

151560

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GECEKONDU ALANLARINA YÖNELİK POLİTİKA VE YASAL
DÜZENLEMELERİN BU ALANLAR ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ:
KAĞITHANE ÖRNEĞİ**

151560

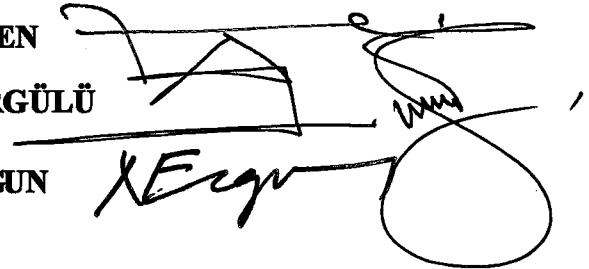
YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Fatih TERZİ
(502001600)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 26 Nisan 2004
Tezin Savunulduğu Tarih : 17 Mayıs 2004

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Fulin BÖLEN

Diğer Jüri Üyeleri Prof. Dr. Zekai GÖRGÜLÜ

Doç. Dr. Nilgün ERGUN



MAYIS 2004

ÖNSÖZ

Yüksek lisans ve akademik yaşamıma başladığım andan itibaren benden hiçbir desteğini esirgemeyen, özellikle tez çalışmamda, başlangıcından bitimine kadar değerli katkılarda bulunan ve yaptığı yönlendirmelerle ufkumu açan değerli hocam Prof. Dr. Fulin BÖLEN'e,

ayrıca, çalışmamda kullandığım bazı dokümanları temin etmemde sağladıkları kolaylıklardan ötürü değerli dostlarım Gökhan YAZICI ve İbrahim KARABIÇAK'a,

ve son olarak, benden maddi ve manevi desteklerini esirgemeyen sevgili annem Mukaddes TERZİ ve babam D. Kemal TERZİ başta olmak üzere tüm aileme yürekten teşekkür ederim.

Mayıs 2004

Fatih TERZİ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	ii
İÇİNDEKİLER.....	iii
TABLO LİSTESİ.....	v
GRAFİK LİSTESİ.....	vi
HARİTA LİSTESİ.....	vii
ÖZET.....	viii
SUMMARY.....	ix
GİRİŞ Amaç ,Yöntem, Kapsam.....	1
BÖLÜM 1. GELİŞMİŞ VE GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KONUT VE GECEKONDU SORUNU, KONUT POLİTİKALARI VE DÖNÜŞÜM.....	6
1.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Sorunu, Konut Politikaları ve Dönüşüm.....	6
1.1.1. Gelişmiş Ülkelerde 1945 ile 1970 Yılları Arasındaki Konut Politikaları...	7
1.1.2. Gelişmiş Ülkelerde 1970- 1980 Dönemindeki Konut Politikaları	8
1.1.3. Gelişmiş Ülkelerde 1980 Sonrası Konut Politikaları.....	9
1.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Gecekondu Sorunu, Konut Politikaları ve Dönüşüm	10
1.2.1. 1945- 1970 Yılları Arasındaki Konut Politikaları.....	11
1.2.2. 1970- 1980 Yılları Arasındaki Konut Politikaları.....	12
1.2.3. 1980 Sonrası Konut Politikaları	14
1.3. Sonuçlar.....	16
BÖLÜM 2. TÜRKİYE'DE GECEKONDU SORUNU VE KONUT POLİTİKALARININ DÖNÜŞÜME ETKİLERİ	20
2.1. Türkiye'de Gecekondu Sorununa Olan Yaklaşımlar ve Konut Politikaları ..	21
2.1.1. 1923-1960 Arası Dönem	22
2.1.2. 1963- 1984 Dönemi	24
2.1.3. 1984 ve Sonrası Dönem	27
2.2. Sonuçlar.....	33
BÖLÜM 3. KAĞITHANE İLÇESİ ŞİRİNTEPE MAHALLESİNDE ALAN ARAŞTIRMASI	36
3.1. Bölgenin Tanıtımı	36
3.1.1. Konum	37
3.1.2. Nüfus Gelişimi.....	38
3.2. Doğal Yapı Analizi	39
3.2.1. Topoğrafik Yapı Analizi	39
3.2.2. Su Toplama Alanları.....	40
3.2.3. Jeolojik Yapı Analizi	41

3.2.4. Doğal Yapı Analizi Sonuçları	41
3.3. Yapılaşmış Çevre Analizi.....	46
3.3.1. Konut ile İlgili Analizler	46
3.3.2. Konut Çevresi ile İlgili Analizler	68
3.3.3. Yapılaşmış Çevre Analizi Değerlendirmeleri ve Sonuçlar	87
BÖLÜM 4. ANKET ÇALIŞMASI: DEĞİŞİMİN KULLANICI AÇISINDAN ANALİZİ	89
4.1. Sosyal ve Ekonomik Yapı Analizleri.....	89
4.2. Kullanıcıya İlişkin Veriler.....	96
4.3. Konut Göstergeleri ve İyelik Analizi	99
4.4. Sonuçlar ve Değerlendirmeler	107
BÖLÜM 5. SONUÇLAR	111
5.1. Varsayımların Sınanması	112
5.2. Genel Sonuçlar.....	114
5.3. Öneriler	118
KAYNAKLAR	121
EKLER.....	128
EK D.2. Çalışma Alanındaki Binalardan Fotoğraflar	128
EK D.3. Yapılaşmış Çevre Analizleri Harita Ve Tabloları	137
EK D.4. Sosyo-Ekonomik Yapı Analizleri Tabloları Ve Grafikleri.....	145
EK D.5. Alan Çalışmasında Kullanılan Anket Soruları Örneği.....	153
EK D.6. Alan Araştırmasında Kullanılan Bina Tespit Formu Örneği.....	156
ÖZGEÇMİŞ.....	157

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. 1.	Gelişmekte Olan Ülkelerde Gecekondu Sorununa Olan Yaklaşımlar....	19
Tablo 2. 1.	Kentsel ve Toplam Nüfus Değerleri ve Artış Oranları Oranı	30
Tablo 2. 2.	Demografik Hızlar	30
Tablo 2. 3.	Türkiye’de Gecekondu Sayısının ve Gecekondu Nüfusunun Gelişimi ..	31
Tablo 3. 1.	Kağıthane ve İstanbul’un Nüfus Gelişimi.	38
Tablo 3. 2.	Kağıthane ve İstanbul’un Yıllık Ortalama Nüfus Artış Hızları	39
Tablo 3. 3.	Kağıthane İlçesi ve Şirintepe Mahallesinin Nüfus Gelişimi	39
Tablo 3. 4.	Arazinin Eğim Yüzdelereine Göre Dağılımı	40
Tablo 3. 5.	Kat Adetleri	46
Tablo 3. 6.	Değişim Geçirmiş Konutlarda Kat Adeti Durumu	48
Tablo 3. 7.	Eğim Yüzdesi ve Kat Adetleri İlişkisi.....	48
Tablo 3. 8.	Bina Durumu Puanları.....	54
Tablo 3. 9.	Bina Durumu Değerlendirmesi	57
Tablo 3. 10.	Oturulan Konutların Bina Durumu Değerlendirmesi.....	59
Tablo 3. 11.	Mülkiyet Açısından Bina Durumu Değerlendirmesi.....	62
Tablo 3. 12.	Çalışma Alanındaki Konutların Yaşı	63
Tablo 3. 13.	Konutların İskan Durumu.....	63
Tablo 3. 14.	Değişim Sürecine Girmiş Konutlarda İskan Durumu Oranları	64
Tablo 3. 15.	Değişim Geçirmiş Konutlarda Dairelerin İskan Durumu.....	64
Tablo 3. 16.	Gecekonduların Değişim Açısından Durumu.....	66
Tablo 3. 17.	Mevcut Durumdaki Arazi Kullanımı	68
Tablo 3. 18.	Çalışma Alanının İslah İmar Planında Arazi Kullanım Değerleri	69
Tablo 3. 19.	1986 yılındaki TAKS ve KAKS Değerleri	72
Tablo 3. 20.	2003 Yılındaki TAKS- KAKS Oranları.....	75
Tablo 3. 21.	Net Yoğunluk değerleri-1.....	78
Tablo 3. 22.	Net Yoğunluk değerleri-2.....	79
Tablo 3. 23.	Net Yoğunluk değerleri-3.....	79
Tablo 3. 24.	Mülkiyet Durumu	80
Tablo 3. 25.	Mülkiyet Durumu, Mal Sahipliliği ve Kiracı İlişkisi	81
Tablo 3. 26.	Kiracı/Mal Sahibi Oranının Mülkiyete Göre Durumu	81
Tablo 3. 27.	Özel Mülkiyetteki Arazi.	83
Tablo 3. 28.	Konut Sahipliliğinde Bireyler Arasındaki Bağın Kat Mülkiyetiyle İlişkisi83	
Tablo 3. 29.	Kamu Mülkiyetindeki Arazi	84
Tablo 3. 30.	Hak Sahipliliği	84
Tablo 4. 1.	Aile Tipi ve Sosyal Güvence Açısından Değişim.....	92
Tablo 4. 2.	Düzenleme öncesinde ve Sonrasında Ebeveynlerin Eğitim Durumu. ...	93
Tablo 4. 3.	Düzenleme Sürecinde Eğitim Çağında Olmayan Nüfusun Durumu	94
Tablo 4. 4.	Ekonomik Yapının Düzenleme Öncesi ve Sonrasına Göre Durumu	95
Tablo 4. 5.	Hanehalkı Reisinin ve Ailesinin Başka Konutu Olup Olmadığı.....	100
Tablo 4. 6.	Eve Taşındıktan Sonra Masraf/Değişiklik Yapılıp Yapılmadığı	101
Tablo 4. 7.	Eve Taşındıktan Sonra Yapılan Masrafın Konut Maliyetine Oranı	102
Tablo 4. 8.	Konut Edinme Süreci	102
Tablo 4. 9.	Mülkiyet Durumu	103
Tablo 4. 10.	Çalışma Alanındaki Kiracıların Karakteristiği	105
Tablo 4. 11.	Çalışma Alanındaki Mal Sahiplerinin Karakteristiği.....	106
Tablo 4. 12.	Mahallede Bulunan Sakinler Arasında Akrabalık Durumu	106

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 3. 1. Bina Durumu Değerlendirmesi	57
Grafik 3. 2. Oturulan Konutların Bina Durumu Değerlendirmesi	59
Grafik 3. 3. Değişim Geçirmiş Konutlarda Dairelerin İskan Durumu	64
Grafik 3. 4. Gecekonduların Değişim Açısından Durumu	66
Grafik 3. 5. Arazi Kullanımı	69
Grafik 3. 6. Çalışma Alanının İslah İmar Planında Arazi Kullanım Değerleri	69
Grafik 3. 7. Nüfus Yoğunluğu	80
Grafik 3. 8. Mülkiyet Durumu	80
Grafik 3. 9. Özel Mülkiyetteki Arazi	83
Grafik 3. 10. Kamu Mülkiyetinin Durumu	84
Grafik 3. 11. Hak Sahipliliği	85
Grafik 4. 1. Yaş Piramidi	90
Grafik 4. 2. Hanehalkı Ortalaması	91
Grafik 4. 3. Aile Tipi ve Sosyal Güvence Açısından Dönüşüm Sürecindeki Değişimi	92
Grafik 4. 4. Düzenleme Öncesinde ve Sonrasında Ebeveynlerin Eğitim Durumu	93
Grafik 4. 5. Düzenleme Sürecinde Eğitim Çağında Olmayan Nüfusun Durumu	94
Grafik 4. 6. Ekonomik Yapının Düzenleme Öncesi ve Sonrasına Göre Durumu	96
Grafik 4. 7. Kullanıcıya İlişkin Analizlerin Sonucu	98
Grafik 4. 8. Semtte ve Konutta Oturulan Süre ve Konutun Yaşı	99
Grafik 4. 9. Semtte ve Konutta Oturulan Süre ve Konutun Yaşı	103
Grafik 4. 10. Mülkiyet Durumu	104
Grafik 4. 11. Kira Değerleri	104
Grafik 4. 12. Kiranın Aylık Gelire Oranı	105
Grafik 4. 13. Mahallede Bulunan Sakinler Arasında Akrabalık Durumu	107

HARİTA LİSTESİ

Harita 3. 1.	Kağıthane İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu.....	37
Harita 3. 2.	Kağıthane İlçesinin Yakın Çevresi.....	39
Harita 3. 3.	Şirintepe Mahallesinin Kağıthane İlçesi İçindeki Konumu.....	39
Harita 3. 4.	Çalışma Alanının Hava Fotoğrafı	38
Harita 3. 5.	Çalışma Alanının Jeolojik Yapı Haritası	41
Harita 3. 6.	Çalışma Alanının Eğim Analizi.....	44
Harita 3. 7.	Çalışma Alanının Topoğrafik Yapısı ve Su Toplama Alanları.....	44
Harita 3. 8.	Kat Adetleri Analizi	47
Harita 3. 9.	Yapı Durumu Açısından Tamamen Bitmiş Binalar	49
Harita 3. 10.	Sıvası Tamamlanmamış Konutlar	50
Harita 3. 11.	Cephe Kaplaması ve Boyası Olmayan Binalar	52
Harita 3. 12.	Filiz Bırakmış Binalar	53
Harita 3. 13.	İnşaat Sürecinde Olan Binalar	55
Harita 3. 14.	Kaçak Katlı Binalar	56
Harita 3. 15.	Çatı Kaplaması Olmayan yada Çok Kötü Durumda Olan Binalar	58
Harita 3. 16.	Fiziksel Özellikler Açısından Bina Durumu Değerlendirmesi	60
Harita 3. 17.	Oturulan Konutların Bina Durumu Değerlendirmesi	61
Harita 3. 18.	Konutların İskan Durumu ve Kullanım Yoğunluğu.....	65
Harita 3. 19.	Değişim Geçirmemiş Gecekondular	67
Harita 3. 20.	Bina Zemin Kat Kullanımı	70
Harita 3. 21.	Zemin Üstü Kat Kullanımı.....	71
Harita 3. 22.	İslah İmar Planı Öncesi Durumdaki TAKS Değerleri, 1986 Yılı	73
Harita 3. 23.	İslah İmar Planı Öncesi Durumdaki KAKS değerleri, 1986 Yılı	74
Harita 3. 24.	İslah İmar Planı Sonrasında Ortaya Çıkan Ada Bazında TAKS Oranları,2003	76
Harita 3. 25.	İslah İmar Planı Sonrasında Ortaya Çıkan Ada Bazında KAKS Oranları,2003.....	77
Harita 3. 26.	Çalışma Alanında Arazi Mülkiyet Durumu	82
Harita 3. 27.	Çalışma Alanındaki İslah İmar Planı	86

GECEKONDU ALANLARINA YÖNELİK POLİTİKA VE YASAL DÜZENLEMELERİN BU ALANLAR ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ: KAĞITHANE ÖRNEĞİ

ÖZET

Günümüzde konut sorunu gelişmişlik düzeyi ne olursa olsun her ülkenin karşılaştığı ve çeşitli politikalarla çözüm aradığı bir olgudur.

Gelişmiş ülkelerde, 1980'lerden sonra konut politikalarında kiralık konut, mülk konut, kira ödenekleri ve vergi muafiyetleri gibi farklı yöntemlerle, alternatif konut sunumu sağlanmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde sosyal konut ve sınırlı sayıdaki kredi uygulamaları çok etkili olamamıştır. Gecekondulara karşı BM ve Dünya Bankasının desteklediği gecekonduların ıslahı ve altyapılı arsa sunma projeleri de çok sınırlı kalmıştır. Türkiye'de gecekondu alanlarına yönelik uygulanan en yaygın yöntem ise bu alanların ıslah imar planı yapılarak iyileştirilmesini sağlamaktır.

Bu tezde ele alınan problem, gecekondu alanlarının iyileştirilmesi amacıyla yapılan düzenlemelerin, yerleşmenin doğal yapıyla uyumunu sağlama, konut ve çevresinin fiziksel koşullarını iyileştirme, bölge yaşayanlarının konut sorununu çözme ve düzenleme sonrasında sürdürülebilir yaşam çevreleri oluşturma konularında düzenleme sonrasında ortaya çıkan sorunlara çözüm getirme noktasındaki yetersizliği ve değişim sonrası ortaya çıkardığı olumsuzluklardır.

Bu çalışmada kullanılan verilerin bazıları arazi tespit çalışmaları sonucunda, bazıları da kullanıcılarla yapılan anketler sonucunda yapılan değerlendirme yoluyla elde edilmiştir. Coğrafi Bilgi Sistem tabanlı programlarda, alan araştırmasından elde edilen verilerle bir veri tabanı oluşturulmuştur. Daha sonra bu veritabanı ile sayısal haritalar ilişkilendirilerek analiz haritaları üretilmiştir.

Bu çalışmada üç önemli sonuca varılmıştır. Bunlardan birincisi, gecekondu alanlarına yönelik olarak yapılan düzenlemelerin neden olduğu doğal yapıya zarar verici gelişme, aşırı altyapı maliyeti ve bu aşırı maliyete rağmen etkili servis hizmetlerinin sağlanamaması nedeniyle sürdürülebilir değildir. İkincisi, hanehalklarının maksimum rant beklentisi ve konut sahibi olma gibi istekleri oldukça yoğun (parselin tamamına yakın) yapılanmalar ortaya çıkarmaktadır. Ayrıca düzenleme sonrasında yerleşmenin fiziksel koşullarında da gözle görülür bir iyileşme sağlanamamaktadır. Bunun sonucunda, düzenleme sonrasında yaşanabilir çevre şartlarını sağlamak hayli zor olmaktadır. Sonuncusu, düzenleme sonrasında konut maliyetleri ve kira değerleri yükselmekte ve ödenebilir konutlar üretilmemektedir.

THE POLICY AND LEGAL REGULATIONS FOR SQUATTER SETTLEMENTS AND THEIR IMPACT. CASE STUDY: KAGITHANE

SUMMARY

Throughout the twentieth century, different housing policies have been developed in different countries and they have changed in time in response to the changing housing problems.

In industrialized countries after the 1980s, rental housing, rent allowances, owner occupation, mortgage tax exemptions, have been aimed to solve housing problems of low income people in these countries. In developing countries, squatter settlements have grown within the informal housing market. UN and World Bank gave some financial support to the slum upgrading and site and service projects, but this type of projects were not widespread. In Turkey, in 1984, each squatter was given permission to build 4 floors and many squatter areas rapidly transformed and turned into high density areas. More widespread method to upgrade squatter settlements was the Upgrading Plan which was brought into force after 1983 with the 775 act.

The problems taken into consideration in this study are the insufficient response to a) the developments that are not in harmony with the natural environment, b) the improvement of housing conditions, c) solutions for affordable housing d) provision sustainable settlements.

The data, which is used in the assessment of this study is collected through research and case study. In this study, two types of analysis have been utilized. The first one is socio-economic analysis the data of which was obtained from the household survey. The second is a physical analysis the data of which was obtained from site analysis.

The results of this study are as follows: Firstly, the regulations to upgrade squatter settlements resulted in developments that are harmful for the natural environment due to excessive utility costs and ineffective services after upgrading and these have not been able to provide sustainable development strategies. Secondly, the expectations of households for ownership, providing a house for their children and requesting for more construction on land, resulted in high land use intensity. Besides, upgrading plans have difficulties in improving housing conditions due to the lack of a financial support system. In conclusion, squatter upgrading system has not been able to provide liveable settlements. Lastly, provision of affordable housing has not been achieved after the transformation of squatters with Upgrading Plans.

GİRİŞ

Gecekondu alanlarının ortaya çıkması ve büyümesiyle birlikte bu alanların iyileştirilmesi amacıyla gelişmekte olan ülkelerde farklı politika ve programlar denenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde uygulanan tüm bu programlardaki ana hedefler yerleşmenin fiziksel koşullarını iyileştirmek, yaşanabilir mekanlar oluşturmak, gerekli servis ve altyapı imkanlarını sağlamak, gecekondu sakinlerine ya farklı bir bölgede yapılan sosyal konutlara yerleştirmek, ya da mevcut gecekondunun sağlıklılaştırılarak gecekondu sakinine mülkiyetini vermek, konut sorununu ucuz konut üreterek çözmeye çalışmak, kiralık konutlar üretmek ve gecekondu halkının topluma, istihdam imkanları yaratılarak entegrasyonunu sağlamak şeklinde özetlenebilir. BM ve Dünya Bankası bünyesinde de değişik projeler yapılmış ve olumlu sonuçlar alınmıştır.

Türkiye’de 1950’li yıllarda başlayan ve artarak büyüyen gecekondu alanlarının sorunlarının çözülmesi amacıyla farklı politik, yasal ve plan düzenlemeleri yapılmıştır. Bu düzenlemelerinden biri olan ıslah imar planlarında, gecekondu alanlarının ıslah edilmeleri hedeflenmiştir. Bu yöntemde, ıslah imar planı kapsamına alınan bölgede bulunan kamu arazileri gecekonducuya satılmaktadır. Daha sonra ıslah imar planıyla yapılaşma hakkı verilerek gecekondular yasallaştırılmaktadır. Bunun yanında gecekondu alanların yerel yönetimlerce yıkılıp, yerel yönetimin mülkiyetinde olan başka bir alanda yapılan sosyal konutlara gecekondu halkının yerleştirilmesi şeklindeki uygulamalar da bulunmaktadır.

Bu anlamda Türkiye’de ıslah imar planı yöntemiyle yapılan iyileştirme gecekondu alanlarının yasallaştırılması, mevcut düzenin plana geçirilmesi ve bu bölgelere servis ve altyapı sağlanması şeklinde özetlenebilir.

Türkiye’de Dikmen Vadisi, GEÇAK ve Öveçler gibi başarılı dönüşüm örneklerinin yanında özellikle İstanbul’da yapılan ve genellikle de ıslah imar planıyla gerçekleştirilen iyileştirme çalışmalarında değişik sorunlar ortaya çıkmaktadır. ıslah imar planlarının, ortaya çıkan bu sorunlara çözüm getirme noktasında yetersiz kaldığı söylenebilir.

Bu tezde ele alınan problem, gecekondu alanlarının iyileştirilmesi amacıyla yapılan düzenlemelerin, yerleşmenin doğal yapıyla uyumunu sağlama, konut ve çevresinin fiziksel koşullarını iyileştirme, bölge yaşayanlarının konut sorununu çözme ve düzenleme sonrasında sürdürülebilir yaşam çevreleri oluşturma konularında ortaya çıkan sorunlara çözüm getirme noktasındaki yetersizliği ve değişim sonrası ortaya çıkardığı olumsuzluklardır.

Bu tezde ele alınan problemlerden biri, gecekondu alanlarının iyileştirilmesi amacıyla yapılan düzenlemelerden sonra, yerleşilmemesi gereken eğimli alanların, yoğun konut adalarıyla yerleşime açılmasıdır. Yerleşilmemesi gereken yüksek eğimli alanlarda oluşturulan yoğun yapı adaları doğal yapıyı tahrip etmektedir.

Yapılan incelemelerde, yerleşilmemesi gereken yerlerde oluşturulan konut adalarında, taban alanının tamamına yakın yapılaşmalar ortaya çıkmakta ve düşeyde de iki yapı arasında yeterli açık alan ve bahçe mesafeleri bırakılmaksızın yüksek KAKS değerleriyle oldukça sıkışık konut çevreleri oluşturulmaktadır. Ayrıca, inşa edilen konut adalarına oldukça zor sağlanan ulaşım ve servis hizmetleri nedeniyle de doğal yapıyla uyumsuz ve doğal yapıya zarar verici bir yapılaşma ortaya çıkmakta ve bunun maliyeti de yüksek olmaktadır. Buna rağmen ulaşım ve servis hizmetlerinden tam anlamıyla yararlanamayan konut adaları da bulunmaktadır. Tüm bunlardan ötürü gecekondu alanlarının iyileştirilmesinde sürdürülebilir bir gelişme ve büyüme sağlamak hayli güç olmaktadır.

Tezde ele alınan problem kapsamındaki bir diğer konu, gecekondu alanlarına yönelik yapılan düzenlemelerin konut ve çevresinin fiziksel koşullarının iyileştirilmesini ve kullanıcılar açısından konfor durumunun gelişmesini yeterince sağlayamaması ve düzenleme sonrasında oluşan yoğun yapı adalarının, bu tür yerleşmelerin fiziksel koşullarının iyileştirilmesini ve sağlıklı çevreler oluşturulmasını engellemesidir.

Bir başka konu, gecekondu alanlarının iyileştirilmesinde önemli rolü olan mülkiyet konusundaki düzenlemelerdir. Gerek 2981 sayılı İmar Affı Kanunun gerekse 775 sayılı Gecekondu Kanununun kapsamında olsun, gecekondu alanlarındaki mülkiyet konusuyla ilgili olarak genellikle sorun oluşturabilecek iki konu vardır. Bilindiği gibi hava fotoğrafı, arazi tespit çalışmaları ve varsa kadastral haritalar yardımıyla sınırları tespit edilen gecekondu yerleşmelerinde, ıslah imar planı yapıldıktan sonra kamu mülkiyeti üzerinde gecekondusu olan kişilere kamu arazisi satılmaktadır. Plan yapıldıktan sonra söz konusu gecekonducu müracaat işlemleri sırasında kamu

arazisinin bedelini peşin ya da en geç 4 yıl içinde 12 eşit taksitle ödemek durumundadır. Aksi takdirde kamu arazisi o kişiye tahsis edilmez. Böyle olunca araziye satın alamayan kimse, mülkiyet güvencesini elde edemediğinden gecekondusunu yenileyememekte ve buna bağlı olarak da, konut ve çevresinin iyileştirilme süresini uzatmaktadır. Ayrıca, bir kamu arazisi üzerinde birden fazla gecekonducu varsa o arazi bu kişilere hisselendirilir. Bu durum, bazen kişiler arasında ihtilafa yol açması bakımından yine iyileştirme sürecini uzatmaktadır.

Yukarıda sözü edilen, ıslah imar planları sonrasında yapılan mülkiyet ile ilgili düzenlemeler, bu alanların iyileştirilmesi süreciyle yakından ilgilidir. Mülkiyetin kamudan özele geçme süreci bu alanlarda farklı fiziksel koşullara sahip yapılaşma çevreleri ortaya çıkarabilmektedir.

Bir başka konu, gecekonduların iyileştirilmesi sürecinde herhangi bir yönetim modeli ve finansal sistemin bulunmamasıdır. Bunun yanında etkin bir konut sunum sisteminin olmaması nedeniyle, gecekonduların daha iyi fiziksel koşullara sahip konutlara dönüşmesini hanehalkları ve müteahhidler gerçekleştirmektedir. Bu durum bu tür bölgelerde düzenleme sonrasında ödenebilir konut üretmekte sorunlara yol açabilmektedir.

Bu tezin amacı, 1980 sonrasında değişim geçiren bir gecekondular alanında ıslah imar planıyla yapılan düzenlemenin doğal yapıya uyumu, konut ve çevresinin fiziksel koşullarının iyileştirilmesi, ödenebilir konutların üretilmesi ve sağlıklı yapılaşma yoğunluklarıyla sürdürülebilir ve yaşanabilir bir çevrenin oluşturulmasında ne ölçüde etkili olduğu ve aradan geçen süre içinde nasıl sonuç verdiğinin incelenmesidir. Ülkemizde ve İstanbul'da ortaya çıkan deprem riski, plansız olarak gelişen bu alanlar açısından ele alındığında gecekondular alanlarının dönüşümünün bu açıdan da değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır.

Yöntem

Bu çalışmanın amaç ve ulaşmak istediği sonuç doğrultusunda Kağıthane'den örnek alan olarak seçilen Şirintepe Mahallesi 1986 ile 2003 yılları arasında gerçekleşen ve gerçekleşmeye devam eden gecekondular alanlarının iyileştirilmesi irdelenmiştir.

Bu çalışmada ortaya konan varsayımların sınanmasında kullanılan veriler alan araştırması ve anket çalışmasıyla elde edilmiştir.

Alan araştırması sonucunda elde edilen verilerle doğal ve yapılaşmış çevre analizleri yapılmıştır. Bu analizlerde, fiziksel yapı ile doğal yapı arasındaki uyum, yapı düzeni ve yapılaşma yoğunluğu, kullanım yoğunluğu ve konut fiziksel koşulları ve arazi kullanım konularının 1986 ve 2003 yılları arasındaki değişimi incelenmiş ve ortaya çıkan sonuçları belirlenmiştir.

Yaklaşık %10 örnekleme oranı kullanılarak yapılan 54 adet anket çalışması sonucunda elde edilen verilerle değişimin kullanıcı açısından analizi yapılmıştır. Burada, sosyal ve ekonomik yapı, konutun ödenabilirliği ve mülkiyet durumu konularının 1986 ve 2003 yılları arasındaki değişimi ve ortaya çıkan sonuçları belirlenmiştir.

Çalışma süresince arazi ve anket çalışmasından elde edilen verilerle Coğrafi Bilgi Sistem tabanlı programlarda bir veri tabanı oluşturulmuştur. Daha sonra bu veritabanı ile sayısal haritalar ilişkilendirilerek analiz haritaları üretilmiştir.

Varsayımlar

1. Varsayım: 1980 sonrasında gecekondü alanlarının iyileştirilmesine yönelik yapılan düzenlemeler sürdürülebilirliği olmayan yapılaşmalara yol açmıştır. Bunun sonucu olarak aşağıdaki alt varsayımların irdelenmesi amaçlanmaktadır.

Alt Varsayım: “Gecekondü alanlarını iyileştirerek daha iyi fiziksel koşullara sahip yerleşmeler sağlamak” amacıyla ortaya konan ıslah imar planı, 2981 sayılı yasalar vb. düzenlemeler, konut ve çevresinin fiziksel koşullarını iyileştirmede etkin olamamaktadır.

Alt Varsayım: Düzenleme sonrasında ortaya çıkan yüksek yapılaşma ve yoğunluklar nedeniyle yerleşmenin “donatı ihtiyacının karşılanması”, “erişebilirliğin sağlanması” ve “yapılar arasında yeterli açık alanın bırakılması” vb. gereksinimlerin karşılanması zorlaşmaktadır.

2. Varsayım: Mülkiyetin kamu elinden özel şahsa geçme sürecindeki yasal ve bürokratik işlemler ve finansman sorunları değişim hızını ve konut çevresinin fiziksel koşullarının iyileştirilmesini doğrudan etkilemektedir.

3. Varsayım: 1980’den sonra yapılan gecekondü alanlarına yönelik düzenlemeler halen gecekondü alanlarında yaşayan aileler için ödenabilir konut sağlamada yetersiz kalmaktadır.

Kapsam

Bu tez çalışması 5 bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, gelişmiş ülkelerde konut sorunu ve çözüm yaklaşımları, farklı dönemlerde uygulanan konut politikaları ve bazı gelişmiş ülkelerle ilgili karşılaştırmalı sonuçlar açıklanmaktadır. Ayrıca, gelişmekte olan ülkelerdeki gecekondü sorunu, bu soruna yönelik yaklaşımlar ve farklı dönemlerde uygulanan konut politikalarıyla geliştirilen çözümler özetlenmektedir.

İkinci Bölümde, Türkiye’de gecekondü sorunu, çözüm yaklaşımları ve ortaya konan politikalar dünya örnekleri ve dönüşüm programlarıyla karşılaştırılarak değerlendirilmektedir.

Üçüncü Bölümde, İstanbul Metropoliten Alanında yasa dışı gelişmiş bir bölge olan Kağıthane Örneğinde konu irdelenmektedir. Bu bölümde alan araştırması yapılmıştır. Doğal ve fiziksel analizlerden elde edilen bulgular düzenleme öncesi ve sonrası durumla birlikte değerlendirilmektedir.

Dördüncü Bölümde, çalışma alanında bir anket çalışması yapılmış ve değişim sürecinin kullanıcı açısından analizi yapılmıştır. Burada sosyo-ekonomik yapı, kullanıcıya ilişkin bulgular ve konut göstergeleri ve konut sorunu irdelenmiştir.

Son Bölümde, bu çalışmanın amacı doğrultusunda belirlenen varsayımlar sınanmış ve örnek alanda elde edilen sonuçlar Dünya örnekleriyle değerlendirilmesi yapılmıştır.

BÖLÜM 1. GELİŞMİŞ VE GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE KONUT VE GECEKONDU SORUNU, KONUT POLİTİKALARI VE DÖNÜŞÜM

Bu bölümde ilk olarak gelişmiş ülkelerdeki konut sorunu, bu soruna yönelik geliştirilen konut politikaları ve çözümler ele alınacaktır. Daha sonra gelişmekte olan ülkelerde ortaya çıkan konut ve gecekondusu sorunu özetlenerek ortaya konan çözüm yaklaşımları açıklanacaktır.

1.1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Sorunu, Konut Politikaları ve Dönüşüm

Kentlerdeki gecekondulaşma ve köhneme süreci dünyadaki ülkelerde gelişmişlik düzeylerine göre farklı zamanlarda ortaya çıkmıştır. Konuyla ilk kez yüz yüze gelen gelişmiş ülkelerde özellikle İngiltere, Fransa ve A.B.D' de bu tip alanlara yönelik olarak farklı dönemlerde farklı politikalar ve yasal düzenlemeler geliştirilmiştir.

Konut sorununu çözmek amacıyla geliştirilen politikalar ve yaklaşımlar, hükümetlerin makroekonomik politikalarına bağlı olarak farklılıklar göstermiştir. Dönem dönem farklılaşan hükümet politikaları konut politikalarına yansımış, konut politikalarındaki başarı, konut sorunuyla olan mücadeledeki başarıya yansımıştır (Linneman, ve Megbolugbe, 1992).

Gelişmiş ülkelerin konut politikalarının incelenmesi üç farklı dönemde ele alınmıştır. Bunlardan birincisi, 1945-1970 yılları arasındaki dönemdir. Bu dönem, savaş sonrasında ortaya çıkan konut açığını gidermek için devlet eliyle konut üretiminin yapıldığı bir dönemdir.

İkinci dönem olarak, 1970-1980 yılları arasındaki dönem alınmıştır. Çünkü 1970-1980 yılları arasındaki dönem devlet eliyle konut üretiminden, yavaş yavaş özel sektörün konut üretmeye başladığı bir geçiş dönemidir. Ayrıca 1970'li yıllardaki petrol şoku ve ekonomik krizlerde bu yaklaşımda etkin olmuştur. Bununla birlikte tezin bütünlüğü açısından bakıldığında da 1970'li yıllar, gelişmekte olan ülkelerde gecekondusu sorununa olan yaklaşımların değiştiği yıllardır.

Son dönem olarak 1980 yılı ve sonrasında, makroekonomik politikalarda ortaya çıkan farklılaşmalar ve bunların konut politikalarına yansımaları bu dönemi kendi içinde farklı kılmıştır.

1.1.1. Gelişmiş Ülkelerde 1945 ile 1970 Yılları Arasındaki Konut Politikaları

Gelişmiş ülkelerde II. Dünya savaşındaki hemen sonraki yıllarda ortaya çıkan ciddi boyutlardaki konut açığı sorununu çözmek amacıyla geliştirilen yaklaşımlar, genellikle, devlet eliyle konut üretilmesine ve mevcut konut alanlarının sağlıklılaştırılmasına odaklanmıştır (Beyer, 1965); (Abrams, 1965). Gelişmiş ülkelerin bazılarında gecekonduların ilk olarak kentlerin etrafında yer seçtikleri belirtilmektedir. Ancak Avrupa ve Amerika şehirlerinde kanunlar ve mülkiyet hakları çok öncelerden beri kökleştiği için gecekonduculuk olayına pek rastlanmadığı ve daha çok çöküntü konut alanlarının problem olduğu vurgulanmaktadır (Abrams, 1964).

1950'li yıllara kadar Amerika ve bazı Avrupa ülkelerinde devam eden çöküntü konut alanlarının yıkılması tek başına konut sorununu çözmede yetersiz kalınca (Abrams, 1965) hükümetler, düşük kirali konutlar üretmek, kira oranlarını ve artışlarını kontrol etmek, konut edindirmeyi arttırmak için uzun dönemli düşük faizli krediler vermek gibi farklı çözümler aramışlardır (Beyer, 1965). Savaş sonrası ortaya çıkan konut açığı, işçilerin konut kiralalarını ödeyemeyecek durumda olması ve sağlıksız alanlarda yer seçmeleri Avrupa'da konut konusundaki önemli sorunlardı (Aru, 1951).

Avrupa'daki bir çok ülkede 1950'li yıllarda başlayan yeni konut üretimi bir çok ülkede 1968 ve 1973 yılları arasında zirveye çıkmıştır (Ball, 1983). Örneğin 1945-1960 yılları arasında Almanya 1000 kişi için 11 konut üretirken, İsveç'te bu sayı 8, Fransa'da 7 olmuştur (Beyer, 1965). Finansal destek olarak ipotek sistemi ve düşük faiz oranları sağlanmıştır (Beyer, 1965); (Oxley, ve Smith, 1996); (Malpass, 1990). 1950'den 1970'li yıllara kadar güney Avrupa'da kira kontrolleriyle, kuzeydoğu Avrupa'da da sosyal konutlarla ödenebilir konut üretimi amaçlanmıştır (MacLennan, ve More, 2001). 1970'li yıllardan sonra yıllık konut üretimi, üretim maliyetlerinin hızlı bir şekilde artması ve global ekonomik krizlerin etkisiyle düşmüş (Ball, 1983) ve hükümetler konut politikalarını "mevcut konutların iyileştirilmesi ve geliştirilmesi" olarak değiştirmiştir (Oxley, ve Smith, 1996).

20. yüzyılın ilk yıllarında İngiltere, Hollanda ve Almanya' da çeşitli şekillerde Yeni Şehirler inşa edilmiş, İkinci Dünya Savaşı'nın sonunda da Yunanistan, Fransa, Amerika, Polonya, Hollanda, İrlanda'da yeni şehirler yapılmıştır (Abrams, 1964).

Avrupa'nın konut politikaları üzerine yapılan araştırmalarda, 1970 yılına kadar İngiltere, Almanya, Hollanda, İsveç, Danimarka, Norveç ve Fransa'da birinci derecedeki konut üreticisinin kamu sektörü olduğu görülmektedir. Daha çok sosyal konut ve kiralık konut üretiminin yapıldığı bu dönemde özel sektörün konut üretiminde etkisiz kaldığı söylenebilir (Beyer, 1965).

Sonuç olarak, 1970'li yıllara kadar konut açığının kapatılması için kamusal kaynaklarla konut üretilirken, diğer yandan ipotek sistemi, vergi muafiyetleri gibi araçlarla konut sahipliği arttırılmaya çalışılmıştır. Ayrıca kira kontrolleri uygulansa da, 1960'lı yıllarda İngiltere, İsveç gibi birçok ülke bundan vazgeçmiş ve özel kiralık konut üretimi teşvik edilmiştir (Oxley, ve Smith, 1996); (Malpass, 1990).

1.1.2. Gelişmiş Ülkelerde 1970- 1980 Dönemindeki Konut Politikaları

1970'li yıllarda Avrupa'da, kamusal kesimin konut sunumunda ağırlığı hissedilse de, bu durum 1970'li yılların sonuna doğru gittikçe azalmakta ve özelleştirme eğilimlerinin artmış olduğu gözlemlenmektedir (Balchin, 1995); (Malpass, 1990).

Buna paralel olarak Fransa, Almanya, Hollanda vb. Avrupa ülkelerinde kamusal harcamalarda düşüş başlamış, ancak konut ödenekleri, vergi muafiyetleri vb. mali yardımlar artmıştır (Oxley, ve Smith, 1996). İngiltere'de 1979 yılına kadar mahalli konut yapımı sürmüştür. Buna ilave olarak 1970'li yılların ortalarına kadar kamu sektörünün bir parçası olan Konut Birlikleri (Housing Associations) özelleştirilmiştir (Malpass, 1990). Amerika'da, 1970'lerden 1980'lere kadar büyük teşvikler ve uzun vadeli borçlara sağlanmıştır. Ayrıca gayrimenkul geliştiricilere düşük ve orta gelirliilere konut üretmek şartıyla yardımlar yapılmıştır (Ball, Harloe, ve Martens, 1988).

Bu dönem konut politikalarında bir başka konu, hükümetlerin yeni konut üretmekten çok, mevcut konut stokunu iyileştirmeyi ön plana çıkarmalarıdır (Oxley, ve Smith, 1996). Konut göstergelerine bakıldığında Avrupa'da bazı ülkelerde, 1960 yılından 1970 yılına kadar olan dönemde 1000 kişi için üretilen yeni konut sayısındaki oran artarken, bu oranın 1970-1980 yıllarında düştüğü görülmektedir. Örneğin, Fransa'da 8.9'dan 7'ye, İngiltere'de 6.5'tan 4.2'ye, Hollanda'da 9'dan 8'e ve Almanya'da da 7.8'den 6.3'e düşmüştür (Oxley, ve Smith, 1996); (Ball, 1983); (Bratt, 1997).

Bu dönemde vurgulanan bir diğer önemli konu konut sahipliğidir. Bir çok Avrupa ülkesi politikalarını, “mülk sahiplerinin oturduğu konut oranını” arttırmak amacıyla yeniden düzenlemişlerdir (Oxley, ve Smith, 1996). Özellikle, 1970’lerin ortalarından sonra Avrupa’da hükümetler, devlet yardımları ve ipotek sistemi gibi finansal düzenlemelerle konut sahipliğini arttırmayı hedeflemişlerdir (Ball, Harloe, ve Martens, 1988). Konut sahibi olmak isteyen ailelere düşük faizli borçlar sağlanırken, konut sahiplerine de vergi indirimleri yapılmıştır (OECD.,1988). Ancak 1976 yılında petrol krizinin de etkisiyle konuta yapılan kamu harcamaları en üst düzeye çıkmış ve 1976’dan sonra konuta yapılan kamusal harcamalar sürekli azalmıştır (Ball, 1983).

1.1.3. Gelişmiş Ülkelerde 1980 Sonrası Konut Politikaları

1980’li yıllardan sonra konut alanları üzerine yapılan çalışmalarda, konut sorununa olan yaklaşımlar daha çok konutun ödenebilirliği, finansman, konut sahipliği ve özelleştirme konuları üzerinde olmuştur (Linneman, ve Megbolugbe, 1992); (Ball, Harloe, ve Martens, 1988).

1980 yılına kadar olan dönemde konut sorunu devletin doğrudan müdahale etmesi gereken bir konu olarak ele alınırken, 1980 yılından sonra bu yaklaşım değişmiş ve devletin daha çok düzenleyici rolde olması ve asıl konut sunumunun özel sektör tarafından yapılması yönünde yaklaşımlar benimsenmişti (Malpass, 1990); (Balchin, 1995). Örneğin, Hollanda’da 1980 sonrasında merkezi hükümet konut konusundaki birçok yetkiyi ve sosyal konutların mülkiyetini yerel yönetimlere ve konut birliklerine bırakarak konut piyasasından çekilmiştir (Dieleman, 1999). Rusya’da da 1990’lara doğru devletin konuta olan doğrudan yatırımı azalmıştır (Sillince, 1990).

Bu dönemdeki politikalarda hükümet, artık konut konusunda doğrudan harcama ve yatırım yapmak yerine, kiracılar için kira ödeneklerini ve vergi iadelerini arttırmak, konut sahiplerine de (owner-occupation) ipotek faizi indirimi (mortgage interest relief) sağlamak suretiyle destek vermiştir (Ball, 1983); (Balchin, 1995).

Bu dönemde bir yandan özel kiralık konut sunumu teşvik edilmeye çalışılırken (Malpass, 1990), diğer yandan konut sahipliğini arttırmak amacıyla olan gelişmiş ülkeler, 1980 yılından sonra mali yardımlar, vergi kolaylıkları ve kredi gibi araçları kullanarak bu amaçlarını gerçekleştirmeyi başarmışlardır (Oxley, ve Smith, 1996). Örneğin, Fransa’da konut sahipliği 1982’de %40 iken, 2000’de %54.7 olmuştur. Almanya’da 1988’de %37 iken 2000’de %37.8’e yükselmiştir. İngiltere’de 1983’te %60 iken, 1990’da %68.2 olmuştur (OECD., 1988), (UN. ECE, 2004).

Özetle söylenebilir ki, 1980 yılından sonraki konut politikalarında kamu ağırlıklı konut sunum sisteminden, özel sektör merkezli konut sunum sistemine doğru geçişin yapıldığı, sosyal kiralık konut yapımından vazgeçildiği, konut sahipliğinin ve özel kiralık konut sunumunun teşvik edilmeye çalışıldığı görülmektedir.

Michael Ball, 2004 yılında yayınladığı raporda (European Housing Review, (RICS) (Royal Institution of Chartered Surveyors) Avrupa'da ekonomik büyümenin zayıflığından, buna karşın konut fiyatlarındaki artıştan söz etmektedir. Ancak, konut fiyatlarındaki artışa rağmen uzun dönemli faiz oranlarının düşük seyretmesi konut sahipliği oranını 2004 yılı itibarıyla olumsuz yönde pek etkilemese de uzun dönemde bunun konut sektörünü olumsuz etkileyebileceği vurgulanmaktadır (Ball, 2004).

1.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Gecekondu Sorunu, Konut Politikaları ve Dönüşüm

Gelişmekte olan ülkelerde barınma probleminin ciddi boyutlara ulaşmasında ülkelerin uyguladıkları konut politikalarının da etkili olduğu Abrams, Beyer, Turner, Dwyer, Sattertwate, Gilbert, Payne gibi birçok araştırmacı tarafından ortaya konmuştur (Abrams, 1965); (Beyer, 1965); (Turner, 1969); (Dwyer, 1974); (Gilbert, 1992); (Payne, 1989).

Konut açığının giderilemediği ve formel yoldan konut üretilmediği durumlarda ortaya çıkan konut ve gecekondu sorunu (United Nations Volunteers, 1994), bir çok gelişmekte olan ülkede farklı zamanlarda, örneğin, Latin Amerika'da 1940'larda, Afrika'da 1960'larda, ortaya çıkmıştır (Gilbert, ve Gugler, 1989). Dolayısıyla bu probleme çözüm arayışları da bazı ülkelerde daha erken başlamıştır. Bu nedenle gelişmekte olan ülkelerde konut sorununa yönelik geliştirilen yaklaşımları genellemek zor olsa da temelde bazı yaklaşımların ortak olduğu söylenebilir.

Gelişmekte olan ülkelerin konut politikaları, gelişmiş ülkelerde olduğu gibi üç farklı dönemde incelenmiştir. Bunlardan birincisi 1945-1970 yılları arasındaki dönemdir. Bu dönemde konut sektörü üretken olmayan sektör olarak görülmüş ve sanayileşmeye önem verilmiştir.

İkinci dönem 1970-1980 arası dönemdir. Bu dönem, enformel sektörün kent ekonomisi içindeki payının arttığı, enformel konut piyasasının formel konut piyasası içinde geniş yer edindiği ve hükümetlerin gecekondu alanlarına altyapı ve servis

hizmetleri götördüğü ve bu alanların ıslah edilme çalışmalarının yoğunlaştığı bir dönemdir.

Üçüncü ve son dönem ise 1980 ve sonrası dönemdir. Bu dönem, devletin konut piyasasından çekilip özel sektöre arsa, altyapı sağlayarak ve finansal destek vererek teşviklerde bulunduğu ve yasa ve politikalarla konut sektöründe düzenleyici olmaya çalıştığı dönemdir.

1.2.1. 1945- 1970 Yılları Arasındaki Konut Politikaları

1960'lı yıllara kadar konut ve gecekondu sorununun, ekonomik büyüme sağlandıkça ortadan kalkacağı savunulmuş (UNCHS, 2001c); (Abrams, 1964); (Hordoy, ve Satterthwaite, 1989), bu nedenle, konut sektörüne yatırım yapılmamıştır (Bkz Tablo 1.1). Konut sektörü üretken olmayan sektör olarak tanımlanmış ve tüm yatırımlar tarım, ulaşım, eğitim ve sanayi alanlarına yapılmıştır (Dwyer, 1974); (Gilbert, ve Gugler, 1989).

1960'lı yılların başına kadar gelişmekte olan ülkelerde yürütülen genel politikalarda, ana faaliyet konuları apartman blokları ile nüve konutların doğrudan inşaatı ve yasadışı konut alanlarının yıkılması ve tahliyesi (Clearence & Relocation) şeklinde olmuştur (UNCHS, 2001c), (Abrams, 1964), (Hordoy, ve Satterthwaite, 1989).

1960'lı yılların sonuna kadar Filipinler (Manila), (Juppenlatz, 1970), Bangladeş (Dacca) (Hasnath, 1977), Brezilya (Rio de Janeiro), Kenya (Nairobi) gibi gelişmekte olan ülkelerde yürütülen "gecekonduların yıkımı ve yeniden yerleştirilmesi" (Clearence & Relocation) programlarının başarılı olamadığı Abrams, Beyer, Gilbert ve Wiesinger'in yaptıkları çalışmalardan ortaya çıkmaktadır. Başarısızlığın nedenlerinden birincisi, yeni konut alanlarının çalışma alanlarından çok uzak olmaları, ikincisi kira ve ipotek değerlerinin uygun olmaması, sonuncusu çok sınırlı konut açık alanlarının sağlanabilmesi ve yıkılan konuttan daha az konut üretilmesi şeklinde özetlenebilir. (Abrams, 1965), (Gilbert, ve Gugler 1989), (Wiesinger, 1984).

1960'lı yıllarda birçok gelişmekte olan ülkede örneğin, Brezilya, Güney Kore, Tunus, Mısır, Kolombiya'da sosyal konut yapımı başlatılmış, ancak yıkılan gecekondulardan çok daha az sosyal konut yapılabilmektedir. Sosyal konutların, şehir dışında olmaları, pahalı olmaları, finansman, yönetim ve teknik konularda devlet kaynaklarına bağlı olması ve bu kaynakların yetersiz kalması nedeniyle düşük gelirlilerce talep görmediği ve yapılan bu sosyal konutlara orta gelirli ailelerin yerleştirildiği görülmüştür. Bir başka deyişle konut sahibi olmayan insanları konut yapmak

amacıyla ortaya konan bu program, konut ihtiyacı olmayan gruplara yönelik olmuştur (Abrams, 1964), (Beyer, 1965).

1970'li yıllarda John Turner'ın kontrolsüz yerleşmeler olarak nitelendirdiği gecekondu alanlarının normal kentleşme sürecinin doğal bir göstergesi olduğunu, bu tip yerleşmeleri problem olarak değil, fakat kontrolsüz yerleşmeler olarak değerlendirmek gerektiği ve konut ihtiyacına insanların kişisel gayretleri ile çözüm arayışları olarak nitelendirmenin doğru olacağı düşüncesinden sonra konuya yeni bir yaklaşım getirilmiştir (Turner, 1969). Bu yaklaşıma paralel olarak, ekonomik büyümenin sağlanabilmesi ve yoksulluğun ortadan kaldırılabilmesi için gecekondu sorununun ele alınması ve konut sektörüne yatırım yapılmasının gerekliliği anlaşılmıştı (Gilbert, ve Gugler, 1989). Tablo 1.1'de de belirtildiği gibi bu dönemde insanların gecekondularda yaşamaları hükümetlerce kabul edilmiş ve bu toplulukların ucuz işgücü, mal ve servis sağlayarak oluşturdukları enformel sektörün, kent ekonomisi içindeki önemi ve istihdam sağlama açısından temel oluşturduğu kabul edilmiştir (Hordoy, ve Satterthwaite, 1989).

1.2.2. 1970- 1980 Yılları Arasındaki Konut Politikaları

Zaman içerisinde gecekondu alanlarının ödenebilir konut üretmesi ve bu alanlara olan talebin artması, enformel yoldan yeni bir konut sunum piyasasının ortaya çıkmasına neden olmuştur (Payne, 1989). Tablo 1.1'den de anlaşılacağı üzere, bu dönem, enformel konut piyasasının ve gecekondu gerçeğinin hükümetlerce kabul edildiği ve bu toplulukların ucuz işgücü, mal ve servis sağlayarak oluşturdukları enformel sektörün, kent ekonomisi içindeki öneminin anlaşıldığı dönemdir (Hordoy, ve Satterthwaite, 1989).

Bir çok şehirde hızlı bir şekilde büyüyen enformel sektör ve enformel konut piyasası giderek tüm konut stokunun oluşmasında en büyük paya sahip duruma gelmiştir. Payne'nin farklı ülkelerde yaptığı araştırmalarda, örneğin Filipinler'de toplam konutun %86'sının, Brezilya'da %82'sinin, Venezuela'da %77'sinin gecekondular olduğu ortaya çıkmıştır (Payne, 1989). Ayrıca, Lima (Peru), Bogota (Kolombiya), Mexico City (Meksika), Lagos (Nijerya), Karachi (Pakistan) vb. kentlerde de benzer durumlar söz konusudur (Cairncross, Hordoy, ve Satterthwaite, 1989).

Bu rakamlar özellikle büyük kentlerde ortaya çıkan gecekondu sorununun boyutunun anlaşılması bakımından önemlidir.

Bu dönemdeki sosyal konut uygulamaları yeterince fazla olamamış ve toplam konut sunumundan çok az pay almıştır. Örneğin, 1975-1980 yılları arasında tüm konut sunumu içinde sosyal konutların oranı, Nijerya'da %14, Mısır'da %15 oranlarında olmuştur (Hordoy, ve Satterthwaite, 1989).

Bunun konut politikalarına yansımaları ise, gecekondu alanlarının ıslahı ve arsa-altyapı-hizmet programlarına sosyal konut yapımından daha fazla önem verilmesi, formel konut temini için düşük vadeli borç sağlayan finansal kurumların verimliliklerinin artırılması ve konut ıslahı ve arazi alımı için ilave yardımcı kaynakların sağlanması olarak gerçekleşmiştir (Hordoy, ve Satterthwaite, 1989).

Gelişmekte olan ülkelerde yapı fiziksel koşulları açısından kötü durumda olan, yetersiz altyapıya sahip gecekonduya yönelik gerçekleştirilen yaklaşımlardan biri olan arsa-altyapı ve hizmet programları (Site and Service) Dünya Bankası, Birleşmiş Milletler ve Ulusal Konut Birliklerince uygulanmaktadır. Arsa-altyapı ve hizmet programlarında amaç ulaşım, su ve kanalizasyon sistemi ve elektrik gibi altyapı sistemleri hazır olan arsalar üretmektedir. Konutun üretimi ise arsa sahibi tarafından sağlanır (Rybczynski, Bhatt, ve Mellin, 1983). Gilbert'e göre arsa-altyapı ve hizmet programları ile yerleşmelerin ıslahı dışında kalan politikalarda hükümetler genelde başarısız olmuştur (Gilbert, 1992).

1974 yılından sonra geliştirilen arsa-altyapı ve hizmet programları birçok ülke tarafından benimsenmiştir (Gilbert, 1992). Bu yaklaşım, düşük gelirli bir çok altyapı hizmetine kavuşturduğu gibi hükümetlere de daha az maliyet yüklemiştir. Konut maliyetini düşürecek önemli etken, konutu her hanehalkı kendisi yapacağından işgücü ve yapının yönetiminden kazanç sağlanacak olmasıdır (Wiesinger, 1984), (Rakodi, ve Withers, 1995).

Bu programa örnek olarak 1950 yılından sonra hızlı şehirleşmenin başladığı Meksika'nın Oaxaca kentinde yapılan program verilebilir. 1974 yılında 5000 arsa üretilerek yapılan bu program ile ilgili olarak üç şey söylenebilir. Birincisi, bu projeyle daha yüksek kalitede iskan sağlanmıştır, ikincisi devlet eliyle gerçekleştirilmiş bir uygulama örneğidir ve son olarak da hem kişisel hem de toplum anlamında inşaa sürecinde bireyler yer almıştır. Bununla birlikte, konutların ve yerleşmenin inşaa süresi azaltılmıştır (Stepick, ve Murphy, 1979). Bu projenin dönüşüm sonrasında daha öncekine göre daha iyi bir fiziksel çevre oluşturması ve konut konfor durumunu artırması bakımından önemlidir.

İkinci olarak Manila, Filipinler’de 1976 yılı itibariyle yapılan program verilebilir. Bu projedeki önemli konulardan biri mülkiyetti. Mülkiyet sorunun çözümünde iki ayrı mülkiyet tanımlaması yapılarak aileler sınıflandırılmış ve sorun çözülmüştür. Birinci tür mülkiyet, araziye 5 yıl içinde satın alabilecek ailelere arazi satılarak (Freehold) aile mülk sahibi edilmiştir. İkinci türde ise araziye satın alamayacak ailelere arazi kiralanmıştır (Leasehold). Kira ödemeleri yerleşmenin gelişme maliyetine bağlı olarak 25 yıl olarak belirlenmiştir (Rowland, 1980).

Son olarak, 1976 yılında Hindistan’da Ahmedabad kentinde (Mellin, 1984); (UNCHS., 1996) uygulanan proje örnek olarak verilebilir. Bu projede amaç, yerleşmenin zamanla gecekondulu halkla iyileştirilerek kentte yaşayan düşük gelirli ailelere düşük maliyetli konut çevresi sağlamaktır. Düşük gelirli için uygulanabilir projeler olduğunu göstermesi açısından bu uygulama başarılı sayılabilir (UNCHS., 1996); (Mellin, 1984).

Arsa-altyapı ve hizmet programları, yoksullara minimum standartlarda konut sağlamanın yanında, istihdam oluşturma, konut çevresine altyapı kazandırma, okul, dispanser gibi donatılar sağlama, kişisel girişimi özendirme ve aile bağlarını güçlendirme gibi konularda da yarar sağlamaktadır (Stepick, ve Murphy, 1979).

Altyapılı arsa ve servis hizmetleri programları konut programlarının sadece birkaç seçeneğinden birini oluşturmaktadır. 1972 ve 1981 yılları arasında yaklaşık 7 milyon insan Dünya Bankası’nın bu tür projelerinden yararlanmıştır. Ancak 1970 ve 1980 yılları arasında gelişmekte olan ülkelerin kent nüfusunun 292.7 milyon kişi arttığı düşünüldüğünde projelerden yararlanan 7 milyon insanın bu rakama göre hayli düşük olduğu söylenebilir (Payne, 1989).

Gelişmekte olan ülkelerde uygulanan ve yukarıdaki bahsedilen arsa-altyapı ve yerleşmelerin ıslahı konusundaki örnek projelerinin incelenmesi genel konut politikasından çok, belli bölgedeki gecekondulu alanlarının dönüşümünde kullanılabilecek bir yöntem olabilir. Bu programların sağladığı dönüşümün, yapılaşmış çevre koşulları, katılım ve örgütlenme, finansman ve konut edindirme gibi faktörler açısından tezin inceleme alanı ile karşılaştırılmasında yararlı olacaktır.

1.2.3. 1980 Sonrası Konut Politikaları

Birleşmiş Milletlerin Habitat I kriterlerine göre, gelişmekte olan ülkelerde konut sorununa neden olan faktörlerin başında milli gelir, doğal nüfus artışı, hanehalkı büyüklüğünün artması ve kırdan kente olan göç gelmektedir. Gelişmekte olan

Ülkelerin kentsel nüfusu Vancouver konferansından bu yana yani, 1976 ile 2000 yılı arasında yaklaşık 1.5 kat artmış (UNS. DESA, 2001) ve gelişmekte olan ülkelerin büyük kentlerindeki, rneğin, Lima (Peru), Bogota (Kolombiya), Manila (Filipinler), Mexico City (Meksika), Brasila, Rio de Janeiro (Brezilya), Lagos (Nijerya), Karachi (Pakistan) vb, büyüme gittikçe hızlanmıştır (Cairncross, Hordoy, ve Sattertwate, 1989).

1980'li yıllardan sonra, dünya ülkelerinde para piyasalarındaki nakit sıkıntısı, enflasyonu düşürme yönündeki çabalar ve zelleştirme politikalarının uygulanması, kamu harcamalarında kesintiye gidilmesini zorunlu kılmıştır. Bu dönemde kamu harcamalarında en fazla kesinti konut sektöründe olmuştur (Balchin, 1995). Global ekonomideki bu eğilimler, ciddi bir şekilde barınma yatırımlarının azalmasına ve konut yatırımlarının gayri safi milli hasıladan aldığı payın giderek azalmasına neden olmuştur. Nitekim, gelişmekte olan ülkelerde yıllık konut yatırımları gayri safi milli hasılanın %2'si ile %8'ini oluşturmaktadır (UNCHS, 2001a).

1980'li yıllardan sonraki dönemde gelişmekte olan ülkelerde gecekondı sorununa olan yaklaşımda köklü değişiklikler olmuştur. Özellikle Güneydoğu Asya'da ve Güney Amerika'da kendini gösteren ekonomik kriz ve devlet borçlanmaları, konut programlarını da içeren kamusal harcamaların azaltılmasıyla aşılmaya çalışılmıştır (UNCHS, 1996).

1990'lı yıllardan sonra tüm altyapısıyla hazır konutlar üretmek yerine, sadece sınırları belli ve temel altyapısı hazırlanmış arsaların kamu tarafından sağlanması, konutun ise kullanıcı tarafından zamanla yapılmasını öngören yaklaşımlar (support-based approach) benimsenmiştir. Bu yaklaşımda devlet, arazi, teknik ve finansal yardım konularında aktif rol oynamaktadır (UNCHS, 2001a).

Bu yaklaşım, 2000'li yıllara doğru, yerini konut piyasasının 5 temel bileşenini biraya getirerek, konut piyasasında rol almalarını sağlayan bir yaklaşıma (enabling approach) bırakmıştır. Bu bileşenler arazi, kalifiyeli işgücü, yapı malzemesi, altyapı, finans sistemi ve tüm bunlarla ilgili aktörleri biraraya getirecek yasal bir ervedir. Bu ereve, özellikle küçük girişimcilerin ve mülk sahiplerinin konut sunumunda nc rol oynamalarını sağlamıştır (UNCHS, 2001a). Burada konut sorununa olan yaklaşım artık devlet merkezli olmaktan uzaklaşmakta ve özel sektörün rolü daha ağır hissedilmektedir.

Bu yaklaşım, hükümetlerin konuttaki rolüne yeni bir perspektif getirerek ona özel sektörün geniş kaynaklarının hareketlendiricisi sorumluluğu vermiştir (Bölen, 1996).

Bir başka deyişle, doğrudan hükümet müdahaleleri yerine, hükümetlerin konut üretiminde tüm aktörleri yasal düzenlemeler altında bir araya getirme çabalarının (enabling strategies) daha faydalı olacağı savunulmaktadır. Örneğin, politikalar, düzenleyici yasal, altyapı yatırımları, barınma konusuna yönelik ulusal finansal sistemin kurgulanması vb. Bunun yanında özel sektörün arsa ve konut piyasasında etkinliğinin artması/arttırılması savunulmaktadır. Devletin rolünün azaltılması ve dolaylı yollarla (vergi düzenlemeleri, faizlerin düşürülmesi vb.) konut sektörünü desteklemesi daha gerçekçi görülmektedir (Fekade, 2000).

Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri Komisyonun hazırladığı bir raporda, makroekonomik politikaların konut performansı üzerinde farklı araçlar yoluyla, örneğin, doğrudan kredi sağlanması, faiz oranları, mali ve parasal politikalar, konuta devlet müdahaleleri vb., güçlü bir etkiye sahip oldukları, bu nedenle bu yaklaşımın (enabling approach) birçok gelişmekte olan ülkede kabul gördüğü belirtilmektedir (UNCHS, 1996).

Global Strategy for Shelter to the Year 2000 (GSS) ve Agenda 21 ile hükümetler, uygulayacakları konut politikalarında gerçekçi, yaptıkları uygulamalarda kapsamlı ve ortaya çıkabilecek değişikliklere karşı esnek olmaları yönünde teşvik edilmektedir. Yine bu raporlarda, konut sürecini kapsayan ekonomik gelişmeler için potansiyeller değerlendirilmekte ve hükümetlerin enformel sektöre karşı olumlu tutum içinde olmaları konusunda tavsiyelerde bulunmaktadır (UNCHS, 2001b); (UNCHS, 2001c). Ayrıca, konut sektörünü etkileyen politikalar olumlu yönde olursa, bu sektörün ekonomik gelişmeye katkı yapacağı, buradan elde edilen ekonomik getirinin de sektörel gelişmeyi sağlayacağı belirtilmektedir. Ancak, tersi bir durumda yani politikalar ekonomik gelişmeye engel olursa, bu ilişkinin başarısız olacağı ve tüm sektörel hedeflerin kötüleşeceğinden bahsedilmektedir (UNCHS, 2001a).

1.3. Sonuçlar

Gelişmiş ülkelerde, 1980 yılına kadar Avrupa'da konut politikalarında merkezi planlama anlayışının olduğu ve konut yatırımlarının kamusal harcamalarla sağlandığı, özel sektörün ise zayıf kaldığı söylenebilir. Konut sahipliği için ipotek sistemi gibi finanssal düzenlemelerle yardımlar ve teşvikler yapılmış, uzun vadeli düşük faizli borçlar sağlanmıştır. Ayrıca kiracılar için kira ödenekleri yapılmıştır. Bir başka deyişle hanehalklarına merkezi/yerel yönetimlerce yardımlar yoğun olduğu bir dönemdir.

1980-2000 yıllarında ise piyasa odaklı ve piyasa yönlendirmeli politikalar bir çok Avrupa ülkesinde gerçekleştirilmiş ve kamu harcamaları hafifletilmiştir. Avrupa'da 1990'lı yıllarda ödenebilir konut sağlamak amacıyla hükümetler konut ödenekleri ve vergi muafiyetleriyle konut piyasasında yönlendirici olmuştur. Bu dönemde devletin konut sektöründeki rolü azaltılırken, piyasa mekanizmasının rolü arttırılmıştır. 1980 yılından sonra konut politikalarının temelini konut sahipliğini arttırmak, konut kalitesini yükseltmek, özel sektörün önündeki sınırlamaları kaldırmak oluşturmıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde 1980 yılına kadar uygulanan politikalarda genel olarak devlet eliyle yapılan sosyal konut üretimi soruna çözüm olmamış, buna karşın enformel sektör hızla büyümüş ve bir çok büyük kentte konut stokunun büyük bir bölümünü gecekondular oluşturmuştur. 1970'li yıllara kadar konut sorununa yönelik olarak ciddi bir adım atılamamıştır. Bunda iyi işleyen piyasa mekanizmasının olmayışı, makroekonomik düzeydeki göstergeler ve iyi işleyen finans sisteminin olmayışı etkindir. 1980 yılından sonra konut piyasasının özelleştirilmesine yönelik hareketler desteklenirken, hükümetlerin konuttaki etkinliğini azaltmayı ve konut sektöründeki aktörlerin konut sunumundaki etkinliğini, politikalar, düzenleyici yasal, altyapı yatırımları, barınma konusuna yönelik ulusal finansal sistemin kurgulanması gibi düzenlemelerle arttırılması savunulmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde politikalar düzeyindeki yukarıdaki gelişmeler yaşanırken gecekondulu alanlarına yönelik parçacıl programlar uygulanarak bu alanların sağlıklı dönüşümünün sağlanmasına çalışılmıştır. Özellikle yerleşmelerin ıslahı ve arsalı altyapı programları gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda uygulanmış, başarılı sonuçlar alınmıştır. Konut politikaları düzeyindeki piyasa odaklı yaklaşımının küçük uygulamaları olarak da algılanabilecek bu dönüşümler finansal yapı, örgütlenme, dönüşüm sonrası konut çevresinin fiziksel koşulları ve yaşanabilirlik kriterleri açısından değerlendirildiğinde bu örnekler başarılı sayılabilir.

Sonuç olarak, gelişmekte olan ülkelerde yapılan başarılı dönüşüm uygulamaları düzenleyici yasal ve yönetsel çerçeve altında, farklı kurum ve kuruluşlarla halkın ortak katılımı sağlanarak başarılmıştır. Tüm bunların yanında ulusal finansal sistemin kurgulanarak dönüşümün mali sorunu da aşılmış, banka ve diğer aracı finans kurumları ile krediler sağlanabilmiştir. Yapılan dönüşüm projelerinde "yeniden yerleştirme" türünden olanlarda fiziksel yapı açısından dönüşümün pahalıya mal olması ve sosyal açıdan halkın zor durumda kalması nedeniyle güçlükler yaşanmıştır. "Arsa ve servis hizmetleri" türündeki dönüşümlerde devletin arsa ve altyapı için pahalı yatırımlar yapması nedeniyle yine maliyet açısından sorunlarla

karşılaşılmıştır. “Yerleşmelerin ıslahı” şeklindeki dönüşümlerde ise yerleşmenin ve içindeki konutların fiziksel koşullarının iyileştirilmesi hükümet ve yerleşme sakinlerince zamana yayılarak yapılabilmektedir. Aynı zamanda diğerlerine oranla düşük maliyetli olabilmektedir.



Tablo 1. 1. Gelişmekte olan ülkelerde gecekondü sorununa olan yaklaşımlar (Hordoy, ve Satterthwaite, 1989).

Gelişmekte olan Ülkelerde Gecekondü Olgusuna Hükümetlerin:	1960 Yılına Kadarlık Dönem	1960-1970 Arası Dönem	1970-1980 Arası Dönem	1980 Sonrası Dönem
1. Yaklaşımı	Konut sektörüne yatırım yapmak kaynak israfı olarak değerlendirilmiştir. Konut sorununun ekonomik büyümeyle çözüleceğine inanılmıştır.	Hızlı kentleşme ve nüfus artışıyla ortaya çıkan yasa dışı yerleşmeler ve bu alanlardaki kiracılık sistemi hükümetleri endişelendirmiş ve sosyal problem olarak görülmüştür.	İnsanların çöküntü konut ve gecekondülarda yaşamaları hükümetlerce kabul edilmiş ve bu toplulukların ucuz işgücü, mal ve servis sağlayarak oluşturdukları informal sektörün, kent ekonomisi içindeki önemi ve istihdam sağlama açısından temel oluşturduğu kabul edilmiştir.	Doğrudan hükümet müdahaleleri yerine, hükümetlerin konut üretiminde tüm aktörleri yasal düzenlemeler altında bir araya getirme çabalarının (enabling strategies) daha faydalı olacağı savunulmaktadır.
2. Faaliyeti	Eylem Yok.	Sosyal konut yapımı için bazı kurumlar oluşturulmuş, gecekondü yıkım programlarına başlanmıştı. Ancak yıkılan gecekondülardan çok daha az sosyal konut yapılabiliyordu. Sosyal konut yapımlarıyla birlikte nüve konut projeleri ortaya konması.	Gecekondü yıkımlarının son buluşu. Gecekondü ve çöküntü konut alanlarının ıslahı ve arsa-altyapı-hizmet programlarına sosyal konut yapımından daha fazla önem verilmesi.	Altyapılı arsa programları ve iyileştirme projelerinden vazgeçilerek konut sektörünün tüm performansını üzerine odaklanmıştır.
3. Temel Altyapı Konusundaki Faaliyetleri	Sadece zengin mahallere altyapı sağlanması	Daha fazla kent alanına su sağlanması.	Islah ve arsa-altyapı projeleri kapsamında su ve bazı durumlarda kanalizasyon sisteminin sağlanması	Yerel hükümetlerin su, kanalizasyon, ulaşım, çöp toplama, ve drenaj hizmetlerinin sağlanması konusunda güçlendirilmesi.
4. Finans Konusundaki Faaliyetleri	Konut sektörüne yatırımın engellenmesi. Ve kaynak israfı olarak görülmesi	İlk olarak kamu tarafından desteklenen ipotek (mortgage) temelli finansal sisteminin ve ajanslarının kurulması.	Formel konut temini için finansal kurumların düşük vadeli boş kalan konutları satın alarak konutların verimliliklerinin artırılması ve konut ıslahı ve arazi edinimlerini için informal finansal ve toplumsal kurumların desteklenmesi.	
5. Geliştirdikleri Yönetmelikleri	Eylem Yok.	Gerçekçi olmayan sosyal konut standartlarının uygulanması ve konutun çok pahalıya mal edilmesi.	Bir çok kamusal programda standart uygulaması yapılmaması.	Sağlık ve güvenlik kriterlerine göre konut standartlarının yeniden belirlenmesi.
6. Arazi Konusundaki Faaliyetleri	Eylem Yok.	Eylem Yok.	Bazı arsa-altyapı projelerinde ucuz arazi sağlanması. Düzensiz arsa piyasası, konut koşullarının iyileştirilmesini engelleyen ana sorun olduğunun kabul edilmesi.	Uygun konumda olan ancak altyapısı olmayan kamusal (hazine) arazilerin düşük gelirli ve uzun arsa sağlanabilmesi ve kamusal donatılar elde edilebilmesi için satışa sunulması.

BÖLÜM 2. TÜRKİYE'DE GECEKONDU SORUNU VE KONUT POLİTİKALARININ DÖNÜŞÜME ETKİLERİ

Türkiye gibi hızla büyüyen ülkelerin konut konusunda karşılaştığı en önemli sorun, kentlilere ve kente yeni gelenlere yeterli konut sağlamaktır. 1996 Yılında İstanbul'da yapılan Habitat II Kent Zirvesinde Türkiye'deki konut sorunuyla ilgili olarak şu tespitler yapılmıştır. "Türkiye'de konut sorununun çözülmesini karmaşıklaştıran en önemli unsur, toplumun yaygın ve etkin bir sosyal güvenlik sisteminden yoksun olması nedeniyle, konutun bir barınma aracı olma ötesinde, yarın için bir güvence, bir yatırım aracı, hatta gereğinde finansman kurumlarına teminat olarak gösterilebilen bir mal olma özelliğine sahip olmasıdır" (B.M. İnsan Yerleşmeleri Konferansı Habitat II, 1996); (Tekeli, 1993). Bu durumda, konut sadece barınma gereksinimini karşılamak için değil, aynı zamanda aile bireylerinin ya da çocuklarının gelecek için yatırım yapabileceği bir araç haline de gelmektedir. Bu, hanehalklarının yatırım imkanlarının sadece konutta toplanmasına neden olmakta ve spekülatif davranışları da destekler hale gelmektedir (B.M. İnsan Yerleşmeleri Konferansı Habitat II, 1996).

Türkiye'deki konut sorununun altında yatan bu anlayışa paralel olarak, hızlı nüfus artışı, plansız kentleşme, az gelişmişlik, elverişsiz ekonomik koşullar, enflasyon, iyi işleyen bir konut piyasasının ve finanssal sistemin olmayışı, gibi konular da eklenince dar ve orta gelirli insanlara planlanmış bir çevrede konut edindirebilme sürekli sorun olmuştur. Konut talebine yönelik bu tutumla beraber konut sunumu açısından bu soruna etki eden diğer faktörler finansman ve maliyet, arsa üretimi, imar planları, altyapı, örgütlenme, yapım teknolojisi ve mevzuat olarak sıralanabilir (Emin, 2001).

Türkiye'de konut talebini karşılayacak az sayıda sunum biçimi bulunmaktadır. Bu sunum biçimlerinin yetersiz kaldığı durumlarda, enformel sunum biçimleri oluşmaktadır. (B.M. İnsan Yerleşmeleri Konferansı Habitat II, 1996). Konut sorununa çözüm olarak Tekeli, zaman içinde üç farklı konut sunumun çözüm olarak ortaya çıktığını belirtmektedir. Bunlar gecekondü, yap-satçılık ve toplu konut süreçleri olarak özetlenebilir. Tekeli, mevcut kurumsal yapılarla bu konut sorunu

çözülemediğinden yeni kurum ve af mekanizmaları geliştirilerek, kurumsal yapının yeni duruma uyarlanması yoluna gidildiğine işaret etmiştir (Tekeli, 1993).

Konut sorununa yönelik yapılan yaklaşımların yeterli etki yapamamasıyla ilgili olarak Tekeli, dört neden ortaya koymaktadır. Bunlardan birincisi, sanayileşme ve kentleşme için gerekli sermaye birikiminin sınırlı olması, ikincisi konut için tutarlı bir arsa politikasının olmaması ve sonuçta işgale uğraması, üçüncüsü, spekülasyon engelleyici bir vergilendirmeye gidilememesi, sonuncusu ise, konut kredilerinin tamamen tüketiciye yönelmesi ve konut sorununun çözümünün küçük girişimcilere bırakılmasıdır (Tekeli, 1993).

Yukarıdaki dört neden sonucunda, işleyişi kanunlarla tanımlanmış (formel) konut piyasası içerisinde konut üretmek zor olmuş ve enformel denilen, işleyişi kanunlarla tanımlanmayan bir konut sunumu olarak gecekondular ve hisseli bölüntü alanlarındaki kaçak yapılaşmalar ortaya çıkmıştır (Görgülü, 1998). Gecekondular, Türkiye’de ilk olarak 1950’li yıllarda ortaya çıkmış ve o tarihten sonra sürekli artmıştır (Keleş, 1993).

Planlı döneme kadar gecekondulara yönelik herhangi bir yaklaşım geliştirilmezken planlı dönemle birlikte gecekondular sorunu, gelişmekte olan ülkelerle aynı benzer yaklaşımlarla ele alınmıştır.

2.1. Türkiye’de Gecekondular Sorununa Olan Yaklaşımlar ve Konut Politikaları

Türkiye, II. dünya savaşından sonra ekonomik ve politik alandaki değişimler ışığında dinamik bir sürece girmiştir. Tek partili dönemden çok partili döneme geçiş sürecinde karayolları yapımı hızlanmıştır (Bölen, 2001). 1950’lerden sonra, kırsal alanlarda tarımın makineleşmesi ve kentlerde sanayileşmeyle birlikte çekim merkezi konumundaki şehirlerin nüfusunu 19.yy. Avrupa’sındakine benzer şekilde arttıran göçler sonucunda ortaya büyük bir konut ihtiyacı çıkmış oldu (Bilgin, 1997).

İkinci Dünya Savaşı sonrasında Türkiye’de varolan bireysel konut sunum biçimi, II.Dünya Savaşı sonrasında hızla artan talebi karşısında yeterli konut arzını sağlayamamıştır. Bunun en önemli nedenlerinden birisi B.M. İnsan Yerleşmeleri Konferansı Habitat da, savaş sonrasında hızlı kentleşmenin, yeterli imarlı arsa arz edemeyen bir sistemde, kentsel arsa fiyatlarını hızla artırması üzerine, kentli orta sınıfların bir parselin arsa fiyatını ödeyerek konut yapma olanağını tamamiyla yitirmesi olarak tanımlanmıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında bu tikanıklığı bir

ölçüde aşmayı sağlayan iki konut sürecinin, zaman içinde oluşan gecekondu ve yap-satçılığın olduğuna işaret edilmiştir (B.M. İnsan Yerleşmeleri Konferansı Habitat II, 1996); (Bölen, 2001).

Türkiye’de gecekondu sorununu önlemek amacıyla, ilk önce kırdan kente olan göçün durdurulmasına çalışılmıştır. Ancak bu çözüm olmayınca planlı dönemde ve sonrasında farklı yaklaşımlar getirilmiştir. Bunlardan birincisi gecekondu yapımını engellemeye çalışmak ve yapılanları yıkmak, ikincisi, o zamana kadar yapılmış gecekonduları affederek ondan sonra yapılanları yıkmak, üçüncüsü ise, varlığı kabul edilen gecekondulara mülkiyet hakkını da vererek yasallaştırmak yönünde olmuştur (Ergun, 1990).

Bu çerçevede bakıldığında, İkinci Dünya Savaşı sonrasında Türkiye’nin ekonomik politikalarında nitelikleri farklı üç dönem gözlenmektedir (Tekeli, 1993); (Bölen, 2001). Birinci dönem savaş sonrasında 1960 kadar olan süreyi kapsar. Bu dönemde, savaş öncesi kapalı ekonomiden dışa açılma süreci başlatılmış, liberalleşme söylemi içinde özel kesime önem vermeye başlanmıştır (Tekeli, 1993).

İkinci dönem 1960’tan 1980’e kadar uzanmaktadır. Bu dönemde pek çok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi Türkiye’de de planlı bir karma ekonomisi uygulanmaya çalışılmıştır (B.M. İnsan Yerleşmeleri Konferansı Habitat II, 1996).

Üçüncü dönem, 1980 yılı ve sonrası olarak düşünülebilir. Türkiye içe dönük ekonomi politikasını neo-liberal bir çizgide dışa dönük hale getirmiştir. Ekonomisini dış dünya ile bütünleştirmeye öncelik vermiştir. Altyapı ve iletişim teknolojileri konularına yatırımlar yapılmış ancak kamu maliyesi açıkları önlenemediği için daha önceki dönemlerde görülmeyen düzeyde yüksek bir enflasyon yaşanmıştır (B.M. İnsan Yerleşmeleri Konferansı Habitat II, 1996).

2.1.1. 1923-1960 Arası Dönem

Türkiye’de gecekonduların ortaya çıkışı 1945’lere değin uzanmaktadır. Uzun süre Türkiye’nin büyük kentlerinde hem gecekonduya hem de gecekonduya geçici diye bakılmıştır. Ancak ilerleyen zamanlarda gecekondu kentlere egemen olmaya başlamış ve kalıcı bir durum almışlardır (Kıray, 1998).

Cumhuriyetten 1950 yılına kadar olan dönemde konut sorunu yeni imar edilen Ankara için özel bir problem olarak kabul edilmiş ve çözüm için bazı tedbirler alınmıştı. Emlak Kredi Bankasının kurulması, Sosyal Güvenlik Kurumunun sağladığı

konut kredileri ve İller Bankasının sağladığı krediler bu amaçla yapılmış eylemlerdi (Bölen, 2001). 1946 yılından sonra Emlak ve Kredi Bankası ipotekli konut kredisi vermeye başlamış, sonraları SSK, OYAK, Bağ-kur kendi üyelerine konut kredisi vermiştir. Özel Bankalar ise, uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisi verme alanına girmemişlerdir. Kısa vadeli ticari kredilerin faizlerinin yüksek olduğu, faiz sübvansiyonu şeklinde devletin desteğinin olmadığı bir ortamda konut kredisi vermek ticari bankalar için karlı olmamıştır (Türel, 1986); (Türel, ve Balamir, 1996).

Bu dönemdeki konut üretimine yönelik önemli yasal düzenlemeler sırasıyla, 1930 yılında belediyelere kiralık konut üretme yetkisi verilmesi, 1949 yılında belediyelere gecekondulu türü yapılaşmayı önlemek için arsa üretme görevinin verilmesi ve 1950 yılında belediyelere mülk konut üretip satma yetkisinin verilmesi olarak sayılabilir. Ancak o yıllarda gelirleri yetersiz olan belediyelerin arsa ve buna bağlı mülk konut üretmeleri oldukça zordu (Türel, 1986).

Konut üretimine yönelik yapılan yasal ve kurumsal düzenlemelere karşın, 1948 yılında gecekondulaşma başlamış (Tekeli, 1993) ve buna yönelik olarak çıkarılan ilk yasa 5218 sayılı yasa olmuştur (Keleş, 1993). Bununla, Ankara Belediyesi'nin sınırları içindeki gecekonduların durumunun iyileştirilmesi ve yeniden gecekondulu yapacaklara arsa sağlayarak, gecekonduculuğun önlenmesi amacı güdülmüştür (Keleş, 1993). 1949 yılındaki ilk gecekondulu affıyla o yıla kadar yapılmış bulunan gecekondular yasallaştırılmıştır (İTO., 2001).

1953-1959 yıllarında çıkarılan 6188 ve 7367 sayılı yasalarla devlete ait araziler belediyelere konut üretmek amacıyla devredilmiştir. Bu politikalar o dönemde, belediyelerin yetersiz bütçeleri nedeniyle amacına ulaşmamıştır (Arslan, 1998).

Arslan'a göre bu politika sonucunda iki olumsuz sonuç ortaya çıkmıştır. Bunlardan birincisi, kısa zamanda ekilebilir toprakların sınırına ulaşılmış, meralar tarım toprağına çevrilmiş, orman alanları tarım toprağı elde etmek amacıyla tahrip edilmiştir. Arslan, bugün yaşanan doğal erozyonunun başlangıcı olarak nitelendirdiği bu anlayışın sürdürülebilirlikten uzak olduğunu belirtmiştir. İkinci olumsuz sonuç, hazine topraklarının planlı bir şekilde imarlı arsaya dönüştürmek yerine, göç edenlere doğrudan dağıtılması ve arsa stokunun azalmasıdır (Arslan, 1998).

1960'a gelinceye kadar üretilen gecekondular, yoksul ailelerin sadece barınma gereksinimlerini kendi güç ve olanaklarıyla ve yardımlarla karşılamaya çaba gösterdikleri türden olan gecekondulardır. Bu dönemde gecekonduların

kiralandığına ender rastlanır. Aileler yapmayı başardıkları gecekondulara kendileri otururlar (Keleş, 1993).

Buraya kadar anlatılanlardan, planlı döneme gelinceye kadar genellikle gecekondular alanlarına yapılan müdahalelerin, ya gecekondular alanlarını yıkmak, ya da onları yasallaştırmak yönünde olduğu anlaşılmaktadır. İhtiyaç sahibi ailelere arsa ve konut kredi yardımları yapıldıysa da bu çok etkili olamamıştır.

2.1.2. 1963- 1984 Dönemi

Bu dönem, planlı karma ekonomi ve ithal ikamesine dayalı bir ekonomiyi temsil etmektedir (Arslan, 1998). 1961 Anayasası ile birlikte bu dönemden sonra 5 yıllık kalkınma planları ve yıllık programlar yapılarak gelişme sağlanmaya çalışılmıştır (Bölen, 2001).

Bu dönemin politik yaklaşımı 1961 Anayasasında da özetlenmektedir. Buna göre, düşük gelirli aileler için devlet ekonomisinin el verdiği ölçüde konut üretmek devletin sorumluluğunda olan bir görev olarak tanımlanmaktadır (Bölen, 2001). Konutun ekonomiye olan katkılarının üzerinde fazla durulmadığı, bu sektöre ayrılan kaynaklara bir anlamda üretken olmayan kaynaklar gözüyle bakıldığı bu dönemdeki (Eraydın, Türel, ve Güzel, 1996) konut politikalarının altında yatan konsept, konutun sosyal bir hizmet olarak düşünülmesi ve “üretken olmayan” bir sektör (non-productive) olarak görülmesiydi. Konut konusunda devlet daha çok düzenleyici bir roldeydi ve özel sektör teşvik edilmekteydi (Bölen, 2001).

Bu dönemde ülke nüfusu %2.4 oranında artarken kentsel nüfus %5 oranında artış göstermiştir. Bir başka deyişle kentsel alanlarda yeni konut talebi oldukça fazla olmuştur Standartlar ışığında her yıl 1000 kişi için 10 konut yapılması önerilirken o dönemlerde yapı izni ve oturma izni almış binaların oranı 1000 kişi için ancak 3 konut olabilmektedir (Bölen, 2001). Konut talebindeki artışa paralel olarak gecekondulaşma hızı da artmıştır. 1948 yılında büyük kentlerde 25-30 bin civarında olan gecekondular sayısı 1955 yılında 50 bin, 1970 yılında 600 bin (Keleş, 1993) ve 1995 yılında 2 milyona ulaşmıştır.

Nüfusun ve gecekondular sayısının giderek artması karşısında bir dizi yasal ve kurumsal düzenlemelere gidilmiştir. Konuya hem kalkınma planları ölçeğinde yaklaşmış, hem de yasal düzenlemeler yapılmıştır.

1963 yılından 1978 yılına kadar 4 tane kalkınma planı yapılmıştır. Bu dört kalkınma planında da gecekondularla ilgili olarak söylenenleri özetlemek gerekirse, başlangıçta gecekonduların içinde yaşayanlara yer bulunmadan yıkılmaması ilkesinden yola çıkılmış ve bu alanların ıslahı üzerinde durulmuştur (DPT, 1963). Sonraları, gecekonduların sorununun ekonomik büyüme ile kendiliğinden çözülebileceği varsayılmıştır (DPT, 1968), (DPT, 1973). IV. Beş Yıllık Kalkınma Planında ise gecekondulara bölgeye yol, su, kanalizasyon, elektrik gibi altyapı hizmetlerinin hızlandırılacağından söz edilmiştir (DPT, 1978).

Kalkınma Planlarındaki önerilere paralel olarak bu dönemde iki önemli yasal düzenleme yapılmıştır.

Bunlardan birincisi, kat mülkiyeti kanunudur (Arslan, 1998), (Bölen, 2001). Bu yasayla tek ailelik konutlar çok ailelik konutlara dönüşme imkanı bulmuş, arsa sahipleri ve yap-satıcılar yüksek rantlar elde etmiş ve yerleşmelere yoğunluk baskısı artmıştır (Arslan, 1998). Bu dönemde her ne kadar kendi evini yapana yardım ve 1969 yılında kurulan arsa ofisi kanalıyla altyapılı arsa üretme çabaları olduysa da bu uzun dönemli politikalarla desteklenmediğinden yeterli kaynak ayrılmamış ve sonuçsuz kalmıştır. İkinci yasal düzenleme 775 sayılı Gecekondular Kanunudur (Arslan, 1998). Bu yasal düzenlemelerin yanında 1963, 1966, 1976 yıllarında gecekondulara af yasaları çıkarılmıştır (İ.T.O., 2001). Sözü edilen af yasalarıyla birlikte konut sorununa çözüm bulmak hedeflenmiştir. İzinsiz yapılaşmayı önlemek ve bina yapımını özendirmeye yönelik hükümler taşıyan, kaynak yaratan yasalar yürürlüğe konmuş ve bu yasalar kapsamında da bağışlama öngörülmüş ve yinelenmiştir (Uzel, 1985).

1966-1983 yılları arasında yasalarda, artık konut inşaatını özendirilmenin yeterli olmadığı, vatandaşların kendi yapılarını kendileri yaptığı, kendi yapısını yapma eyleminde izinsiz olma niteliğinin ortadan kaldırılması gerektiği yolundaki görüşler yoğunlaşmıştır. Bu görüşler doğrultusunda izinsiz yapılar tanımlanmış ve bu yapıların sağlıklılaştırılarak kullanılması gerektiği görüşü egemen olmuştur. Bu dönemde özel mülkiyetin korunması da giderek öne çıkan bir tavır olmuştur (Uzel, 1985).

1966'daki 775 sayılı kanun, 1969 yılındaki kat mülkiyeti kanunu ve ardından 1975 yılında Yargıtay Hukuk Kurulunun kararı ile konut sunumunda yeni bir dönem başlamıştı. Buna göre Yargıtay Hukuk Kurulu medeni Kanunun 625. maddesine ilişkin aldığı kararda taşınmaz üzerindeki hissenin sınırlarının belirlenebileceğine

karar vermişti. Bu karar, hisseli bölüntü ile yarı kaçak yapılaşmayı ve gecekondu ticaretini başlatmıştır. Bu yolla üretilen konutlar son derece yoğun ve plansız alanlar olmuştur (Görgülü, 1998).

Sözü edilen yasal düzenlemelerden sonra mülkiyet ilişkilerinde yasa dışı yapılaşmalar ve gecekondular yoluyla yaşanan değişimle, 1970'ler sonrasında mevcut yerleşik alanlar yap-satçı sunumunun baskısı altına girmiştir (Balamir, 1996). Görgülü'ye göre, bu sunum biçimi kentsel altyapıda ciddi sorunlara neden olurken, nüfus ve mekan adına da önemli yoğunlaşma ve kayıplar getirmiştir (Görgülü, 2001).

Yap-Satçılar küçük sermaye ile arsa sahibi ile anlaşarak kat karşılığında çok ailelik konutlar üreten bir gruptur. Genellikle karı maximize etmek amacıyla KAKS ve yoğunluk değerlerinin artırılması için baskı yapan Yap-Satçılar, arsa sahibinin daha fazla konut sahibi olmasını da sağladığından kiralık konut piyasasını da etkilemektedir. Bunların dışında kalan ve toplam konut stoku içinde en önemli paya sahip olan gecekondular da formel yolla kapatılamayan konut açığını bu dönemde enformel yolla kapatmaya çalışmıştır. Bu dönemde S.S.K. tarafından verilen kredilerle konut kooperatifleri yoluyla üretilen konutlar ve Emlak Kredi Bankasının ürettiği konutların toplam konut stoku içindeki oranı sadece %11 olmuştur. (Bölen, 2001).

Bir başka deyişle, mevcuttaki formel konut sunum sistemi yetersiz kalınca ortaya zaman içinde üç farklı konut sunumunun çözüm olarak çıktığı söylenebilir. Bunlar gecekondular, yapsatçılık ve toplu konut süreçleri olarak özetlenebilir. Ancak mevcut kurumsal yapılarla bu konut sorunu çözülemediğinden yeni kurum ve af mekanizmaları geliştirilerek, kurumsal yapının yeni duruma uyarlanması yoluna gidilmiştir (Tekeli, 1993). Yasa dışı yollarla yapılan gecekondular ve bu gecekonduların oluşturduğu gecekondular bölgeleri yasalarla yasallaştıktan ve imar haklarını elde ettikten sonra, çevre kalitesi daha düşük olan yap-sat bölgelerine dönüşmüştür.

Bu dönemdeki gecekonduların bir özelliği de, sahibinin emeğinden yararlanılarak yapılmakta, ancak kiraya verilme oranı yükselmektedir. Bir başka deyişle, gecekonducu bir çok gecekondular yaparak, kendi gereksinmesinden artı kalanını kiraya vermektedir (Keleş, 1993).

Bu dönemdeki konut sunum sistemlerinin özelliklerini özetlemek gerekirse, 1950-80 arası toplam konut sunumunun yaklaşık %90'ını oluşturan yap-satçılık ve

gecekonduculuk sunum biçimlerinin başlıca ortak özellikleri küçük ölçekli girişimlerle gerçekleştirmeleri ve mülk konut olmalarıydı. Yap-sat süreci orta ve üst-orta tabakalara, gecekondu süreci ise kırdan gelen düşük gelir gruplarına mülk konut sunan sunum biçimleri oldular. Toplam konut stoku içinde % 10'luk bir paya sahip olan kooperatif konutları da, düzenli gelir garantisi olan alt-orta tabakalara mülk konut üreten sunum tarzı oldu (Bilgin, 1997).

2.1.3. 1984 ve Sonrası Dönem

1970'lerdeki ekonomik bunalım koşulları, tüm dünyada ve Türkiye'de, konutun bir ekonomik sektör olarak yeniden değerlendirmesini getirmiştir (Eraydın, Türel, ve Güzel, 1996).

1980 sonrasında girilen dönemde iki önemli konu Türkiye'nin politikalarını şekillendirmiştir. Bunlardan birincisi liberal ekonomiye geçilmesi, diğeri, ise konut sektörünün istihdam yaratan bir sektör olduğunun kabul edilmesi ve konut yapımına öncelik verilmesidir. Bu iki konu, yani liberal ekonomi ve konut sektörünün istihdam üreten bir sektör olduğunun kabulü o dönemde tüm dünyada kabul edilen yaygın bir politikaydı (Bölen, 2001). Bilindiği üzere bir önceki dönemde, konut sektöründe devlet düzenleyici rol oynarken, bu dönemde aktif rol oynamaya başlamıştır. Bu dönemde makroekonomik politikalara bağlı olarak ortaya çıkan değişim konut politikalarına da yansımıştır (Keleş., 1987). Bu dönemde genel bir eğilim olarak konut üretiminde kamu girişiminin payı giderek azalmış, özel sektörün daha büyük ağırlıkla konut üretiminde devreye girmesi desteklenmiştir (Bölen, 1997).

Konut sektöründeki özelleştirmelerin etkileri kalkınma planlarına da yansımıştır. Konut sektörüne yapılan yatırım oranlarında kamunun payı gittikçe azalırken, özel sektörün 2000 yılına kadar artmış, 2000 yılında ise bir önceki döneme göre yarıya yakın bir oranda azalma olmuştur. VIII. Plan Döneminde ise kamunun sektöre yapacağı yatırım oranında ciddi bir düşüş beklenirken, özel sektörde de çok az bir düşüş beklenmektedir (DPT, 2000).

1990'lı yıllardan sonra, Dünyadaki gelişmelere paralel olarak, devletin konut politikalarındaki rolü değişmeye başlamıştır. Artık doğrudan hükümet müdahaleleri yerine, hükümetlerin konut üretiminde tüm aktörleri yasal düzenlemeler altında bir araya getirme çabalarının (enabling strategies) daha faydalı olacağı savunulmaktadır. 2001 yılında düzenlenen bir panelde, değişik gelir gruplarının mevcut piyasa koşulları içinde konut sahibi olabilmesi için alternatif finansman

modellerinin gerekliliğine işaret edilmiştir (Emin, 2001). Ayrıca konut politikalarının artık konut üretimine dayalı olmaktan çıkarılıp, konut sunumu yapan aktörlerin mevcut alanların ıslahına ve yenilenme süreçlerine katılımına yardımcı olacak düzeylere getirilmesinin altı çizilmiştir (Balamir, 2001).

Bu dönemdeki kalkınma planlarında sırasıyla gecekondularla ilgili olarak şu düzenlemeler yapılmıştır.

V. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1985-1989), gecekondularla ilgili ayrıntılı ilkeler yer almış değildir. Sadece 2981 sayılı Gecekondu Affı Yasası'nın ilkeleri de dikkate alınarak, gecekondulara altyapı götürülmesinden ve bunların iyileştirilmesine öncelik verilmesinden söz edilmektedir (DPT, 1985).

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1990-1994), "gecekonduların önlenmesi amacıyla kendi evini yapana yardım yöntemi kullanılarak nüve konut tasarılarına öncelik verilmesi" ilkesi benimsenmiştir (DPT, 1990).

VII. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1996-2000) ise gecekondu konusuna özel bir önem verilmemiş, yalnızca gecekondu yasasının günün koşullarına uygun duruma getirileceğinden söz edilmiştir (DPT, 1996).

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planında (2001-2005) ise barınma problemini çözmek için altyapısı hazır arsa sunmak, konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modellerini geliştirmek, konut arz ve talebine yeterli kaynak sağlamak üzere sermaye piyasası içinde faaliyet gösterecek konut kredisi açabilecek kurumlar oluşturmak ve bankalar sistemini bu amaçla yeniden düzenlemek ve son olarak da 3194 sayılı İmar Kanununu, gecekondulaşmayı caydırıcı ve önleyici tedbirleri etkin olarak içerecek şekilde yeniden düzenlemek şeklindeki kararlar alınmıştır (DPT, 2000).

Ayrıca, VIII. Kalkınma Planında VII. Plan döneminde yeterli konut üretilmediği ve açığın kaçak yapılaşma ile kapatıldığına işaret edilmektedir. Bunu önlemek ve formel konut piyasası oluşturmak için gerekli en önemli bileşenlerden olan etkili bir finans sistemini oluşturmak amacıyla VIII. Planda da, konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modellerinin geliştirileceğine işaret edilmektedir (DPT, 2000).

Kalkınma Planlarından da izlendiği gibi, ülkemizde gecekondulara sorununa çözüm önerileri içinde geliştirilen politikalar, iyileştirme, ortadan kaldırma (tasfiye) ve önleme bölgeleri oluşturma çözümlerini içermektedir (Şakar, M.,1996).

Kalkınma Planlarında gecekondular alanlarının iyileştirilmesi yönünde kararlar alınırken, büyük metropollerde de bu kararlar ışığında dönüşüm projeleri yapılmaya başlanmış, gecekondular alanlarının daha çağdaş konut alanlarına dönüştürülmesi amacıyla BM ve Dünya Bankasının geliştirdiği altyapılı arsa sunma ve yerleşmelerin ıslahı projelerine benzer projeler Türkiye’de de uygulanmıştır.

Özellikle Ankara’da Dikmen Vadisi, GEÇAK, Öveçler ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi projeler örnek olarak verilebilir. Bu projelerden Dikmen Vadisi, GEÇAK ve Öveçler projelerinde gecekondular kuruldukları alanda daha çağdaş konutlara dönüştürülürken, Portakal Çiçeği vadisi projesinde gecekondular başka bir yere taşınıp dönüştürülmeye çalışılmıştır. (Çevik, 2002).

1989 yılında uygulamaya konan Dikmen Vadisi projesinde uygulama yöntemi olarak ilk önce gecekonduların arsaları kamulaştırılmıştır. Gecekondulara verilecek konutun değeri, kamulaştırma bedellerinden düşürülmüş geriye kalan miktar gecekondululardan taksitle alınmıştır. Yeni konutlar yapılınca kadar gecekondulara kira yardımı yapılmıştır. GEÇAK projesine 1993 yılında başlanmıştır. Üzerine gecekondular yapılan belediyenin arsası gecekonduların kurdukları kooperatife satılmıştır. Bu projede gecekonduların kooperatif kurarak aktif katılımı gerçekleşmiştir. Aynı zamanda projeye kullanıcılar dışında kimsenin girmesi engellenmiş ve rant ve spekülasyon önlenmiştir. Portakal çiçeği vadisi projesinde POR-TAŞ adlı bir şirket kurulmuştur. Bu şirket belediye yönetimi ve şahıslardan oluşmuştur. Bir anlamda kamu-özel sektör işbirliği gerçekleştirilmiştir (Çevik, 2002).

Kalkınma Planlarında gecekondularla ilgili olarak bu alanların ıslahına ilişkin kararlar alınırken, öte yandan bazı yasal düzenlemelerde yapılmaktaydı. Bunlardan en önemlileri, 1984 yılında Toplu Konut Kanununun çıkarılması ve geniş ölçekli prefabrike konutların desteklenmesidir. Ayrıca, 1983, 1984 ve 1986 yıllarında af yasaları çıkmıştır (İTO, 2001). 1984 yılından sonra ıslah imar planlarıyla her gecekonduya en fazla 4 kata kadar yapı yapma izni verilmiş ve gerekli servis imkanları da sağlanmıştır. Böylece gecekonduların düşeyde de yoğunlaşma süreci başlamış oldu (Bölen, 2001).

İTO'nun İstanbul'daki gecekondu alanlarıyla ilgili yaptığı bir araştırmanın sonuçlarına göre 1990'lı yıllardan sonra gecekondu yapanların önemli bir kısmı kiraya vermek ya da satmak amacıyla bina inşaa ettiği ortaya çıkmıştır (İTO, 2001).

Günümüzde, Türkiye'deki hanehalkı büyümesi, nüfus büyümesinden daha hızlı olmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2000 yılında %1.51 iken, şehirleşme hızı 2000 yılında % 3,3 olmuştur (www.dpt.gov.tr). VII. Plan 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 kalınmıştır. 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 %14'üne karşılık gelmektedir (DPT, 2000).

Tablo 2. 1. Kentsel ve Toplam Nüfus Değerleri ve Artış Oranları Oranı (DPT., 2004)

Yıllar	Toplam Nüfus	Toplam Kentsel Nüfus
1950	20.947.188	5.244.337
1960	27.754.820	8.859.731
1970	35.605.156	13.691.101
1980	44.736.957	19.645.007
1990	56.473.035	33.326.351
2000	67.420.000	39.815.727
2003	70.712.000	43.033.989

Tablo 2. 2. Demografik Hızlar (www.die.gov.tr)

Yıllar	Toplam Nüfusun Yıllık Artış Hızı %	Kentsel Nüfusun Yıllık Artış Hızı %
1965-70	2.52	5.3
1970-75	2.50	5.4
1975-80	2.06	3.9
1980-85	2.49	7.7
1985-90	2.17	4.5

Tablo 2.1 ve 2.2'den anlaşılabacağı üzere Türkiye'de kentleşme hızı 1975-1980 yılları arasındaki hariç olmak üzere sürekli artmıştır. Buna paralel olarak tablo 2.3'te de belirtildiği gibi gecekondu nüfusu ve bu nüfusun kentsel nüfus içindeki payı da sürekli artmıştır.

Tablo 2. 3. Türkiye’de Gecekondu Sayısının ve Gecekondu Nüfusunun Gelişimi (Keleş, 1996)

Yıllar	Gecekondu	Gecekondu Nüfus	Kentsel Nüfustaki Pay (%)
1955	50 000	250000	4.7
1960	240 000	1 200000	16.4
1965	430 000	2150000	22.9
1970	600 000	3000000	23.6
1980	1 150000	5 750 000	26.1
1990	1 750 000	8.750 000	33.9
1995	2 000 000	10000000	35.0

Konut üretimine bakıldığında 1970-1980 yılları arasında 1000 kişi için üretilen konut sayısı 7.2 iken, bunun içinde oturma ruhsatlı konutların sayısı 2.4’tür. 1990-1998 yılları arasında 1000 kişi için üretilen konut sayısı 7.8 iken, bunun içinde oturma ruhsatlı konutların sayısı 4.4’tür (www.dpt.gov.tr).

Konut göstergelerinde bir başka önemli konu da finansmandır. Türkiye Ulusal Eylem Raporunda, konut sektörü için kullanılan kredilerin toplam kredilere oranı, gelişmekte olan ülkelerde, %7-12 arası, gelişmiş ülkelerde %30-40 olmuştur. Türkiye’de, 1990 yılında bu oran %7.76 iken, 1994 yılında %12 olmuştur. Bir başka deyişle Türkiye gelişmiş ülkelerin oldukça gerisinde kalmıştır (B.M. İnsan Yerleşmeleri Konferansı Habitat II, 1996).

2000 yılına kadar uygulanan politikalardan, yasalarla yeni gecekondu yapımının önlenmesi ve mevcut gecekonduların af yasaları ile yasallaştırılması konularının benimsendiği anlaşılmaktadır. Ancak izlenen politikalar açısından bakıldığında, bir yandan af yasaları ile mevcut gecekonduya yasalık tanınırken, bir yandan da bu gecekonduların iyileştirilmesine çalışılmıştır (Keleş, 1993), (Gülersoy, vd., 1999).

Ancak bu iyileştirmenin, yaşanabilir ve sürdürülebilir olarak sağlanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır. Özellikle, Habitat II kent zirvesinde, yerleşmelerde ortaya çıkan sorunlara sürdürülebilirlik ilkesi açısından bakıldığında, doğal kaynakların tahrip edilmemesi ve ekolojik dengelerin korunmasının gerekliliğine işaret edilmiştir. Sürdürülebilirliğin yanında bir diğer konu yaşanabilirliktir. Yaşanabilirlik ise, insanın beden ve akıl sağlığı için gerekli koşulların sağlanmasıdır. Bu yerleşmede yaşayanlara yeterli ve sağlıklı su, temiz hava sağlanmasından, atıkların sağlık koşullarına uygun olarak uzaklaştırılmasına, güvenliğe, insanların gürültüye karşı korunmasına kadar pek çok ögeyi kapsadığı gibi, yaşayanların da içinde bulundukları yerleşmeye ait olmak ve ona yararlı olmak için paylaşma duygularına

yol açması, insan yaratıcılığını geliştirme olanakları sağlaması, doğal çevresiyle bütünleşmişlik duygusu veren türde öznel öğeleri de içerir (B.M. İnsan Yerleşmeleri Konferansı Habitat II, 1996).

Bir yerleşmenin dönüşümünde, yaşanabilirlik ve sürdürülebilirlik ilkeleriyle birlikte bir de yerleşmenin konut konusundaki performansının değerlendirilmesi gereklidir. Bu performansın yeterliliğini değerlendirmek için, sayıca yeterlilik, yararlananın bütçesine uygunluk (affordability), mülkiyet güvenliği, yapı sağlamlığı ve çevresel kalite gibi ölçütler kullanılabilir (B.M. İnsan Yerleşmeleri Konferansı Habitat II, 1996). Habitat II zirvesindeki bu sonuçlar çerçevesinde Türkiye'deki gecekondu alanlarının dönüşümünde özellikle sürdürülebilirliğin sağlanmasında ve konut çevresinin fiziksel koşullarının iyileştirilmesinde zorluklar çekildiği yapılan araştırmalardan anlaşılmaktadır (Yenen, vd., 2000), (Gülersoy, 1999).

Konu konut göstergeleri açısından değerlendirildiğinde ise, ihtiyaç duyulan konut miktarının formel yoldan karşılanamadığı daha önce belirtilmişti. Ancak kaçak yapılaşmalarla birlikte, yıllık konut üretimi standartlara yaklaşabilmektedir. VIII. Planda da konut ihtiyacının giderek artacağına işaret edilmiştir (DPT, 2000).

Yeni kurumsal ve yasal yapı da, kentlerdeki gecekondu alanlarının sosyal, ekonomik ve fiziksel açıdan dönüşümünü yakından ilgilendirmektedir. Kentlerde sürekli olarak varolan değişim ve dönüşümü etkileyen üç faktörden söz edilebilir. Bunlardan birincisi, kent ekonomisinin değişmesi ve dünyaya eklemlenmesidir. Kent ekonomisinin değişmesi kentin her noktasında dönüşüm etkisi yapabilir. İkincisi, yapıların eskimesi, deprem su baskını gibi doğa olaylarının zorladığı değişim ve dönüşüm sayılabilir. Üçüncüsü ise, kentlerin nüfusunun sürekli artmasından kaynaklanan ve bunun neden olduğu konut ihtiyacının getirdiği değişim ve dönüşümdür (Tekeli, 2003).

Tekeli'nin de belirttiği, kentlerin nüfusunun sürekli artmasından kaynaklanan ve bunun neden olduğu konut ihtiyacının getirdiği değişim ve dönüşümün konut ihtiyacını gidermek amacıyla ortaya çıkardığı gecekondunun zaman içindeki dönüşümünün sürdürülebilirliği, konut sorununa çözüm olma, konut ve konut çevresinin fiziksel koşullarını iyileştirme açısından özellikleri tezin 3. ve 4. bölümünde daha ayrıntılı incelenecektir.

2.2. Sonuçlar

Gelişmiş ülkelerde 1980 yılına kadar merkezi planlama anlayışı içinde konut yatırımlarının kamusal harcamalarla yapıldığı, özel sektörün ise zayıf kaldığı görülmüştür. Gelişmiş ülkelerde oluşturulmuş köklü bir finansal sistem olan ipotek sistemi (mortgage) düşük gelirliilere uzun vadeli ve düşük faizli krediler vererek konut edinmeleri konusunda yardımcı olmuştur. Ayrıca devletin doğrudan konut yapımının yanında, konut yardımları ve kira ödenekleri de sağlamıştır. Sigorta şirketleri, bankalar veya buna benzer sermaye çevreleri konut sektörüne yatırım yapmıştır. Para yatıran kurum bu bedeli uzun vadeli ve düşük faizli olarak vermiş ve böylece daha ucuz ve daha elverişli konut temini mümkün olmuştur.

1970-1980 yılları arası gelişmiş ülkelerde sağlanan krediler ve mortgage sistemi gibi finansal araçlarla konut sahipliğini arttırmak hedeflenmiştir. 1970'li yıllarda, Avrupa'daki devletlerde kamusal kesimin konut sunumunda ağırlığı hissedilse de, bu durum 1970'li yılların sonuna doğru gittikçe azalmakta ve özelleştirme eğilimlerinin artmış olduğu gözlemlenmektedir. Buna paralel olarak kamusal harcamalarda düşüş başlamış, ancak mali yardımlar artmıştır.

1980 sonrası dönemde, gelişmiş ülkelerin konut politikalarında üç konu hakim olmuştur. Özelleştirme, konut edindirme, finansman (teşvikler ve yardımlar) ve konutun ödenebilirliğidir. 1980 yılından sonra devletin doğrudan konut üretmesi yerine, özel sektörün devreye sokularak piyasaların düzenlenmesi sağlanmaya çalışılmıştır. Bunu sağlayacak teşvikler sağlanmış ve yasal düzenlemeler yapılmıştır. Hükümet artık konut konusunda doğrudan harcama ve yatırım yapmak yerine, kiracılar için kira ödeneklerini ve vergi iadelerini arttırmak, konut sahiplerine de (owner-occupation) ipotek faizi indirimi (mortgage interest relief) sağlamak suretiyle destek olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye'de ise, 1950'li yıllarda başlayan kentleşmeyle, konut sorunu olarak ilk gecekonduların ortaya çıktığı bilinmektedir. 1960'lı yıllara kadar gecekonduların alanlarına karşı uygulanan yıkım programları ve krediler sağlanarak yapılan sosyal konutlar konut ve gecekonduların sorununun çözümüne yeterli etki yapamamıştır. Bunun nedeni, ülkelerin içinde bulunduğu ekonomik koşullar ve köklü bir finans sisteminin olmayışı veya ekonomik şartların buna imkan vermemesidir. Konut sorununun çözölememesi ve ödenabilir konut üretilmemesi sonucunda 1970'li yıllara doğru gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye'de enformel konut piyasası ortaya çıkmıştır.

1970-1980 döneminde, gelişmekte olan ülkelerde ise formel konut temini için finansal kurumların düşük vadeli borç sağlayan kurumların verimliliklerinin artırılmasına çalışılmıştır. Enformel konutlar içinde benzer kararlar alınmış ve bu ıslah ve arsa-altyapı programları kapsamında altyapı sisteminin sağlanması ve konut edindirme olarak uygulanmaya çalışılmıştır. Türkiye’de ise kişisel girişimlerle oluşan yap-satçı sistemle gecekondu apartmanlara dönüştürülmüş ve gecekondu alanlarında genel olarak sağlıklı dönüşümler yaşanmaya başlamıştır. Bir başka deyişle Türkiye’deki konut sunumunda toplu girişimler yerine daha çok bireysel ve mülk konut edinme ve edindirme çabaları öne çıkmıştır.

Filipinler, Venezuela, Hindistan gibi bazı gelişmekte olan ülkelerde uygulanan yerleşimlerin ıslahı, altyapılı arsa sunma programları, mevcut gecekonduların, dönüşümünde uygulanan finansal yöntem, daha iyi fiziksel koşullara sahip konut çevresi sunması, konutların ve yerleşmenin inşaa süresini azaltması ve son olarak kentte yaşayan düşük gelirli ailelere düşük maliyetli, ödenebilir konut ve konut çevresi sağlanması açısından başarılı olmuşlardır. Bu tür projeler noktasal olarak Türkiye ‘de de uygulanmış ancak gelişmekte olan ülkelerde de olduğu gibi fazla yaygınlaşmamıştır. Türkiye’de GEÇAK, Öveçler, Dikmen Vadisi vb. projeler örnek olarak verilebilir.

Türkiye’de gecekondu alanlarına uygulanan ve en yaygın yöntemlerden birisi olan ıslah imar planlarında hazine arazileri gecekonduculara satılmaktadır. Gecekondu ya konutunu kendisi apartmana çevirmekte, ya da yap-satçıya vermektedir. Her iki kesimde de yatırım ve kar kaygısı olduğundan ıslah imar planı sonrasında ortaya çıkan konut ve çevresi tezde ele alınan problem ışığında sorunlarla karşılaşmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde doğrudan kamusal yatırımlarla (provider-based approach) düşük gelirli konut sunma çabaları ve tüm altyapısıyla hazır konutlar üretmek yerine, sadece sınırları belli ve temel altyapısı hazırlanmış arsaların kamu tarafından sağlanması, konutun ise kullanıcı tarafından zamanla yapılmasını öngören yaklaşımlar (support-based approach) benimsenmiştir. Bu yaklaşımda devlet, arazi, teknik ve finansal yardım konularında aktif rol oynamaktadır. Bu yaklaşım, 2000’li yıllara doğru, arazi, kalifiyeli işgücü, yapı malzemesi, altyapı, finans sistemi ve tüm bunlarla ilgili aktörleri bir araya getirecek yasal bir çerçevedir. Bu çerçeve, özellikle küçük girişimcilerin ve mülk sahiplerinin konut sunumunda öncü rol oynamalarını sağlamıştır. Türkiye’de de VIII. Beş yıllık planda bu konu üzerinde durulurken,

kamunun doğrudan konuta yatırım miktarının giderek düşeceğine işaret edilmektedir.

Türkiye’de 1980’li yıllardan sonra 2981 ve 3290 sayılı af yasalarının çıkarılması, 3194 ve 3030 sayılı yasalarla belediyelere plan yapma ve yaptırma yetkisi verilmesi bu dönemdeki yerleşme sistemlerinin ve gecekonduların dönüşümüne yönelik en önemli olaylardır. 1984 yılına kadar yapılan tüm yasa dışı konutlar imar affıyla yasallaştırılmış ve her gecekonduya 4 kat izin verilerek gerekli servis imkanları da sağlanmıştır. Gerekli sermaye birikiminin sınırlı olması, arazi politikasının eksikliği, spekülasyon ve konut sorununun çözümünün küçük girişimcilere bırakılması konut sorununu artırmıştır.

1980’li yıllarda yapılan düzenlemeler ve konut ihtiyacının getirdiği değişim ve dönüşüm olgusu gecekondularında yoğunluk artışı ve yerleşilmemesi gereken alanlara yerleşim baskısı olarak ortaya çıkmıştır.

Türkiye’de İkinci Dünya Savaşı sonrasında, konut sorununa çözüm olarak gelişen, ister gecekondular, ister yapsatçı, isterse de konut kooperatifleriyle sunum biçimi olsun, hiçbir yaşam kalitesini geliştiren, nitelikli çevreler oluşturan, sunum biçimleri olamamıştır. Bunun ötesinde, özellikle yapsatçı üretimin pahalı konut arzı, yeni konut sunum biçimleri arayışını gündeme getirmiştir. Toplumun düşük gelirli kesimleri için konut sunumunun meşru görülen kurallar içinde (formel) gerçekleştirilememesi, uygulanan konut politikalarının mülk konut sağlamaya dönük olması, orta ve düşük gelirli grupların ödeme kapasitelerine uygun kiralık konut arzını özendirmemesi, düşük gelirli kesimlerin durumlarını güçleştiren önemli bir eksiklik olarak ortaya çıkmaktadır.

1980 yılından sonra gecekondularının sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik, konut sahipliği, konut ödenebilirliği, mülkiyet değişimi, konut üretim ve sunum ilişkileri ve konut çevresinin fiziksel koşullar açısından iyileştirilmesinin ne derecede sağlanabildiği sonraki bölümlerde incelenecektir.

BÖLÜM 3. KAĞITHANE İLÇESİ ŞİRİNTEPE MAHALLESİNDE ALAN ARAŞTIRMASI

Türkiye’de metropoliten alanların %50’sinden daha fazlasını oluşturan yasa dışı konut alanlarına uygulanan ıslah imar planlarının, gecekondu alanlarının iyileştirilerek dönüşümünün sağlanmasında ne ölçüde ve ne yönde etkili olduğunu, sürdürülebilirliğin ve yaşanabilirliğin, 20 yıllık bir zaman kesitinde değerlendirilebilmesi amacıyla konu Kağıthane İlçesi, Şirintepe Mahallesi’nde irdelenecektir. 1980 yılından bu yana aradan geçen 23 yıllık süre içinde özellikle İstanbul’da ortaya çıkan deprem riski de plansız olarak gelişmiş olan bu alanların mercek altına alınarak çok yönlü olarak değerlendirilmesini gerektirmektedir.

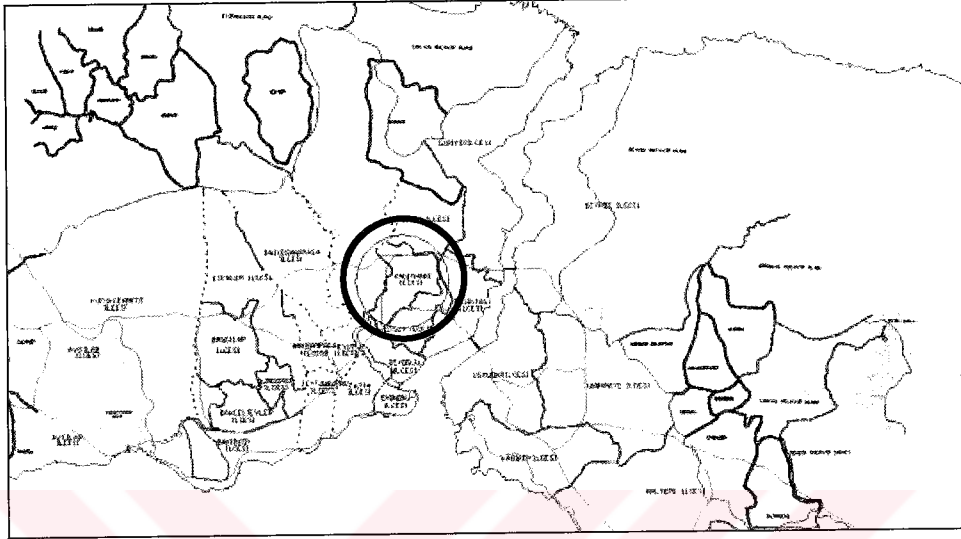
3.1. Bölgenin Tanıtımı

Kağıthane İlçesinin İstanbul metropoliten alanının Merkezi İş Alanı olan Şişli İlçesinin kuzeyinde yer alması ve E-5 ve TEM gibi ulaşılabilirlik açısından önemli iki ulaşım aksının arasında bulunması, Kağıthane İlçesini merkezi kılmaktadır. Böylesine merkezi konumda olan bir yerleşmede varolan gecekondu alanlarının sağlıklı dönüşmesi, yapılaşma, rant ve dönüşüm sisteminin işlerliği, örneğin konut ve çevresinin iyileştirilmesi, kullanıcılar için ekonomik getirisi vb. konular için kritik olmaktadır. Ayrıca İstanbul’daki deprem riskinin, kentin kuzeye doğru büyümesine neden olması, Kağıthane İlçesine yine bu noktada önem kazandırmaktadır. Bu nedenlerden ötürü çalışmada araştırma alanı olarak Kağıthane İlçesi seçilmiştir.

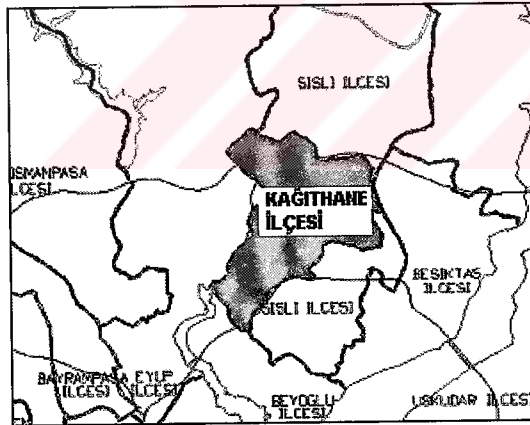
İstanbul’un geç dönem yerleşmelerinden olan Kağıthane ve çevresindeki mahalleler 1989’a kadar Şişli İlçesinin birer mahallesiydi. 1989 yılında Şişli’den ayrılarak ilçe olan Kağıthane, 16 km²’lik bir alan kaplamaktadır. 2003 yılı itibariyle 16 mahalleye sahip olan Kağıthane İlçesi’nin 1997 yılı verilerine göre 16618 nüfusla en kalabalık 9. mahallesi olan Şirintepe Mahallesi, Kağıthane’nin kuzeydoğusunda yer almaktadır (Kağıthane Belediyesi, 1998).

3.1.1. Konum

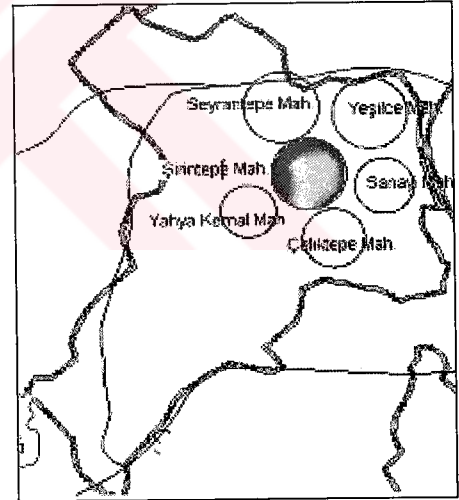
İstanbul'da E-5 karayolu ile TEM otoyolu arasında alan Kağıthane İlçesinin kuzeyinde Ayazağa, güneyinde Şişli İlçesi, doğuda Beşiktaş, batıda Eyüp İlçeleri yer almaktadır (Bkz. Harita 3.1, 3.2)



Harita 3. 1. Kağıthane İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu



Harita 3. 2. Kağıthane İlçesinin Yakın Çevresi



Harita 3. 3. Şirintepe Mahallesi Kağıthane İlçesi İçindeki Konumu

Şirintepe Mahallesi Kağıthane İlçesinin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Harita 3.3'te de görüldüğü gibi, çalışma alanının doğusunda Sanayi Mahallesi, doğusunda Seyrantepe ve Yahya Kemal Mahalleleri, kuzeyinde Seyrantepe Mahallesi, güneyinde de Çeliktepe Mahallesi bulunmaktadır (Kağıthane Belediyesi, 1998).

Çalışma alanı Kağıthane İlçesinde, Şirintepe mahallesi'nin güneyinde yer alan 17.33 ha büyüklüğündeki bir bölgedir. Çalışma alanı doğudan mezarlık alanı ile, batıdan yeşil alan ile, güneyden Kağıthane deresi ile ayrılmıştır. Kuzeyden ise çalışma alanı

ile dokusal farklılıklar gösteren kuzey bölgesini ayıran yol ile sınırlanmaktadır (Bkz. Harita 3.4).



Harita 3. 4. Çalışma Alanının Hava Fotoğrafı (Kağıthane Belediyesi, 1998).



Şekil 3. 1. Çalışma Alanından Ön Görünüm

3.1.2. Nüfus Gelişimi

Kağıthane nüfus yoğunluğu bakımından İstanbul'un 6. yoğun ilçesi iken, İstanbul nüfusunun ancak %3.4'ünü barındırabilmektedir. 1997 yılı verilerine göre İstanbul'un yoğunluğu 1586 ki/km² iken Kağıthane'nin nüfus yoğunluğu 19675 ki/km²'dir (Kağıthane Belediyesi, 1998).

Tablo 3. 1. Kağıthane ve İstanbul'un Nüfus Gelişimi (Kağıthane Belediyesi, 1998).

Yıl	1975	1980	1985	1990	1997	2000
Kağıthane	207488	222977	257884	269042	314795	345239
İstanbul	3904588	4741890	5842985	7309190	9244856	10018735

Tablo 3.2'de olduğu gibi, Kağıthane İlçesi'nin yıllık nüfus artış hızı 1975 yılından sonra hep İstanbul'un nüfus artış hızının altında olmuştur.

Tablo 3. 2. Kağıthane ve İstanbul'un Yıllık Ortalama Nüfus Artış Hızları (Kağıthane Belediyesi, 1998).

Yıllar	Kağıthane (%)	İstanbul (%)
1970-1975	71.0	51.4
1975-1980	14.4	38.9
1980-1985	29.1	41.8
1985-1990	8.5	44.8
1990-1997	22.4	33.6

Şirintepe Mahallesi'nin nüfus gelişimi hızı 1985-1997 yılları arasında Kağıthane İlçesinden fazla olmuştur. Şirintepe mahallesi'nin nüfusu 1985 yılından 1997 yılına %64 artış gösterirken, Kağıthane İlçesinde ise bu artış %22 oranında olmuştur (Bkz. Tablo 3.3); (Kağıthane Belediyesi, 1998).

Tablo 3. 3. Kağıthane İlçesi ve Şirintepe Mahallesi'nin Nüfus Gelişimi (Kağıthane Belediyesi, 1998).

Bölge	1985	1997	Nüfus artışı (%)
Şirintepe Mahallesi	10159	16618	64
Kağıthane İlçesi	257884	314795	22

3.2. Doğal Yapı Analizi

Kağıthane İlçe toprakları kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan Kağıthane Deresi Vadisinin her iki yamacında yayılır. İlçenin batı sınırını oluşturan Beyoğlu Platosu'nun su ayırım çizgisi aynı zamanda ilçenin en yüksek kotundan geçmektedir. İlçe topraklarında Kağıthane vadisi boyunca güneybatıya inildikçe yükselti giderek düşer ve Haliç'te sıfırlanır. Kağıthane İlçe topraklarının ortalama yükseltisi 30m ile 40 m arasında değişir.

Bölgenin en önemli akarsuyu olan Kağıthane deresi Kemerburgaz'dan geçerek Halice dökülür. Kağıthane deresinin bir kolu olan Keçi deresi çalışma alanının güneyinden geçerek çalışma alanının güney sınırını oluşturur.

Çalışma alanında doğal yapıyla ilgili olarak yapılan eş yükselti ve eğim analizleri topoğrafik yapı analizi başlığı altında incelenmiştir.

3.2.1. Topoğrafik Yapı Analizi

Çalışma alanı oldukça hareketli bir yapıya sahiptir. Genellikle güney, güneybatı, güneydoğuya bakan yamaçlardan oluşan arazide yükseklik güneybatıdan kuzeydoğuya doğru artmaktadır.

Çalışma alanında eş yükselti eğrileri güneybatıdan kuzeydoğu yönüne doğru gidildikçe artmaktadır. Arazinin en düşük kotu 18 iken kuzey doğuya doğru gidildikçe

en yüksek kot 118 metre olmaktadır. Arazinin iki uzak noktası arasındaki mesafe ise güney batı yönünden kuzey doğu yönüne doğru 718 metredir.

Eğim analizinde yerleşilebilir alanların oranı ve mevcut yerleşimin eğime uygun olup olmadığı belirlenmiştir. Yerleşim için uygun eğim aralığı %20'ye kadar olan alanlar kabul edilebilir. %0-5 eğim aralığına sahip alanlarda drenaj problemi ortaya çıktığından maliyet artmaktadır (Bölen, 2002). Eğim oranı %30 ve daha büyük olan alanlarda özel önlemler ve yüksek maliyetlerde farklı çözümler getirilebilir (Giritlioğlu, 1991).

Çalışma alanı bu bilgiler ışığında değerlendirildiğinde oldukça hareketli ve eğimli bir topoğrafyaya sahip olduğu görülür. Genel yapı olarak arazinin %69'u %25-40 eğim aralığındadır. Yerleşim için uygun eğim aralığı olarak alabileceğimiz %0-15 eğim yüzdesine sahip alanların oranı ise %20 olduğu görülmüştür (Bkz Tablo 3.4, Harita 3.6).

4.00 ha'lık yol alanının yalnızca %5'i %0-6 eğime sahipken, %7-15 eğim yüzdesine sahip yol alanının oranı %30'dur. Geriye kalan %65 oranındaki yollar ise %16 ve üzeri eğim aralığındadır.

Tablo 3. 4. Arazinin Eğim Yüzdelere Göre Dağılımı

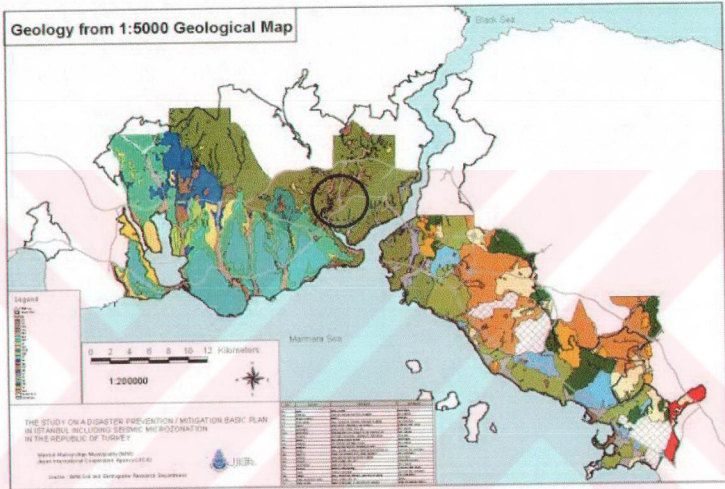
Eğim Aralığı	Alan (Ha)	Yüzde
% 0-5	1,0	6
% 6-10	1,0	6
% 11-15	1,4	8
% 16-20	0,8	5
% 21-25	1,1	6
% 25-40	6,4	37
% 40 üzeri	5,6	32
Toplam	17,3	100

3.2.2. Su Toplama Alanları

Çalışma alanında kuzeyden güney yönüne doğru üç tane, yapıların yoğun olduğu alanlarda su toplama alanı bulunmaktadır (Bkz. Harita 3.7). Su toplama alanları boyunca yapılaşma, bu alanda drenaj ve doğal yapıyla uyumluluk açısından olumsuz bir etki yapmaktadır.

3.2.3. Jeolojik Yapı Analizi

Çalışma alanı jeolojik yapı olarak Trakya formasyonu içinde yer almaktadır. Trakya Formasyonu içerisindeki çakıltası mercekleri sert kaya niteliğindedir ve kullanım açısından sorunsuzdur. Geniş ve dik açılı şevler oluşturulduğunda çatlaklar boyunca kaya düşmeleri karşılaşılabilecek bir diğer husus olarak göz önünde tutulmalıdır. Genel toprak yapısı olarak arazinin yerleşime uygun olduğu söylenebilir (İ.B.B, Zemin ve Deprem Müdürlüğü, 2002).



Harita 3. 5. Çalışma Alanının Jeolojik Yapı Haritası (İ.B.B, Zemin ve Deprem Müdürlüğü, 2002).

3.2.4. Doğal Yapı Analizi Sonuçları

Doğal yapı analizlerinin genel bir değerlendirmesi yapılırken doğal yapı ile fiziksel yapı arasında bir uyumun olup olmadığı ve bu çerçevede sürdürülebilirlik kavramının geçekundu alanlarının iyileştirilmesinde ne derecede geçerli olduğu irdelenmiştir.

Eğitim analizini genel bir değerlendirmek gerekirse, %69'u %25-40 eğitim aralığında olan çalışma alanında %25'e kadar olan eğitilmiş alanlar yerleşilebilir alan olarak kabul edilirse, yerleşim için uygun eğitim aralığı olarak alınabilecek %0-24 aralığındaki eğitim yüzdesine sahip alanların oranının %31 olduğu belirlenmiştir. Çalışma alanında % 0-5 eğitim aralığına sahip alanların oranı yok denecek kadar azdır. Bu durumda yerleşilemez alan olarak kabul edilen %25 ve üzeri eğitim yüzdesine sahip alanların oranı %69 iken, yerleşilebilir eğitim yüzdesine sahip alanların oranı %31 olmaktadır.

Ancak çalışma alanı bütününe bakıldığında 17.33 ha'lık çalışma alanı genelinde yol alanı (4.0 ha) ve park alanı (0,51 ha) çıkarıldığı zaman geriye kalan net konut alanlarında tamamen yapılaşma gerçekleşmiştir. Bir başka deyişle, çalışma alanındaki konut alanlarının %69'u yerleşilmemesi gereken yamaçlarda ve yoğun bir şekilde yer seçmiştir.

Bu durum, doğal yapının tahrip olmasına neden olduğu gibi, yerleşilmemesi gereken alanlarda bulunan konut alanlarına erişmek için yapılan yolların da standartlara uymamasına neden olmakta ve gerekli servis imkanlarından yararlanma konusunda sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Bu durumda mahallenin temel ihtiyaçlarından olan çöp toplama, itfaiye, ambulans gibi servis hizmetlerinden faydalanmak oldukça zor ve riskli olmaktadır. Özellikle deprem yangın vb. doğal afetlerde ortaya çıkacak olası kriz durumlarında sorunlu bölgelere ulaşmak açısından bir çok farklı olumsuz sonuçlar ortaya çıkabilir.

Güneşlenme analiziyle ilgili olarak bir değerlendirme yapılacak olursa, doğal yapıya uyumsuz olarak yerleşilmemesi gereken alanların yerleşime açılmasının neden olduğu en ciddi sorunlarından birisinin de özellikle çok eğimli alanlarda yapı adasının en üst kotundaki bina ile en alt kotundaki bina arasında ortaya çıkan yükseklik farkından kaynaklanan, binaların birbirine gölge atması ve güneşlenmelerini engellemesi olduğu söylenebilir. Ancak buradaki yamaçlar güneye bakan yamaçlar olduğundan daha çok doğu ve batı güneşinin engellenmesi söz konusudur. Çalışma alanında ortalama yapı adası büyüklüğü 2694 m²'dir. Ortalama yapı adası derinliği 29,9 m'dir. Tüm yapı adalarındaki eğim yüzdesi ortalaması ise %30.8'dir. bu durumda ortalama olarak her parsel de ortalama kot farkının yaklaşık 10 metre olduğu ortaya çıkar. Bu durumda oldukça yoğun yerleşilen yapı adalarında hem binaların kendi yüksekliklerinden kaynaklanan hem de arazinin eğiminden kaynaklanan yükseklik farkından dolayı binalar adeta üst üste gelecek şekilde yerleşmiş, bir binanın 2. katı diğer 5 katlı bir binanın çatısına gelebilmektedir. Bu durum arazinin verimli olarak yani her binaya günün her saatindeki güneş ve aydınlanma olanaklarından rahatça faydalanma imkanı sağlamak, manzara açısından birbirlerinin görüşlerini engellemek imkanı varken doğal yapı dikkate alınmadan her bölgenin aynı yapılaşma şartları çerçevesinde ele alınması bu tür sorunlara neden olmaktadır.

Ayrıca, insan psikolojisi açısından, binaların birbirlerinin üzerindeymiş gibi algılanması algılanan ve hissedilen yoğunluğun da artmasına neden olmuştur. Nitekim, yapılan anketlerde hanehalklarının %22'si daha tenha ve sıkışık olmayan

bir yere taşınmak istediklerini ifade etmişlerdir. Bununla birlikte, doğal afetler açısından değerlendirildiğinde, ıslah imar planında, arazinin düz olduğu bölgelerdeki yapılaşma şartlarıyla dik alanlardaki yapılaşma şartlarının aynı tutulması olası afetlerde ortaya çıkacak kötü sonuçların daha da artmasına neden olabilir.

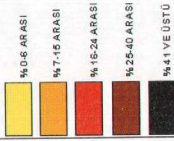
Jeolojik yapıyla ilgili olarak, çalışma alanının zemininin yerleşime uygun olduğu söylenebilir. Ancak, yapıların depreme dayanıklı olması için zemin sağlamlığının yanında yapılarında depreme dayanıklı olması gereklidir.

Sonuç olarak, çalışma alanında gerçekleşen ve gerçekleşmeye devam eden değişimin, fiziksel yapı ve doğal yapı arasında bir uyumsuzluğa ve devamında olumsuz sonuçlara neden olduğu bununda “sürdürülebilir şehir gelişim evresi” olarak nitelendirilen 2000’li yıllardaki verimlilik ve sürdürülebilirlik ilkelerine aykırı olmaktadır.

EĞİM ANALİZİ



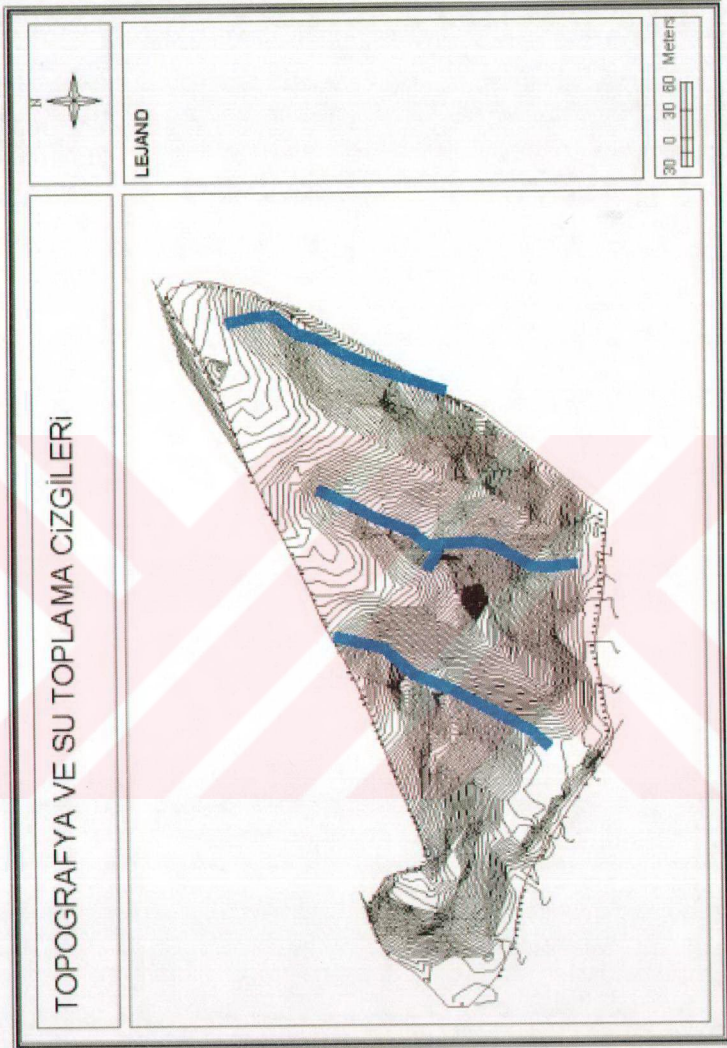
LEJAND



30 0 30 60 Meters



Harita 3. 6. Çalışma Alanının Eğim Analizi (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).



Harita 3. 7. Çalışma Alanının Topoğrafik Yapısı ve Su Toplama Alanları (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

3.3. Yapılaşmış Çevre Analizi

Alan çalışması sırasında tespit edilen toplam 600 tane bina, arazi kullanım, yapı ve insan yoğunluğu, iskan yoğunluğu, binaların fiziksel durumu, oturlan konutların bina durumu ve gecekonduların değişimi ve mülkiyet gibi konular açısından incelenmiştir.

Yapılaşmış çevre analizleri başlığı altında yapılan incelemeler, "konut" ve "konut çevresi" olmak üzere iki kısımda incelenmiştir.

3.3.1. Konut ile İlgili Analizler

Konut ile ilgili analizlerde kat adetleri, bina durumu, konutların iskan durumu ve gecekonduların değişimi konuları incelenmiştir.

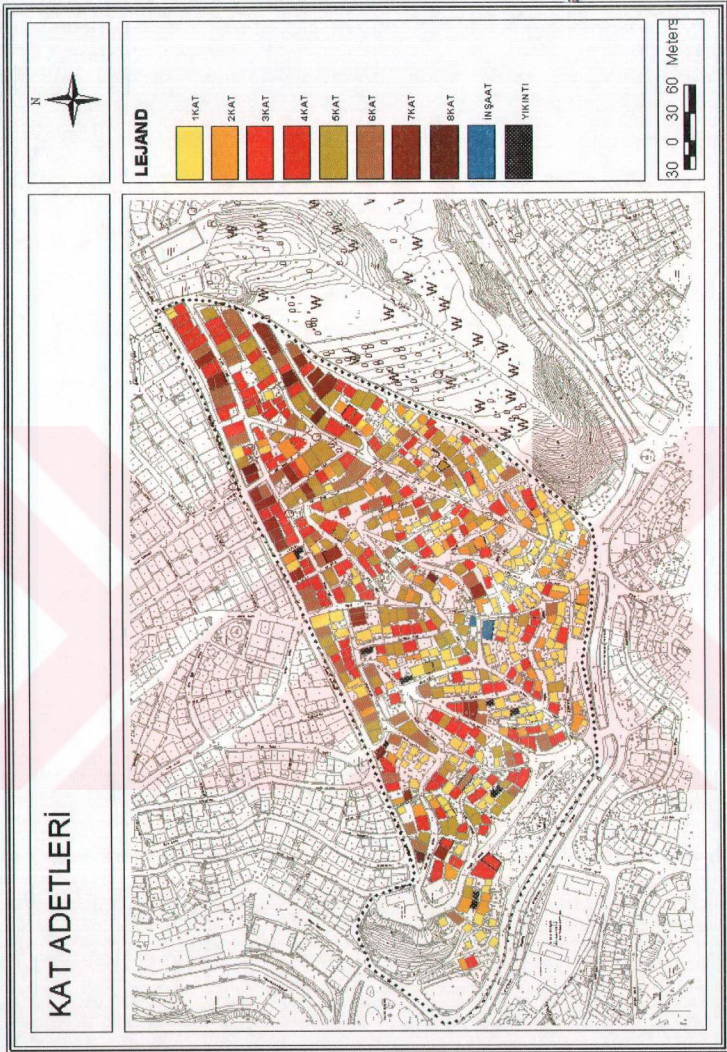
Kat Adetleri

Kat adetleri incelendiğinde ıslah imar planı ile gelişen bölgede 4 ve daha fazla kata sahip olan binaların oranı %48 iken 4 kattan daha az kata sahip binaların oranı %52'dir (Bkz. Tablo 3.5, Harita 3.8).

Tablo 3. 5. Kat Adetleri

Kat Adeti	Sayı	Yüzde
4 Kattan Düşük Binalar	304	52
4 Kat ve Daha Fazla Binalar	281	48
Toplam Konut Sayısı	585	100

Ancak 4 kattan daha az katlı konutların oranına, 1 katlı olan gecekondular da dahildir. 1 katlı gecekonduların sayısı bu rakamdan çıkarıldığında değişim geçirmiş ve 4 kattan daha az katlı binaların oranı %30 olmaktadır (Bkz. Tablo 3.6).



Harita 3. 8. Kat Adetleri Analizi (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

Tablo 3. 6. Değişim Geçirmiş Konutlarda Kat Adeti Durumu

Kat Adeti	Sayı	Yüzde
4 Kattan Düşük Binalar	120	30
4 Kat ve Daha Fazla Binalar	281	70
Toplam Konut Sayısı	401	100

Eğim yüzdesi ve kat adeti ilişkisine bakıldığında 0-2 kat aralığındaki konut adalarının %8'i, %0-5 eğim aralığında iken %75'i, %25 ve üzeri eğim aralığındadır. Yine 5-6 kat aralığında olan yapı adalarının %10'u, %0-5 eğim aralığında iken, konut adalarının %40'ı %25 ve üzeri eğim aralığındadır (Bkz Tablo 3.7).

Tablo 3. 7. Eğim Yüzdesi ve Kat Adetleri İlişkisi

Eğim Aralığı	0-2 Kat	Yüzde	3-4 Kat	Yüzde	5-6 Kat	Yüzde	Genel Toplam	Yüzde
% 0-5	1	8	2	8	1	10	4	9
%6-15	1	8	2	8	2	20	5	11
%16-24	1	8	2	8	3	30	6	13
%25-40	5	42	13	54	2	20	20	43
%40 üzeri	4	33	5	21	2	20	11	24
Toplam Ada Sayısı	12	100	24	100	10	100	46	100

Bina Durumu

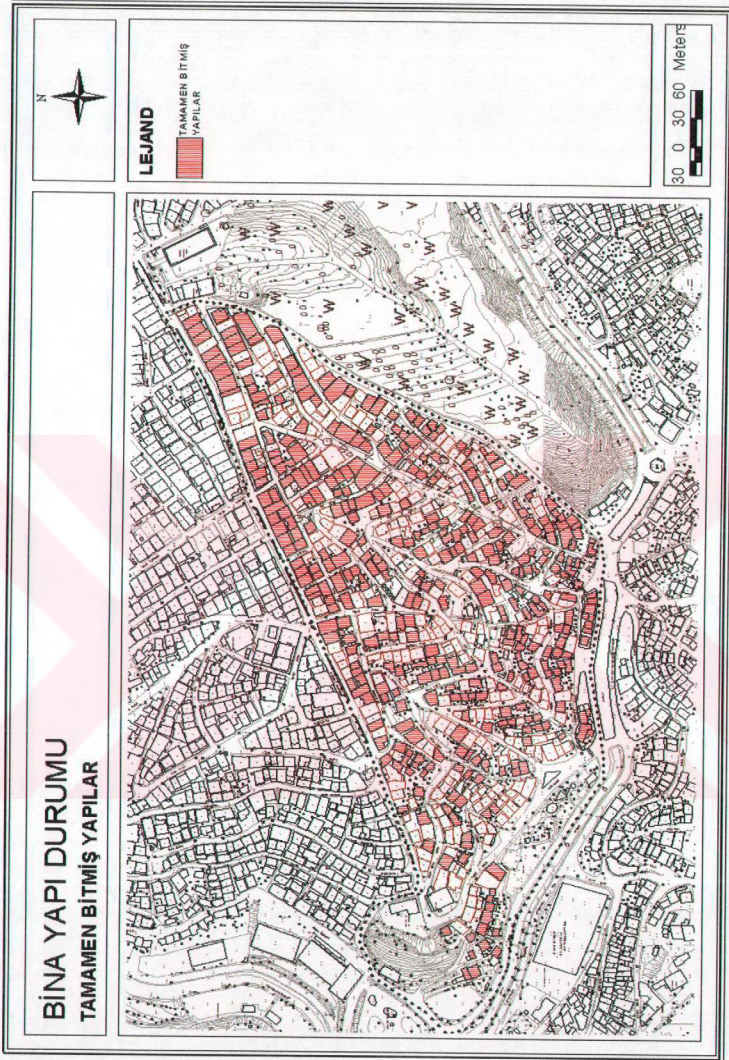
Gecekondur alanlarının iyileştirilmesinin değerlendirilmesinde kullanılan verilerden biri olarak sayılan bina durumu göstergeleri altında üç farklı analiz yapılmıştır.

Bunlardan birincisi, konutların cephe ve çatı özellikleri ile ilgili analizdir. Bu analizde kullanılan göstergelere ilişkin verilerden yola çıkarak çalışma alanındaki konutların, içinde bulunduğu değişim sürecinde ortaya çıkan fiziksel problemleri değerlendirilmiştir.

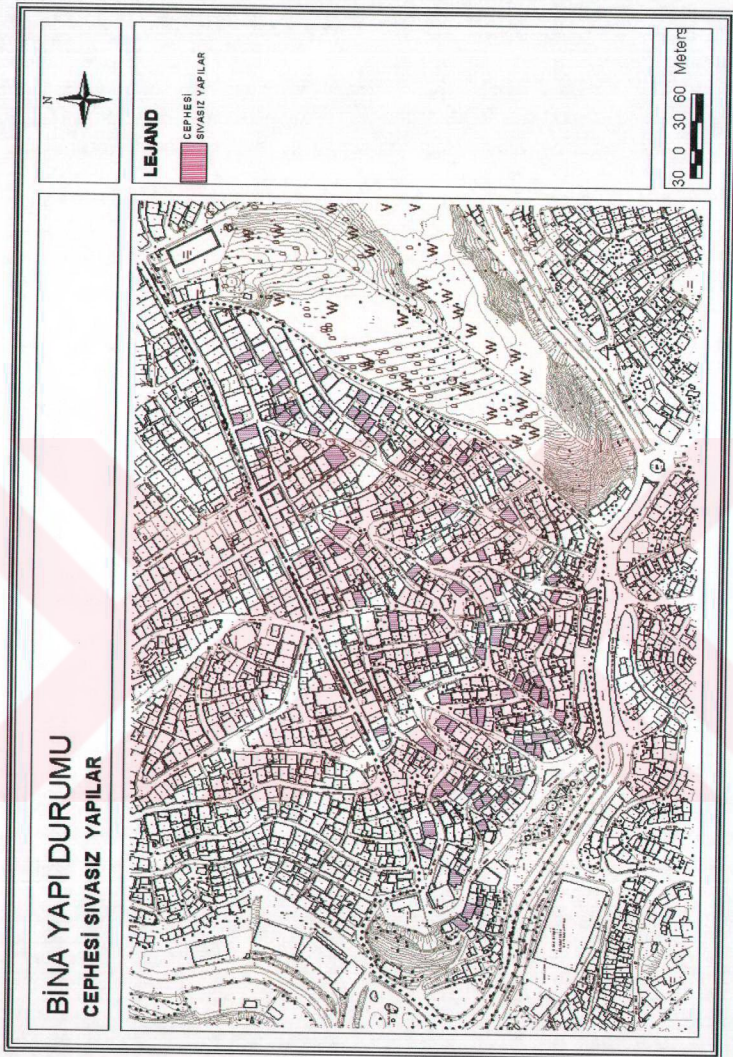
Bina durumu ile ilgili yapılan ikinci analiz oturan konutların bina durumlarının değerlendirilmesidir.

Üçüncüsü ise, konutların fiziksel koşullarının mülkiyete göre yapıldığı analizdir. Burada da mülkiyetin türünün bina durumuna nasıl etki yaptığı incelenmiştir.

Bina durumu değerlendirmesinde 9 farklı gösterge kullanılmıştır. Bu göstergeler, hazırlanan tablo, grafik ve haritalarla detaylı incelenmiş ve sonrasında dış cephe özellikleri açısından ve oturan konutların bina durumu değerlendirmeleri yapılmıştır.



Harita 3. 9. Yapı Durumu Açısından Tamamen Bitmiş Binalar (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).



Harita 3. 10. Sıvası Tamamlanmamış Konutlar (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

Bina Durumu Göstergeleri

Çalışma alanındaki binaların cephe özellikleri dikkate alınarak yapılan incelemede 9 farklı kriter kullanılmıştır.

Bunlardan birincisi, sıvasız binalar, ikincisi sıvalı fakat cephe kaplaması veya boyası olmayan binalar, üçüncüsü çatı kaplaması olmayan yada çok kötü durumda olan binalar, dördüncüsü filiz bırakmış binalar, beşincisi kaçak kat eklenen binalar, altıncısı binalara ekler yapmak, ya da kolon kiriş sisteminin devamlılığını sağlamadan kat çıkmak veya ek yapmak suretiyle binanın kolon-kiriş sisteminin bozulmasına yol açabilecek müdahalelerin yapıldığı binalar, altıncısı oldukça yaşlı ve ömrünü tamamlamış binalar, yedincisi uzun süre bekletilen, yada düşük kaliteli malzemeler kullanarak yapılan binalarda gözlemlenen, betonarme yapıda pütürlemeler, boşluklar ve açıkta kalan demirlerin olduğu binalar ve son olarak da tamamen bitmiş binalar (Bkz. Ek D.2 ve harita 3.9 -3.15).

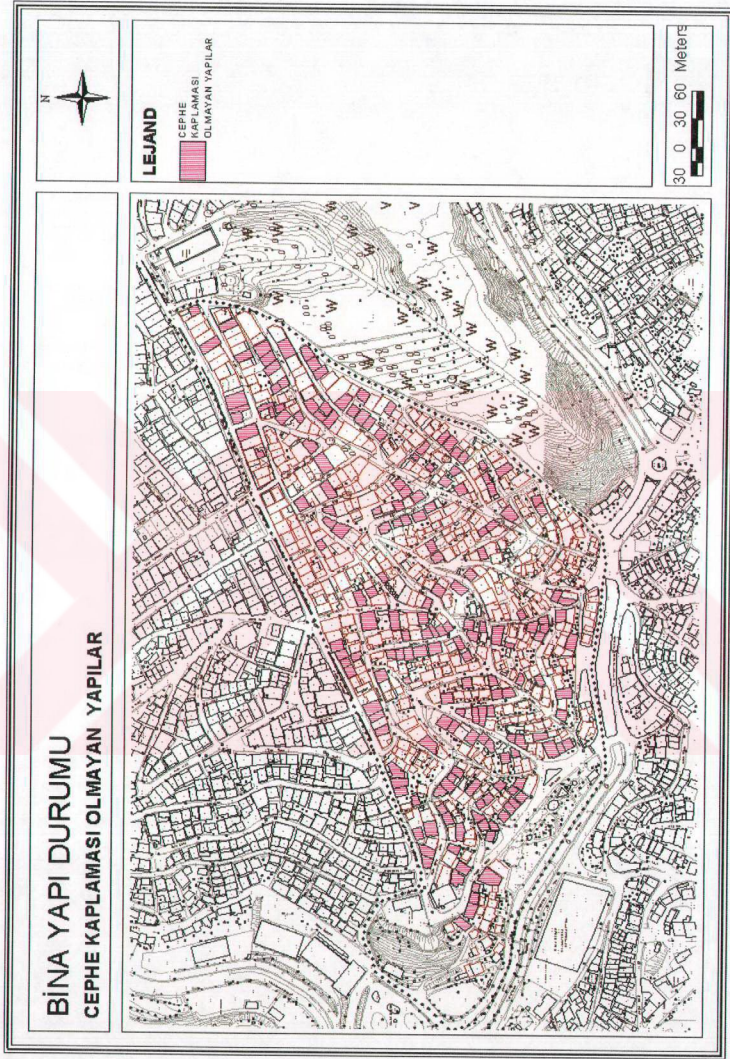
Bina Durumu Değerlendirmesi

Bina durumu değerlendirmesi yapılırken önceden belirlenmiş göstergeler puanlanarak konut ömrü, konut-çevre koşulları ve deprem riski çerçevesinde derecelendirilmiştir.

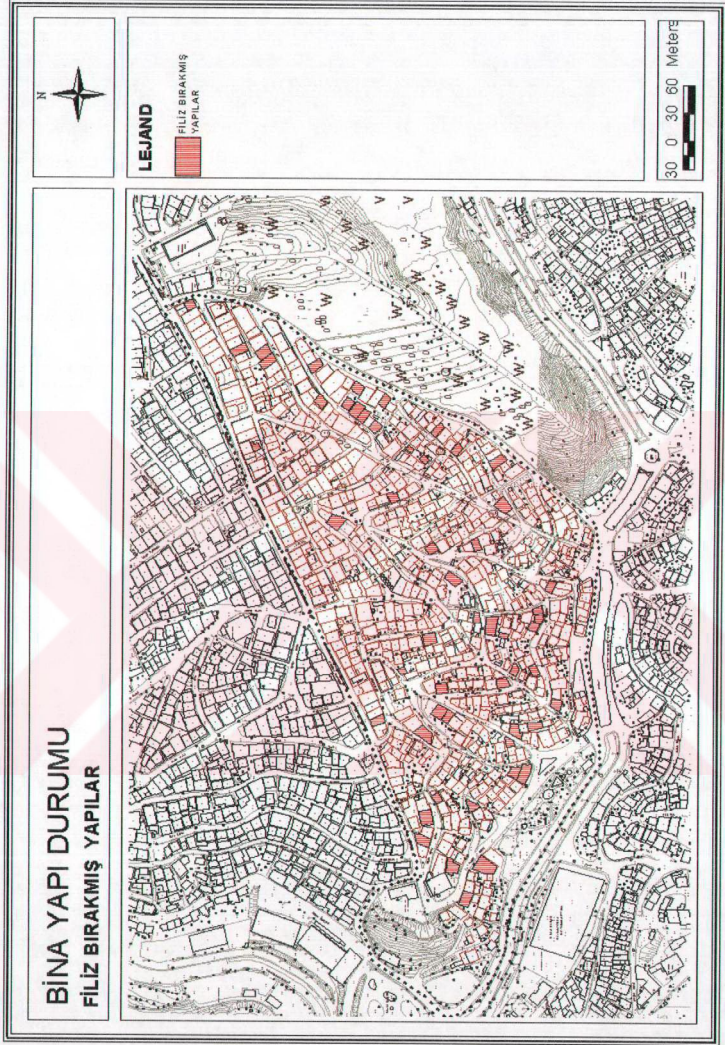
Burada üç tür bina durumu değerlendirmesi yapılacaktır. Bunlardan birincisi, cephe ve çatı özellikleri açısından bina durumu değerlendirmesi, ikincisi, oturlan konutların bina durumu değerlendirmesi, üçüncüsü ise, mülkiyet açısından bina durumu değerlendirmesi şeklinde olacaktır.

Her üç değerlendirmede de yöntem olarak puanlama sistemi kullanılmıştır. Buna göre, her üç değerlendirme için önceden belirlenen göstergelere 100 puan üzerinden puanlar verilmiştir.

En yüksek puanı alan gösterge istenmeyen durumu ifade ederken, en düşük puanı alan gösterge istenen durumu göstermektedir. Puanlama sonunda çalışma alanı içinde bulunan bütün konutların puanlara göre yüzdelik dilimleri çıkartılmış ve değişimin ne derecede olumlu, ne derecede olumsuz olduğunun bir değerlendirmesi yapılmıştır.



Harita 3. 11. Cephe Kaplaması ve Boyası Olmayan Binalar (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).



Harita 3. 12. Filiz Bırakmış Binalar (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

Cephe Özelliklerine Göre Bina Durumu Değerlendirmesi

Dış cephe özelliklerine göre yapılan bina durumu değerlendirmesinde yapıların fiziksel yapı özelliklerine bakılarak belirli puanlarla değerlendirmeler yapılmıştır (Bkz. Tablo 3.8).

Tablo 3. 8. Bina Durumu Puanları

Gösterge	Puan	Derece
Ömrünü Tamamlamış Olan Binalar	100	Çok kötü
Sıvasız, Cephe Kaplaması/Boyası Olmayan, Çatısız, Filizli, ve/veya Malzeme kalitesi Düşük/ Beton Üzerinde Boşluk ve Pütürlenme, Kolon Kiriş Sistemi Dengesi Bozulmuş/Eklentiler Olmuş	60	Kötü
Sıvasız, ve/veya Cephe Kaplaması/Boyası Olmayan, Çatısız	30	Orta
Tamamen Bitmiş Binalar	0	İyi
İnşaat Sürecindeki Binalar	-	-

Buna göre ömrünü tamamlamış binalara 100 puan üzerinden 100 puan verilerek, bir başka deyişle en kötü puan verilerek en olumsuz bina göstergesi olarak alınmıştır.

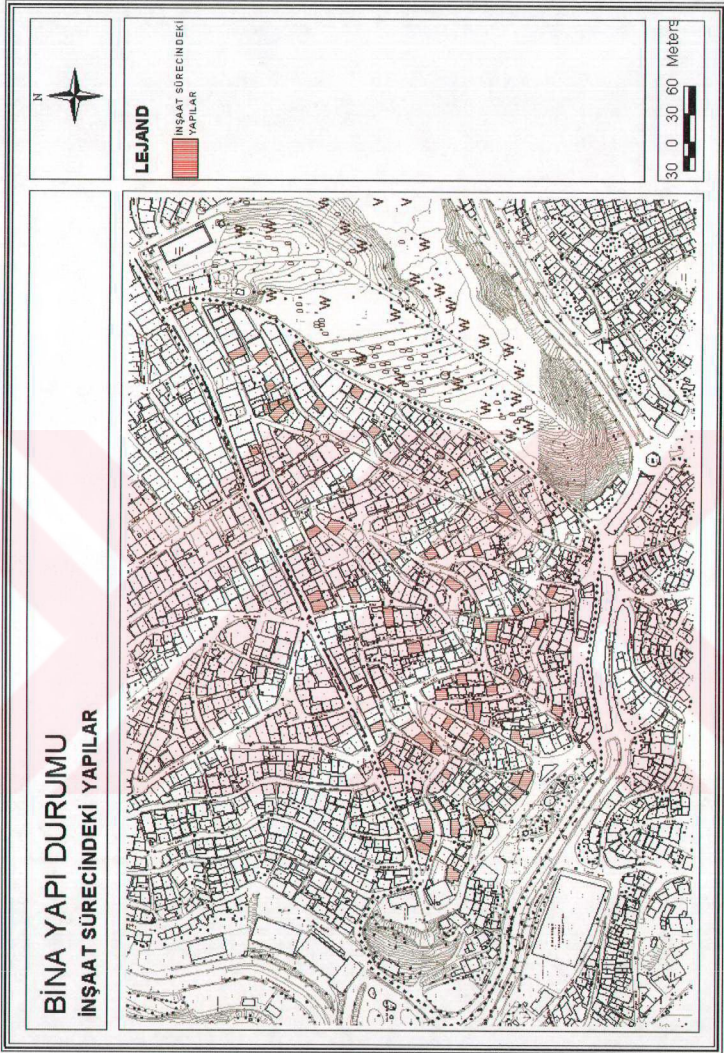
Sıvasız, cephe kaplaması ya da boyası olmayan, çatısız, filizli veya malzeme kalitesi düşük olan bazı durumlarda beton üzerinde boşluk ve pütürlenme bulunan, kolon kiriş sistemi dengesi eklentiler yapılarak bozulan konutlara 60 puan verilerek ikinci olumsuz gösterge olarak değerlendirilmiştir.

Sıvasız, ve/veya cephe kaplaması ve boyası olmayan ve çatısız olan konutlara 30 puan verilerek üçüncü olumsuz gösterge olarak değerlendirilmiştir.

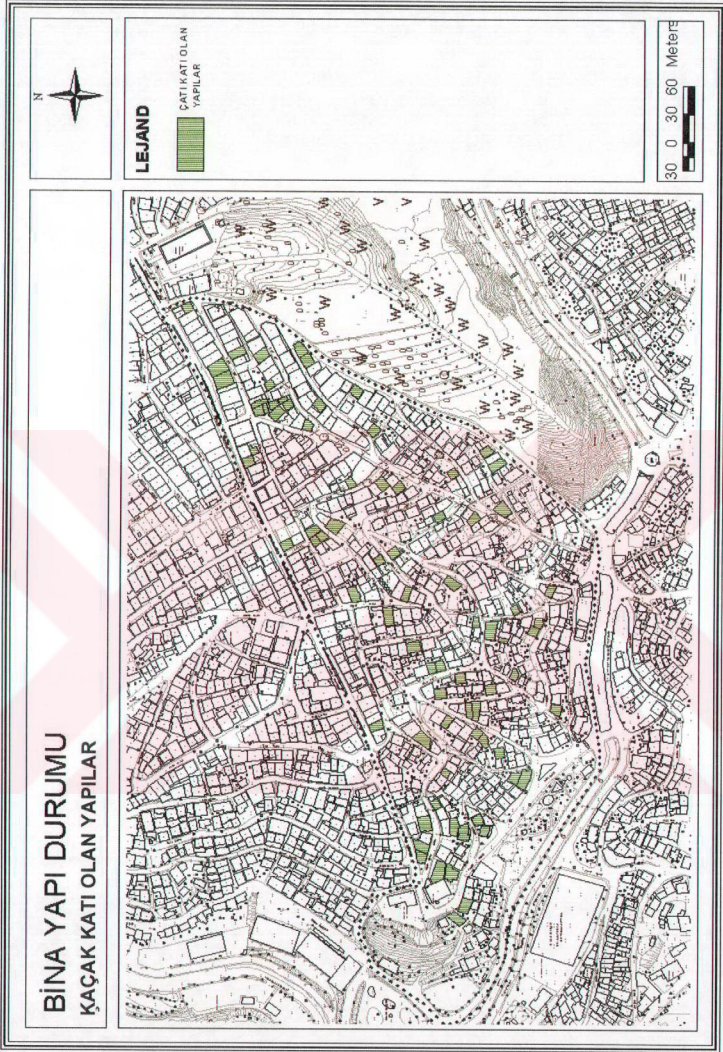
Tamamen bitmiş binalara ise sıfır puan verilerek en olumlu bina göstergesi olarak değerlendirilmiştir. Burada tamamen bitmiş konutlar derken, cephe kaplaması tamamlanmış, çatı kaplaması bitmiş ve herhangi bir şekilde inşaat sürecinde olmayan konutlar kastedilmektedir.

İnşaat sürecinde olan binalar ise henüz bina tamamlanmadığından, herhangi bir puanlama sistemi içine dahil edilmemiştir.

Yapılan puanlamalar ışığında tablo 3.9'da çalışma alanında bulunan toplam 585 konut değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda her göstergenin temsil ettiği konut sayısı ve bunun çalışma alanı içindeki oranı belirlenmiştir.



Harita 3. 13. İnşaat Sürecinde Olan Binalar (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).



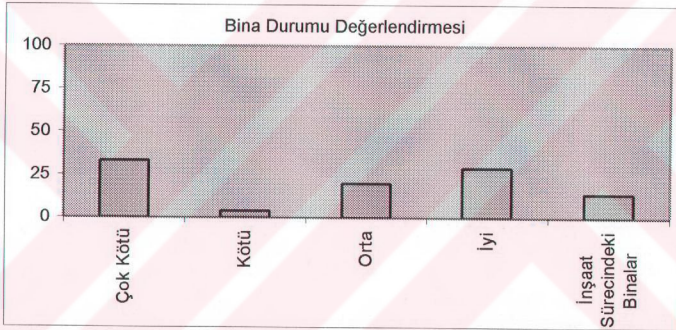
Harita 3. 14. Kaçak Katlı Binalar (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

Tablo 3.8'de bina durumu değerlendirmesinde kullanılan puanlar açıklanmıştır. Bu puanlar ışığında tablo 3.9'da bina durum değerlendirmesi yapılmıştır.

Tablo 3. 9. Bina Durumu Değerlendirmesi

Derece	Sayı	Yüzde
Çok Kötü	190	32
Kötü	22	4
Orta	118	20
İyi	176	30
İnşaat Sürecindeki Binalar	79	14
Toplam	585	100

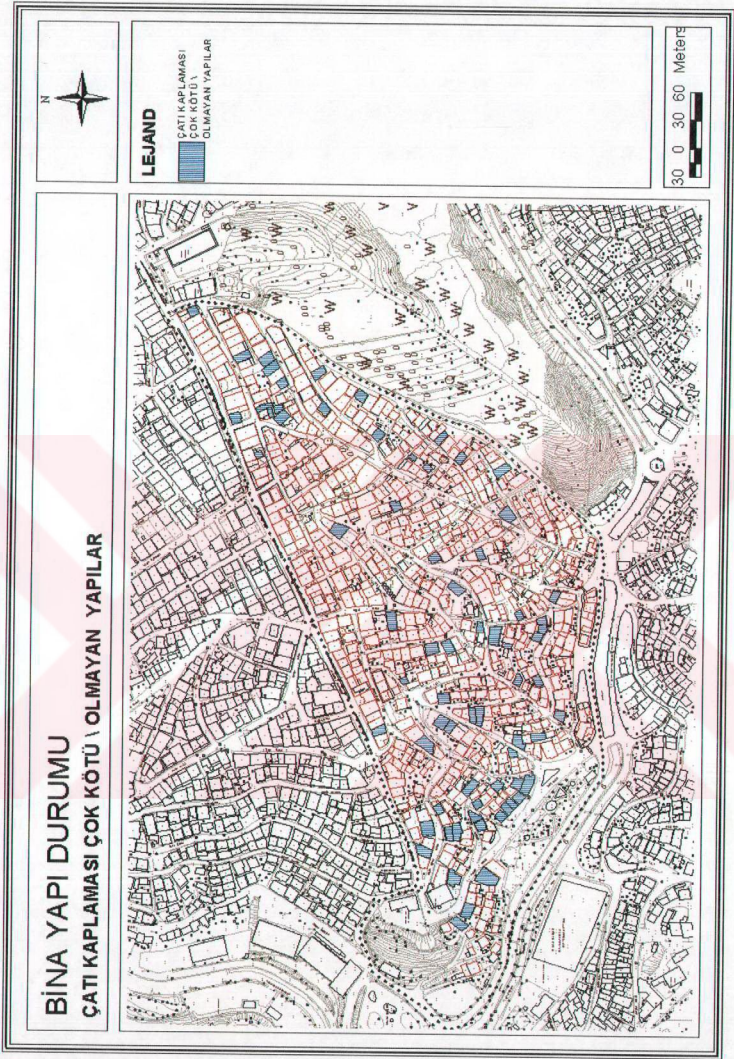
Buna göre en kötü puan alan, bir başka deyişle en olumsuz dereceye sahip olan binalar "çok kötü" olarak değerlendirilirken, en olumlu dereceye sahip binalar "iyi" olarak değerlendirilmiştir.



Grafik 3. 1. Bina Durumu Değerlendirmesi

Buna göre yukarıdaki tablo ve grafikten de anlaşılacağı üzere çok kötü binaların oranı %32, kötü binaların oranı %4, orta derecedeki binaların oranı %20, iyi derecedeki binaların oranı da %30 olarak belirlenmiştir. İnşaat sürecindeki binaların oranı ise %14 olarak tespit edilmiştir.

Buna göre orta ve daha kötü durumda olan konutların oranı toplandığında %56'yı bulurken iyi durumdaki konutların oranı da %30 olmaktadır. O halde çalışma alanında konutların dönüşüm sonrasındaki bina durumlarının, cephe özelliklerine göre olumsuz yönde geliştiği görülmektedir.



Harita 3. 15. Çatı Kiplaması Olmayan yada Çok Kötü Durumda Olan Binalar (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

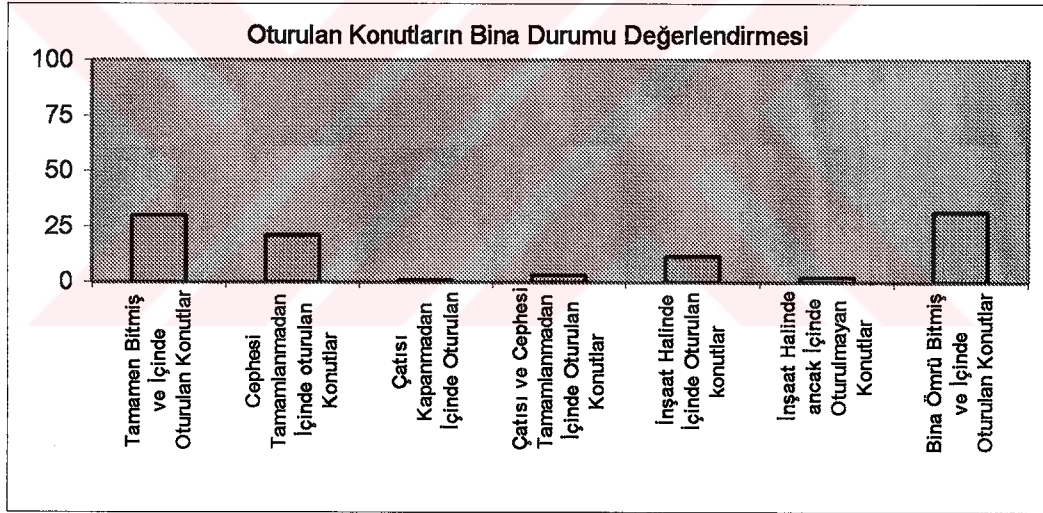
Oturulan Konutların Bina Durumu Değerlendirmesi

Oturulan konutların bina durumu değerlendirmesinde hanehalklarının oturdukları konutların bina durumları değerlendirilmiş ve konutların bir bakıma konfor durumları irdelenmiştir (Bkz tablo 3.10).

Öncelikle oturan konutlara yönelik kriterler belirlenmiş ve her kritere bir önceki bina durumu değerlendirmesinde de olduğu gibi puanlar verilmiştir.

Tablo 3. 10. Oturulan Konutların Bina Durumu Değerlendirmesi

Oturulan Konutun Özellikleri	Sayı	Yüzde
Tamamen Bitmiş ve İçinde Oturulan Konutlar	176	30
Cephesi Tamamlanmadan İçinde Oturulan Konutlar	123	21
Çatısı Kapanmadan İçinde Oturulan	5	1
Çatısı ve Cephesi Tamamlanmadan İçinde Oturulan Konutlar	18	3
İnşaat Halinde İçinde Oturulan konutlar	68	12
İnşaat Halinde ancak İçinde Oturulmayan Konutlar	11	2
Bina Ömrü Bitmiş ve İçinde Oturulan Konutlar	184	31
Toplam	585	100

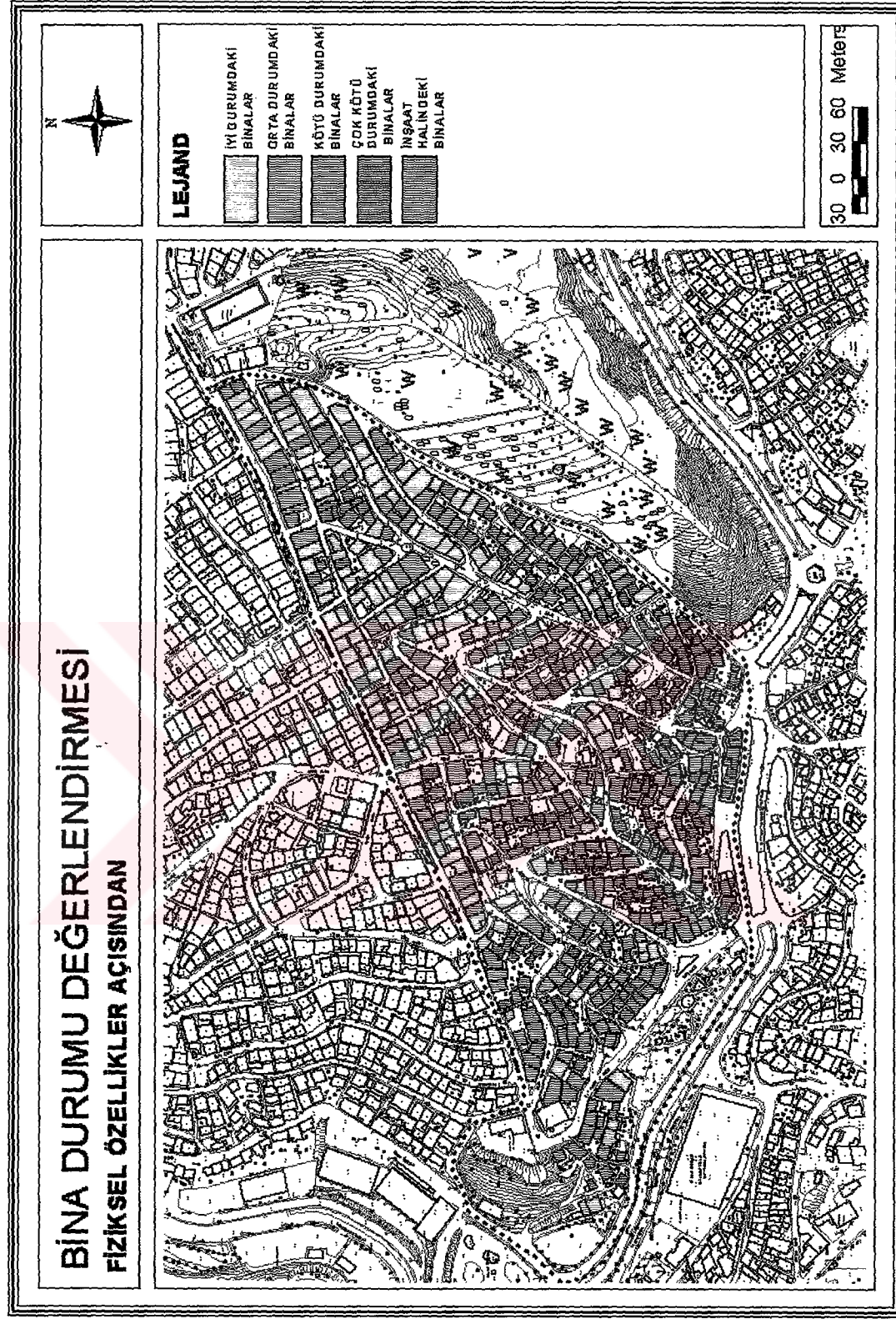


Grafik 3. 2. Oturulan Konutların Bina Durumu Değerlendirmesi

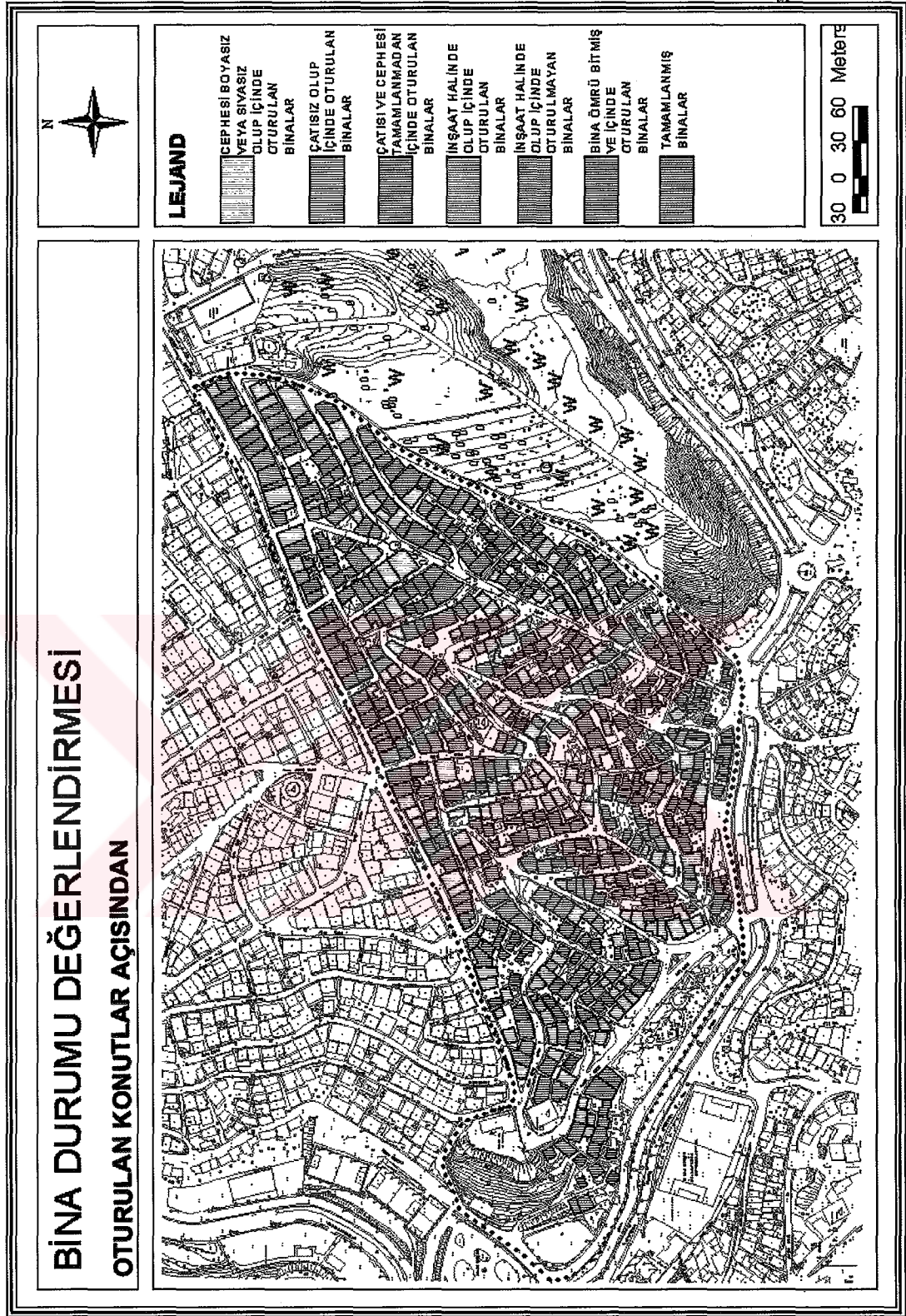
Oturulan konutların bina durumu değerlendirmesinde oturan konutun özelliklerine göre bir sınıflama yapılmıştır. Buna göre, tamamen bitirildikten sonra içinde oturan binaların oranı %30 iken, inşaat halinde olup içinde oturulmayan binaların oranı %12'dir.

Cephesi tamamlanmadan içinde oturan binaların oranı %21 iken, çatısı kapanmadan içinde oturan konutların oranı %1'dir.

Bina ömrü bitmesine rağmen içinde oturmaya devam eden konutların oranı ise %31'i bulmaktadır.



Harita 3. 16. Fiziksel Özellikler Açısından Bina Durumu Değerlendirmesi (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).



Harita 3. 17. Oturulan Konutların Bina Durumu Değerlendirmesi (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

Mülkiyet Açısından Bina Durumu Değerlendirmesi

Mülkiyet açısından bina durumunun değerlendirmesinde amaç, çalışma alanında ıslah imar planından sonra konutların fiziksel koşullarının mülkiyet türüne göre değişip değişmediği, bir başka deyişle mülkiyet türünün konutların fiziksel koşullarının iyileştirilmesinde etkili olup olmadığının araştırılmasıdır.

Çalışma alanında kamu ve özel mülkiyet üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri açısından durumu ele alındığında oldukça farklılaşmış özellikler ortaya çıkmıştır. Çalışma alanındaki 145 yapı özel mülkiyet üzerinde, geriye kalan 440 yapı kamu mülkiyeti üzerinde yapılaşmıştır. Çalışma alanında özel mülkiyet üzerindeki 145 yapının %42'si tablo 3.8'de kullanılan kriterler çerçevesinde iyi durumda iken, %17'si orta durumda, %7'si kötü durumda, %17'si çok kötü durumda ve %17'si inşaat sürecindedir. Kamu mülkiyeti üzerindeki yapıların %26'sı iyi durumda iken %21'i orta durumda, %2'si kötü durumda, %38'i çok kötü durumda ve %13'ü inşaat sürecindedir (Bkz. Tablo 3.11). Bu durumda, özel mülkiyet üzerindeki yapıların iyileştirilmesi, cephe özellikleri ve konfor durumu açısından kamu mülkiyeti üzerindeki yapılara oranla daha başarılı olduğu söylenebilir.

Tablo 3. 11. Mülkiyet Açısından Bina Durumu Değerlendirmesi

Cephe ve Konfor Durumu	Özel Mülkiyet		Kamu Mülkiyeti	
	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde
İyi Durumdaki Binalar	61	42	115	26
Orta Durumdaki Binalar	25	17	93	21
Kötü Durumdaki Binalar	10	7	12	2
Çok kötü Durumdaki Binalar	25	17	165	38
İnşaat Sürecindeki Binalar	24	17	55	13
Toplam	145	100	440	100

Konutların Yaşı ve Büyüklüğü

Konutların yaşı, değişim sürecinde olan bir yerleşmede binaların ne kadar eski olduğu ve ömürlerini tamamlayıp tamamlamadığı açısından önemlidir. Yapılan anketlerden çalışma alanındaki konutların yaşı incelendiğinde, konutların %30'unun yaşı 16-20 yıl arasında iken, %24'ünün yaşı 6-10 yıl arasındadır (Bkz. Tablo 3.12). Bu konuya ileride tekrar değinilecektir.

Tablo 3. 12. Çalışma Alanındaki Konutların Yaşı

Konutun Yaşı	Sayı	Yüzde
0-5 yıl	5	9
6-10 yıl	13	24
11-15 yıl	7	13
16-20 yıl	16	30
21-25 yıl	4	7
26-30 yıl	7	13
31 ve üzeri yıllar	2	4
Toplam	54	100

Çalışma alanındaki konutların ortalama büyüklüğü incelendiğinde kişi başına düşen konut alanlarının 18.5 m² ile 26.4 m² arasında değiştiği görülmektedir. Bu rakamlar değişim geçirmemiş konutlarda daha düşük, değişim geçirmiş konutlarda daha fazla olmaktadır. Son olarak çalışma alanında barınma yoğunluğu 1.59 olarak çıkmıştır.

Konutların İskan Durumu

Konutların iskan durumunun araştırılmasında amaç, gecekonduların apartmanlara dönüşümü sonrasında hanehalkları, kazandığı fazladan imar haklarını kullanarak, şuan için ihtiyaç olmadığı halde gerek gelecekte ailesine konut sağlamak amacıyla, gerekse yatırım yapmak amacıyla inşaat yapıp yapmadığı ve çalışma alanında yapı yoğunluğunun artmasında etkili olup olmadığıdır.

Binalarda dairelerin iskan açısından kullanım oranlarına bakıldığında saf ticaret ve imalat fonksiyonları çıkarıldığında geriye kalan 585 tane binada %91-100 aralığında dolu olan binaların oranı %81'dir. Bunu %8 oranıyla %71-90 aralığında dolu olan binalar izlerken, %51-70 aralığında olan binaların oranı %6'dır. %0-50 dolulukta olan binaların oranı %5'dir (Bkz. Tablo 3.13).

Tablo 3. 13. Konutların İskan Durumu

Doluluk Oranı (%)	Sayı	Yüzde
0-50	27	5
51-70	36	6
71-90	49	8
91-100	473	81
Toplam	585	100

Ancak bu binaların sayısına 1 katlı gecekondular da dahildir. Tamamına yakını 1 katlı binalar olan gecekonduların sayısı toplam binaların sayısından çıkarılarak doluluk-boşluk oranları hesaplandığında tablo 3.14'deki durum ortaya çıkmaktadır.

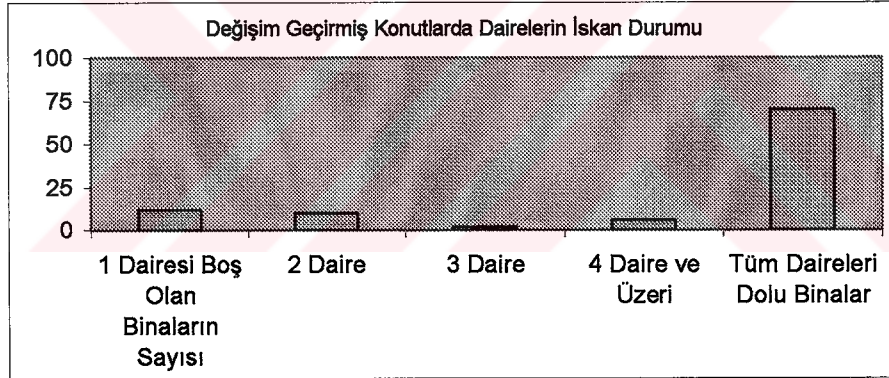
Tablo 3. 14. Değişim Geçirmiş Konutlarda İskan Durumu Oranları

Dairelerin İskan Oranı (%)	Sayı	Yüzde
0-50	27	7
51-70	36	10
71-90	49	13
91-100	289	70
Toplam	401	100

Sayı olarak dolu ve boş binaların durumu incelendiğinde ise tümüyle dolu binaların oranı %70'dir. 4 ve daha fazla dairesi boş olan konutların oranı %6'dır (Bkz. Tablo 3.15).

Tablo 3. 15. Değişim Geçirmiş Konutlarda Dairelerin İskan Durumu

Boş Daire Sayısı	Sayı	Yüzde
1 Dairesi Boş Olan Binaların Sayısı	34	12
2 Daire	28	10
3 Daire	6	2
4 Daire ve Üzeri	17	6
Tüm Daireleri Dolu Binalar	196	70
4 ve Daha Fazla Katlı Binaların Toplamı	281	100



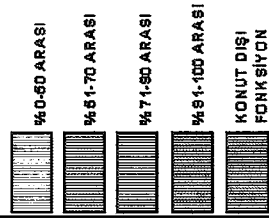
Grafik 3. 3. Değişim Geçirmiş Konutlarda Dairelerin İskan Durumu

Yukarıdaki grafikten de anlaşılacağı üzere en az bir ve daha fazla dairesi boş olan apartmanların oranı toplandığında %30'u bulurken, tüm daireleri dolu binaların oranı %70 olmaktadır (Bkz Harita 3.18).

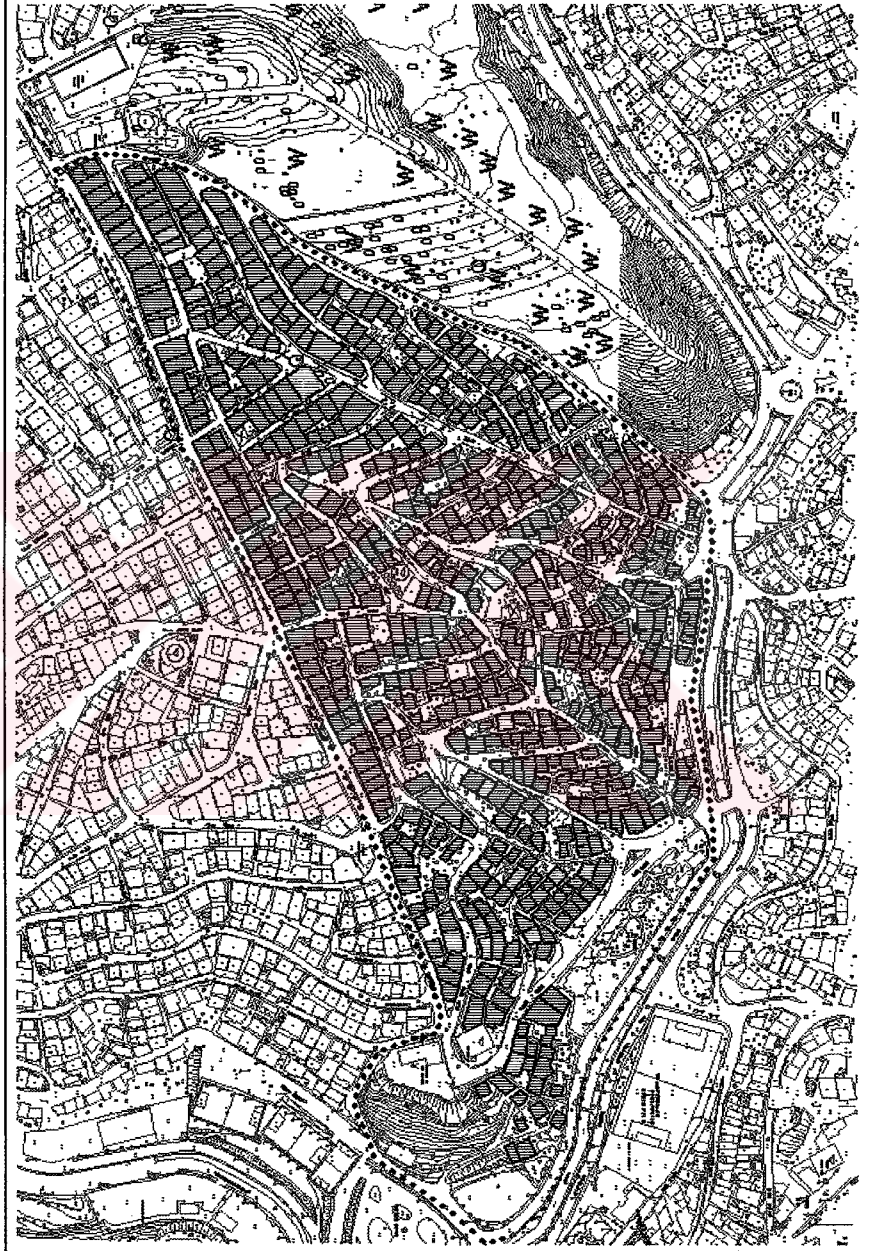
KULLANIM YOĞUNLUĞU



LEJAND



30 0 30 60 Meters



Harita 3. 18. Konutların İskan Durumu ve Kullanım Yoğunluğu (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

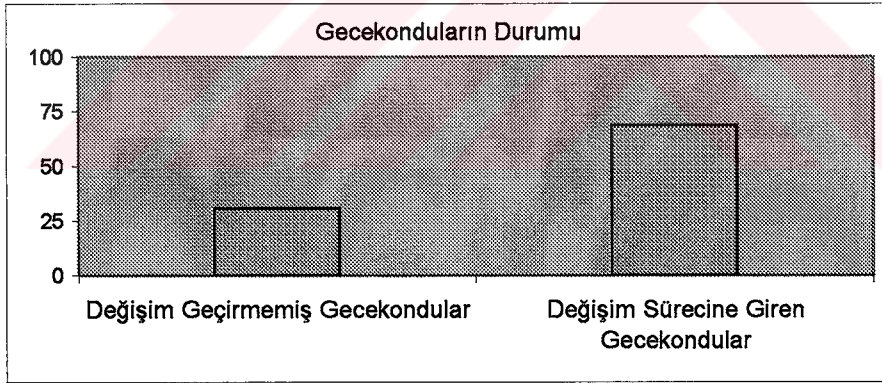
Gecekonduların Değişim Açısından Durumu

Çalışma alanında gecekonduların apartmanlara dönüşümü ilk olarak 1986 yılında yapılan ıslah imar planı ile başlamış ve hala devam etmektedir. Bu süreç henüz tamamlanamamış ve yavaş bir şekilde devam etmektedir. Çünkü çalışma alanında bina durumu değerlendirmesi yapıldığında tamamen bitmiş binaların oranı %29'dur. Ayrıca 1990 yılından bu yana inşaatı halen devam etmekte olan yapılar mevcuttur.

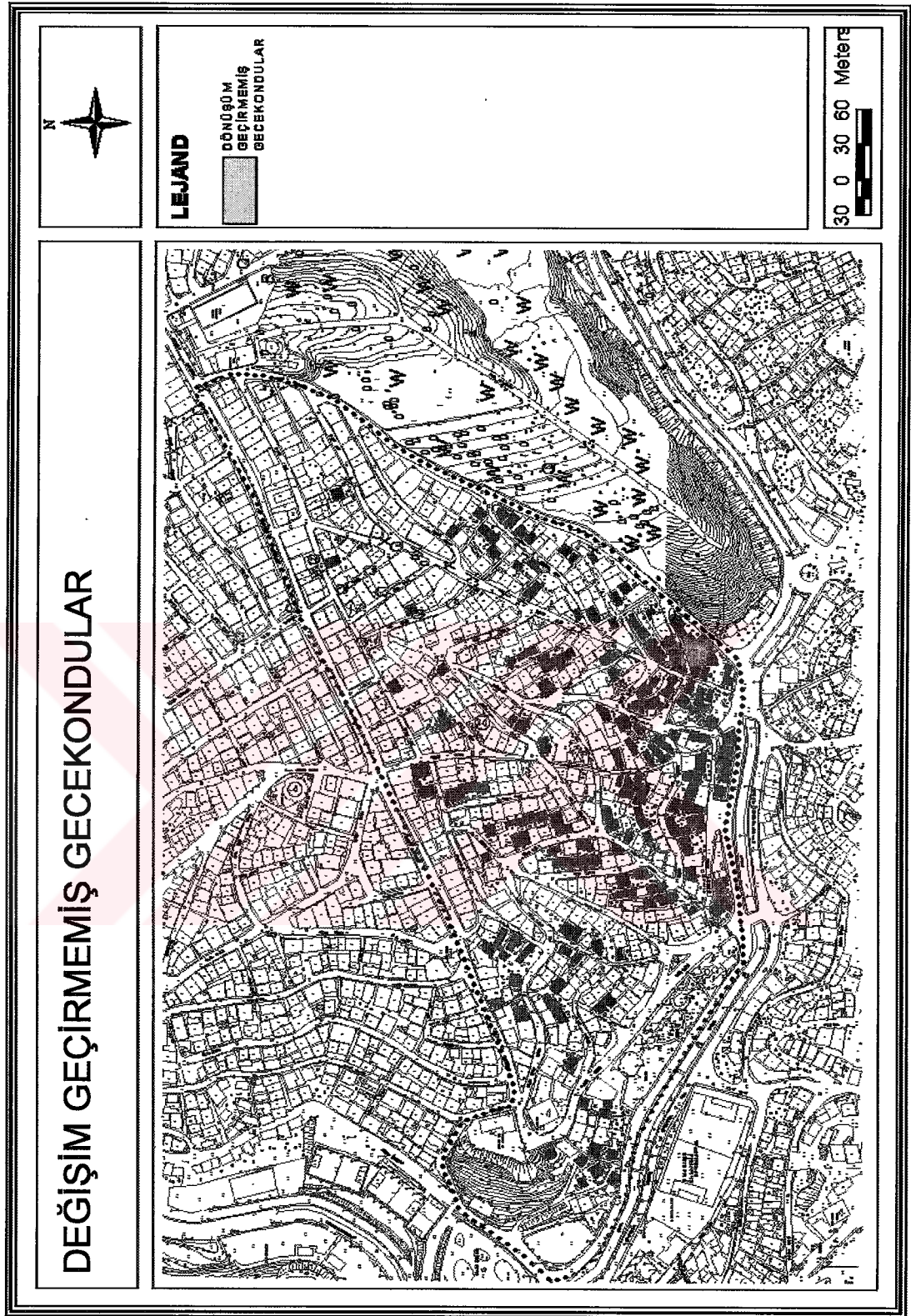
Tablo.3.16'da her ne kadar apartmanlara dönüşmüş gecekonduların oranı %69 ise de, aslında bu binaların çoğu inşaat süreci içinde olan yapılardır. Bir başka deyişle bu binalar 1 katlı gecekondular iken ıslah imar planları yapıldıktan sonra inşaat başlamış "ailenin gelir durumundaki değişime", "çocukları için kat ekleme", "inşaat halindeki bir binanın kaba haliyle içine yerleşip zaman içinde tamamlama" gibi nedenlerden dolayı sürekli inşaat süreci içindeki yapılardır.

Tablo 3. 16. Gecekonduların Değişim Açısından Durumu

Gecekonduların Durumu	Sayı	Yüzde
Değişim Geçirmemiş Gecekondular	184	31
Değişim Sürecine Giren Gecekondular	401	69
Toplam	585	100



Grafik 3. 4. Gecekonduların Değişim Açısından Durumu



Harita 3. 19. Değişim Geçirmemiş Gecekondular (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

3.3.2. Konut Çevresi ile İlgili Analizler

Konut çevresi ile ilgili analizlerde arazi kullanımı, TAKS-KAKS oranları, nüfus ve yoğunluk, arazi mülkiyet durumu ve çalışma alanının ıslah imar planı incelemeleri yapılmıştır.

Arazi Kullanımı

Çalışma alanındaki arazi kullanım oranları önce İngiltere ve Fransa'daki benzer nüfuslu (10.000 kişi) yerlerle karşılaştırılmış, sonrada yönetmeliklerle karşılaştırılmıştır.

Fransa'da net konut alanlarının toplam alan içindeki oranı %51.1, eğitim tesislerinin %15.3, yeşil alanlar % 5.4, merkez alanı %6.7, yollar %21.5' tir. İngiltere'de ise net konut alanlarının oranı %52.82, eğitim tesisleri % 7.2, yeşil alanlar %7.08, merkez alanı %5.27, yollar %27.5, özel alanlar %4.56'tır (Çetiner, 1972).

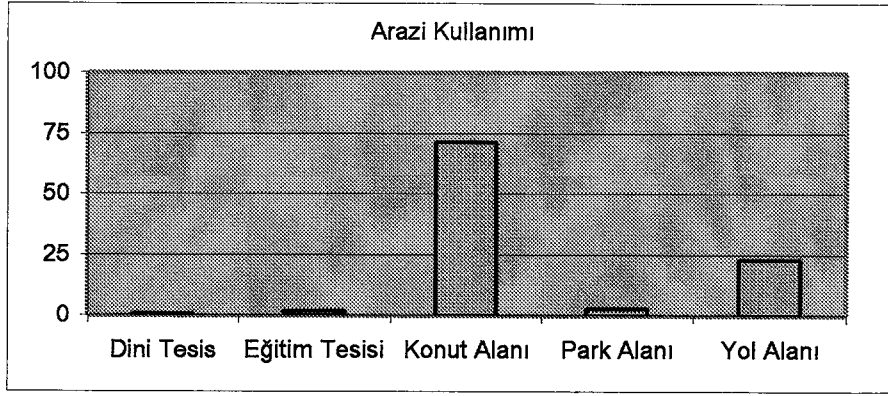
Ülkemizdeki yönetmeliklerde ise kişi başına donatı alanları incelendiğinde yeşil alan için 10m², eğitim tesisleri için 4m² olarak alınması gerekmektedir (www.resmigazete.gov.tr).

Çalışma bölgesi daha çok konut ağırlıklı kullanıma sahiptir. Çalışma alanının özellikle kuzeyindeki ana ulaşım aksı boyunca zemin katı ticaret, üst katı konut olarak kullanılan binalara rastlamak mümkündür. Kuzey batısında ise zemin kat fonksiyonu imalat olan konutlar ağırlıktadır.

Arazi kullanım oranlarına göre çalışma alanının %71.6'sı konut amaçlı olarak kullanılırken, yol alanı %23.1'dir. Park alanı %2.9, eğitim tesisleri %1.7, dini tesis ise %0.7 olarak hesaplanmıştır (Bkz. Tablo 3.17, Harita 3.20).

Tablo 3. 17. Mevcut Durumdaki Arazi Kullanımı

Arazi Kullanımı	Büyükük (Ha)	Mevcut Durumda Çalışma Alanındaki Oranlar (%)	Türkiye'deki Yönetmeliklere Göre İstenen Oranlar (%)	Batı Ülkelerinde İstenen Oranlar (%)
Dini Tesis	0,12	0,7	0.15	-
Eğitim Tesis	0,30	1,7	1.2	7-15
Konut Alanı	12,40	71,6	49	52
Park Alanı	0,51	2,9	14	5-7
Yol Alanı	4,00	23,1	35	21-27
Toplam	17,33	100,0	-	-

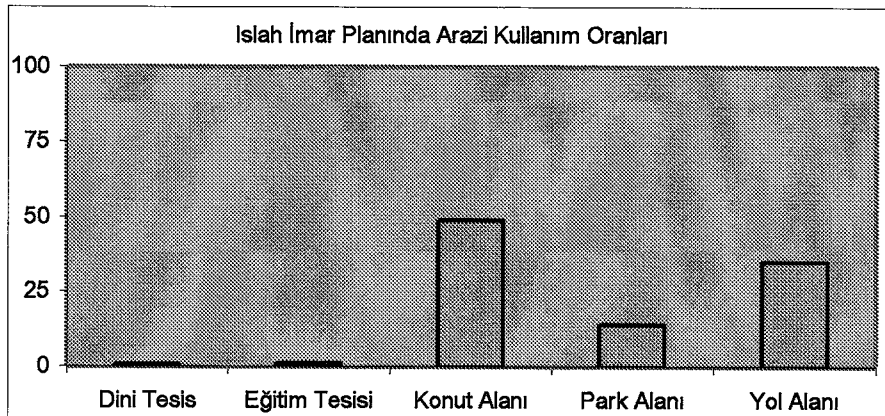


Grafik 3. 5. Arazi Kullanımı

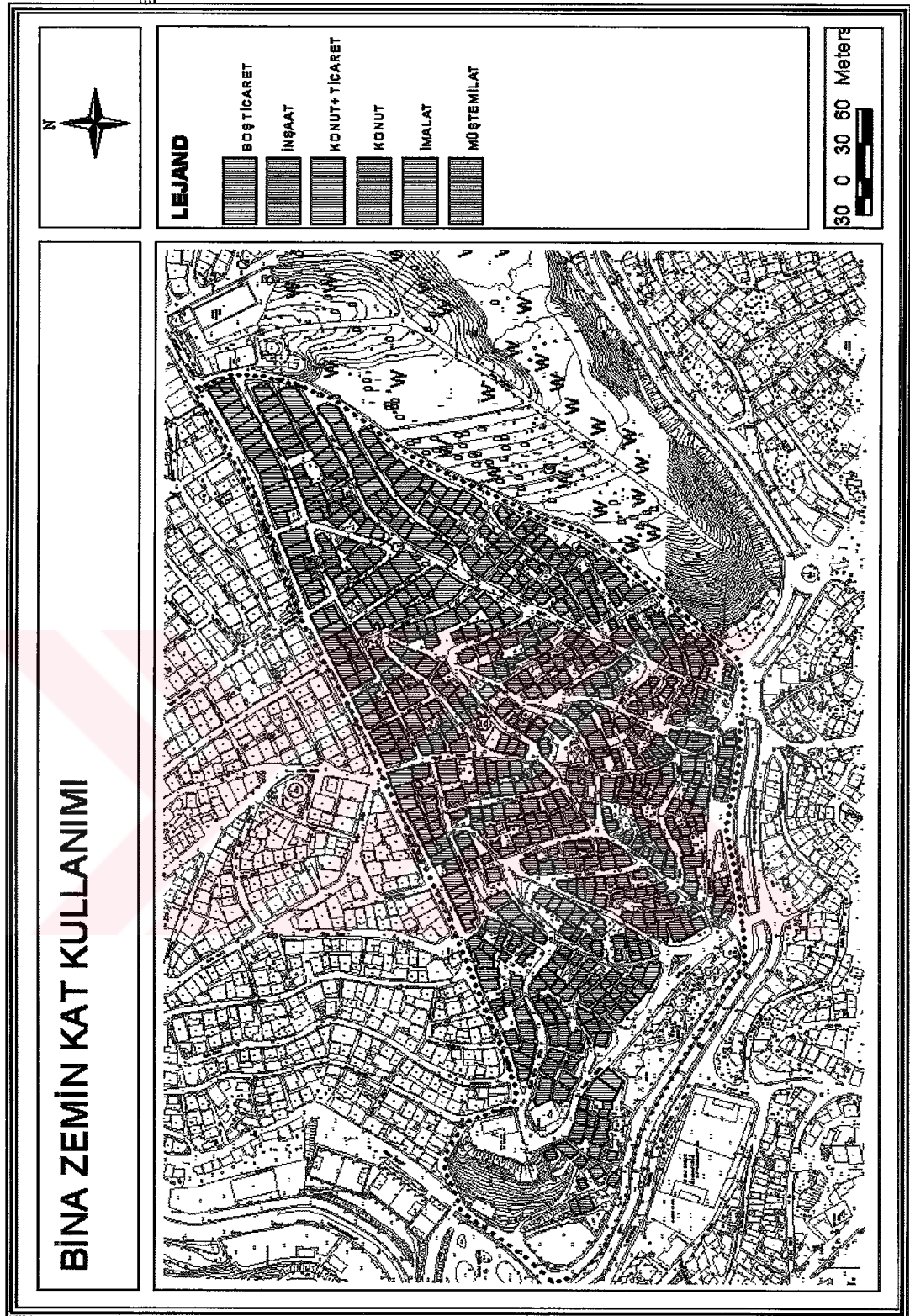
Islah imar planında ise alınan kararlar sonrasında arazi kullanım değerleri incelendiğinde donatı alanlarının oranında az da olsa artış sağlanmış, konut alanları standartlara yaklaşmış, ancak yol alanlarında oldukça fazla artış olmuştur. Bunun nedeni arazinin oldukça eğimli olması ve eğime uygun yol alanı oluşturmak için daha fazla yol alanına ihtiyaç duyulmasındandır.

Tablo 3. 18. Çalışma Alanının Islah İmar Planında Arazi Kullanım Değerleri

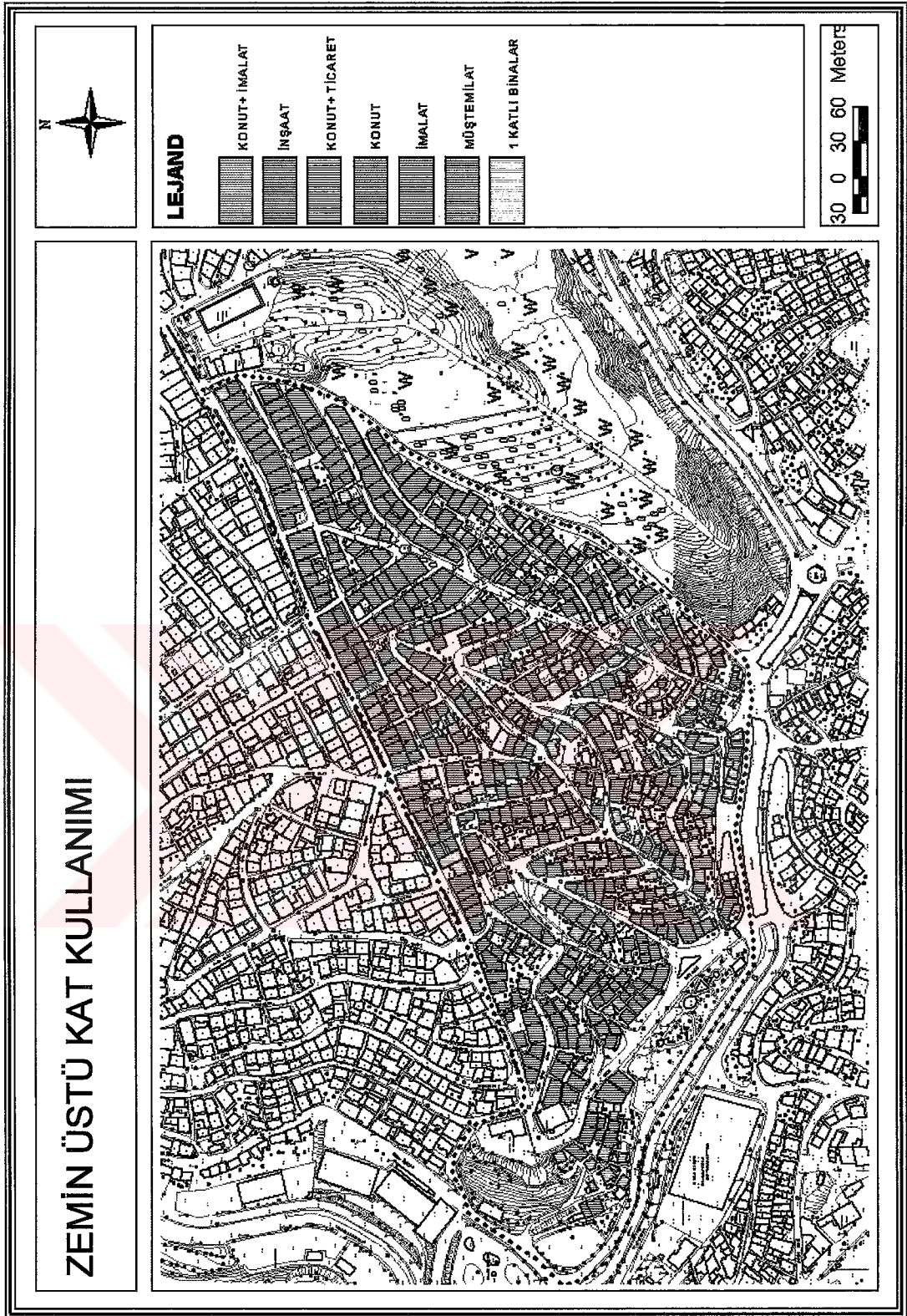
Arazi Kullanımı	Büyükölük (Ha)	Yüzde
Dini Tesis	0.15	0,8
Eğitim Tesisi	0.22	1,2
Konut Alanı	8.5	49
Park Alanı	2.4	14
Yol Alanı	6.06	35
Toplam	17,33	100,0



Grafik 3. 6. Çalışma Alanının Islah İmar Planında Arazi Kullanım Değerleri



Harita 3. 20. Bina Zemin Kat Kullanımı (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).



Harita 3. 21. Zemin Üstü Kat Kullanımı (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

TAKS- KAKS Oranları

TAKS-KAKS oranları incelenirken her ada için net TAKS ve KAKS değerleri hesaplanmıştır. Bu hesaplama iki farklı dönemi kapsayacak şekilde yapılmıştır. Birinci dönem, ıslah imar planının yapıldığı zamandaki TAKS ve KAKS değerleri, diğeri ise bu plandan 17 yıl sonraki TAKS ve KAKS değerleridir.

İyileştirme sürecinde TAKS ve KAKS değerlerinde nasıl bir değişim olduğunu gözlemlemek açısından iyileştirmenin başladığı tarih olan 1986 yılında her ada için TAKS ve KAKS değerleri hesaplanmıştır. Daha sonra, 2003 yılında yapılan arazi çalışmalarından elde edilen verilerle 2003 yılının TAKS ve KAKS değerleri incelenmiştir. Böylelikle 17 yıllık bir zaman kesitinde TAKS ve KAKS değerlerinin değişimi incelenmiştir.

1986 yılında çalışma alanındaki TAKS ve KAKS verileri incelendiğinde TAKS'ı 0.40' tan, KAKS'ı 1.00'den büyük adaların oranının %20 olduğu görülür (Bkz Tablo 3.19, Harita 3.22, 3.23). Bir başka deyişle 1986 yılından önce, yani ıslah imar planı yapıldığı tarihte çalışma alanındaki yapı adalarının %80'inin yapılaşma yoğunluğu ve eğim ilişkisi açısından uygun olduğu ve 1-2 katlı yapılardan oluştuğu tespit edilmiştir.

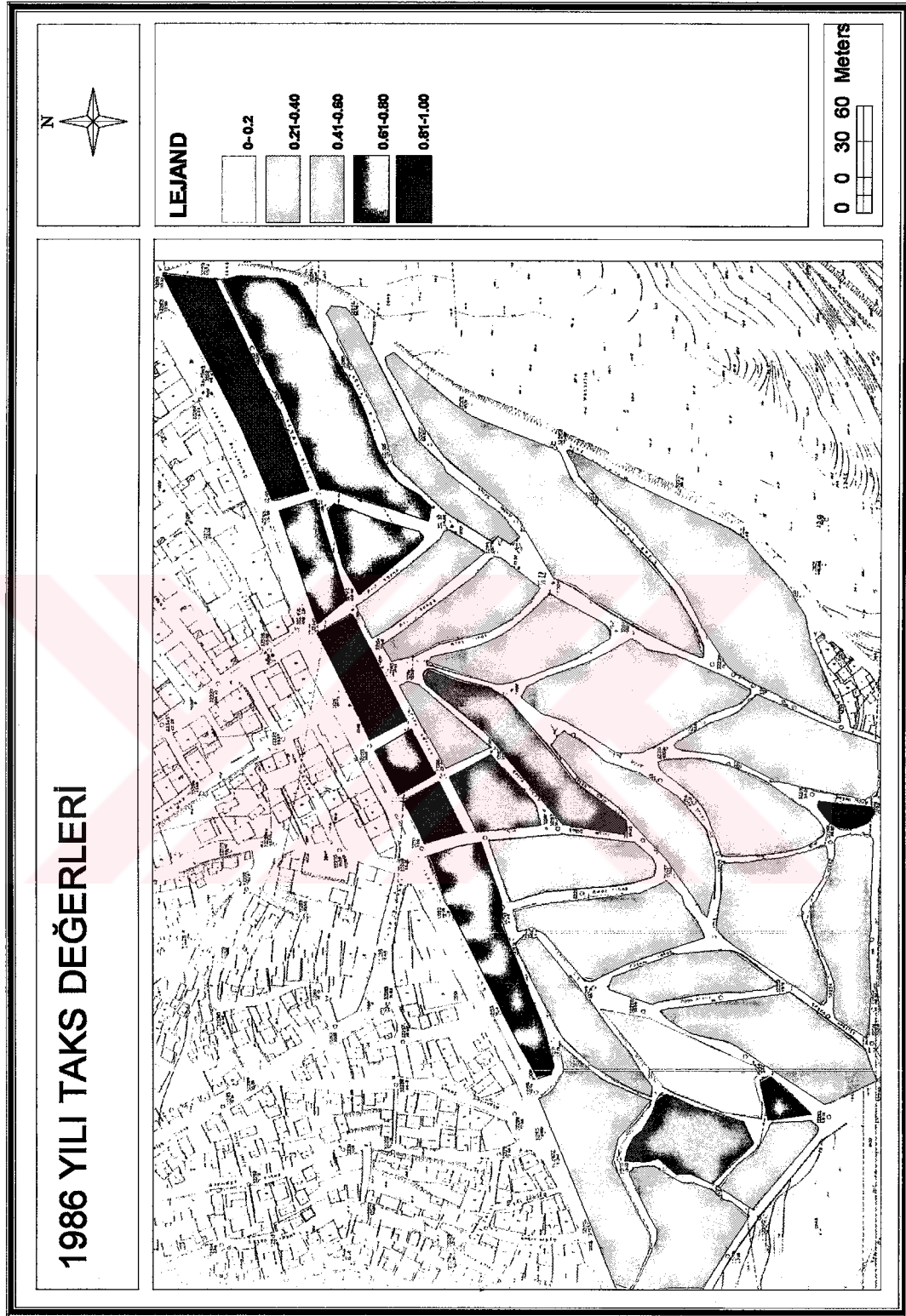
Tablo 3. 19. 1986 yılındaki TAKS ve KAKS Değerleri (Alan Çalışması Sonuçları, 2003)

TAKS \ KAKS	KAKS				
	0 - 0.40	0.41 - 0.60	0.61 - 0.80	0.81-1.00	1.00 < KAKS
0.00 - 0.20	3%	-	-	-	-
0.21 - 0.40	45%	11%	3%	-	-
0.41- 0.60	-	3%	3%	3%	-
0.60 – 0,80	-	-	3%	3%	11%
0,81- 1.00	-	-	-	3%	9%

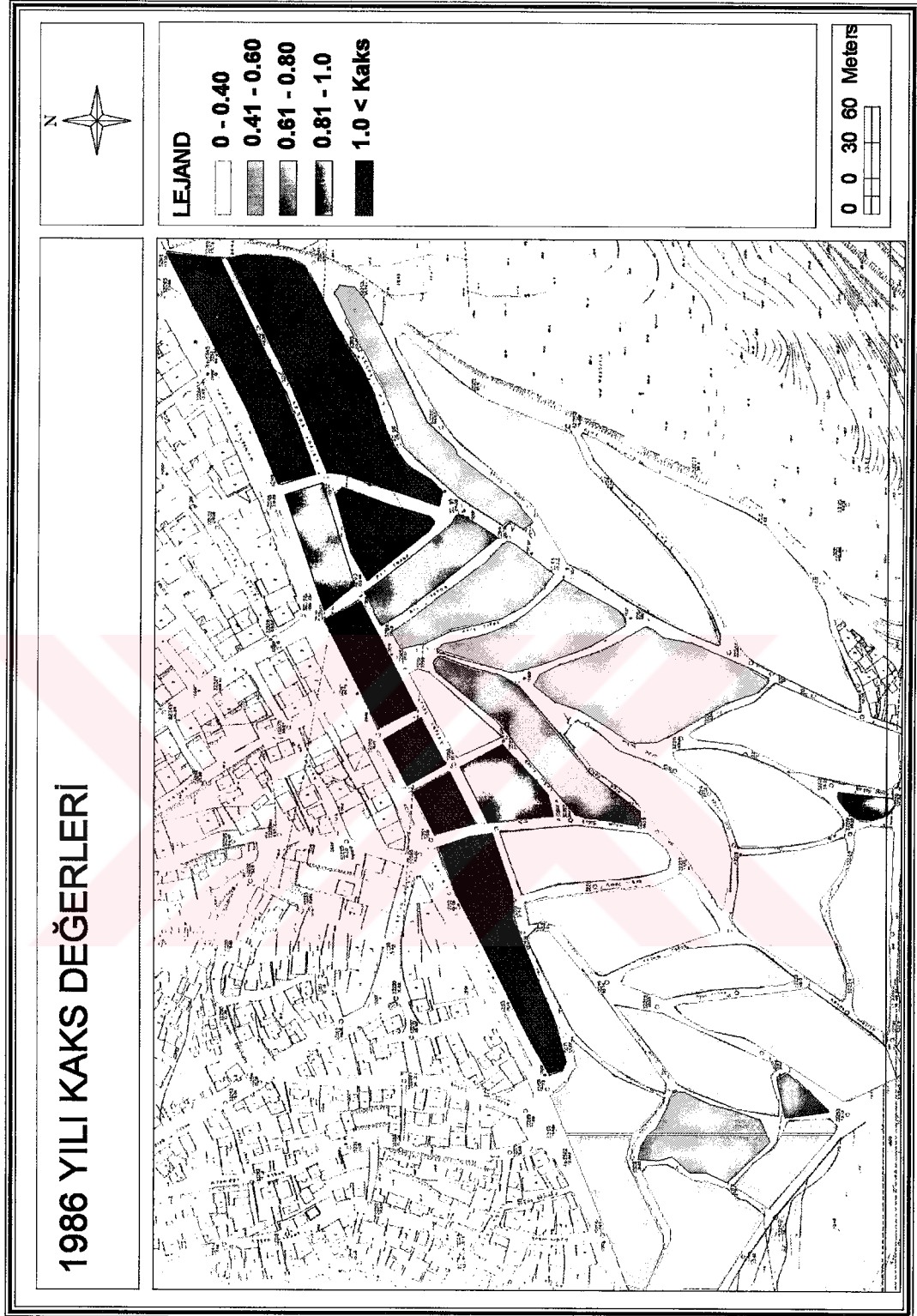
Yukarıdaki tablodan anlaşılabacağı üzere, 1986 yılındaki yapılaşma değerleri son derece düşüktür. KAKS değeri 1.00'den büyük olup, TAKS değeri 0.81-1.00 arasında olan adaların oranı %9 iken, TAKS ve KAKS değeri 0.81-1.00 arasında olan yapıların oranı %3 olarak tespit edilmiştir.

TAKS ve KAKS değeri 0.00- 0.20 arasında olup, KAKS değeri 0.00-0.40 arasında olan adaların oranı %3'tür.

En yüksek yapılaşma aralığının olduğu TAKS ve KAKS değerleri sırasıyla 0.21-0.40 ile 0.00-0.40 aralığındaki değerlerdir. Bu yapılaşma aralığındaki adaların oranı %45'dir.



Harita 3. 22. İslah İmar Planı Öncesi Durumdaki TAKS Değerleri, 1986 Yılı (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).



Harita 3. 23. İslah İmar Planı Öncesi Durumdaki KAKS değerleri, 1986 Yılı (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

2003 yılı itibariyle, çalışma alanında TAKS-KAKS oranları incelendiğinde yapı adalarında yoğun bir yapılaşmanın gerçekleştiği söylenebilir. Tüm çalışma alanında ortalama net TAKS 0.59 iken, ortalama net KAKS 2.17 olarak tespit edilmiştir. Tüm çalışma alanında toplam inşaat alanı ise 269209 m²'dir.

Tablo 3. 20. 2003 Yılındaki TAKS- KAKS Oranları

TAKS	KAKS	KAKS<1.00 (%)	1.00- 2.00 (%)	2,10- 4.00 (%)	KAKS>4.00 (%)
TAKS<0.40 (%)		2	0	0	0
0.40 – 0.60 (%)		7	26	7	0
0.61 – 0.80 (%)		4	9	24	4
0.81 – 1.00 (%)		0	2	4	11

Yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi çalışma alanındaki TAKS >0.40, KAKS>1.00 olan yapı adalarının oranı %98'dir. Bunun anlamı yapı adalarının %98'i oldukça yoğun ve yapılar arasında yeterli açık alan bırakmadan yapılaşmıştır (Bkz.Tablo 3.20, Harita 3.24, 3.25).

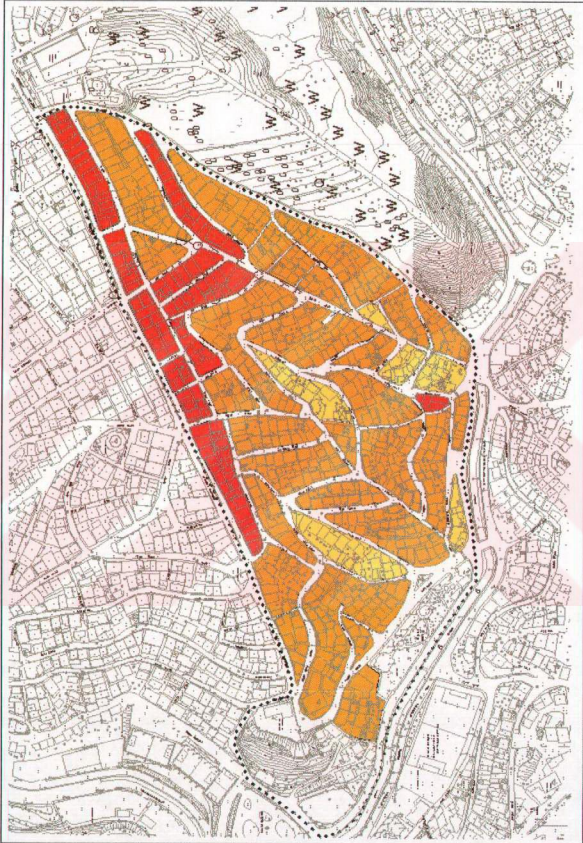
2003 yılı itibariyle TAKS ve KAKS değerleri incelendiğinde 1986 yılına göre oldukça fazla artış olmuştur.

Buna göre, TAKS'ı 0.40'dan düşük, KAKS'ı da 1.00'den küçük olan adaların oranı %2 gibi çok düşük bir oran iken, TAKS'ı 0.40-0.60 arasında olup KAKS'ı 1.00-1.20 arasında olan adaların oranı da %26'dır.

Ayrıca TAKS değeri 0.61-0.80 arasında olup KAKS değeri 2.10- 4.00 arasında olan adaların oranı da %24 olarak tespit edilmiştir.

En yoğun yapılaşma aralığı olarak TAKS'ı 0.81-1.00 arasında olup KAKS'ı 4.00'ten büyük olan adaların oranı %11 olarak bulunmuştur.

2003 YILI TAKS DEĞERLERİ

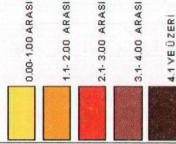


Harita 3. 24. İslah İmar Planı Sonrasında Ortaya Çıkan Ada Bazında TAKS Oranları, 2003 (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

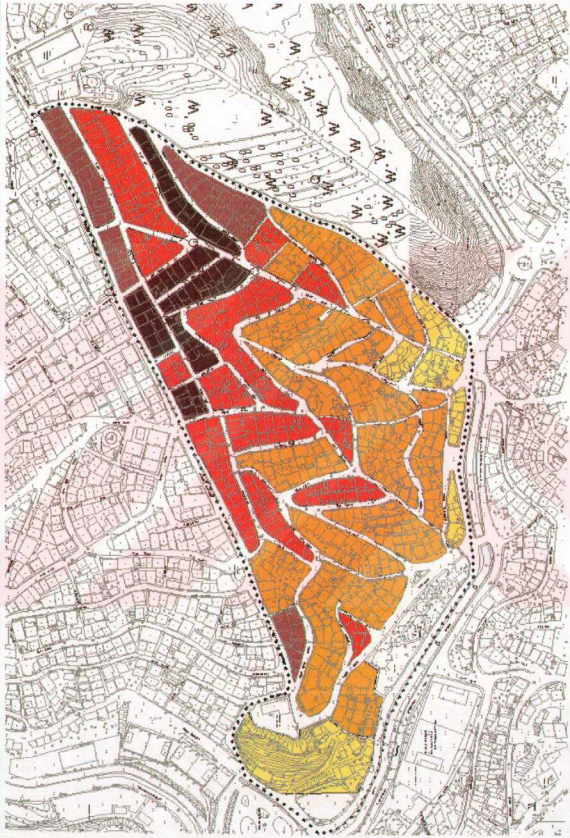
2003 YILI KAKS DEĞERLERİ



LEJAND



30 0 30 60 Metres



Harita 3. 25. İslah İmar Planı Sonrasında Ortaya Çıkan Ada Bazında KAKS Oranları, 2003 (Alan Çalışması Sonuçları, 2003).

Nüfus ve Yoğunluk

Çalışma alanında nüfus ve yoğunluk değerleri üç farklı yoldan hesaplanmıştır. Bu yöntemler aşağıda açıklanmıştır.

1. Yöntem: Arazi tespiti çalışmalarından çalışma alanındaki toplam daire sayısı 2146 olarak tespit edilirken, anket sonuçlarından da ortalama hanehalkı sayısı 4.75 kişi olarak hesaplanmıştır. Toplam daire sayısı (2146 daire) ile ortalama hanehalkı büyüklüğünden (4.75 kişi) tüm çalışma alanının nüfusu bulunmuştur. (10197 kişi) Daha sonra çalışma alanı bütünündeki toplam inşaat alanıyla toplam nüfus oranlanarak kişi başına düşen inşaat alanı (26.4 m²) hesaplanmıştır. Son olarak her ada için toplam inşaat alanı ve kişi başına düşen inşaat alanı (26.4 m²) oranlarından tüm adalar için nüfus ve net yoğunluk değerleri hesaplanmıştır. Bu sonuçlara göre çalışma alanında kişi başına inşaat alanı 26.4 m², toplam nüfus 10197 kişi ve net yoğunluk 823 ki/ha olarak bulunmuştur (Bkz. Tablo 3.21).

Tablo 3. 21. Net Yoğunluk değerleri-1

Net Yoğunluk (ki/ha)	Ada Sayısı	Yüzde
0-500	11	24
501-750	12	26
751-1000	6	13
1001-1250	9	20
1251- üzeri	8	17
Toplam Ada Sayısı	46	100

2. Yöntem: Arazi tespiti çalışmalarından her adadaki daire sayısı tespit edilmiştir. Anket çalışmalarından hanehalkı ortalaması, değişim geçirmemiş (4.9 kişi) ve değişim geçirmiş (4.6 kişi) adalara göre ayrı ayrı anketlerden elde edilmiştir. Her adanın toplam inşaat alanı adadaki daire sayısına bölünerek her adanın ortalama daire büyüklüğü bulunur. Daha sonra her adadaki ortalama daire büyüklüğü hanehalkı ortalamasına bölünerek her ada için kişi başına düşen inşaat alanı bulunur. Son olarak her adadaki kişi başına düşen inşaat alanından ve her adanın toplam inşaat alanından yine her ada için nüfus ve yoğunluk değerleri bulunur. Bu sonuçlara göre adadaki ortalama daire büyüklüğü 125 m², kişi başına inşaat alanı 26m², toplam nüfus 10348 kişi, ve net yoğunluk 835 ki/ha olarak bulunmuştur (Bkz. Tablo 3.22).

Tablo 3. 22. Net Yoğunluk değerleri-2

Net Yoğunluk (ki/ha)	Ada Sayısı	Yüzde
0-500	6	13
501-750	9	20
751-1000	13	28
1001-1250	11	24
1251- üzeri	7	15
Toplam Ada Sayısı	46	100

3.Yöntem: Bu yöntemde diğerlerinden farklı olarak anket çalışmalarından her ada için ortalama daire büyüklüğü bulunur. Ortalama daire büyüklüğü, anket yapılan tüm dairelerin alanlarının toplanması ve anket sayısına bölünmesiyle elde edilir. Ortalama daire büyüklüğü değişim geçirmiş adalar ve değişim geçirmemiş adalarda hesaplanmıştır.

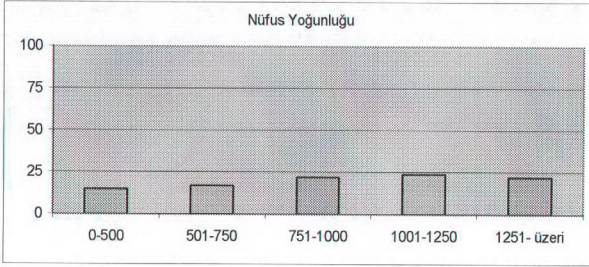
Değişim geçirmiş ve geçirmemiş adalarda elde edilen ortalama daire büyüklüğü, yine değişim geçirmiş ve geçirmemiş adalardaki hanehalkı ortalamasına bölünerek kişi başına düşen inşaat alanları bulunmuştur.

Son olarak kişi başına düşen inşaat alanı ve toplam inşaat alanı verilerinden nüfus ve yoğunluk değerleri elde edilmiştir. Değişim geçirmemiş adalarda ortalama daire büyüklüğü 85m² iken, kişi başına düşen inşaat alanı 18.5 m²'dir. Değişim geçirmiş adalarda ortalama daire büyüklüğü 118.5 m² iken, kişi başına düşen inşaat alanı 24 m²'dir (Bkz. Tablo 3.23).

Bu sonuçlara göre toplam nüfus 11953 kişi, 964 ki/ha olarak bulunmuştur.

Tablo 3. 23. Net Yoğunluk değerleri-3

Net Yoğunluk (ki/ha)	Ada Sayısı	Yüzde
0-500	7	15
501-750	8	17
751-1000	10	22
1001-1250	11	24
1251- üzeri	10	22
Toplam Ada Sayısı	46	100



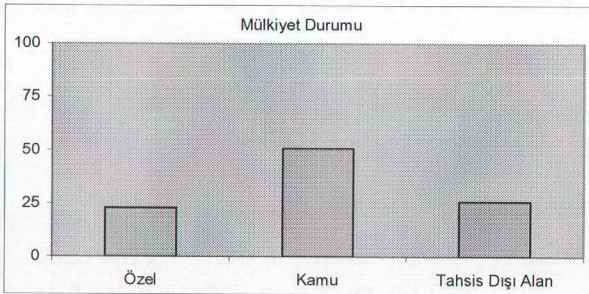
Grafik 3. 7. Nüfus Yoğunluğu

Arazi Mülkiyet Durumu

Çalışma alanında arazi mülkiyet durumu incelendiğinde, çalışma alanı bütününde arazinin %51'i kamuya ait iken, %23'i özel mülkiyete aittir (Bkz. Tablo 3.24, Harita 3.26). Geriye kalan %26'lık kısım ise tahsis dışı alanlardan oluşmaktadır. %51 oranındaki kamu arazileri üzerinde bulunan bir çok yapı özel mülkiyete geçirilmediğinden bu binaların hala tapusunun bulunmadığı ya da kamu mülkiyetinden özel mülkiyete geçiş sürecinde olduğu söylenebilir.

Tablo 3. 24. Mülkiyet Durumu

Mülkiyet Durumu	Alan (Ha)	Yüzde
Özel	3.98	23
Kamu	8.84	51
Tahsis Dışı Alan	4.51	26
Toplam	17.33	100



Grafik 3. 8. Mülkiyet Durumu

Bunun yanında kiracı ve mal sahipliği incelendiğinde özel mülkiyetteki konutlarda kiracı/mal sahibi oranı %54'tür. Anket yapılan apartmanlarda en az bir kiracı olan apartmanların oranı %86 iken kiracısı olmayan apartmanların oranı %14'tür.

Kamu mülkiyetindeki arazilerdeki konutlarda kiracı/mal sahibi oranı %27'dir. Ayrıca kamu mülkiyetindeki arazilerdeki konutlarda en az bir kiracısı olan apartmanların oranı %42 iken, kiracısı olmayan apartmanların oranı %58'dir.

Tablo 3. 25. Mülkiyet Durumu, Mal Sahipliliği ve Kiracı İlişkisi

Mülkiyet Türü	En Az Bir Kiracısı Olan Konutlar		Kiracısı Olmayan Konutlar		Toplam
	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	
Özel Mülkiyet	18	86	3	14	21
Kamu Mülkiyeti	11	42	15	58	26
Anket Yapılan Değişim Geçirmiş Toplam Konut Sayısı	29	62	18	38	47

Yukarıdaki tablolardan anlaşılacağı üzere özel mülkiyetteki arazilerdeki konutlarda dairelerin kiraya verilmesi eğilimi kamu mülkiyetindeki arazilerdeki konutlardakine oranla daha fazladır.

Özetle, kişiler önce gecekondusunu yapmaktadır. Daha sonra yapılan ıslah planı ile mülkiyetini de elde eden gecekonducular, gecekondusunu çok katlı apartmana dönüştürmekte ve son olarak, kazandığı fazladan konutları kiraya vererek kazanç sağlamaktadır.

Tablo 3. 26. Kiracı/Mal Sahibi Oranının Mülkiyete Göre Durumu

Mülkiyet Türü	Kiracı	%	Mal Sahibi	%	Kiracı/ Mal Sahibi
Özel Mülkiyet	45	62	83	44	54
Kamu Mülkiyeti	28	38	105	56	27
Anket yapılan Değişim Geçirmiş Toplam Konut Sayısı	73	100	188	100	39

ARAZİ MÜLKİYET DURUMU



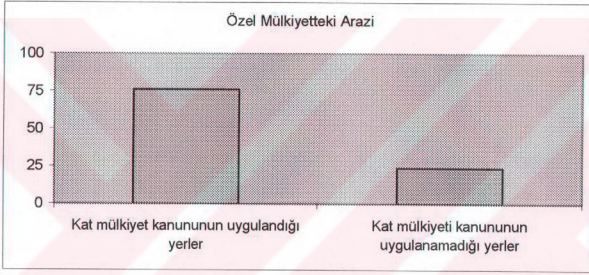
Harita 3. 26. Çalışma Alanında Arazi Mülkiyet Durumu (İ.B.B. Planlama İmar Müd., 2003).

Özel Mülkiyetteki Arazi

Çalışma alanında özel mülkiyetteki arazi iki türe ayrılmaktadır. Birinci tür, kat mülkiyeti kanununun uygulanabildiği arsalar. Bu tür arsaların oranı %76'tır. İkinci tür ise kat mülkiyetinin henüz uygulanamadığı, kat mülkiyetine geçiş sürecinde olan arsalar. Bu tür arsaların oranı ise %24'tür (Bkz. Tablo 3.27).

Tablo 3. 27. Özel Mülkiyetteki Arazi.

Özel Mülkiyet Durumu	Sayı	Yüzde
Kat mülkiyet kanununun uygulandığı yerler	16	76
Kat mülkiyeti kanununun uygulanamadığı yerler	5	24
Toplam Anket Sayısı	21	100



Grafik 3. 9. Özel Mülkiyetteki Arazi

Özel mülkiyette yapılan binalarda konut sahipliği incelendiğinde kat mülkiyeti olan konutlarda ilk gecekonducu binayı yaptıktan sonra kat satışı yapabilirken, kat mülkiyetine geçme sürecinde olan konutlarda kişiler daha çok akraba veya aile bireylerine konutlarını verebilmektedir (Bkz. Tablo 3.28).

Tablo 3. 28. Konut Sahipliliğinde Bireyler Arasındaki Bağın Kat Mülkiyetiyle İlişkisi

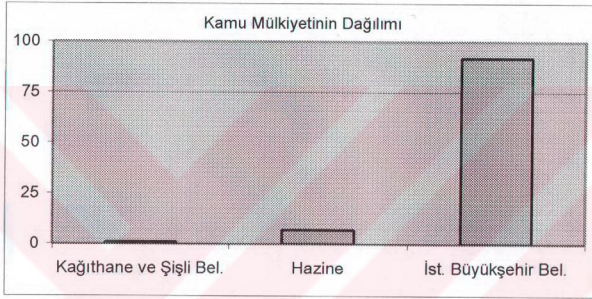
	Kat Mülkiyeti Olan (%)	Kat Mülkiyetine Geçme Sürecini Tamamlamamış Olan (%)
Kat Sahipleri Yabancı	60	0
Kat Sahipleri Aile Bireyi/Akraba	40	100
Toplam	100	100

Kamu Mülkiyetindeki Arazi

Kamu mülkiyetindeki arazilerin %1'i Kağıthane ve Şişli belediyelerine aitken, %7'si hazineye ait parsellerden oluşmaktadır. Geriye kalan %92'lik bölüm ise İstanbul Büyükşehir Belediyesine aittir (Bkz. Tablo 3.29).

Tablo 3. 29. Kamu Mülkiyetindeki Arazi

Kamu Mülkiyeti Durumu	Alan (Ha)	Yüzde
Kağıthane ve Şişli Bel.	0,09	1
Hazine	0,64	7
İst. Büyükşehir Bel.	7,3	92
Toplam	8.84	100

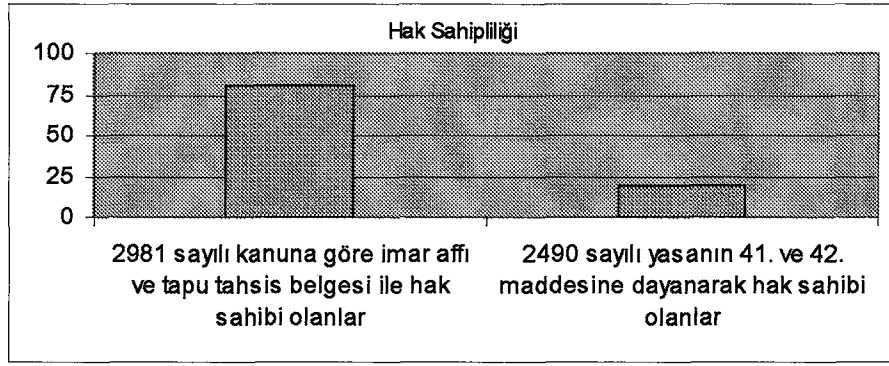


Grafik 3. 10. Kamu Mülkiyetinin Durumu

Kamu mülkiyetindeki arazi üzerindeki hak sahiplilikleri incelendiğinde kamu mülkiyeti üzerinde bulunan hanehalklarının %80'i 2981 sayılı kanuna göre imar affı kapsamında tapu tahsis belgesi almışlardır. Geriye kalan %20'lik bölüm ise 2490 sayılı yasanın 41. ve 42. maddelerine göre hak sahipliliği kazanmıştır (Bkz. Tablo 3.30).

Tablo 3. 30. Hak Sahipliliği

Hak Sahipliliği	Yüzde
2981 sayılı kanuna göre imar affı ve tapu tahsis belgesi ile hak sahibi olanlar	80
2490 sayılı yasanın 41. ve 42. maddesine dayanarak hak sahibi olanlar	20
Toplam	100



Grafik 3. 11. Hak Sahipliliği

Çalışma Alanının İslah İmar Planı

Çalışma alanında 1986 yılında yapılan ve halen yürürlükte olan ıslah imar planı incelendiğinde 1986 yılında kendiliğinden teşekkül etmiş mevcut fiziksel yapının aynen korunduğu görülür (Bkz. Harita 3.27).

Bu durumun pek çok sakıncası bulunmaktadır. Bunlardan birincisi mevcut durumdaki 4.00 ha'lık yol alanının yalnızca %5'i %0-5 eğime sahipken, yolların %65 gibi büyük bir oranı %16 ve üzeri eğim aralığındadır. İslah imar planında da bu durum aynen kabul edilmiştir. İkinci olarak, yerleşilmemesi gereken eğimli yamaçlarda yer seçen ve henüz değişim geçirmemiş gecekondu'lara da iskan hakkı verilmiştir. Üçüncü olarak, oldukça eğimli bir alana sahip olan çalışma alanında her yapı adasına yoğun bir yapılaşma hakkı verilerek henüz tam olarak çok katlı apartmanlara dönüşmemiş konutların bulunduğu yapı adalarında daha yaşanabilir (yoğunluk, güneşlenme, gölgelenme vb.) bir çevre yaratma imkanı ortaya konamamıştır.

Sonuç olarak çalışma alanında 1986 yılında henüz başlamış gecekondulaşma eğilimini ıslah imar planı aracılığıyla iyileştirme ve sürdürülebilirlik anlayışıyla doğaya ve çevreye uygun bir şekilde kullanma imkanı varken bu araç tam ve uygun kullanılamamıştır.

3.3.3. Yapılaşmış Çevre Analizi Değerlendirmeleri ve Sonuçlar

Fiziksel yapı analizlerinin değerlendirilmesinde yapılan analizler 3 ana başlık altında değerlendirilecektir.

Birinci olarak, "konut ve çevresinin fiziksel koşulları" başlığı altında, arazi kullanım değerleri ve bina durumu analizleri değerlendirilecektir. Bina durumu analizlerinde konutlar hem dış cephe özelliklerine göre hem de kullanıcı açısından konfor durumuna göre bir değerlendirme yapılacaktır.

İkinci olarak, yapılaşma ve yoğunluk ilişkileri başlığı altında, yapı yoğunluğu, nüfus yoğunluğu ve kullanım yoğunluğu ele alınacaktır. Yapı yoğunluğunda kat adetleri, taks ve kaks oranları değerlendirilecektir.

Üçüncü olarak, mülkiyet konusu değerlendirilerek gecekonduların değişiminin ne derecede yapı ve çevre şartlarının iyileştirilmesi açısından başarılı olduğu irdelenecektir.

Konut ve Çevresinin Fiziksel Koşulları

İslah imar planlarının donatı standartlarına ve üst ölçekli planların kararlarına uymak zorunda olmayışı, çalışma alanında da olduğu gibi normal bir yerleşmede olması gereken arazi kullanım standartlarının gerçekleştirilememesine neden olmuştur.

Konutların fiziksel koşulları değerlendirildiğinde yapı ömrü biten konutların oranı %31, içinde oturulmasına rağmen inşaat görünümünde olan konutların oranı %24 ve inşaat halindeki binaların oranı %14'dür. Tüm bunlardan sonra çalışma alanındaki değişimin gittikçe daha kötü koşullara sahip bir çevre oluşturarak ve yapı ömrü dikkate alındığında konut ve çevre sağlığını olumsuz yönde etkileyerek gerçekleştiği söylenebilir. Bu durumda çalışma alanında değişim geçirmiş konutların mekan, konutların fiziksel koşulları ve yapı ömrü kriterleri çerçevesinde yeniden bir değişim geçirmesinin gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Konutların tamamen bitirilmeden kullanılması yapı ömrünü azalttığı gibi fiziksel mekan koşullarının kötüleşmesine neden olmaktadır.

Yapılaşma ve Yoğunluk Özellikleri

İslah imar planından sonra çalışma alanındaki yapılaşmanın %70'i şehircilik ilkelerine göre yerleşilmemesi gereken eğim aralığı olarak tanımlanan %25 ve üzeri eğimli alanlarda gerçekleşmiştir. Bu durum doğal yapının tahrip edilmesine, bazı

konut adalarına servis imkanları sağlanamamasına ve konutların yeterince gün ışığından yararlanamamasına neden olmuştur. Ayrıca, olası afetlerde afet sonrası durumda erişim imkanlarının sağlanmasında ve açık alan ihtiyaçlarının temin edilmesinde ortaya bazı güçlükler çıkabilir.

TAKS ve KAKS oranları incelendiğinde, TAKS oranı 0.40 üzerinde olup, KAKS oranı 1.00 üzerinde olan yapıların toplam konutlara oranı %98'dir. Buna göre, yapı adalarındaki konutların %98'sinin yapı adalarında olması gerekenden çok daha yoğun bir oranda yapılaştığı söylenebilir. Bu durumun en önemli nedenlerinden birisi, apartmanlara dönüşmeye başlayan gecekonduların yalnızca kat alanında değil, aynı zamanda konut taban alanında da artış göstererek büyümesidir. 1986 yılındaki TAKS-KAKS oranları ile 2003 yılındaki oranlar karşılaştırıldığında ıslah imar planından sonra hem yatayda hem de düşeyde büyümenin olduğu görülecektir.

Çalışma alanında, gecekonducu hanehalkları, hem kendileri için hem de çocukları için aynı apartmanda daire sahibi olmak amacıyla inşaatlara başlamış ve bunun sonucunda mevcutta kullanılmayan boş daireler ortaya çıkmıştır. Bu durumun olumsuz sonuçlarından birincisi inşaatlar tam tamamlanmadan ileriki yıllarda kullanılmak amacıyla bekletilmektedir. Böylece inşaat kalitesi ve yapı ömrü azalmaktadır. İkincisi çalışma alanındaki kullanım yoğunluğunu düşürürken yapı yoğunluğunu arttırmaktadır. Bu durumda boş kullanılmayan daireler sokak en kesitlerinde ve yapı adalarında gereksiz yoğunluklara neden olmaktadır.

Mülkiyet Açısından Değerlendirmeler

Islah imar planları yapıldıktan sonra ortaya konan mülkiyet düzenlemeleri, örneğin, farklı parseldeki gecekonducuların başka bir parselde hisselendirilmeleri, kamu arazisinin özel mülkiyete geçişi ve satış işlemleri, kat mülkiyetine geçiş süreci vb, gecekonduların çok katlı yapılara dönüşmesine ve dönüşen yapıların fiziksel koşullarına doğrudan etki yapmaktadır.

Yapılan analizlerde kamu arazisindeki bir gecekondunun, iyileştirilmesinin uzun zamana yayıldığı ve çok katlı apartmanlara dönüşme sürecinde daha kötü fiziksel koşullara sahip olduğu gözlemlenirken, özel mülkiyete geçmiş gecekonduların iyileştirilmesi daha kısa sürede ve daha iyi fiziksel koşullara sahip olarak yapılabilir. Fiziksel Çevre değerlendirmelerinden anlaşılacağı üzere konutun niteliksel sorunlarına yönelik olarak ıslah imar planlarıyla ve diğer yasal araçlarla çözüm üretilmemiştir.

BÖLÜM 4. ANKET ÇALIŞMASI: DEĞİŞİMİN KULLANICI AÇISINDAN ANALİZİ

Kağıthane İlçesi Şirintepe Mahallesi'nde kullanıcıların sosyo-ekonomik özellikleri ve konutlarına yönelik değerlendirmelerini saptamak amacıyla yapılan anket soruşturmasında, 1986 yılı öncesi ve sonrasında sosyal ve ekonomik yapıdaki değişim karşılaştırılmıştır.

Kullanıcıya ilişkin araştırmada, kullanıcının yerleşmeyi nasıl algıladığı, sorun olarak gördüğü ve görmediği konular ve memnuniyet araştırılmakta, değişimin kullanıcıları nasıl etkilediği incelenmektedir.

Konut Sorunu başlığı altında yerleşmeye ilişkin bazı konut göstergeleri, kullanıcıların özellikleri, birbirleriyle ilişkileri ve mülkiyet süreci konuları incelenmektedir.

4.1. Sosyal ve Ekonomik Yapı Analizleri

Genel sosyal yapıya yönelik olarak Şirintepe Mahallesinde yapılan araştırmada üç tür kullanıcı tespit edilmiştir. Bunlar:

İlk Gecekonducular: Bu kullanıcı türü Şirintepe Mahallesine Anadolu'nun çeşitli yerlerinden göç ederek geldikten sonra gecekondu yapmak suretiyle bu bölgeye yerleşmiş, zamanla ıslah imar planlarıyla birlikte gecekonducularını çok katlı apartmanlara çevirmiş kişilerdir.

Sonradan Ev Sahibi Olanlar: Bu kullanıcı türü Şirintepe mahallesine İlk Gecekonduculardan sonra gelmiş, ilk gecekonducudan, akrabalarından, yabancılardan ya da emlakçıdan ev satın almış gruptur.

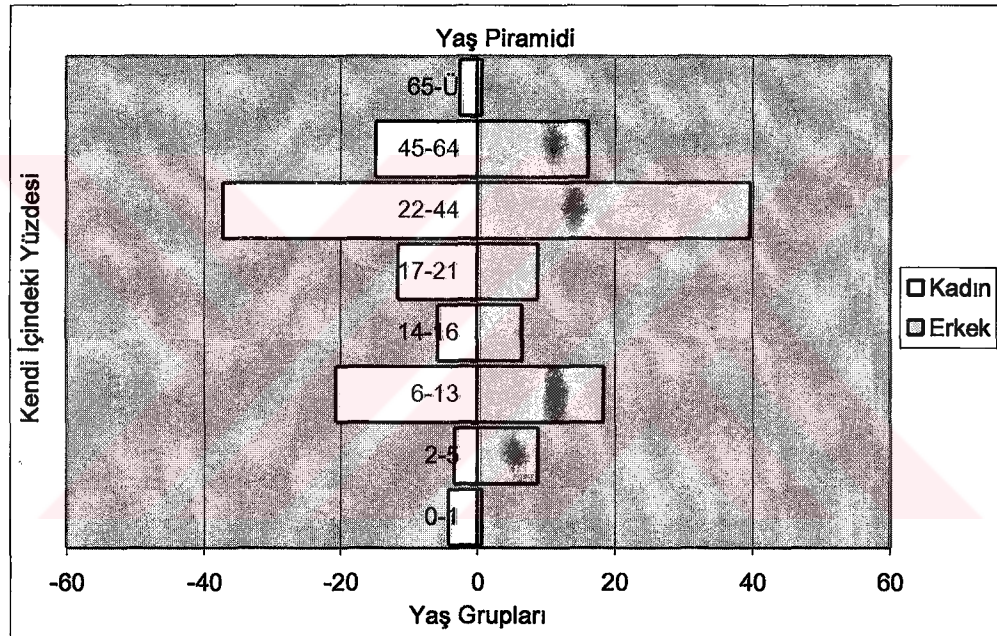
Kiracılar: Bu kullanıcı grubu çoğunlukla yakın geçmişte Şirintepe mahallesine gelmiş kiracılardan oluşmaktadır.

Bu bölümde bu üç tür kullanıcıya ait sosyal ve ekonomik bilgiler değerlendirilmektedir.

Ancak sosyal ve ekonomik yapı analizlerinde amaç ıslah imar planıyla yapılan düzenleme öncesindeki durum (1986 yılı) ile düzenleme sonrasındaki durum (2003) arasında bir karşılaştırma yaparak sosyal ve ekonomik yapının düzenlemeden sonra nasıl değiştiğini incelemektir. Bu nedenle analizlerle ilgili ayrıntılı tablo ve grafiklere tezin “ekler” kısmında yer verilirken, burada kısaca sonuçlara değinilecektir.

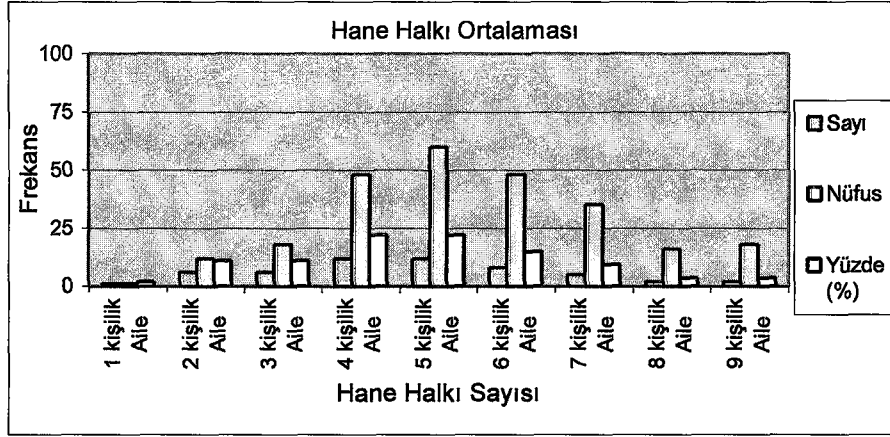
Demografik Yapı

Kadın-erkek nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiğinde, çalışma alanında %53 orana sahip erkek nüfus, %47 orana sahip kadın nüfustan daha fazladır. Toplam nüfusa bakıldığında çalışma alanında %39 oranla 22-44 yaş grubu olan genç nüfusun fazla oluşu dikkat çekmektedir (Bkz. Grafik 4.1).



Grafik 4. 1. Yaş Piramidi

Hanehalkı sayısı ve ortalamasına yönelik yapılan araştırmada ise, ailelerin % 60'ı beş kişilik ailelerden oluşmaktadır. Bunu %48 ile 4 kişilik aileler takip etmektedir. Araştırmada %2'lik oranla 1 kişilik aileler en az paya sahipken bunu %4 ile 8 ve 9 kişilik aileler takip etmektedir. Bu oranlar sonucunda hanehalkı ortalaması 4.75 olarak belirlenmiştir (Bkz. Grafik 4.2).



Grafik 4. 2. Hanehalkı Ortalaması

Demografik yapı analizi altında yapılan bir başka araştırma aile tipidir. Aile tipi olarak % 76 oranla çekirdek aile tipi en fazla görülen aile tipi iken, geniş aile tipi % 24 orana sahiptir. Çalışma alanına 1986 yılından önce gelen hanehalkları ilk kullanıcılar olarak, 1986 yılında ıslah imar planı yapıldıktan sonra gelen kullanıcılar da yeni kullanıcılar olarak adlandırılırsa, değişim sonrasında geniş aile oranında azalma olduğu, çekirdek aile oranında da artma olduğu gözlemlenmektedir.

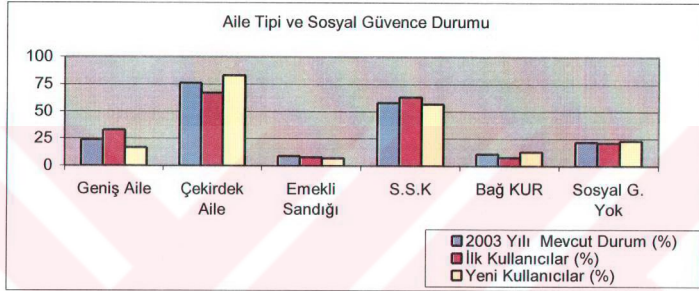
Ankette yapılan bir başka inceleme ebeveynlerin doğum yerine yönelik olmuştur. Bunun sonucunda ebeveynlerin % 50'si Karadeniz Bölgesinde doğmuş olduğu tespit edilmiştir. Bir başka deyişle çalışma alanı en fazla göçü %50 oranla Karadeniz Bölgesinden almıştır. Bunu % 22'lik oranla Doğu Anadolu takip etmiştir. En az göç % 6'lık oranla Marmara Bölgesi'nden alınmıştır.

Evlenme çağında olan nüfus incelendiğinde, öncelikle, istatistiki verilere dayanarak erkeklerde evlenme çağı 26, kadınlarda 23 olarak baz alındıktan sonra (DİE, 2004), çalışma alanında bu yaşa gelmiş bekar bireylerin toplam nüfusa oranı %5'dir. Ayrıca evli olup aileleri ile birlikte yaşayan bireylerin toplam nüfusa oranı da %5'dir.

Çalışma alanında sosyal güvenlik durumu ile ilgili olarak hanehalkı üyeleri %57 oranla en fazla S.S.K' ya bağlı iken, bunu % 22 oranla sosyal güvencesi olmayan hanehalkı üyeleri takip etmektedir. Bağ kur üyeleri, %11, Emekli sandığı üyeleri %9 olarak belirlenmiştir. Sosyal güvence açısından düzenleme öncesinde ve sonrasında çok büyük farklar ortaya çıkmazken Bağ KUR'luların sayısında %7'lik bir artış sağlanırken sosyal güvencesi olmayanların sayısı da %2 artmıştır (Bkz. Tablo 4.1).

Tablo 4. 1. Aile Tipi ve Sosyal Güvence Açısından Düzenleme Sürecindeki Değişim (Anket Çalışması Sonuçları,2003).

	2003 Yılı Mevcut Durum (%)	İlk Kullanıcılar (%)	Yeni Kullanıcılar (%)
Geniş Aile	24	33	17
Çekirdek Aile	76	67	83
Emekli Sandığı	9	8	7
S.S.K	58	63	57
Bağ KUR	11	8	13
Sosyal G. Yok	22	21	23



Grafik 4. 3. Aile Tipi ve Sosyal Güvence Açısından Düzenleme Sürecindeki Değişim

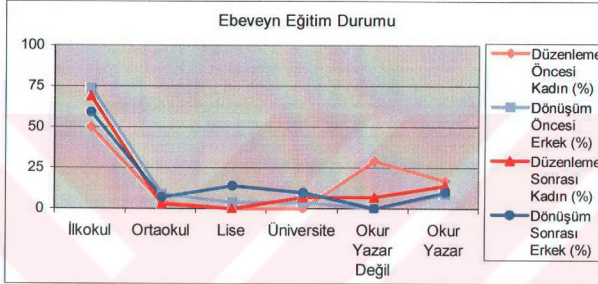
Eğitim Durumu

Ebeveynlerin eğitim durumu incelendiğinde kadınların erkeklere oranla eğitim seviyesi daha düşüktür. Çalışma alanında toplamda % 9 oranında okuma yazma bilmeyenler, % 13 oranında okur- yazar olanlar, %64 oranında ilkokul mezunları, %5 oranında ortaokul mezunları, %5 oranında lise mezunları, % 5 oranında Üniversite mezunları bulunmaktadır. Kadınların %17'si okuma yazma bilmezken, %4'ü üniversite mezunudur. Erkeklerin ise %10'u okur-yazar, %6'sı üniversite mezunuyken, erkeklerde okur yazar olmayan hiçbir üye bulunmamaktadır.

İslah imar planıyla yapılan düzenleme sonrasında hem erkek hem kadın bireylerin eğitim durumunun arttığı gözlemlenmektedir. Düzenleme öncesinde okur yazar olmayan kadınların oranı %31 iken yeni kullanıcılarda bu oran %7'lere kadar gerilemiştir. Ayrıca üniversite mezunu kadın oranı düzenleme öncesinde % 0 iken, düzenleme sonrasında bu oran %7'ye çıkmıştır artmıştır (Bkz. Tablo 4.2).

Tablo 4. 2. Düzenleme Öncesinde ve Sonrasında Ebeveynlerin Eğitim Durumu (Anket Çalışması Sonuçları, 2003).

	Düzenleme Öncesi		Düzenleme Sonrası		Toplam	
	Kadın (%)	Erkek (%)	Kadın (%)	Erkek (%)	Kadın (%)	Erkek (%)
İlkokul	52	74	69	59	62	66
Ortaokul	0	9	3	7	2	8
Lise	0	4	0	14	0	10
Üniversite	0	4	7	10	4	6
Okur Yazar Değil	31	0	7	0	17	0
Okur Yazar	17	9	14	10	15	10
Toplam	100	100	100	100	100	100



Grafik 4. 4. Düzenleme Öncesinde ve Sonrasında Ebeveynlerin Eğitim Durumu

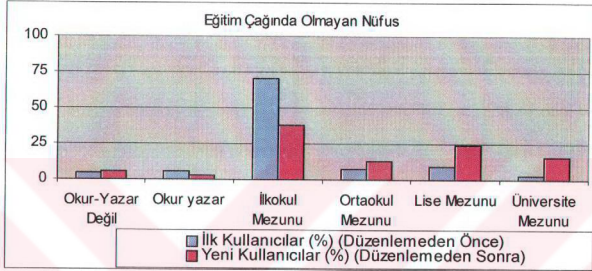
Eğitim durumu ile ilgili bir başka konu "eğitim çağı içindeki nüfusun" dağılımıdır. Buna göre en fazla nüfus %61 oranla ilköğretim çağı nüfusu iken en az pay %1 oranla üniversite çağı nüfusuna aittir.

Eğitim çağına olmayan nüfusun dağılımına bakıldığında en fazla payı %65 oranla ilkököl mezunları alırken bunu %12 oranla lise mezunları takip etmektedir. En az pay %5'lik oranlarla okur-yazar olmayan grup ile üniversite mezunları almaktadır.

Sonuç olarak çalışma alanında erkeklerin ve özellikle kadınların eğitim durumunun arttığı, dolayısıyla düzenleme sonrasında sosyal yapıda eğitim durumu açısından iyileşme olduğu söylenebilir.

Tablo 4. 3. Düzenleme Öncesi ve Sonrasında Eğitim Çağında Olmayan Nüfusun Durumu (Anket Çalışması Sonuçları,2003).

Mezun	İlk Kullanıcılar (%)	Yeni Kullanıcılar (%)	Mevcut Durum (%)
Okur-Yazar Değil	5	6	5
Okur yazar	6	3	6
İlkokul Mezunlu	70	38	65
Ortaokul Mezunlu	7	13	8
Lise Mezunlu	9	24	12
Üniv. Mezunlu	3	16	5
Toplam	100	100	100



Grafik 4. 5. Düzenleme Öncesi ve Sonrasında Eğitim Çağında Olmayan Nüfusun Durumu

Düzenleme öncesi ve sonrasındaki oranlar incelendiğinde eğitim çağında olmayan nüfus oranlarına göre düzenleme öncesindeki eğitim düzeyinin, düzenleme sonrasındaki eğitim düzeyinden daha kötü olduğu söylenebilir artmıştır (Bkz. Tablo 4.3). Bu durumda düzenleme öncesindeki kullanıcıların sosyal yapılarında düzenlemeyle birlikte iyileşmenin başladığı tespit edilmiştir.

Ekonomik Durum

Çalışma alanında ekonomik durum ile ilgili yapılan araştırmalarda hanehalklarının çalıştığı sektör, gelir durumu, araç sahipliği gibi konular incelenmiştir.

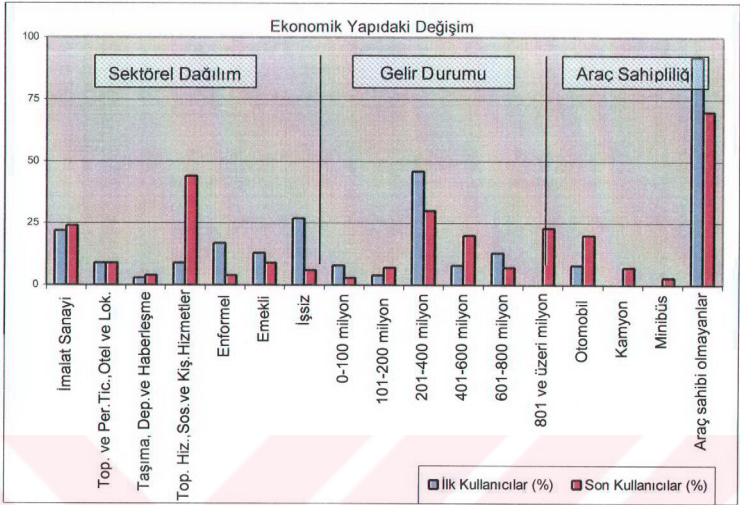
Çalışan nüfusun sektörlere dağılımında, en fazla oran %30 ile toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetler grubuna aitken, en az payı %6 ile taşıma, depolama ve haberleşme grubu almaktadır. İslah imar planıyla yapılan düzenleme sonrasında çalışma alanında sektörel dağılıma bakıldığında, düzenlemeden önce enformel sektörde çalışan kadın sayısı %28 iken, yeni kullanıcılarda bu oran %0'dır (Anket Çalışması Sonuçları,2003). İmalat sanayinde çalışan kadınlarda düzenleme sonrasında %5'lik bir artış olurken, asıl önemli fark toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetler sektöründe olmuştur. Bu sektörde düzenleme öncesindeki oran %0 iken, düzenleme sonrasında bu oran %67 olmuştur artmıştır (Bkz. Tablo 4.4).

Çalışma alanında gelir düzeyine yönelik sorularda halkın %37'si 201-400 milyon lira arasındaki gelir düzeyi ile en fazla orana sahipken, en az oran % 6'lık payla 0-100 milyon ve 101-200 milyon lre gelire sahip halk gelmektedir. Düzenleme öncesi ve sonrasındaki durum karşılaştırıldığında, çalışma alanında ekonomik yapıda gösterilen iyileşmenin gelir durumuna da yansıdığı söylenebilir. İlk kullanıcılarda en fazla gelir oranı %46 ile 201-400 milyon TL aralığında iken bunu %13 ile 601-800 milyon TL. takip etmektedir. Yeni kullanıcılarda ise en fazla gelir oranı yine ilk kullanıcılarda olduğu gibi %30 ile 201-400 milyon TL aralığında iken bunu %23 ile 801 ve üzeri milyon TL. takip etmektedir (Bkz. Tablo 4.4).

Çalışma alanında hanehalkının %79'unun herhangi bir aracı yokken bunu %15'lik oranla otomobil sahipliği takip etmektedir. Bu inceleme sonunda çalışma alanında yaklaşık olarak 7 aileye 1 otomobil düşerken, yine yaklaşık 5 aileye 1 araç düşmektedir (Bkz. Tablo 4.4).

Tablo 4. 4. Ekonomik Yapının Düzenleme Öncesi ve Sonrasına Göre Durumu (Anket Çalışması Sonuçları,2003).

Ekonomik Yapı Parametreleri	İlk Kullanıcılar (%)	Yeni Kullanıcılar (%)
Sektörel Dağılım		
İmalat Sanayi	22	24
Top. ve Per.Tic.,Otel ve Lok.	9	9
Taşıma, Dep.ve Haberleşme	3	4
Top. Hiz.,Sos.ve Kiş.Hizmetler	9	44
Enformel	17	4
Emekli	13	9
İşsiz	27	6
Gelir Durumu		
0-100 milyon	8	3
101-200 milyon	4	7
201-400 milyon	46	30
401-600 milyon	8	20
601-800 milyon	13	7
801 ve üzeri milyon	0	23
Cevap Yok	8	15
Araç Sahipliliği		
Otomobil	8	20
Kamyon	0	7
Minibüs	0	3
Araç sahibi olmayanlar	92	70



Grafik 4. 6. Ekonomik Yapının Düzenleme Öncesi ve Sonrasına Göre Durumu

Grafik 4.6'dan da anlaşılacağı üzere, düzenleme öncesi ve sonrasındaki durum incelendiğinde ekonomik durum ve gelir düzeyindeki iyileşmenin araç sahipliğine de yansıdığı söylenebilir.

4.2. Kullanıcıya İlişkin Veriler

Bu bölümde, çalışanlar yer, çalışma alanının doğal yapısı, ihtiyaç duyulan donatılar, ulaşım ve altyapı sorunları, taşınma istekliliği ve kullanıcı memnuniyeti, hanehalkı üyelerinin çalıştığı yer ve alışverişin nasıl yapıldığı ile ilgili konular irdelenecektir (Bkz. Grafik 4.7).

Çalışma alanında hanehalkı üyelerinin %57'si Kağıthane içinde çalışırken, %43'ü Kağıthane dışında çalışmaktadır.

Yapılan ankete göre, arazinin eğimli olması bölge yaşayanları en fazla kış aylarında karlanma ve buzlanmanın fazla olması nedeniyle etkilerken, bunu %23 oranla yürümekte zorlanmaları takip etmektedir.

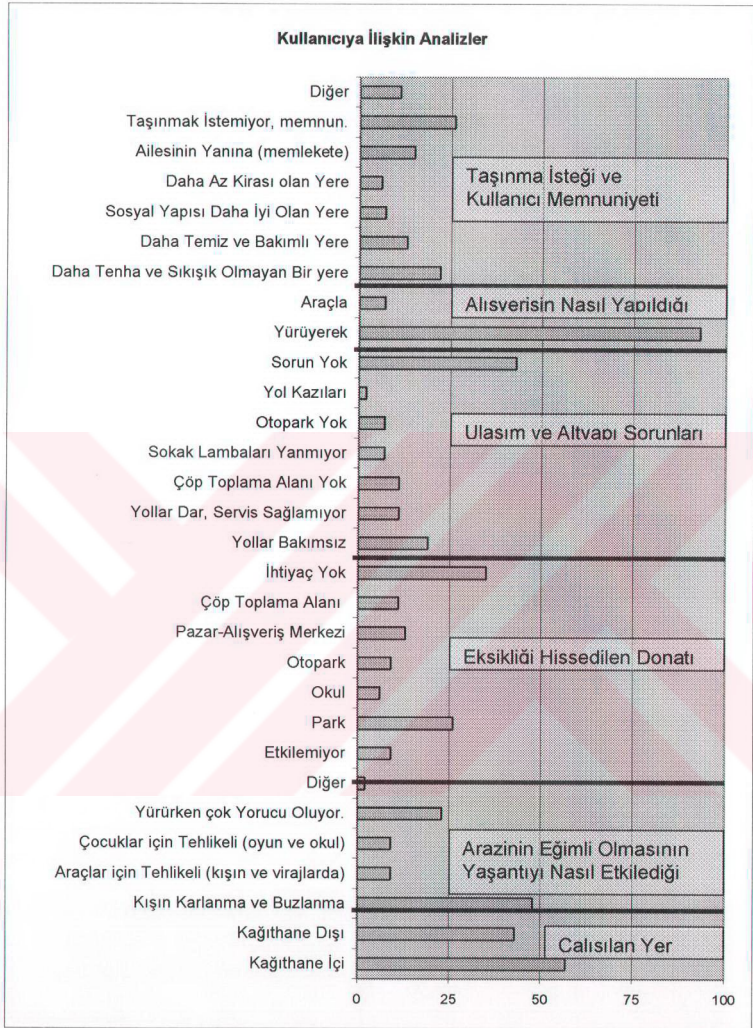
Kullanıcıya yönelik yapılan araştırmalardan bir başka konu, kullanıcıların yaşadıkları çevrede en çok eksikliğini hissettikleri donatıların neler olduklarıdır. Çalışma

alanında hanehalklarının %35'i yaşadıkları çevrede herhangi bir donatının eksikliğini hissetmezken, %26'lık bir oran park alanına ihtiyaç duymaktadır. Çalışma alanında hanehalkı üyelerinin en fazla eksikliğini hissettikleri konulardan biri de çöp toplama alanlarının olmayışıdır. Özellikle yolların dar ve aşırı eğimli olması sebebiyle çöp toplama hizmetlerinin sınırlı ölçülerde verilmesine neden olmaktadır.

Kullanıcıya göre mahalledeki ulaşım ve altyapı sorunları incelendiğinde, hanehalkı üyelerinin %43'ü altyapı konusunda herhangi bir sorun olmadığını düşünürken, bunu sırasıyla %11 oranla çöp toplama alanının olmaması ve yolların dar olması ve bundan dolayı servis hizmetlerinin sağlanamaması gibi sorunlar takip etmektedir.

Alışverişin nasıl ve nereden yapıldığı incelendiğinde, bölge yaşayanları alışverişlerini genellikle bölgede kurulan pazardan ve yürüyerek yapmaktadır. Bu oran %93 iken, alışverişlerini araçla yapanların oranı %7'dir.

Kullanıcıların memnuniyetine ve taşınma isteklerine yönelik incelemede ise, hanehalkı üyelerinin %26 herhangi bir yere taşınmak istemiyorken, hanehalkı üyelerinin %22'si daha tenha bir yere taşınmak istemektedir. Hanehalkı üyelerinin %15'i memleketine geri dönmek isterken, %13'ü daha temiz ve bakımlı bir yere taşınmak istemektedir. Bunları sırasıyla %11 diğer, %7 ile sosyal yapısı daha iyi olan bir yere, %6'sı daha az kirası olan yere taşınmak istemektedir.



Grafik 4. 7. Kullanıcıya İlişkin Analizlerin Sonucu

4.3. Konut Göstergeleri ve İyelik Analizi

Çalışma alanında kullanıcıların maliklik süreci, mülkiyet durumu, konuta ilişkin bazı göstergeler ve kullanıcıların karakteristik özellikleri bu bölümde irdelenecektir.

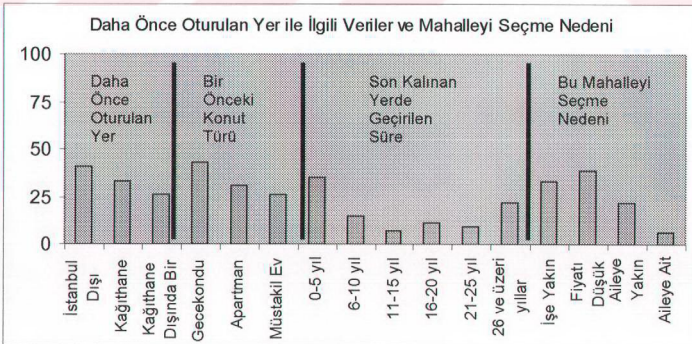
Daha Önce Oturulan Yer ile İlgili Veriler ve Mahalleyi Seçme Nedeni

Hanehalklarının daha önce oturduğu yerin bilinmesi, hanehalkının çalışma alanını nasıl algıladığı, daha önce yaşadığı çevreyle şimdi yaşadığı çevre arasında konfor durumu açısından beklentilerin nasıl gelişebileceğini bilmek bakımından önemlidir. Ayrıca, bir önceki kaldıkları konutun türünün bilinmesi ise, kullanıcıların zaman içinde konut sahipliği, kiracılık durumu gibi konut sorunlarının çözülüp çözülmediğini tespit etmek açısından önemlidir.

Hanehalklarının daha önce oturdukları yer incelendiğinde, en fazla oran %41 ile İstanbul dışı iken, bunu %33 oranla Kağıthane İlçesi takip etmektedir. Kağıthane dışında başka bir semtten gelenlerin oranı %26'dır. Kullanıcıların bir önceki oturdukları konutun türü, %43 oranla gecekondu iken, bunu %31 oranla apartman, %26 oranla müstakil ev takip etmektedir.

Kullanıcıların son kalan yerde geçirdikleri süre, sırasıyla %35 ile 0-5 yıl, %22 ile 26 ve üzeri yıl, %15 ile 6-10 yıl gelmektedir.

Kullanıcıların mahalleyi seçme nedenlerinin başında ise, %39 ile bölgedeki konut ve arsa fiyatlarının düşük olması gelirken, bunu %33 ile işe yakın olmak gelmektedir.



Grafik 4. 8. Semtte ve Konutta Oturulan Süre ve Konutun Yaşı

Özetle son oturulan yer, burada geçirilen süre ve konutun türü konuları kullanıcı türlerine göre incelendiğinde İlk gecekonducuların %65'inin son kaldıkları yer İstanbul dışında bir yerken, kaldıkları konutun türü %43 oranla gecekondular olduğu tespit edilmiştir. Bunu %35 ile müstakil ev takip etmektedir. Son kalınan yerde geçirilen süre ise %39 oranla 26 ve üzeri yıldır.

Sonradan ev sahibi olanların %54'ünün son kaldıkları yer Kağıthane içinde bir başka mahalle iken, kaldıkları konutun türü %46 oranla gecekondudur. Bunu %31 ile apartman takip etmektedir. Son kalınan yerde geçirilen süre ise % 38 oranla 0-5 yıldır.

Kiracıların %67'sinin son kaldıkları yer Kağıthane dışında bir semt iken, kaldıkları konutun türü %44 oranla apartmandır. Bunu %39 ile gecekondular takip etmektedir. Son kalınan yerde geçirilen süre ise %50 oranla 0-5 yıldır.

Sonuç olarak, olaya konut sorunu çerçevesinde bakıldığında bir önceki konut türü gecekondular olanlar konut sahibi olabilirlerken, kiracıların ise konut sorunu çözülmemiştir. İlk gecekondular yine yeni yerleştikleri çalışma alanında yine gecekondular yaparak konut sahibi olabilirlerken, sonradan ev sahipleri ise çalışma alanında konut satın alarak ev sahibi olmuşlardır. Kiracılar ise kiracı olarak kalmaya devam etmişlerdir.

Hanehalkı Reisinin ve Ailesinin Başka Konutu Olup Olmadığı

Burada amaç, ilk gecekondular kendi konut gereksinmesinin dışında kazanç sağlamak ve yatırım yapmak amacıyla gecekondularını rant amaçlı kullanıp kullanmadıklarıdır. Bir başka deyişle mevcut ıslah imar planıyla yapılan düzenlemelerin gecekondulara kazanç sağlayıp sağlamadığıdır. Çalışma alanındaki hanehalkları arasında yapılan ankette kullanıcıların %24'ünün kendisinin ve ailesinin başka bir konutu daha varken, %76'sının başka bir konutunun olmadığı tespit edilmiştir (Bkz. Tablo 4.5).

Tablo 4. 5. Hanehalkı Reisinin ve Ailesinin Başka Konutu Olup Olmadığı

Yanıt	Sayı	Yüzde
Evet	13	24
Hayır	41	76
Toplam	54	100

Yukarıdaki tablo tüm hanehalkı türlerini kapsamaktadır. Yani hem ev sahipleri hem de kiracılar bu oranlara dahildir. Sadece ev sahipleri dikkate alınırsa, çalışma

alanında %67 oranında bulunan mal sahiplerinin ve ailelerinin %36'sının ikinci bir konuta daha sahip olduğu görülür. Hanehalklarının sahip olduğu diğer konutların %77'si aynı binada yer alırken, %23'ü aynı mahallede farklı binada yer almaktadır. Bu konutların %54'ünde mal sahiplerinin aile bireyleri, %16'sında akrabalar otururken, %30'unda ise akrabalık bağı olmayan kiracılar oturmaktadır.

Sonuç olarak, ıslah imar planıyla yapılan düzenlemelerin ilk gecekonducuların %25'ine fazladan kazanç sağladığı tespit edilmiştir.

Taşındıktan Sonra Masraf/Değişiklik/Tamamlama Yapılıp Yapılmadığı

Burada amaç, inşaatların tamamlanmadan satılması ve satın alan kimsenin zamanla geliri oranında konutu tamamladığı bir konut sunum sisteminin gerçekten ödenebilir konut sağlamada uygun bir çözüm olup olmadığıdır. Çalışma alanındaki kullanıcıların %41'i evi yaptıktan ya da eve taşıdıktan sonra evde tadilat, tamamlama, masraf ve değişiklik yaparken, %59'u herhangi bir değişiklik yapmamıştır (Bkz. Tablo 4.6).

Ev sahiplerinin ise %85'inin konutlarına taşıdıktan sonra değişiklik ve tamamlama yaptığı belirlenmiştir. Taşıdıktan sonra yapılan tamamlama ve değişikliklerin tamamı konutun iç tasarımı, tadilatı ve banyo, mutfak gibi eksik kalan kısımlarının yanı sıra sıva ve cephe kaplaması ile ilgilidir.

Tablo 4. 6. Eve Taşıdıktan Sonra Masraf/Değişiklik/Tamamlama Yapılıp Yapılmadığı

Tamamlama ve Masraf Yapıldı mı	Sayı	Yüzde
Evet (İç Tadilat-Tasarım-Dekorasyon)	22	41
Hayır	32	59
Toplam	54	100

Bu inceleme sonunda, inşaatların tamamlanmadan satılması, iyileştirme sürecini uzatmaktadır. Ayrıca, konutlar uzun süre inşaat haliyle bekletildiğinden konut fiziksel koşullarının kötüleşmesine neden olmakta ve konut toplam maliyeti açısından da ödenebilir konut üretmekten uzak olmaktadır.

Eve Taşıdıktan Sonra Yapılan Masrafın Konut Maliyetine Oranı

Eve taşıdıktan sonra yapılan masrafın evin satış fiyatına oranı 2.5 kat ve üzeri olanların oranı %43 iken yine 1 katı olanların oranı da %43 'tür (Bkz. Tablo 4.7).

Tablo 4. 7. Eve Taşındıktan Sonra Yapılan Masrafın Konut Maliyetine Oranı

Eve Yapılan Masrafın Evin Satış Fiyatına Oranı	Sayı	Yüzde
%25	0	0
%50	1	14
%100	3	43
%250	3	43
Toplam	7	100

Bu soruya bir çok hanehalkı cevap veremediğinden çok sınırlı sayıda konutun değerlendirmesi yapılabilmektedir. Cevap verebilen konutlardan anlaşılacağı üzere, konuta yapılan masraf hayli yüksek olmaktadır.

Konut Sunum Biçimi

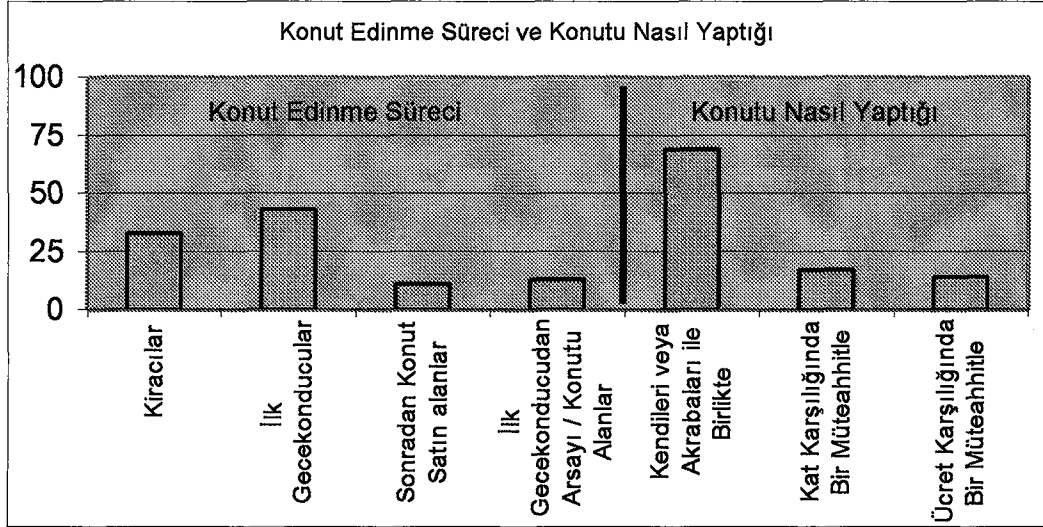
Konut edinme süreci incelendiğinde en fazla pay %43 ile ilk gecekonducular oluştururken bunu %33 ile kiracılar takip etmektedir. İlk gecekonducudan arsayı yada gecekonduyu satın alarak konuta çeviren hanehalkı üyelerinin oranı %13 iken, sonradan bitmiş bir konutu satın alanların oranı %11'dir (Bkz. Tablo 4.8).

Tablo 4. 8. Konut Edinme Süreci

Konut Maliklik Süreci	Sayı	Yüzde
Kiracılar	18	33
İlk Gecekonducular	23	43
Sonradan Konut Satın alanlar	6	11
İlk Gecekonducudan Arsayı / Konutu Alanlar	7	13
Toplam	54	100

İlk gecekonducuların tamamı ile sonradan eski gecekonduyu yada gecekondudan arsasını satın almak suretiyle konut sahibi olan bireylerin, inşaatlarını kat ya da ücret karşılığında bir müteahhitte veya kendilerinin geleneksel yöntemlerle konutlarını inşaa ettikleri tespit edilmiştir.

Çalışma alanında hanehalklarının %69'u apartmanlarını kendileri ya da akrabalarıyla birlikte geleneksel yöntemler kullanarak yapmışlardır. Geriye kalan %31'lik kısmı müteahhitte ücret yada kat karşılığında anlaşarak yaptırılmıştır.



Grafik 4. 9. Semtte ve Konutta Oturulan Süre ve Konutun Yaşı

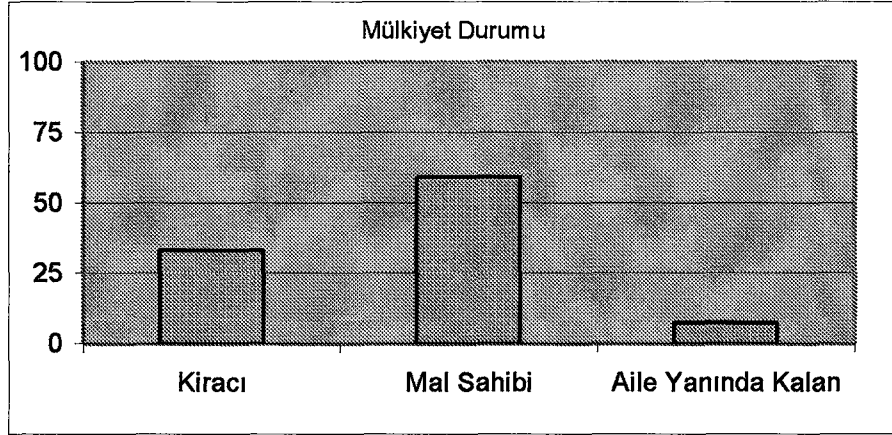
Müteahhitlerin yaptığı apartmanlarla hanehalklarının kendilerinin yaptığı apartmanlar karşılaştırıldığında müteahhitlerin yaptığı binaların %10 inşaat sürecinde ve içinde oturuluyor, %56'sı tamamen bitmiş durumda ve %34'ünün de sıvası ve çatısı tamamen bitmiş, ancak sadece cephe kaplaması/boyası eksiktir. Yine müteahhitlerin yaptığı konutların %44'ünde insanlar binaya taşındıktan sonra iç tadilat, sıva gibi tamamlama yapmışlardır. Konutlarını kendileri yapan hanehalklarının ise konutlarının %6'sı inşaat sürecinde ve içinde oturuluyor, %36'sı tamamen bitmiş durumda, %29'unun cephe kaplaması-boyası eksik iken yine %29'unun ise sıvasız ve filizli olarak bulunmaktadır. Yine konutlarını kendileri yapan hanehalklarının %31'i, konutuna taşındıktan sonra hiçbir tamamlama, değişiklik yapmazken, %69'u iç tadilat, onarım ve tamamlama yapmıştır.

Mülkiyet Durumu

Çalışma alanındaki mülkiyet durumunda en fazla pay %60 ile mal sahiplerine aittir. Bunu %33 ile kiracılar takip ederken, aile yada akrabasının yanında kalanların oranı %7'dir (Bkz. Tablo 4.9).

Tablo 4. 9. Mülkiyet Durumu

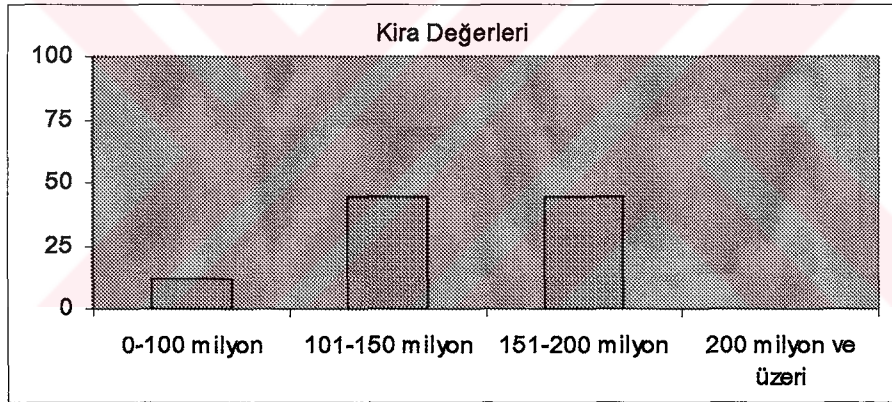
Mülkiyet Durumu	Sayı	Yüzde
Kiracı	18	33
Mal Sahibi	32	60
Aile Yanında Kalan	4	7
Toplam	54	100



Grafik 4. 10. Mülkiyet Durumu

Kira Değerleri

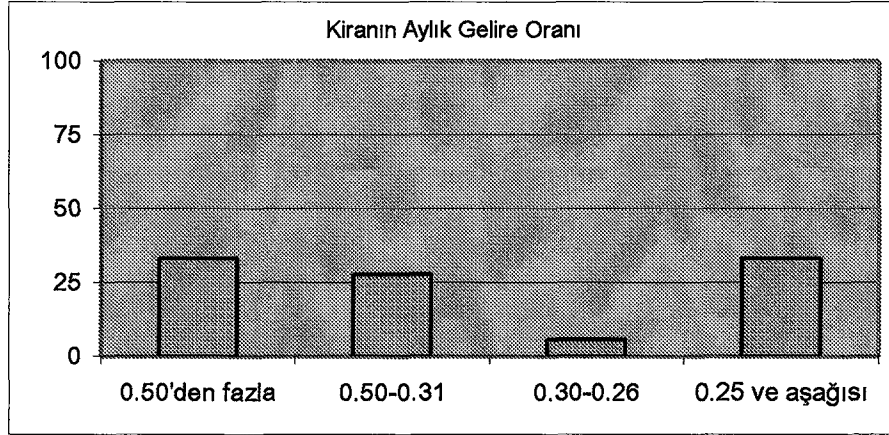
Çalışma alanında kira değerleri %44'lük oranlarla 101-150 milyon ve 151-200 milyon aralıklarında iken, 0-100 milyon arasında kira değeri olan konutların oranı %12'dir (Bkz. Grafik 4.11).



Grafik 4. 11. Kira Değerleri

Kiranın Aylık Gelire Oranı

Birleşmiş Milletler standartlarına göre bir konutun kirasının aylık gelire oranı %25'ten fazla olmaması gerektiği belirtilmektedir. Çalışma alanında kiracıların %61'i aylık gelirlerinin %30'undan fazlasını kira olarak vermektedirler (Bkz. Grafik 4.12).



Grafik 4. 12. Kiranın Aylık Gelire Oranı

Konut Maliyetinin Yıllık Gelire Oranı

Birleşmiş Milletler standartlarına göre bir konutun maliyetinin yıllık gelire oranı 4-5 katından fazla olmamalıdır. Çalışma alanında konut maliyetinin yıllık gelire oranı incelendiğinde %50'si 1-2 oranında %25'i ise 2 ve üzeri oranındadır. Ancak ev sahiplerinin %85'i eve taşındıktan sonra masraf, değişiklik ve tamamlama yapmıştır. Bu durumda konut maliyetinin yıllık gelire oranı 4-5'i bulmaktadır. Ancak çalışma alanındaki konutların %30'unun tamamen bittiği düşünülürse konut maliyetinin yıllık gelire oranının Birleşmiş Milletler standartlarının daha da üzerine çıkacağı söylenebilir.

Çalışma Alanında Bulunan Mal Sahibi ve Kiracıların Karakteristiği

Çalışma alanında mal sahibi ve kiracılar arasında akrabalık bağı olup olmadığını tespit amacıyla yapılan bu sorgulamada fiziksel değişim geçirmiş gecekondularda yaşayan hanehalkları ile yapılan anketler ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

Tablo 4. 10. Çalışma Alanındaki Kiracıların Karakteristiği

Bireyler Arasındaki Bağ	Sayı	%
Akraba Olanlar	4	9
Aile Bireyi Olanlar	1	2
Akrabalık Bağı Olmayan/ Yabancı	25	53
Kiracısı Olmayan Apartman	17	36
Değişim Geçirmiş Apartmanlarda Oturan Hanehalkları ile Yapılan Anket Toplamı	47	100

Tablo 4. 11. Çalışma Alanındaki Mal Sahiplerinin Karakteristiği

Mal Sahipleri Arasındaki Bağ	Sayı	%
Akraba Olanlar	16	34
Aile Bireyi Olanlar	20	43
Akrabalık Bağ Olmayan/ Yabancı	11	23
Değişim Geçirmiş Aptmanlarda Oturan Hanehalkları ile Yapılan Anket Toplamı	47	100

Mal sahipleri ile kiracılar arasındaki akrabalık ilişkileri kullanıcı türüne göre incelendiğinde sırasıyla,

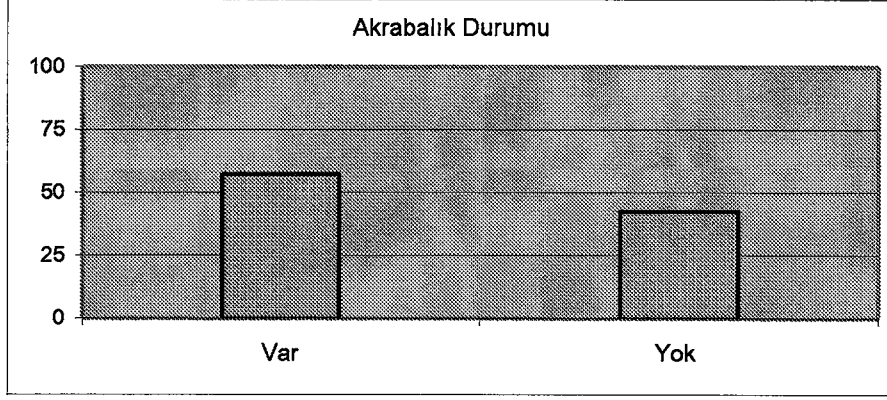
İslah imar planıyla yapılan düzenleme sonrasında ilk gecekonduların apartmanlarının %67'sinde kiracı bulunmazken, %33'ünde kiracılar bulunmaktadır. Mal sahiplerinin %95'i arasında aile bireyi yada akrabalık olma durumu söz konusudur. Sonradan ev sahibi olan hanehalklarında ise %62'sinde kiracı bulunurken, %38'inde kiracı bulunmamaktadır. Kiracılar arasında hiçbir akrabalık bağı bulunmazken, mal sahipleri arasında ise akrabalık bağı olanların oranı %62'dir.

Mahallede Bulunan Sakinler Arasında Akrabalık Durumu

Çalışma alanında hanehalkı üyelerinin %57'sinin akraba komşuları varken, %43'nün akraba komşusu bulunmamaktadır (Bkz. Tablo 4.12).

Tablo 4. 12. Mahallede Bulunan Sakinler Arasında Akrabalık Durumu

Akraba Komşu Var mı	Sayı	%
Var	31	57
Yok	23	43
Toplam	54	100



Grafik 4. 13. Mahallede Bulunan Sakinler Arasında Akrabalık Durumu

4.4. Sonuçlar ve Değerlendirmeler

Düşük gelirli ailelere yönelik konut sunumunun önem kazandığı ve “ödenabilirlik” kavramı üzerinde tartışmaların yapıldığı günümüzde, ıslah imar planlarıyla gelişen yerlerde düşük gelirli ailelere yönelik konut sorunları çözülememiştir. Buna yönelik olarak da değişim sürecinin değerlendirilmesi yapılırken konu iki ana başlık altında değerlendirilecektir. Bunlardan birincisi, sosyal ve ekonomik çevre değerlendirmesi, ikincisi ise konut sorunu açısından konunun değerlendirilmesidir

Sosyal ve Ekonomik Çevre Değerlendirmesi

Çalışma alanında düzenlemeden önceki kullanıcı türü incelendiğinde hanehalklarının %96’sı ilk gecekonduculardan oluşmuştu. Düzenlemeden sonra çalışma alanına gelen hanehalklarının %60’ını kiracılar, %40’ını ise sonradan ev sahibi olan hanehalkları oluşturmuştur (Anket Çalışması Sonuçları, 2003). Bu durumda çalışma alanındaki değişimin kullanıcı açısından değerlendirildiğinde, yeni kullanıcıların bölgede kiralık daire ya da satın alabilecekleri bir konut bulabilmesi, değişimin, bazı çevrelere (ilk gecekonducu ya da müteahhitler) gelir ve rant sağladığını gösterir. Bir başka deyişle ıslah imar planından sonra ilk gecekonducu hanehalklarına ihtiyacından fazla konut sağlandığı ve sonrasında da bu ihtiyaç fazlası konutların satılarak kazanç elde edilebildiği tespit edilmiştir.

Aile tipinin çekirdek aileye doğru kayması, çalışma alanında geçmişten günümüze doğru evlenen bireylerin ayrı bir konutta yaşamaya başladığı, dolayısıyla konut gereksinimini arttırdığını gösterir. Konut talebinin artması bölgede konut sunumunun sağlanmasını zorunlu kılmakta, bu sağlanmadığı takdirde konut sorununun ortaya çıkacağı çok açıktır.

Ekonomik yapı açısından durum değerlendirilecek olursa, sektörel dağılımın düzenleme sonrasında hizmet sektöründe yoğunlaştığı, kadınların da çalışma hayatında daha çok hizmetler sektöründe yoğunlaştığı söylenebilir. İşsizlik ve enformel sektördeki çalışma oranları azaldığından ekonomik hayatta da bir iyileşme görülmektedir. Gelir durumundaki iyileşme ve araç sahipliliğindeki artış az da olsa bunu desteklemektedir.

Sonuç olarak tüm sosyal ve ekonomik yapıdaki düzenleme öncesi ve sonrasındaki göstergeler incelendiğinde düzenleme sonrasındaki sosyal ve ekonomik yapının düzenleme öncesine oranla daha olumlu olduğu görülmüştür. Çalışma alanındaki gecekonduların fiziksel ve çevresel yapı koşullarının gittikçe kötüleştiği, ancak sosyal ve ekonomik yapının iyileştiği tespit edilmiştir.

Konut Sorunu Değerlendirmesi

Konut sorunu 4 başlık altında değerlendirilecektir. Bunlardan birincisi, imar hakları ve kullanıcılar arasındaki ilişkileridir. İkincisi, konut sahipliliği, üçüncüsü konut üretim tarzı, sonuncusu ise konut ve kira maliyetleri ve gelir ilişkisi çerçevesinde “ödenabilirlik” konusunun değerlendirmesi şeklinde yapılacaktır.

Farklı Kullanıcılar Açısından Konut Sorununun Değerlendirilmesi

Çalışma alanında ilk gecekonducuların yaşadığı apartmanların %67’sinin hiçbir dairesinde kiracı bulunmamaktadır ve bu kişiler aile bireyleri ve akrabalarıdır. %33’ünde ise herhangi bir akrabalık bağı olmayan kiracılar bulunmaktadır. Sonuç olarak, ıslah imar planı yapılmadan önce bölgede bulunan ilk gecekonducu hanehalkları ıslah imar planlarıyla elde ettikleri imar haklarını fazlasıyla kullanarak kendi aile bireylerine konut sağlamanın yanında aynı zamanda kiraya vererek gelir sağlamak içinde kullanabilmektedirler.

İkinci tür kullanıcı olan “sonradan ev sahibi” olan grup, ıslah imar planı yapıldıktan sonra bu bölgeye yerleşmişlerdir. Başlangıçta sadece barınma gereksinimine yönelik olarak konut edinmeyi amaçlayan ilk gecekonducu bireyler, düzenlemeden sonra elde ettikleri fazladan daireleri bu gruba satarak kazanç sağlamışlardır.

Son kullanıcı türü olan kiracıların oranı ise %33’tür. Çalışma alanında kiracıların %61 gibi büyük çoğunluğunun kira değerleri ile aylık ücretleri arasında BM standartlarına göre ödenabilirlik dengesi bulunmadığı görülmüştür.

Konut Sunum Sistemi ve Mülkiyet Açısından Konut Sorununun Değerlendirilmesi

İslah imar planından sonraki süreç açısından önemli olan bir başka konu, konut inşaatının nasıl ve ne şekilde yapıldığı konusudur. Yapılan anket çalışmalarında, çalışma alanı özelinde konutların çok katlı apartmanlara dönüşümün en önemli rolü ilk gecekonduların kendileri olurken, ikinci önemli etken müteahhitler olmuştur. Çalışma alanında konut sunum sistemi açısından konu ele alındığında, gecekonduların çok katlı apartmanlara dönüşmesinde hane halkalarının kendileriyle müteahhitlerin öncü olduğu görülmüştür. Çalışma alanında ortaya çıkan bireysel konut sunum sisteminde konutlar kabaca tamamlandıktan sonra içine yerleştirilmektedir. İnşaat ve tadilat sürecinin, insanların konutlarına yerleştikten sonrada devam ettiği ve bu durumun müteahhitlerin yaptığı konutlarda daha az oranda olduğu tespit edilmiştir.

İslah imar planı sonrasında ilk gecekondular ve sonradan ev sahipleri konut sahibi olmuşlardır. Bunda akrabalık ilişkileri ve ıslah imar planıyla verilen haklar etkili olmuştur. İlk gecekonduların kaldıkları bir önceki konutun türü gecekondulardır. Hem sonradan ev sahibi olanlar, hem de gecekonduların sahipleri ıslah imar planı sonrasında kendi konutuna yada konutlarına sahip olabılırken, kiracılar yine kiracı olarak kalmışlardır. Kiracıların bir önceki kaldıkları konutların türü apartmanlar ve gecekondulardır. Kiracılardan apartmanda yaşayanlar yine apartmanlarda kiracı olarak yaşamını sürdürürken, kiracılardan bir önceki konut türü gecekondular olanlar da düzenleme sonrasında kiracı durumuna düşmüştür.

Bu tür alanlarda gecekonduların apartmanlara dönüşmesini tek tek yapılacak girişimler yerine ortak bir paydada katılımı sağlayarak gerçekleştirmek daha uygun olacaktır. Yerel yönetimlerin çizeceği yönetsel çerçeve altında her gecekonduların katılımıyla oluşturulacak bir örgütlenme türüyle -ki bu kooperatifler yoluyla da sağlanabilir- toplu bir konut üretiminin gerçekleştirilebilmesi yerleşmenin daha iyi koşullar altında değişmesini sağlayacaktır. Burada yerel yönetimlerin ve merkezi yönetimin ortak bir payda sağlamasında mülkiyet konusunda muhtemel problemlerin çözümünde örgütlenmiş gecekondulara yol göstermesi çok önemlidir. Geniş bir katılımı konutların üretilebilmesi için mülkiyetin tek tek maliklerin eline geçmesi yerine toplu ve tek elden örgütlenmiş gruba verilebilmesi gerekmektedir.

Finansal Sistem Açısından Konut Sorununun Değerlendirilmesi

Türkiye’de yerleşmiş ve tanımlanmış bir finansal mekanizmanın eksikliği, konut üretimini zorlaştırmakta ve iyileştirmenin zamana yayılmasına neden olmaktadır. Çalışma alanında hanehalklarının kendi konutlarını kendileri üretmesinin neden olduğu sorunlardan birisi, konutun tamamlanabilmesi ailenin geliri oranında sağlanabiliyor olmasıdır. Bu da iyileştirme süresini uzatmakta, konut ve çevresinin koşullarının kötüleşmesine neden olmaktadır. Oysa gelişmiş ülkelerde uygulanan, ipotek sistemi, konut yapana vergi indirimi ve kredi desteği gibi politikalar değişimin daha iyi koşullarda gerçekleşmesini sağlayabilir. Sonuç olarak, çalışma alanında konut finansmanı ya gecekonducu hanehalkının kendi imkanları ile ya da müteahhit aracılığı sağlanabilmektedir. Bu durumda, iyileştirme sürecinde tanımlanmış bir finansal ve yönetsel modelin işlemesi yararlı olacaktır.

Ödenebilirlik Açısından Konut Sorununun Değerlendirilmesi

Çalışma alanında kiracıların %61 gibi büyük çoğunluğunun kira değerleri ile aylık ücretleri arasında BM standartlarına göre ödenabilirlik dengesi bulunmadığı göz önüne alınırsa, çalışma alanında yaklaşık 1/3 oranında bulunan kiracıların konut sorununun çözülemediği söylenebilir.

Ev sahiplerinin %85’inin konutlarına taşındıktan sonra değişiklik ve tamamlama yapmış olmaları ve hala daha yapacak olmaları çalışma alanında düşük gelirli hanehalkı için konut sunum biçimi olarak geliştirilen, binaların kabalarının yapıp satılması ve konutu satın alan ailenin zaman içinde eksik kalan kısımlarını tamamlaması gibi bir yöntemden söz edilebilir. Konut maliyeti ile yıllık gelir ilişkilerinden konut fiyatlarının da ödeme standartlarına uygun olduğu söylenemez.

BÖLÜM 5. SONUÇLAR

Gecekondu alanlarının iyileştirilerek dönüşümünün sağlanmasına yönelik geçmişten günümüze doğru farklı gelişmişlik düzeyine sahip ülkelerde farklı düzenlemeler yapılmıştır. BM ve Dünya Bankası bünyesinde de farklı projeler ve programlar ortaya konmuştur. Tüm bu programlardaki ana hedefler yerleşmenin fiziksel açıdan kalitesini yerleşmenin dönüşümünü sağlayarak arttırmak, yaşanabilir mekanlar oluşturmak, gerekli servis ve altyapı imkanlarını sağlamak, gecekondu sakinlerine ya farklı bir bölgede yapılan sosyal konutlara yerleştirmek, ya da mevcut gecekondunun sağlıklılaştırılarak gecekondu sakinine mülkiyetini vermek, konut sorununu ucuz konut üreterek çözmeye çalışmak, kiralık konutlar üretmek ve gecekondu halkının topluma istihdam imkanları yaratılarak entegrasyonunu sağlamak şeklinde özetlenebilir.

Bu tezde, 1980 sonrasında değişim geçiren bir gecekondu örnek alanında ıslah imar planıyla yapılan düzenlemenin doğal yapıya uyumu, konut ve çevresinin fiziksel koşullarının iyileştirilmesi, ödenebilir konutların üretilmesi ve sağlıklı yapılaşma yoğunluklarıyla sürdürülebilir ve yaşanabilir bir çevrenin oluşturulmasında ne ölçüde etkili olduğu ve aradan geçen süre içinde nasıl sonuç verdiğinin irdelenmesi amaçlanmıştır.

Bu amaç çerçevesinde, doğal ve fiziksel yapı analizleri yapılarak sürdürülebilir ve yaşanabilir çevrelerin oluşturulmasında, yerleşmenin konut ve konut çevresinin fiziksel koşullarının iyileştirilmesinde ve yaşanabilir çevreler oluşturulmasında değişimin ne yönde geliştiği irdelenmiştir. Ayrıca anket çalışmasıyla değişimin sosyo-ekonomik yöndeki gelişiminin mekana etkisi, ödenebilir konut üretme ve buna bağlı olarak konut sorununa çözüm olma noktasında nasıl sonuç verdiğini irdelenmiştir.

Tez çalışmasının sonuç kısmında daha çok ıslah imar planıyla yapılan bir düzenlemenin sonuçlarının, varsayımlar çerçevesinde değerlendirilmesi üzerinde durulmuştur. İnceleme alanı olarak seçilen Kağıthane İlçesi, Şirintepe Mahallesinin güney kısmında yapılan anket ve arazi çalışmalarının sonuçlarının değerlendirilmesinde, ıslah imar planıyla gelişim göstermiş ve değişim sürecinde

olan çalışma alanında sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik, konut ve çevresinin fiziksel koşulları ve ödenebilir konut üretme konularında iyileştirmenin ne derecede başarıyla sağlandığı ortaya konmuştur.

5.1. Varsayımların Sınanması

1. Varsayım: 1980 sonrasında gecekondü alanlarının iyileştirilmesine yönelik yapılan düzenlemeler sürdürülebilirliği olmayan yapılaşmalara yol açmıştır. Bunun sonucu olarak aşağıdaki alt varsayımların irdelenmesi amaçlanmaktadır.

Çalışma alanında yerleşmemesi gereken alanların oranı %75 iken, çalışma alanının tamamına yerleşmesi doğal yapıyla uyumlu bir gelişmenin sağlanamadığını gösterir. Ayrıca yerleşmemesi gereken alanlarda oluşturulan konut adalarına erişmek için yapılan yolların da %65'i, %16 ve üzerindeki eğimli alanlarda bulunmaktadır. Yine kat adetleri açısından da bakıldığında, 5-6 katlı yapı adalarının %10'u, %0-6 eğim aralığında iken, konut adalarının %40'ı, %25 ve üzeri eğim aralığındadır. Bu durumda değişimin planlama ilkeleri açısından sorunlar yaratacak nitelikte olduğu, ve yerleşmenin bu fiziksel koşullarda değişiminin sürdürülebilirlik açısından sağlanmasının güç olduğu söylenebilir.

Alt Varsayım: "Gecekondü alanlarını iyileştirerek daha iyi fiziksel koşullara sahip yerleşmeler sağlamak" amacıyla ortaya konan ıslah imar planı, 2981 ve 775 sayılı yasalar gibi düzenlemeler, konut ve çevresinin fiziksel koşullarını iyileştirmede etkin olamamaktadır.

Yerleşmenin fiziksel koşulları ve konfor durumuna yönelik olarak yapılan araştırmada ele alınan binaların fiziksel özellikleri ve binanın kullanıcı açısından konfor durumu konuları kapsamında, yerleşme kalitesinin düzenleme sonrasında geliştirilemediği görülmüştür. Binaların fiziksel özellikleri incelendiğinde tablo 3.8'deki göstergeler ışığında "iyi" durumdaki binaların oranı %30'dur. Binaların %56'sı ise orta, kötü ve çok kötü durumdadır. Kullanıcı açısından "konfor durumu" değerlendirildiğinde yapıların sadece %30'unun çatı ve cephe özellikleri açısından "tamamen bitmiş" binalar olduğu görülür. Geriye kalan %70'lik orandaki binaların, cephe kaplamasız, sıvasız olma, filizli olma gibi eksiklikleri bulunmaktadır.

Sonuç olarak yapıların fiziksel özellikleri, konfor durumu ve arazi kullanım oranları ışığında, gecekondü alanlarının düzenleme sonrasında daha düşük fiziksel koşullara sahip olduğu görülmüştür.

Alt Varsayım: Düzenleme sonrasında ortaya çıkan yüksek yapılaşma ve yoğunluklar nedeniyle yerleşmenin “donatı ihtiyacının karşılanması”, “erişebilirliğin sağlanması” ve “yapılar arasında yeterli açık alanın bırakılması” vb. gereksinimlerin karşılanması zorlaşmaktadır.

Bu varsayımın sınanmasında kullanılan ölçütler, nüfus yoğunluğu, yapı yoğunluğu ve kullanım yoğunluğu alınmıştır. Çalışma alanında nüfus yoğunluğu alan bütününde net 964 ki/ ha gibi bir değer çıkmıştır. Bunun yanında yapı yoğunluğu değerlerine bakıldığında tablo 3.20’de oldukça yoğun yapı katsayılarıyla oluşmuş yapı adaları görülmektedir. Yerleşilmemesi gereken alanlarda oluşturulan konut adalarına erişmek için yapılan yolların da %65’i, %16 ve üzerindeki eğimli alanlarda bulunmaktadır. Alan genelinde 2.17 KAKS değerine karşılık 0.59 oranındaki TAKS değeri de oldukça yoğun bir yapı yoğunluğuna işaret etmektedir.

Ayrıca, çalışma alanında arazi kullanım değerleri incelendiğinde sağlıklı bir yerleşmede olması gereken arazi kullanım değerlerinin ve donatı alanlarının standartlara uymadığı ve yeterli donatı alanının sağlanamadığı görülmektedir. Tüm bunlarla birlikte %91-100 doluluktaki yapıların oranının %70 olduğu düşünülürse düzenleme sonrasında yapıların ve oluşturdukları çevre şartlarının iyileştirilmesinin hayli zor olacağı söylenebilir.

2. Varsayım: Mülkiyetin kamu elinden özel şahsa geçme sürecindeki yasal ve bürokratik işlemler ve finansman sorunları değişim hızını ve konut çevresinin fiziksel koşullarının iyileştirilmesini doğrudan etkilemektedir.

Çalışma alanında mülkiyet durumu incelendiğinde özel mülkiyet üzerindeki 145 yapının %42’si tablo 3.8’de kullanılan kriterler çerçevesinde iyi durumda iken, kamu mülkiyeti üzerindeki yapıların %26’sı iyi durumdadır. Bu durumda, özel mülkiyet üzerindeki yapıların değişimi cephe özellikleri ve konfor durumu açısından kamu mülkiyeti üzerindeki yapılara oranla daha başarılı olduğu söylenebilir.

Çalışma alanında konut sunum sistemi olarak konu ele alındığında, hane halkalarının kendilerinin yaptıkları konutlar, müteahhitlerle ücret yada kat karşılığında yaptırılan konutlardan fiziksel olarak daha kötü durumdadır. Ayrıca konutlar kabaca tamamlandıktan sonra içine yerleşilmekte ve inşaat ve tadilat süreci, insanların konutlarına yerleştikten sonrada devam ettiği ve bu durumun müteahhitlerin yaptığı konutlarda daha az oranda olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, konut sunum sistemiyle ilgili olarak, özel mülkiyette yapılan binalarda ilk gecekonducu binayı yaptıktan sonra kat satışı yapabilirken, özel mülkiyete

geçememiş konutlarda bireyler daha çok akraba veya aile bireylerine konutlarını verebilmektedir.

3. Varsayım: 1980'den sonra yapılan gecekondü alanlarına yönelik düzenlemeler halen gecekondü alanlarında yaşayan aileler için ödenebilir konut sağlamada yetersiz kalmaktadır.

Çalışma alanında kiracıların % 61 gibi büyük çoğunluğunun kira değerleri ile aylık ücretleri arasında BM standartlarına göre ödenebilirlik dengesi bulunmadığı göz önüne alınırsa, çalışma alanında yaklaşık 1/3 oranında bulunan kiracıların konut sorununun çözülemediği söylenebilir. Ayrıca, ev sahiplerinin %85'inin konutlarına taşındıktan sonra değişiklik ve tamamlama yapmış olmaları ve hala daha yapacak olmaları çalışma alanında düşük gelirli bireyler için konut sunum biçimi olarak geliştirilen, binaların kabalarının yapıp satılması ve konutu satın alan ailenin zaman içinde eksik kalan kısımlarını tamamlaması gibi bir yöntemden söz edilebilir. Konut maliyeti ile yıllık gelir ilişkilerinden konut fiyatlarının da ödeme standartlarına uygun olduğu söylenemez.

5.2. Genel Sonuçlar

1. Sürdürülebilirlik: Dünya ülkelerinde, 1990'lı yıllardan sonra girilen dönemde özellikle Habitat II'den sonra konut politikalarında ve kentsel dönüşümde sürekli olarak "sürdürülebilirlik ve yaşanabilirlik" ilkelerinden söz edilmiş ve yayınlanan raporda hükümetlere, bu ilkeler ışığında politika ve programlarını düzenlemeleri tavsiye edilmişti. Yine BM'lerin yayınladığı bir raporda 2000'li yılları "sürdürülebilir şehirselleşme evresi" olarak tanımlamıştır.

Ancak, Türkiye'de gecekondü alanlarına yönelik olarak konu irdelendiğinde, yani bu alanların değişiminin sürdürülebilirlik açısından değerlendirilmesi yapıldığında bazı olumsuzlukların ortaya çıktığı görülmüştür.

Gecekondü alanlarının iyileştirilmesi için uygulanan yasal ve politik yöntemlerden olan ve çalışma alanında uygulanan 2981 sayılı İmar Affı Kanunu, 775 sayılı Gecekondü Kanunu ve İslah İmar Planları mevcut durumu yasallaştırmak olarak ele almaktadır. Oysa, mevcut durumda oldukça uyumsuz teşekkül etmiş yapılaşmalar nedeniyle doğal yapıya uyumlu olmayan düzenlemeler, doğal yapıya zarar verici gelişmelere neden olmaktadır. Bunun yanında altyapı maliyetleri yükseldiği gibi aşırı eğimden birçok konut adasına yeterli servis hizmeti sunulamadığından sağlıklı kent

işleyişi gerçekleştirilememektedir. Doğal yapıya zarar verici gelişme, aşırı altyapı maliyeti ve bu aşırı maliyete rağmen etkili servis hizmetlerinin sağlanamaması sürdürülebilir gelişmeden çok uzak olmaktadır.

Ayrıca, ıslah imar planlarında mümkün olduğu kadar mevcut duruma yakın planlar üretilmektedir. Mevcut durumda ranttan yararlanma isteği, maksimum imar hakkı beklentisi ve konut sahibi olma istekleri çerçevesinde oldukça yoğun ve sıkışık yapılaşmalar olması nedeniyle düzenleme sonrasında yaşanabilir çevre şartlarını sağlamak hayli zor olmaktadır. Sonuç olarak, ıslah imar planıyla yapılan düzenlemeler yaşanabilir çevre şartlarını sağlayamamaktadır.

2. Finansman: Gelişmekte olan bazı ülkelerde gerek hükümetlerin, gerekse BM ve Dünya Bankasının uyguladığı dönüşüm projelerinde üzerinde durulan en önemli konular, mülkiyet problemlerinin en kısa sürede aşılması ve bunun için gerekli müdahalelerin yerel yönetimlerce ya da örgütlü bir sivil toplum kuruluşunca yapılması, konutların ve konut çevrelerinin yenilenmesi için gerekli finansal desteğin sağlanması ve ödemeler konusunda halka kolaylıklar sağlanması, kullanıcıların örgütlenmesi sağlanarak iyileştirmenin sağlanmasında toplu girişimlerin yapılması ve bazen özel sektörle işbirliğine gidilmesi şeklinde özetlenebilir. Tüm bu faktörler sağlanabildiği ölçüde gecekondu yerleşmelerinin iyileştirilmesi sağlıklı olarak yapılabilmektedir. Böyle olunca düzenleme sonrasında yerleşmelerin fiziksel koşullarında da gözle görülür bir iyileşme sağlanabilmektedir.

Türkiye’de de bazı istisnai projelerin dışında genel olarak, ıslah imar planıyla yapılan düzenlemeler sonrasında yerleşmenin fiziksel koşullarında gözle görülür bir iyileşme sağlanamamaktadır. Bunun nedenleri başta bölge halkının düşük gelirli olması ve gecekondu yapılarının yenilenmesini, dönüşmesini sağlayacak belirli bir finansman mekanizmasının etkin çalışmamasıdır. Böyle olunca bireyler kendi konutlarını kendileri yapmak ya da yenilemek yoluna gitmektedir. Bu da hane halkının geliri oranında sağlanabilmektedir. Bir anda kazanılan fazladan imar haklarını kendi aile bireyleri için veya kira gibi gelir elde etmek için sonuna kadar kullanma eğiliminde olan insanlar, yeterli gelirleri olmadığı için inşaatın tamamlanması oldukça uzun sürelerle yayılmaktadır. Gelirler oranında inşaata devam edilebildiğinden binanın ve buna bağlı olarak da çevrenin kalitesi düşmekte, konut ve konut çevresinin düzenleme sonrasında fiziksel koşullarının iyileştirilmesinde güçlüklerle karşılaşmaktadır.

3. Mülkiyet: Düzenleme sonrasında konut ve çevresinin fiziksel koşullarının iyileştirilmesini zorlaştıran bir başka konu, mülkiyete yönelik olarak ortaya konan düzenlemelerdir. Bilindiği üzere, gecekondulu yerleşmelerinde, ıslah imar planı yapıldıktan sonra kamu mülkiyeti üzerinde gecekondusu olan kişilere kamu arazisi, bedeli peşin ya da en geç 4 yıl içinde 12 eşit taksitle ödendiği takdirde ilgili gecekonducuya tahsis edilir. Ancak bu yapılmadığı takdirde arazi özel mülkiyet eline geçemeyecek ve araziye satın alamayan kimse, mülkiyet güvencesini elde edemediğinden gecekondusunu yenileyemeyecektir. Buna bağlı olarak da, konut ve çevresinin iyileştirme süresi uzayacaktır.

Bir kamu arazisi üzerinde birden fazla gecekonducu varsa o arazi bu kişilere hisselendirilir. Bu durum, bazen kişiler arasında ihtilafa yol açması bakımından yine iyileştirmeyi uzatan bir süreç olmaktadır. Bir başka deyişle, kamu mülkiyetindeki arsanın, özel mülkiyetin eline geçmesi süresi uzadıkça iyileştirmenin hızı da azalmaktadır. Bu süreci bürokratik işlemler, tapu kadastro işlemleri ve hanehalkının gelir durumunun düşük olması gibi faktörler de uzatmaktadır. Mülkiyet konusundaki bu sorunlar düzenlemenin ne derecede başarıyla sağlandığıyla ve konut çevresinin fiziksel koşullarının ne yönde iyileştiği ile yakından ilişkilidir.

4. Ödenebilirlik: Gelişmiş ülkelerde 1980'li yıllardan sonra girilen dönemde konut politikalarında konut sahipliğini arttırmak temel hedeflerden olmuştur. Bu hedefi yakalamak için hükümetler politikalarında konutların ödenebilir olabilmesini sağlamak amacıyla değişik finansal düzenlemelere gitmişlerdir. İpotek sistemi, vergi muafiyetleri ve bazen arsa yardımları gibi. Kiracılara ise bütçeleri oranında kira ödenekleri yapılmıştır. Bu politikalarda amaç konutu ödenebilir kılmaktır.

Gelişmekte olan ülkelerde yapılan bazı dönüşüm projelerinde, konutları ödenebilir kılmak amacıyla bazı yöntemler uygulanmıştır. Konut sahibi olabilecek kullanıcılara uzun vadeli geri ödeme imkanları sağlanırken, daha düşük gelirliyle ise kiracılık yöntemi önerilmiştir. Yine bu projelerde de noktasal da olsa konut sorunu çözülmeye çalışılmıştır.

Türkiye'de özellikle 1980'lerden sonraki düzenlemelerle konut sorununun çözümünde yetersiz kalınmıştır. ıslah imar planıyla yapılan düzenleme sonrasında konut maliyetleri ve kira değerleri oldukça yükselmektedir. Konutların pahalı bir şekilde üretilmesinin temel nedeni, inşaat malzemelerinin pahalı olmasının yanında, konutların kolektif şekilde üretilme yerine tek tek üretilmesinden kaynaklanmaktadır. Kira değerlerinin hanehalklarının ödeyebilecekleri değerlerin üzerinde olmasının

nedenleri bölgedeki halkın gelir düzeyinin oldukça düşük olması, kiralık konutların sayısının az olması ve talebin fazla olmasından kaynaklanmaktadır.

Mevcut konut sunum sistemi içinde üretilen konutların “ödenabilir dengeler” içinde olmayışının bir nedeni de daha önce de söylendiği gibi iyileştirme sürecinde kolektif bir konut üretiminin yapılmasını sağlayacak yönetsel-finansal yapının olmayışdır. Tek tek yenilenen konutların maliyeti ve inşaat süresi, “tek elden” yenilenen konutlara oranla daha fazla olması beklenir. Yine tek tek yenilenen konutların fiziksel çevre koşullarının da “tek elden” yenilenen konutlara oranla daha kötü olması kaçınılmazdır. Tanımlı bir konut sunum sisteminin olmayışı bu tür alanlarda konut üretimi konusunda iki önemli aktörün rol almasını zorunlu kılmıştır. Bunlar, ilk gecekonduların kendileri ve müteahhitlerdir.

Gecekondular alanlarında ilk gecekonduların kendi konutlarını kendi imkanları ile gelirleri oranında yenileyebilmektedirler. Daha önce de söylendiği gibi konut ve çevresinin fiziksel şartlarının kötüleşerek değişimin sağlandığı bu tür konut sunumu, ıslah imar planıyla edinilen fazladan imar haklarının da etkisiyle, gecekondular alanlarında düşük gelirliilere yönelik olarak, “yapıların tamamlanmadan içinde oturulması” şeklinde yeni bir konut sunum biçimini ortaya çıkarmıştır.

Müteahhitlerin yaptığı konutların ise konutların fiziksel koşulları çerçevesinde nispeten daha başarılı olduğu söylenebilir. Tanımlı bir yönetsel çerçevede tüm gecekondular ailelerin katılımıyla sağlanacak ve toplu üretilen bir konut ve çevresinin hem maliyeti düşük olacaktır, hem de daha iyi fiziksel koşullara sahip olacaktır. Merkezi ve yerel yönetimlerce finans alanında sağlanacak kolaylıklar bu iyileştirmede katalizör olacak ve hanehalklarının konut ihtiyacı “ödenabilir dengeler” çerçevesinde sağlanabilecektir.

5. Konut Sunumu: Gecekondular alanlarının iyileştirme sürecinde ortaya çıkan konut sunumu, farklı kullanıcı türlerinin konut ihtiyacını karşılama konusunda farklılıklar ortaya çıkarmaktadır. Yapılan araştırmada ilk gecekonduların kaldıkları bir önceki konutun türü gecekondulardı. Düzenlemeden sonra ise ortaya çıkan tabloda hem sonradan ev sahibi olanlar, hem de gecekondular sahipleri düzenleme sonrasında kendi konutuna yada konutlarına sahip olabilirken, kiracılar yine kiracı olarak kalmışlardır. Kiracıların bir önceki kaldıkları konutların türü apartmanlar ve gecekondulardı. Kiracılardan apartmanda yaşayanlar yine apartmanlarda kiracı olarak yaşamını sürdürürken, kiracılardan bir önceki konut türü gecekondular olanlar da düzenleme sonrasında kiracı durumuna düşmüştür. Kiracıların %61 gibi büyük

çoğunluğunun kira değerleri ile aylık ücretleri arasında BM standartlarına göre ödenabilirlik dengesi bulunmadığı ve ilk gecekonduların birden fazla konut edindikleri düşünülürse hakçalık ilkesine aykırı ve konut sorununu çözmeden uzak bir yapı ortaya çıkmaktadır.

6. Sosyal Yapı: Düzenleme sonrasında, yerleşmedeki fiziksel yapının kalitesi ve skonutun konfor durumu, sosyal yapıdaki iyileşme ile doğru orantılı olarak gelişmektedir. Sosyal ve ekonomik yapıdaki düzenleme öncesi ve sonrasındaki göstergeler incelendiğinde düzenleme sonrasındaki sosyal ve ekonomik yapının öncesine oranla daha olumlu olduğu söylenebilir. Düzenleme sonrasında konut ve çevresinin fiziksel koşullarında bir iyileşme görülmezken, sosyal ve ekonomik yapının iyileştiği görülmüştür. Gecekondu alanlarındaki sosyal yapı geçmişten günümüze doğru iyileşse de bunun fiziksel mekana yansıması daha geç olmaktadır. Bunun nedeni konutun insanlar için yatırım aracı olarak görülmesi ve minimum maliyetle, maksimum kar etmeyi hedeflemek olabilir.

5.3. Öneriler

Bu tez çalışması Türkiye’de büyük metropoliten alanlardaki gecekondu alanlarının iyileştirilmesi amacıyla 1980 yılından sonra yapılan düzenlemelerin iki konuda ortaya çıkardığı olumsuz sonuçları irdeleyerek katkıda bulunmayı amaçlamaktadır. Bu konulardan birincisi, sürdürülebilir ve yaşanabilir bir çevre oluşturmak, ikincisi ise, mevcut gecekondu alanlarından daha iyi fiziksel şartlara sahip ödenabilir konutlar üretmektir.

Çalışmada gecekondu alanlarına yönelik yapılan düzenlemelerin sürdürülebilir ve yaşanabilir çevre oluşturamadığı ve düzenleme sonrasında, konut ve konut çevresinin fiziksel koşullarının iyileştirilemediği ve ödenabilir konut üretilemediğine dair ortaya konan varsayımlar irdelenmiştir. Bunların sonucunda, ıslah imar planlarının yapılmasından sonra başlayan değişim sürecinin, aradan geçen 20 yıl içerisinde gecekondu alanlarını iyileştirerek daha sağlıklı konut çevrelerine dönüştüremediği görülmüştür.

Bu çalışmanın doğal yapıyla ilgili sonucuna göre, gecekondu alanlarında yerleşilmemesi gereken eğimli alanlarda ortaya çıkan gecekondu alanların çok katlı binalara dönüşmesine izin verilmeden tasfiye edilmesi, düzenleme sonrasında sürdürülebilir bir çevre sağlanması açısından gereklidir.

Çalışmanın bir diğer sonucu konut ve çevresinin fiziksel koşulları ve ödenebilir konut üretimiyle ilgilidir. Çalışmada yapılan analizlerden anlaşılabileceği üzere konut ve çevresinin fiziksel koşullarının iyileştirilememesinin iki temel nedeni vardır. Bunlardan birincisi finansman eksikliği, diğeri mülkiyetin kamudan özele geçiş sürecinin uzamasıdır. Düzenleme sonrasında daha iyi fiziksel koşullarda ve yaşanabilir bir çevre oluşturmak için gecekonducuları bir dönüşüm projesi çerçevesinde örgütlemek ve finansal destek sağlamak gerekli olmaktadır. Söz konusu örgütlenmeyle gecekondu alanındaki bireysel mülkiyetler tek elde toplanmış olacak ve tek elden uygulama yapma kolaylaşacaktır. Bu durum hem mülkiyetin kamudan özele geçişini kolaylaştıracak, hem de mülkiyetin parça parça bireylerin eline geçmesi yerine, tek elde toplanarak daha süratli, daha iyi fiziksel koşullara sahip ve daha az maliyetli konut ve konut çevresi üretecektir. Ayrıca tek elden uygulama yapılarak ödenebilir konut üretmek kolaylaşacaktır. Çünkü yapılan araştırmada konut inşaatı ya da yenilemesi bireysel olarak yapıldığı zaman konut inşaat maliyetinin yıllık gelire oranının 4-5 katına çıktığı görülmüştür.

Araştırmadan elde edilen bir başka sonuca göre, gecekondu alanlarına yönelik düzenlemelerden sonra ilk gecekonducular ve bazı müteahhitler bundan rant sağlamak ve bu rant konut ve çevresinin fiziksel koşullarının bozulmasına neden olmaktadır. İlk gecekonducular hiçbir arazi bedeli ödemedi çok az bir maliyetle yaptıkları gecekondu alanlarını, ıslah imar planıyla apartmana çevirmektedirler. Bu yolla, yasal olarak en fazla 4 kata kadar imar hakkı kazansalar da, bu, bazen 4 kattan daha fazla olabilmektedir. Gecekonducular bu yolla rant sağlarken, müteahhitler de gecekondu alanlarını apartmana dönüştürürken kazanç sağlamaktadır. Müteahhitler gecekonducudan aldığı arsaya ücret ya da kat karşılığında konut inşa etmektedir. Müteahhitlerin yaptıkları konutlar, arazi maliyeti olmadığından formel yolla üretilen konuta oranla daha düşük maliyetle, daha kolay satılabilmektedir. Ancak, mülkiyetin katılımcı ve örgütlü bir yönetim çatısı altında toplanması önerisi, spekülasyon yaparak düzenlemelerden rant sağlanmasını engelleyecektir.

Bu tez çalışması gecekondu alanlarında fiziksel, sosyal ve ekonomik yönlerden kentsel dönüşümü sağlamak amacıyla oluşturulabilecek modeller için ön hazırlık niteliği taşımaktadır. Ayrıca, sosyal ve ekonomik yapı açısından düşük gelirli insanların oluşturduğu bu çevrelerde ödenebilir konut üretmek önem kazanmaktadır. Ödenebilir konut üretiminde en önemli faktörlerden biri konut finansmanıdır. Konut sahipliğinin arttırılmasına yönelik gelişmiş ülkelerde yapılan çalışmalarda konutu finanse etmek üzere farklı yaklaşımlar geliştirilmektedir. Türkiye'nin yakın tarihte

Avrupa Birliği'ne üye olması halinde bu yaklaşımlar çerçevesinde ödenebilir konut üretmek üzere yapacağı düzenlemeler önem kazanacaktır. Bu anlamda konut sektörünün öncelikleri finansal destek ve ödenebilir konut üretmek olacaktır. Bu eğilimler çerçevesinde bu konularda yapılacak çalışmalara da ihtiyaç duyulmaktadır.



KAYNAKLAR

Abrams, C., 1964. Man's Struggle For Shelter in an Urbanizing World, Faber and Faber, London.

Abrams, C., 1965. The City is The Frontier, Harper & Row Puplicshers, Newyork.

Arslan, R., 1998. İmar Dışı Yapılaşmalara Sosyo-Politik Bir Yaklaşım, Göç, Kent ve Gecekondu, der. Yüksel., Y.D. ve Kerem, Z., Birsen Yayınevi, İstanbul.

Aru, K. A., 1951. İkinci Dünya Harbinden Sonra Garp Avrupa'sında Mesken Problemi, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi.

Balamir, M., 1996. Konut Sisteminin Bir Diğeri: Küçük Hanehalkları, Diğerlerinin Konut Sorunları, 512-518, der. Konut, E. M., T.M.M.O.B., Ankara.

Balamir, M., 2001. Konut politikaları, Aktörler, Roller ve Değişim Paneli, Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi, İstanbul.

Balchin, P., 1995. Housing Policy, Routledge, London And New York.

Ball, M., 1983. Housing Policy and Economic Power, Methuen, London &New York.

Ball, M., 2004. European Housing Review, Royal Institution of Chartered Surveyors.

Ball, M., Harloe, M. ve Martens, M., 1988. Housing and Social Change in Europe and The USA, Routledge, London.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 1986. Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu 9. Toplantısı, İstanbul.

Beyer, G.H.,1965. Housing and Society, The Macmillan Company, New York.

Bilgin, İ., 1997. Toplu Konutun Tarihi, *Kent Gündemi*, 1997, Nisan TMMOB, Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul.

Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri Merkezi, 1996. Türkiye Ulusal Rapor Ve Eylem Planı, Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı, Habitat II Kent Zirvesi, İstanbul.

Bölen, F., 1996. Shelter Problems and Sustainable Urban Development: The Case Study of Istanbul, Habitat II, Istanbul Workshops, ITU Mimarlık Fakültesi, Taşkışla, İstanbul.

Bölen, F., 1997. Toplu Konutların Dünü ve Yarını, *Kent Gündemi*, 1997, Nisan TMMOB, Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul.

Bölen, F., 2001. Türkiye’de Konut Politikaları ve Konut Sunum Sistemleri, A-Z, İTÜ Mimarlık Planlama Tasarım Dergisi, 1.Sayı, Taşkışla (Baskıda).

Bölen, F., 2002. Housing and Site Planning Ders Notları, İ.T.Ü. Mimarlık Fak., Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Taşkışla, İstanbul.

Bratt, R.G.,1997. A Withering Commitment, National Housing Institute, <http://www.nhi.org/online/issues/94/bratt.html>.

Cairncross, S., Hordoy, J.E. Ve Sattertwate, D., 1989. The Poor Die Young : Housing and Health in Third World Cities, Earthscan Publications, London.

Çetiner, A., 1972. Şehircilik Çalışmalarında Donatım İlkeleri, İ.T.Ü Matbaası, Gümüşsuyu.

Çevik, P.,2002. Ankara’da Gecekondu Sorununa Çözüm Olarak Geliştirilen Önerilerin Değerlendirilmesi: Ankara Dikmen Vadisi Projesi. Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Dieleman, F. M., 1999. The Impact Of Housing Policy Changes On Housing Associations: Experiences in The Netherlands, *Housing Studies*, **14**, No. 2, 251- 259

DPT, 1963. I. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963-1966, T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.

DPT, 1968. II. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972, T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.

DPT, 1973. III. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1977, T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.

DPT, 1978. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1978-1982, T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.

D.P.T., 1985. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989, T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.

DPT, 1993. VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994, T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.

DPT, 1996. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000, T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.

DPT, 2000. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005, Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.

Dwyer, D.J., 1974. Attitudes Towards Spontaneous Settlement in Third World Cities, The City in The Third World, The Macmillan Press Ltd, Basingstoke And London.

Emin., A. H., 2001. Konut politikaları, Aktörler, Roller ve Değişim Paneli, Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi, İstanbul.

Eraydın, A., Türel, A. ve Güzel, A., 1996. Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi-3, Ankara.

Ergun, N.,1990. Gecekondu İslah Bölgelerinin Yeniden Planlanmasında Kullanılabilecek Bir Yöntem Önerisi, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Fekade, W., 2000. Deficits of Formal Urban Land Management and Informal Responses Under Rapid Urban Growth, An International Perspective, *Habitat International*, **24**, 127-150.

Gilbert, A., 1992. Third World Cities: Housing, Infrastructure and Servicing, *Urban Studies*, **29**, 435-460.

Gilbert, A. ve Gugler, J., 1989. Cities, Poverty and Development, Urbanization in The Third World, Oxford University Presss.

Giritlioğlu, C.,1991. Şehirsel Mekan Ögeleri ve Tasarımı, İ.T.Ü Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.

Görgülü, Z., 1998. Gecekonduyun Yasal ve Niteliksel Dönüşümü ya da Hisseli Bölüntü, Göç, Kent ve Gecekondu, der. Yüksel., Y.D. ve Kerem, Z., Birsan Yayınevi, İstanbul.

Görgülü, Z., 2001. Konut politikaları, Aktörler, Roller ve Değişim Paneli, Tark Zafer Tunaya Kültür Merkezi, İstanbul.

Gülersoy, N.Z., Özsoy. A., Erkut, G., Yiğiter, R.G., Eyüboğlu, E., 1999. İTÜ Ayazağa Kampüsü Arazisinde Oluşan Armutlu Gecekondu Bölgesinin Planlamasına Yönelik Araştırma Projesi, 1. Aşama. İTÜ-TÜBİTAK Konut Araştırmaları Ünitesi, İstanbul.

Hasnath, S.A., 1977. Consequences of Squatter Removal, Ekistics, Oct., 198-201.

Hordoy, J.E. Ve Satterthwaite, D.,1989. Squatter Citizen, Earthscan Publications Ltd., London.

İ.B.B, Zemin Ve Deprem Müdürlüğü, 2002. Avrupa Yakası Jeolojik Yapı Raporu, İstanbul.

İ.T.O., 2001. İstanbul'da Kaçak Yapılaşmanın nedenleri, İTO, İstanbul.

İTÜ Mimarlık Fakültesi Yapı Araştırma Kurumu, 1959. Vasat Gelirli Aileler İçin İskan, İstanbul Teknik Üniversitesi. Mimarlık Fakültesi Yapı Araştırma Kurumu Yayınları Seri A, Sayı ; 22, İstanbul.

Juppenlatz, M., 1970. Cities in Transformation, The Urban Squatter Problem of The Developing World, University of Queensland Press.

Kağıthane Belediyesi, 1998. Kağıthane Rehberi, İki Nokta San. Ltd, İstanbul.

Kağıthane Belediyesi, Planlama Müd., 2003. Kağıthane İlçesi, Şirintepe Mahallesi Islah İmar Planı ve Halihazırları.

Keleş, R.,1987. Konut kesiminde özelleştirmenin sorunları, konut ve kent işletmeciliği, 1987 dünya konut yılı dolayısıyla kent-koop./ICA işbirliği ile düzenlenen seminer bildirileri, 13-16 Eylül Ankara.

Keleş, R., 1993. Kentleşme Politikaları, İmge Yayınevi, Ankara.

Kıray, M., 1998. Gecekondu: Az Gelişmiş Ülkelerde Hızla Topraktan Kopma ve Kentle Bütünleşememe, Kentleşme Yazıları, Bağlam Yayınları, İstanbul.

Linneman, P. Ve Megbolugbe, I.,F., 1992. Housing Affordability, *Urban Studies*, **29**, 369-392

MacLennan, D. Ve More, A., 2001. Changing Social Housing in Great Britain: A Comparative Perspective, *European Journal of Housing Policy*, **1**, 105–134.

Malpass, P., 1990. Reshaping Housing Policy, Subsidies Rents and Residualisation, Routledge, London.

Mellin, R., 1984. Site & Services Case Study: Ahmedabad, India, *Open House*, **8**, No.3, 10-16

Naomi Carmon, N. Ve Czmansk, D.,1992. Housing in Israel, 1948-1988, *Housing Science*, **16**, No. 1, 47-59.

OECD.,1988. Urban Housing Finance, Paris

Oxley, M. Ve Smith, J. 1996. Housing Policy and Rented Housing in Europe, Chapman & Hall, London.

Payne., G.K., 1989. Informal Housing and Land Subdivisions in Thirld World Cities, CENCEP, Oxford.

Rakodi, C. Ve Withers, P.,1995. Sites and Services: Home Ownership for The Poor?, Issues For Evaluation And Zimbabwean Experiences., *Habitat International*, **19**, No.3, 371-387.

Rowland, J, 1980. Improving Squatter Areas in Manila, Philippines, *Housing Review*, 26-28.

Rybczynski, W., Bhatt, V. Ve Mellin, R., 1983. Low Income Urban Shelter Alternatives, *Open House*, **8**, No.3, 10-16.

Sillince, J.A.A., 1990. Housing Policy in Eastern Europe and the Soviet Union, Routledge, London.

Stepick, A., Murphy, A., 1979. Housing And Government Intervention Among The Urban Poor, *Ekistics*, **46**, No. 279, 374-378.

Şakar, M.,1996. 3194 Sayılı İmar Mevzuatı, Beta, İstanbul.

Tekeli, İ., 2003. Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Y.T.Ü. Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran, 3-7.

Tekeli, İ.,1993. Yetmiş Yıl İçinde Türkiye'nin Konut Sorununa Nasıl Çözüm Arandı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Sempozyumu 1-2 Temmuz 1993, ODTÜ, Ankara.

Turner, J., 1969. Uncontrolled Urban Settlement: Problems and Policies in G.Breese (Eds.), The City in Newly Developing Countries: Readings on Urbanism and Urbanization, Printice Hall, 507-534.

Türel, A.,1986. Yerel Yönetimlerin Konut Projelerinin Finansmanında Kullanabilecekleri Kaynaklar, Yerel Yönetimlerin Konut Sektöründeki Rolü Semineri, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mersin, 17-19 Mart, 39-46.

Türel, A. ve Balamir, M., 1996. Konut Üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konut, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi-14, Ankara.

UN ECE Environment And Human Settlements Division, 2004. Housing Database, www.ecestat.org.

UNCHS, 1996. A Global Report on Human Settlements, an Urbanizing World. Oxford University Press.

United Nations Centre For Human Settlement, 2001a. Shelter Provision and Employment Generation, NCHS (Habitat) Printed Publication.

United Nations Center For Human Settlements, 2001b. The Global Strategy for Shelter to The Year 2000, UNCHS (Habitat) Printed Publications.

United Nations Center For Human Settlements, 2001c. The Istanbul Declaration and The Habitat Agenda, UNCHS (Habitat) Printed Publications.

United Nations Secretariat, Department of Economic and Social Affairs (DESA), Population Division, 2001. World Urbanization Prospects, The 2001 Revision-Data Tables and Highlights, Population Division Department of Economic and Social Affairs United Nations Secretariat.

United Nations Volunteers, 1994. Reaching Low-Income Groups in The Urban Sector, Thematic Series.

Uzel, A. L., 1985. İmara ilişkin Bağışlanmaların gelişimi ve değerlendirilmesi, Batıkent konut üretimi yapı koop. Birliği, Ankara.

Yenen, Z., Dinçer, İ., Yakar. H., Akın. O., 2000. Eyüp Dönüşüm Sürecinde Sosyal-Ekonomik-Mekansal Yapı, Eyüp Belediyesi, İstanbul.

Wiesinger, R., 1984. Housing The Third World's Poor, *International Journal of Housing Science and its Application*, **8** , No.4, 349-360.

www.dpt.gov.tr, 2004.

www.die.gov.tr, 2004.

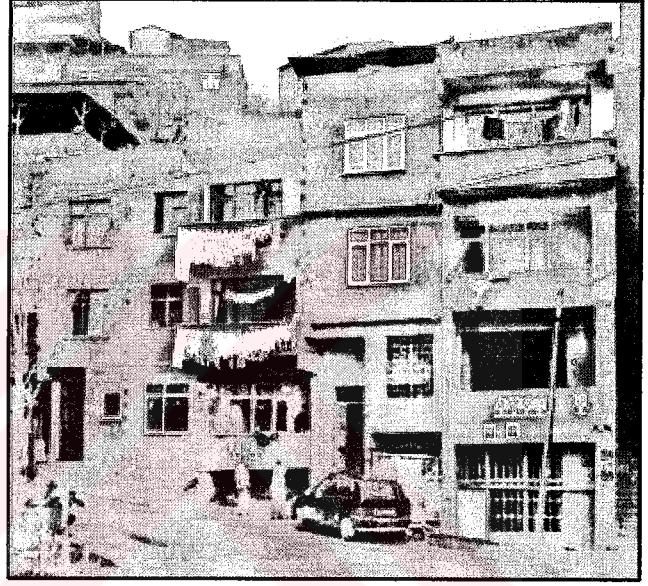
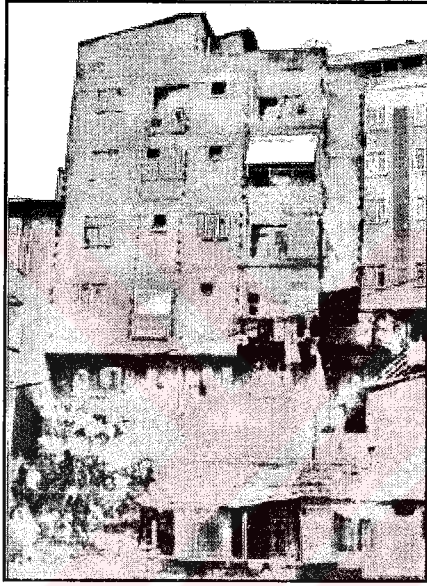
www.resmigazete.gov.tr, 2004.



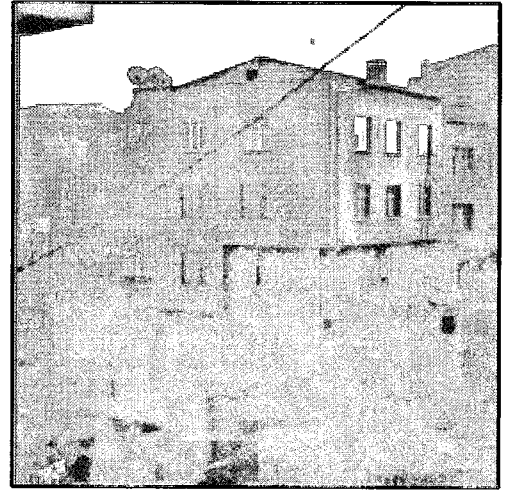
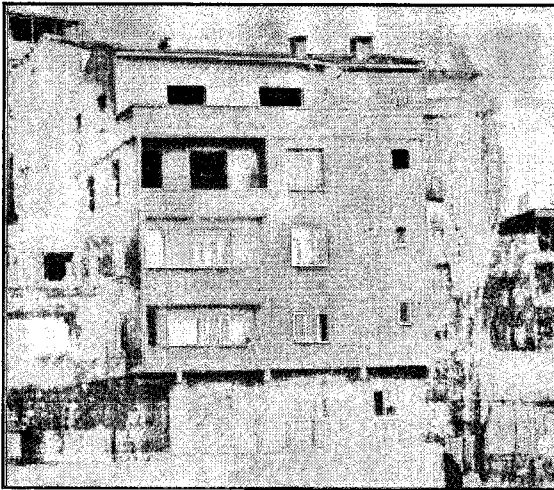
EKLER

EK D.2. ÇALIŞMA ALANINDAKİ BİNALARDAN FOTOĞRAFLAR

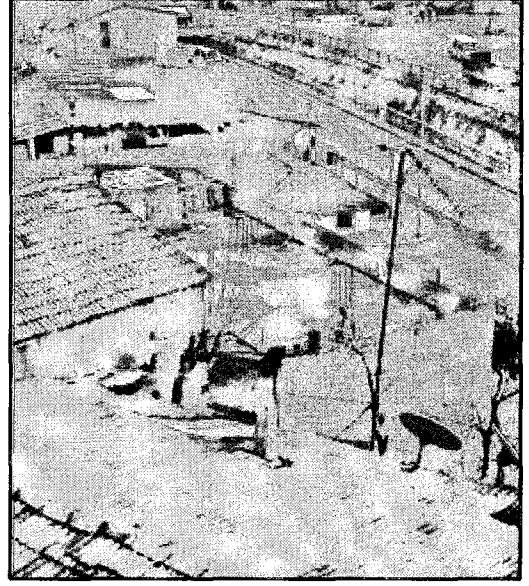
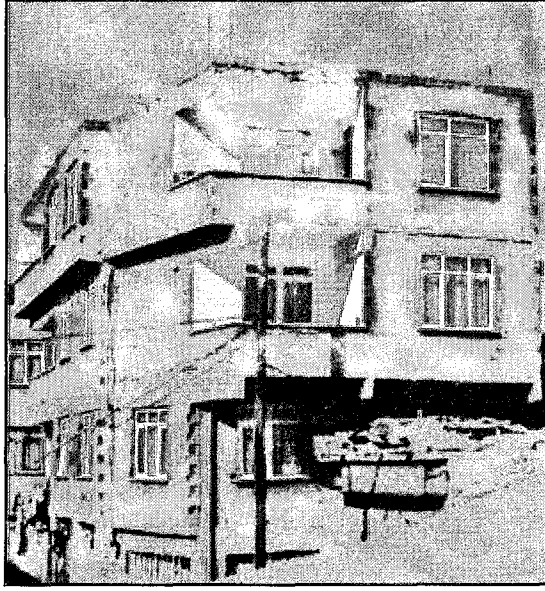
Çalışma Alanından Sıvasız Binalara Örnekler (Terzi, F., Mart 2004).



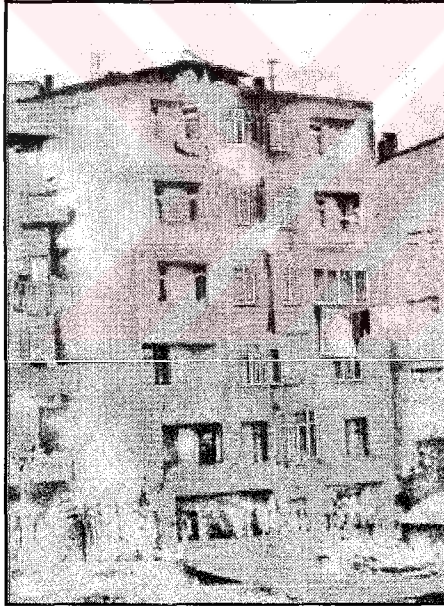
Çalışma Alanından Cephe Kaplaması Olmayan Binalara Örnekler(Terzi, F., Mart 2004).



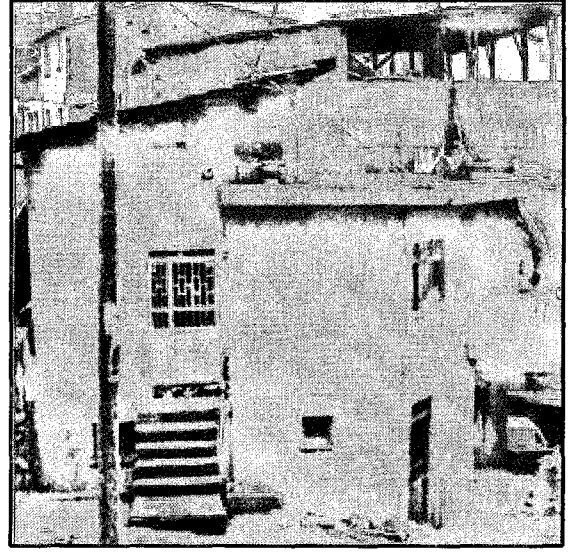
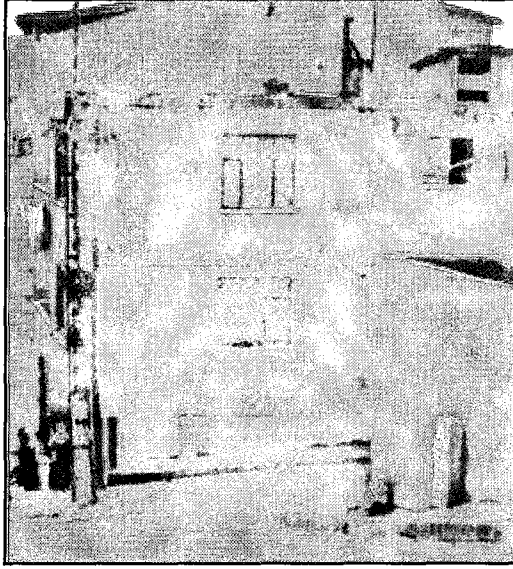
Çalışma Alanından Filiz Bırakmış Binalara Örnekler-1 (Terzi, F., Mart 2004).



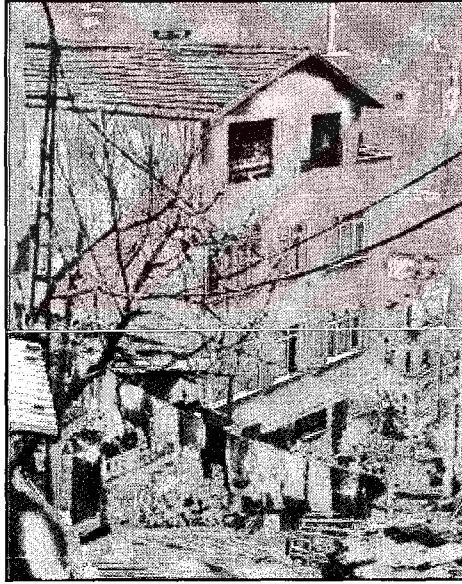
Çalışma Alanından Filiz Bırakmış Binalara Örnekler-2 (Terzi, F., Mart 2004).



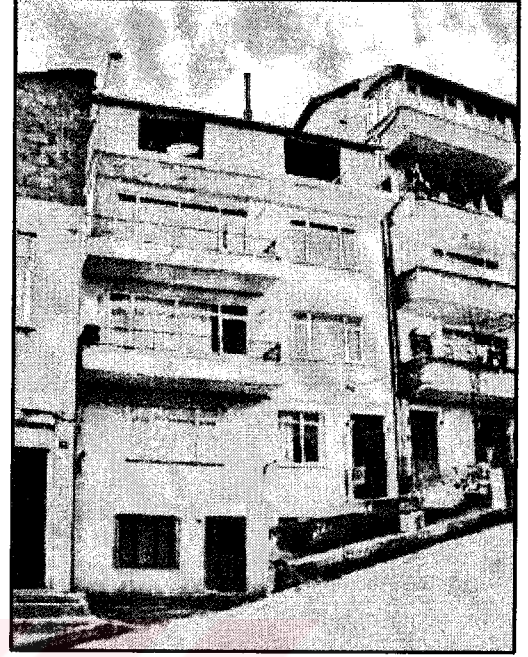
Çalışma Alanından Filiz Bırakmış Binalara Örnekler-3 (Terzi, F., Mart 2004).



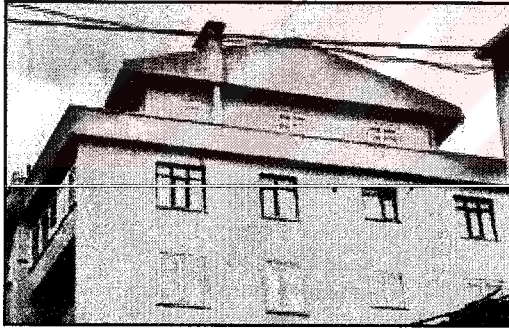
Çalışma Alanından Çatı ve İlave Kat Yapılmış Binalardan Örnekler-1 (Terzi, F., Mart 2004).



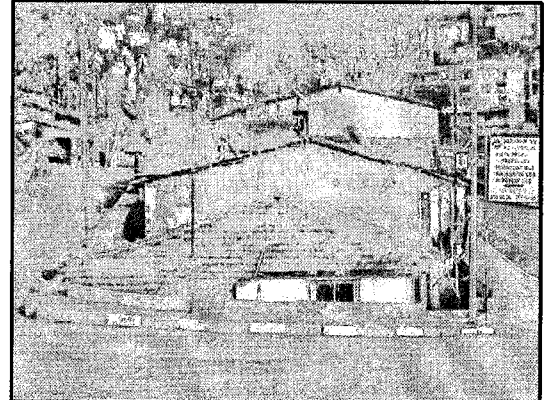
Çalışma Alanından Çatı ve İlave Kat Yapılmış Binalardan Örnekler-2 (Terzi, F., Mart 2004).



Çalışma Alanından Çatı ve İlave Kat Yapılmış Binalardan Örnekler-3 (Terzi, F., Mart 2004).



Çalışma Alanından Bina Ömrü Bitmiş, Dönüşüm Geçirmemiş Binalara Örnekler-1 (Terzi, F., Mart 2004).



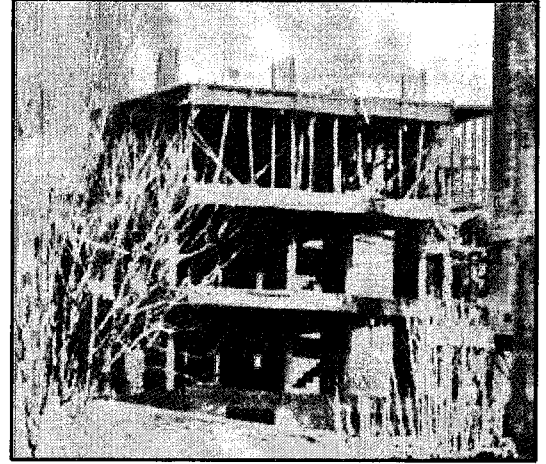
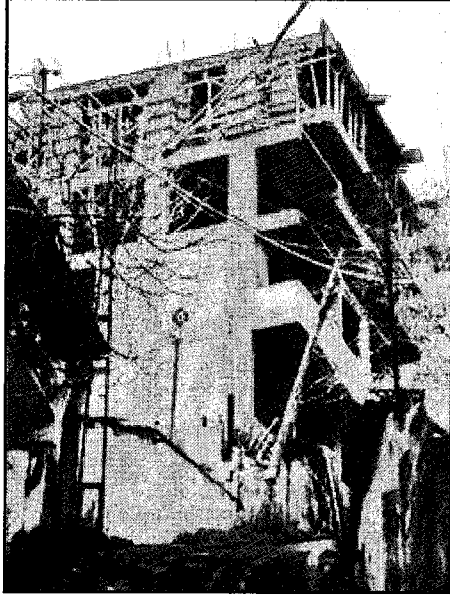
Çalışma Alanından Bina Ömrü Bitmiş, Dönüşüm Geçirmemiş Binalara Örnekler-2 (Terzi, F., Mart 2004).



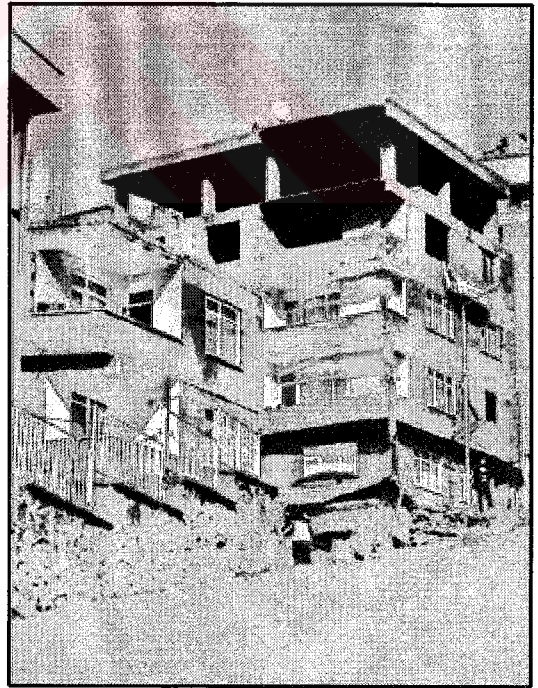
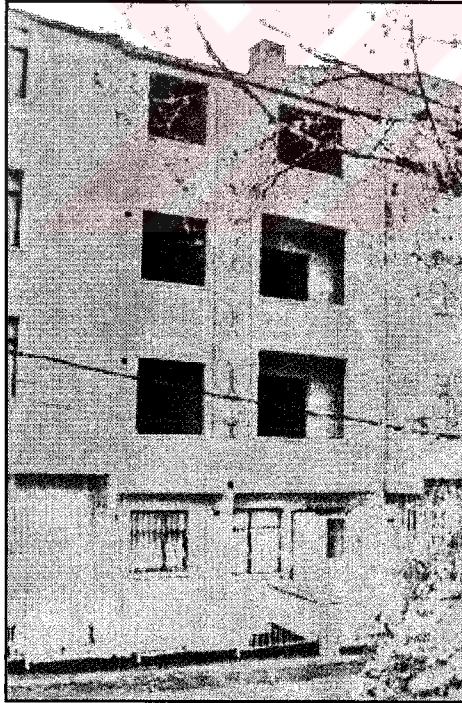
Çalışma Alanından Tamamlanmış Binalara Örnekler (Terzi, F., Mart 2004).



Çalışma Alanında İnşaat Halindeki Binalara Örnekler (İnşaat Halinde Olup İçinde Oturulmayan Binalar) (Terzi, F., Mart 2004).



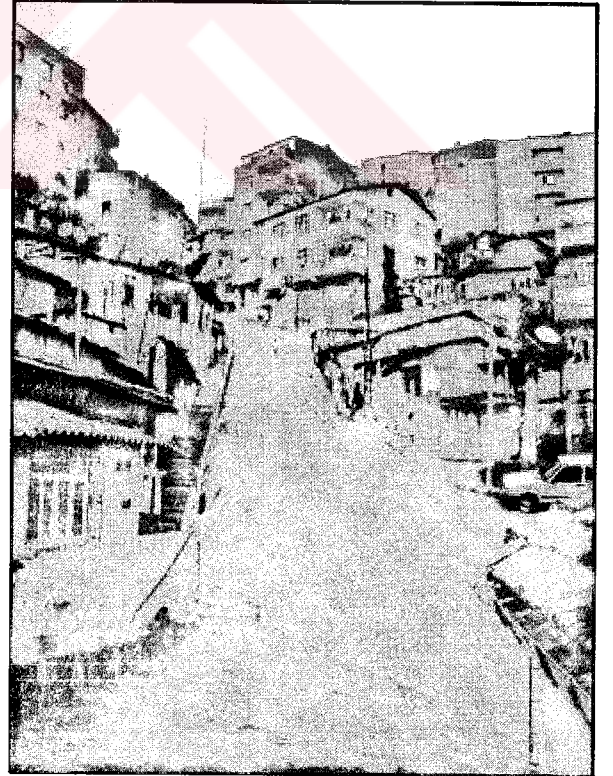
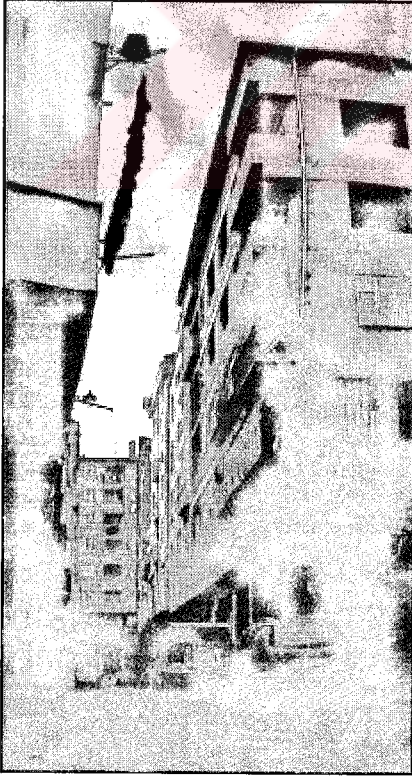
İnşaat Sürecindeki Yapılara Örnekler-1 (İnşaat Halinde Olup İçinde Oturulan Binalar) (Terzi, F., Mart 2004).



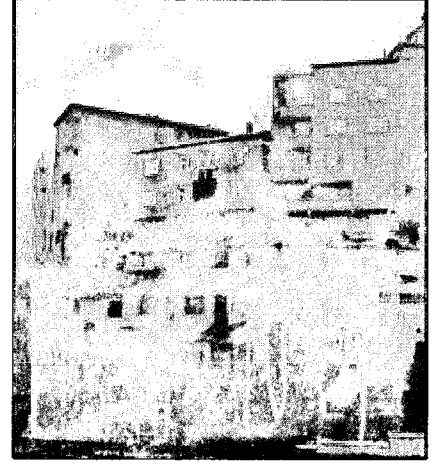
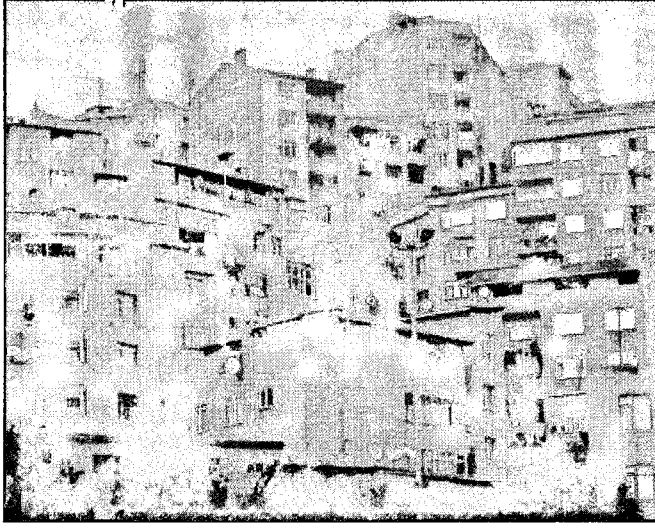
İnşaat Sürecindeki Yapılara Örnekler-2 (İnşaat Halinde Olup İçinde Oturulan Binalar) (Terzi, F., Mart 2004).



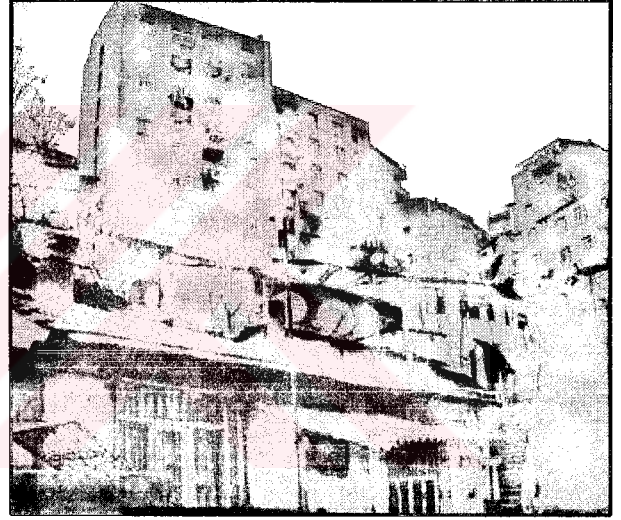
Çalışma Alanında Dönüşüm Sonrası Duruma Örnekler-1 (Terzi, F., Mart 2004).



Çalışma Alanında Dönüşüm Sonrası Duruma Örnekler-2 (Terzi, F., Mart 2004).



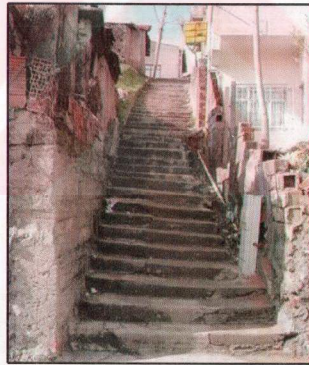
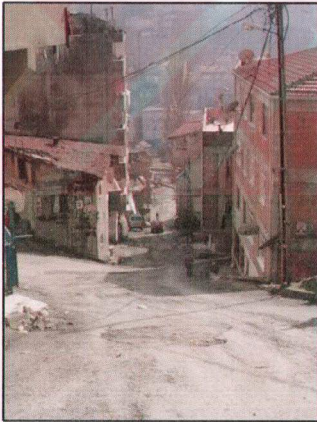
Çalışma Alanında Dönüşüm Sonrası Duruma Örnekler-3 (Terzi, F., Mart 2004).



Çalışma Alanında Dönüşüm Sonrası Duruma Örnekler-4 (Terzi, F., Mart 2004).

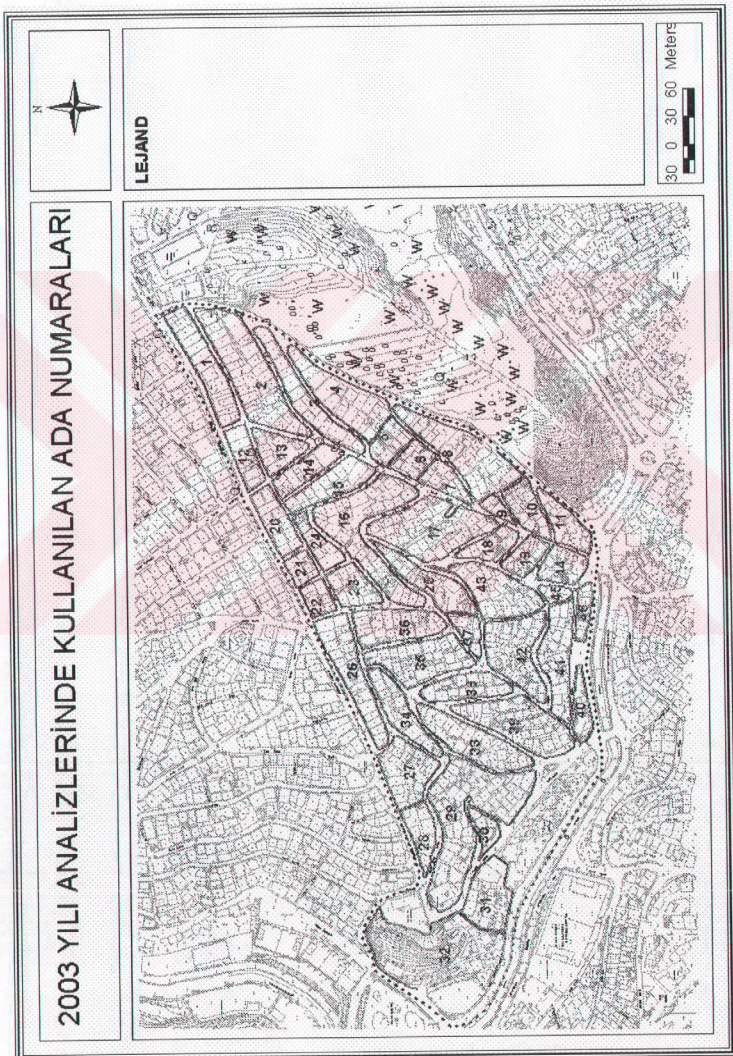


Çalışma Alanında Dönüşüm Sonrası Duruma Örnekler-5 (Terzi, F., Mart 2004).

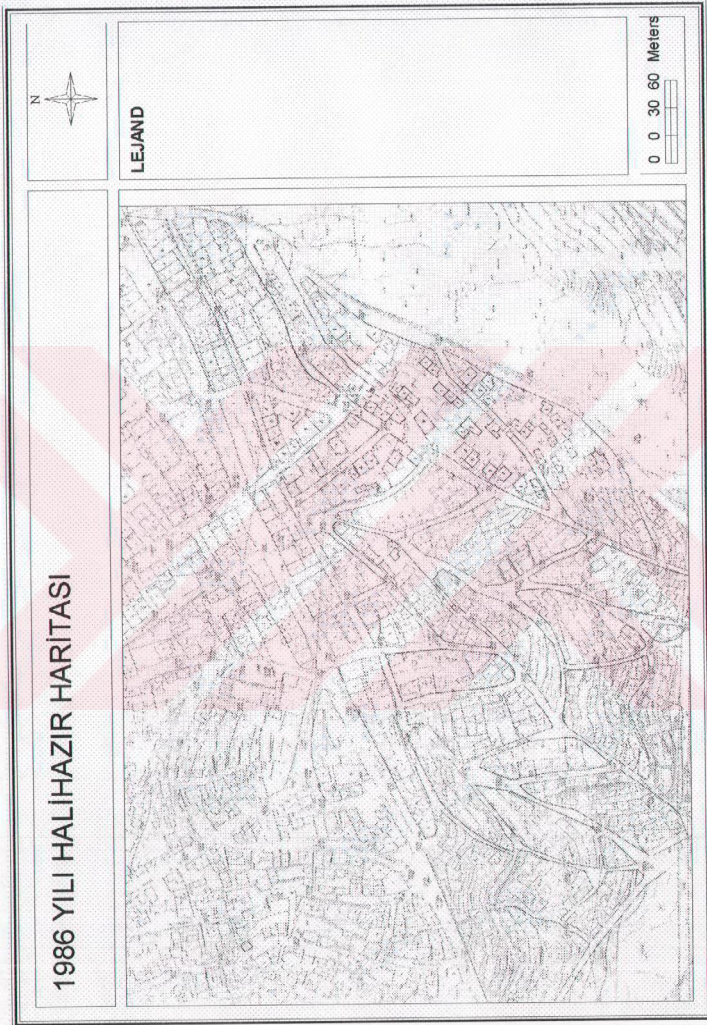


EK D.3. YAPILAŞMIŞ ÇEVRE ANALİZLERİ HARİTA VE TABLOLARI

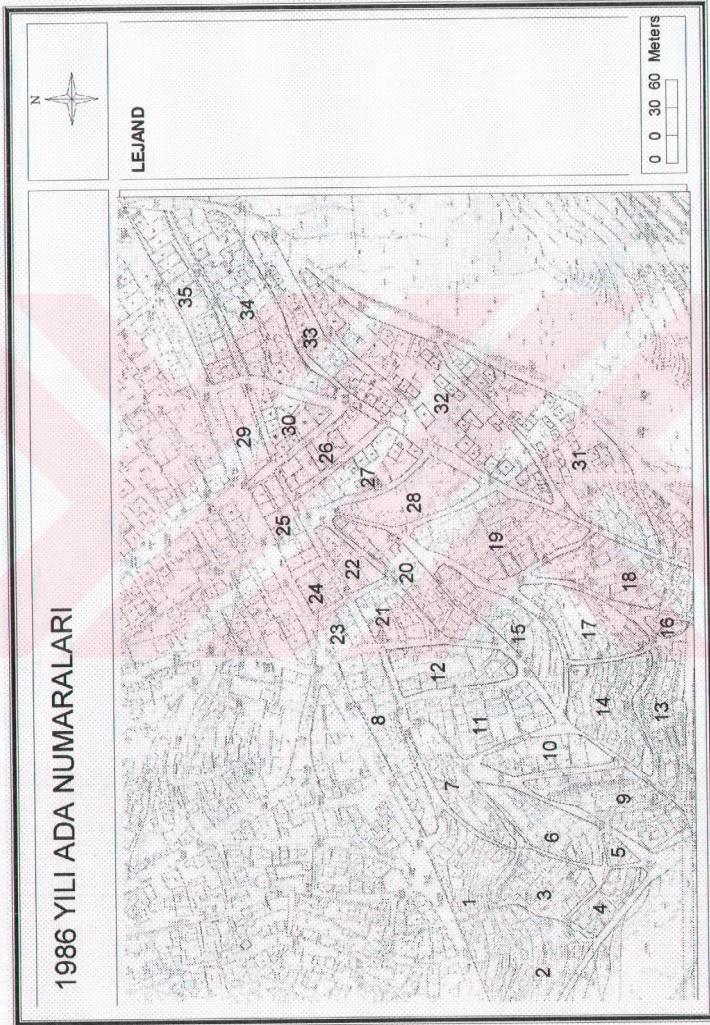
- Çalışma Alanında 2003 Yılında Yapılan Analizlerde Kullanılan Ada Numaraları



- Çalışma Alanında Dönüşüm Öncesinde Halihazır Harita, 1986 (İ.B.B. Gecekondu ve Mesken Müd., 2003).



- Çalışma Alanında Dönüşüm Öncesindeki Duruma İlişkin (1986 Yılı) Analizlerde Kullanılan Ada No'ları.



▪ 1986 Yılı TAKS ve KAKS Verileri

Ada No	Taban Alanı	Taks	Kaks
1	5100	0,3	0,03
2	3084	0,37	0,37
3	2666	0,44	0,44
4	1395	0,4	0,4
5	3600	0,62	0,62
6	3200	0,2	0,2
7	2400	0,32	0,32
8	3000	0,7	1,4
9	4500	0,3	0,3
10	2000	0,3	0,3
11	4000	0,4	0,4
12	2700	0,3	0,3
13	3600	0,22	0,22
14	4800	0,25	0,28
15	3900	0,23	0,23
16	525	0,85	0,85
17	3025	0,24	0,24
18	4400	0,34	0,34
19	5600	0,35	0,45
20	3000	0,53	0,63
21	1575	0,5	0,95
22	1200	0,38	0,38
23	780	0,97	3,5
24	750	0,67	1,25
25	1875	0,92	2,7
26	1800	0,31	0,7
27	3000	0,33	0,56
28	2800	0,33	0,56
29	1400	0,74	0,88
30	1500	0,78	1,67
31	9500	0,23	0,23
32	10500	0,25	0,37
33	4000	0,33	0,43
34	6000	0,68	1,2
35	4800	0,83	1,7

▪ 2003 Yılı TAKS, KAKS, Toplam Taban Alanı, Toplam İnşaat Alanı

Ada No	Ada Alanı	Taks	Kaks	Toplam Taban alanı (m2)	Toplam İnşaat alanı (m2)
1	3287	0,82	3,95	2695,3	12983,7
2	6065	0,70	2,97	4245,5	18013,1
3	2988	0,86	5,00	2569,7	14940,0
4	3949	0,64	3,22	2527,4	12715,8
5	1309	0,62	2,70	811,6	3534,3
6	1191	0,56	1,30	667,0	1548,3
7	1248	0,60	2,21	748,8	2758,1
8	4741	0,56	1,81	2655,0	8581,2
9	500	0,49	1,80	245,0	900,0
10	1700	0,56	1,03	952,0	1751,0
11	1757	0,57	0,70	1001,5	1229,9
12	1480	0,77	3,42	1139,6	5061,6
13	1662	0,73	2,62	1213,3	4354,4
14	1692	0,84	4,44	1421,3	7512,5
15	2404	0,82	4,24	1971,3	10193,0
16	5867	0,72	2,92	4224,2	17131,6
17	5393	0,58	1,80	3127,9	9707,4
18	1340	0,55	1,43	737,0	1916,2
19	1210	0,46	0,60	556,6	726,0
20	1906	0,87	5,60	1658,2	10673,6
21	828	0,82	2,83	679,0	2343,2
22	977	0,87	4,15	850,0	4054,6
23	1741	0,74	2,60	1288,3	4526,6
24	1290	0,80	4,13	1032,0	5327,7
25	2526	0,46	1,45	1162,0	3662,7
26	3613	0,80	2,80	2890,4	10116,4
27	2992	0,53	1,67	1585,8	4996,6
28	1540	0,64	3,24	985,6	4989,6
29	8393	0,55	1,95	4616,2	16366,4
30	784	0,53	2,30	415,5	1803,2
31	2847	0,58	1,50	1651,3	4270,5
32	10004	0,09	0,20	900,4	2000,8
33	3602	0,50	1,72	1801,0	6195,4
34	2301	0,56	3,00	1288,6	6903,0
35	3753	0,65	1,83	2439,5	6868,0
36	2990	0,68	2,78	2033,2	8312,2
37	928	0,55	2,15	510,4	1995,2
38	2112	0,64	2,32	1351,7	4899,8
39	4461	0,61	1,81	2721,2	8074,4
40	1124	0,47	0,47	528,3	528,3
41	3186	0,60	1,06	1911,6	3377,2
42	3881	0,60	1,27	2328,6	4928,9
43	3450	0,55	1,30	1897,5	4485,0
44	1580	0,44	0,44	695,2	695,2
45	491	0,81	1,42	397,7	697,2
46	860	0,65	0,65	559,0	559,0
Toplam Ada	123943	0,59	2,17	73687,8	269208,7

▪ 2003 Yılı Nüfus ve Yoğunluk Hesabı 1. Yöntem

Ada No	Ada Alanı	Taks	Kaks	Top. Taban Al.	Top. İnş. Al.	Nüfus	Net Yoğunluk
1	3287	0,82	3,95	2695,3 (m2)	12983,7 (m2)	492	1496 (ki/ha)
2	6065	0,70	2,97	4245,5	18013,1	682	1125
3	2988	0,86	5,00	2569,7	14940,0	566	1894
4	3949	0,64	3,22	2527,4	12715,8	482	1220
5	1309	0,62	2,70	811,6	3534,3	134	1023
6	1191	0,56	1,30	667,0	1548,3	59	492
7	1248	0,60	2,21	748,8	2758,1	104	837
8	4741	0,56	1,81	2655,0	8581,2	325	686
9	500	0,49	1,80	245,0	900,0	34	682
10	1700	0,56	1,03	952,0	1751,0	66	390
11	1757	0,57	0,70	1001,5	1229,9	47	265
12	1480	0,77	3,42	1139,6	5081,6	192	1295
13	1662	0,73	2,62	1213,3	4354,4	165	992
14	1692	0,84	4,44	1421,3	7512,5	285	1682
15	2404	0,82	4,24	1971,3	10193,0	386	1606
16	5867	0,72	2,92	4224,2	17131,6	649	1106
17	5393	0,58	1,80	3127,9	9707,4	368	682
18	1340	0,55	1,43	737,0	1916,2	73	542
19	1210	0,46	0,60	556,6	726,0	28	227
20	1906	0,87	5,60	1658,2	10673,6	404	2121
21	828	0,82	2,83	679,0	2343,2	89	1072
22	977	0,87	4,15	850,0	4054,6	154	1572
23	1741	0,74	2,60	1288,3	4526,6	171	985
24	1290	0,80	4,13	1032,0	5327,7	202	1564
25	2526	0,46	1,45	1162,0	3662,7	139	549
26	3613	0,80	2,80	2890,4	10116,4	383	1061
27	2992	0,53	1,67	1585,8	4996,6	189	633
28	1540	0,64	3,24	985,6	4989,6	189	1227
29	8393	0,55	1,95	4616,2	16366,4	620	739
30	784	0,53	2,30	415,5	1803,2	68	871
31	2847	0,58	1,50	1651,3	4270,5	162	568
32	10004	0,09	0,20	900,4	2000,8	76	76
33	3602	0,50	1,72	1801,0	6195,4	235	652
34	2301	0,56	3,00	1288,6	6903,0	261	1136
35	3753	0,65	1,83	2439,5	6868,0	260	693
36	2990	0,68	2,78	2033,2	8312,2	315	1053
37	928	0,55	2,15	510,4	1995,2	76	814
38	2112	0,64	2,32	1351,7	4899,8	186	879
39	4461	0,61	1,81	2721,2	8074,4	306	686
40	1124	0,47	0,47	528,3	528,3	20	178
41	3186	0,60	1,06	1911,6	3377,2	128	402
42	3881	0,60	1,27	2328,6	4928,9	187	481
43	3450	0,55	1,30	1897,5	4485,0	170	492
44	1580	0,44	0,44	695,2	695,2	26	167
45	491	0,81	1,42	397,7	697,2	26	538
46	860	0,65	0,65	559,0	559,0	21	246

■ 2003 Yılı Nüfus ve Yoğunluk Hesabı 2. Yöntem

Ada No	Ada Al.	Taks	Kaks	Top. Daire	Ort. Daire Al.	Kişi Başına İnş. Al.	Nüfus	Net Yoğ.	Top. İnş. Al.
1	3287	0,82	3,95	75	173 (m2)	35	368	1118	12983,7
2	6065	0,70	2,97	128	141	29	627	1034	18013,1
3	2988	0,86	5,00	99	151	31	485	1623	14940,0
4	3949	0,64	3,22	71	179	37	348	881	12715,8
5	1309	0,62	2,70	21	168	34	103	786	3534,3
6	1191	0,56	1,30	22	70	14	108	905	1548,3
7	1248	0,60	2,21	30	92	19	147	1178	2758,1
8	4741	0,56	1,81	83	103	21	407	858	8581,2
9	500	0,49	1,80	9	100	20	44	882	900,0
10	1700	0,56	1,03	18	97	20	88	519	1751,0
11	1757	0,57	0,70	12	102	21	59	335	1229,9
12	1480	0,77	3,42	38	133	27	186	1258	5061,6
13	1662	0,73	2,62	31	140	29	152	914	4354,4
14	1692	0,84	4,44	37	203	41	181	1072	7512,5
15	2404	0,82	4,24	79	129	26	387	1610	10193,0
16	5867	0,72	2,92	131	131	27	642	1094	17131,6
17	5393	0,58	1,80	92	106	23	423	785	9707,4
18	1340	0,55	1,43	15	128	28	69	515	1916,2
19	1210	0,46	0,60	8	91	20	37	304	726,0
20	1906	0,87	5,60	64	167	34	314	1645	10673,6
21	828	0,82	2,83	20	117	24	98	1184	2343,2
22	977	0,87	4,15	29	140	29	142	1454	4054,6
23	1741	0,74	2,60	28	162	33	137	788	4526,6
24	1290	0,80	4,13	51	104	21	250	1937	5327,7
25	2526	0,46	1,45	32	114	25	147	583	3662,7
26	3613	0,80	2,80	79	128	26	387	1071	10116,4
27	2992	0,53	1,67	51	98	20	250	835	4996,6
28	1540	0,64	3,24	39	128	26	191	1241	4989,6
29	8393	0,55	1,95	151	108	24	695	828	16366,4
30	784	0,53	2,30	18	100	20	88	1125	1803,2
31	2847	0,58	1,50	46	93	19	225	792	4270,5
32	10004	0,09	0,20	17	118	24	83	83	2000,8
33	3602	0,50	1,72	62	100	22	285	792	6195,4
34	2301	0,56	3,00	50	138	28	245	1065	6903,0
35	3753	0,65	1,83	58	118	24	284	757	6868,0
36	2990	0,68	2,78	72	115	24	353	1180	8312,2
37	928	0,55	2,15	19	105	21	93	1003	1995,2
38	2112	0,64	2,32	32	153	31	157	742	4899,8
39	4461	0,61	1,81	72	112	24	331	742	8074,4
40	1124	0,47	0,47	5	106	22	25	218	528,3
41	3186	0,60	1,06	34	99	22	156	491	3377,2
42	3881	0,60	1,27	47	105	23	216	557	4928,9
43	3450	0,55	1,30	45	100	22	207	600	4485,0
44	1580	0,44	0,44	10	70	14	49	310	695,2
45	491	0,81	1,42	7	100	20	34	699	697,2
46	860	0,65	0,65	9	62	13	44	513	559,0

▪ 2003 Yılı Nüfus ve Yoğunluk Hesabı 3. Yöntem

Ada No	Ada Al.	Taks	Kaks	Top. Daire	Toplam İnşaat Al. (m2)	Nüfus	Yoğunluk (ki/Ha)
1	3287	0,82	3,95	75	12983,7	541	1646
2	6065	0,70	2,97	128	18013,1	751	1238
3	2988	0,86	5,00	99	14940,0	623	2083
4	3949	0,64	3,22	71	12715,8	530	1342
5	1309	0,62	2,70	21	3534,3	147	1125
6	1191	0,56	1,30	22	1548,3	65	542
7	1248	0,60	2,21	30	2758,1	115	921
8	4741	0,56	1,81	83	8581,2	358	754
9	500	0,49	1,80	9	900,0	38	750
10	1700	0,56	1,03	18	1751,0	73	429
11	1757	0,57	0,70	12	1229,9	51	292
12	1480	0,77	3,42	38	5061,6	211	1425
13	1662	0,73	2,62	31	4354,4	181	1092
14	1692	0,84	4,44	37	7512,5	313	1850
15	2404	0,82	4,24	79	10193,0	425	1767
16	5867	0,72	2,92	131	17131,6	714	1217
17	5393	0,58	1,80	92	9707,4	525	973
18	1340	0,55	1,43	15	1916,2	104	773
19	1210	0,46	0,60	8	726,0	39	324
20	1906	0,87	5,60	64	10673,6	445	2333
21	828	0,82	2,83	20	2343,2	98	1179
22	977	0,87	4,15	29	4054,6	169	1729
23	1741	0,74	2,60	28	4526,6	189	1083
24	1290	0,80	4,13	51	5327,7	222	1721
25	2526	0,46	1,45	32	3662,7	198	784
26	3613	0,80	2,80	79	10116,4	422	1167
27	2992	0,53	1,67	51	4996,6	208	696
28	1540	0,64	3,24	39	4989,6	208	1350
29	8393	0,55	1,95	151	16366,4	885	1054
30	784	0,53	2,30	18	1803,2	75	958
31	2847	0,58	1,50	46	4270,5	178	625
32	10004	0,09	0,20	17	2000,8	83	83
33	3602	0,50	1,72	62	6195,4	335	930
34	2301	0,56	3,00	50	6903,0	288	1250
35	3753	0,65	1,83	58	6868,0	286	763
36	2990	0,68	2,78	72	8312,2	346	1158
37	928	0,55	2,15	19	1995,2	83	896
38	2112	0,64	2,32	32	4899,8	204	967
39	4461	0,61	1,81	72	8074,4	436	978
40	1124	0,47	0,47	5	528,3	22	196
41	3186	0,60	1,06	34	3377,2	183	573
42	3881	0,60	1,27	47	4928,9	266	686
43	3450	0,55	1,30	45	4485,0	242	703
44	1580	0,44	0,44	10	695,2	29	183
45	491	0,81	1,42	7	697,2	29	592
46	860	0,65	0,65	9	559,0	23	271

Ek D.4. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ TABLOLARI VE GRAFİKLERİ

▪ Kadın Erkek Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş Grupları	Kadın Nüfus Frekans	Erkek Nüfus Frekans	Toplam Frekans	Kadın Nüfus Yüzdesi	Erkek Nüfus Yüzdesi	Toplam Nüfus İçindeki Yüzdesi
0-1	5	1	6	83	17	2
2-5	4	12	16	25	75	6
6-13	25	25	50	50	50	20
14-16	7	9	16	44	56	6
17-21	14	12	26	54	46	10
22-44	45	54	98	45	55	38
45-64	18	22	40	45	55	16
65-Üzeri	3	1	4	75	25	2
Toplam	121	136	256	47	53	100

▪ Hanehalkı Sayısı

Hanehalkı Büyüklüğü	Sayı	Nüfus	Yüzde
1 kişilik Aile	1	1	2
2 kişilik Aile	6	12	11
3 kişilik Aile	6	18	11
4 kişilik Aile	12	48	22
5 kişilik Aile	12	60	22
6 kişilik Aile	8	48	15
7 kişilik Aile	5	35	9
8 kişilik Aile	2	16	4
9 kişilik Aile	2	18	4
Toplam	54	256	100

▪ Aile Tipi

Aile Tipi	Sayı	Yüzde	İlk Kullanıcılar (%) (Dönüşümden Önce)	Yeni Kullanıcılar (%) (Dönüşümden Sonra)
Geniş Aile	13	24	33	17
Çekirdek Aile	41	76	67	83
Toplam	54	100	100	100

▪ Doğum Yeri

Bölge	Sayı	Yüzde
Karadeniz	27	50
Doğu Anadolu	12	22
Güneydoğu Anadolu	5	9
İç Anadolu	7	13
Marmara (İstanbul Hariç)	3	6
Toplam	54	100

▪ **Kadın Erkek Oranı**

Cinsiyet	Sayı	Yüzde
Kadın	121	47
Erkek	136	53
Toplam	257	100

▪ **Sosyal Güvenlik Durumu**

Kurum	Sayı	Yüzde
Emekli Sandığı	5	9
S.S.K	31	57
Bağ KUR	6	11
Sosyal Güvencesi yok	12	22
Toplam	54	100

▪ **Dönüşüm Öncesinde ve Sonrasında Sosyal Güvenlik Durumu**

Kurum	İlk Kullanıcılar (%) (Dönüşümden Önce)	Yeni Kullanıcılar (%) (Dönüşümden Sonra)	Mevcut Durum (%)
Emekli Sandığı	8	7	9
S.S.K	63	57	58
Bağ KUR	8	13	11
Sosyal Güvencesi yok	21	23	22
Toplam	100	100	100

▪ **Mevcut Durumda Ebeveyn Eğitim Durumu**

Cinsiyet	İlkokul	Yüzde	Ortaokul	Yüzde	Lise	Yüzde	Üniversite	Yüzde	Okur Yazar Değil	Yüzde	Okur Yazar	Yüzde	Toplam	Yüzde
Kadın	32	62	1	2	0	0	2	4	9	17	8	15	152	50
Erkek	34	66	4	8	5	10	3	6	0	0	5	10	151	50
Toplam	66	64	5	5	5	5	5	5	9	9	13	12	303	100

▪ **Çalışma Alanındaki Bireylerin Mevcut Durumdaki Eğitim Durumları**

	Sayı	Yüzde
Okul öncesi çağ	26	10
Eğitim Sürecinde Olan	59	23
Mezun	172	67
Toplam	257	100

▪ **Eğitim Çağı İçindeki Nüfus**

Eğitim Süreci	Sayı	Yüzde
Okul Öncesi Çağ	26	31
İlköğretim	52	61
Lise	6	7
Üniversite	1	1
Toplam	85	100

▪ **Mevcut Durumda Eğitim Çağında Olmayan Nüfus**

Mezun	Sayı	Yüzde
Okur-Yazar Değil	9	5
Okur yazar	10	6
İlkokul Mezunu	111	65
Ortaokul Mezunu	14	8
Lise Mezunu	20	12
Üniversite Mezunu	8	5
Toplam	172	100

▪ **Sektörel Dağılım**

Sektör	Kadın (%)	Erkek (%)	Sektör Yüzdesi
İmalat Sanayi	29	16	19
Toptan ve Perakende Ticaret, Oteller ve Lokantalar	0	14	11
Taşıma, Depolama ve Haberleşme	0	8	6
Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetler	23	32	30
İnformel	18	5	7
Emekli	7	15	14
İş Arayıp İşsiz	23	10	13
Toplam	100	100	100

▪ **Gelir Durumu**

Gelir (Milyon TL)	Sayı	Yüzde
0-100	3	6
101-200	3	6
201-400	20	37
401-600	8	15
601-800	5	9
801 ve üzeri	7	12
Cevap yok	8	15
Toplam	54	100

▪ **Araç Sahipliliği**

Araç Türü	Sayı	Yüzde
Otomobil	8	15
Minibüs	1	2
Kamyon	2	4
Yok	43	79
Toplam Hanehalkı Sayısı	54	100

▪ **Hanehalkı Üyelerinin Çalıştığı Yer**

Bölge	Sayı	Yüzde
Kağıthane İçi	35	57
Kağıthane Dışı	26	43
Toplam	61	100

▪ **Arazinin Eğimli Olmasının Hanehalkının Yaşamına Olan En Önemli Etkisi**

Görüşler	Sayı	Yüzde
Kışın Karlanma ve Buzlanma	26	48
Araçlar için Tehlikeli (kışın ve virajlarda)	5	9
Çocuklar için Tehlikeli (oyun ve okul)	5	9
Yürürken çok Yorucu Oluyor.	12	23
Diğer	1	2
Etkilemiyor	5	9
Toplam Hanehalkı Sayısı	54	100

▪ **Mahallede En Fazla Eksikliği Hissedilen Donatı**

Eksikliği Hissedilen Donatılar	Sayı	Yüzde
Park	14	26
Okul	3	6
Otopark	5	9
Pazar-Alışveriş Merkezi	7	13
Çöp Toplama Alanı	6	11
İhtiyaç Yok	19	35
Toplam Hanehalkı Sayısı	54	100

▪ **Öncelikli Ulaşım ve Altyapı Sorunu**

Sorunlar	Sayı	Yüzde
Yollar Bakımsız	10	19
Yollar Dar, Servis Sağlamıyor	6	11
Çöp Toplama Alanı Yok	6	11
Sokak Lambaları Yanmıyor	4	7
Otopark Yok	4	7
Yol Kazıları	1	2
Sorun Yok	23	43
Toplam Hanehalkı Sayısı	54	100

▪ **Alışverişin Nasıl Yapıldığı**

Alışverişin Nasıl Yapıldığı	Sayı	Yüzde
Yürüyerek	50	93
Araçla	4	7
Toplam Hanehalkı Sayısı	54	100

▪ **Taşınma İstekliliği ve Kullanıcı Memnuniyeti**

Taşınmak İsterse Nereye Gider	Sayı	Yüzde
Daha Tenha ve Sıkışık Olmayan Bir yere	12	22
Daha Temiz ve Bakımlı Yere	7	13
Sosyal Yapısı Daha İyi Olan Yere	4	7
Daha Az Kirası olan Yere	3	6
Ailesinin Yanına (memlekete)	8	15
Taşınmak İstemiyor, memnun.	14	26
Diğer	6	11
Toplam Hanehalkı Sayısı	54	100

▪ **Semtte ve Konutta Oturulan Süre**

Süre	Semtte	Yüzde	Konutta	Yüzde
0-5 yıl	16	30	16	30
6-10 yıl	6	11	14	26
11-15 yıl	4	7	11	20
16-20 yıl	6	11	7	13
21-25 yıl	5	9	1	2
26-30 yıl	9	17	3	6
31 ve üzeri yıllar	8	15	2	4
Toplam	54	100	54	100

▪ **Çalışma Alanındaki Konutların Yaşı**

Konutun Yaşı	Sayı	Yüzde
0-5 yıl	5	9
6-10 yıl	13	24
11-15 yıl	7	13
16-20 yıl	16	30
21-25 yıl	4	7
26-30 yıl	7	13
31 ve üzeri yıllar	2	4
Toplam	54	100

▪ **Daha Önce Hanehalkının Oturduğu Yer**

Bölge	Sayı	Yüzde
İstanbul Dışı	22	41
Kağıthane	18	33
Kağıthane Dışında Bir Semt	14	26
Toplam	54	100

▪ **Hanehalkının Son Oturduğu Konutun Türü**

Konut Türü	Sayı	Yüzde
Gecekondu	23	43
Apartman	17	31
Müstakil Ev	14	26
Toplam	54	100

▪ **Hanehalkının En Son Kaldığı Yerde Süre**

Süre	Sayı	Yüzde
0-5 yıl	19	35
6-10 yıl	8	15
11-15 yıl	4	7
16-20 yıl	6	11
21-25 yıl	5	9
26 ve üzeri yıllar	12	22
Toplam	54	100

▪ **Hanehalkının Mahalleyi Seçme Nedeni**

Gerekçe	Sayı	Yüzde
İşe Yakın	18	33
Fiyatı Düşük	21	39
Aileye Yakın	12	22
Aileye Ait	3	6
Toplam	54	100

▪ **Hanehalkı Reisinin ve Ailesinin Başka Konutu Olup Olmadığı**

Yanıt	Sayı	Yüzde
Evet	13	24
Hayır	41	76
Toplam	54	100

▪ **Eve Taşındıktan Sonra Masraf/Değişiklik/Tamamlama Yapılıp Yapılmadığı**

Tamamlama ve Masraf Yapıldı mı	Sayı	Yüzde
Evet (İç Tadilat-Tasarım-Dekorasyon)	22	41
Hayır	32	59
Toplam	54	100

▪ **Eve Taşındıktan Sonra Yapılan Masrafın Konut Maliyetine Oranı**

Eve Yapılan Masrafın Evin Satış Fiyatına Oranı	Sayı	Yüzde
%25	0	0
%50	1	14
%100	3	43
%250	3	43
Toplam	7	100

▪ **Konut Edinme Süreci**

Konut Edinme Süreci	Sayı	Yüzde
Kiracılar	18	33
İlk Gecekonducular	23	43
Sonradan Konut Satın alanlar	6	11
İlk Gecekonducudan Arsayı / Konutu Alanlar	7	13
Toplam	54	100

▪ **Konutu Nasıl Yaptığı**

Konutu Nasıl Yaptığı	Sayı	Yüzde
Kendileri veya Akrabaları ile Birlikte	20	69
Kat Karşılığında Bir Müteahhitle	5	17
Ücret Karşılığında Bir Müteahhitle	4	14
Toplam	29	100

▪ **Mülkiyet Durumu**

Mülkiyet Durumu	Sayı	Yüzde
Kiracı	18	33
Mal Sahibi	32	60
Aile Yanında Kalan	4	7
Toplam	54	100

▪ **Kira Değerleri**

Kira Değerleri	Sayı	Yüzde
0-100 milyon	2	12
101-150 milyon	8	44
151-200 milyon	8	44
200 milyon ve üzeri	0	0
Toplam Kiracı Sayısı	18	100

▪ **Kiranın Aylık Gelire Oranı**

Kiranın Aylık Gelire Oranı	Sayı	Yüzde
0.50'den fazla	6	33
0.50-0.31	5	28
0.30-0.26	1	6
0.25 ve aşağısı	6	33
Toplam	18	100

▪ **Sonradan Ev Sahibi Olanların Aldıkları Konutun Maliyetinin Yıllık Gelirlerine Oranı**

Evin Maliyetinin Yıllık Gelire Oranı	Sayı	Yüzde
0 - 0,5	1	25
0,6 - 1	0	0
1,1 - 1,5	1	25
1,6 - 2	1	25
2 - Üzeri	1	25
Toplam	4	100

▪ **Çalışma Alanındaki Kiracıların Karakteristiği**

Bireyler Arasındaki Bağ	Sayı	Yüzde
Akraba Olanlar	4	9
Aile Bireyi Olanlar	1	2
Akrabalık Bağı Olmayan/ Yabancı	25	53
Kiracısı Olmayan Apartman	17	36
Dönüşüm Geçirmiş Apartmanlarda Oturan Hanehalkları ile Yapılan Anket Toplamı	47	100

▪ **Çalışma Alanındaki Mal Sahiplerinin Karakteristiği**

Mal Sahipleri Arasındaki Bağ	Sayı	Yüzde
Akraba Olanlar	16	34
Aile Bireyi Olanlar	20	43
Akrabalık Bağı Olmayan/ Yabancı	11	23
Dönüşüm Geçirmiş Apartmanlarda Oturan Hanehalkları ile Yapılan Anket Toplamı	47	100

▪ **Mahallede Bulunan Sakinler Arasında Akrabalık Durumu**

Akraba Komşu Var mı	Sayı	Yüzde
Var	31	57
Yok	23	43
Toplam	54	100

EK D.5. ALAN ÇALIŞMASINDA KULLANILAN ANKET SORULARI ÖRNEĞİ

Anket No	
Tarih	
İlçe	
Semt/Mahalle	
Sokak/No	

■ Hanehalkı ile İlgili Sorular

Aile Bireyleri	Doğum Yeri	Cinsiyet	Yaş	Medeni Hal	Eğitim Durumu	Meslek	Çalıştığı Kurum	Bağlı Olduğu Sosyal Güvenlik Kurumu			
								Emekli San.	SSK	Bağkur	Yok

1. Kaç yıldır burada oturuluyor? Semt (.....), Ev (.....).

2. Ev Sahibi (.....), Kiracı (.....), Aile Yanı/Akraba Yanı (.....).

3. Ev kimden satın alındı ya da kiralandı?

- a. Eski gecekondü sahibi (), b. Ailenin eski arsası/ilk gecekondücu ()
c. Akraba (), d. Yabancıdan/Emlakçıdan (), e. Kendisi buldu ().

4. Kiracı ise,

- a. Ne kadar kira ödeniyor?
b. Aylık gelir kiranın kaç katı?

5. Ev sahibi ise,

- a. Evin fiyatının yıllık gelirine oranı?.....
b. Arsanın ilk sahibi ise, konutun nasıl yapıldığı?

b.1. Kendileri (), b.2. Bir müteahhitle kat karşılığı ()

b.3. Bir müteahhitle para karşılığı (), b.4. Akrabalar ile birlikte ().

6. Binaya taşındıktan sonra değişiklik ya da tamamlama yapıldı mı? Evet(), Hayır().

- a. Ne tür değişiklik yapıldı?

b.Neleri tamamladınız? (mutfak, wc, banyo, duvar, sıva b.)

.....

7. Ev sahibi ise, Evi tamamlamak için yapılan maliyetin konutun satış fiyatına oranı?.....

8. Hanehalkı reisinin başka konutu var mı? Evet (), Hayır ().

a. Varsa nerede?, b. Mülkiyeti kime ait?.....

9. Hanehalkı reisinin ailesinin başka konutu var mı? Evet (), Hayır ().

a. Varsa nerede?, b. Mülkiyeti kime ait?.....

10. Daha önce oturulan semt?Oturulan süre?.....

11. Daha önce oturulan yerdeki konutun türü?

a.Gecekondu (), b. Müstakil ev (), c. Apartman (), d. Köy evi ().

12. Bu konut bölgesinin seçilme nedeni?

a. Aileye yakın (), b. Aileye ait (), c. İşe yakın (), d. Fiyatı düşük (),
e.Çocukların okuluna yakın (), f. Alışverişe yakın, g. Yeşili bol (),
h.Diğer.....

13. Taşınmak isterseniz, hangi bölgeyi neden seçerdiniz?

.....

14. Bina yaklaşık kaç yıllık?

15. İnşaat ruhsatının yaklaşık tarihi nedir?.....,oturma ruhsatı var mı?.....

16. Sahip olduğunuz araç var mı?

17. Alışverişin nereden nasıl yapıldığı?.....

18. Hanehalkının ortalama geliri?

19. Arazinin eğimli olmasının yaşantıyı nasıl etkilemektedir?.....

20. Mahallede eksikliği hissedilen donatılar, konular?.....

21. Ulaşım ve Altyapı Sorunları var mı?, varsa neler?.....

22. Akraba komşularınız var mı? Evet (), Hayır ().

23. Aynı binada akrabalarınız var mı? Evet (), Hayır ().

24. Aynı binada kiracı/mal sahibi oranı nedir?.....

25. Kiracılar kimler?

a.Aile bireyleri (), b.Akraba (), c.Yabancı ().

26. Mal sahipleri kimler?

a.Aile bireyleri (), b.Akraba (), c.Yabancı ().

▪ **Konut ile ilgili bilgiler**

27. Konutun türü? Gecekondu (), Apartman (), Bahçeli ev ()

28. Konutun yapım yılı?.....

29. Oda sayısı?

EK D.6. ALAN ARAŞTIRMASINDA KULLANILAN BİNA TESPİT FORMU ÖRNEĞİ

BİNA DURUMU	Bina Kodu					
	Zemin Kat Kullanımı					
	Üst Kat Kullanımı					
	Kat Adedi					
	Zemin Altı Kat Adedi					
	Eğimden Kazanılan Kat Adedi					
	Toplam Daire Sayısı					
	Dolu Daire Sayısı					
	Malzeme Kalitesi Düşük, Beton Üzerinde Pütürlenmeler Var.					
	Kolon Kiriş Dengesi Bozulmuş, Eklentiler Olmuş					
	Tamamlanmış Yapılar					
	Cephesi Sıvasız Yapılar					
	Cephe Kaplaması Olmayan Yapılar					
	Çatı Kaplaması Çok Kötü Olan Yada Çatı Kaplaması Olmayan Yapılar					
	Filiz Bırakmış Yapılar					
İnşaat Halindeki Yapılar						
Notlar						

ÖZGEÇMİŞ

İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü.

Tel: 0 212 293 13 00 – 2811, e-mail: terzifati@itu.edu.tr

Adres: İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, 80191 Taşkışla, Taksim-İstanbul.

Eğitim:

2001-2004- İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlaması ana Bilim Dalı, Şehir Planlama Programı.

2000-2001 İstanbul Teknik Üniversitesi, İngilizce Hazırlık Okulu.

1996-2000 Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü.

Mesleki Deneyim:

2001-2002 İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü.

Akademik Özgeçmiş:

2002- Araştırma Görevlisi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü.

Yayınlar:

Dökmeci V., Terzi F. (2003), "Turizm ve Şehirleşme", Prof. Dr. Yücel Ünal'a Armağan Kitabı, İTÜ Mimarlık Fakültesi, Taşkışla, İstanbul.

Mesleki Uygulamalar:

200-2002, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Pendik İlçesi, E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arasında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması.