

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Fatih KIRIŞIK¹
Kübra ÖZTÜRK²

GİRİŞ

İnsanlar bir yaşam alanına her zaman ihtiyaç duymuş ve bu ihtiyaçlarını karşılayabilmek için zamana göre farklı mekânlar tercih etmişlerdir. Eski dönemlerde insanlar yaşam alanlarını doğadaki imkanları kullanarak sağlamıştır. Ancak zamanla insanların ihtiyaçlarına göre tanzim edilmiş ve konut olarak ifade edilen yapıları kullanmaya başlamışlardır.

Konutlar insanlara yaşam alanı sağlayan mekanlardır. Sanayi devrimi sonrasında dünyada yaşanan hızlı kentleşme süreci ve beraberinde getirdiği kentlerdeki nüfus artışı, insanların konutlara erişimini sınırlandırarak konut sorununu ortaya çıkarmıştır. Kentlere yönelik süreklilik kazanan göçler, kentlerde insan nüfusuna yetecek kadar konut bulunamamasına neden olmuştur. Gelir seviyesi düşük olan insanlar yeterli ve uygun fiyatlarda konut bulamama sorunuyla karşılaşırken, gelir seviyesi yüksek olan insanlar ise aradığı niteliklerde konut bulamama sorunuyla karşı karşıya kalmıştır. Konut sorunu hem yeterli sayıda konut bulunamamasını, hem de aranan niteliklerde konutların olmamasını kapsamaktadır. Konut sektörünün aktörleri, toplu konut ya da sosyal konut üreterek insanların yeterli ve nitelikli konuta erişimlerini sağlamaya yönelik farklı uygulamalar yapmaktadır.

Konut sorununun çözümüne yönelik konut üretiminde ülke uygulamalarına göre farklı aktörler rol oynamaktadır. Türkiye’de ise TOKİ,

¹ Doç. Dr., Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Kamu Yönetimi Bölümü, E-posta: fatih.kirisik@dpu.edu.tr

² Doktora Öğrencisi, Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, E-posta: kbroztrk_91@hotmail.com

yerel yönetimler, kooperatifler ve özel sektör konut üretimine yönelik çeşitli proje ve uygulamalarla faaliyet göstermektedir.

Dünya ülkeleri ve Türkiye konut sorununun çözümüne yönelik farklı konut politikaları ve uygulamalar geliştirmektedir. Bu çalışmada konut sorununun gelişimi ve boyutları ele alınarak analiz edilmiş, dünya ülkeleri ve Türkiye’de bu soruna yönelik uygulamalar ele alınarak çözüm önerileri getirilmiştir.

1. Konut Sorununun Tarihsel Gelişimi

Sanayi Devrimi ile yeni bir enerji kaynağı olarak buhar gücü; insan, hayvan, su ve rüzgar gibi doğa enerjilerinin yerini almıştır. Böylelikle makinalarla donatılan fabrika üretimi; tezgah, atölye ve küçük zanaat üretiminin yerine geçmiştir (Müderrişoğlu, 2018: 6385). Sanayi Devrimi sonrasında geleneksel üretimden fabrikalarda yapılan üretim şekline geçilmiştir. Sanayi devrimiyle ortaya çıkan yeni üretim şekli yeni bir yaşam şeklini de ortaya çıkarmış, fabrikalardaki kitlesel üretim kent hayatını değiştirerek sanayi bölgeleri çevresindeki kurulan kentlerde insan yoğunluğunun yaşanmasına neden olmuştur (Günay, 2002: 8).

Sanayi devrimiyle beraber kentlere yapılan göçler pek çok sorunu beraberinde getirmiştir (Koçak ve Terzi, 2012: 164). Sanayi Devrimiyle beraber pek çok sanayi kentinde konut sorunları ortaya çıkmaya başlamıştır (Akalin, 2016: 108). Köylerden kentlere doğru yaşanan göçler kentleşme sürecini hızlandırmış bu hızlı gelişme yeni nüfusun kalacağı konut sorununu ortaya çıkarmıştır (Yılmaz, 2016: 33). Görüldüğü gibi konut sorununun başlangıcı batıda Sanayi Devrimi sonucunda kırdan kente yaşanan göçlerle ortaya çıkan hızlı kentleşme sürecidir. İnsanlar fakirlik ve yetecek sayıda konut bulamamaları sebebiyle sanayi kentlerinde bulabildikleri konutlarda kötü şartlarda yaşamak zorunda kalmışlardır (Kara, 2010: 172). Kentlerde ortaya çıkan sorunların toplumun diğer kesimlerinin de kaçınmayacağı şekilde artması ve işçi verimliliğinin barınma şartlarının sağlıklı olması durumunda daha iyi karşılaşılabileceğinin anlaşılması sonucunda konut sorunu fark edilmek zorunda kalınarak çözümü yönünde politikalar geliştirilmeye başlamıştır (Önver, 2016: 46).

Sanayi Devriminin kentlerde ortaya çıkardığı olumsuz şartlara rağmen (Keleş, 1966: 167) devletlerin Birinci Dünya Savaşına kadar konut sorununa karşı yaklaşımları büyük kentlerde yeterli olmayan barınma koşullarının sağlık ve ahlaki yönler hususunda yarattığı olumsuz etkiler yönünde olmuş, Birinci Dünya Savaşı sonrası dönemde ise konut sorunu büyük ölçekte

siyasal, ekonomik ve sosyal sorun olarak görülmeye başlanmıştır (www.ekodialog.com, 2021). Birinci Dünya Savaşı sonucunda devletler ilk kez konut sorununun çözülmesine yönelik çözümler düşünmeye başlamıştır (Kara, 2010: 172).

Devletlerin bu dönemde ulaşmak istedikleri temel hedefleri ucuz ve fazla sayıda konut yapımını sağlamak ve özellikle kentlerdeki dar gelirli ailelerin barınma gereksinmesini karşılamak olmuştur. Avrupa ülkelerinin pek çoğunda dar gelirli kiracıları ev sahiplerine karşı korumak ve sosyal huzursuzlukları engellemek için kira sınırlamaları getirilmiştir (Keleş, 1966: 168). İkinci Dünya Savaşı sonraki dönemde ise devletler konutu bir gelişme sorunu olarak algılanmış yalnızca düşük gelirli kesimlerin sorunu olarak algılanan konut sorunu artık tüm gelir kesimlerinin genel bir sorunu olarak kabul edilmiştir (www.ekodialog.com, 2021).

İkinci Dünya Savaşından sonra geliştirilerek 1980’lere kadar uygulanan sosyal konut politikalarıyla batıda devlet konut üretimine bizzat katılmış veya yerel yönetimlere destek olarak konut sorununun çözümünde aktif rol almıştır (Kara, 2010: 172). Sosyal konutlar İkinci Dünya Savaşı sonrasında 1980’lere kadar altın çağını yaşayarak toplam konut stokları içerisinde önemli bir oranı oluşturur hale gelmiştir (Kunduracı, 2013a: 58).

Tablo 1: Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Sayısı

Ülkeler	Toplam Sosyal Konut Sayısı
Hollanda	2.400.000
Avusturya	800.000
Danimarka	530.000
İsveç	780.000
İngiltere	3.983.000
Fransa	4.230.000
İrlanda	124.000
Almanya	1.800.000
Macaristan	167.000

Kaynak: (Whitehead ve Scanlon, 2007: 9).

Tablo 2: Çeşitli Avrupa Ülkelerinde Sosyal Kiralık Konut Stokunun Toplam Kiralık Konut Stoku İçindeki Payı (yüzde)

	Toplam Konut Stoku İçindeki Payı	Toplam Kiralık Konut Stoku İçindeki Payı
Hollanda	33	75
Fransa	17	44
İngiltere	17	49
Almanya	3	7
Finlandiya	16	53
Avusturya	22	56
İrlanda	9	32

Kaynak: (Cahill, 2014:5).

Dünyada konut sorunu bu şekilde gelişirken Türkiye’de ise konut sorunu Ankara’nın başkent yapılmasıyla kente gelen kamu çalışanlarının barınma sorunu yaşamalarıyla ortaya çıkmıştır (Öztop ve Şekeroğlu, 2016:15’den akt. Yaylı ve Avan, 2017: 364). Türkiye’de 1950 öncesinde kentleşme yavaş bir şekilde (Işık, 2005: 58) gelişirken 1950’li yıllarda sanayileşmenin ve kentleşmenin etkisiyle kentlere yoğun göç yaşanmıştır (Koçak ve Terzi, 2012: 166; Kayan, 2013: 25). Türkiye’de 1950’li yıllardan sonra kentleşmenin hızlanması büyük kentlerde nüfus yığılması nedeniyle konut sorunu ülke gündeminde önemli bir yer işgal etmiştir (Görmez, 1992: 15). Konut ihtiyacının karşılanamaması, kentlerde çarpık ve sağlıklı kentleşmeye neden olmuş (TMMOB Demokrasi Kurultayı, 1998) ve insanlar kaçak yapı olarak nitelendirilen gecekondu yapılar yaparak konut gereksinimlerini kendileri çözmeye çalışmıştır (Ören ve Yüksel, 2013: 49-50).

Türkiye’de konut sorunuyla mücadelede farklı dönemlerde farklı politikalar geliştirmiştir (Kızıltepe, 2013: 12). Konut sorununa yönelik sağlıklı bir politika üretilmediği için konut sorununun boyutları giderek artmıştır (Görmez, 1992: 15).

2. Kentleşme, Konut ve Konut Sorunu

Kentleşme kentlerde yaşayan nüfusun ve kent sayısının artmasıdır (Koçak ve Terzi, 2012: 176). Kentleşmeyi sadece bir nüfus hareketi olarak ifade etmek yeterli olmayacağı için kentleşmenin tanımı yapılırken nüfus hareketini ortaya çıkaran toplumsal ve ekonomik değişimlerinde dikkate alınması gerekmektedir. Geniş manada kentleşme bu kapsamda ekonomik gelişme ve sanayileşmeye koşut olarak kent sayısının artması ve günümüz kentlerinin büyümesine neden olan, toplumda uzmanlaşma, işbölümü ve

artan oranda örgütlenme ortaya çıkaran, bireylerin ilişki ve davranışlarında kentlere özgü değişikliklere neden olan bir nüfus birikimi sürecidir (Keleş, 2008: 19).

Kentleşme, modernleşme ve sanayileşme süreçlerinin sonucu olarak meydana çıkan toplumsal yaşam ve yerleşim alanlarındaki yapısal dönüşümü ifade etmektedir (Rüstem, sites.google.com). Kentleşme kırdan kente yaşanan göçün sonucunda kentin sınırlarının genişleyerek yeni kent merkezlerinin ortaya çıkmasıdır (Akkol, 2019: 69). Kent merkezlerine yaşanan bu göç beraberinde kent merkezlerine gelen insanların temel ihtiyaçlarından biri olan (Gügerçin ve Baytorun, 2016: 17) barınma sorununu ortaya çıkarmıştır. Çağlar boyunca insanlar yabani hayvanlardan ve hava şartlarından korunmak, üretimi gerçekleştirmek için zamanla farklılaşan barınma gereksinimlerini karşılamak için farklı mekanlar kullanmışlardır (Önver, 2016: 5). İnsanlar ilk çağlarda mağara, ağaç kovuğu gibi yerlere sığınmış, günümüzde ise teknolojik imkanların yettiği ölçüde yaşamını rahatlık içerisinde devam ettirebileceği konutlara ulaşmıştır (Yalçın ve Aslan, 2017: 95).

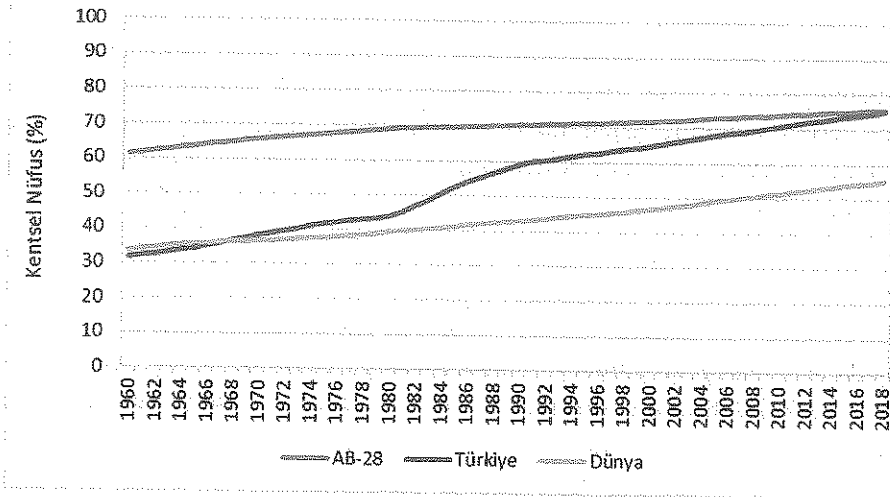
Konutlar insanların barınma gereksinimini karşılayan ve birtakım bölümleri barındıran mekanlardır (Balci, 1988: 297). İnsan hayatının vazgeçilmez bir faktörü olması sebebiyle konut kavramıyla alakalı çok sayıda tanımlama girişiminde bulunulmuştur (Yaylı ve Avan, 2017: 362-363). Türk Dil Kurumu sözlüğünde konut insanların içinde yaşadıkları ev, apartman, mesken, ikametgah olarak tanımlanmaktadır (sozluk.gov.tr, 2021). Konut yalnızca fiziksel alan olarak düşünülmemeli içerisinde yaşayan insanların aile yaşamı, aile bireylerinin sosyal ilişkileri ve aralarındaki ilişkileri de konut kavramının önemli unsurlarıdır (Balci, 1988: 297). Dolayısıyla da konut fiziksel işlevinin ötesinde kültürel, psikolojik, toplumsal, sosyal ve ekonomik yönleri bulunan çok işlevli bir kavramdır (Aslan ve Güzey, 2015: 50).

Konutun insan hayatının vazgeçilmez unsuru olması konut sorununun ortaya çıkmasında en önemli etkenlerden biri olmuştur. En genel manada konut sorunu kırdan kente yaşanan göçün konut talebi ve arzında ortaya çıkardığı dengesizlik olarak belirtilebilir (Yaylı ve Avan, 2017: 363). Konut sorununun bulunduğu bir ülkede insanlar barınma gereksinimlerini nitelsiz olarak da karşılayabilirler. Bu nedenle konut sorunu sadece konut sayısının yetersiz olmasıyla alakalı bir sorun değildir (Kara, 2010: 175). Nitekim Birleşmiş Milletler (BM) İnsan Yerleşimleri Konferansı HABITAT II 39. maddesinde de herkesin sağlıklı, erişilebilir, ödenebilir, emniyetli, güvenli,

temel hizmet, konfor ve kolaylık unsurlarını içeren yeterli konutunun olması gerektiği ifade edilmektedir (HABITAT II, Md.39).

Dünya’da ve Türkiye’de kentsel nüfus oranı hızla artmakta bu durumda insanların yeterli ve nitelikli konuta erişimini sınırlandırmaktadır. Dünya kentsel nüfusunun oranı HABITAT I konferansında %37,9, HABITAT II konferansında %45,1, HABITAT III konferansında %54,5 olduğu açıklanmıştır (habitat.csb.gov.tr, 2021). Türkiye’de ise 1927 yılında nüfusun %24,2’lik kısmı kentlerde yaşarken, 2018 yılında kentsel alanlarda yaşayan nüfus oranı %75,1’e çıkmıştır (cevreselgostergeler.csb.gov.tr, 2021).

Şekil 1: Türkiye’de ve Dünyada Yıllar İtibariyle Kentsel Nüfus Oranları



Kaynak: (cevreselgostergeler.csb.gov.tr, 2021).

BM Ekonomik ve Sosyal İşler Dairesi tarafından dünya kentsel nüfusuna 2050 yılında kadar 2,5 milyar kişinin daha eklenmesi böylece dünya nüfusunun %68’inin kentlerde yaşayacağı öngörülmektedir (Gözelli, 2018). Türkiye’de ise TÜİK 2020 yılı verilerine göre Türkiye’de toplam nüfus 83.614.362 olarak belirlenmiştir. Bu nüfusun %93’ü il ve ilçe merkezlerinde, %7’si ise belde ve köylerde yaşamaktadır (data.tuik.gov.tr, 2020).

Görüldüğü gibi kentlerde yaşayan nüfus dünyada ve Türkiye’de sürekli bir artış halindedir. Bu durum, nüfusa yetecek sayıda ya da aranan niteliklerde konutun bulunmaması halinde konut sorununun devam edeceğini göstermektedir.

3. Konut Sorununa Yönelik Uygulamalar ve Karşılaşılan Sorunlar

Gelişmekte olan ve gelişmiş tüm ülkeler değişik oranlarda artan nüfusla paralel gelişim gösteren gereksinimi karşılamak ve mevcuttaki konut açığını kapatmak için çaba göstermektedirler (Hasol, 1965). Konut sorununa yönelik ülkelerin çoğunluğu kar amacı güzetmeyen modern anlamda toplu konut kuruluşları ve kentlerin çevresinde ya da dışında yeni yerleşim alanları, eski konutları yenileyerek ya da kentlerin içinde yeni konutlar yaparak çözmeye çalışmaktadırlar (www.tmmob.org.tr, 2021).

Genel olarak ülkelerin konut politikaları farklı gelir kesimlerinin konuta erişiminde fırsat eşitliğini sağlamak, nüfus hareketliliğinden kaynaklı talebi karşılamak ve değişik ihtiyaçları karşılamaya yönelik konut sunumu yapmaktır (Bayraktar ve Bakır, 2019: 37). Refah seviyesi yüksek ve gelişmiş finans sistemine sahip bulunan ülkelerde değişik gelir gruplarının konuta erişimi daha kolay sağlanmakla beraber refah seviyesi daha düşük olan ülkelerde orta ve alt gelir grubuna yönelik konut sunumu yapabilmek önemli bir sorun olarak varlığını devam ettirmektedir (Alkan ve Uğurlar, 2015: 5; Bayraktar ve Bakır, 2019: 37).

Konut sorunu günümüzde hem konut sayısı hem de konutların nitelikleri açısından ciddi bir şekilde ele alınması gereken bir konu haline gelmiştir (Balci, 1988: 297). Ülkelerin bu soruna yönelik konut politikaları ve ürettikleri çözümler farklıdır. Bu farklılığın nedeni ise ülkelerin toplumsal ve kültürel yapısı, genel sosyal ve ekonomik politikaları, dünyadaki genel konjonktür gibi unsurlardır (Önver, 2016: 43). Dünya ülkeleri ve Türkiye’de konut sorununa yönelik farklı uygulamalar yapılmaktadır.

3.1. Dünya Ülkelerinde Konut Sorununa Yönelik Uygulamalar

Konut sorunu yaşayan ülkelerde insanlar yeterli konutu ya da beklentilerini karşılayacak konutu bulamamaktadırlar. Konut sorunu yaşayan dünya ülkeleri bu sorunun çözümüne yönelik politikalar ve uygulamalar geliştirmektedir.

Konut sorunu 19. yüzyıl sonunda Avrupa’da, 20. yüzyılın ilk yarısından itibaren ise diğer dünya ülkelerinde uygulanılmaya başlanan sosyal konut politikalarıyla çözülmeye çalışılmıştır (Kunduracı, 2013a: 54; Akalın, 2016: 109). Gelişmiş ülkelerde sosyal konut uygulamalarında ortak yönler bulunmakla beraber her ülkede aynı şekilde geçerli olan standart bir sosyal

konut uygulaması ve politikası söz konusu olmayabilmektedir. Sosyal konutların hedef kitlesi de ülkeden ülkeye değişebilmektedir. Bazı ülkelerde toplumun yalnızca en yoksul kesimi bu konutlardan yararlanabilirken, bazı ülkelerde düşük ücretli kesimler, bazı ülkelerde ise orta gelir düzeyine sahip kesimler sosyal konutlardan yararlanabilir (Whitehead ve Scanlon, 2007: 5-6). Dolayısıyla da sosyal konut uygulamaları ülkeden ülkeye değişmektedir.

Avrupa ülkelerinde sosyal konutlarla, kiralık sosyal konutlar aynı anlamda kullanılmaktadır (Akalın, 2018: 94). Sosyal konut alanında bilinen ilk uygulama Londra'nın Bethnal Green bölgesinde yapılmıştır. Bethnal Green sosyal konutları yaklaşık 5700 kişinin kötü koşullar altında yaşadığı barınakların yerine yapılmıştır (Greenhalgh ve Moss, 2009: 18). Yapılan bu konutlar ilk kapsamlı sosyal nitelikli konutlardır (11. Kalkınma Planı, 2018: 6; Kunduracı, 2013b: 70).

Sosyal konut alanında ilk yasal düzenleme Belçika'da 1889 yılında yapılmıştır. Bu yasal düzenlemeyi 1890'da İngiltere, 1894'te Fransa izleyerek sosyal konut düzenlemeleri yaygınlaştırmıştır (Ayak, 2021).

Belçika'da konut politikalarının çoğunluğu bölgesel hükümetlerin sorumluluğunda bulunmaktadır. Konutları üretmek için bölgesel hükümetler bölgesel bütçe payına karar vererek kendi konut politikalarını oluşturmaktadır. Ancak faiz oranları, mülkiyetlerin vergilendirilmesi, barınma hakkının garantiye alınması, özel sektör kiracılığıyla alakalı mevzuatlar gibi konut politikalarının önemli hususlarına merkezi hükümet tarafından karar verilmektedir (Norris ve Shiels, 2004: 21'den akt. Beşirli vd., 2016: 74). Belçika'da insanların yaklaşık 2/3'ü kendi özel evinde yaşamaktadır ve bu toplam insanların %73'üne karşılık gelmektedir. Toplam piyasa içerisinde sosyal konutların etkisi Avrupa ortalamasının altındadır (Verbist ve Vanhille, 2011: 3).

Belçika'da sosyal konut sisteminde konutların belirli bölgelerde kümelenmesine izin verilmemekte böylelikle sosyal konut bölgelerinde ileride çıkabilecek gettolaşma sorununun önüne geçilmesi hedeflenmektedir. Sosyal konut uygulamaları ile yoksul mahalleleri oluşturmak yerine sosyal konutları sosyo-ekonomik durumu iyi olan yerleşim bölgelerine serpiştirerek yoksulların toplumla ve kent kültürüyle entegrasyonu sağlanmaya çalışılmaktadır. Belçika'da sosyal konut uygulamalarında hedef kitle düşük gelirli bireyler ve ailelerdir (Özdağ vd., 2013: 13, 15).

İngiltere'de sosyal kiralık konutlar, toplam konut stokunun %18'ini oluşturmaktadır (Haffner vd., 2009: 35). Ülkede sosyal konutların yarısından fazlası konut birlikleri tarafından sağlanmaktadır (Cahill, 2014: 21). 1980'li

yıllara kadar İngiltere'de sosyal konut üretimi büyük ölçüde konut dernekleri ve yerel yönetimler tarafından geliştirilerek sosyal konutların mülkiyeti konutları inşa ettiren kuruluşlara bırakılarak konut politikasında kiralık konut modeli kabul edilmiştir (Yetgin, 2007: 324; Beşirli vd., 2016: 61). 1980'de İngiltere'de, kiracılara oturdukları sosyal konutu satın alma hakkı getirilmiştir. Merkezi hükümet yerine konut birlikleri ve yerel birimler bu dönemde konut piyasasında daha aktif rol oynamıştır (11. Kalkınma Planı, 2018: 6-7).

İngiltere'de 1980 Konut Yasasının satın alma hakkını getirmesinden sonra, belediyeler belediye evlerini bu evlerde oturan kiracılara satmak zorunda kaldı. Herhangi bir belediyenin güvenceli kiracısı olarak iki yıldan fazla süredir oturan kiracılar, belirli muafiyetlerle içinde yaşadıkları evi satın alma hakkına sahiptir. 1980'li yıllardan sonra konutlar yük olarak görülerek başta yararlanıcıları olmak üzere kişilere satışı yapılmıştır. Ülkede 1980-2004 arasında iki milyondan fazla konut satışı yapılmıştır (Reeves, 2005: 129). İngiltere'de konut birlikleri aracılığıyla sağlanan sosyal konut oranı 2000'li yıllara gelindiğinde %8, yerel yönetimler tarafından sağlanan konut oranı %10 olmuştur. İngiltere'de sosyal konutta kiralama yöntemi halen yaygın olarak kullanılmaktadır (Kunduracı, 2013b: 71).

Fransa'da iki ana sosyal konut sağlayıcı şekli bulunmaktadır. Bunlar kamu kurumları ve özel kar amacı gütmeyen sosyal firmalardır (Vroelant ve Tutin, 2007: 73). Bunlar için bir çatı kurum HLM bulunmakta ve bu kurum altındaki tüm organizasyonlar yasal olarak konut ve finans bakanlıkları tarafından kontrol edilmektedirler (Schaefer, 2003: 29). Sosyal konutlar Fransa'da HLM konutları olarak bilinmektedir (Nairobi, 2009: 12). HLM konutlarının yaklaşık yarısı kamu şirketleri tarafından sağlanmaktadır. HLM konutlarının diğer yarısı da özel kar amacı gütmeyen şirketlere aittir (Scanlon ve Whitehead, 2011: 6). Fransa'da HLM'ler, sosyal konut stokunun büyük kısmını sağlayan kar amacı gütmeyen (Hereijgers vd., 2020: 11. Kalkınma Planı, 2018: 7) Fransa Konut Bakanlığı ve Maliye Bakanlığının kontrolü altında çalışan kamu ya da özel sermayeli kuruluşlardır. Söz konusu kuruluşlar ihtiyaç sahibi olan gruplara uygun fiyatlı kiralık konut sağlamaktadır (11. Kalkınma Planı, 2018: 7). Sosyal konut uygulamalarında Fransa niceliksel olarak son derece ileri düzeyde bir ülkedir. Ülkedeki konutların mülkiyeti büyük oranda kamuya ait bulunmaktadır. Ülkede Almanya'daki gibi kamu dışında da kar marjları kontrol edilebilen, kar amacı güden ve gütmeyen kuruluşların gerçekleştirip yönettiği konutlarda mevcuttur. Söz konusu konutlarda yaşayanlara ayrıca

bir kira desteği yapılabilmektedir (Anar, 2013: 42'den akt. Beşirli vd., 2016: 60).

Sosyal konut hususunda Hollanda AB ülkeleri içinde en büyük stoka sahip bulunan ülkedir (Hereijgers vd., 2020; Sarıoğlu, 2007: 1). Ülkede sosyal konut politikaları, sosyal kiralık konut biçiminde uygulanmaktadır (Karakaş, 2015: 56). Hollanda'da ülke toplam konut stokunun %35'ini sosyal konutlar oluşturmaktadır (Nairobi, 2009: 9).

Sosyal konut kuruluşları hedef gruplara yasayla tanımlanan hizmetleri sağlamakta sosyal konut sunumunda da hedef kitle devlet tarafından belirlenmektedir (11. Kalkınma Planı, 2018: 8). Hollanda da Sosyal Konut Birlikleri olarak adlandırılan kar amacı gütmeyen özel kuruluşlar bulunmaktadır. Sosyal Konut Birlikleri tescilli ve merkezi hükümet tarafından yetkilendirilen birliklerdir. Söz konusu birliklerin öncelikli yasal görevi düşük gelirli hane halklarına konut sağlamakla beraber görevi sadece sosyal konutları yapma, satma, işletme ve kiralama olmayıp bunların yanı sıra konutların kullanımıyla doğrudan alakalı diğer hizmetleri de sunmaktadır (Ekohaber, 2014; 11. Kalkınma Planı, 2018: 8). Hollanda'daki birçok konut, konut birliklerine aittir (www.government.nl, 2021). Hollanda'da sosyal konut uygulamalarının temel hedef kitlesi toplumun en fakir kesimi olarak belirtilse de toplumun tüm dezavantajlı grupları bu konutlardan yararlanabilmektedir (Kunduracı, 2013b: 74).

Avusturya'da farklı şekillerde sosyal konut sunumu yapılmaktadır (Brussels, 2010). Avusturya'da sosyal konutlar belediyeler ve sınırlı kazançlı konut birlikleri tarafından sağlanmaktadır (Cahill, 2014: 11). Avusturya'da sosyal konutların ülke konut stoku içerisindeki oranı %25'tir. Sosyal konutların idaresi ve mülkiyetinin %40'ı merkezi ya da yerel yönetimlerde, %60'ı konut birliklerinde bulunmaktadır. 1970'li yıllarda sosyal konutların oranı, yeni yapılan konutlar içerisindeki payı %41 iken bu oran günümüzde %27'ye düşmüştür. 1950'de yerel yönetimler ve merkezi yönetimler tarafından yapılan sosyal konutların oranı yeni yapılan kiralık konutlar içerisinde %35 iken bu oran günümüzde %1'e inmiştir. Merkezi yönetim ve yerel yönetimler bu alandan büyük oranda çekilerek alanı konut birliklerine bırakmıştır (Özdağ vd., 2013: 40-41).

Almanya'da ise yapı tasarrufu sandıkları üzerine sistem kuruludur (11. Kalkınma Planı, 2018: 9). Yerel yönetimler yapı tasarrufu sandıkları aracılığıyla kredi vermektedirler. Bu sandıklar hem yerel halkın konut ihtiyacını, hem de konut dışında kredi ihtiyaçlarının finanse etmektedir. Söz konusu sandıkların asıl görev alanı ise konut üretimini finanse etmektir

(Kılıç ve Özel, 2006: 217). Avrupa devletlerinin çoğunluğunda olduğu gibi Almanya'da da konut politikası devletin merkezi organları tarafından denetlenmek yerine daha çok kar marjları denetim altında tutulan ya da kar amacı olmayan ve çok düşük olan kuruluşların ortak çalışmaları sonucunda şekillenerek bu konut kuruluşları tarafından devam ettirilmektedir. Almanya'da Avrupa ülkelerinin çoğunluğunda olduğu gibi sosyal konutlar kiralık olarak tasarlanmıştır (Beşirli vd., 2016: 59).

3.2. Türkiye'de Konut Sorununa Yönelik Uygulamalar

Türkiye'de merkezi yönetim Cumhuriyetin ilk yıllarında Ankara haricinde konut sorunuyla ilgilenmemiş belediyelerde konut yapımı hususunda bir rol oynamamıştır (Çoban, 2012: 80-81). Bu durumun nedeni kentleşme hızı yüksek olan yeni başkent Ankara dışındaki kentlerde konut sorunu acil olarak ortaya çıkmamasıdır (Cantürk, 2016; Aydın, 2019: 76).

Cumhuriyetin ilk yıllarında başkentin Ankara yapılması sonucunda şehre gelen memurların konut gereksinimi, dönemin konut politikasını memurların konut gereksinimine yöneltmiştir (Alkışer ve Yürekli, 2004: 65). İlk olarak memurların konut sorununun çözümüne yönelik 1925 yılında 586 sayılı yasa çıkarılarak tüm memurlara konut kooperatifi kurabilmeleri için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi kararı alınmıştır (Keleş, 2008: 344). Maliye Bakanlığına 1928 yılında çıkarılan 1352 sayılı yasayla memur konutları yaptırma yetkisi verilmiştir. 1929 tarihinde çıkarılan 1452 sayılı yasayla memurlara konut tazminatı ödenmesi uygulaması başlatılarak 1951 yılına kadar devam ettirilmiştir (Cantürk, 2016; Turan, 1999: 53).

1944 yılında 4626 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun çıkarılarak devlete memurlar için konut yapma görevi verilmiştir (4626, Md.1). Bu yasanın en büyük uygulaması 1944-1946 yıllarında Emlak ve Eytam Bankası aracılığıyla yaptırılan 434 konutluk Saraçoğlu Mahallesi'dir (Yenişafak, 2017; Turan, 1999: 53). Saraçoğlu Mahallesi kamu yatırımlarıyla yaptırılan ilk toplu konut örneğidir (Bayraktar, 2002: 13).

Türkiye'de 1950-1965 yılları arasında nüfusun ülke genelinde artmasıyla yaşanan hızlı kentleşme süreci konut sorunuyla ilgili mevcut çözüm yaklaşımlarını yetersiz bırakmıştır (Taner, 2015: 3). 1950-1980 yılları arasında kentlerde nüfus hızlı bir şekilde artmış ve bunun sonucunda konut talebinin giderek artış göstermesiyle yalnızca düşük gelir kesiminin değil orta sınıf kesiminin de konut talebinin karşılanması zorlaşmıştır (Cantürk, 2016). I. Beş yıllık kalkınma planında 1960 yılında şehirlerde 56.227 birim konut yapıldığı belirtilmektedir. Bunun 32.595'i ev, 23.632 si apartman

dairesidir. Bu husus nüfusun her 1.000 kişisine 2 konut yapıldığını göstermekte bu rakam, diğer ülkelerde 3-7 arasında değişmektedir (I. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 430). II. Beş Yıllık Kalkınma Planında toplu konut sunumu ilk kez bir çözüm yolu olarak önerilmiştir (Şoher ve Akpınar, 2019).

Tablo 3: 10.000'den Fazla Nüfuslu Şehirlerde Konut Sayısı (1955-1967)

Yıl	Şehir Nüfusu	Toplam konut birimi sayısı	(Tahmini) Gecekondu sayısı	Normal Şehir Konut Birimi Sayısı
1955	5.324 397	1 050 000	50 000	1 000 000
1960	7.307 816	1 440 000	240 000	1 200 000
1965	9.395 159	1 880 000	430 000	1 450 000
1967	10 437 233	2 100 000	450 000	1 650 000

Kaynak: (II. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 275).

Konut sorununun çözümüne yönelik toplu konut üretimi 1980 yılı öncesinde fazla bir gelişme gösterememiştir. Toplu Konut 1980 yılı öncesinde bazı büyük inşaat şirketleri uygulamaları ile sınırlı kalmıştır. Emlak ve Kredi Bankası, Sosyal Sigortalar Kurumu, İmar ve İskan Bakanlığı ve konut kooperatifleri kentleşme ve konutla alakalı yeterli faaliyet gösterememişlerdir. Bunun üzerine 1967'lerden itibaren toplu konut yapım şekli yeni bir çözüm olarak uygulanmaya başlanmıştır. Toplu konut uygulamaları özel şirketler ve yerel yönetimler tarafından uygulanmaya başlanmıştır (Taner, 2015: 3-4).

1980 öncesi dönemde konut üretimi Türkiye'de ağırlıklı olarak özel teşebbüsler tarafından gerçekleştirilmiştir. Özel teşebbüslerin konut üretimi 1950-1980 döneminde konut patlaması olarak ifade edilmiştir (Baharoğlu, 1996:44-48'den akt. Solak, 2015: 36). Kamu bu dönemde konut üretimi ve konut finansmanında çok sınırlı bir rol oynayarak daha çok düzenleyici bir rol göstermiştir (Özdemir, 2011: 1112'den akt. Solak, 2015: 36).

Konut ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe konulmuştur (Özsoy, 2011). Bu kanunla konut eksikliğinin kapatılması hususunda büyük çaplı üretimin etkili olacağı düşünülmüştür (Görmez, 1992: 19). Bu kanun işlerlik kazanamadan 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir (Turan, 1999: 63).

1984 yılında genel idare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. 1990 yılında 412 ve 414 sayılı kanun hükmünde kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi

Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir (www.toki.gov.tr, 2021).

Türkiye'de başlıca toplu konut üreticileri TOKİ, yerel yönetimler, kooperatifler ve özel sektördür (Kılıç ve Özel, 2006: 222; Alkışer ve Yürekli, 2004: 71; www.toki.gov.tr, 2021). TOKİ, 1984 yılından itibaren Türkiye'nin konut sektöründe üretim ve finansman hususunda aktif rol oynamıştır (Kömürlü ve Önel, 2007: 99). Devlet TOKİ aracılığıyla pek çok toplu konut teşebbüsünü desteklemiştir (Üçışık, 2006: 37).

Toplu Konut İdaresi 1984-2002 yılları arasında 19 yılda 43.145 konutu tamamlamış yaklaşık 950.000 konutu kredilendirmiştir. Toplu Konut İdaresi 2003 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığına, 2004 yılında Başbakanlığa bağlanmıştır. Türkiye'de 16 Nisan 2017 referandumu ve 24 Haziran 2018 seçimleriyle geçilen Cumhurbaşkanlığı hükümet sisteminde TOKİ, 09.07.2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlanmıştır (www.toki.gov.tr, 2021). Dolayısıyla da önceden Başbakanlığa bağlı olarak faaliyet gösteren TOKİ günümüzde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı olarak görevlerini yerine getirmektedir.

TOKİ tarafından 2003 yılından 2019 yılına kadar toplam 845.000 konut üretilmiştir (www.toki.gov.tr, 2019). TOKİ'nin 2019-2023 yılları arasındaki hedefi, kalitesi ve nitelikleri artırılmış 250 bin yeni konutu üretmektir (www.toki.gov.tr, 2019).

Devlet TOKİ aracılığı ile düşük ve orta gelirli kesimler için sosyal konut üretimi de yapmaktadır (Kömürlü ve Önel, 2007: 91). TOKİ, kar amacı gütmeyen geliştirdiği ve özellikle yatay mimariyi esas alan sosyal nitelikli konut projeleriyle küçük birikimleriyle kira öder gibi uzun vadede ev sahibi olmak isteyen dar gelirli vatandaşların da en büyük umudu olmuştur. TOKİ, Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı işbirliğinde yoksul konut projelerini yürütmekte bu projelerde sadece konutların yapım işini üstlenmektedir. TOKİ ayrıca yalnızca yerel yönetimlerin çabalarıyla çözülemeyen kaçak yapılaşma ve gecekondu sorunları nedeniyle, 2003 yılından bu yana yerel yönetimlerle işbirliği yaparak modern kentleşmeyi destekleyici, kapsamlı bir politika izlemiştir (www.toki.gov.tr, 2021).

TOKİ, uluslararası kuruluşlarla da bilgi alışverişi yaparak konut ve kentleşme faaliyetlerini sürdürmektedir. 1996 yılında TOKİ tarafından İstanbul'da organize edilen BM HABITAT II konferansından sonra TOKİ, yerine getirilen çalışmalarda tüm resmi ve özel kuruluşlar arasında koordinasyon sağlayan görevli idare kabul edilmiştir (www.toki.gov.tr,

2021). TOKİ, Cumhurbaşkanının başlattığı Çevre, Şehircilik¹ ve İklim Değişikliği Bakanlığının koordinasyonluğunda yürütülen 250 bin sosyal konut ve Millet Bahçesi projeleri ile şehirlerde vatandaşlara hizmet etmeyi sürdürmektedir (www.toki.gov.tr, 2019).

Türkiye’de yerel yönetimlerin konut üretimindeki rolüne baktığımızda belediye dışındaki diğer yerel yönetim birimleri olan İl Özel İdareleri ve Köy yönetimlerinin konut politikalarındaki varlığından bahsetmek zor olduğu için yerel yönetimlerin konut sunumundaki rolünden bahsederken belediyeler ele alınacaktır (Kılıç ve Özel, 2006: 221; Erçetin, 2015: 7).

Konut sorununun çözümünde yerel yönetimlerin rol oynamasına ilişkin ilk girişim 1580 sayılı Belediye Kanunu’yla olmuştur (Yaman ve Güç, 2018: 1054). Bu yasayla belediyelerin görevi kiralık konut yapmakla sınırlandırılmıştır (Turan, 1999: 53). 1947 yılındaki Birinci İdareciler Kongresinde ise belediyelere, ucuz belediye meskenleri yapmak ya da bunları kooperatif ya da anonim şirketlerle ortaklaşa yapmak görev ve yetkisinin verilmesi ifade edilmiştir. 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile belediyelere kentin gelişmesini denetlemek için arsa üretimi görevi verilmiştir. Bu yasaya göre belediyeler hazine arsalarını, arazi vergisine esas olan değeri üzerinden alabilmekte ve 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunuyla bağlı olmadan devredebiliyordu (Tekeli, 1996: 19). Vatandaşların belediyelerden ucuz arsa alabilmesi bu yasayla kolaylaşmış bulunmakta ancak belediyeler ucuz konut üretme girişiminde bulunarak insanlara satma yetkisine sahip bulunmamaktaydı (Erçetin, 2015: 5). 24.03.1950 tarihli 5656 sayılı yasayla, konut yapmak ve bu konutları 2490 sayılı kanuna tabi olmadan belde sakinlerine kiralamak ya da satmak, bu amaçla döner sermaye kurmak, kurulmuş ya da kurulacak yapı ortaklıklarına katılma yetkileri verilmiştir (5656, Md.1-2). Bu kapsamda İstanbul Belediyesi ve Emlak Kredi Bankası Ortaklığı ile 1954 yılında İstanbul İmar Limited Ortaklığı tarafından 417 konut inşa edilmiştir (www.imar.istanbul.tr, 2021). İzmit Belediyesi tarafından 1971-1977 döneminde Yeni Yerleşmeler Projesi oluşturulmuş toplu konut düşüncesiyle başlayan bu proje inşaat şirketi ve belediye arasındaki anlaşmazlık sonucunda kooperatifler parsellenerek satılmıştır (Özgen, 2005: 349).

Ankara Batıkent projesi de, bir diğer projedir (www.batikent.org, 2021). Ankara belediyesi öncülüğünde kooperatif şeklinde örgütlenme ile yerel düzeyde uygulanan ve 55 bin konut üretimini amaçlayan Batıkent projesi 1974 yılında başlatılmıştır (Çoban, 2012: 96). Proje kapsamında 1979 yılında katılımcı demokratik bir uygulama istenilmesi sebebiyle Kent- Koop

Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği kurulmuştur (www.batikent.org, 2021). Ankara Belediyesi Kent-Koop’un kurulmasına öncülük etmiş ve ortakları arasında yer almıştır (Keleş, 1983: 19).

Türkiye’de 1970 sonrası dönemde yerel yönetimler tarafından konut sunumuna verilebilecek diğer örnekler İzmir’deki Egekent-1 ve Egekent-2 ve İstanbul’daki Marmara Bölgesi Yapı Kooperatifler Birliğinin (Konutbirlik) çalışmalarıdır (Erçetin, 2015: 6-7).

Günümüzde de belediyeler tarafından çeşitli konut projeleri yapılmaya devam edilmektedir. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi tarafından kente yaşanan yoğun göç sonucunda ortaya çıkan konut ihtiyacını karşılamak amacıyla 14 bin konut projesi geliştirilerek çalışmalara başlanmıştır (www.gaziantep.bel.tr, 2021). Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Mamak ilçesinde kentsel dönüşüm kapsamında 2 bin 103 konutun temeli atılmıştır (www.gazeteduvar.com, 2021).

Konut kooperatifleri de Türkiye’de konut sorununun çözümünde etkili bir yol olarak görülmüştür (Turan, 1993: 48). Toplu konut kuruluşları içerisinde en eski olanı konut kooperatifleridir (Keleş, 1983: 11). Konut kooperatifleri konut sorununun çözümüne yönelik olarak uygulanan politikaların desteğiyle konut üretimindeki önemini artırmıştır (Turan, 1993: 47-48). Cumhuriyet döneminin ilk konut kooperatifi 1934 yılında Ankara’da kurulmuştur. Bu kooperatifler 150’nin üzerinde konut üretmiştir (Bayraktar, Ayhan ve Bahar, sivilmimaribellekankara.com; Yaylı ve Avan, 2017: 370). Bu kooperatif Bahçelievler konut kooperatifi olup Ankara’da kurulan ilk kooperatiftir (Bayraktar, 2002: 13). Konut kooperatifleri yoluyla konut sunumu bu kooperatifin kurulmasıyla başlanmıştır (8. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 2001: 68). Bahçelievler Yapı Kooperatifinden sonra İş Bankası Memurları Kooperatifi, Tasarruf Evleri Kooperatifi, Güven Yapı Kooperatifi, Küçük Eyler Yapı Kooperatifi ve Karınca Kooperatifi gibi birçok kooperatif kurulmuştur (Onur, 2021: 187). 1969 tarihli 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu’yla konut kooperatiflerinin kuruluş ve işleyişi düzenlenmiştir (Avaner ve Hasanoglu, 2020: 346). Bu kanunla kooperatiflerin üst birlik kurabilmelerine (Keleş, 1983: 13) olanak tanınmış, bu birliklere Kent-Koop, Konut-Birlik, Türkkent verilebilir (Arslan, 2014: 9).

Konut kooperatifçiliğinde elde edilen deneyimler sonucunda konut kooperatifçiliğinden kent kooperatifçiliğine geçişi sağlayan bir modelin öncülüğünü Kent-Koop yapmıştır (Turan, 1999: 64). Konut ihtiyacının karşılanmasını devletten beklemek yerine sivil toplum örgütlerinde bir araya

gelerek yerel yönetim ve merkezi hükümet ile işbirliği kurması temeline dayanan kent kooperatifçiliği modeli Kent-Koop, Batıkent projesi ile başlatılmıştır. Bu model bugün Türkiye'nin birçok kentinde oluşturulan sivil toplum örgütlerince uygulanmaktadır. Kent kooperatifleri kentlerin gelişme alanlarında, teknik ve sosyal alt yapısı ile birlikte büyük ölçüde konut üreten örgütlerdir. Bu model daha çok üst örgütlenmeye gitmiş konut kooperatiflerinde uygulama olanağı bulabilmiştir (Turan, 1993: 47-48).

Kooperatifçilik hareketinin konut dışındaki alanlara yayılmasını sağlamak için 1987 yılından itibaren Kent-Koop, Kent İşletmeciliği, Kendin Tamamla, Gecekondu Geliştirme, Halk Bahçeleri, Tarihi Çevrede Kooperatifçilik, Emek Kooperatifçiliği ve Kiralık Konut adlı kentsel gelişme projelerini uygulamaya koymuştur (Turan, 1999: 65).

Konut kooperatifçiliği zaman zaman duraklamalar ya da gerilemeler göstermesine karşın Türkiye'de önemli birikim sağlayan denemelerden biri olmuştur. 1960 yılında 1.750 dolaylarında olan konut kooperatifleri sayısı 1990'lı yılların başında 40 bin dolaylarında olduğu tahmin edilmektedir. Konut kooperatiflerinin konut üretimindeki payı 1980'de %9 dolayında iken 1990'da %25'e yükselmiş ve günümüzde bu oranın %30'un üzerine çıkmış olduğu belirtilebilmektedir (Keleş, 2008: 311).

Özel sektör konut üretiminde Türkiye'de önemli bir yere sahiptir. 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası adıyla kurulan banka, konut sorununun çözümüne yardımcı olmak amacıyla çağdaş şehircilik anlayışıyla toplu konutlar üretmiştir. Bu banka 1988 yılında Anadolu Bankasıyla birleşerek Türkiye Emlak Bankası ismini almıştır. Toplu konut kredi sisteminde Türkiye Emlak Bankası önemli rol oynamaya başlamıştır (Eryıldız, 1995: 19). Banka tarafından Türkiye'nin ilk konut projesi Bahçelievler Konutlarının yapımı gerçekleştirilmiş daha sonra Saraçoğlu Mahallesi, Levent Konutları, Koşuyolu Mahallesiyle ve başka sembol yapılarla da Türkiye'nin imarına ve gelişimine büyük katkı sağlanmıştır. 2018 yılında ise Türkiye Emlak Katılım Bankası ismini alarak günümüzde faaliyetlerine devam etmektedir (www.emlakkatilim.com, 2021). Günümüzde konut projeleri Emlak Bankası ve TOKİ gibi kurumların desteğiyle yaygınlaşmıştır. Fakat özel sektör tarafından yapılan toplu konut projelerinin TOKİ tarafından üretilen konutlarla kıyaslanamayacağı söylenebilir. Özel sektör konut üretimi hususunda önemli bir yüklenici olmasına rağmen toplu konut yapımında aynı oranda etkili olamamaktadır (Yaman ve Güç, 2018: 1055).

Tablo 4: Yapı Sahipliğine Göre Tamamen ya da Kısmen Biten Yeni ve İlave Yapılar

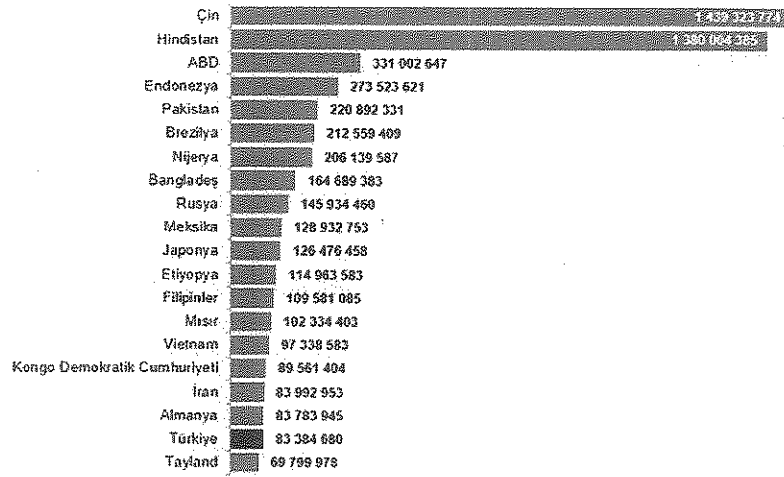
Yıllar ve Bina Sayısı	Özel Sektör	Devlet	Yapı Kooperatifi
2009	80 160	5 808	8 804
2010	70 950	4 986	6 285
2011	89 732	4 268	4 339
2012	88 721	4 183	2 859
2013	112 384	5 637	2 912
2014	116 725	4 866	2 919
2015	103 091	4 643	2 470
2016	103 415	4 246	3 722
2017	111 579	4 383	2 840
2018	118 268	6069	2 780
2019	86 429	5 395	2 058
2020	71 186	4 956	1 579
2021 (İlk 9 ay)	57 225	3 176	782

Kaynak: (data.tuik.gov.tr, 2021).

Türkiye'de alt ve orta gelir gruplarındaki vatandaşlar, değişen ve ağırlaşan şartlar altında sağlıklı yaşam şartlarına uygun konut edinme imkanından yoksun kalmaktadır (Sagiroğlu, 1983: 51). Türkiye'de konut sorunu çoğunlukla konuta erişimde ekonomik açıdan zorluk yaşayan alt gelir grubunun sorunu olup orta ve üst gelir grubundaki insanların talepleri tamamen karşılanmasa da nicelik açısından sorun yaşamamakta, nitelik açısından konutun farklı özellikleri hususunda sorun yaşamaktadır (Markoç, 2019: 3599).

Türkiye'de nüfus artmaktadır. Bu nüfus artışını karşılayabilecek nitelikte konut üretiminin gerçekleşmesi gerekmektedir. TÜİK 2020 yılı verilerine göre Türkiye'de toplam kayıtlı konut sayısı 39,1 milyon olarak açıklanmıştır (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2021). Birleşmiş Milletler 2020 yılı nüfus tahminlerine göre Türkiye nüfusun en yüksek olduğu ilk 20 ülke arasında 19.sırada yer almıştır (data.tuik.gov.tr, 2021).

Şekil 2: Nüfusun En Yüksek Olduğu İlk 20 Ülke



Kaynak: (data.tuik.gov.tr, 2021).

Görüldüğü gibi nüfusun en yüksek olduğu ülke Çin 1.sırada Türkiye’de 83 384 680 nüfusuyla 19. sırada yer almaktadır. Türkiye nüfusunun 2023 yılında 86,9 milyon kişi olacağı öngörülmektedir (data.tuik.gov.tr, 2021).

Kentleşen ve nüfusu hızlı bir şekilde artan Türkiye’de konut sayısı, konutların kalitesi ve niteliği konut gereksinimini ihtiyacı karşılayacak nitelikte bulunmamaktadır (Balci, 1988: 298). Kredi olanaklarının yetersizliği, malzeme temin etme ve arsa bulmada zorluk yaşanması, konut üretimindeki tekniklerde fabrikasyondan yoksunlukta konut sayısının ihtiyaç olan sayının sürekli altında kalmasına neden olmaktadır (Tezcan, deprem.afad.gov.tr).

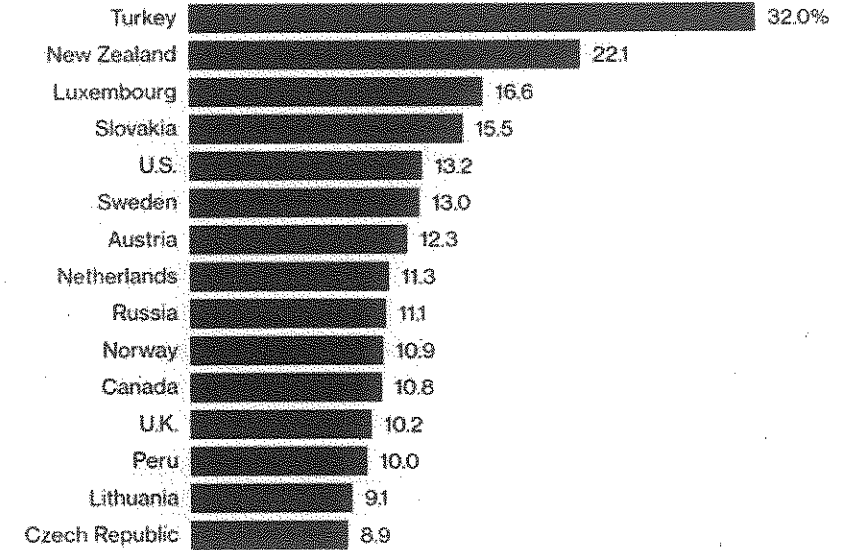
Hanelerin gereksinim duyduğu konuta elverişli şartlarda erişim sağlayabilmeleri için konut stoğu niteliği sorununun giderilmesi gerekmektedir (Balaban, 2021). Her yıl ortaya çıkan ve giderek artan konut ihtiyacının giderilebilmesi için toplu konut üretiminin teşvik edilmesi gerekmektedir (www.tmmob.org.tr, 2021).

TOKİ tarafından insanları konut sahibi yapmaya yönelik politikalar yürütülmektedir. Ancak iyi bir konut politikası için kiralık konutlara yönelik düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Kiralık konut sektörü büyük oranda özel sektöre bırakılmış bulunmakta bu nedenle kamu sektörünün eliyle kiracılık sektörünün geliştirilmesine öncelik verilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda TOKİ’nin ürettiği konutlarla kamuya ait bir stok oluşturarak konutları ihtiyacı olan toplum kesimlerine piyasadan daha

avantajlı koşullarda kiralaması gerekmektedir (Balaban, 2021). Ayrıca artan konut fiyatlarına yönelik düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Nitekim konut ve ticari emlak danışmanlığı şirketi Knight Frank tarafından hazırlanan küresel konut fiyatları endeksine göre, Nisan 2020-Mart 2021 arası 12 aylık dönemde konut fiyatları en çok artan ülkenin Türkiye olduğu açıklanmıştır (Dünya, 2021).

Şekil 3: Ülkelerin Konut Fiyatlarında Artış Oranı
(Nisan 2020-Mart 2021 arası 12 aylık dönem)

Property Frenzy Top 15 Countries With Highest Housing Price Growth

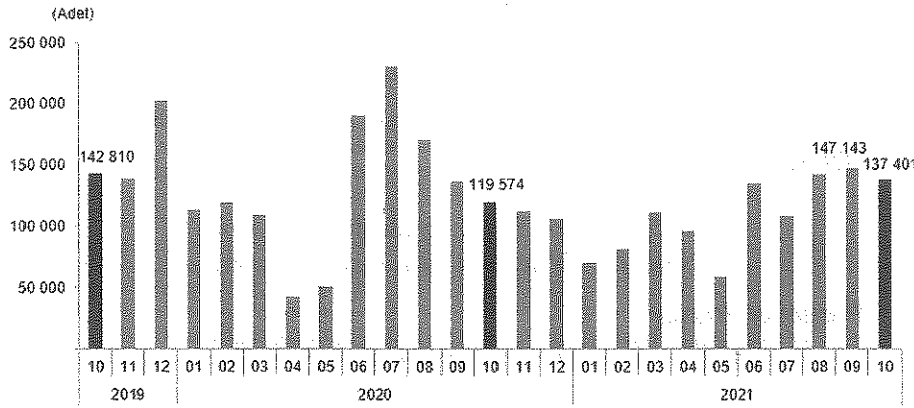


Kaynak: (Dünya, 2021).

Görüldüğü gibi Türkiye %32’lik oranla konut fiyatları en çok artan ülke olmuştur. Türkiye’yi ikinci sırada Yeni Zelanda izlemiştir.

Türkiye’de artan konut fiyatları konut satışlarını da etkilemektedir. TÜİK 2021 verileri, bir önceki yıllara kıyaslandığında konut satışında düşüş yaşanmıştır.

Şekil 4: Türkiye’de Aylara Göre Konut Satışı (Ekim 2019-Ekim 2021)



Kaynak: (data.tuik.gov.tr, 2021).

TÜİK tarafından açıklanan 2021 Ekim verilerine göre Türkiye’de toplam 137 bin 401 konut satışının olduğu bir önceki yılın aynı ayına göre %14,9 oranında arttığı belirtilmiştir. Ancak TÜİK konut satışlarının Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 oranında azalışla 1 milyon 86 bin 539 olduğu açıklanmıştır (data.tuik.gov.tr, 2021). Gözlemlendiği gibi konut fiyatlarının artışı konut satışını olumsuz etkilemekte insanlar artan fiyatlarda konut alımı hususunda zorlanmaktadır.

Tablo 5: Türkiye Konut Stoku (2013-2021)

Yıllar	Konut Stoku
2013	197.210
2014	433.252
2015	567.462
2016	688.907
2017	862.726
2018	1.105.394
2019	1.334.182
2020	1.464.331
2021 (1.Çeyrek)	1.543.255

Kaynak: (Türkiye Mütteahhitler Birliği, 2021: 23).

SONUÇ

Dünya ülkeleri ve Türkiye’de hızlı bir kentleşme süreci yaşanmış ve yaşanmaktadır. Kırsaldan kentlere yönelik göç süreci, kentlerde nüfusun giderek artmasına neden olmaktadır. Kent nüfusunun sürekli artması, kentlerde yaşayan insanların konut sorunu yaşamalarına neden olmaktadır. Artan nüfusa yetecek sayıda konut bulunamamakta ya da var olan konutlar toplumun bazı kesimlerinin aradığı nitelikleri taşıyamamaktadır.

Avrupa ülkeleri yaşanan konut sorununun çözümüne yönelik sosyal konut politikaları geliştirip uygulamaktadır. Sosyal konut politikalarının toplumun hangi kesimine yönelik yapıldığı ise ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Bazı ülkelerde bu konutlar düşük gelirli insanlara yönelik yapılırken bazı ülkelerde de orta gelirli insanlara yönelik olarak yapılmaktadır.

Sosyal konut politikalarında etkili olan aktörler ise ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Belçika’da bölgesel hükümetler, İngiltere’de konut birlikleri ve yerel yönetimler, Fransa’da HLM’ler, sosyal konutta en fazla stoga sahip olan Hollanda’da sosyal konut birlikleri, Avusturya’da sınırlı kazançlı konut birlikleri ve belediyeler, Almanya’da ise yerel yönetimler daha etkin rol oynamaktadır.

Türkiye’de ise konut sorununun çözümüne yönelik farklı politika ve uygulamalar yapılmaktadır. Konut üretiminde TOKİ, yerel yönetimler, kooperatifler ve özel sektör rol oynamaktadır. TOKİ bu aktörler arasında özellikle toplu konut üretiminde kuruluşundan bu yana konut sektöründe aktif rol oynamaktadır. TOKİ tarafından çok sayıda konut yapılmış çok sayıda da konuta da kredi desteği verilmiştir. TOKİ özellikle 2003 yılından itibaren toplu konut üretiminde etkinliğini çok büyük oranda artırmıştır. TOKİ, düşük ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut üretimi gerçekleştirmektedir. Ayrıca TOKİ, çarpık kentleşme alanlarında sosyal konut uygulamaları yaparak kentleşme sorunlarının ortadan kaldırılmasında da etkili bir rol oynamaktadır.

Yerel yönetimlerde ise, Türkiye’de konut üretiminde belediyeler aktif rol oynamaktadır. Belediyeler konut sorununun çözümüne yönelik çeşitli projeler geliştirerek konut üretimi yapmaktadır. Konut kooperatifleri de Türkiye’de geçmişten günümüze konut alanında önemli rol oynamıştır. Konut kooperatifleri tarafından farklı projelerle konut üretimi gerçekleştirilmiştir.

Avrupa ülkelerinde kiralık sosyal konutlar uygulaması da bulunmaktadır. Türkiye’de de bu uygulamanın geliştirilmesi, düşük gelirli kişilerin konuta ulaşımını kolaylaştıracaktır. Bu uygulama ile konut kiralalarının genel olarak azalması ve düşük gelirli kişilerin daha uygun fiyatlarda konut kiralayabilmeleri sağlanmış olacaktır.

Türkiye’de konut fiyatları da hızla artmaktadır. Bu durum insanların aradığı niteliklerde konut satın alabilmelerini zorlaştırmaktadır. Konut fiyatları artışlarına yönelik düzenlemelerin yapılarak toplumun farklı kesimlerinin beklentilerine yönelik konut satın alabilmelerinin sağlanması gerekmektedir.

Türkiye’de konut üretiminde söz konusu aktörler etkin olmakla beraber nüfus artışını karşılayabilecek düzeyde ve konut ihtiyaçlarına göre farklı niteliklerde konut üretimi gerçekleştirilmemektedir. Bu nedenle konut üretiminin çeşitlendirilmesi gerekmektedir.

Türkiye’de konut üretiminde apartman tipi konutlaşma büyük yaygınlık göstermektedir. Apartman tipi konutlaşmanın ortaya çıkardığı trafik sorunu, araç park alanı sorunu, gürültü sorunu, güvenlik sorunu gibi sorunlar kentleşme sorunları olarak sürekli büyümektedir.

Gelişmiş ülkelerde bahçeli müstakil konutlar şeklinde yapılaşma yaygındır. Villa tipi ya da müstakil bahçeli ev tipi konutlaşma bir gelişmişlik göstergesi olarak dikkati çekmektedir. Türkiye’de apartman tipi konutlaşmadan müstakil konut tipi konutlaşmaya geçilmesi, hem insani yaşam için en uygun gelişmiş konutlara geçilmesi hem de kentleşmenin getirdiği diğer sorunların ortadan kaldırılması açısından önemli bir zorunluluk olarak kendini göstermektedir.

Türkiye’de özel sektör yaygın olarak apartman tipi konutlar yapmaktadır. Apartman tipi konutlardan elde edilen kar, çok daha yüksektir. Ancak müstakil ev tipi konut üretimi son derece yetersiz kalmaktadır. Ayrıca hayvancılık ve çiftçiliğe yönelik konutlaşma konusunda da sorunlar yaşanmaktadır. Özel sektörün ilgi göstermediği bu konularda TOKİ’nin devreye girerek konut çeşitliliğini artırması artık bir zorunluluk olarak ortaya çıkmıştır. TOKİ’nin düşük ve orta gelirli kişilere yönelik uygun fiyatlı müstakil konut üretimi, kentlerde çarpık müstakil konutlaşma sorununun giderilmesinde de etkili olacaktır. TOKİ ayrıca, yüksek gelir grubuna yönelik konutlar üreterek düşük ve orta gelir grubu sosyal konutlarının maliyetlerini karşılayacak bir konut üretim politikası oluşturmalıdır. Bu politika, kentlerdeki konut sorunlarının çözülmesinde ve sosyal konut üretiminin sürekliliğinin sağlanmasında son derece gereklidir.

Görüldüğü gibi dünya ülkeleri ve Türkiye’de sosyal konut üretimleri ve toplu konut üretimleriyle konut sorunu giderilmeye çalışılmaktadır. Ancak yapılan uygulamalar kentsel nüfusun giderek artması nedeniyle yetersiz kalmakta konut üretiminin sayı ve çeşitliliğinin artırılması ve konut sektörüne yönelik gereken düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

11. Kalkınma Planı (2019-2023) Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu. Ankara: T.C. Kalkınma Bakanlığı.
8. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (2001), Erişim Adresi: https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/08_Konut.pdf
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları 2020 (2021, 4 Şubat). Erişim Adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2020-37210>
- Akalın, M. (2016). Sosyal Konutların Türkiye’nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve TOKİ’nin Sosyal Konut Uygulamaları. Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 26(1), 107-123.
- Akalın, M. (2018). Kiralık Sosyal Konutlar: Türkiye’de Barınma Sorununun Çözümü için Yeni Bir yöntem. ÇAKÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 9(1), 88-121.
- Akkol, M. L. (2019). Kentleşme ve Çevre Sorunları. İçinde A. Arslan, B. Akhan ve G. Sayilow (Ed.), Kentleşme ve Çevre Sorunları (s.63-82), Çanakkale: Paradigma Akademi.
- Alkan, L. ve Uğurlar, A. (2015). Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Politikaları. Ankara: Kent Araştırmaları Enstitüsü.
- Alkışer, Y. ve Yürekli, H. (2004). Türkiye’de Devlet Konutunun Dünü, Bugünü, Yarını. İTÜ Dergisi, 3(1), 63-74.
- Ankara Mamak’ta 2 bin 103 Konutun Temeli Atıldı. (2021, 29 Ağustos). Erişim Adresi: <https://www.gazeteduvar.com.tr/ankara-mamakta-2-bin-103-konutun-temeli-atildi-haber-1533243>
- Arslan, H. (2014). Türkiye’nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi. Akademik Bakış Dergisi, 40, 2-23.
- Aslan, S. ve Güzey, Ö. (2015). Karşılanabilir Konut Sunumu TOKİ Ankara Kusunlar Yoksul Grubu Konutları Örneği. Ankara Araştırmaları Dergisi, 3(1), 42-53.

- Avaner, T. ve Hasanoglu, M. (2020). Türkiye’de İkibinlerin³ Başında Kooperatifçilik ve Konut Kooperatifçiliği Politikası Sorunu. Uluslararası Yönetim Akademileri Dergisi, 3(2), 345-363.
- Ayak, B. R. (2021). Sosyal Konutlar ve Dünyadan 8 Örneği. Erişim Adresi: <https://peyzax.com/sosyal-konutlar-ve-dunyadan-8-ornegi/>
- Aydın, S. (2019). Konut Sorununa Devletin Müdahale Aracı Olarak Emlak Bankası. Eğitim Bilim Toplum Dergisi, 17(66), 74-107.
- Balaban, O. (2021). Konut Bolluğunda Barınma Sorunu. Erişim Adresi: <https://fikirturu.com/toplum/konut-bollugunda-barinma-sorunu/>
- Balcı, Y. (1988). Türkiye’de Konut Sorunu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, (46), 297-315.
- Batıkent. (2021, 10 Ağustos). Erişim Adresi: <http://www.batikent.org/sayfa/batikent>
- Bayraktar, N. (2002). Başkent Ankara’da Konut Sorununa Yönelik Çözüm Arayışları. TMMOB Mimarlar Odası Bülten Konut. 11-17.
- Bayraktar, N., Ayhan, E. S. ve Bahar, D. Ankara’da Yerleşim Ölçeğinde Modern Konut Uygulamaları. Erişim Adresi: http://sivilmimaribellekankara.com/media/ulusal_bildiriler/1/Ankarada_yerlesim_olceginde_modern_konut_uygulamaları.pdf
- Bayraktar, O. F. ve Bakır, N. Y. (2019). Türkiye’de Ulaşılabilir Konut Çözümleri, Toplu Konut İdaresi’nin Rolü. ARTIUM, (1), 36-49.
- Belediye Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun. (1950, 24 Mart). TC Resmi Gazete (Sayı 7471)
- Beşirli, H. vd. (2016). Sosyal Konut Uygulamaları ve Yoksulluğun Yönetimi Üzerine Ampirik Bir Çalışma. Ankara: Siyasal Kitabevi.
- BM İnsan Yerleşimleri Konferansı HABITAT II. Ankara: TOKİ
- Brussels, (2010). Social Housing in Europe Austria, Erişim Adresi: <https://www.housingeurope.eu/resource-88/social-housing-in-europe>
- Büyükşehir 14 Bin Konut Projesi için Kolları Sıvadı. (2021, 18 Ağustos). Erişim Adresi: <https://www.gaziantep.bel.tr/tr/haberler/buyuksehir-14-bin-konut-projesi-icin-kollari-sivadi>
- Cahill, N. (2014). Financing of Social Housing in Selected European Counties. NESC Secretariat Papers.
- Cantürk, E. (2016). Cumhuriyet Döneminde Konut Sorunu ve Konut Politikaları. Erişim Adresi: <http://www.altust.org/2016/01/cumhuriyet-doneminde-konut-sorunu-ve-konut-politikaları/>

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2021). Republic of Turkey National Report on the Implementation of the New Urban Agenda. Ankara.
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 67(3), 75-108.
- Dünya (2021, 3 Haziran). Türkiye Küresel Konut Fiyatları Artışında Lider Ülke Oldu. Erişim Adresi: <https://www.dunya.com/ekonomi/turkiye-kuresel-konut-fiyatları-artışında-lider-ülke-oldu-haberi-623450>
- Ekohaber (2014). Batı Ülkelerinden Konut Politika ve Uygulama Örnekleri. Erişim Adresi: <https://www.ekohaber.com.tr/medya-kulis/bati-ulkelerinden-konut-politika-ve-uygulama-orneklere-hollanda-1-h37607.html>
- Erçetin, C. (2015). Konut Sorununa Geçmişten Bir Çözüm Arayışı: Yerel Yönetimler ve Konut Sunumu. I. Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi. Eskişehir.
- Eryıldız, S. (1995). Konut Sorunu ve Toplu Konut Çözümleri. Mimarlık Dergisi, (1), 18-36.
- Government of the Netherlands Housing Associations, (2021, 10 Ağustos). Erişim Adresi: <https://www.government.nl/topics/housing/housing-associations>
- Görmez, K. (1992). Türkiye’de Sosyal Konut Politikası. Kooperatifçilik Dergisi, (97), 15-22.
- Gözellik, E. Ö. (2018, Mayıs 17). 2050’de Dünya Nüfusunun Üçte İki Şehirli Olacak. Anadolu Ajansı, Erişim Adresi: <https://www.aa.com.tr/tr/dunya/2050de-dunya-nufusunun-ucte-ikisi-sehirli-olacak/1148769>
- Greenhalgh, S. ve Moss, J. (2009). Principles for Social Housing Reform. London: Localis Research.
- Güngerçin, Ö. ve Baytorun, A. N. (2016). Kırsal Yerleşmelerde Konut ve Yeni Konut İnşası. Çukurova Tarım ve Gıda Bilimleri Dergisi, 31(2), 17-26.
- Günay, D. (2002). Sanayi ve Sanayi Tarihi. Mimar ve Mühendis Dergisi, (31), 8-14.
- HABITAT Konferansları. (2021, 5 Eylül). Erişim Adresi: <https://habitat.csb.gov.tr/habitat-konferanslari-i-5746>
- Haffner, M. vd. (2009). Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?. Amsterdam: IOS Press.

- Hasol, D. (1965). Türkiye'de Konut Problemi. Erişim Adresi: <http://www.doganhasol.net/turkiyede-konut-problemi.html>
- Hereijgers, A. vd. (2020). Institutional Investments in Social and Affordable Housing in Europe. Erişim Adresi: <https://www.ritterwald.de/publications/institutional-investments-in-social-and-affordable-housing-in-europe>
- I. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967). Ankara: T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı.
- II. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972). Ankara: T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı.
- Işık, Ş. (2005). Türkiye'de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri. Ege Coğrafya Dergisi, (14), 57-71.
- Kara, M. (2010). Türkiye'de Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe ve Yatıkmuşluk Örneği. Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi, 5(2), 171-204.
- Karakaş, B. (2015). Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları. İş ve Hayat Dergisi, 1(2), 47-68.
- Kayan, A. (2013). GAP Bölgesinde Kentleşmeden Doğan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. Dicle Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 2(3), 24-43.
- Keleş, R. (1966). Sosyal Konut Politikası Kavramı Üzerinde Bir Deneme ve Türkiye'de Sosyal Konut Politikası. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 21 (02), 167-234.
- Keleş, R. (1983). Toplu Konut, Konut Kooperatifleri ve Devlet. Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti (ss. 11-33). Ankara: S.B.F. İskan ve Şehircilik Araştırma Merkezi Yayınları.
- Keleş, R. (2008). Kentleşme Politikası. Ankara: İmge Kitabevi.
- Kentleşme, Konut Sorunu, Barınma Hakkı ve Demokrasi. (2021, 15 Ağustos). Erişim Adresi: <http://www.tmmob.org.tr/etkinlik/tmmob-demokrasi-kurultayi-1998/kentlesme-konut-sorunu-barinma-hakki-v-e-demokrasi>
- Kentsel-Kırsal Nüfus Oranı. (2021, 10 Eylül). Erişim Adresi: <https://cevreselgostergeler.esb.gov.tr/kentsel---kirsal-nufus-orani-i-85670>
- Kılıç, S. ve Özel, M. (2006). Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye. ÇÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 15(1), 207-228.

- Kızıltepe, M. (2013). Dönüşüme Gelene Kadar Konut Politikası Neye Dönüştü? Ne Yapmalı?. TMMOB Şehir Plancıları Odası, 23(1), 12-18.
- Koçak, Y. ve Terzi, E. (2012). Türkiye'de Göç Olgusu, Göç Edenlerin Kentlere Olan Etkileri ve Çözüm Önerileri. KAÜ İİBF Dergisi, 3(3), 163-184.
- Koşuyolu Emlak Bankası Evleri. (2021, 20 Ağustos). Erişim Adresi: <https://www.imar.istanbul.tr/proje/kosuyolu-emlak-bankasi-evleri>
- Kömürlü, R. ve Önel, H. (2007). Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. MEGARON, 2(2), 89-107.
- Kunduracı, N. F. (2013a). Dünyada ve Türkiye'de Sosyal Konut Uygulamaları. Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, 22(3), 53-77.
- Kunduracı, N. F. (2013b). Farklı Ülkelerde Sosyal Konut Uygulamaları. İçinde S. Coşkun ve N. F. Kunduracı (Ed.), Dünyada Sosyal Politika ve Sosyal Konut Uygulamaları (s.70-83). Ankara: Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü.
- Markoç, İ. (2019). Türkiye'de Cumhuriyet Döneminden İtibaren Uygulanan Konut Politikaları ve Bir Çözüm Önerisi Olarak Kentsel Dönüşüm. Social Sciences Studies Journal, 5(39), ss.3598-3608.
- Memur Meskenleri İnşaatı Hakkında Kanun. (1944, 18 Temmuz). TC Resmi Gazete (Sayı 5763)
- Müderrişoğlu, B. (2018). Tarım Toplumundan Bilgi Topluma Dönüşüm Süreci ve Kentsel Organizasyonun Kondratieff Dalga Modeli Üzerinden Okunması. Social Sciences Studies Journal, 4(28), 6381-6394.
- Nairobi, (2009). Financing Affordable Social Housing in Europe. Kenya: United Nations Human Settlements Programme.
- Onur, B. (2021). Karabük'te Modernleşme Süreci ve Çamkent Yapı Kooperatifi. Journal of Awareness, 6(2), 185-198.
- Önver, M. Ş. (2016). Konut ve Konut Politikası. İstanbul: IJOPEC Yayınları.
- Ören, K. ve Yüksel, H. (2013). Türkiye'de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri. Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 18, 47-84.
- Özdağ, R. vd. (2013). Belçika, Avusturya ve Suudi Arabistan'da Sosyal Politika ve Sosyal Konut Faaliyetleri. İçinde S. Coşkun ve N. F. Kunduracı (Ed.), Dünyada Sosyal Politika ve Sosyal Konut Uygulamaları (s.9-66). Ankara: Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü.

- Özgen, E. Y. (2005). Toplu Konut ve Kalıcı Konut Uygulamalarının İzmit Kent Merkezi Bağlamında İrdelenmesi. Deprem Sempozyumu, 348-359.
- Özsoy, A. (2011). Toplu Konut Uygulamalarının Gelişimi. Erişim Adresi: <https://www.ekoyapidergisi.org/toplu-konut-uygulamalarinin-gelisimi>
- Reeves, P. (2005). And Introduction to Social Housing. Great Britain: Elsevier.
- Rüstem, E. Kentleşme ve Sosyal Değişme. Erişim Adresi: <https://sites.google.com/site/enginnalbant/kentle%C5%9Fmeve sosyal de%C4%9Fi%C5%9Fme>
- Sağiroğlu, S. (1983). Toplu Konut Yasası. Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti (ss. 51-75). Ankara: S.B.F. İskan ve Şehircilik Araştırma Merkezi Yayınları.
- Sarioğlu, G. P. (2007). Hollanda'da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistemi. METU JFA, 24(2), 1-16.
- Scahafer, J.P. (2003). Financing Social Housing in France. Housing Finance International, 17 (4), 27-34.
- Scanlon, K. ve Whitehead, C. (2011). French Social Housing in an International Context, OECD Economics Department Working Papers No: 862, Erişim Adresi: <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/5kgcd9s0q8f8-en.pdf?expires=1633953019&id=id&accname=guest&checksum=0D77467B3D8681FB9AAB37278EF81681>
- Solak, A. O. (2015). Toki'nin Konut Üretmesinin İktisadi Etkinlik Açısından Değerlendirilmesi ve Bir Model Önerisi. Finans Politik Ekonomik Yorumlar, 52(609), 33-44.
- Şoher, Ş. ve Akpınar, İ. (2019). Sosyal Konutun Değişen Anlamları: Tozkoparan. Mimarlık, 405, Erişim Adresi: <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=419&RecID=4625>
- Taner, İ. (2015). Toplu Konut İdaresinin Konut Politikasının Değişimi: 1984-1989 Arası Konut Üretimine Kaynak Ayrılarak Desteklenmesi ve 2002 Sonrası Doğrudan Konut Üretimi. Erişim Adresi: https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/358a049900187a6_ek.pdf
- Tekeli, İ. (1996). Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi. Ankara: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.
- Tezcan, S. Türkiye'nin Konut Sorunu. Erişim Adresi: <http://deprem.afad.gov.tr/downloadDocument?id=1803>

- TMMOB Demokrasi Kurultayı (1998), Erişim Adresi: <http://www.tmmob.org.tr/etkinlik/tmmob-demokrasi-kurultayi-1998/kentlesme-konut-sorunu-barinma-hakki-v-e-demokrasi>
- TOKİ Kuruluş ve Tarihçe. (2021, 10 Ağustos). Erişim Adresi: <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>
- TOKİ Kurumsal Corporate Profile. (2021, 5 Ağustos). Erişim Adresi: <https://www.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/16012017212815-pdf.pdf>
- TOKİ Kurumsal Tanıtım Dokümanı. (2019). Erişim Adresi: <http://i.toki.gov.tr/content/entities/main-page-slider/20191011095737969524-pdf.pdf>
- Turan, N. (1993). Konut Sorununun Çözümünde Belediye, Kooperatif ve Toplu Konut İdaresinin Rolü. Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, XI (1-2), 45-57.
- Turan, N. (1999). Konut Sorununun Çözümünde Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo-Ekonomik Analizi. Eskişehir: T.C. Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- TÜİK Dünya Nüfus Günü. (2021). Erişim Adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Dunya-Nufus-Gunu-2021-37250>
- TÜİK İstatistik Veri Portalı. (2020). Erişim Adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=nufus-ve-demografi-109&dil=1>
- TÜİK Konut Satış İstatistikleri (2021). Erişim Adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Ekim-2021-37478>
- TÜİK Nüfus Projeksiyonları, 2018-2080 (2021, 11 Kasım). Erişim Adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Nufus-Projeksiyonlari-2018-2080-30567>
- TÜİK Yapı İzin İstatistikleri (2021, 17 Kasım). Erişim Adresi: <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116>
- Türk Dil Kurumu Sözlükleri. (2021, 5 Temmuz). Erişim Adresi: <https://sozluk.gov.tr/>
- Türkiye Emlak Katılım Bankası (2021, 21 Ağustos). Erişim Adresi: <https://www.emlakkatilim.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/hakkimizda/tarihce>

- Türkiye Mühendisler Birliği İnşaat Sektörü Analizi (2021). Erişim Adresi: <https://www.tmb.org.tr/uploads/publications/60e6b78ded6d830993d559a1/1625751949522-tmb-bulten-temmuz-2021.pdf>
- Türkiye'de Konut Politikası. (2021, 10 Eylül). Erişim Adresi: <https://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/turkiyede-konut-politikasi.html>
- Üçışık, H. (2006). Konut Sorunu ve Çözüm Önerileri. İstanbul: Ötüken Neşriyat A.Ş.
- Verbist, G. ve Vanhille, J. (2011). Housing Policies in Belgium Evaluating the Distributive Effects of Alternatives. Paper for the 3 General Conference of the International Microsimulation Association Stockholm, Sweden.
- Vroelant, C. L. ve Tutin, C. (2007). Social Housing in France. In J.Hills (Eds), Social Housing in Europe (pp. 70-90). London: LSE
- Whitehead, C. ve Scanlon, K. (2007). Social Housing in Europe. In J.Hills (Eds), Social Housing in Europe (pp. 8-35). London: LSE
- Yalçın, E. ve Aslan, S. (2017). Konut Hakkı ve Konut Sektörüne 2013-2016 Dönemi Konya Özelinde Bakış. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 38, 95-111.
- Yaman, M. ve Güç, E. (2018). Türkiye'de Göç Olgusunun Toplu Konut Uygulamaları Bağlamında Değerlendirilmesi: İzmir Egekent-2 Örneği. Tarih Okulu Dergisi, XXXIII, 1045-1070.
- Yaylı, H. ve Avan, S. (2017). Türkiye'de Konut Politikalarının Konut Kooperatifçiliği Üzerine Etkileri ve Konut Kooperatiflerinin Konut Üretimindeki Rolü Üzerine Bir İnceleme. Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi, 52, 358-385.
- Yenişafak (2017). Emlak ve Eytam Bankası Kuruldu. Erişim Adresi: <https://www.yenisafak.com/infografik/emlak-ve-eytam-bankasi-kuruldu-1205>
- Yetgin, F. (2007). Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme. Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi, XXIII (2), 311-330.
- Yılmaz, E. (2016). Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde Toki'nin ve Belediyelerin Rolü. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 3(7), 31-50.

İKİNCİ BÖLÜM

GECEKONDU SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Yıldız ATMACA¹
Vedat YILMAZ²

GİRİŞ

Dünya üzerindeki hemen hemen birçok ülkenin şehir planlama, sosyoloji, mimarlık ve coğrafi literatüründe kullanılan bir kavram olan gecekondulaşma, en yalın hali ile rıza dışında oluşturulmuş konutlar olarak bilinir. Acele ve kaçak bir şekilde oluşturulması sebebi ile de gecekondulaşma olarak ifade edilmektedir.

Gecekondulaşma, yalnızca barınmaktan kaynaklanan bir sorun değildir. Gecekondulaşma, ekonomik, sosyal ve her şeyden önce bir güvenlik sorunudur. Özellikle, demokrasiye geçişin miadı olarak kabul edilen 1950'li yıllardan sonra ciddi bir nüfus hareketliliği ve kırdan kente yaşanan önemli göç dalgası ile gecekondulaşma sorunu, ivme kazanmıştır.

Göçen insanların kente yerleşme amaçları, çok sayıda sorunun ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Konut başta olmak üzere, iş bulma isteği, kentleşme ve kentsel uyum çalışmaları gibi sosyo-kültürel sorunlar, bu sorunların başında gelmektedir. Önemli bir ihtiyaç olan konut sorununun çözülmemesi, insanları yasa dışı faaliyetlerde bulunma yoluna itmiştir. Yasaya aykırı bir şekilde ruhsat sahibi olmaksızın başka birinin arsasında toplama malzemelerle konut ihtiyaçlarını karşılamaya başlamıştır. Bütün bu başlangıçlarda, kentlerin fiziki ve görsel sorunu hale gelen gecekondulaşma mahallerinin oluşmasına sebep olmuştur. Oluşan gecekondulaşma mahallesi, kentin toplum yapısı içerisinde ekonomik, sosyal ve kültürel açılardan bir

¹ Doç. Dr., Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi Bölümü, yildizatmaca@yyu.edu.tr

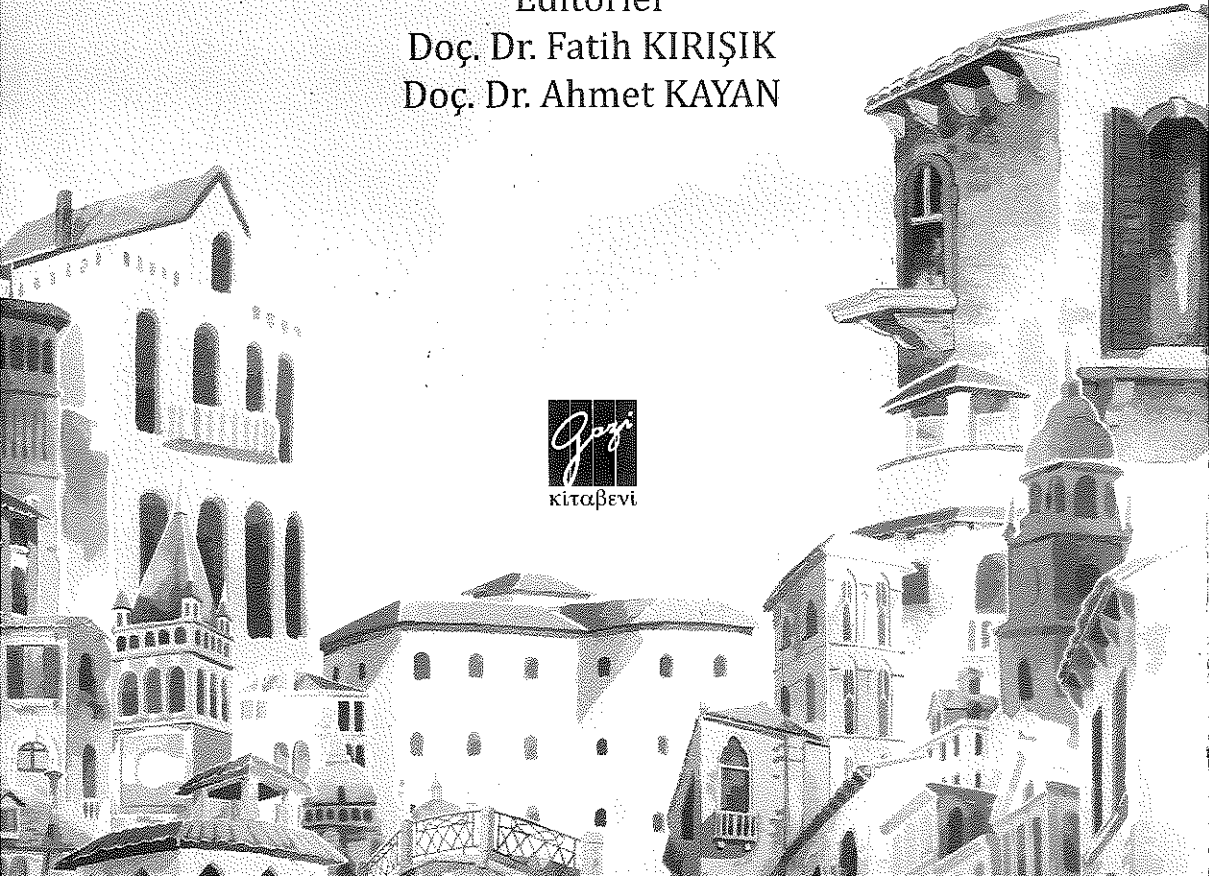
² Doç. Dr., Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi Bölümü, vedatyilmaz1977@gmail.com

KENTLEŞME SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Editörler

Doç. Dr. Fatih KIRIŞIK

Doç. Dr. Ahmet KAYAN



KENTLEŞME SORUNLARI VE
ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

KENTLEŞME SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Editörler

Doç. Dr. Fatih KIRIŞIK

Doç. Dr. Ahmet KAYAN





"En İyi
Akademi, Bir
Kitaplıktır."

KENTLEŞME SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Editörler:

Doç. Dr. Fatih KIRIŞIK

Doç. Dr. Ahmet KAYAN

© Gazi Kitabevi Tic. Ltd. Şti.

Bu kitabın Türkiye'deki her türlü yayın hakkı Gazi Kitabevi Tic. Ltd. Şti'ne aittir, tüm hakları saklıdır. Kitabın tamamı veya bir kısmı 5846 sayılı yasanın hükümlerine göre, kitabı yayınlayan firmanın ve yazarlarının önceden izni olmadan elektronik, mekanik, fotokopi ya da herhangi bir kayıt sistemiyle çoğaltılamaz, yayınlanamaz, depolanamaz.

ISBN • 978-625-8443-93-6

Baskı • Aralık, Ankara, 2021

Dizgi/Mizanpaj • Gazi Kitabevi

Kapak Tasarım • Gazi Kitabevi

Gazi Kitabevi Tic. Ltd. Şti.

Yayıncı Sertifika No: 44884

Merkez
📍 Bahçelievler Mah. 53. Sok. No: 29 Çankaya/ANKARA
☎ 0.312 223 77 73 - 0.312 223 77 17
📠 0.312 215 14 50
🌐 www.gazikitabevi.com.tr
✉ info@gazikitabevi.com.tr

Mağaza
📍 Döğol Cad. No: 49/B Beşevler/ANKARA
☎ 0.312 213 32 82 - 0.312 213 56 37
📠 0.312 213 91 83

Sosyal Medya
📱 gazikitabevi
📺 gazikitabevi
📺 gazikitabevi

Vadi Grafik Tasarım Reklam Ltd. Şti.

Matbaa Sertifika No: 47479

Matbaa
📍 İvedik Organize Sanayi Bölgesi 1420. Cadde
No: 58/1 Yenimahalle / ANKARA
☎ 0.312 395 85 71

ÖNSÖZ

Kentler ve kentsel yaşam her zaman kırsal alana göre insanlar için daha cazip olmuştur. Sanayi Devriminden sonra kentlerin sundukları iş, eğitim, eğlenme, dinlenme, sağlık gibi imkanlardan dolayı cazibesi daha da artmıştır. Bu nedenle insanlar kentlere göç ederek nüfusun çoğunluğu kentlerde ve dar alanda yoğun bir şekilde yaşamaya başlamıştır. Gelişmiş ülkelerde nüfusun yüzde doksanından fazlası, ülkemizde nüfusun üçte ikisinden fazlası kentlerde yaşamaktadır. Ancak kentlerde yaşamının avantajları kadar dez avantajları da vardır. Eğer kentler planlı, programlı ve düzenli bir şekilde gelişmezse konut, altyapı, ulaşım, trafik, yeşil alan yetersizliği gibi birçok soruna neden olabilmektedir. Ayrıca kentler sundukları iş imkanlarına paralel gelişmezse/büyümezse işsizlik, güvenlik, sosyal, ekonomik gibi birçok sosyal sorunlara da sebep olabilmektedir. Bu çalışmada kendi alanında uzman faklı üniversitelerden akademisyenler, kentlerde yaşanan konut, arsa, altyapı, ulaşım, trafik, kentsel yenileme, kentsel güvenlik gibi kentsel sorunları son gelişmeler kapsamında ele alınmış, değişik boyutlarıyla tartışmış ve çözüm önerileri sunmuştur. Bu kitap çalışması, her biri kentlerin farklı bir sorununu ayrıntılı bir şekilde araştırarak tespit edilen sorunlara son gelişmeler kapsamında çözüm önerileri getirmeye çalışılan on dört bölümden oluşmaktadır.

Çalışmanın ilk bölümünde, yazarlar Fatih Kırışik ve Kübra Öztürk konut sorununu ele almıştır. Yazarlar konut sorununun tarihsel gelişimini anlatıktan sonra dünyada ve Türkiye'de konut sorunuyla ilgili yaşanan problemleri belirtmiştir. Böylece yazarlar kentlerde önemli bir sorun olan konut sorunu geniş bir çerçevede değerlendirdikten sonra konut sorununun çözümüne ilişkin çözüm önerilerini sunmuştur.

Çalışmanın ikinci bölümünde, yazarlar Yıldız Atmaca ve Vedat Yılmaz gecekonduların sorunlarını araştırmıştır. Yazarlar kentlerde önemli bir sorun olan gecekonduların temel özelliklerini, gecekonduların tarihsel gelişimini ve gecekonduların yasal dayanaklarını açıklamıştır. Çalışmada gecekonduların ortadan kaldırılmasına yönelik kentsel dönüşüm önerileri belirtilerek konuya farklı bir bakış açısından yaklaşmıştır. Cumhuriyetin kuruluş yıllarından beri kentlerde kangren haline gelen gecekondular konusu yazarlar tarafından geniş bir çerçevede değerlendirildikten sonra gecekonduların çözümüne yönelik öneriler sunulmuştur.

Çalışmanın üçüncü bölümünde yazarlar Fatma Nalbant, Berfin Göksoy Sevinçli ve Bahriye Eseler güvenli kent konusu araştırmış, bu konudaki teorileri ele alarak suç kavramları üzerinde bir değerlendirme yapmıştır. Günümüzde kentler için önemli bir gelişme olan bir kavram da güvenli kenttir. Herkes yaşadığı kentin güvenli ve rahat yaşanabilir bir kent olmasını arzular. Özellikle kentsel ortamlarda bu kavram çok daha fazla önem arz etmektedir. Yazarlar güvenli kent kapsamında suç kavramı, suç korkusu ve kente karşı suç konularını detaylı araştırdıktan sonra bu konuda çözüm önerilerini sunmuştur. Kentsel yaşam için gerekli ve önemli olan kentsel güvenlik konusunda yazarların bu çalışması bu konudaki araştırmacı ve uygulayıcılara ışık tutacak niteliktedir.

Çalışmanın dördüncü bölümünde yazar Çağrı Sevinçli, planlı ve düzenli kentleşmenin gelişmesi için gerekli ve önemli olan imar konusunu araştırmıştır. İmar sorunlarını hukuki açıdan değerlendiren yazar, imar planlarına duyulan ihtiyaç, imar planlarının tarihi gelişimi, imar planlarında önemli bir yeri olan hamur kuralını irdelemiştir. Çalışmada imar barışı ve imar affı konuları değerlendirilerek imar sorunlarının giderilmesi için çözüm önerileri belirtilmiştir.

Çalışmanın beşinci bölümünde yazar İsmail Mardinli, kentsel altyapı sorunlarını ele almıştır. Çalışma kapsamında kentsel altyapının özellikleri ve tarihsel gelişimi araştırılmış ve çeşitli kentsel altyapı hizmetleri belirtilmiştir. Çalışmada farklı alanlarda kentsel altyapı hizmetlerinde karşılaşılan sorunlar belirtildikten sonra sorunun giderilmesi için çözüm önerileri getirilmiştir.

Çalışmanın altıncı bölümünde yazarlar Fevzi Kaçar ve Veysel Erat, kentlerde planlama sorunları konusunu araştırmıştır. Çalışma kapsamında Türkiye’de kent planlaması ve kent planlamsının gelişimi anlatılmıştır. Çalışma çerçevesinde Türkiye’de yapılan kent planlama türleri belirtilmiştir. Geniş kapsamda ele alınan kent planlaması konusunda son gelişmeler belirtildikten sonra bu konuda ortaya çıkabilecek sorunların çözümü için önerileri getirilmiştir.

Çalışmanın yedinci bölümünde yazar Ömer Faruk Bilbay, kentlerde sıkça karşılaşılan ve önemli bir sorun haline gelen trafik sorunları konusunu araştırmıştır. Bu kapsamda yazar kentlerde trafik yönetimi, trafik sorunları ve bu sorunların tarihsel gelişimini anlatmıştır. Çalışmada trafik sorununa yönelik politikalar belirtildikten sonra sorunun çözümüne ilişkin öneriler belirtilmiştir.

Çalışmanın sekizinci bölümünde yazar Ali Burak Aksungur, kentsel katı atık yönetimi ve bu konudaki yeni yaklaşımları ele almıştır. Kentlerde

hijyen, temizlik ve sağlıklı yaşam için çok gerekli olan katı atıkların çevreye zarar vermeden bertaraf edilmesi konusu detaylı bir şekilde araştırılmıştır. Katı atık toplama ve güvenli bir şekilde uzaklaştırma yöntemleri belirtildikten sonra katı atıkların geri dönüşümü, yeniden kullanma ve ekonomiye kazandırma yöntemleri belirtilmiştir. Detaylı bir şekilde araştırılan katı atıkların sorun teşkil etmeden yok edilmesi için çözüm önerileri sunulmuştur.

Çalışmanın dokuzuncu bölümünde yazar Fatmanur Aksöz, kentsel yeşil alan yönetim kapsamında kentlerde yeşil alan, park ve bahçe gibi insanları dinlendiren, eğlendiren ve kente güzellik katan alanların eksikliği konusunu araştırmıştır. Kentli hakkı kapsamında değerlendirilen kentlerde yeşil alanın kentsel yaşam kalitesine olan etkileri irdelenmiştir. Kentsel yeşil alanın ekolojik, ekonomik, sosyal ve sağlık işlevleri belirtildikten sonra bu konudaki sorunların çözümü için öneriler sunulmuştur.

Çalışmanın onuncu bölümünde yazar Ahmet Vedat Koçal, çağımızın bir olgusu olarak gelişen küreselleşme sürecinde sanayi kentinden neoliberal kente geçişi anlatmıştır. Çalışma kapsamında sanayi kentinden neoliberal kente geçişin koşulları belirtilmiştir. Neoliberal kentin ekonomik, coğrafi, toplumsal ve siyasal koşulları belirtildikten sonra kentlerde neomarksist ve kent sosyologların mekânsal analizi açıklanmıştır. Konu genişçe bir çerçeveden değerlendirildikten sonra konu ile ilgili sorunların çözümü için önerileri getirilmiştir.

Çalışmanın on birinci bölümünde yazar Ali Yılmaz Gündüz, kentiçi ulaşım raylı sistemin önemi ve gelişimini anlatmıştır. Kentlerde önemli bir sorun olan ulaşım, özellikle büyük kentlerde ancak raylı sistem sayesinde çözülebilir. Yazar raylı sistemin tarihsel gelişimini, türlerini ve ekonomik ve sosyal faydalarını açıklamıştır. Yazar geçmişten günümüze raylı sistem ve türlerinin gelişimini anlattıktan sonra kentlerde ulaşım sisteminde ortaya çıkan sorunların çözümü için öneriler getirmiştir.

Çalışmanın on ikinci bölümünde yazar Yalız Polat, kentsel yenileme konusunu araştırmıştır. Kentsel yapılar, zamanla yıpranma, aşınma, kullanma, doğal afetler gibi nedenlerden dolayı eskidiği ve yıprandığı için yenilenmek zorunda kalabilir. Yazar dünyada ve Türkiye’de kentsel yenileme süreci belirttikten sonra Türkiye’de kentsel yenileme sürecinin aktörlerini açıklamıştır. Türkiye’de kentsel yenileme sorunları kapsamında kentsel yenilemenin finansal, ekonomik ve toplumsal problemleri belirtildikten sonra bu konudaki sorunların çözümü için öneriler belirtilmiştir.

Çalışmanın on üçüncü bölümünde yazarlar Fatmanur Aksöz ve Berkan Güngör, yeni kentsel hareketlerin değişen doğasına karşılık eski kentsel hareketler konusunu araştırmıştır. Yazarlar kentlerdeki bu hareketleri karşılaştırarak kentlerde meydana gelen toplumsal hareketleri güncel gelişmeler ışığında değerlendirmiştir. Çalışmanın kavramsal analizi yapıldıktan sonra yeni kentsel hareketlerin aktörleri belirtilmiştir. Kentsel hareketlerin ortaya çıkış nedenleri olarak; kimlik, temsili demokrasinin krizi, yeni kentsel krizler olarak belirtilmiştir. Çalışmada klasik kentsel hareketlerin örnekleri belirtildikten sonra bu konuda ortaya çıkabilecek sorunlara yönelik çözüm önerileri belirtilmiştir.

Çalışmanın on dördüncü bölümünde yazar Ahmet Kayan, büyük kentlerin çevresindeki tarım toprakların imara açılması ve amacı dışında kullanılması konusunu araştırmıştır. Çalışma kapsamında toprak reformu ve çiftçiyi topraklandırma süreci, Türkiye’de kişi başına düşen tarım toprağı miktarı, tarım topraklarının imara açılmasının nedenleri, Türkiye’nin tarım bölgeleri ve büyük kentlerin çevresinde imara açılan tarım toprakları miktarı istatistik verilerle belirtilmiştir. Türkiye’nin tarım bölgeleri coğrafi bölgelerden farklılık arz etmekte bu yönüyle çalışmaya önem katmaktadır. Türkiye’de tarım topraklarını korumanın yasal sorumluluğu ve tarım topraklarını amacı dışında kullanmanın yasal dayanağı belirtildikten sonra bu konudaki sorunların çözümü için öneriler belirtilmiştir.

Değişik üniversitelerden ve uzman hocaların çalışmalarından oluşan bu eser lisans, yüksek lisans, doktora öğrencileri ve araştırmacılar için temel bir kaynak kitap olma niteliğindedir. Her bölümün sorumluluğu yazarlara ait olmakla birlikte editöryal olarak kitabın şekil şartı göz önünde bulundurularak tamamı gözden geçirilmiş, bu kapsamda gerekli düzeltmeler yapılmış, intihali önlemek için kitap bölümlerinde intihal oranının %20-25 arasında olmasına dikkat edilmiştir. Bu kitap çalışması ile hocalar, kendi alanıyla ilgili konusunu derinlemesine araştırarak son gelişmeler ışığında sorunlara çözüm önerileri getirerek bu alandaki literatüre ve bilimsel çalışmalara katkı sağlamıştır. Farklı üniversitelerden kendi alanında uzman akademisyen hocaların kentleşme sorunları ve çözüm önerileri son derece geniş bir perspektiften değerlendiren bu eserin okuyucu, araştırmacı ve uygulayıcılara faydalı olması yazarların en büyük dileğidir.

Aralık-2021/Ankara

Editörler

Doç. Dr. Fatih KIRIŞIK

Doç. Dr. Ahmet KAYAN

YAZARLAR

Ali Burak AKSUNGUR

Ahmet KAYAN

Ahmet Vedat KOÇAL

Ali Yılmaz GÜNDÜZ

Bahriye ESELER

Berfin GÖKSOY SEVİNÇLİ

Berkan GÜNGÖR

Çağrı SEVİNÇLİ

Fatih KIRIŞIK

Fatmanur AKSÖZ

Fatma NALBANT

Fevzi KAÇER

İsmail MARDİNLİ

Kübra ÖZTÜRK

Ömer Faruk BİLBAY

Vedat YILMAZ

Veysel ERAT

Yeliz POLAT

Yıldız ATMACA

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	v
BİRİNCİ BÖLÜM.....	1
KONUT SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....	1
GİRİŞ.....	1
1. Konut Sorununun Tarihsel Gelişimi.....	2
2. Kentleşme, Konut ve Konut Sorunu.....	4
3. Konut Sorununa Yönelik Uygulamalar ve Karşılaşılan Sorunlar.....	7
3.1. Dünya Ülkelerinde Konut Sorununa Yönelik Uygulamalar.....	7
3.2. Türkiye’de Konut Sorununa Yönelik Uygulamalar.....	11
SONUÇ.....	21
KAYNAKÇA.....	23
İKİNCİ BÖLÜM.....	31
GECEKONDU SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	31
GİRİŞ.....	31
1. Gecekondu Kavramı ve Temel Özellikleri.....	32
2. Türkiye’de Gecekondulaşma ve Gelişim Süreci.....	35
2.1. Gecekondulaşma ve Tarihsel Gelişim	35
2.2. Gecekondulaşma ve Yasal Dayanağı.....	38
3. Gecekondulaşmaya Sebep Olan Faktörler.....	41
4. Gecekondu Yönetimi.....	42
5. Türkiye’de Gecekondulaşmaya Yönelik Sorunlar ve Çözüm Önerileri.....	43
5.1. Kentsel Dönüşüm Önerileri	44
5.2. Ekonomi Tabanlı Çıkan Sorunlara Yönelik Çözüm Önerileri.....	46
5.3. Kültürel ve Sosyal Entegrasyon Önerileri	47

5.4. Kentsel Planlanmaya Yönelik Çözüm Önerileri.....	49
SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	51
KAYNAKÇA	52
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	57
GÜVENLİ KENT: TEORİLER VE SUÇ KAVRAMLARI ÜZERİNDEN BİR DEĞERLENDİRME	57
GİRİŞ	57
1. Kavramsal Olarak Güvenlik.....	58
2. Güvenli Kent Kavramına Genel Bir Bakış	61
3. Suç, Suç Korkusu ve Kente Karşı Suç	67
3.1. Suç Kavramı	67
3.2. Suç Korkusu	69
3.3. Kent'e Karşı Suç.....	71
4. Güvenli Kent Yaklaşımı Bağlamında Suçun Değerlendirilmesi: Sorunlar ve Çözüm Önerileri	73
SONUÇ	80
KAYNAKÇA	82
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	89
İMAR SORUNLARINA DAİR HUKUKİ BİR DEĞERLENDİRME	89
1. GİRİŞ	89
2. İmar Kavramı ve İmar Planlamasına Duyulan İhtiyaç.....	90
3. Türkiye'deki İmar Uygulamalarının Tarihi Geçmişi	93
4. İmar Uygulamalarının Genel Çerçevesi Bağlamında Hamur Kuralı	94
5. Çeşitli Kanunlar Bağlamında İmar Sorunları.....	98
5.1. 5237 Sayılı Türk Ceza Kanunu Bağlamında İmar Sorunları (İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu).....	98
5.2. İmar Kanunu ve Gecekondu Kanunu Bağlamında İmar Sorunları	102
5.2.1. Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Olarak Başlanılan Yapılar (Md.32).....	103

5.2.2. Başkasının Arsa veya Arazisine Yapılan Yapılar	104
5.2.3. Hazineye Ait Taşınmaz Üzerindeki Ruhsatsız İnşaata Karşı Yapılması Gereken İşlem Nedir?.....	105
6. İmar Barışı ve İmar Affının Hukuki Boyutunun Değerlendirilmesi	105
7. İmar Sorunu Bağlamında Kentsel Dönüşümün Hukuki Muhtevası.....	107
SONUÇ	109
KAYNAKÇA	110
BEŞİNCİ BÖLÜM	113
KENTSEL ALTYAPI SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	113
GİRİŞ	113
1. Kentsel Altyapı Kavramı	114
2. Kentsel Altyapının Tarihsel Gelişimi	115
3. Kentsel Altyapı Hizmetlerinin Genel Özellikleri	116
4. Kentsel Altyapı Hizmetlerinin Çeşitleri.....	118
4.1. İçme ve Kullanma Suyu Hizmetleri	118
4.2. Kanalizasyon Hizmetleri	119
4.3. Yağmur Suyu Drenaj Hizmetleri.....	120
4.4. Çöp ve Katı Atık Hizmetleri.....	121
4.5. Telekomünikasyon Hizmetleri.....	123
4.6. Enerji Hizmetleri	123
5. Kentsel Altyapı Hizmetlerinin Sorunları	124
5.1. Mühendislik Uygulamalarına Yönelik Sorunlar.....	124
5.2. Planlamaya İlişkin Sorunlar.....	126
5.3. Finansmana İlişkin Sorunlar	127
5.4. Yönetime İlişkin Sorunlar.....	128
6. Kentsel Altyapı Sorunlarına İlişkin Çözüm Önerileri	130
SONUÇ	132
KAYNAKÇA	133

ALTINCI BÖLÜM	137
PLANLAMA SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	137
GİRİŞ	137
KENT PLANLAMA TANIMLARI	138
DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE KENT PLANLAMASININ GELİŞİMİ	139
TÜRKİYE'DE PLANLAMA TÜRLERİ	142
Mekânsal Strateji Planları.....	143
Çevre Düzeni Planı.....	144
İmar Planı.....	145
TÜRKİYE'DE KENT PLANLAMASI İLE İLGİLİ SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	147
SONUÇ	149
KAYNAKÇA	150
YEDİNCİ BÖLÜM	153
KENTLERDE TRAFİK SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	153
GİRİŞ	154
1. Kentlerde Trafik Yönetimi, Önemi ve Tarihsel Gelişimi.....	155
2. Kentlerde Trafik Sorunları ve Başlıca Nedenleri.....	157
3. Kentsel Trafik Sorunların Çözümüne Yönelik Ülkelerin Politika ve Uygulamaları.....	164
4. Tartışma ve Sonuç.....	168
KAYNAKÇA	170
SEKİZİNCİ BÖLÜM	175
KENTSEL KATI ATIK YÖNETİMİ VE ATIK YÖNETİMİNDE YENİ YAKLAŞIMLAR	175
GİRİŞ	175
ATIK ve ATIK YÖNETİMİ	176
Atık.....	176
Katı Atık ve Kentsel Katı Atık.....	177
Katı Atık Yönetimi.....	179

KATI ATIK YÖNETİMİNE İLİŞKİN YENİ YAKLAŞIMLAR	182
5R Yaklaşımı.....	182
a. Azaltma.....	182
b. Geri Dönüşüm.....	183
c. Yeniden Kullanım.....	183
d. Geri Kazanım.....	183
e. Bertaraf.....	184
Bütünleşik Katı Atık Yönetimi.....	185
Katı Atık Yönetimi.....	187
Sıfır Atık Yaklaşımı.....	189
Sürdürülebilir Katı Atık Yönetimi.....	190
SONUÇ	192
KAYNAKÇA	193
DOKUZUNCU BÖLÜM	197
KENTSEL YEŞİL ALAN YÖNETİMİ SARMALINDA PARK, BAHÇE VE YEŞİL ALAN YETERSİZLİĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	197
GİRİŞ	197
1. Kentleşme ve Kentleşme Sorunları.....	198
2. Kent Hakkı ve Kentli Hakkı.....	199
3. Kentsel Park ve Kentsel Yeşil Alan Tanımı.....	201
4. Yeşil Alanların ve Kentsel Parkların Kentsel Yaşam Kalitesi Açısından Önemi.....	204
5. Kentsel Yeşil Alanların İşlevleri.....	207
5.1. Yeşil Alanların Ekolojik İşlevleri.....	207
5.2. Yeşil Alanların Ekonomik İşlevleri.....	207
5.3. Yeşil Alanların Sosyal İşlevleri.....	208
5.4. Yeşil Alanların Sağlık İşlevleri.....	208
5.5. Yeşil Alanların Planlama Yönünden Fiziksel İşlevleri.....	209
6. Kentsel Yeşil Alanlara İlişkin Yasal Düzenlemeler ve Standartlar.....	209

7. Çevre Sorunları Kapsamında Yeşil Alanlara Dair Sorunlar	213
SONUÇ	217
KAYNAKÇA	218
ONUNCU BÖLÜM	223
KÜRESELLEŞME SÜRECİNDE SANAYİ ŞEHRİNDEN NEOLİBERAL KENTE GEÇİŞ: TARİHSEL, KAVRAMSAL VE KURAMSAL BİR ÇERÇEVE	223
GİRİŞ	223
1. TARİHSEL ÇERÇEVE: SANAYİ KENTİNDEN NEOLİBERAL KENTE GEÇİŞİN EKONOMİK KOŞULLARI	224
2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE: NEOLİBERAL KENT	225
2.1. EKONOMİK KOŞULLAR	225
2.1.1. Kırsaldan Kopuş	226
2.1.2. Mekânın Sermayeleşmesi ve Piyasalaşması	226
2.1.3. Ekonominin Finansallaşması ve Tüketicileşmesi	226
2.2. COĞRAFİ KOŞULLAR	227
2.2.1. Kentsel Büyüme	227
2.2.2. Kentsel Bölünme	227
2.3. TOPLUMSAL KOŞULLAR	228
2.3.1. Göç ve Kentsel Nüfusun Artışı	228
2.3.2. Kentsel Ayrışma	229
2.4. SİYASAL TEMELLER	231
3. KURAMSAL ÇERÇEVE: NEOMARKSİST KENT SOSYOLOJİSİ- MEKÂNSAL KAPİTALİZMİN MARKSİST ANALİZİ	231
3.1. KLASİK MARKSİST DÜŞÜNCEDE KENT VE KENTLEŞME	231
3.2. NEOMARKSİST KURAMDA KENT VE KENTLEŞME ANALİZİ	233
3.2.1. Henri Lefebvre: Kapitalizmin Yeniden Üretimi Olarak "Mekân"	234
3.2.2. Manuel Castells: Kapitalist Toplumsal İlişki Ağları Olarak Kent	234

3.2.3. David Harvey: Sermaye Birikim Aracı ve Dolaşımı Olarak Kent	235
4. NEOLİBERALİZMİN TÜRKİYE'DE KENTSEL YANSIMALARI VE ÖRNEKLERİ	236
SONUÇ	238
KAYNAKÇA	238
ONBİRİNCİ BÖLÜM	243
KENTİÇİ ULAŞIMDA RAYLI SİSTEMİN ÖNEMİ VE GELİŞİMİ	243
1- GİRİŞ	244
2- Raylı Sistemin Tarihi Gelişimi	246
3- Osmanlı'dan Cumhuriyeti Dönemi'ne Raylı Sistemin Gelişimi	247
4- Türkiye'de Karayollarının Tarihsel Gelişimi	251
5- Kentiçi Raylı Toplu Taşıma Araç Çeşitleri	252
6- Kent İçi Raylı Toplu Taşıma Araçlarının Çeşitleri	255
6.1- Trambüs	255
6.2- Tramvay Sistemleri	256
6.3- Hafif Raylı Sistemler	256
6.4- Metro Sistemleri	257
6.5- Maglev'li (Manyetik Levitasyonlu) Sistemler	257
6.6- Monoray Sistemleri	258
6.7- Füniküler Sistemler	258
7- Türkiye'de Yapılması Düşünülen Kent İçi Raylı Sistemler	258
8- Raylı Sistemin Faydaları	260
8.1- Ekonomik Faydalar	260
8.2- Sosyal Fayda	261
9- Öneriler ve Sonuç	261
KAYNAKÇA	262

ONİKİNCİ BÖLÜM	265
KENTSEL YENİLEME SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	265
GİRİŞ	265
1. KENTSEL YENİLEME KAVRAMINA TARİHSEL BİR BAKIŞ	268
1.1. Dünyada Kentsel Yenileme Süreci.....	269
1.2. Türkiye’de Kentsel Yenileme Süreci.....	270
1.3. Türkiye’de Kentsel Yenileme Sürecinde Aktörler	274
1.4. Türkiye’de Kentsel Yenilemede Uygulanan Yöntemler	276
1.4.1. TOKİ-Belediye İşbirliğine Dayalı Kentsel Yenileme Uygulamaları	276
1.4.2. TOKİ-Özel Sektör İşbirliği: Kamu Özel Ortaklığı ve Alt Yüklenici Sistemine Dayalı Kentsel Yenileme Uygulamaları	277
1.4.3. Merkezi Yönetim-Özel Sektör İşbirliği: Yap-İşlet-Devrete Dayalı Kentsel Yenileme Uygulamaları	280
1.4.4. Belediye-Belediye İktisadi Teşekkülleri (BİT) İşbirliği: Kamu Özel Ortaklığına Dayalı Kentsel Yenileme Uygulamaları	280
1.4.5. Özel Sektör Kentsel Yenileme Uygulamaları	280
1.4.6. Bireysel Kentsel Yenileme Uygulamaları	282
2. TÜRKİYE’DE KENTSEL YENİLEME SORUNSAĞI	283
2.1. Kentsel Yenileme Projelerindeki Finansman Sorunsalı	283
2.2. Kentsel Yenileme Projelerindeki Maliyet Sorunsalı	284
2.3. Kentsel Yenileme Projelerinin Hazırlanması Sürecinde Toplumsal Yapı Tespiti ve Analizi ile Katılım Sorunsalı.....	285
2.4. Kentsel Yenileme Projelerinde Mekânsal Planlama Sorunsalı.....	286
2.5. Kentsel Yenileme Projelerinde Hak Sahipleri ile Anlaşma Sorunsalı	289
2.6. Kentsel Yenileme Projelerinde Aktörlerle İşbirliğinde Yaşanan Sorunlar	290
2.7. Kentsel Yenileme Projelerinde Dar Gelirlinin Tersine Süzölme Sorunsalı	291

2.8. Kentsel Yenileme Projelerinin Hayata Geçirilmesi Sonrası Yaşanan Sorunlar.....	291
2.8.1. Toplumsal Uyum Sorunsalı.....	291
2.8.2. Yönetimsel Sorunlar.....	292
2.8.3. Konut Alanlarında Ortaya Çıkan Güvenlik Sorunları	293
2.8.4. Mekânsal Ayrışma Sorunsalı.....	294
3. SONUÇ	296
KAYNAKÇA	297
ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM	301
YENİ KENTSEL HAREKETLERİN ESKİYE BAKAN YÜZÜ	301
GİRİŞ	301
1. TANIM VE KAVRAMSAL ANALİZ	302
2. HAREKETLERİN YENİ OLARAK ADDEDİLMESİNİN NEDENLERİ	303
3. YENİ KENTSEL HAREKETLERİN UNSURLARI	304
3.1. Aktörleri.....	304
3.2. Teması	304
3.3. Örgütlenmesi	304
3.4. Yöntem ve Araçları	305
4. YENİ KENTSEL HAREKETLERİN ORTAYA ÇIKIŞ NEDENLERİ	305
4.1. Kimlik.....	305
4.2. Temsili Demokrasinin Krizi	307
4.3. Yeni Kentsel Kriz	308
5. KLÂSİK KENTSEL HAREKETLERİ HATIRLATAN YENİ KENTSEL HAREKET ÖRNEKLERİ	311
5.1. Anti Küresel Direniş	311
5.2. Öfkeliiler Hareketi	312
5.3. İşgal Et Eylemi	315
SONUÇ	317
KAYNAKÇA	320

ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM	323
BÜYÜK KENTLERİN ÇEVRESİNDEKİ TARIM TOPRAKLARININ İMARA AÇILMASI VE AMACI DIŞINDA KULLANILMASI SORUNLARI	323
GİRİŞ	323
1. BÜYÜK KENT OLGUSU VE GELİŞİMİ	325
2. TÜRKİYE'NİN ARAZİ VARLIĞI VE TARIMSAL BAKIMINDAN SINIFLANDIRILMASI.....	326
3. TOPRAK REFORMU VE ÇİFTÇİYİ TOPRAKLANDIRMA SÜRECİ	328
4. TÜRKİYE'DE KİŞİ BAŞINA DÜŞEN TARIM TOPRAĞI MİKTARI	329
5. TARIM TOPRAKLARININ İMARA AÇILMASININ NEDENLERİ	330
5.1. KENTLEŞMEDEN DOLAYI TARIM TOPRAKLARININ İMARA AÇILMASI.....	331
5.2. SANAYİLEŞMEDEN DOLAYI TARIM TOPRAKLARININ İMARA AÇILMASI	332
5.3. TURİZM YATIRIMLARI NEDENİYLE TARIM TOPRAKLARININ İMARA AÇILMASI	334
5.4. KAMUSAL YATIRIMLARDAN DOLAYI TARIM TOPRAKLARININ İMARA AÇILMASI	336
6. TÜRKİYE'NİN TARIM BÖLGELERİ VE BÜYÜK KENTLERİN ÇEVRESİNDEKİ TARIM TOPRAKLARININ İMARA AÇILMASI SORUNU	337
6.1. Ortakuzey Anadolu Bölgesi.....	337
6.2. Ege Bölgesi.....	338
6.3. Marmara Bölgesi	338
6.4. Akdeniz Bölgesi	339
6.5. Kuzeydoğu Anadolu Bölgesi.....	340
6.6. Güneydoğu Anadolu Bölgesi.....	341
6.7. Karadeniz Bölgesi.....	341
6.8. Ortadoğu Anadolu Bölgesi	342
6.9. Ortagüney Anadolu Bölgesi	342

7. TARIM TOPRAKLARINI AMACI DIŞINDA KULLANMANIN YASAL DAYANAĞI	343
8. TARIM TOPRAKLARINI KORUMANIN YASAL ZORUNLULUĞU.....	344
9. TARIM TOPRAKLARININ KORUNMASINA YÖNELİK ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....	347
SONUÇ	348
KAYNAKÇA	350

KENTLEŞME SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Editörler

Doç. Dr. Fatih KIRIŞIK

Doç. Dr. Ahmet KAYAN

ISBN 978-625-8443-93-6



kitabevi

Merkez

Mağaza

53. Sokak No: 29

Döğol Caddesi No: 49/B

Bahçelievler / ANKARA

Beşevler / ANKARA

Tel : (0 312) 223 77 73 - 223 77 17

Tel : (0 312) 213 32 82 - 213 56 37

Faks: (0 312) 215 14 50

Faks: (0 312) 213 91 83

info@gazikitabevi.com.tr • www.gazikitabevi.com.tr

