve Toplu Konut Yasası", İst., 1981.

İstanbul Sanayi Odası, "Konut Sorunu ve Çözümü İçin Öneriler", Araştırma Dairesi Yayını, No: 1883, 1983.

KARABEY Haydar, "Kent Olgusu", İst., 1980.

KARTAL Kemal, "Kentleşme ve İnsan", TODAİE, Ank., 1978.

KARTEL Kemal, "Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye'de Kentlileşme" Yurt Yayınları, No: 6, Ank., 1983.

KELEŞ Ruşen, Şehir ve Bölge Planlaması Açısından Şehirleşme Hareketleri", Ank., 1961.

KELEŞ Ruşen, "Sosyal Konut Politikası Kavram Üzerinde Bir Deneme ve Türkiye'de Sosyal Konut Politikası", SBF Dergisi, Cilt 21, No: 2, Ank., 1966.

KELEŞ Ruşen, "Türkiye'de Konut Kooperatifleri", İmar ve İskan Bakanlığı, Ank., 1967.

KELEŞ Ruşen, "Türkiye'de Şehirleşme Eğilimleri, S.B.F. Dergisi, Cilt 25, No: 4, Ank., 1970.

KELEŞ Ruşen, "Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası 1 Açısından Türkiye'deki Kooperatifçilik", I ve I.B. Yay., Ank., Mayıs 1977.

KELEŞ Ruşen, "Kentleşme ve Konut Politikası", Ank. Ün. S.B.F. Yay., 450 Ank., 1984.

KENT - KOOP "Konut Kooperatifçiliği Semineri", Eğitim Yay., 2, Ank., Kasım 1982.

KENT - KOOP "Konut 82", 1982 Yılında Konut Sektörü, Dünya-da, Türkiye'de Kentleşme Konut Sorununu ve Toplu Konut İstatistikleri, Konut Kaynakçası, Kent - Koop Yay., 24, Ank., 1982.

KENT - KOOP, "1984 Çalışma Raporu, Denetleme Kurulu Raporu ve 1985 Programı Mayıs Ank., 1985.

KENT - KOOP, "Konut 84", Kent - Koop Yay., No: 53, Ank., 1985.

KENT - KOOP, "Politikalar Demeti Ana Raporu", Ank., Kasım 1980.

KENT - KOOP, Kooperatifçiliğin Dünyü Bugünü, Eğitim Yay., 1, Ank., 1981.

KENT - KOOP, Batıkent Gazetesi, Ank., Sayı 4-6-7, 1982.

KENT - KOOP, "Konut 81" Kent - Koop Yay., 20, Ank., 1982.

KENT - KOOP, Toplu Konut Kanunu ile Kooperatiflere Birlik-
lere Sağlanan Olanaklar ve Öncelikler Paneli, Kent-
Koop Yay., 13, Ank.

KÜÇÜK Yalçın, "Planlama Kalkınma ve Türkiye", Tekin Yay.,
3. Basım, İst., 1978.

MESKEN GENEL MÜD., "Yapı Kooperatiflerinin Kuruluşlarında
İzlenecek Yol" Konut Koop, Daire Bşk., Sayı 4, Ank.

ONUR Ahmet, Gelişmekte Olan Memleketlerde Konut Politikası
ve Finansmanı ile Yaşlılar İçin Konutlar, İmar ve
İskân Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Plan ve Prog-
ram Dairesi Başkanlığı inceleme Serisi I, Ank.,
1975.

PEKİN Salih, Toplu Konut Uygulamasında Son Gelişmeler Mi-
marlar Odası, Yay., 136, Ank., 1975.

SENCER Yakut, "Türkiye'de Kentleşme" Kültür Bakanlığı Yay.,
Ank., 1979.

SOSYAL Mümtaz, 100 Soruda Anayasanın Anlamı Gerçek Yayın-
evi 4. Baskı, İst., 1977.

TMMOB, "Konut Kurultayı" Ank., 1975.

TMMOB, "Kapitalist Şehir Bünyesi İçindeki Felaketler Çevresel, Mimarlar Odası Yay., Komitesi, İst., 1975.

YAVUZ Fehmi, Şehircilik Ank., S.B.F., 1962.

YAVUZ Fehmi, KELEŞ Ruşen ve GERAY Cevat, Şehircilik Sorunları Uygulama ve Politika, Ank., S.B.F., 1978.