

**DEİYARBAKIR'DA NÜFUS HAREKETLİLİKLERİ VE
KONUT İHTİYACININ KARŞILANMASI İÇİN
ÇÖZÜM YÖNTEMLERİ TARTIŞMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
M. İsmail Selvi KİTAY**

Anabilim Dalı : MİMARLIK

Program : BİNA BİLGİSİ

HAZİRAN 2002

**Dİ YARBAKIR'DA NÜFUS HAREKETLİLİKLERİ VE
KONUT İHTİYACININ KARŞILANMASI İÇİN
ÇÖZÜM YÖNTEMLERİ TARTIŞMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
M. Mar. Selvi KİTAY
502971141**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 13 Mayıs 2002
Tezin Savunulduğu Tarih : 31 Mayıs 2002**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Orhan HACI HASANOĞLU
Diğer Jüri Üyeleri Prof. Dr. Metin AHUNBAY (İ. T. Ü.)
Prof. Dr. Handan TÜRKOĞLU (İ. T. Ü.)**

HAZİRAN 2002

ÖNSÖZ

Bu tezin hazırlanması aşamasında, göstermiş olduğu sabır ve destekten dolayı, danışman hocam Prof. Dr. Oğhan HACI HASANOĞLU'na, her türlü desteği için babam Mehmet KİTAY'a, ondan ayrı kaldığımız zamanlarda göstermiş olduğu anlayış için oğluma ve katkısından herkese teşekkürlerimi sunarım

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
TABLO LİSTESİ	V
ŞEKİL LİSTESİ	VI
ÖZET	VII
SUMMARY	IX
1. GİRİŞ	1
1.1. Araştırmanın Amacı ve Kapsamı	1
1.2. Diyarbakır ve Tarihi Gelişimi	2
2. DİYARBAKIR NÜFUS YAPISININ SOSYAL VE KÜLTÜREL AÇIDAN İNCELENMESİ	9
2.1. Diyarbakır'da Nüfus Hareketlilikleri	9
2.1.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem	9
2.1.2. Cumhuriyet Sonrası Dönem	13
2.2. Geleceğin Diyarbakır'ı için Nüfus Tahminleri	15
2.3. Diyarbakır'a Göç ve Kentin Gelişimi Açısından Oluşturduğu Sonuçlar	16
2.4. Bölüm Sonucu	18
3. DİYARBAKIR'DA KONUT İHTİYACI	20
3.1. Diyarbakır'da Kentsel Süreçler ve Sonuçları	21
3.1.1. Kentin Planlama Süreci	22
3.1.2. Kentin Gelişim Yöntemleri ve Kentsel İşlev Dağılımı	22
3.1.3. Kentin Altyapı Sorunları	23
	<u>Sayfa No:</u>

3.2 Konut Yapılaşma Türleri	25
3.2.1. 3194 Sayılı İmar Kanuna Uygun Konut Yapılaşması	26
3.2.1.1. Özel Firmalarca (Yap-Sat) Üretilen Konutlar	29
3.2.1.2. Kamu Kuruluşlarıncı Üretilen Konutlar	30
3.2.1.3. Kooperatifler Yoluyla Üretilen Konutlar	35
3.2.2. Yasal Olmayan Konut Yapılaşması	37
3.3 Diyarbakır’da Konut Sorunu	39
3.3.1. Konut Sorununun Sayısal Boyutu	39
3.3.2. Konut Sorununun Niteliksel Boyutları	40
3.4 Diyarbakır’da Nüfus Hareketlerine Bağlı Olarak Ortaya Çıkan Mevcut Konut İhtiyacı	43
3.5 Bölüm Sonucu	43
4 DİYARBAKIR’DA NÜFUS HAREKETLERİNE BAĞLI OLARAK ORTAYA ÇIKAN KONUT İHTİYACI NIN KARŞILANMASI İÇİN ÖNERİLECEK YÖNTEMLER VE MEVCUT UYGULAMALAR İLE KARŞILAŞTIRILMASI	45
4.1 Toplu Konut İdaresi	46
4.1.1. Toplu Konut Arsaları Üzerinde Konut Üretimi ve Kredi Desteği	47
4.1.2. Belediyelere Kredi Desteği	49
4.1.3. Atıyapılı Arsa Üretimi Projesi	49
4.1.4. Alan Yapı Tasarruf Sandıklarından Sağlanan Konut Kredileri	50
4.2 Yerel Yönetimler	50
4.3 Konut Kooperatifleri	52
4.4 Bölüm Sonucu	53
5. KONUT FİNANSMANI	55
5.1 Türkiye’de Konut Finansmanı	55
5.1.1. Emlak Kredi Bankası	55
5.1.2. 775 Sayılı Gecekondu Yasası	56

Sayfa No:

5.1.2.1. Arsa Yardımları	56
5.1.2.2. Gecekondu Fonları	57
5.1.3. Bankalardan Alınabilecek Breysel Krediler	58
5.1.4. Toplu Konut Tasarruf Sistemi	59
5.2. Diyarbakır’da Konut Finansmanı	59
5.3. Amerika Birleşik Devletlerinde Konut Finansmanına Yönelik Bir Yöntem Tartışması (Mortgage)	61
5.4. Bölüm Sonucu	63
6. SONUÇ	65
KAYNAKLAR	70
EKLER	74
ÖZGEÇMİŞ	78

TABLO LİSTESİ

Sayfa No

Tablo 2 1	: 1518 yılında Diyarbakır şehir merkezi aile sayıları.....	10
Tablo 2 2	: 1872- 1874 nüfus tahminleri.....	11
Tablo 2 3	: 1872 yılı Diyarbakır kent merkezi nüfus tahminleri.....	11
Tablo 2 4	: 1894- 1895 yılı nüfus sayı msonuçları.....	11
Tablo 2 5	: 1901 yılı nüfus tahminleri.....	12
Tablo 2 6	: Diyarbakır nüfusu, yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, (1950- 1990).....	13
Tablo 2 7	: Diyarbakır kent merkezi nüfusu, nüfus artış hızı.....	13
Tablo 2 8	: 1997- 2000 Diyarbakır kent nüfusu.....	14
Tablo 2 9	: Diyarbakır'a göç edenlerin göç nedenleri.....	14
Tablo 2 10	: Düşünüyorsanız, nereye göç etmeyi düşünürsünüz?.....	15
Tablo 2 11	: Diyarbakır'ın gelişimi alanlarına ait kentsel alt ve üst nüfus projeksiyonları.....	15
Tablo 2 12	: Diyarbakır kent nüfusunun yaş gruplarına dağılımı.....	16
Tablo 2 13	: İç göçün toplam göç ve il nüfusu içindeki payı (1975- 1990).....	17
Tablo 2 14	: Dış göçün toplam göç ve il nüfusu içindeki payı (1975- 1990).....	17
Tablo 2 15	: Diyarbakır hane ve nüfus verileri.....	18
Tablo 3 1	: Konut ihtiyacı.....	21
Tablo 3 2	: Konutun yakın çevre olanakları.....	24
Tablo 3 3	: Diyarbakır'da merkez ilçelere göre olması gereken yeşil alan miktarı.....	25
Tablo 3 4	: Sur İçi Belediyesi.....	26
Tablo 3 5	: Yeni şehir Belediyesi.....	27
Tablo 3 6	: Bağlar Belediyesi.....	28
Tablo 3 7	: Kayapınar Belediyesi.....	29
Tablo 3 8	: Diyarbakır'la birlikte seçilmiş üç ilin kooperatifleşme düzeyleri....	36
Tablo 3 9	: Ocurulan konut türleri.....	40
Tablo 4 1	: 1987- 1999 Döneminde Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan doğrudan konut üretimi.....	48
Tablo 4 2	: Bazı belediyelerce gerçekleştirilen konut projeleri.....	51
Tablo 5 1	: Bankaların sağladığı bireysel kredi maksimum vade ve faiz oranları.....	59
Tablo A 1	: Sayımyıllarına göre Diyarbakır İli nüfusu ve artış oranları.....	81
Tablo B 1	: Belediyelerce yıllara göre verilen inşaat ve iskan ruhsatları.....	82
Tablo B 2	: Ocurulan konutun fiziksel koşulları.....	83

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1.1 : Mezopotamya ve çevresi.....	2
Şekil 1.2 : Suriçi planı.....	3
Şekil 1.3 : Diyarbakır Surları ve Urfa Kapı'dan genel bir görünüm.....	4
Şekil 1.4 : Diyarbakır yerleşim planı.....	7
Şekil 3.1 : Yenişehir'den bir görünüm.....	26
Şekil 3.2 : Bağlar'dan bir görünüm.....	27
Şekil 3.3 : Kayapınar Beldesinden bir görünüm.....	28
Şekil 3.4 : Diyarbakır Şilbe Toplu Konut Alanı ve kentle bağlantısı.....	30
Şekil 3.5 : Diyarbakır Şilbe Toplu Konutları.....	31
Şekil 3.6 : Diyarbakır Şilbe Toplu Konutları.....	31
Şekil 3.7 : 450 Evler Projesi konutları.....	32
Şekil 3.8 : 500 Evler Projesi tanımlanan konutları.....	33
Şekil 3.9 : Diyarbakır yerleşim planı ve Üçkuyu toplu konut alanı.....	34
Şekil 3.10 : Metropol Kent Yapı Kooperatifince inşa edilen konutlar.....	35
Şekil 3.11 : Dicle Kent Yapı Kooperatifi konutları.....	36
Şekil 3.12 : Bağlar'da kaçak yapılar.....	38
Şekil 3.13 : Dicle Nehri sırtlarında oluşan gecekondu mahallesi.....	38
Şekil 3.14 : Özel Girişimcilerce inşa edilen Hamravat Evleri.....	41
Şekil 3.15 : Kooperatiflerce inşa edilen dubleks konutlar.....	41
Şekil 3.16 : Diyarbakır'da kötü yapılaşma örnekleri.....	42
Şekil 3.17 : Gecekondu şeklinde üretilen kalitesiz konutlar.....	42
Şekil A1 : 1930'ların Diyarbakır'ında Dağkapı Meydanı.....	77

Dİ YARBAKIR’DA NÜFUS HAREKETLİLİKLERİ VE KONUT İHTİYACI NIN KARŞILANMASI İÇİN ÇÖZÜM YÖNTEMLERİ TARTIŞMASI

ÖZET

“Diyarbakır’da Nüfus Hareketlilikleri ve Konut İhtiyacının Giderilmesi için Yöntem Tartışmaları” başlığı altında hazırlanan bu yüksel lisans tez çalışması toplamaltı ana bölümden oluşmaktadır. Çalışmayı oluşturan her bölüm ayrıca kendi alt bölümlerini oluşturacak şekilde düzenlenmiştir.

Tezin ilk bölümünde, konunun araştırılmasındaki amaç ve konunun kapsamına yer verilirken aynı zamanda, Diyarbakır Kenti ve tarihi gelişimi ile ilgili genel bilgilendirme yapılmıştır.

İkinci bölümde Diyarbakır’ın nüfus yapısı sosyal ve kültürel açıdan değerlendirilmektedir. Nüfus hareketliliklerinin incelendiği bu bölüm Cumhuriyet öncesi ve sonrası olmak üzere iki alt başlık halinde ele alınmıştır. Aynı bölümün bir diğer başlığı olan Diyarbakır’a göç ve kentin gelişimi açısından oluşturduğu sonuçlar araştırılmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde Diyarbakır’da yaşanan konut sorunu ele alınmaktadır. Bu bölümde, “Diyarbakır’da yaşanan kentsel süreçler ve sonuçları” başlığı altında ele alınan kentin planlama süreci, kentin gelişim yönleri ve kentsel işlev dağılımı ile kentin altyapı sorunları araştırılmıştır. Konut yapılaşma türleri ile Diyarbakır’da konut sorunu başlıkları alt başlık olarak ele alınırken, nüfus hareketliliklerine bağlı olarak ortaya çıkan mevcut konut ihtiyacı araştırılmıştır.

Dördüncü bölüm olarak, Diyarbakır’da nüfus hareketliliklerine bağlı olarak ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanması için önerilecek yöntemler ve mevcut uygulamaların karşılaştırılmasına yer verilmiştir.

Beşinci Bölümde Türkiye’de konut finansmanı konusunda yaşanan sorunlar ele alınarak mevcut konut finansman yöntemleri irdelenmiş; Amerika Birleşik Devletlerinde uygulanan ipotek (mortgage) yöntemi, Batı dünyasında uygulanan bir konut finansmanı yöntemi olarak tanıtılmıştır.

Altıncı Bölümde, daha önceki bölümlerde ortaya konulan konut sorununun çözümü için sonuç ve öneriler içeriği yer almaktadır.

THE MOVEMENT IN THE POPULATION OF DI YARBAKIR AND DISCUSSION METHODS TO SOLVE THE HOUSING ISSUE

SUMMARY

The general framework of this MSc thesis is prepared as “The Movement of the Population in Diyarbakir and Discussion Methods to Solve the Housing Issue”, it was arranged in six chapters. Each Chapter has its separate parts.

First Chapter of the thesis, includes the aim and the subject of the investigation. Also, it is informed about Diyarbakir and its history.

The population of Diyarbakir is analysed with social and cultural ways. This Chapter which analyses the population have two parts as the movement in the population, before and after the Republic. The migration to Diyarbakir and its results in urbanisation of Diyarbakir is investigated as a part of this chapter.

In the Third Chapter, the Housing Issue in Diyarbakir is analysed. It includes, the Urbanisation in Diyarbakir, also its results; the urbanisation axes of the City and infrastructure issue. The kinds of housing and housing issue in Diyarbakir evaluated with separate parts. Also in the same chapter, the housing issue in Diyarbakir is investigated as a result of migration.

The Housing Issue as a result of migration in Diyarbakir and proposals for the solution, is evaluated in Chapter Four.

In the Fifth Chapter, the methods of Housing production is investigated and the problems in housing finance is determined. The mortgage method is informed as a finance method from United States.

The Sixth Chapter is formed as the Conclusion and Proposals part. It suggests the solutions for housing issue in Diyarbakir.

1. GİRİŞ

1.1. Araştırmanın Amacı ve Kapsamı

Bu çalışmanın amacı, Diyarbakır'ın geçmişinden günümüze değin yaşadığı nüfus hareketliliklerini araştırmak ve bu hareketlilik sonucunda ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanması için çözümleri incelemektir.

Diyarbakır'ın sürekli olarak değişen mevcudu, nüfus yapısını yalnızca sayısal olarak değil, sosyal ve kültürel açıdan da etkilemiştir. Bu değişim günümüzde de devam etmektedir. Sürekli olarak değişen Diyarbakır nüfusu, 20. Yüzyıla kadar farklı pek çok etnik grubu bir arada barındırmıştır. Bir arada yaşayan bu etnik olarak farklı ama aslında birbirinden çok farklı olan grupların kendi içinde oluşturduğu sosyal ve kültürel yapı, Diyarbakır'ı pek çok açıdan etkilemiştir.

Yıllarca birçok kültüre ev sahipliği yapan Diyarbakır kent merkezi, 19. Yüzyıl sonlarında başlayan ve 20. Yüzyıl ortalarına kadar devam eden dış göçle sadece sayısal açıdan değil sosyal ve kültürel açıdan da etkilenmiştir. Bu tarihlerde dışa verilen göçe rağmen kent nüfusu azalmış, kırsal alandan yaşanan iç göçle Diyarbakır kent merkezinin nüfusu artmaya devam etmiştir.

Belli dönemler içinde fazla sayıda iç göç alan Diyarbakır kent merkezi, nüfusunun barınma ihtiyacını karşılamak için sınırlarına taşmıştır. Konut ihtiyacı, ilk etapta sınırlar dışındaki bölgelerde düzenli yapılaşmalar şeklinde gelişmişse de, hızla artan nüfusun barınma ihtiyacı hızlı ve çarpık yapılaşmayla çözümlenmeye başlanmıştır.

Özellikle 1970'li ve 1990'lı yıllarda yaşadığı iç göç dalgasıyla nüfusunun hızla artması, şehrin gelişimini olumsuz etkilemiştir. Hızlı yapı üretme isteği, beraberinde kaçak yapılaşmayı ve gecekondulaşmayı, sık uygulanan bir yöntem haline getirmiştir.

1.2 Diyarbakır ve Tarihi Çelişimi

Toros Dağlarının güneyinde, Yukarı Dicle Havzasında, nehrin sağ kıyısında ve denizden 650 m yükseklikte bulunan Diyarbakır, Karacadağ'ın lavları üzerine kurulmuş olup tarihinin Hitit ve Hurri günlerine kadar indiği (İ.Ö. 3500) kabul edilmektedir. Ergani Çayönü (Hlar) da yapılan kazılar bu tarihi İ.Ö. 7000'lere kadar indirilmektedir. Yukarı Mezopotamya uygarlığına bağlı olarak zengin ve etkin hâllerlandi nedeniyle tarihin her döneminde önemi koruduğu, kentin bundan geniş şekilde etkilendiği anlaşılmaktadır (Bkz. Şekil 1.1). Bu nedenle İ.S. 349 yılında, Roma İmparatoru II. Konstantin tarafından şehrin etrafı surlarla çevrilmiştir (Tuncer, 1997, s.13).

Şekil 1.1 Mezopotamya ve çevresi

Kaynak: VELİ, S., Yeni Asur Sanatı I, Mimarlık Türk Tarih Kurumu Basım Evi, Ankara, 1991, s.4

Sasani Hükümdarı II. Şapur'un İ.S. 359 yılında Diyarbakır'ı kuşattığı dönemde, şehirde bulunan Roma tarihçisi Antakya'lı Ammianus Marcellinus'un verilerine göre şehrin nüfusu 20.000 olarak kabul edilmektedir (Beysanoğlu, 1997, s.134). Bu kuşatmanın ardından, II. Şapur ile Roma İmparatoru Jovianus arasında 363 yılında yapılan ve ‘‘Uğursuz Jovianus Barışı’’ diye adlandırılan anlaşma sonucu Anad ve bölgesinin Romalılara bırakılması, Nisibis (Nusaybin) ve bazı kalelerin Sasaniilere

bırakılması kabul edilmiştir. Bu anlaşma sonucunda Nisibis'in Hristiyan Halkından 40 bin kadarı Bizans egemenliğiindeki Anad'e sığınarak Kale'nin Batı kısmındaki düzlüğe yerleşmiştir. 367-375 yılları arasında şehrin Batı surları yıktırılarak bugünkü Dağ Kapı'dan, Ufa Kapı'ya ve buradan da Mardin Kapı'ya giden sur kısmı yeniden inşa edilerek şehrin sınırları genişletilmiştir. Böylelikle, Nisibis halkı da şehre alınmıştır. Bu olay sonucunda, Diyarbakır da bilinen tarihindeki ilk göçünü almış oluyordu.

Üstten görünümüyle bir kalkan balığına benzetilen kentte İç Kale, Kuzeydoğu yönünde ve savunması en kolay köşededir (Bkz. Şekil 1.2 ve Şekil 1.3). Fıs Kaya, doğu yönünde yer alırken, doğal uçurumuyla da çok uygun bir savunma ortamı oluşturmaktadır. Bugünkü Surlar, yaklaşık 5 km kadar olup, eni doğudan batıya, elinizdeki haritalara göre "1400 metreye, güneyden kuzeye 1040 metreye yaklaşmaktadır ("1,5 km²).

Şekil 1.2 Suriçi planı

Kaynak: The future of Diyarbakır, the overall city plan information brochure, Hyder Consulting Ltd, June 2001

Şekil 1.3. Diyarbakır Surları ve Dağkapı'ndan genel bir görünüm

Amed, Hz. Ömer'in halifeliği günlerinde (634-644), 27 Mayıs 638'de Arapların eline geçmiştir. Kent kuşatıldığı anda, İyaz Bin Gumm Mardin Kapısı, Miraz bin Cabal Dağ Kapısı ve Halid bin Velid'de Yeni Kapı'yı zorluyordu. Kentin güçlü surlarla çevrili olmasından dolayı kuşatma 5 ay sürmüştür. Bu tarihte kentin yönetimini ise Meryemî Dara adında bir kadın yürütmekte idi. Kentin Doğu yakasında, köpeklerin girip çıktığı bir kanalizasyon görülünce, Halit bin Velid yanına 80 kadar adamını alarak buradan ilerleyip İç Kaleyi almış ve Fetih Kapısını açarak Arap ordusunun şehre girişini sağlamıştır (Tuncer, 1996, s. 13).

Amed'in Arapların eline geçmesi ile birlikte sırasıyla Emeviler, Abbasiler, Şeyhoğulları, Hamdanoğulları, Büveyhoğulları, Mervanoğulları, Büyük Selçuklular (1085-1093), Şam Selçukluları, İnal oğulları, Nsanoğulları, Artuklular (1183-1232), Mısır ve Şam Eyyübileri (1232-1240), Anadolu Selçukluları (1240-1302), Mardin Artukluları (1302-1394), Timur (1394-1401), Akkoyunlular (1401-1507), Safeviler (Şah İsmail 1507-1515) egemen oldular.

Mayıs 1515'te Osmanlı'nın eline geçen Anad 24 sancaktan oluşan Beylerbeyliği olarak yeniden kurulmuştur. Harput, Akçakale, Ergani, Çemişgezek, Hasankeyf, Siirt, Sincar, Siverek, Silvan ve Nusaybin sancak konumunda; Eğil, Palu, Gize, Hazro ve Genç idaresi babadan oğula geçen daha özerk sancak durumunda; Atak, Portuk, Tercil, Çapakçur, Çermik, Sağman, Kelap ve Mhrani özel statülü sancaklar konumunda olmuştur (Tuncer, 1997, s. 13).

Uzakdoğu'yu batıya, güneyi kuzeye bağlayan önemli bir kavşakta yer alan Anad, tarihin her döneminde siyasal, askeri yönü yanında canlı bir ekonomide yaşamıştır. Bu ekonomi farklı etnik grupları bir arada tuttuğu gibi bunlara bağlı olarak ticaret, dokuma, el sanatlarında da kentin önemini korumuştur. 1567 yılında Diyarbakır Valiliğine getirilen Sokullu Mehmet Paşa'nın oğlu Vezir Hasan Paşa kuyumcular için ünlü Kapalı Çarşı ve Hanını yaptırmıştır (Tuncer, 1997, s. 14).

Batılılaşma döneminde yönetimsel dağılım (idari düzen) değişince Diyarbakır 1867 yılında vilayet olmuştur. Diyarbakır çok önemli bir üs olduğundan yönetimbura çok önemli sadrazanlarını tayin etmiş ve şehrin, kültür, edebiyat, şiir, müzik ve marisinin gelişmesini sağlamıştır. 1900 yılına ait salnamede, Diyarbakır'da, 24 cami, 21 mescit, 8 hanım, 1 belediye binası, 1 hastane, 6 tekke, 11 kilise, 20 han, 1 basımevi, 1 kapalı çarşı, 3 kitaplık, 11 medrese, 13 çeşme, 1 askeri rüştiye, 1 mülki rüştiye, 1 öğretmen okulu, 5 ilkokul, 10 sübyan okulu, 9 Hristiyan okulu, 2 yabancı okul, 1 Yahudi okulu, 1 sanat mektebi ve 1 idadisinin bulunduğu belirtilmektedir. Günümüzde bu yapıların ancak %40'u ayakta bulunmaktadır.

Diyarbakır'daki tarihi yapıların yok olmasının nedenlerinin tek başına bakımsızlığa bağlanması da doğru değildir. 1114 yılı yangınında Uu Caminin temeline kadar yandığı, 1711 ve 1713'te yaşanan iki yangının yapıya önemli ölçüde zarar verdiğini bilinmektedir. 1803, 1819 ve 1831 ayaklanmaları kente doğrudan ve dolaylı zarar vermiştir (Beysanoğlu, 1963).

Diyarbakır'da Mart 1754 ve Aralık 1894'te yaşanan kolera salgını adeta kenti boşaltmıştır. İkinci kolera salgını 1895 yılına kadar sürmüştür. Ayrıca 1790 Taun ve 1916 Tifüs salgınlarıyla kentteki ölüm oranı çok yükselmiş, bu salgınlar kentin nüfusunu önemli oranda azaltmıştır (Salameme-i Diyarbakır).

1880 yılında biri Garp diğeri Şark olmak üzere iki Belediye olarak kurulan Dıybakır Belediyesi'nde idari yönetimi Garp Belediye Başkanı Müslüman, Meclis Üyelerinin çoğunluğu Gayrimüslim Şark Belediye Başkanı Gayrimüslim Meclis Üyelerinin çoğunluğu Müslüman olacak şekilde yapılanmıştır (Beysanoğlu, 1963).

Dıybakır kentinde ilk imar hareketlerinin başlatılması özellikle o günün şehircilik anlayışı içinde kentin geleceğini belirleyecek gelişme alanlarının saptanması ve dolayısıyla da sur içinin yapısal değişimi uğraması, 1930-1945 yılları arasında yapılan imar hareketlerine dayanmaktadır (Beysanoğlu, 1963, s. 135; Bkz. Şekil A 1).

1930 yılında çıkarılan 'Yeni Belediyeler Yasası' Türkiye'deki kentsel yerleşmelerde olabilecek değişimlerin ilk işaretlerini vermiştir. Dıybakır bu dönemde Devletin izlediği eğitim ve kültür politikalarının sonucu olarak sosyo-politik ve kentsel yapılanma yönünden bölge kentleri arasında en fazla etkilenen kentlerin başında yer almıştır (Dıybakır'a Bir Bakış, 1935).

Sürekli olarak değişken bir nüfusa sahip olan Dıybakır Kent Merkezi 20. Yüzyılın ikinci yarısından itibaren hızla büyümüştür. 1950'li yıllardan itibaren yerel yönetimler kentleşme olgusunu yeterince anlayamamaları, beraberinde birçok sorunu getirmiştir. 1960'lerden itibaren Sur içindeki geleneksel evlerin fiziki olarak bozulmaya başlaması, beraberinde çöküntü bölgelerinin oluşmasına da zemin hazırlamıştır. Kentte nüfus yoğunluğunun sürekli artmasıyla, bu tarihlerde yeni yerleşim alanları oluşmaya başlamıştır.

Kentin genel anlamda ilk planlama çalışması 1984- 1986 yılları arasında yapılırken, Dıybakır Belediyesi de 21. 12. 1993 tarih ve 93/5130 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Bağlar, Sur ve Yenişehir Alt Kademeli Belediyelerinden oluşan Büyükşehir Belediyesi olarak ilan edilmiştir (Bkz. Şekil 1.4). Dıybakır'da günümüzün artan Konut ihtiyacına cevap veren ve son 5 yıllık süreç içinde hızla gelişen Kayapınar Belediyesi ise Büyükşehir Belediyesi'nden bağımsız, Belde Belediyesi konumunda bulunmaktadır.

Şekil 1.4 Dıyarbakır yerleşim planı
Kaynak: Dıyarbakır Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı Arşivi

Sayısal açıdan sürekli değişen Kent Merkezi sosyal ve kültürel açıdan da değişmiş, aldığı göçle planlı konut üretimi arasında bir denge kurulmamış, konut ihtiyacının giderilmesi konusunda ciddi projeler geliştirilmemiştir. 1950'li yıllara kadar Kent Merkezini oluşturan azınlıkların yerini kırsal alandan göç edenlerin alması ve bu yeni gelenlerin konut sorununun giderilmediği olması, Kent Merkezinin kısmen bir gecekondu alanına dönüşmesine neden olmuştur. Daha çok 1960'lı ve 1970'li yıllarda yaşanan iç göç sonucunda herhangi bir inar politikasının da gelişmesinden dolayı Bağlar Bölgesi ciddi anlamda etkilenmiş ve devasa bir çöküntü alanına dönüşmüştür.

2. Dİ YARBAKIR NÜFUS YAPISI NIN SOSYAL VE KÜLTÜREL AÇI DAN İNCELENMESİ

2.1. Dı yarbakır' da Nüfus Hareketlili kleri

Mezopotamya' nın kuzeyinde, Dicle Nehri nin kenarında yer alan ve tarihte, insanlığın yerleşik hayata geçti ği ilk yerlerden biri olarak kabul edilen Dı yarbakır ve çevresi, gerek şehrin bulundu ğu konum ve gerekse bölgenin en geliş miş merkezi olması itibarıyla, kurul du ğu günden bugüne, sürekli olarak artan ve değ iş en bir nüfusa sahip ol muştur.

Dı yarbakır' da özellikle de kent merkezinde yaşanan nüfus hareketlili ği kentin büyümesini de beraberinde getirmiştir. Dı yarbakır bir taraftan nüfus olarak büyürken, di ğer taraftan da büyüyen nüfusunun barınma ihtiyacını çözmeye çalış mıştır.

Dı yarbakır' da yaşanan nüfus hareketlili ğinin en önemli özelli ği bu hareketlili ğin durmadan, sürekli olarak, iç ve dış göç olarak devam etmesidir. Yaş anan bu hareketlilik nüfus yapısını, sadece sayısal açı dan değ il, sosyal ve kültürel açı dan da etkilemektedir. Kent merkezine sürekli olarak kırsal alandan göç yaşanırken, kent merkezindeki şehirli nüfus ise daha büyük şehirlere veya yurt dışına göç etmektedir. Dı yarbakır' da yaşanan nüfus hareketlili ği, Cumhuriyet öncesi ve sonrası olarak iki ayrı bölümşeklinde incelenebilir.

2.1.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem

1515 yılında Osmanlı İmparatorluğunun eline geçmesini n ardından Kent, yönetimi düzenine göre, hemen nüfus sayımına alınmıştır. 1518 yılında yapılan bu nüfus sayımına göre Kent Merkezi Ufa Kapı, Mardin Kapı, Yeni Kapı ve Da ğ Kapı Mahallelerinden oluş maktadır. 1515 yılında kent nüfusu 2/3 oranında azalmış ve yıkık durumda olduğundan kentte inar çalış maları başlamıştır. 1518 yılında tamlanan nüfus sayımına göre Kent Merkezi 12.500 kişiden oluş maktadır. Kentte

Hristiyanlar, şehrin Mardin Kapı ve Yeni Kapı Mahallelerinde yoğunlaşırken, Müslüman çoğunluk Dağkapı ve Ufakapı Mahallelerinde yaşamakta idi. Araştırmalar, Yahudilerin ise Dağkapı Mahallesi genelinde yerleştiklerini göstermektedir. Kentte o dönemde, Gregoryan, Katolik ve Protestan Ermenilerin, Ortodoks ve Katolik Rumların, Katolik Keldanilerin, Ortodoks ve Yahudi Süryanilerin, Yahudilerin dinsel liderleri ve tapınaklarının olduğu bilinmektedir (Tuncer, 1999, s. 8). Her ne kadar dinsel yoğunlaşmalar belli mahallelerde gelişmişse de dinsel net sınır ayrımları yapılmamış, Müslüman ve gayri müslimler iç içe yaşamışlardır.

Tablo 2.1’de 1518 yılında yapılan nüfus sayımının etnik ve dinsel olarak Amed Kent Merkezinde dağılımı görülmektedir.

Tablo 2.1. 1518 Yılında Diyarbakır şehir merkezi aile sayıları

	Müslüman Aile Sayısı	Hristiyan Aile Sayısı	Yahudi Aile Sayısı	Toplam
Urfa Kapı Mh.	390	202	-	592
Mardin Kapı Mh.	146	254	-	400
Yeni Kapı Mh.	344	554	-	898
Dağkapı Mh.	340	55	28	423
Toplam	1220	1065	28	2313

Kaynak: Prof. Dr. Orhan Cezmi TUNCER, Diyarbakır Evleri, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Kültür ve Sanat Yayınları, 1999, s. 8

İlk sayımdan 22 yıl sonra yine Kanuni döneminde 1540 yılında yapılan 2. Nüfus sayımında kent nüfusunun %50 arttığı görülmektedir. 1518 yılındaki sayımda 2313 olan hane sayısı bu sayımda 3400’e yaklaşmıştır. Bu gelişim ve güven kenti bu dönemde canlandırılmış, kırsal kesimden zanaat sahibi gayri müslimlerin kente göç etmeye başlaması ile üretim artmış ve Amed, Bölgenin ticari merkezi olmaya başlamıştır. 1520-1530 yıllarında Amed’in nüfus açısından Ankara’dan daha büyük, Konya ve Sivas’ın 3, Tokat’ın 2 katına ulaştığı görülmektedir (Tuncer, 1999, s. 9)

1872-1874 yıllarına ait nüfus tahminlerinde Diyarbakır Kent Merkezi nüfusu 21.322 olarak hesaplanırken, toplam nüfusun %54’ünü gayri müslimler oluşturmaktaydı. Diyarbakır Vilayeti bu tarihte 4 sancaktan oluşmaktaydı. Mardin, Sirt, Miden, Malatya ve Diyarbakır Sancaklarından meydana gelen Diyarbakır Vilayetinin bu tarihteki nüfusu net olarak bilinememektedir. Tablo 2.2’den de görülebileceği gibi aynı tarihte İstanbul’un nüfusu 1.481.200 iken tüm Osmanlı İmparatorluğunun nüfusu 15.267.231 olarak sayılmıştır.

Tablo 2.2 1872-1874 nüfus tahminleri

	Toplam	Müslüman	Gayri Müslim
Diyarbakır	21.372	9.814	11.508
İstanbul (Avrupa)	685.200	285.100	400.100
İstanbul (Asya)	796.000	455.000	340.000
Osmanlı İmparatorluğu	29.033.111	15.267.231	13.765.880

Kaynak: Prof. Cem BAHAR, Osmanlı İmparatorluğunun ve Türkiye'nin Nüfusu 1500-1927

Tarihî İstatistikler Dizisi, 2. Cilt, Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası, Ankara, Mayıs 1996, s. 38;

Salname-i Diyarbakır, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Yayınları, İstanbul 1999, s. 135.

1872 yılı nüfus sayım sonuçlarına göre Diyarbakır kent merkezinin %45,9'u Müslümanlardan, %35,9'u Ermenilerden, %7,5'u ise Süryanilerden oluşmaktadı. Tablo 2.3'te ayrıntılı rakamlarla belirtilen 1872 nüfus sayımının ardından yapılan 1891 yılı nüfus sayımına göre ise, kent merkezinde Müslümanların sayısı %68,1 oranına çıkarken, Ermenilerin %48,1 Süryanilerin sayısı ise %6,8 oranına düşmüştür. Aynı tarihli nüfus sayım sonucuna göre tüm Diyarbakır Vilayetinde ise nüfusun %78,9'unu Müslümanlar, %13,2'sini Ermeniler, %4,8'ini Süryaniler, %3,1'ini ise diğer halklar oluşturmaktadı. Tablo 2.4 ve Tablo 2.5'te verilen rakamlara göre gayri müslim sayısı Diyarbakır'da 19. Yüzyıl sonlarında önemli oranda azalmıştır. 1905 yılı nüfus sayımında Müslümanların sayısıının artmaya devam ettiği görülürken bu oran %79,9'a kadar çıkmıştır. Bu tarihte kent merkezinde Ermenilerin nüfusu %10,1'e, Süryanilerin sayısı ise %4,8'e kadar düşmüştür.

Tablo 2.3 1872 yılı Diyarbakır kent merkezi nüfus tahminleri

	Erkek	Kadın	Toplam
Müslüman	4781	5033	9814
Ermeni	4005	3679	7684
Süryani	841	767	1608
Keldani	508	468	976
Rum	204	156	360
Protestan	318	332	650
Yahudi	143	137	280
Toplam	10.800	10.572	21.372

Salname-i Diyarbakır, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Yayınları, İstanbul 1999, 1. Cilt, s. 135.

Tablo 2.4 1894-1895 yılı nüfus sayım sonuçları

	Kent Merkezi	Vilayet
Müslüman	45.038	314.720
Ermeni	11.996	52.674
Süryani	4.472	19.404
Protestan	1.105	4.522
Yahudi	317	1.234
Yezidi ve Kipti	983	3.600
Rum	287	1.270
Keldani	918	1.361
Toplam	66.116	398.785

Salname-i Diyarbakır, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Yayınları, İstanbul 1999, 4. Cilt, s. 166.

Tablo 2.5. 1901 yılı nüfus tahminleri

	Erkek	Kadın	Toplam
Müslüman	205.828	169.700	375.528
Ermeni	24.685	23.540	48.225
Süryani	12.506	10.242	22.748
Katolik	5.945	5.220	11.165
Protestan	2.987	2.567	5.554
Yahudi	1.434	1.358	2.792
Yezidi ve Kipti	1.049	733	1.782
Ortodoks	756	744	1.500
Keldani	776	663	1.439
Toplam	255.966	214.767	469.733

Salname-i Diyarbakır, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Yayınları, İstanbul 1999, 5. Glt, s. 135.

Diyarbakır kent merkezinde 19. Yüzyıla kadar çoğunluğu oluşturan gayri müslim halkın kent nüfusu içindeki oranı, 19. Yüzyılın ikinci yarısından itibaren Müslüman halkın sayısının artmasıyla düşmeye başlamış, bu da kentin sosyal yapısını değiştirmeye başlamıştır. Özellikle 19. Yüzyılın ikinci yarısından itibaren kent merkezinde gayri müslim halkın sayısının azalması'nın çeşitli nedenleri bulunmaktadır. Bu tarihe kadar kent merkezinde ticaret ve sanayi başta Ermenilerin olmak üzere gayri müslimlerin elinde iken 19. Yüzyıl sonlarında Ermeniler ve Müslümanlar arasında yaşanan olaylardan dolayı Ermenilerin dışa göç etmeye başlaması ile Müslümanların eline geçmeye başlamıştır. Bu da şehrin burjuva sınıfının yer değiştirdiğini göstermektedir. Bu olayların ilki 01 Kasım 1895 günü yaşanmış, çıkan çatışma sonucunda Müslüman halktan 70 kişi ölürken, 300 Ermeni hayatını kaybetmiştir (Beysanoğlu, 1997). Bu olaylar sonucunda, kentte yaşayan Ermenilerin Diyarbakır dışına göçü hızlanmıştır. Bu tarihlerde özellikle İstanbul'a oradan da Avrupa ve Amerika Birleşik Devletlerine göç eden Ermenilerin yerini kırsal kesimden göç eden Kürtler almıştır.

1915 yılına kadar azalarak da olsa devam eden dış göç, 27 Mayıs 1915 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde çıkan ve 3 Maddeden oluşan bir yasa ile Ermenilerin zorunlu göçertilmesi sonucunda yeniden ivme kazanmıştır. Bu tarihlerde, Diyarbakır Valisi Reşit Bey'in İçişlerine çektiği 28 Eylül 1915 tarihli telgraftan çevre illerden Diyarbakır'a oradan da Mısır'a gönderilen Ermenilerin sayısının 120.000 olduğu görülmektedir (Beysanoğlu, 1997).

19. Yüzyıla kadar görülen şehir merkezindeki Ermeni hakimiyeti, Ermenilerin büyük oranda kentten göç etmesiyle sosyal dengeleri değiştirmiştir. Bu tarihe kadar Gayri müslim ve Müslüman halkın iç içe yaşadığı Diyarbakır, az sayıda ve içine

kapanan gayri müsli mhalkı yla, kırsal kesiden aldı ğı iç göçle de ğış neye başla mıştır. Bir taraftan dışa göç vermesine rağmen Dıybakır'ın nüfusu artmaya devam etmiştir.

2.1.2 Cumhuriyet Sonrası Dönem

1. Dünya Savaşı, Kurtuluş Savaşı ve 2. Dünya Savaşı yıllarında da aldı ğı ve ver di ği göçle de ğış neye devam eden Dıybakır kent merkezi, 1950'li yıllara geldi ği nde nüfus artış hızını %17,08'e çıkar mıştır. Tablo A 1, Tablo 2.6 ve Tablo 2.7'de görüldü ğü şekli yle, nüfusu hızla artan Dıybakır'da 1990'lı yıllara geldi ği nde yeni bir iç ve dış göç dalgası başla mıştır.

Tablo 2.6 Dıybakır nüfusu, yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, (1950-1990)

Yıl	Toplam	İl ve İlçe Mkr. Nüfusu	Bucak ve Köyler Nüfusu	Yıllık nüfus artış hızı (%)		Nüfus Yoğunluğu
				İl ve İlçe Mkr. Nüfusu	Bucak ve Köyler Nüfusu	
1950	293.738	72.267	221.471	26,25	34,29	20
1955	343.903	98.798	245.105	62,54	20,28	22
1960	401.884	124.718	277.166	46,60	24,59	26
1965	475.916	162.467	313.449	52,88	24,60	30
1970	581.208	238.504	342.704	76,78	17,85	37
1975	651.233	281.960	369.273	33,48	14,93	42
1980	778.150	374.264	403.886	56,64	17,92	51
1985	934.505	472.055	462.450	46,43	27,08	61
1990	1.094.996	600.640	494.356	48,18	13,34	71

Kaynak: GAP İl İstatistikleri 1950-1996, T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara, 1997.

Tablo 2.7 Dıybakır kent merkezi nüfusu, nüfus artış hızı

Yıl	Nüfus	Nüfus Artış Hızı (%)
1975	169.535	
		38,98
1980	235.617	
		29,85
1985	305.940	
		24,58
1990	381.144	
		31,65
1997	553.293	

Kaynak: GAP İl İstatistikleri 1950-1996, T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara, 1997. DİE Dıybakır Nüfus Sayım Sonuçları, 1997.

Devlet İstatistik Enstitüsünün (DİE) her beş yılda bir nüfus sayımı yapmasıyla birlikte 1995 yılında yapılması gereken nüfus sayımı 1997 yılına kadar ertelenmiştir. 1990-1997 yılı nüfus sayım sonuçları DİE'de mevcutken, 2000 yılı kesin sayım sonuçları henüz DİE tarafından resmi olarak yayımlanmamıştır. Dıybakır Büyükşehir Belediyesi'nce yapılan tahminlere göre 2000 yılı nüfus sayım sonuçları Tablo 2.8'deki şekildedir.

Tablo 2.8 1997-2000 Diyarbakır kent nüfusu

Alt Kademeler	Kentsel Nüfus 1997 Nüfus Sayımı	Kentsel Nüfus 2000 Nüfus Sayımı	Yıllık Artış Oranı (%)
Sur İçi	93.591	96.384	1
Bağlar	261.609	320.672	7
Yenişehir	154.276	180.543	5,4
Kayapınar	43.817	76.321	20
Toplam	553.293	673.920	6,8

Kaynak: DİSKİ, Nüfus ve İmar Planlaması, Master Plan Fizibilite Raporu, 2001

1997 yılı ve 2000 yılı nüfus sayımları sonuçları karşılaştırıldığında Kayapınar ve Yenişehir'deki nüfus artışının rakamsal olarak birbirine çok yakın olduğu görülmektedir. Bağlar içinse bu artış Kayapınar ve Yenişehir'in iki katıdır. Diğer yandan Kayapınar'daki nüfus artış hızı diğer iki bölgeden de daha yüksektir. Sur İçinin nüfusu ise neredeyse sabit kalmıştır. Bu rakamlardan da ortaya çıktığı gibi Diyarbakır'da eski şehir olarak adlandırılan Sur İçi nüfus doygunluğuna ulaşmış durumdadır. Kayapınar Diyarbakır'ın yeni yerleşim alanı olarak ortaya çıkarken, Yenişehir ve Bağlar nüfusunu arttırarak büyümeye devam etmiştir.

Tablo 2.9 Diyarbakır'a göç edenlerin göç nedenleri

	Toplam Göç Edenler (%)
İşleyecek toprağı yoktu	12,48
Geçimsizlik vardı	30,04
Anlaşmazlık kan davası	3,34
Aile içi anlaşmazlık	1,45
Doğal afet	0,87
Bölgedeki olaylar nedeni ile	25,54
Kent yaşamının çekiciliğinden	4,06
Çocukların okulu için	2,32
Köyü yakıldığı için	38,46

Kaynak: Bölge içi Zorunlu Göçten Kaynaklanan Toplumsal Sorunların Diyarbakır Kenti Üzerinde Araştırılması, TMMOB Ankara, 1998.

1997-2000 yılları arasındaki üç yıllık dönemde kentin gelişme gösteren bölgelerinde yıllık %6,8 nüfus artışı gözlenmiştir. Bu nüfus artışının büyük bölümü 1997 yılına kadar kırsal alandan Diyarbakır kente merkezine alınan göçün sonucudur. Tablo 2.9 ve 2.10'dan da incelenebileceği gibi, kentteki yüksek işsizlik oranının bir sonucu olarak göçmenlerin bir kısmının Diyarbakır'da kalnak yerine Türkiye'nin orta ve batı bölgelerine göç ettiği görülmektedir (DİSKİ, 2001).

Tablo 2.10. Düşünüyorsanız, nereye göç etmeyi düşünürsünüz?

Seçenekler	Diyarbakır Kent Merkezi (%)
Köyüne	17,16
Tarımla uğraşabileceği m bir yere	0,75
Daha büyük bir kente	21,27
Deniz kıyısında bir yere	5,32
Güvenlikte olacağı m bir yere	2,34
Bilemiyorum	2,80
Hayır	43,55
Diğer	6,81
Toplam denek sayısı	1072

Kaynak: Bölge içi Zorunlu Göçten Kaynaklanan Toplumsal Sorunların Diyarbakır Kenti Çevreğinde Araştırılması, TMMOB Ankara, 1998.

2.2. Geleceğin Diyarbakır'ı için Nüfus Tahminleri

Şehirdeki nüfus artışıyla ilgili kesin bir tahmin yapmanın güç olduğu, Diyarbakır için bir takım senaryolar göz önüne alınabilir. İlk senaryo Diyarbakır için bundan sonra nüfus artış hızının düşük olacağı şeklindedir. Buna göre tahmin edilen artış 2020 yılına kadar %3 sonrasında ise %2 olacaktır. Geçmişteki nüfus artış oranlarıyla uyumlu bir diğer senaryoya göre ise bütün planlama periyodu boyunca, artış hızının %5 olacağı biçimindedir (İSKİ, 2001). 2000 yılı nüfus sayım sonucu olarak varsayılan 673.920 üst nüfus alındığında sonraki yıllara ait nüfus projeksiyonu Tablo 2.11'de verilmiştir.

Tablo 2.11. Diyarbakır'ın gelişim alanlarına ait kentsel alt ve üst nüfus projeksiyonları

Yıl	Alt Projeksiyon		Üst Projeksiyon	
	Nüfus	Yıllık Artış Oranı (%)	Nüfus	Yıllık Artış Oranı (%)
2000	673.920		673.920	
2005	781.257	3	860.111	5
2010	905.692	3	1.097.744	5
2015	1.049.945	3	1.401.031	5
2020	1.217.174	3	1.788.110	5
2025	1.343.858		2.282.132	5

Kaynak: İSKİ, Nüfus ve İmar Planlaması, Master Plan Fizibilite Raporu, 2001.

Düşük artışlı projeksiyon, Türkiye'deki ortalama kent nüfus artış oranlarının çok az üstünde bir yıllık artış oranını esas almaktadır. Diyarbakır'daki mevcut yıllık artış oranı bugün %3'ün üstündedir ve Tablo 2.12'de belirtildiği üzere genç nüfus oranının yüksek olduğu kentte bu durumun bir süre daha devam etmesi beklenmektedir (İSKİ 2001).

Tablo 2.12. Diyarbakır kent nüfusunun yaş gruplarına dağılımı.

Yaş Grubu	Kişi	%
0 - 6	1440	20,13
7 - 11	1088	15,21
12 - 18	1442	20,16
19 - 24	829	11,59
25 - 65	2256	31,54
65 <	98	1,37
Toplam	7153	

Kaynak: Bölge içi Zorunlu Göçten Kaynaklanan Toplumsal Sorunların Diyarbakır Kenti Ölçeğinde Araştırılması, T. M. M. O. B. Ankara, 1998.

Diyarbakır bölgede önemli bir idari ve kültürel merkez olmakla birlikte diğer büyük kentlere uzak bulunmaktadır. Ticari limanlara uzak olması, havaalanının henüz uluslararası statüde olması, Diyarbakır'daki üretimin uluslararası pazarlara ulaşmasını güçleştirir (DİSKİ, 2001). Bunun yanında kent yakınında büyük ölçekli sanayi alanlarının kurulmasını teşvik edecek doğal kaynakların olması ekonomik refaha bağlı olarak sanayileşme sonucu gelişecek bir nüfus artışının gelecekte mümkün olduğunu gösterse de GAP'ın tamamlanması ile birlikte baraj suları altında kalacak olan yerleşim merkezlerinden yaşanacak göçün diğer bölge illerini olduğu gibi Diyarbakır Kent Merkezini de etkileyeceği görülmektedir. Söz konusu proje sonucunda göç edecek nüfusun iskan sorununun proje kapsamında içinde çözülmesi olması geleceğin Diyarbakır'ı için potansiyel bir konut sorununu beklemektedir. GAP'ın tamamlanacağı 2005 yılı Diyarbakır Kent Merkezi nüfusu açısından da bir kırılma noktası olarak kabul edilmekte ve projenin tamamlanması ile birlikte 2005 yılı nüfusunun mevcut yıllık artış oranı ile birlikte baraj altında kalacak merkezlerden de önemli oranda göç alması beklenmektedir.

Diyarbakır kent nüfüsündeki artış oranının yukarıda sözü edilen düşük artışlı projeksiyon ile yüksek artışlı projeksiyon değerleri arasında bir değerde olacağı düşünülmektedir. Önümüzdeki 20 yıl içerisinde kentteki nüfus artış oranının hala Türkiye ortalamasının üzerinde olacağı, ancak yüksek olan genç nüfus sayısının düşmesi ile birlikte başlangıçtaki yüksek orandan %2 olan Türkiye ortalamasına yakın bir değere düşeceği beklenmektedir (DİSKİ, 2001).

2.3. Diyarbakır' a Göç ve Kentin Gelişimi Açısından Oluşturduğu Sonuçlar

Gelişimi boyunca sürekli iç göç alırken, dışa da göç veren Diyarbakır bir yandan büyürken, diğer yandan da değişen bir nüfus yapısını barındırmıştır. İçerdiği göç

toplam nüfusun %51'ini oluştururken Tablo 2.13 ve Tablo 2.14'ten de incelenebileceği gibi Diyarbakır hızla dışa göç vererek barındırdığı nüfusunu da değiştirmeye devam etmiştir. Sürekli olarak devam eden bu değişim şehrin hızlı ve çarpık gelişmesine önemli oranda etki ederken, konut ihtiyacının kaçak yapılaşma ve gecekondu ile çözümü sonucunu doğurmuştur.

Tablo 2.13. İç göçün toplam göç ve il nüfusu içindeki payı (1975-1990)

Yıl	Nüfus	İç göç eden Nüfus	İç göçün toplam göç içindeki payı	İç göçün il nüfusu içindeki payı
1975-1980	643.619	32.604	12	51
1980-1985	774.782	40.225	14	52
1985-1990	921.096	46.883	12	51

Kaynak: GAP İl İstatistikleri 1950-1996, T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara, 1997.

Tablo 2.14. Dış göçün toplam göç ve il nüfusu içindeki payı (1975-1990)

Yıl	Nüfus	Dış göç eden Nüfus	Dış göçün toplam göç içindeki payı	Dış göçün il nüfusu içindeki payı
1975-1980	643.619	48.399	18	75
1980-1985	774.782	52.775	18	68
1985-1990	921.096	79.095	19	86

Kaynak: GAP İl İstatistikleri 1950-1996, T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara, 1997.

Bir çok ilde olduğu gibi Diyarbakır il genelinde de ikili bir sosyal yapı mevcuttur. Kentli nüfusun büyük bir kısmı yeniliğe dönük sosyal yönleri kuvvetli bir kitleyi oluşturmaktadır. Bununla birlikte kırsal kesimde yaşayan nüfusun ekonomik ve kültürel gelişmelerin gerisinde kaldığı görülmektedir.

Diyarbakır'a göç nedenleri incelendiğinde, yaşanan zorunlu göçün yanı sıra ekonomik nedenler, geçimsizlik, topraksızlık, işsizlik gibi nedenlerin yanı sıra okumak, evlilik ve daha iyi yaşamak vb. sosyal sebepler görülmektedir. Kalıcı göçün yanında çalışmaya mevsimlik göçte yoğun olarak yaşanmaktadır. İldeki göç hareketleri gelişmeye engelleyen en önemli sorunların başında gelip, il ve ilçe merkezlerinde eğitim, sağlık ve istihdam sorunlarını artırmıştır. İl dışına kalifiye elemanların göç etmesi, gerek istihdamda gerekse ekonomik ve sosyal hayatın değişik alanlarındaki gelişmeyi engellemektedir (Diyarbakır Valiliği web sayfası).

Diyarbakır devam eden iç ve dış göçle birlikte ortalama hane halkı sayısını da artırmıştır. Daha önceki hane halkı ortalaması 6,25 iken son dönemde alınan göçle birlikte hane halkı ortalaması 6,67'ye çıkmıştır (Tablo 2.15). Değişen hane halkı ortalaması ile birlikte şehirdeki okuma oranları da değişmiştir. Diyarbakır'ın nüfus yapısı değişirken, artan nüfus oranı konut ihtiyacının da artmasına neden olmuştur.

Tablo 2.15. Dıyrbakır hane ve nüfus verileri

	Hane (%)	Nüfus (%)	Ortalama Hane Halkı	M.n. Hane Hane Halkı	Maksi. Hane Hane Halkı
Yerliler	35,7	33,51	6,25	1	17
Göçedenler	64,3	66,49	6,90	2	35
- 1990 öncesi göç	29,9	29,84	6,67	2	17
- Zorunlu göç	34,4	36,65	7,10	2	35
Toplam	100	100	6,67	1	35

Kaynak: Bölge içi Zorunlu Göçten Kaynaklanan Toplumsal Sorunların Dıyrbakır Kenti Üçerğinde Araştırılması, T.M.M.O.B. Ankara, 1998.

2.4 Bölüm Sonucu

İ.S. 363 yılında tarihini bilinen ilk göçünü alan Dıyrbakır Kent Merkezi, kültürler mozaiği görüntüsünü günümüze kadar değişerek de olsa devam ettirmiştir. Günümüzde de sürekli göç alan bir merkez konumunda bulunan Dıyrbakır, nüfusunu sayısal olarak hızla arttırırken, ne yazık ki artan nüfusunun alt yapı ve üst yapı ihtiyacını karşılayamaz duruma gelmiştir.

Kent nüfusunun yaşama ihtiyacı duyduğu alt yapı, sosyal donatı alanları ve konut gereksinmesi için yöntem araştırmaları yapılırken, kırsal kesimden kent merkezine yaşanan göçün de durdurulması gerekmektedir. Göçün durdurulması için sebeplerinin detaylı olarak incelenmesi ile birlikte, kentin çekici etkisinin kırılması için, kırsal alandaki itici gücün ortadan kaldırılması gereklidir. Bu çerçevede, Devlet Planlama Teşkilatının VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planında, kırsal alanda istihdamın artırılması, insan gücü kaynaklarının geliştirilmesi, kırsal nüfusun gelirini artırıcı ekonomik faaliyetlerin desteklenmesi, yaşam kalitesinin iyileştirilmesi, etkili örgütlenme ve her düzeyde katılımılığı teşvik ederek sivil toplum örgütlerinin kalkınma sürecine katılımını artırıcı düzenlemeler yapılacağı belirtilmektedir.

Planında, kırsal altyapı hizmetlerinin yaygınlaştırılması ve etkinliğinin artırılmasında merkezi kamu kuruluşları, yerel yönetimler ve sivil toplum örgütlerinin eşgüdümü içerisinde çalışmalarının sağlanacağına; tarıma dayalı sanayinin geliştirilerek, paketlenme, muhafaza etme ve pazarlama yöntemleri konusunda gerekli teknik destek verileceğine; sulama projelerini, arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri ile birlikte yürütülmesine önem verileceğine; kırsal alanda yaşayan nüfusun gelirini artırmak ve işsizliği azaltmak için yöresel potansiyeli bulunan turizm el sanatları, hayvancılık, dokumacılık gibi alanlarda girişimlerinin destekleneceğine değinilmektedir.

Zorunlu göçün son yıllarda durduğu da göz önüne alındığında, göçün diğer nedenleri olan eğitim olanakları, toprak reformu gibi konularda çözümlerin üretilmesi, kırsal kesimdeki sosyal yaşamın canlandırılması kırdan kente göç oranını düşürecektir. Kent Merkezinin gelecekte alacağı göç oranının düşmesi mevcut nüfusun sorunlarının da çözümünü hızlandıracak, kentin planlanan şekliyle gelişmesi kolaylaşacaktır.

3. Dİ YARBAKIR'DA KONUT İHTİYACI

2000 yılı itibarıyla Türkiye’de toplam 14,8 milyon civarında konut mevcut olup, bunun 10,2 milyonunun 20.000 ve daha fazla nüfuslu yerleşimyerlerinde yer aldığı tahmin edilmektedir (Devlet Planlama Teşkilatı web sayfası).

Türkiye’de VI. Beş Yıllık Plan döneminde de devam eden nüfus artışı, göç ve şehirleşme hızına bağlı olarak ortaya çıkan çarpık şehirleşmenin en büyük göstergesi olan konut sorunu, ekonomik ve sosyal politikalar açısından önemini devam ettirmektedir.

Devlet Planlama Teşkilatının VI. Beş Yıllık Planı döneminde inşa edilen konut sayısının 1,3 milyon civarında olduğu tahmin edilmekte olup, bu dönem için ihtiyaç olarak belirlenen 2.540.000 rakamının çok altında kalmıştır. Aradaki farkın kaçak yapılaşma ve gecekondu ile kapandığı tahmin edilmektedir. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kaynaklarından 1995-1999 döneminde kredilendirilen konutlardan 185.379’u tamamlanmıştır. Bu inşa edilen konut sayısının yüzde 14’üne karşılık gelmektedir (DPT web sayfası).

Konut ihtiyacının karşılanması, açığın ruhsatsız yapılaşma ile kapatılmasına yol açmaktadır. 1984 yılından bu yana binası yapılmamasından kaynaklanan veri eksikliği dolayısıyla yapı ve kaçak yapı stoku hakkındaki bilgiler sınırlı kalmaktadır (DPT web sayfası).

Kaçak yapı stokunun yaklaşık 2 milyon civarında olduğu tahmin edilen üç büyük kente ilave olarak tüm ülkedeki bu tür yapılaşma kentlerin yapı ve çevre kalitesini bozmakta, denetimsiz yapı stoku, özellikle sel, deprem, yangın gibi felaketler karşısında alınması gereken önlemleri zorlaştırmaktadır.

VIII. Plan döneminde, nüfusu 20.000 ve üstü olan yerleşim yerlerinde demografik gelişmelerden doğacak yeni konut ihtiyacı 2.714.000 adet olacaktır. Yenileme ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil, her yıl 72.200 olmak üzere, beş yılda toplam 361.000 konutun yapılması gerekmektedir. Bu durumda, Plan döneminde kentleşme

ve nüfus artışı ile yenileme ve afetten kaynaklanan toplam konut ihtiyacı 3.075.000 adettir (Bkz. Tablo 3.1).

Tablo 3.1 Konut ihtiyacı

Yıllar	Yıllık Kent Nüfusu Artışı ⁽¹⁾ (Kişi)	Kentlerde Demografik Konut İhtiyacı	Yenileme ve Afet Konutu İhtiyacı	Kentlerde Toplam Konut İhtiyacı
2001	2.100.000	496.400	72.200	568.600
2002	2.200.000	521.300	72.200	593.500
2003	2.221.000	527.500	72.200	599.700
2004	2.358.000	561.400	72.200	633.600
2005	2.545.000	607.400	72.200	679.600
TOPLAM		2.714.000	361.000	3.075.000

Kaynak: DPT.

(1) Nüfusu 20.000 ve üstü yerleşmeler.

Kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin denetim ve yönetimi biçimi ve araçları geliştirilmesi gerekmektedir. DPT VII. Beş Yıllık Planında, kentlerdeki barınma sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla, kamu kaynaklarının altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirileceği belirtilmektedir (DPT web sayfası).

Türkiye genelinde yaşanan kentleşme ve konut sorunu, Diyarbakır’da çok daha çarpıcı bir şekilde karşımıza çıkmaktadır. Hollanda gibi düz şeklinde tanımlanan topografik yapısına rağmen, altyapılı arsa üretiminde yaşanan eksiklikler nedeniyle kent dar bir yüzeyde ve çok katlı olarak yapılanmaktadır.

3.1. Diyarbakır’da Kentsel Süreçler ve Sonuçları

20. Yüzyılın ikinci yarısında planlanarak gelişmeye başlayan Diyarbakır Kent Merkezi’ndeki hızlı nüfus artışı; imar planlarının uygulanabilirliğini zorlayarak kentin genelde tek aks üzerinde, Ufa Karayolu kenarında gelişmesine neden olmuştur. Bu hızlı nüfus artışı sonucunda altyapı çalışmaları ve yeşil alan ihtiyacı göz ardı edilmiş, kent hızla ve çarpık şekilde büyüyerek söz konusu ihtiyaçlara cevap veremeyecek duruma gelmiştir.

3.1.1. Kentin Harlanma Süreci

Kentin ilki har planı çalışması Sur İçinde 1/5000 ölçekli olarak yapılmış, 1965-1967 yıllarında ise 1/1000 ölçekli Sur İç ve Sur Dışı planları hazırlanarak yürürlüğe konmuştur. Kentin gelişme alanlarını da dahil ederek genel anlamdaki planlama çalışmaları ise 1984-1986 yılları arasında İller Bankası'na Nazım ve Uygulama İmar Planı olarak yaptırılmıştır. 1990 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi'nce Sur İç Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmıştır. Daha önce İller Bankası tarafından hazırlatılan Uygulama İmar Planları 6 yıl sonra Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi'nce revize edilerek güncelleştirilmiştir (Sevinç, 2001). Ancak bu revizyondan sonra, uygulama imar planlarında yapılan yeni değişiklikler yürürlükte olan imar planlarının da güncelliğini yitirmesine neden olmuştur. Bu nedenle de şehrin revize imar planları ile birlikte gelecekteki gelişimi de göz önüne alınarak master plan hazırlıkları yapılmıştır. Halen fizibilite raporları hazırlanan master planın yapılması ile kent planında yaşanan ciddi sıkıntıların aşılması beklenmektedir.

3.1.2. Kentin Gelişim Yönleri ve Kentsel İşlev Dağılımı

Diyarbakır kenti, 1950'lerden sonra sur dışında, öncelikle Yenişehir bölgesinde gelişmeye başlamış, bunu Kooperatifler, Şehitlik ve diğer mahallelerin oluşturduğu bölüm takip etmiştir. 1991 yılında yapılan planlamada, daha önce oluşmuş olan Askeri Alan, Havaalanı, Ağaçlandırılacak Alan, Dicle Üniversitesi gibi büyük alana sahip fonksiyonlar gelişimi yönlendiren faktörler olmuştur. Ayrıca kentin içinden geçen Dicle Nehri doğal sınır olup bir diğer yönlendirici faktör olmuştur.

Tüm bu yapay ve doğal faktörler kentin gelişim akslarını da etkileyerek Kent Merkezinin dört ana aks üzerinde oluşmasını sağlamıştır. Bu akslardan Mardin Karayolu, havaalanı, uçuş koridoru içinde bulunması nedeniyle, konut üretimi açısından gelişirken, Dicle Nehrine olan yakınlığı ve kentin tarihi surlarını karşıdan görmesi nedeniyle daha çok kentin mesire yeri konumunda bulunmaktadır. Elazığ Karayolu, mevcut İmar Planında tamamen sanayi alanı olarak düşünüldüğünden konut üretimi yapılamamakta, organize sanayi alanı olarak gelişmektedir. Üçüncü aks Bingöl Karayolu, yakınında TOKİ tarafından inşa edilen Toplu Konut Projesi'ne rağmen konut üretimi açısından gelişmemiştir. Bunun önemli nedenlerinden biri gecekondular sayısının bölgede fazla olması, diğer nedeni ise Dicle

Nehrinin doğal sınır konumunda olması, Nehrin karşı yakasında alt yapı inşasının uzun yıllar yapılmasının beklenmesi dir. Her üç aks üzerinde de fazla sayıda konut üretilmeyen Diyarbakır'da, şehrin gelişiminin önemli ölçüde Urfa Karayolu üzerinde olduğu görülmektedir. Urfa Karayolu üzerinde gelişen kent merkezi son 5 yıl içinde, Kayapınar Beldesinin de gelişmesini sağlamıştır. Daha çok kooperatiflerce inşa edilen Kayapınar hızla gelişmeye devam etmektedir.

Diyarbakır'da yerleşim alanları açısından, net farklar olduğu söylenebilir. Bu dağılıma göre, Suriçi ticari merkez konumundayken, Yenişehir yüksek gelirli konut üretiminin olduğu bölge, Bağarsa düşük gelirli kişi konut üreten bölge konumundadır. Yeni gelişen Kayapınar Beldesinde ise orta ve yüksek gelirli kişi konut üretimi yapılmaktadır.

3.1.3. Kentin Atıyapı Sorunları

Diyarbakır'ın mevcut içme suyu şebekesi 1935 yıllarında Sur İçindeki ihtiyacı karşılamak üzere yapılmıştır. Kentin 50 yıllık su şebekesinin %0'ının yenilenmesine karşın su şebekesi kentin ihtiyacına cevap verememektedir. Bu sorunun çözümü için şehirde su şebekesi ile ilgili çalışmalar DSİ ve DSKİ tarafından devam ettirilmektedir (Sevinç, 2001).

Cumhuriyet sonrasında, 1930'lu yıllarda başlanan kanalizasyon çalışmaları, 1977 yılında yeniden projelendirilmiştir. Kentin bu tarihlerde yeni gelişme alanları olan Yenişehir ve Şehitlik Mahallelerinin kanalizasyon ihtiyacına cevap verebilmiştir. Ancak, Diyarbakır'da artan nüfus yoğunluğuna cevap veremeyecek duruma gelen Kanalizasyon şebekesinden halen şehrin %70'i yararlanamaktadır. Bununla birlikte İller Bankasının Diyarbakır için yeni bir kanalizasyon projesini gerçekleştirmesi de gündemdedir (Diyarbakır Kentsel Dinamikleri Araştırma Raporu, 2001).

Artan nüfus yoğunluğu ile birlikte Diyarbakır'da trafikteki araç yoğunluğu da artmış, ancak 1985 ve 1995 yıllarında onaylanan imar planındaki kent içi ulaşım ve otopark sorununa herhangi bir çözüm getirilmemiştir. Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan master plan içinde ulaşım planına da yer verilmiş, konu ile ilgili araştırmalar yapılmıştır (Diyarbakır Kentsel Dinamikleri Araştırma Raporu, 2001).

Eko sistemin sağladığı avantajlara rağmen, Dıybakır yeşil alan ve diğer rekreasyon alanlarından ciddi anlamda yoksun olarak gelişmiştir. Uygulama İmar Planında yeşil alan olan bölgelerin, uygulamada kaçak yapılarla betonlaşması bugün kentin önemli sorunlarından biri durumundadır (Bkz. Tablo 3.2). Kentte kişi başına düşen yeşil alan miktarı 0,5 m² ile sınırlıyken, bu oran Türkiye ortalamasına göre kişi başına 7 m², uluslararası standartlara göre ise kişi başına 10 m² olmak durumundadır (Dıybakır Kent Sel Dinamikleri Araştırma Raporu, 2001).

Tablo 3.2 Konutun yakın çevre olanakları.

OLANAKLAR	Dİ YARBAKIR			
	Yakın (var)		Bilmiyor (yok)	
	Hane	%	Hane	%
Çarşı - Pazar	667	64,00	375	36,00
Çocuk Parkı	114	12,28	814	87,72
Genel Park	83	8,96	843	91,04
Meydan	149	16,53	752	83,47
Okul	845	80,55	204	19,45
Belediye Otobüsü	585	55,76	464	44,24
Dolmuş	769	73,02	284	26,98

Kaynak: Bölge içi Zorunlu Göçten Kaynaklanan Toplumsal Sorunların Dıybakır Kenti Ölçeğinde Araştırılması, TMMOB Ankara, 1998.

1997 Nüfus Sayımı kesin sonuçlarına göre Dıybakır Merkez İlçesinde etki mesafesine göre 28 adet kent parkına ihtiyaç duyulmaktadır. Parkların hafta sonu kullanımı düşünüldüğünde 20.000 kişilik nüfusa cevap vereceği hesaplandığında her bir park için 140.000 m² yeşil alana ihtiyaç duyulduğu görülmektedir. Söz konusu yeşil alan ihtiyacı belediyelerin nüfusuna oranla dağıtıldığında (Bkz. Tablo 3.3) 1997 yılı nüfus sayımsal sonuçlarına göre Bağlar'da 13, Yenişehir'de 8, Kayapınar'da 2, Sur Belediyesi'nde 5 adet kent parkına ihtiyaç duyulmaktadır. Aynı yeşil alan oranları ile 2000 yılı kesin olmayan nüfus sayımsal sonuçlarına göre ise Bağlar'da 18, Yenişehir'de 12, Kayapınar'da 5, Sur Belediyesi'nde 6 adet kent parkına gereksinim duyulduğu tespit edilmektedir (Dıybakır Kent Sel Dinamikleri Araştırma Raporu, 2001).

Tablo 3.3. D yarbak r merkez il celere göre ol ması gereken yeşil alan miktarı

	NÜFUS M L L		YE�İ L ALAN (7 m2/ K��i)	
	*De Facto	*De Jure	*De Facto	*De Jure
Ba��lar	262.133	256.697	1.834.931	1.796.879
Sur	93.591	91.880	655.137	643.160
Yenişehir	155.916	153.217	1.091.412	1.072.519
Ba�� var	11.444	10.906	80.108	76.342
Kayıplar	43.817	42.049	306.719	294.343

* De Facto: Sayı m yeri bulunulan yere göre nüfus

* De Jure: İkamet edilen yere göre nüfus

Kaynak: D yarbak r Kentsel Gelişme Dinamikleri Araştırma Raporu, D yarbak r B y k  ehir Belediyesi.

D yarbak r'da doğal parklar konumunda olan ve korunması gereken Ben-u Sen, Hevsel Bahçeleri, Dicle Vadisi, Karacadağ volkanik kalıntıları nın olduğu alanlar da rekreasyon alanları oluşturulmasına çalışılmaktadır. Bu  er evede B y k  ehir Belediyesi nce, Ben-u Sen ve Hevsel Bahçelerinde canlandırma çalışmaları yapılmaktadır (D yarbak r Kentsel Dinamikleri Araştırma Raporu, 2001).

3.2 Konut Yapılaşma Türleri

D yarbak r'da artan nüfusun konut ihtiya ını karşılamak üzere proje ve yöntemlerin geliştirilme mi  olması kişilerin kendi sorunlarına kendilerince     mler bulmalarına yol açmıştır. Genelde yapı kooperatiflerince İmar Kanununa uygun yapılar yapılmasına rağmen, özellikle son on yıllık süreçte inşaat ruhsatı düzenlenmeden, projelendirilmeden yapılmış pek çok devasa yapı bulunmaktadır. 8 metrelilik yollara bakan 9 katlı yapılar, kentin söz konusu dönemde aldı  g   n sonucunda konut ihtiya ını yasal olmayan yollarla     m   t r. Ancak bugün bu yapılar kendi içinde pek çok sorunu da yaşamaktadır. Yapıların imar planına aykırı olmasının dışında statik açısından da ne kadar güvenilir oldukları sorununun bir başka boyutunu oluşturmaktadır. D yarbak r'da yaşanan yasal olmayan yapılaşmanın önemli bölümünü kendi arsası üzerinde ruhsatsız şekilde, imar planına aykırı inşa edilen yapılar oluşturmaktadır. Bu genellemenin yanı sıra gerek başka şahı ların gerekse de Belediye ve Hazine arsaları üzerinde inşa edilmiş pek çok gecekondü ve apartman kondu da bulunmaktadır.

3.2.1. 3194 Sayılı İmar Kanuna Uygun Konut Yapılaşması

Diyarbakır kent merkezinde 1970'li yıllara kadar İmar Kanununa uygun yapılaşma sağlanırken, 1970'li yıllarda hızlanan iç göçün bir sonucu olarak hızlı ve çarpık yapılaşma başlamıştır. Bağlar'da 1980'li ve 1990'lı yıllarda çok hızlı konut üretiminin yapıldığı görülmektedir. Aynı tarihlerde Suriçi'nde konut üretimi, doyum noktasında ulaştığından yapı inşası yoğun olarak görülmektedir (Bkz. Şekil 3.1, Tablo A1, Tablo 3.4, Tablo 3.5).

Tablo 3.4. Sur İçi Belediyesi

Yıl	İnşaat Ruhsat Sayısı	İskan Ruhsat Sayısı
1994	-	-
1995	14	-
1996	4	-
1997	-	3
1998	6	4
1999	11	1
2000	3	-
Toplam	284	8

Kaynak: Abdullah SEVİNCİ, Habitat II'nin 5. Yılında GAP'ta Yerleşim ve Konut Sorunları Sempozyumu, 1 Haziran 2001, Diyarbakır.

Şekil 3.1. Yenişehir'den bir görünüm

Tablo 3.5. Yenişehir Belediyesi

Yıl	İnşaat Ruhsat Sayısı	İskan Ruhsat Sayısı
1994	1	-
1995	25	1
1996	16	3
1997	10	5
1998	35	9
1999	32	10
2000	20	3
Toplam	139	31

Kaynak: Abdullah SEVİNÇ, Habitat II'nin 5. Yılında GAP'ta Yerleşim ve Konut Sorunları Sempozyumu, 1 Haziran 2001, Diyarbakır.

Bağlar'da, son yıllarda alınan inşaat ruhsat sayılarının kentin hızla inşa edildiği günlerde verilen ruhsat sayısından fazla olması, kentin yasal olmayan şekilde, nasıl inşa edildiğinin boyutlarını da göstermektedir (Bkz. Şekil 3.2, Tablo 3.6). Kent merkezinde 3194 sayılı İmar Kanununa uygun yapılaşma daha çok kooperatifler ile sağlanmıştır. Günümüzde de Kayapınar Beldesinde İmar Kanununa uygun yapı üretimi yapılmakta ve bu üretim daha çok kooperatifler eliyle sağlanmaktadır (Bkz. Şekil 3.3, Tablo 3.7).

Şekil 3.2 Bağlar'dan bir görünüm

Tablo 3.6 Bağlar Belediyesi

Yıl	İnşaat Ruhsat Sayısı	İskan Ruhsat Sayısı
1994	15	3
1995	29	6
1996	18	4
1997	25	2
1998	39	-
1999	61	4
2000	97	1
Toplam	284	20

Kaynak: Abdullah SEVİNÇ, Habitat II'nin 5. Yılında GAP'ta Yerleşim ve Konut Sorunları Sempozyumu, 1 Haziran 2001, Diyarbakır.

Şekil 3.3 Kayapınar Beldesinden bir görünüm

Tablo 3.7 Kayapınar Belediyesi

Yıl	İnşaat Ruhsat Sayısı	İskan Ruhsat Sayısı
1992	1	-
1993	21	3
1994	30	3
1995	11	4
1996	8	1
1997	30	4
1998	72	3
1999	95	-
2000	164	5
Toplam	432	23

Kaynak: Abdullah SEMİNÇ, Habitat II'nin 5. Yılında GAP'ta Yerleşim ve Konut Sorunları Sempozyumu, 1 Haziran 2001, Diyarbakır.

3.2.1.1. Özel Firmalarca (Yap-Sat) Üretilen Konutlar

Diyarbakır'da konuta ihtiyaç duyanlara sunum resmî nitelikli sektör veya özel girişimci sektör tarafından yapılmaktadır. Kent nüfusunun 1.000.000'a yaklaşan düzeyde olması; farklı nitelikleri olan konut üreticilerinin talebi karşılamak üzere konut pazarı içinde kendilerine yer bulmaya çalışmasına neden olmaktadır.

Diyarbakır'daki özel girişimcilerin tüzel bir yapıya kavuşabilmiş bir örgütleri veya dernekleri olmadığından konut piyasası içindeki sayıları ve ürettikleri konutların niceliklerini belirleyen herhangi resmî bir veri bulunmamaktadır. Buna karşın, özel girişimcilerin geçmişten günümüze değin ürettikleri konutların tip, büyüklük ve üretim biçimlerine bakıldığında Türkiye'nin herhangi bir yerinde üretilen konuttan farklı bir üretimin olmadığı görülmektedir. Betonarme sistem yaygın bir şekilde kullanılmakta olup konut büyüklükleri sınıfların özelliklerine göre değişiklikler göstermektedir. Diyarbakır'da özel girişimcilerin arz ve talep dengelerini hangi verilerden hareket ederek, konut ürettiklerini bilmenin olanağı yoktur (Sami, 1999).

Diyarbakır'da konut talebi büyük oranda kentte faaliyet gösteren kooperatifler vasıtasıyla karşılanmaktadır. Kooperatifler vasıtasıyla konut sahibi olma yap-satçı kanalıyla veya kendi evini yaparak konut edinme şekline göre birinci planda olmaktadır. Diyarbakır'da yap-sat ilişkisi içinde konut sahibi olma oranı yaklaşık %15 olarak görünmektedir (Dicle Kent Konut Kooperatifi Raporu, 1990).

3.2.1.2 Kamu Kuruluşlarıncı Üretilen Konutlar

Şilbe Toplu Konut Projesi

Ükenin yoğun iç göç alan ve hızlı büyüyen kentlerinden Adana, Şanlıurfa, Gaziantep ve Diyarbakır'da, mevcut piyasa koşulları içinde konut sahibi olamayan ve en düşük %40'lık alt gelir grubunu oluşturan kitlenin konut ihtiyacını, gerekli sosyal donatılarıyla birlikte karşılanmayı hedefleyen 10,000 konutluk Güneydoğu Anadolu Bölgesi Alt Gelir Grubu Konut Projesi, Eylül 1994'te Dünya Bankası misyonu ve İdare arasında yapılan görüşmelerle oluşturulmuş, projenin 50 Milyon ABD Dolarlık bir dış kredi desteği ile gerçekleştirilmesi kapsamında uygulama ve yatırım bileşenleri belirlenerek Dünya Bankası'nın yapılmasını öngördüğü krediye esas araştırma ve çalışmalar Banka tarafından sağlanan hibe ile tamamlanmıştır (Toplu Konut İdaresi web sayfası).

Şekil 3.4 Diyarbakır Şilbe Toplu Konut alanı ve kentle bağlantısı.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından 1994 yılında, Haziğ-Silvan yolu arasında kalan 5 nolu gecekondü önleme bölgesinde uygulamaya konulan Diyarbakır-Şilbe Toplu Konut Projesi, 6500 konut ve sosyal tesisleri kapsayacak şekilde tasarlanmasına karşın, ilk etap olan 2050 konut tamamlanmış ancak ikinci etaba geçilmiştir (Bkz. Şekil 3.4, Şekil 3.5, Şekil 3.6). TOKİ'nin uygulamaya koyduğu bu proje, her ne kadar şehrin temel verilerinden yoksun olarak gelişmişse de şehrin konut talebini karşılamadaki çözüm arayışlarının ilk örnekleri olduğu için büyük önemi taşımaktadır. Bununla birlikte, konut sunum şekli, konut ihtiyacı duyanların sorunlarını çözmekten uzak kalmıştır. Diyarbakır'da konut acil ihtiyaç duyan kentte

göç eden kitleden ziyade, zaten yerleşik durumda bulunan ve şehrin ekonomik düzeyi yüksek kesime hitap etmiştir (Tokman, 1996).

Şekil 3.5 Diyarbakır Şilbe Toplu Konutları

Şekil 3.6 Diyarbakır Şilbe Toplu Konutları

450 Evler Projesi

1974 yılında Lice depremi mağdurlarının iskani için inşa edilen ve ilk etabı 450 konuttan oluşan proje 1987 yılında Silvan Karayolu kenarında inşa edilmiştir. Ancak proje esnasında bölge insanının temel ihtiyaçları ve yaşam şekli irdelenmediğinden, uzun bir süre boş kalan yapı grubuna, 1990 sonrası yaşanan göçle birlikte, kırsal alandan Diyarbakır kent merkezine göç edenlerin bir kısmı yerleşmişlerdir (Bkz. Şekil 3.7).

Şekil 3.7 450 Evler Projesi konutları

500 Evler Projesi

OHAL Bölge Valiliğince, köyden zorunlu göçe maruz kalanlar için 500 konut yapılmasını öngören projenin uygulanmasına 1995 yılında başlanmış ve bu proje kapsamında ancak 400 prefabrik konut inşa edilmiştir. Urfa Karayolu kenarında inşa edilen konutlarda halen köylere zorunlu göç edenler yaşamaktadır (Bkz. Şekil 3.8).

Şekil 3.8 500 Evler Projesi tamamlanan konutları

2800 Konut Projesi

Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünce, köyden kente zorunlu göçe maruz kalanlar için 500 Evler bitişğinde, Talaytepe Mvk'inde 2800 konut yapımını öngören proje hazırlanmış, ancak ödenek yokluğundan hayata geçirilememiştir.

Üç Kuyu Toplu Konut Projesi

1994 yılında TOKİ tarafından teklif edilen ve Diyarbakır Valiliğince Toplu Konut Alanı ilan edilen Üç Kuyu Bölgesi İmar Planı Çalışmalarına başlanmış, ancak TOKİ tarafından bu çalışmaya tamamlanmamıştır. Kentin planlı gelişmesinde de önemli bir rol oynayacak olan ve 1400 hektar büyüklüğünde olan Üç Kuyu Toplu Konut Alanının hayat geçmesi ile Diyarbakır'ın konut ihtiyacının da önemli ölçüde karşılanacağı düşünülmektedir (Bkz. Şekil 3.9).

Şekil 3.9 Diyarbakır yerleşim planı ve Uçkuyu toplu konut alanı
Kaynak: Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı Arşivi

Đıyarbakır Bşyşkşehir Belediyesi şılbe Toplu Konut Projesi

şılbe toplu konut alanı bitişiğinde, arsa mşlkiyeti Bşyşkşehir Belediyesine ait, 15 hektarlık alan şzerinde, 780 adet konut inşasını şngşren proje tamamlanmış ancak proje alanı kapsamına giren 133 adet gecekondunun tahliye işlemleri yapılamadığından henşz hayata geğirilememiştir (Sevinę, 2001, s. 53).

3.2.1.3 Kooperatifler Yoluyla şretilen Konutlar

Đıyarbakır konut şretimsektşrş içerisinde konut kooperatiflerinin şnemli bir yeri vardır (Bkz. şekil 3.10). Đıyarbakır'da bugşn iki ana kooperatif birliği mevcuttur. Bunlardan bir tanesi Đcle Kent Kooperatifler Birliği olarak kurulmuş, daha sonra adını Đıyarbakır Kent Konut Yapı Kooperatifleri Birliği olarak değişirmiştir. Bu kooperatif birliğinin halen 2196 şyesi olup, bşnyesinde 17 tane kooperatifi barındırmaktadır (Sani, 1999). Đęer kooperatif birliği ise Gşneydoğu Yapı Kooperatifleri Birliği adı altında şrgştlenmiştir.

şekil 3.10 Metropol Kent Yapı Kooperatifince inşa edilgen konutlar

Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi Türkiye Kooperatifçiliği içinde %2'lik bir payı oluşturmaktadır. Bu oran Türkiye ortalaması olan %30'un çok altında kalmaktadır. Diyarbakır'ın kooperatifleşme düzeyini, Türkiye'nin farklı birkaç ili ile karşılaştırması Tablo 3.8'de görülmektedir.

Tablo 3.8 Diyarbakır'la birlikte seçilmiş üç ilin kooperatifleşme düzeyleri

İller	Kooperatif Adedi	Üye Sayısı
Diyarbakır	161	8 664
Denizli	632	25 940
Kayseri	926	44 429
Konya	1498	60 205

Kaynak: Diyar Konut, Güneydoğu Yapı Kooperatifler Birliği Haber Bülteni, Yıl 1, Sayı 1, Ocak 1994

Diyarbakır'da nicelik bakımından büyük yapı kooperatiflerinden biri olan Dicle Kent Konut Kooperatifi Diyarbakır Belediyesi desteği ile kentin batı gelişme istikamatinde özel mülkiyete tabi alanda ilk etapta 1000 konutu hedef almış ve 10.000 konuta büyüyecek şekilde tasarlanmıştır (Bkz. Şekil 3.11). Ancak beraberinde birçok yerleşim ve mekansal sorunu da getiren yapı grubu tasarlanırken, kente özgü iklim geleneksel doku ve kullanıcıların toplumsal eğilimleri, proje bağlamı içinde yeterli düzeyde ele alınmamıştır (Sami, 1999, s. 151).

Şekil 3.11 Dicle Kent Yapı Kooperatifi konutları

Diyarbakır'da kooperatifçiliğin diğer önemli sorunlarından biri de ekonomik problemlerle üyelerin ödeme gücü çökmesi, bu durumun da inşaa süresini etkilemesidir. On yıllara yayılabilen inşaa süresi kooperatiflerin cazibesini kırmaktadır. Bu nedenle de yap-sat şeklinde inşaa edilen yapılar daha cazip kılınmaktadır.

3.2.2. Yasal Olmayan Konut Yapılaşması

Diyarbakır'ın kentsel gelişimstrüktürünün olumsuz bir yönde etkilenmede bölgesel göçün etkileri çok büyüktür, buna karşın Türkiye'deki kentleşme hareketinin bir bileşeni olan Diyarbakır mevcut koşullar içinde olumlu veya olumsuz bir değişim süreci yaşamaktadır. Diyarbakır mevcut kentleşme olgusu içinde konuta duyulan aşırı talep, mekansal değişimleri fiziki açıdan da kaçınılmaz kılmıştır. Bugüne kadar süre gelen konut ve kentleşme sürecinde topografya ile fiziki sağlık koşullarının arkaplanda bırakılmış olması Diyarbakır'daki kentleşmeyi olumsuz bir şekilde etkilemiş ve de mevcut sorunların günümüze kadar gelmesine de fırsat vermiştir. GAP Bölgesinde son 10 yıl içinde kırsal göçün büyük bir ivme kazanmış olması ve bu göçün Diyarbakır'ı hedeflemesi kenti yoğun bir yapılaşma sürecine sokmuştur (Sami, 1999, s. 136).

Kayapınar Belde Belediyesi de dahil olmak üzere 1965 yılından günümüze dek Belediyelerce 1810 iskan ruhsatı ve 8746 inşaat ruhsatı, ayrıca 2981 sayılı inar affından dolayı 2010 adet ruhsat düzenlenmiştir. Diyarbakır'ın çeşitli bölgelerinde yaklaşık 10.000 adet gecekondu bulunmaktadır. 119.321 adet konutun yaklaşık 50.000'i inar mevzuatına aykırı yapılmış olup, bu konutlarda 300.000 insan yaşamaktadır. Kentin sorunlu konut alanları, başta Bağlar Beldesi olmak üzere, kırsalın Yenişehir Beldesi ve Suriçi Beldesinin önemli bir bölümüdür (Bkz. Şekil 3.12, Şekil 3.13). Özellikle bu alanlarda hisseli yapılaşma ve gecekondulaşma oldukça fazladır. Genellikle kooperatiflerce inar mevzuatına, inar planına uygun konut yapılırken yap-satçılar ve konutunu kendileri yapanlar mevzuata ve inar planına aykırı konut inşa etmektedir. Bu tür konutlar genellikle hisseli parseller ile başkasının parseline (kamu ve şahıs) inşa edilmiştir.

Şekil 3.12 Bağlar’da kaçak yapılar

Şekil 3.13 Dicle Nehri kıyılarında oluşan gecekondu mahallesi

Diyarbakır kent merkezini n nüfus bakımından aşırı derecede yoğunlaşması kentin yetersiz olan alt yapı sistemini daha da yetersiz bir hale getirmiştir. Ekonomik yetersizlikler nedeniyle basit bir gecekondur inşa edemeyecek düzeyde olan bu insanlar kentin tarihi surlarını sökerek surların iç ve dış çeperlerini kendilerine basit konutlar yaparak surların etrafında bir çöküntü bölgesi oluşturmuşlardır.

3.3 Diyarbakır' da Konut Sorunu

Yıllık nüfus artışı ile hane halkı ortalamasına göre her yıl 5000 yeni konuta gereksinim duyulan Kent Merkezinde, büyük ailelerin de yerini yavaş yavaş çekirdek aileye bıraktığı da gözlemlenmektedir ve bu durum konut ihtiyacında sayısal anlamda sözü edilen rakamın daha fazla artmasını sağlamaktadır. Bu ihtiyaç genel de apartman tipi yapılaşma ile sağlanırken, müstakil evler ve avlulu evler de tercih edilen yapılaşma şekilleri arasında önemli bir yer tutmaktadır.

3.3.1. Konut Sorununun Sayısal Boyutu

Diyarbakır toplam nüfusu, 1997 yılından 2000 yılına toplam 553.293 kişiden 673.920'ye çıkarak, yıllık nüfus artış oranı ortalaması %6,8'e varmıştır. Diyarbakır kent merkezi aldığı iç göçle nüfusunu artırırken, kent merkezinde de nüfus Kayapınar Beldesine kaymıştır. Diyarbakır'ın gelişme aksı üzerinde bulunan Kayapınar Beldesinde yıllık nüfus yoğunluğu %20 oranına çıkmıştır. Aynı oran Bağlar için %7, Yenişehir için %6,4, Suriçi içinse %1 oranındadır. Kent Merkezini n konut ihtiyacının önemli bir kısmını karşılamaya çalışan Kayapınar Belediyesi 1993 yılında 21 inşaat ruhsatı düzenlerken, 1998 yılında 72, 2000 yılında 164 inşaat ruhsatı düzenlemiştir. Bağlar Belediyesi ise 1994 yılında 15, 1998 yılında 39, 2000 yılında ise 97 adet inşaat ruhsatı düzenlemiştir.

Kent Merkezini n artan nüfusu Bağlar ve Kayapınar Beldelelerine kayarken, Yenişehir'de önemli bir nüfus artışı yaşanmamıştır. Yenişehir Belediyesi nce 1994 yılında 1, 1998 yılında 35, 2000 yılında 20 adet inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. Diyarbakır'da konut üretimi daha çok Kayapınar ve Bağlar Beldelelerinde artarken Suriçi Beldesi gerileme konumuna geçmiştir. Suriçi Beldesi 1994 yılında inşaat ruhsatı düzenlenmezken, 1998 yılında 6, 2000 yılında 3 adet inşaat ruhsatı düzenlenmiştir.

3.3.2 Konut Sorununun Niteliksel Boyutları

Diyarbakır’da TMMOB tarafından yapılan ve konutların niteliksel boyutunu da ölçen anket sonuçlarına göre kent merkezindeki konutların %46,75’ini apartman daireleri oluşturmaktadır. Yine aynı anket sonuçlarına göre konutların %8,20’si konutları kullananlarca gecekondulu olarak nitelendirilmiştir (Bkz. Tablo 3.9)

Tablo 3.9 Ocurulan konut türleri.

Konut Türü	Diyarbakır	
	Hane	%
Gecekondulu	87	8,20
Müstakil Ev	221	20,83
Apartman Dairesi	496	46,75
Avlulu Müstakil Ev	156	14,70
Avlulu Birden Fazla Ev	81	7,63
Diğer	20	1,89
Toplam	1061	100,00

Kaynak: Bölge içi Zorunlu Göçten Kaynaklanan Toplumsal Sorunların Diyarbakır Kenti Üzerinde Araştırılması, TMMOB Ankara, 1998.

Diyarbakır’da 4 tip konutun varlığı gözlemlenmektedir. Bu konutlar, gecekondulu, birden fazla konuta sahip avlulu müstakil evler, müstakil ev ve apartman dairesi şeklindedir. Gelir gruplarına göre bir sınıflandırma yapılacak olursa son dönemde yüksek gelir grubunun dubleks ve bahçeli konutlara yöneldiği görülmektedir, apartman tipi yapılaşma orta gelir grubunun, avlulu evler ise düşük gelirliilerin yaşadığı konut tipleri olmaktadır (Bkz. Şekil 3.14, Şekil 3.15). Diyarbakır’da inşa edilen apartmanların ancak küçük bir bölümü inşaat ve iskan ruhsatlarına sahipken, geri kalanı kaçak olarak ruhsatsız inşa edilmiştir.

Şekil 3.14 Özel girişi mülkerce inşa edilen Hanravat Evleri

Şekil 3.15 Kooperatiflerce inşa edilen dubleks konutlar

TMMOB anket sonuçlarına göre de yaşadığı yapının inşaat ruhsatı olduğunu belirtenlerin oranı %22,20, iskan ruhsatı olduğunu belirtenlerin oranı ise %28,50 olarak kabul edilmiştir. Ruhsatsız olarak denetimden geçmeden inşa edilmiş pek çok yapıya sahip Diyarbakır'da binaların %7,4'ünün dış sıvası bulunmazken, %4,6'sının iç sıvasının dahi olmadığı gözlemlenmektedir (Bkz. Şekil 3.16, Şekil 3.17, Tablo B.2)

Şekil 3.16 Diyarbakır'da kötü yapılaşma örnekleri
Kaynak: Diyarbakır Master Plan Fizibilite Raporu, 2001.

Şekil 3.17 Gecekondu şeklinde inşa edilen kalitesiz konutlar

3.4 Diyarbakır’da Nüfus Hareketlerine Bağlı Olarak Ortaya Çıkan Mevcut Konut İhtiyacı

Diğer, yer aldığı bölgedeki kentler arasında merkezi bir konumda bulunmaktadır. Bu da kentin fiziki, sosyal ve ekonomik açıdan bir gelişimi içinde olmasını sağlamıştır. Kentsel aktivitelerin gelişimi yanında, sur içi kentini nurlarla sınırlanmış olmasını, kentin yatayda gelişimini engellemiş ve konut ihtiyacının bu bölgede sağlanmasını önlemiştir. Kentin fiziki yapısından kaynaklanan bu kısıtlama sebebiyle, sur içi konut dokusunun önce yoğunluk artışına uğraması ve ardından yıkıntı sürecine girmesiyle, şehrin konut ihtiyacına artık sur içi cevap veremeyecek duruma gelince 1950’li, yıllardan itibaren, küçük çaplı kooperatifler ve örgütsüz bir yapı halinde yap-satçı müteahhitler, sur dışında imara açılan bölgelerde konut üretmek bu ihtiyacı karşılamaya çalışmışlardır. Yeni imara açılan bu bölgelerde, çoğunlukla 1-2 katlı evler veya 3-4 katlı apartmanlar inşa edilmiştir. Bu dönemde yaşanan konut ihtiyacı çözümü bu tür konut modelleriyle 1970’li yıllara kadar devam etmiştir (Sani, 1999).

Ancak konut sunumları, göç ve başka nedenlerle sur içi kent nüfusunun artan konut ihtiyacını karşılamada yetersiz kalmış, sur dışı kent yerleşmelerinde denenmiş olan 1-2 katlı bahçeli evler ile 3-4 katlı apartmanlar yıktırılmış yerlerine çok katlı apartmanlar inşa ettirilerek sorunun çözüleceği düşünülmüştür. Fakat bu yöntem sorunun çözümüne cevap olamamış, Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Diyarbakır’da konut üretimsürecine katılmasını zorunlu kılmıştır (Sani, 1999).

TOKİ 1990-2005 yılları arası olası kentsel gelişmeleri dikkate alarak bölge için yıllık konut ihtiyacının 45.000 olarak tespit etmiştir. Diyarbakır için bu rakamın yıllık 4500 ile 5000 arasında olduğu kabul edilmiştir (Sevinç, 2001, s. 51).

3.5 Bölüm Sonucu

Son yıllarda aldığı göçle yıllık nüfus artış oranını %6,8’e kadar çıkaran Diyarbakır’da bu hızlı büyüme çarpık kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Plansız şekilde büyüyen kentin alt yapı ihtiyacı karşılanamazken, sosyal donatı alanları ile yeşil alanlar yetersiz kalmıştır. Hızla kente göç edenlerin konut ihtiyacını karşılamak üzere herkes bulduğu yere binai inşa etmiş, bunun sonucunda da 300.000 kişilik nüfus

8 metrelik yollara bakan, birbirine bitişmiş 8-9 katlı bina yığınları arasında sıkışmıştır.

Yılda ortalama 5.000 yeni konuta ihtiyaç duyulan Kent Merkezinde planlama ve bu planlara göre gelişme için adımlar atılmış, bununla yeni gelişen bölgelerdeki sorunlar aşılmaya çalışılmıştır. Kentin yerleşik olan kısmındaki sorunların çözümü de yine gelişme alanlarındaki yapılaşma ile çözülebilecektir. Daha çok kooperatiflerce geliştirilen projelerin yaşama geçmesi ile kamu kuruluşlarıca hazırlanan projelerin gerçekleştirilmesi sonucunda kentin yerleşik alanlarından da bu yeni bölgelere geçilecektir. Yerleşik alanlarda yaşanacak bu hareketlilik Belediyeler ve diğer ilgili kamu kurumlarıca, bazı alanların kumulaştırılarak sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar ile kentte duyulan diğer ihtiyaçların karşılanması nı kolaylaştıracaktır.

4. Dİ YARBAKIR’ DA NÜFUS HAREKETLERİNE BAĞLI OLARAK ORTAYA ÇIKAN KONUT İHTİ YACINI N KARŞI LANMASI İ ÇİN ÖNERİ LECEK YÖNTEMLER VE TÜR Kİ YE’ DEKİ MEVCUT UYGULAMALAR İ LE KARŞI LAŞ TI RI LMASI

Dİ yarbakır’ da nüfus artışıyla birlikte ortaya çı kan konut i hti yacını n karşı lanması i çin konut üreti minin ve sahipli ğ inin teşvik edil mesinin gereklili ğ i gibi konut üreti m yöntemlerinin de tartışılması ve bu yöntemlerin geliştirilmesi gereklidir. Bu bağ lamda konut sorunu sadece Dİ yarbakır’ ın de ğ il tüm ül kenin sorunu durumundadır.

Devlet Planlama Teşkilatının VII. Beş Yıllık Kalkınma Planında yer alan kestirimlere göre, plan döneminde Türkiye Genelinde toplam 3.075.000 yeni konuta gereksinim olacaktır. Hızlı kentleşme ve nüfus artışı ile hızla artan ve artacak olan konut gereksinmesini karşılanabilmesi için, VI. Planda, konut üretiminin yanı sıra konut iyeli ğ inin de özendirilmesini, bu amaçla kamuya ek yük getirecek uygun finansman modellerinin geliştirilmesi hedeflemiştir. Burada sözü edilen ‘ ‘ Uygun finansman modelleri’ ’ ne ilişkin bir açıklama bulunmakla birlikte konut üretiminde yeni kaynak yaratılması için küçük birikimlerin kullanılması ve sermaye pazarının geliştirilmesine yönelik kurumsal düzenlemelerin yapılması gerektiğinin önemi belirtilmektedir (Devlet Planlama Teşkilatı web sayfası).

Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, Kalkınmada Öncelikli Yörelere geliştirilecek projeler ile konut üretiminin hızlandırılması hedeflenmektedir. Plan aynı zamanda bu yörelerde, ‘ ‘ başta konut sektörü olmak üzere emek-yoğun projeler’ ’ in uygulamaya konmasını öngörmekte; bu da, bu yörelerde konut üretiminin hızlandırılması hedefi ile bir ölçüde çelişmektedir.

Ayrıca doğal yıkımların önlenmesi ve zararlarının azaltılması yönünde çalışmalar yapılması, konut teknolojisindeki gelişmelerin desteklenerek yaygınlaştırılması, konuta ilişkin var olan verilerin güncelliğinin sağlanması için bir konut bilgi bankası

kurulması, konut sayısını artırılması ve bu sayıların sürekli duruma getirilmesi öngörülmektedir (DPT web sayfası).

Memur ve işçiler ile bunların emeklilerine konut edindirme yardımı yapılması hakkında 3320 sayılı Yasanın uygulanmasında, önceki dönemde, amaçla yönelik uygulamalara geçilememiş olduğu belirtilmekte; fakat uygulamaların, bu plan döneminde nasıl amaçla yönlendirileceğine ilişkin bir öneri bulunmamaktadır.

Son olarak, planda, gecekonduların yasal konut durumuna dönüştürülebilmesi ve sağlanan rantın kamuya aktarılabilmesi için kent yenilenmesine olanak sağlayan ve kendi kendini finanse edebilecek düzenlemelerin yapılması ve belediyelere arsa sağlanmasının yeniden düzenlenmesi amacıyla 775 sayılı Gecekondu Yasasında değişiklik yapılacağı belirtilmektedir (Keleş, 1993, s. 361-362).

4.1. Toplu Konut İdaresi

Türkiye'nin değişen sosyal ve ekonomik koşullar nedeniyle süre gelen konut politikalarına yeni değişiklikler getirmek üzere 1984 yılında Toplu Konut Fonu ve bu fonu yönetmek üzere Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuştur. Türkiye'de 1984 öncesinde ortalama 120.000 olan yıllık konut üretimi TOKİ'nin konut üretimi içinde aktif rol alması ile 1992 yılında 220.000'lere ulaşmıştır. Çeşitli nedenlerle yarımlanmış konutların tamamlanmasında kullanılmak üzere tahsis edilen kredilerle konut üretimindeki sayı 300.000'e ulaşmıştır (Toplu Konut İdaresi web sayfası).

1984-1992 yılları arasında, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın konut üretimindeki payı, yapı ruhsatlarına göre değerlendirildiğinde %25 iken, 1993-1999 yılları arasında bu oran %8'lere gerilemiştir. Yapı kullanma izin belgelerine göre değerlendirildiğinde ise 1984-1992 yılları arasında %49 olan İdare payı, 1993-1999 yılları arasında %7'lere gerilemiştir. Fonun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla başlayan kaynak kaybı, zaman içinde Fon uygulamalarının sektöre sağladığı finansman katkısının aynı ölçüde azalmasına yol açmıştır (TOKİ web sayfası).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görev alanını, konut sorununun çözümüne ve konut sektörünün yönlendirilmesine ilişkin politikaların üretilmesi ve uygulamaların gerçekleştirilmesi oluşturmaktadır. İdarenin bu çerçevede içerisinde

yürüttüğü uygulamalarında; kıt olan kaynağın asıl gereksinim sahibi konutsuz bireylere yönlendirilmesi, konut için kullanılabilir kaynağı arttıracak yöntemlerin geliştirilmesi, bölgeler ve kentler arası dengeli bir dağılımın gerçekleştirilmesi, kentleşmenin maliyetinin düşürülerek ülke ekonomisi ve büyük halk kitlelerinin ödeme güçleriyle uyumlu hale getirilmesi ve kamu yönetimine güvenin artırılması ana öncelikleridir. İdare, uygulamalarında, konut sorununun karışık yapısına cevap verecek nitelikte ve çok boyutlu politikaları yaratıcı, atılıncı, eşitlikçi ve dürüst bir yaklaşımı çerçevesinde yaşama geçirmek çabası içerisindedir.

Bu doğrultuda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın uygulamaları dört farklı model altında tanımlanmaktadır.

4.1.1. Toplu Konut Arsaları Üzerinde Konut Üretimi ve Kredi Desteği

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1987 yılından itibaren kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut yaptırarak bu konutları kredilendirerek yoluyla satışa sunmaktadır. Bu konutların satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olmayan ancak belirli bir birikime sahip orta gelirli ailelerin, gelirlerine uygun ödeme koşulları ile, kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

Bu modelde, konut bedelinin %15 ile %40'lık kısım, hedef kitlenin ödeme gücü göz önüne alınarak peşin olarak tahsil edilmekte, konut bedelinin geri kalan kısmı ise 75 ile 240 aylık vadelerde geri alınmaktadır. Taksit miktarları Ocak ve Temmuz aylarında bir önceki dönemde uygulanan Memur Maaş Artış Oranı'na göre artırılmaktadır (TOKİ web sayfası).

Bu kapsamda, Ankara-Eryaman, İstanbul-Halkalı, İstanbul-Akköy, İzmit-Yahyakaptan, Diyarbakır, Hakkari, Şırnak, Gökçeada, Bozcaada, Samsun, Kars ve Şanlıurfa'da toplu konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir (Bkz. Tablo 4.1)

Tablo 4.1. 1987-1999 döneminde Toplu Konut İdaresi tarafından doğrudan konut üretti mi

	Bitirilen Konut Sayısı	İnşa Halindeki Konut Sayısı	TOPLAM
ERYAMAN 1	4.740		4.740
ERYAMAN 2	3.180		3.180
ERYAMAN 3	3.195		3.195
ERYAMAN 4	4.038		4.038
ERYAMAN 5	3.444		3.444
HALKALI 1	4.310		4.310
HALKALI 2	3.094		3.094
HALKALI 3	4.006		4.006
YAHYAKAPTAN	4.902		4.902
ATAKÖY	2.950		2.950
DIYARBAKIR	2.050		2.050
HAKKARİ	280		280
ŞIRNAK	340		340
GÖKÇEADA	732		732
BOZCAADA	182		182
ŞANLIURFA	474		474
SAMSUN	968		968
KARS	200		200
ŞANLIURFA (NÜVE)	36		36
ADANA (NÜVE)	24		24
TOPLAM	43.145		43.145

Kaynak: TOKİ web sayfası, www.toki.gov.tr

4.1.2 Belediyelere Kredi Desteği

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 1992 yılında geliştirerek uygulamasına geçtiği bu model ile, konut sorununa, arsa, teknik altyapı, sosyal tesisler, çevre düzenlenesi, konut üretimi bütünlüğü içinde yaklaşan bir sistem oluşturularak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yönlendirme ve kredilendirme yoluyla destek vermesi ile belediyeler, konut yaptırımlar ve bankaların işbirliği ile çağdaş, kentsel çevrelerin üretilmesi amaçlanmıştır (TOKİ web sayfası).

Toplu konut bölgelerinde arsa temin ederek konut talebini örgütleyen belediyeler inşa edecekleri üst yapı, altyapı ve sosyal donatı kapsamına giren işler için kredi talebinde bulunabilirler. Belediyelerce teklif edilen Toplu Konut Bölgesi'nde, yatırım, iş ve finansman programının uygunluğu İdarece onaylanmaktadır. Talep edilen krediler İdarece belirlenen inşaat seviyelerine göre kullanılmakta, İdare onaylanmış olduğu kredi taahhüdünü, Toplu Konut Fonunun nakit durumunu göz önünde bulundurarak gerçekleştirmektedir (TOKİ web sayfası).

31 Aralık 1999 itibarıyla 50 adet konut projesine Yatırım Uygunluk Belgesi verilmiş ve toplam 9.771 konut inşaatı tamamlanmıştır. Bu tarihe kadar toplam 56.025 adet konut için 17.195.982.783.000 TL'lik kredi kullanılmıştır (TOKİ web sayfası).

Bu uygulama kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği içinde projeleri sürdürülenekte olan belediyelerden bazıları şunlardır: Adana, Adıyaman, Akhisar, Akşehir, Antakya, Balı, Besni, Bilecik, Bozüyük, Çanakkale, Doğubeyazıt, Erzurum, Eskişehir, Gordes, Gözcüler, Kayseri, Kırklareli, Kırşehir, Kilis, Kütahya, Malatya, Mardin, Nallıdere, Nazilli, Ortakaraören, Patnos, Reyhanlı, Silifke, Siverek, Sungurlu, Şarkışla, Uşak ve Yeniçubuk (Tokman, 1996).

4.1.3 Atıyapılı Arsa Üretimi Projesi

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Beş Yıllık Kalkınma Planları ile belirlenen hedefler doğrultusunda, hızlı kentleşmenin yaşandığı ve konut açığının belirginleştiğı yerleşmelerde, kent planlarına ve gelişmeye uygun alanlarda, Hazine mülkiyetinde olan arsalarla öncelik vererek atıyapılı arsa üretimprojesini sürdürmektedir. Projeye amaçlanan; harita, imar planı, altyapı ve üst yapı projeleri hazırlattırılmış arsaların dar

ve orta gelir gruplarına, kooperatiflere ve organize talep örgütlerine tahsisinin sağlanmasıdır (Tokman, 1996).

Uygulama kapsamında, 1998 yılı sonunda Ordu Yardımlaşma Kurumu Genel Müdürlüğü (OYAK), Türkiye S.S.Yapı Kooperatifleri Merkez Birliği (TÜRKKONUT) ve Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği'ne (TÜRKKENT), Ankara Eryaman Toplu Konut Alanı'nda 1.234.709 m²'lik arsa tahsisi yapılmıştır. Tahsisi gerçekleştirilen arsalar üzerinde yapılan toplu konut projelerinin denetimi yetkisi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir (TOKİ web sayfası).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın VII. Beş Yıllık Kalkınma Plan Dönemi'nde de, piyasa koşulları ile konut sahibi olmayan alt ve orta gelir grubundaki kişiler için alt yapılı ucuz arsa temini için başlatmış olduğu çalışmalar devam etmektedir (TOKİ web sayfası).

4.1.4 Alman Yapı Tasarruf Sandıklarından Sağlanan Konut Kredileri

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ayrıca Almanya'da yaşayan T.C. Vatandaşlarının Alman Yapı Tasarruf Sandıklarından alabilecekleri kredilerin Türkiye'de konut edinmek amacıyla kullanılabilmesi için bu kredilerin Alman Yapı Tasarruf Sandıkları'na karşı garantörlüğünü üstlenmiş bulunmaktadır. Bu şekilde, Almanya'da yaşayan vatandaşların Türkiye'de konut edinmesine katkı ve ülkeye döviz girişi sağlanmaktadır. 1987 yılında başlatılan uygulama ile Almanya'da oturmakta ve çalışma izni bulunan Türk vatandaşlarının Alman Yapı Tasarruf Sandıkları'ndan 100,000 DM'a kadar krediye Türkiye'de konut edinnmeleri halinde kullanmalarına olanak sağlanmıştır. Uygulama kapsamında, Aralık 1999 itibarıyla, 1.882 kişiye kredi sağlanmıştır (TOKİ web sayfası)

4.2 Yerel Yönetimler

Türkiye'de, yerel yönetimlerin, özellikle Belediyelerin konut yatırımları yapmaları olağan değilse de, diğer ülkelerde konut gerksinimini karşılanmasında Belediyeler yatırımcı olarak katkıda bulundukları gibi, düzenleyici olarak da hareket ederler. Türkiye'de 1580 sayılı Belediye Yasası (madde 15/68), Belediyelere ‘‘Ucuz belediye konutları yapmak ve Belediye namına inşaat yaparak, icara vermek’’ görevini vermiştir. Ancak bu görev, belediyelerin isteğine bağlıdır. Dolayısıyla, zorunlu

görevlerini yerine getirip bitirmiş olan belediyeler isteğe bağlı olan konut yapma görevi için kaynak ayırmamaktadırlar ve bütçelerine ödenek koymamaktadırlar (Keleş, 1993).

Ülke geneline bakıldığında konut üretimi konusunda durumsözü edilen şekildeyse de, konut ihtiyacı ve gecekondusorunu bulunan kimi Büyükşehir Belediyeleri ile alt kademeyahabelde belediyelerinde, toplu konut projeleri geliştirilerek uygulanmaktadır (Bkz. Tablo 4.2).

Tablo 4.2 Bazı belediylerce gerçekleştirilen konut projeleri

	TAMAMLANMIŞ KONUT SAYISI	İNŞA HALİNDEKİ KONUT SAYISI	TOPLAM
YUVAMİZMİT KONUT PROJESİ	2815	1654	4469
Akarca 1	2815	-	2815
Akarca 2	-	654	654
Akarca 3	-	1000	1000
ESENKENT PROJESİ	7301	-	7301
İSTANBUL KONUT İMAR PLAN SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	15515	2078	17593
Başakşehir - İkitelli 1	3004	-	3004
Başakşehir - İkitelli 2	2304	-	2304
Başakşehir - İkitelli 3	6050	2078	8128
Kağıthane - Başak Konutları	1274	-	1274
Kağıthane - Teras Evler	280	-	280
Sarıyer - Zekeriyaköy	196	-	196
Hilalşehir, Pendik - Şeyhli	1276	-	1276
Pendik - Dolayoba Sosyal Konutları	842	-	842
Üsküdar - Altunizade, Hilal Konakları	169	-	169
Maltepe - Atayçeşme Konutları	120	-	120

Kaynak: İzmit Büyükşehir Belediyesi, Esenyurt Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi web sayfaları.

1580 sayılı Belediyeler Kanununa ek 5656 sayılı Kanun ile Belediyelere verilen Toplu Konut yapma görev ve yetkilerini Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi adına kullanmak üzere kurulan Toplu Konut Döner Sermaye İşletmesince, Üçkuyu Mvkii'nde 14 hektarlık alan üzerinde toplu konut projesi hazırlanması öngörülmüştür. Belediyeler Yasası'na istinaden kurulan İşletme Yönetmeliği Büyükşehir Belediyesi Meclisince karara bağlanmış ancak henüz Sayıştay'ca onaylanmadığından herhangi bir uygulamaya geçilememiştir (Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanı ile yapılan görüşme, 19.03.2002).

4.3 Konut Kooperatifleri

Zaman zaman duraklamalar, hatta gerilemeler göstermesine karşın konut kooperatifçiliği Türkiye'de önemli biriki m sağlayan denemelerden biri olmuştur. 1960 yılında 1750 civarında olan konut kooperatifleri sayısının, 1990'lı yılların başında 40.000 dolaylarında olduğu tahmin edilmektedir. O tarihlerde konut kooperatiflerinin 80.000, 90.000 üyesi varken, bu sayı, bugün 1.500.000 civarındadır. Konut Kooperatiflerinin konut üretimi'ndeki payı 1980'de %0 dolayında iken, 1990'da %25'e yükselmiştir. Günümüzde, bu oranın %30'un üzerine çıkmış olduğu söylenebilir (Keleş, 1993, s. 311).

Konut Kooperatiflerinin başarılı olduğu ülkelerle bakıldığında, bunlarda göze çarpan ortak özellikler şöyle özetlenebilir:

- 1- Bu ülkelerde, Toplu Konut Kuruluşları adı verilen kuruluşlar, ya konut kooperatifleri, ya kar amacı gütmeyen, ya da sınırlı ölçüde karlarla yetinen kuruluşlardır. Hiçbirinde kar amacı ön planda gelmez. Kamu hizmetini üstlenmiş durumdadırlar.
- 2- Bu kuruluşlar üye sayısı yönünden "Toplu Yapı" terimine hak verecek derecede büyük çapta kuruluşlardır. Büyük çaptaki inşaat işletmelerinin küçük işletmelere kıyasla sağladıkları üstünlüklerden yararlanırlar.
- 3- Başarıları her yerde, aynı zamanda akçal kolaylıklar da 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 verne (ikraz) biçiminde olabildiği gibi, sübvansiyon, ya da başka kaynaklardan sağlanacak kredilerin güvenceye (kefalete) bağlanması biçiminde de olmaktadır.

- 4- Akçal yardımsağlayan kuruluşların varlığı kadar, bu kuruluşlardan toplu yapı kuruluşlarının, başkalarına oranla öncelikle yararlanma olanaklarının bulunması da önemlidir.
- 5- Toplu Konut Kuruluşları, yerel ihtiyacın bulunduğu yerlerde kurulan yerel birimler olarak kalır, bölge ve ülke ölçüsünde de örgütlenirler.
- 6- 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 kurallarına katkılığının bu alandaki rolü büyüktür.
- 7- Kooperatifler dahil, toplu konut kuruluşları üzerinde devletin yakın ve sürekli bir denetimi vardır. Bu denetimi her basamağındaki örgüt ve kamu yönetimi tarafından, bu kuruluşların uygulayıcısı, akçal ve yönetimsel etkinlikleri üzerinde yapılır. Spekülasyon yollarının her türlü önlemlerle kapatılması da bu denetimin özünü oluşturur. (Kelç, 1993, s. 321)

4.4 Bölüm Sonucu

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, üstlenmiş olduğu görevler açısından, konut konusunda sektördeki tek sorumlu kamu kuruluşu durumundadır. Fonun, konut sektörüne yaptığı finansman katkısındaki yıllar itibarıyla görülen azalmayla İdarenin, ülkenin konut sorununun çözümüne ve konut sektörünün yönlendirilmesine ilişkin üstlendiği rol göz önüne alındığında, Genel Bütçe kapsamına alınan Fon kaynaklarının yeni den gözden geçirilmesi ve devletin kontrolündeki diğer olanaklar kullanılarak konut sektöründeki kamu desteğinin artırılmasının doğru olacağı düşünülmektedir (TOKİ web sayfası).

Kamunun konut piyasasında yönlendirici ve denetleyici olması gerekliliği göz önüne alındığında, bundan böyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın sistemindeki eksiklikleri

gideren ve konut piyasasının gelişmesine katkıda bulunabilecek etkin politikalar üreten bir rol üstlenmesi önem kazanmaktadır. Konut sektörünün ve sektöre yönelebilecek etkin politikaların oluşturulması ve uygulanması ise, öncelikle sektöre yönelik finansman kaynaklarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

Diyarbakır'da yaşanan konut sorununun çözümünde merkezi kararların değil kent için geliştirilmiş, yerel yönetimlerle işbirliği içinde, hedef grubu iyi tanımlayan ve çözüme katılımı sağlayan, hedef grubun farklı alt gruplarına tasarım ve ödeme seçenekleri sunan, özel konut programlarının geliştirilmesi gerekmektedir. Toplu Konut İdaresi'nin, Güneydoğu Anadolu Bölgesi Alt Gelir Grubu Konut Projesi kapsamında Diyarbakır'da gerçekleştirdiği 2050 konutluk bu ilk adım konut sorununa özel bir yaklaşımı geliştiren ilk proje olmakla birlikte, tekrarlanamamıştır. Diyarbakır'da konut sorununun çözümünde özel yaklaşımlar ve özel konut programlarının geliştirilmesinin yanında yapı kooperatiflerinin de desteklenmesi gerektiği unutulmamalıdır. Kent Merkezinde, bugüne kadar konut ihtiyacının karşılanmasında önemli rol oynayan yapı kooperatiflerinin yaşadığı sorunlar dikkate alınmalı, bu sorunların çözümü için yöntemler araştırılmalıdır.

Belediyelerin, konut ihtiyacı konusunda imar politikalarının olması ve geliştirilecek projelerin yaşama geçirilmesi de konut sorununun çözümü konusunda esas teşkil etmektedir. Çankaya Belediyesi'nin Dikmen Vadisi, Esenyurt Belediyesi'nin Esenkent örnekleri Belediyelerin konut üretimi konusunda yapabileceklerine birer örnek olurken, Diyarbakır, Üçkuyu mevki toplu konut alanı ilan edilmiş, ancak bu konuda bunun ötesine gidilememiştir. Halen önemli bir bölümü Hazineye geri kalanı ise şahıslara ait olan Üçkuyu mevkiinde Büyükşehir Belediyesi'nce ucuz konut projesi geliştirilmiş ancak Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce oluşturulan söz konusu proje ile ilgili yönetmelik halen Sayıştay'ca onaylanamamıştır.

Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi'nce kurulan Toplu Konut Döner Sermaye İşletmesi'nin onaylanmasının ardından Üçkuyu Mevki için hazırlanan ucuz konut projesi yaşama geçirilebilecektir. 14 ha'lık alan üzerinde tasarlanan projenin uygulanması yapı kooperatiflerince yapılırken, transfer bölgelerinin oluşturulabilmesi kolaylaşacak ve böylece yoğun yapılaşma sürecinde beton yapıları konumuna gelen bölgelerde kentsel dönüşüm projeleri hazırlanarak hayata geçirilebilecektir (Diyarbakır Kentsel Dinamikleri Araştırma Raporu, 2001).

5. KONUT FİNANS MANI

5.1. Türkiye’de Konut Finansmanı

Konut ihtiyacı nı karşılamak üzere, i mar planlarına uygun şekilde projeler geliştirerek konut inşasını sağlamak sorunun öne mli bir bölümünü çözerken, di ğer taraftan bu konutları satın alabileceklerin gereksini m duyacakları finansman kaynakları nın yaratıl ması da sorunun çözümünde esas maddelerden biri ol mak durumundadır. Türkiye’de konut inşa etmek günümüzde çok kolayken, orta ve alt düzey alıcılar için konut satın al mak neredeyse i nkansız durumdadır. Günümüzde konut edinebilmek için finansman kaynağı olabilecek pratik olarak işleyen herhangi bir organizasyon veya yöntemin ol uşturulma m ş ol ması, bireyin yaşama boyunca nakit biriktir mesi ni ve biriken tüm bu nakti ile konut edinmesini gerektir mektedir. Bankalar tarafından verilen bireysel krediler halk ın büyük çoğunluğu için cazip koşulları sağla mazken, çeşitli yasalarla ol uşturul maya çalışılan ucuz konut alanları ve ucuz konut kredisi sağla ma yöntemleri ise yaşa ma geçirile ne mektedir.

5.1.1. Enlak Kredi Bankası

Türkiye Enlak Kredi Bankası, 1980’lere değ in, Türkiye’de konut denil di ği nde akla ilk gelen Devlet Bankası dı. Bankanın kuruluş amacı, konut sahibi ol mayanlar için ucuz konut yaptırmak, bu amaçla, ipotek karşılı ğ nda konut kredisi vermek, yapı yapıp sat mak ve yapı gereçleri sanayii alı msatım ile uğra ş maktı. 1945 - 1985 arasındaki 40 yıl boyunca oynadı ğ i potek kredisi verentek kamu bankası rol ünü, son yıllarda oyna ma mıştır. Sadece, ‘ ‘ Yuva Kredi si’ ’ adı yla serbest pi yasa faizleri ne yakın bir faizle, konut sahibi ol mak isteyenlere konut kredisi ver miştir.

Türkiye Enlak Kredi Bankası, kurul du ğ u günden bu yana, gerek bireylere doğrudan doğruya, gerekse kooperatiflere ver miş ol du ğ u kredilerle, 500.000’e yakın konut un yapıl masını sağla mıştır. Bankaca yaptırılan veya yapıl ması desteklenen yıllık

ortalama konut sayısı 20.000 kadardır. Bu sayı, yıllık konut üretiminin onda biri kadardır (Keleş, 1993).

Bugüne kadar 85.000 konutu kendisi doğrudan üreten ve halen 35.000 konutun yapımını sürdüren Enlak Bankası, yalnızca 1981'den bu yana, 4 yıl içinde 60.000 kişiye konut kredisi vermiştir. Ne var ki, bu kurumun gerek kredilendirdiği, gerek doğrudan ürettiği konutların dar gelirli, konutsuz aileleri konuta kavuşturmaya ne ölçüde katkıda bulunduğu tartışmalıdır. 1989'dan başlayarak Bankanın doğrudan konut üretimine çok fazla ağırlık verdiği görülmüştür. 1988 - 1992 arasında Bankanın açtığı krediler iki kat artarken aynı dönemde doğrudan konut üretimi için ayrılan kaynak dokuz kat artmıştır (Keleş, 1993, s.308).

Dar gelirlielerin konut edinebilmesi için kredi sağlayan ve bu amaçla kurulmuş olan Enlak Kredi Bankasının bu rolünü ne kadar oynadığı tartışmalı iken Banka 2001 yılında, ülkedeki bankalarda yapılan yeni düzenlemeler sonucunda kapatılmıştır.

5.1.2. 775 Sayılı Gecekondu Yasası

775 sayılı Gecekondu Yasası ile gecekondu alanlarının hem ekonomik ve toplumsal hem de kent sorunlarının çözümü amaçlanmaktadır. Söz konusu Yasa bu çerçevede çeşitli çözüm yolları önermektedir. Bunlar gecekondu bölgelerinin saptanması, arsa yardımları ve gecekondu fonları şeklindedir (Ççek, 1996).

5.1.2.1. Arsa Yardımları

İlgili Yasaya göre, belediyeler, çeşitli yollardan arsa edinmeye, bu arsaları, yasanın amaçlarını gerçekleştirmek üzere kullanmaya yetkilidirler. Yasa kimlere arsa verileceğini de ayrıntılı olarak göstermiştir. Belediyeler üç ayrı yoldan arsa edinme hakkına sahiptir. İlki, belediye veya komşu alanların sınırları içinde bulunan, Hazine'nin, il özel yönetimlerinin ve katma bütçeli dairelerin elinde, ya da devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan topraklardır. Yasa bu arsaların bedelsiz olarak belediyelere verilmesine olanak sağlamaktadır (Ççek, 1996).

İkinci kaynak, Vakıflara ait arsa ve arazilerdir. Yasa, Vakıflara ait, üzerinde yapı bulunsada, bulunmasada taşınmaz malların, gecekondu yasasındaki amaçlar için

kullanıl mak üzere belediyelere devrinin sağlanmasında bir sakınca gör mektedir. Söz konusu Vakıf taşınmaz mallarının belediyelere devri için

- a- Kent planında belli bir kamu kullanı mına ayrılmamış olmaları
- b- Eski yapı niteliğ i taşı namları
- c- Vakıflar yöneti mine bedeli ödenerek alınmaları, koşulları getiril miştir.

Belediyelerin konut sorununu çözmek üzere, arsa miktarlarını artıracak bir diğ er yöntem ise yerel yöneti mlerin kendi imkanları ile şahsa ait arsaları kamulaştır malarıdır (Ç çek, 1996).

5.1.2.2 Gecekondu Fonları

Arsa yardı m görenlerin konut ihtiyaç larının karşılanabil mesi için Gecekondu Yasası çeşitli yardı mlar öngör mektedir. Bunlardan en önemlisi gecekondu fonundan maddi yardı mver mektir. 775 sayılı Yasa biri belediyelerin, diğ eri ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı nın deneti minde ol mak üzere iki ayrı fon kurul masını öngör mektedir. Her iki fonun kullanıl ma amaçları aynı ol masına karş ın kaynakları farklıdır (Abacıoğ lu, 1994). Belediyelerin ayracağı fonun kaynakları:

- 1- Arsa satış ve kiralama gelirleri
- 2- Gecekondu bölgelerine getirilecek kamu hizmetlerinden yararlanların sağlayacağı çeşitli vergiler
- 3- Her yıl %1’den az ol maması koşulu ile, Belediye bütçelerinden ayrıl mak zorunda olunan bölüm
- 4- Asker ailelerine yardı mlan arta kalan kısım
- 5- Devlet bütçesi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bütçesinden yapılacak aktar malar
- 6- Bu fondan ödenecek kredilerin geri ödenecek taksitleri
- 7- Fonda birikecek paranın faiz geliri
- 8- Başka yasalarla fona sağlanacak gelirler ve bağışlar

Belediyelerin deneti minde olan bu fonla yapılabilecekler başlıca üç kümede toplanmaktadır. Birincisi, arsa satın al mak, dar gelirli için ucuz konut üret mektir. İkinci ise gecekondu iyleştir mek ve önleme bölgelerine götür ülm esi gereken kamu hizmetlerini götür mektir. Son olarak da yapılabilecek olan, belediye bütçesinin

karşılayamadığı durumlarda, gecekondü bölgelerinin saptanabilmesi, haritaların hazırlanarak projelendirilmesini yapmasıdır (Abacıoğlu, 1994).

775 Sayılı Yasa kapsamında oluşturulması öngörülen Bayındırlık ve İskan Bakanlığı denetimindeki fonunun kaynakları:

- 1- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bütçesine her yıl konan ödenek
- 2- Fondan kredi alacaklarının, kredi miktarının dörtte birini yatırdıkları banka hesabı olan ortaklık payı.
- 3- Kredilerin geri ödenen faizleri
- 4- Bayındırlık ve İskan Bakanlığına ait arsaların kira ya da satış bedelleri
- 5- Fonda biriken paranın faizi
- 6- Başka yasalarla fona aktarılabilecek para
- 7- Bağışlar ve yardımlar

Söz konusu fon ile yapılabilecekler:

- a- Konut yapacak ya da konutunu onaracak olanlara kredi verilmesi. Bu kredinin süresi 20 yıldan uzun, faizi ise %5'ten az olamaz,
- b- Gecekondü bölgelerinin, devletçe karşılanması öngörülen kimi hizmetler için malzeme yardımı, teknik yardımyapılması ve dar gelirli için konut üretimi,
- c- İyileştirme ve önleme bölgelerinin kamu hizmet ve tesislerinin tamamlanması,
- d- Gecekondü Yasası uygulamaları için, belediyelere yardımyapılması

Sonuç olarak, gecekondü bölgelerinde köklü gelişmeler sağlamak amacıyla ile kurulan bu fonlara büyük umutlar bağlanmış ise de, gecekondü fonlarında büyük bir gelişme izlenmemektedir. Bu uygulamada, kaynaklardan para toplamakta karşılaşılan sorunların ötesinde kaynakların yeterince zengin olmaması da gelişmesini engellemektedir.

5.1.3. Bankalardan Alınabilecek Bireysel Krediler

Gerek özel, gerekse de devlet bankalarının verdiği konut kredisi olarak adlandırılan bireysel krediler konut edindirmeye amacı taşısa da dar ve orta gelirli için konut finansmanını sağlamaktan uzak bulunmaktadır. Kredilerin ortalama 24 ay gibi bir vadeyle sağlanması ve kredi faizinin ortalama aylık %4,75 gibi bir rakam olması bu kredileri caydırıcı kılmaktadır (Bkz. Tablo 5.1).

Tablo 5.1. Bankaların sağladığı bireysel kredi maksimum vade ve faiz oranları

Banka	Vade (ay)	Aylık Faiz Oranı (%)
Yapı Kredi	24	4,75
İş Bankası	36	4,95
Akbank	24	4,95
Pamukbank	60	4,95
Vakıfbank	18	4,95
Toprakbank	18	9,50
Fibansbank	24	5,40
HSBC	24	4,60

Kaynak: İlgili bankaların web sayfalarından alınmıştır.

5.1.4 Toplu Konut Tasarruf Sistemi

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel amaçlarından biri, uygulamakta olduğu finansman ve üretim modellerinin zenginleştirilmesi ve çeşitlendirilmesidir. Bu amaç doğrultusunda hazırlanan, Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği, 11 Temmuz 1995 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Toplu Konut Tasarruf Sistemi, bir yandan konut maliyetinin kredi dışında kalan bölümünün şahıslar tarafından öz kaynak olarak biriktirilmesini sağlamakta, diğer yandan birikim tutarı kadar kredinin verilmesini güvence altına almaktadır. Dünyada çeşitli örnekleri başarıyla uygulanmakta olan bu sistemin Türkiye'de konut finansmanı alanında önemli bir yenilik ve atılım anlamını taşıdığı kuşkusuzdur. Ancak, sistemin başarı ile kendi kendini finanse eder hale gelebilmesi için yeterli talep oluşması ise sisteme duyulacak güvene ve özellikle orta ve uzun vadede ülkenin ekonomik istikrarına bağlıdır.

Uluslararası uygulamalar da göz önünde bulundurularak sürdürülenekte olan mevzuat ve finansal altyapı çalışmalarının sonuçlanmasıyla sistemin uygulamaya geçirilmesi planlanmaktadır.

5.2 Diyarbakır'da Konut Finansmanı

Konut edinmek için gerekli finansman kaynakları olarak kabul edilen ve bankalarca verilen Bireysel Kredilerinin, gerek kısa vadeli oluşları gerekse de yüksek faiz oranlarına sahip olmalarından dolayı, Türkiye genelinde olduğu gibi Diyarbakır'da da konut finansmanı sorununu çözmekten uzak bulunmaktadır.

Bayındırlık Bakanlığının yakın gelecekte, sorunun çözümü için mevcut bir projesinin ve kullanılabilir bir gecekondu fonunun olmadığı görülmektedir. Bununla birlikte, Büyükşehir Belediyesiince kentin batısında, Haziğ Karayolu kenarında bulunan Üçkuyu Toplu Konut Alanı ucuz konut alanı ilan edilerek bu bölgenin projelendirilerek inşası, satışı esnasında da ucuz kredi sağlanması amacı ile Toplu Konut Döner Sermaye İşletmesi kurulmuştur. İşletmenin bütçesi oluşturulurken Belediye bütçesinden ek kaynak ayrılması, ayrıca 775 Sayılı Gecekondur Yasasında geçen, gecekondur kaynaklarının kullanılması düşünülmüştür.

1580 sayılı Belediyeler Kanuna ek 5656 sayılı Kanun ile Belediyelere verilen Toplu Konut yapma görev ve yetkilerini Belediye adına kullanmak üzere kurulan Toplu Konut Döner Sermaye İşletmesi ilgili yönetmelikle, doğrudan Büyükşehir Belediye Başkanına bağlı bulunmaktadır. Döner Sermaye İşletmesinin görev ve amaçları (Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Toplu Konut Döner Sermaye İşletmesi, Döner Sermaye Yönetmeliği, 2000):

- 1- Ucuz konut projeleri hazırlamak, Belediye adına inşa ederek kiraya vermek.
- 2- Yapılacak konutlar için arsa temin etmek, bu parsellerin altyapı çalışmalarını yapmak.
- 3- Ucuz konutlar inşa etmek için yapı kooperatifleri ile işbirliği içine girmek.
- 4- Döner Sermaye İşletmesini yönetimini üstlenmek.
- 5- Kiralamaya satın alma, tahsis, takas ve bağış yolları ile ihtiyacına uygun gayrimenkul yada menkul alımları yapmak.
- 6- İhtiyaç fazlası menkul yada gayrimenkullerin satışını, takasını, tahsisini veya kiralanmasını sağlamak.
- 7- Başvuruda bulunan alıcıların arsa, konut ve işyeri tahsisini veya kiralanmasını sağlamak.
- 8- Arsa, konut ve işyeri tahsis yapılan, satılan yada kiralaanan kişi ve kuruluşlardan arsa, altyapı, konut ve işyeri bedellerini bu yönetmelik ve diğer belediye mevzuatı hükümleri uyarınca tahsil etmek.
- 9- Yerleşme alanlarının belirlenmesi, bu alanların döner sermaye işletmesi adına uygun görülen yöntemler ile temini ve arsa haline getirilmesi işlemlerini yürütmek.

- 10- İnşaatların projelerine uygun yapıp yapılmadığını bizzat işletme olarak veya Belediye'nin ilgili birimleri ile müşavir firmalar aracılığı ile denetlemek, denetletmek.
- 11- Üretilecek olan konutlar ile alışveriş merkezleri ve sosyal alanların kiralanma ve satış organizasyonunu yapmak veya uygun görülecek kişi ve kuruluşlar eliyle yaptırmak.
- 12- Yapılacak konutlarla yada diğer yapılarla ilgili her çeşit kredi, finansman kaynakları temini konularını, Büyükşehir Belediyesi Meclisinden alınacak yetki ile bizzat veya uygun bulunacak müşavir firmalar aracılığı ile gerçekleştirmek.

Büyükşehir Belediyesi'nce 2000 yılında kurulan Toplu Konut Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliği kapsamında inşa edilecek konutların düşük maliyetli olması esas alınmıştır. Ancak kentsel rantın da oluşturulması, belediye uygulamalarına kaynak yaratılabilmesi ve farklı gelir gruplarına da hitap edebilmesi için belli ölçüler içerisinde yüksek nitelikli konutlara da yer verilmesi planlanmaktadır. Konut tiplerinin ve tahsis şeklinin belirlenmesinde, projede yararlanılacak kredilerin kullanı masaları, alıcıların öz kaynak kapasiteleri ve belediye'nin projeye katılma modelinin dikkate alınması düşünülmüştür. Döner Sermaye İşletmesi'nce belirlenen bedellerin tahsil süresi 20 yıldan uzun olamamaktadır. Taksitli satışlarda faiz uygulanması esas olup, uygulanacak faiz oranları ile koşullarının, projenin özellikleri de dikkate alınarak belirlenmesi karara bağlanmıştır.

Diyarbakır'da konut sorununun çözümü için, ucuz konut üretmek ve kar amaçlı gütmeyen alıcılara satmak ve kiralamak amacıyla Büyükşehir Belediyesi'nce Kurulan Toplu Konut Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliği halen Sayıştay'ca onaylanmadığından Belediye Meclisi'nin almış olduğu bir karardan öteye gidememiş bulunmakta ve 2000 yılından bugüne, 2 yıldır onaylanmak üzere incelenmektedir (Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi, İmar Daire Başkanı ile yapılan görüşme, 19.03.2002).

5.3 Amerika Birleşik Devletleri'nde Konut Finansmanına Yönelik Bir Yöntem Tartışması (Mortgage)

Türkiye'de konut sorununun önemli sebeplerinden biri olan finansman kaynaklarının yetersizliği; yasal olmayan konutlarda yaşayan bireylerin önemli bir bölümünün

konut edinecek yeterli maddi birikimlerinin bulunması, günümüzde ancak çok az sayıda kişinin direkt konut satın alabilecek miktarda birikime sahip olması, ülkede konut satın almayı zorlaştırmakta ve barınma ihtiyacını yasal olmayan yapılaşma ile çözmeye noktasına götürmektedir. Amerika Birleşik Devletlerinde bu sorun satın alınan konutun ipotek edilerek kredilendirilmesi ile çözülmüştür.

İpotek (mortgage) yöntemiyle, satın alınan konut ipotek edilerek ilgili kuruma geri ödemesi yapılmaya başlanmaktadır. Geri ödeme süresi 40 yıla kadar uzayabilmektedir. Bu yöntemle alınan kredinin miktar ve geri ödeme süresi taraflarca karşılıklı olarak belirlenebilmektedir. Bu durum bireyin ödeme gücü göz önünde tutularak karşılıklı anlaşma sonucu zamana yayılır ve bu durum alınan kredinin miktarını faiz anlamında etkiler. İpotek yönteminin uzun vadeli banka kredisinden ayrılan en önemli farkı belirli bir kesim veya bölge, proje göz önüne alınmadan isteyen herkesin konut edinmek için başvurup alabileceği ve konut için kullanabileceği bir kredi yöntemi olmasıdır (Fannie Mae web sayfası).

ABD’de 1938 yılında yaşanan ekonomik kriz döneminde, konut endüstrisinde yaşanan durgunluğu kırmak, ülkede konut konusunda verilmiş vaatleri yerine getirmek ve konut kredisi sağlayabilecek durumda olan özel sermayeye güvence vererek isteksizliği kırmak amacıyla ipotek (mortgage) yöntemi geliştirilmiş ve kredinin alınarak dağıtılması için Fannie Mae adı altında Amerikan Ulusal Konut İdaresi’ne bağlı bir işletme kurulmuştur. Fannie Mae ilk kurulduğunda sadece Ulusal Konut İdaresi’nin kredilerini alıp ipotek yöntemi ile dağıtırken, 1968 yılında ikiye bölünmüştür. Ginnie Mae adını taşıyan bölüm resmi acente olarak kalıp özel programların yaşama geçirilmesi ile sorumlu kalırken, Fannie Mae özelleştirilerek sadece Ulusal Konut İdaresi’nin değil özel sermayenin de sağladığı konut kredilerini alarak tüm ülkedeki konut edinmek isteyenlere finansman kaynakları yaratan bir kuruluş haline gelmiştir. 1970 yılında kurulan Freddie Mac adlı işletme de yine Fannie Mae’in paralelinde gelişmiş ve aynı şekilde konut için finansman kaynakları bulan bir kuruluş olarak ülkenin bu konudaki ikinci şirketi olmuştur (Fannie Mae web sayfası).

İpotek yöntemi ile finansman kaynakları bulan bu şirketler; bankalar, özel veya resmi konut finansman acenteleri vb. kuruluşların oluşturduğu kredi piyasasından ipotek yöntemi ile kredi almakta, ancak bu krediyi konut almak isteyenlere nakit olarak

direkt vermek yerine mülkün sahibi olan kişi yada kuruma kontakt sağlamaktadır. Aynı zamanda New York Borsasında'da yer alan bu yatırımçı işletmeler, sermayelerinin borsa içindeki sürekli sirkülasyonu ile de gelişmektedirler (Fannie Mae web sayfası).

Fannie Mae ve Freddie Mac, ipotek yöntemi ile konut kredisi sağlayarak Amerikan konut endüstrisinin kalbi konumuna gelmişlerdir. Sadece Fannie Mae 1968'den bu yana 43 milyon kişiyi ev sahibi konumuna getirmiştir. Bu şirketlerin her yıl sağladıkları konut kredisi o yıl için önceden belirlenirken, 2002 yılı için sağlanacak kredilerde, ilk kez kredi alacaklar için maksimum limit \$300.700 olurken, ikinci kez başvuracaklar için \$150.350 olarak belirlenmiştir. Ancak aynı kredi limitleri Alaska, Hawaii ve Virgin Adaları için %50 artırılabilir (Fannie Mae web sayfası).

Türkiye'de de özellikle Vakıflar Bankası ve Toplu Konut İdaresince araştırılan ipotek kredisi yönteminin, konut edinmek için ihtiyaç duyulan finansman sorununun çözümünde önemli rol oynayabileceği düşünülmektedir.

5.4 Bölüm Sonucu

Konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modelleri geliştirilmesi günümüz Türkiye'sinde ertelenebilir bir duruma gelmiştir.

Devlet Planlama Teşkilatının VII. Beş Yıllık Planında, konut arz ve talebine yeterli kaynak sağlamak üzere sermaye piyasası içinde faaliyet gösterecek konut kredisi açabilecek kurumların oluşturulması ve bankalar sisteminin bu amaçla yeniden düzenlenmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu şekilde bir yapılanmanın, konut sorununun çözümü ve doğru kentleşme konusunda önemli gelişmeler sağlayacağı açıktır. Amerika Birleşik Devletlerinde İpotek (Mortgage) Kredisi adı ile verilen konut kredisine benzer finansman kaynakları yaratılmalıdır. Ancak bu konuda Fannie Mae benzeri kurumlara ihtiyaç duyulduğu unutulmamalıdır. Günümüz Türkiye'sinde bankaların tek başına bu kadar büyük birer finansman kaynağı olmayacağı bilinmekte, bunun için farklı garantör kurumlara ihtiyaç duyulmaktadır.

Türkiye’de yaşanan konut için finansman kaynağı sorununun çözümünün gerekliliğinin yanı sıra Diyarbakır özelinde de yerel yönetimlerce oluşturulmaya çalışılan konut kredileri Devlet tarafından desteklenmeli, Üçkuyu Toplu Konut Alanının ucuz konut alanı olarak yapılanması ve belediyece kredilendirilebilmesi için olanaklar sağlanmalıdır.

6. SONUÇ

On sekizinci yüzyılın ikinci yarısında İngiltere’de başlayan ve giderek Avrupa ve Amerika’ya yayılan endüstri devri ni, kırsal bölgelerden kentlere akınlara neden olmuştur. İçinde bulunduğumuz yüzyılda kentleşme, geri kalmış ve gelişmekte olan ülkelerde en önemli sosyal ve ekonomik sorunlardan birisi olmuş, bu sorun giderek kentsel dokuya da yansımıştır.

Türkiye’de, konut ihtiyacının artması ve konut açığı, kırsal alanlardan kentsel alanlara göçün ve hızlı nüfus artışının doğurduğu hızlı kentleşmenin sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Hızlı kentleşmenin sonucu kentlere yeni gelenler, gerek bu kentlerdeki konutlarda kazanca sahip olmaları ve gerekse kentlerdeki konut arzının, talebi karşılamaması nedeniyle, konut gereksinimlerini kendi olanakları içinde çözümlenmeye zorlamıştır. Ekonomik olarak toprağa bağlı olan ve gelir kaynaklarını önemli oranda yitiren bu grup, geniş çaplı bir gecekondulaşma süreci başlatmıştır. Surdiplerinde ve kent çeperlerinde gelişen gecekondu alanları plansız ve denetimsiz oluştuklarından altyapı ve sosyal donatılardan yoksun bulunmaktadırlar.

Diyarbakır, son yıllarda kırsal alandan aldığı büyük boyutlardaki göçler sonucunda aşırı bir kentsel büyüme olgusuyla karşılaşmıştır. 1990 yılında 380.000 civarında olan nüfus 1997 yılında neredeyse iki katına çıkmıştır. Kentin karşı karşıya kaldığı büyüme baskısı bu kadar büyükken mevcut konut sayısı ile kentsel fiziki altyapının bu boyutlardaki bir büyüme yi kaldıramayacağı da bilinmektedir. Kentin bugüne kadar aldığı göçün yanı sıra kentsel dönüşümde kırılma noktası olarak kabul edilen, GAP’ın tamamlanacağı 2005 yılına kadar nüfus artışının hızla devam etmesi beklenmektedir. GAP içerisinde proje dolayısıyla göç edecek olan nüfusun iskan sorunu çözümlenmediğinden, konunun incelenerek tüm olasılık hesapları dahilinde çözüm yollarının araştırılması gereklidir. Dolayısıyla gelecek nüfus için yerleşim alanları belirlenmeli, gerekli sosyal donatıların yerleri seçilmelidir. Ayrıca ‘slam’ bölgeleri olarak kabul edilebilecek olan gecekondu alanlarında yaşayanlar için

kentsel dönüşüm projeleri üretilmelidir. Yeni yerleşim alanlarında doku oluşturulurken ‘‘Avlulu Evler’’ de modül olarak alınmalı, insanların yaşam alışkanlıklarına cevap verebilecek konut tipleri araştırılarak çözümler geliştirilmeli ve alternatif konut tipleri yaratılabilir.

Diyarbakır’da yaşanan konut ihtiyacının yanı sıra, altyapıdaki yetersizlikler de kent yaşamını olumsuz yönde etkilemektedir. Kentin denetimsiz gelişmesi, etkin bir şekilde kullanılması gereken yakın çevredeki arazilerin, doğal kaynakların ve tarihi değerlerin hatalı kullanımı da beraberinde getirmektedir. Kentin doğal bitki örtüsünden, yer altı kaynaklarına kadar peyzajın yetersiz olduğu, bilinçsiz ve sistemsizlikle uygulandığı görülmektedir. Diyarbakır’da kişi başına düşen yeşil alan miktarı 0,5 m² iken bu rakam Türkiye standardı ve uluslararası standart olan 10 m²/kişi rakamına çıkarılmalı, kentsel yeşil alan dağılımı yapılırken bu oran göz önünde bulundurularak planlanmalıdır.

Kent merkezinde, nüfus sürekli olarak artarken, oluşan konut ihtiyacının giderilmesi için acele şekilde yapılan yasal olmayan denetimsiz konutlar, kentteki konutların sayısını da nicelik olarak arttırırken nitelik olarak düşürmektedir.

Diyarbakır’da doğru bir şehirleşme ve konut sorununun çözümü için gerekli olan öncelikle göçün önlenmesidir. Genel olarak göçün iki nedeni bulunmaktadır:

- 1- Kentin çekici gücü
- 2- Kırın itici gücü

Göçün önlenmesi, göç edenlerin asıl geldikleri merkezlerin, çekici hale getirilerek yaşam için gerekli tüm ihtiyaçları karşılar duruma getirilmesi ile gerçekleşebilir. Yaşanılan yerler yaşam için gerekli ihtiyaçlara cevap verebildiği sürece insanlar yaşadıkları yerlerden başka merkezlere göç etmezler.

Diyarbakır’da konut sorununun çözümü için atılması gerekli ilk adım göçün önlenmesi olurken, diğer taraftan da konut sorunu ana hatlarıyla ele alınmalıdır. 1995 yılında, Almanya’da, Hamburg Teknik Üniversitesi’nde, Ulusal İskan Enstitüsü tarafından düzenlenen, Habitat I Vancouver 1976 deklarasyonunun kabul edilen içeriği üzerine düzenlenen panelde, ‘‘Dünyadaki uygulamalar ve izlenen konut politikalarının, işlevi olan ve yeterli sağlık koşullarını bünyesinde ihtiva eden bir konuta ulaşmanın yolu, devletin konut politikası içinde, yerel güç kurumlarıyla

beraber aktif bir rol alarak, ihtiyaç sahiplerinin özelliklerine uyabilen konut üretim süreci içinde, öncelikli olarak görev almalarının gerekliliği' düşüncesi ortaya konulmuştur.

Konut sorununun çözümü için bu görüşün gerekliliği kabul edilmesine rağmen, bunun Diyarbakır özelinde pek te gerçekçi olmadığı görülmektedir. Tamamen GAP İdaresi'nin denetiminde olan yerel yönetimler, konut sorununun çözümü için etkin hale getirilmenin ötesinde etkisiz hale getirilmişlerdir. Parsel boyutundan, en büyük boyuta kadar, Uygulama İmar Planı ile ilgili her kararı, GAP idaresine onaylatması gereken yerel yönetimlerin daha fazla yetkinleştirilmesi ve konut sorununun çözümünde rol alabilmesi gereklidir.

Diyarbakır özelinde konut sorununun çözümü için öncelikli olan gecekondualanları için acil eylem planı hazırlanmasıdır. Hazırlanması gereken bu acil eylem planında altyapı ve konut sorununa öncelik verilmesi, projenin amacı ve kimini için yapıldığı iyi teşhis edilmelidir. Projenin uygulanması aşamasında da etkilenenler bu sürece dahil edilmelidir. Yine bu ıslah projesi çerçevesinde düşük gelirli için konut üretimi amacıyla Gecekondu Bölgeleri oluşturulmalıdır. Söz konusu bölgelerin oluşturulmasında, projelendirilme ve kredilendirilmesinde de yerel yönetimler aktif rol almalıdırlar. Uygulama esnasında etkilenenler tarafından herhangi bir dirençle karşılaşmak, hatta desteklerini almak için sevk alanları oluşturulmalıdır. Uygulama yapılacak alanlarda yaşayanlar kira karşılığı bu sevk alanına taşınabilmelidirler.

Kente gelecek ve kentte gelişecek olan yeni nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek sosyal donatıları, yeşil alanları ve çeşitli ortak yaşam alanlarının, konut alanları ile beraber yaratılması da gerekmektedir. Yeni nüfusun yerleşme sürecinde, karışmalar ve çarpıklıkların yaşanmaması için tedbirler alınmalı, oluşturulacak bu alanların alt yapıdan yeşil alan dağılımına kadar tüm projeleri geliştirilmelidir.

Kentte mevcut olan çok katlı yapılaşma eğiliminin önüne geçmek için yeni yerleşim alanlarında düşük yoğunluklu, sosyal donatıları ve yeşil alan dağılımı bakımından çağdaş, yaşanabilir ölçekte konut alanları üretilmelidir. Yeni oluşturulacak bu merkezler kentsel mekan oluşumunda çekim alanları oluşturacak, yüksek katlı apartmanlarda yaşayan ve refah seviyeleri daha yüksek olan grupları bu bölgeye

çekecektir. Böylelikle kentini içinde yer alan yüksek katlı, kent kimliğine uymayan, sadece spekülasyon amaçlı ile yapılmış olan bloklar çekiciliğini yitirecek ve arazi spekülasyonunun da önüne geçilebilecektir. Yerleşik alanda olan konut ise, kentsel dönüşüm projelerinde transfer bölgeleri olarak kullanılabilir.

Özellikle Kooperatifler aracılığıyla yapılabilecek olan bu projelerin yaşama geçirilmesi için Diyarbakır'da kooperatifçiliğin sorunları çözülmeyle çalışılmalı, gerekirse yerel yönetimlerce desteklenmeli ve bazı kolaylıklar sağlanmalıdır. Kentte ekonominin dinamiksiz olan inşaat sektörünü canlandırmak ve gelişimine katkıda bulunmak için tüm bu projelerde özel sektör de sürece dahil edilmelidir.

Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi'nce Üçkuyu Toplu Konut Alanında, ucuz konut projelerinin geliştirilerek yaşama geçirilmesi amacıyla ile kurulan Toplu Konut Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliği Sayıştayca onaylanarak uygulanmaya başlanmalıdır. Büyükşehir Belediyesi'nce düşük faizli ve 20 yıla yayılan vade ile sağlanan konut kredisi Diyarbakır özelinde konut ihtiyacını önemli oranda giderebilecektir. Projelendirilen alanlarda, inşaat aşamasının yapı kooperatifleri aracılığı ile tamamlanabileceği kentte, sözü edilen transfer bölgelerinin oluşturulması ve kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilebilmesi de sağlanacaktır.

Toplu Konut Döner Sermaye İşletmesi ile Diyarbakır özelinde konut sorununun çözümünde bir rahatlama sağlanacaksa da, konut finansmanı sorununun köklü çözümü için yöntem arayışlarına girilmelidir. Bazı özel bankalar aracılığıyla verilen özel krediler, nüfusun küçük bir bölümüne hitap ederken, Devletin TOKİ aracılığıyla ürettiği konutların satışının sadece belli bir dönem için ve belli yerlerde konut sorununun çözümüne yardımcı olduğu görülmektedir. Oysa ki, toplumun herkesine hitap edebilecek, zaman ve yer sınırlanması olmadan isteyenlere istediği konutu, istediği zaman alabilme fırsatı verebilecek kredilendirme yöntemleri bulunmalıdır. Bu tür kredilendirmeyle örnek olarak verilen Amerika Birleşik Devletlerinde uygulanan ipotek (mortgage) yöntemi konut edinmek isteyenlere bu fırsatı yaratmaktadır. İpotek yöntemi ile birlikte diğer konut finansman yöntemleri araştırılmalı ve tüm Türkiye'de uygulamaya geçilebilmesi için ihtiyaç duyulacak alt yapısının oluşturulması gerekmektedir.

İpotek (mortgage) benzeri kredilendirme yöntemleri yasal olmayan konut üretimi içinde caydırıcı olacak, gecekondulaşmayı önemli ölçüde önleyecektir. Konut finansmanının sağlanması ile kalitesiz üretilen konutların yerini, bireyin yaşam standartlarına cevap verebilecek kaliteli konut üretimi alacaktır.

Sürekli olarak büyüyen ve değişen bir nüfusa sahip olan Diyarbakır'da konut ihtiyacı öncelikli sorunlar arasında bulunmaktadır. Konut sorununun, Diyarbakır'ın kentsel sorunları arasındaki bu önceliğini uzun yıllar devam ettireceği de düşünülmektedir. GAP'ın (Güneydoğu Anadolu Projesi) tamamlanması ile birlikte baraj suları altında kalacak yerleşim alanlarından, bölgedeki tüm illere olacağı gibi Diyarbakır Kent Merkezine de bir göç yaşanacaktır. Potansiyel göç edecekler olarak görülen bu insanların konut ihtiyacının karşılanması ve Diyarbakır'ın bugüne kadar çözülmemiş kentsel sorunları arasında yer alan konut sorununa köklü çözümler bulunmalıdır. Aksi takdirde aldığı her göç dalgasıyla nüfusunu sayısal olarak artıran ancak kentsel açıdan bir yıkıma doğru giden kenti, yaşanacak yeni göçlerle, yeni tehlikeler beklemektedir.

KAYNAKLAR

ABACI OĞLU M, 1994. İmar Kanunu ve İlgili Mevzuatı, Seçkin Yayınevi, Ankara.

Akbank web sayfası. http://www.akbank.com.tr/bireysel/krediler_konut.html

BAHAR C, 1996. Osmanlı İmparatorluğunun ve Türkiye'nin Nüfusu 1500-1927 Tarihi İstatistikler Dizisi, 2 Cilt, Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası, Ankara.

BEŞİKÇİ İ., 1992. Doğu Anadolu'nun Düzeni, Sosyo Ekonomik ve Teknik Temeller, Cilt 1, Yurt Kitap Yayıncılık, Ankara.

BEŞİKÇİ İ., 1992. Doğu Anadolu'nun Düzeni, Sosyo Ekonomik ve Teknik Temeller, Cilt 2, Yurt Kitap Yayıncılık, Ankara.

BEYER G H, 1964. Housing, A Factual Analysis, The Mac Millan Company, New York.

BEYSANOĞLU Ş., 1997. Anıtları ve Kitabeleriyle Diyarbakır Tarihi, Cilt 1, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Yayınları, İstanbul.

BEYSANOĞLU Ş., 1997. Anıtları ve Kitabeleriyle Diyarbakır Tarihi, Cilt 2, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Yayınları, İstanbul.

ÇİÇEK H, 1996. İmar, Kadastro, Belediye ve Çevre Mevzuatı, Adalet Yayınevi, Ankara.

Diğer Kent Konut Kooperatifi, 1995. Rapor, Diyarbakır.

Diğer, 1997. Diyarbakır Nüfus Sayım Sonuçları.

Diğer, 2001. Nüfus ve İmar Planlaması, Master Plan Fizibilite Raporu

Diyarbakır Kentsel Dinamikleri Araştırma Raporu, 2001. Yapı Üretim Organizasyon A.Ş.

Di yar Konut. Güneydoğu Yapı Kooperatifleri Brliğı Haber Bülteni, Yıl 1, Sayı 1.

Devlet Harılama Teşkilatı web sayfası. <http://plan8.dpt.gov.tr>

ERGİ NBAŞ, D, 1953. Di yarbakır Evleri, Yayınlanmamış Doçentlik Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Esenyurt Belediyesi web sayfası. [http:// www.esenyurt-bl d.gov.tr](http://www.esenyurt-bl d.gov.tr)

Fi nansbank web sayfası.

[http:// www.finansbank.com.tr/bireysel/bireysel_krediler_01.jsp](http://www.finansbank.com.tr/bireysel/bireysel_krediler_01.jsp)

GAP İl İstatistikleri 1950-1996, 1997. T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara.

HSBC web sayfası. [http:// www.hsbc.com.tr/Bireysel/Bankacilik/Krediler/](http://www.hsbc.com.tr/Bireysel/Bankacilik/Krediler/)

İstanbul Büyükşehir Belediyesi web sayfası. [http:// www.ibb.gov.tr](http://www.ibb.gov.tr)

İş Bankası web sayfası. http://isbank.com.tr/krediler_konut.html

İzmit Büyükşehir Belediyesi web sayfası. <http://www.izmit-bl d.gov.tr>

KELEŞ, R, 1993. Kentleşme Politikası, İnce Kıtapevi Yayınları.

LANDAETA, G, 1994. Strategies for Low-Income Housing. Department of Architecture and Development Studies, Lund University.

LEWİN A C, 1981. Housing Cooperatives in Developing Countries, A Manual for self-help in Low Cost Housing Schemes, WILEY John & Sons, Chichester, New York, Brisbane, Toronto.

MERRETT, A J. and SYKES, A, 1965. Housing Finance and Development, An Analysis and a Program for Reform. Longmans, London.

ÖZER, A, Yerel Yönetimler ve GAP Sempozyumu; Mardin - Şanlıurfa, 21 - 22 Mayıs 1993

Pa mukbank web sayfası.

[http:// www.pamukbank.com.tr/bireysel/bireysel_krediler/konut.html](http://www.pamukbank.com.tr/bireysel/bireysel_krediler/konut.html)

PULAT, G, 1992. Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekan sal Çözüm Arayışları; Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birli ği.

REID M G, 1962. Housing and Income, The University of Chicago Press.

Sal na ne-i Di yarbeki r, 1999. Glt 1, Di yarbaki r Büyü kşehir Beledi yesi Yayınları, İstanbul.

Sal na ne-i Di yarbeki r, 1999. Glt 2, Di yarbaki r Büyü kşehir Beledi yesi Yayınları, İstanbul.

Sal na ne-i Di yarbeki r, 1999. Glt 3, Di yarbaki r Büyü kşehir Beledi yesi Yayınları, İstanbul.

Sal na ne-i Di yarbeki r, 1999. Glt 4, Di yarbaki r Büyü kşehir Beledi yesi Yayınları, İstanbul.

SAMİ, K, 1999. Güneydo ğu Anadolu Projesi nin (GAP) Uygulanmasıyla Di yarbaki r'da Ortaya Çıkacak Konut Gereksinmesi için Tasarım Kriterlerinin Belirlenmesi, Di yarbaki r Ticaret ve Sanayi Odası Yayınları, İstanbul.

SEVİNÇ, A, 2001. Habitat II'nin 5. Yılında GAP'ta Yerleşim ve Konut Sorunları Sempozyumu, Di yarbaki r.

SEVİNÇ, A, 19 Mart 2002. Kişisel görüş me.

STOLLBERG D, System Built Housing Estates in A Comparative Perspective, s.271-281, Housing Science and Its Applications, International Journal, Vol.23, No: 4.

ŞANLI, İ., ÜNAL, Y., KILI NÇASLAN İ., 1976. Internal Migration and Metropolitan Development in Turkey, Reyo Şi., İstanbul.

ŞEN M, 1996. Güneydo ğu Anadolu Göç menleri, Konut ve Kentleşmede Yeni Ö rüntüler', 251-256, Di ğerlerinin Konut Sorunları, Emine M Komut (Der.), TMMOB Mimarlar Odası Yayını, Ankara.

Tİ HRANİ, E B, 1999. Kitab-ı Di yarbekiri ya; Di yarbaki r Büyü kşehir Beledi yesi Yayınları; İstanbul.

**T. M M O B Bölge içi Zorunlu Göçten Kaynaklanan Toplumsal Sorunların
Diyarbakır Kenti Öçeğinde Araştırılması**, 1998. T. M M O B Yayınları, Ankara.

TOKİ WEB SAYFASI. <http://www.toki.gov.tr/uygulamalar/index.htm>

TOKMAN Y., 1996. Güneydoğu Anadolu Bölgesi Alt Gelir Grubu Konut Projesi, 257-266, Diğerlerinin Konut Sorunları, Emine M. Konut (Der.), TMMOB Mimarlar Odası Yayını, Ankara.

Toprak Bank web sayfası. <http://www.toprakbank.com.tr>

TUNCER O C., 1996. Diyarbakır Camileri, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Yayınları, Ankara.

TUNCER O C., 1999. Diyarbakır Evleri, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Yayınları, Ankara.

Vakıf Bank web sayfası. <http://www.vakifbank.com.tr>

Yapı Kredi Bankası web sayfası.

<http://www.ykb.com.tr/hizmetler/bireysel/bireysel-krediler/index.htm>

1996 Türkiye İnsan Hakları Raporu, 1998. TIHV Yayınları 18, Ankara.

Tablo A 1 Sayı yıllarına göre Diyarbakır İli nüfusu ve artış oranları

Yıllar	Nüfus	Artış Oranı (%)
1927	194.183	10.27
1935	214.142	20.16
1940	257.321	-2.86
1945	249.949	17.52
1950	293.737	17.08
1955	343.903	16.86
1960	401.884	18.42
1965	475.916	22.12
1970	581.208	12.05
1975	651.233	19.49
1980	778.150	20.09
1985	934.505	14.66
1990	1.094.996	17.14
1997	1.282.678	

Kaynak: 1990 Genel Nüfus Sayımı, DİE
1997 Genel Nüfus Sayımı, DİE

Tablo B1 Belediyelerce yıllara göre verilen inşaat ve iskan ruhsatları
Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi

Yıl	İnşaat Ruhsat Sayısı	İskan Ruhsat Sayısı
1965	217	111
1966	212	42
1967	203	16
1968	102	46
1969	127	71
1970	83	43
1971	83	32
1972	93	12
1973	75	24
1974	1	18
1975	134	23
1976	169	36
1977	150	32
1978	161	43
1979	159	28
1980	100	32
1981	40	13
1982	81	16
1983	98	24
1984	104	59
1985	298	86
1986	455	237
1987	614	206
1988	435	323
1989	428	119
1990	429	105
1991	320	87
1992	177	40
1993	144	24
1994	87	20
1995	13	3
1996	4	37
Toplam	5796	1722

Kaynak: Abdullah SEVİNÇ, Habitat II'nin 5. Yılında GAP'ta Yerleşim ve Konut Sorunları Sempozyumu, 1 Haziran 2001, Diyarbakır.

Tablo B2 Kurulan konutun fiziksel koşulları.

	DİYARBAKIR			
Konut Yapısı	Hane	%		
Betonarme	450	42,77		
Yığma	599	56,95		
Ahşap	3	0,28		
Toplam	1052			
Özellikleri	Var	%	Bilmiyor	%
İnşaat Ruhsatı	345	32,20	61	5,70
İskan Ruhsatı	305	28,50	61	5,70
Dış Sıvası	671	62,60	-	-
Kat İlavesi	95	12,70	-	-
Çatısı	178	16,60	-	-
İç Sıvası	1023	95,40	-	-
Canaklar	Var	%	Yetersiz	%
Musluk Suyu	579	54,00	422	39,4
Elektrik	1057	96,60	-	-
Müstakil Banyo	829	77,30	-	-
Mutfak	866	80,80	-	-
Tuvalet	1043	97,30	-	-
Salon	483	45,10	-	-
Oda	1059	98,80	-	-
Konutun Büyüklüğü (Kapalı Alan)	Hane	%	Kişi Başına Alan (m ²)	
21-50 m ²	107	10,00	5,97	
51-75 m ²	248	23,10	9,14	
76-90 m ²	318	29,70	12,49	
100 m ²	170	15,90	15,04	
100 m ² 'den Büyük	224	20,90	19,20	
Kişi başına Konut alanı ortalaması			12,90	
Fiziksel Alt Yapısı	Hane	%		
Yol (var)	620	57,80		
Kanalizasyon (var)	1011	94,30		
Foseptik Çukuru	49	4,60		

Kaynak: Bölge içi Zorunlu Göçten Kaynaklanan Toplumsal Sorunların Diyarbakır Kenti Ölçeğinde Araştırılması, TMMOB Ankara, 1998.



Şekil A1 1930'ların Diyarbakır'ında Dağkapı Meydanı

ÖZGEÇMİŞ

Selvi Kıtay, 1974 yılında Essen Almanya’da doğdu. 1992 yılında Diyarbakır Anadolu Lisesinden, 1997 yılında Dicle Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünden mezun oldu. Halen İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Bina Bilgisi Programında Yüksek Lisans eğitimi ne devam etmekte, aynı zamanda Diyarbakır’da Bağlar Belediyesi İmar Müdürlüğünde Mimar olarak çalışmaktadır.