

46 698

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TOPLU KONUT VE YAPI KOOPERATİFLERİNDE
HUKUKİ VE FİNANSAL PROBLEMLERİN İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Bahattin ASLAN
İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman :Doç. Dr. Ekrem MANİSALI

**YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
TANTASYON MERKEZİ**

HAZİRAN - 1995

ÖNSÖZ

Son yıllarda köylerden şehirlere, küçük şehirlerden büyük şehirlere göç başladıktan sonra konut ihtiyacı da büyük ölçüde artmıştır.

Konut açığını gidermek için Toplu Konut ve Yapı Kooperatifleri vasıtasıyla çok sayıda konut üretilmektedir. Bir çok aile bu vasıta ile, küçük tasarrufları neticesinde konut sahibi olmuştur.

Ancak, Toplu Konut ve Yapı Kooperatifleri, konut üretimi tatbikatlarında bazı sorunlar husule gelmiştir. Bu sorunların başında Toplu Konut ve Yapı Kooperatiflerinde hukuki ve finansal sorunlar gelmektedir. Bu sorunları araştırma ve incelemeyi konu edinmiş bulunmaktayım.

Araştırmam esnasında çalışmama ışık tutan, engin tecrübelerinden yararlandığım her türlü yardımlarını esirgemeyen değerli hocam Sayın Doç. Dr. Ekrem MANİSALI'ya

Ayrıca konuyla ilgili kaynak temininde yardımcı olan İ.T.Ü. İnşaat Fakültesi Yapı İşletmesi Anabilim Dalı Başkanı Sayın Prof. Dr. Doğan SORGUÇ'a ve Akın ERİŞKON'a

Teşekkür ve saygılarımı arz ederim.

Bahattin ASLAN

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ	I
İÇİNDEKİLER	II
ÖZ	V
ABSTRACT	VI
TABLolar	VII
ŞEKİLLER	IX
I. GİRİŞ	1
I. 1. Konut ve Tarihçesi	1
I. 2. Çağımızda Konut ve Hayat	2
I. 3. Amaca Göre Konut Çeşitleri	2
I. 4. Yapı Malzemelerine göre Ev Çeşitleri	3
I. 5. Dünya Kentleşme Eğilimleri	4
I. 5.1. Tanımlar	4
I. 5.2. 2025 Yılı için Kentsel Nüfus Kestirimleri	4
I. 6. Türkiyede Kentleşme ve Nüfus Değişimleri	7
I. 7. Gecekondular	11
I. 8. Yapı Kooperatifleri	13
I. 9. Konut Politikasına Genel Bakış	19
I. 10. İşlevleri Bakımdan Kooperatiflerin Sınıflandırılması	20
I. 10.1. Sürekli Olan Kooperatifler	21
I. 10.2. Sürekli Olmayan Kooperatifler	21
I. 10.3. Ticari Amaçlı Kooperatifler	21
I. 10.4. Hizmet Amaçlı Kooperatifler	21

I. 11.	Toplu Konut Yasaları.....	22
I. 12.	2985 Sayılı Toplu Konut Uygulama Yönetmeliği.....	25
I. 13.	Toplu Konut ile Ferdi Konut Arasındaki Farklar.....	29
I. 13.1.	Ekonomik Açıdan	29
I. 13.2.	Sosyal ve Kültürel Açıdan	30
I. 13.3.	Teknik Açıdan	30
I. 13.4.	Denetim ve Kontrol Açısından.....	30
II.	MATERYAL VE METOD	31
II.1.	Türkiye’de Konut Kesimindeki Arz Biçimleri	31
II.2.1	Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretimi	37
II.2.2.	Yapsatçıların Konut Üretimi	41
II.2.3.	Toplu Konut Şirketleri Eliyle Konut Üretimi	44
II.2.4.	Yapı Kooperatifleri Birlikleri-Yerel Yönetim Toplu Konut Üretimi.....	48
II.2.5.	Devletin Konut Üretimi	50
II.3.	Türkiye’de Konut Sektörü	52
II.3.1.	Türkiye’de Konut Sektöründeki Gelişmeler.....	52
II.3.2.	Türkiye’de Kooperatif Sektörünün Konut Sektöründeki Yeri.....	57
II.4.	Türkiye Finansmanı	62
II.4.1.	Konut Sektörünün Finansal Boyutları.....	65
II.4.2.	Darboğaz Yalnızca Finansman mı?.....	69
III.	BULGULAR.....	74
III.1.	Toplu Konut ve Yapı Kooperatiflerinde Karşılaşılan Hukuki Problemler	74
III.1.1.	Hukuki Problemler.....	74
III.1.1.1.	Ruhsat Aşamasındaki Sorunlar.....	74
III.1.1.2.	Kooperatiflerin Amacı ve İlkesi Konusunda Karşılaşılan Engeller	78
III.1.1.3.	Kooperatif Kurulması Safhasında Karşılaşılan Engeller.....	78
III.1.1.4.	İmar Planı Alanında Karşılaşılan Engeller.....	79
III.1.1.5.	Kadastral Uygulamalar Alanında Karşılaşılan Engeller.....	79
III.1.1.6.	Arsa Tahsisi Konusunda Karşılaşılan Engeller	80
III.1.1.7.	Tasarım Aşamasında Karşılaşılan Engeller	80

III.1.1.8. İnşaat Üretim Safhasında Karşılaşılan Engeller.....	80
III.1.1.9. Yönetim Alanında Karşılaşılan Engeller	80
III.1.1.10. Denetim Alanında Karşılaşılan Engeller	81
III.1.1.11. İşletme ve Bakım Safhasında Karşılaşılan Engeller	81
III.1.1.12. İskan Sonrası Safhasında Karşılaşılan Engeller	82
III.1.2. Finansal Alandaki Sorunlar	82
III.1.2.1. Devletçe Sağlanan İmkanlar Alanındaki Problemler.....	83
III.1.2.2. Krediler Alanındaki Problemler.....	83
III.1.2.3. Bürokratik İşlemler Alanındaki Problemler.....	83
III.1.2.4. Ekonomik Alandaki Problemler.....	83
III.1.2.5. Yerel Yönetimlerde ve Arsa Temini Alanındaki Problemler	84
III.1.2.6. Kredi Fonları Alanındaki Problemler.....	84
III.1.2.7. Yönetim ve Denetim Alanındaki Problemler	84
III.1.2.8. İnşaat Alanındaki Problemler	84
III.1.2.9. Muhasebe ve Tahsilat Alanındaki Problemler	84
III.1.2.10. Kalite ve Kontrol Alanındaki Problemler	84
III.1.2.11. Sosyal Alandaki Problemler.....	85
IV. TARTIŞMA ve SONUÇ	85
V. ÖZET	86
V. SUMMARY	90
VI. KAYNAKLAR.....	92
VII. EKLER	94
VIII. ÖZGEÇMİŞ.....	95

ÖZ

TOPLU KONUT VE YAPI KOOPERATİFLERİNDE HUKUKİ VE FİNANSAL PROBLEMLERİN İNCELENMESİ

Türkiyede 1960 yılından bu yana konut açığımız olmakla beraber konut üretiminde de hayli mesafe kat edilmiştir. Fakat konut açığımız nüfus artışı ile paralel olarak artış göstermektedir. Köyden şehire ve küçük şehirden büyük şehirlere yapılan göçler neticesinde büyük çaplı konut açığı ve yerleşim sorunu meydana gelmiştir. Bu itibarla kiralık konutlar da yetersiz kalınca yeni konutlar konusu gündeme gelmiştir.

Yıllardan bu yana yapım hareketi başlamıştır. Hükümetin çıkarmış bulunduğu Toplu Konut Kanunları ile özellikle 1960 yılından bu güne kadar bir toplu konut hamlesi başlatılmıştır.

Bu süreler zarfında yapı kooperatifleri ve toplu konut üretimi uygulamasında bazı problem ve sorunları görülmüştür. Konuya bir çok açıdan baktığımızda finansal, ekonomik, teknik, sosyal, kültürel ve hukuki sorunlar olduğu görülmektedir. Bu sorunlardan ancak konumuzun içeriğini teşkil eden Toplu Konut ve Yapı Kooperatiflerinde Hukuki ve Finansal sorunlar ele alınmıştır. Konu ile ilgili görebildiğimiz kadar sorunlar ve öneriler maddeler halinde arz edilmiştir. Bu tesbit edilen önerilerle sorunların azalacağına inanmaktayım.

VI.ABSTRACT

STUDYING OF LEGAL AND FINANCIAL PROBLEMS IN MASS CONSTRUCTION OF HOUSING, AND BUILDING COOPERATIVES

Although there is a shortage in housing in Turkey, since 1960, rather a long distance has been covered in the production of housing as well. But our housing shortage shows increase in parallel with the increase in population. As a results of immigrations from village to city, and from small cities to big ones, a big scale of housing shortness, and also some settling problems have occurred.

On the other hand, when the buildings for hiring are started becoming insufficient, subject of constructing new buildings have reached a vital position.

From Years up to now, constructing applications have been continuing. Through the Mass Construction of Housing Laws passed by the Government, especially since 1960 up the present time, a Mass Construction of Housing attack has been started.

During these durations, in the applications of building cooperatives, and mass construction of housing some problems have been seen. When we look at the subject from the different point of view, financial, economical, technical, social, cultural and legal, many problems have been seen observed. From these problems "Legal, and Financial Problems of the Mass Construction of Housing, and Building Cooperatives" constituting the content of our Subject, has been studied. The Problems, and suggestions we can see in relation with the subject, are explained as articles. I believe that the problems shall be decreased by these suggestions determined.

TABLOLAR

	<u>Sayfa</u>
Tablo 1- Kentsel ve Kırsal Nüfus ve Artışlar	8
Tablo 2- Türkiye'nin Kentleşme Açısından Dünya Ülkeleri ile Karşılaştırılması	10
Tablo 3- Yıllara Göre Gecekondu Dağılımı	12
Tablo 4- Konut İhtiyaç Tahmini ve Üretimi	53
Tablo 5- Ortalama alan ve Maliyetlerine Göre Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Konut Birimleri	54
Tablo 6- 1987 Üretici Sabit Fiyatları ile İnşaat Sanayi ve Konut Sahipliğinin GSMH'daki payları ve gelişme hızları	57
Tablo 7- Toplu Konut Üretimine Sektörlere Göre Dağılımı	58
Tablo 8- Konut Üretimine Sektörlere Göre Dağılımı	59
Tablo 9- Kamu Özel ve Kooperatif kesimlerinin Ürettikleri Konutların Ortalama Alan Büyüklükleri	61
Tablo 10- Yapı Kooperatiflerince Yapılacak Yeni ve İlave Konutlar	61
Tablo 11- Konut Üretiminde Kooperatiflerin Payı	62
Tablo 12- Konut Sektörü Sabit Sermaye Yatırımları	63
Tablo 13- Konut Sektörü Sabit Sermaye Yatırımları	64
Tablo 14- Konut Sektörü Sabit Sermaye Yatırımları	65
Tablo 15- Konut Kredilerinin Özel Konut Yatırımları İçindeki Payı	66

Tablo 16- Konut Kredileri.....	67
Tablo 17- Toplu Konut ve Emlak Bankasının Konut Üretimleri ve Bu Kurumlarca Açılan Konut Kredileri.....	69
Tablo 18- Toplu Konut Fonundan Açılan Krediler ve İdareci Konut Üretiminde Kullanılan Kaynaklar.....	71
Tablo 19- Emlak Bankasınca Açılan Krediler ve Bankanın Konut Üretiminde Kullandığı Kaynaklar.....	72
Tablo 20- TKF'nun 1994 Yılı İtibariyle Aylara Göre Gelir ve Gider Dağılımı.....	72



ŞEKİLLER

	<u>Sayfa</u>
Şekil 1- Yapı Kooperatiflerinin Kuruluşu ve Aşamaları.....	14
Şekil 2- Bireysel Konut Üretimi.....	35
Şekil 3- Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretimi	38
Şekil 4- Yapsatçı Konut Üretimi	42
Şekil 5- Toplu Konut Şirketleri Üretimi.....	47
Şekil 6- Kooperatif Birlikleri ve Yerel Yönetim Toplu Konut Üretimi	49
Şekil 7- Yıllara Göre Açılan, Devam Eden ve Tamamlanan Konut Sayıları	55
Şekil 8- İnşaatı Devam Eden Konutların Yıllara Göre Dağılımı	56
Şekil 9- Türkiye'de Konut Üretiminde Sektör Payları	60
Şekil 10- Toplu Konut Fonu 1994 Yılı Gelir ve Giderleri	73

I. GİRİŞ

I.1. Konut ve Tarihçesi

Konut denilince aklımıza, evimiz, yuvamız gelir. İnsanların tabiat şartlarına karşı korunduğu, günlük hayat ve yaşamını idame ve ikame ettirdiği yere Konut denir.

Konut sadece insanlar için düşünülmez. Bir çok canlı varlıkların barınabilmeleri ve insanlar gibi tabiat şartlarından korunabilmeleri için barınak veya korunmaya ihtiyaçları vardır. Ancak biz daha ziyade insanların yaşamı ile ilgili olan konutun dünü ve bugününü inceleyeceğiz.

İnsanların varolması ile beraber barınak, korunma ihtiyacı doğmuştur. Bu bir ağacın boşluğu olabilir, bir kayanın ayrılmış boşluğu veya bir çukur olabilir veya biraz daha geliştirilerek mağara veya taşların üstüste konularak basit iki duvarın köşesi olabilir. Ağaçlardan yapılmış basit bir evcik olabilir.

İlkel yaşamdan bugüne değin görülüyor ki konut veya mekan insanlığın varlığı ile başlamış çeşitli değişimlerle günümüze kadar gelmiştir. İşte biz bugünün şartlarında insanlar nasıl konut sahibi olabilir diye düşünüyoruz. Toplu konut ve yapı kooperatifleri, finans durumu, teknik şartlar, hukuki durumları, kültürel ve sosyal durumlarını enine boyuna inceleyeceğiz.

1.2. Çağımızda Konut ve Hayat

Çağımızın insanı medeniyetin ilerlemesi ile birlikte ikamet ettikleri mekanlarında, yeni yeni anlayış ve değişimler getirmiştir.

İnsanoğlu bir odalı yerde yaşarken bir gün gelmiş ailenin her ferdine bir oda tahsis edilmiştir. Ancak bu birazda az gelişmiş ülkelere çok gelişmiş ülkelere göre değiştiği gibi, birazda iktisadi gelişmenin büyük rol oynadığı bir gerçektir.

Aynı milletin bir yerinde halâ tek odalı evlerde bir aile ikamet ederken bir başka yerinde daha geniş alanlarda bir kaç odalı bahçeli gibi konutlarda yaşadığı görülmektedir. Bunların dışında göçebe hayatı yaşayan, çadırlarda yaşamını sürdüren insanlarımız da vardır. Ayrıca amaçlarına görede yapı konutları bir kaç çeşitleri vardır.

1.3. Amaca Göre Konut Çeşitleri

Konut denilince sadece insanın ikâmet ettiği konut akla gelir. Oysa günümüzde artık bir kaç çeşit konut vardır. Amaca göre konut, ikâmet ettiği konuttan farklıdır. Bu da kendi aralarında aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

- Dağ evi
- Bağ Evi
- Kayak Evi
- Kır Evi
- Yazlık
- Kışlık
- Oteller
- Lojmanlar

- Pansiyonlar
- Resmi Binalar
- Resmi Konuk Evleri
- Köşkler
- Çok Özel Villalar
- Şatolar
- İbadet Evleri gibi başka isimlerle de ifade edilen evler

1.4. Yapı Malzemelerine Göre Ev Çeşitleri

Bunları yapı malzemeleri bakımından da ayırmak mümkündür:

- Ahşap Evler
- Kerpiç Evler (Toprak)
- Taş+Toprak Evler
- Taş Çimento veya Horasan Evler
- Taş Yığma
- Tuğla Yığma
- Pirket Yığma
- Betonarme Karkas
- Çelik Yapılar
- Prefabrik evler

1.5. Dünya Kentleşme Eğilimleri

1.5.1. Tanımlar (18)

Kentleşme Düzeyi: Bir ülkede kentsel alanlarda yaşayan nüfusun toplam nüfusa oranıdır. Burada kent ve kentsel alan tanımı ülkelerin kendi ölçütlerine göre belirlenir.

Kentleşme Oranı: Ülke nüfusunun artış oranı ile kentsel nüfusun artış oranı arasındaki farktır. Eğer bir ülkede kentsel alanlarda nüfusun artış oranı toplam nüfusun artış oranından yüksek ise kentleşme oranı pozitifdir ve ülkenin kentleşme düzeyi yükselmektedir. Kent nüfusunun artış oranı toplam nüfusun artış oranından düşükse kentleşme oranı negatiftir.

1.5.2. 2025 Yılı için Kentsel Nüfus Kestirimleri (18)

Birleşmiş Milletler tahminleri, 1990'ların ortasında dünya nüfusunun %43'ünün (2.3 milyar) kentsel alanlarda yaşadığını göstermektedir. Tahminlere göre kentsel nüfusun kırsal nüfusa göre 2.5 kat hızla büyümesi nedeniyle, kentleşme düzeyi 2005 yılında %50'yi geçecek ve dünya nüfusunun beşte üçü kentsel alanlarda yaşayacaktır. Bu tarihte kentsel nüfus yaklaşık 5.2 milyar olacak, bunun %77'si gelişmekte olan ülkelerde yaşayacaktır.

Sadece 20 yıl önce, dünya kentsel nüfusunun yarısından fazlası gelişmiş ülkelerde yaşıyordu. Bu denge 1975 yılında gelişmekte olan ülkelerde köylerden kentlere olan göç hareketi ile ortaya çıkan hızlı nüfus artışına bağlı olarak bozulmuştur. 1990 yılında dünyadaki kentsel nüfusun yarısından fazlası (%61) gelişmekte olan ülkelerde yaşıyordu. 2025 yılında gelişmekte olan ülkelerin , gelişmiş ülkelere kıyasla yaklaşık 4 katı kent nüfusuna sahip olacağı tahmin edilmektedir.

1990 yılında Latin Amerika'da 441 milyon nüfusun %72'si kentlerde yaşıyordu. 2025'de Latin Amerikada Asya'dan sonra kentli sayısının en fazla olduğu ikinci bölge olacaktır. Bununla birlikte 2025 yılında Latin Amerika nüfusunun %84'ünün kentli olmasına rağmen Afrika'dan daha az kent nüfusuna sahip olacaktır.

Latin Amerika'nın tersine 1990 yılında Afrika nüfusunun üçte biri kentlerde yaşıyordu. Afrika'da en çok kentleşmiş bölgeler Güney Afrika (%46) ve Kuzey Afrika (%44)'dir. Batı ve Orta Afrika'da kentleşme oranı sırasıyla %33 ve %32'dir. Bununla beraber Doğu Afrika nüfusunun sadece %19'u kentsel alanlarda yaşamaktadır.. Bu sıra ve düzenin 2025 yılına kadar korunacağı, kentleşme düzeyinin Doğu Afrika'da %41'e, Güney Afrika'da %66'ya ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Afrikanın kentsel nüfusu 1970 yılında 83 milyon iken, 1990 yılında 206 milyona yükselmiştir. 2005 yılı için yapılan kestirimlerde Afrika'da kentsel nüfusun 400 milyon olacağı tahmin edilmektedir. Daha ileriki yıllarda kentsel nüfus iki katına çıkarak 2025 yılında 857 milyona ulaşacaktır.

2000 yılında Nijerya'nın Lagos kenti dünyanın en büyük on kenti içinde yer alan ilk Afrika kenti olacaktır.

1970 yılında Asya'da (Japonya'nın dışında) 408 milyon nüfus kentlerde yaşıyordu. 1990 yılında bu rakam 897 milyonla iki katına çıktı ve 2025 yılında 2.5 milyarın üstüne çıkması bekleniyor.

1990 yılında dünyanın en büyük 10 kentinin 4'ü Asya'da bulunuyordu: Tokyo, Şangay, Bombay ve Seul. Kestirimler ileriki yıllarda Pekin, Cakarta, Dakka'nın listeye gireceğini ve bu rakamın 2000 yılında beşe, 2010 yılında ise altıya çıkacağını göstermektedir.

Yüksek kentleşme düzeyi gelişmiş bölgelere özgü bir karakteristiktir. Avustralya, Yeni Zelanda, Kuzey ve Batı Avrupa %80 ve üzerinde bir kentleşme düzeyine sahiptir. Güney Avrupa, Doğu Avrupa ve eski Sovyetler Birliği daha az kentleşmiştir. Kentleşme düzeyi Güney Avrupa'da %66 iken, Doğu Avrupa ve eski Sovyetler Birliği'nde sırasıyla %63 ve %66'dır.

Avrupa'da hiçbir kent 10 milyon ve üzerine çıkamamıştır ve 2010 yılında da bu rakamlara ulaşması beklenmemektedir (18).

Geçen yirmi yıl içinde birçok gelişmiş ülkede yeni bir göç şekli ortaya çıkmıştır; büyük metropoliten alanlardaki büyüme azalmış ve insanlar daha küçük ölçekli kentsel alanlara ya da kırsal olarak tanımlanabilecek alanlara taşınmaya başlamışlardır. İlk önce 1970'lerin ortalarında Amerika Birleşik Devletleri'nde daha sonra Kanada'da gözlenen "karşı-şehirleşme" eğilimi 1980'ler boyunca daha gelişmiş ülkelere özellikle Avrupa kentlerine ve Avustralya, Yeni Zelanda ve Japonya'ya sıçramıştır. Örneğin 1970 ile 1975 arasındaki dönemde Amerika Birleşik Devletleri'nde, kentleşme hızı yalnızca %0.1 idi. 1975-80 dönemi hızları biraz daha fazlaydı. Sonuç olarak, 1970'ler boyunca Birleşik Devletler'de %74, Kanada'da %76 olan kentleşme düzeyi hemen hemen durağandı.

Dünyadaki en büyük kentsel yığılma Tokyo'da devam etmektedir. Tokyo bu açıdan 1970'den bu yana ilk sırada yer almıştır ve 2010 yılına kadar olan her on yıllık dönemde bu durumunu devam ettireceği tahmin edilmektedir. New York 1960 yılında ilk sırada iken 1970 yılında ikinci ve 1990 yılında üçüncü sıraya düşmüştür. Gelecek iki on yıllık dönemde bu düşüşün devam etmesi beklenmektedir.

Tokyo ve New York'un yanısıra 1990 yılında dünyanın en büyük 10 kenti arasında Asya'da Şangay, Bombay ve Seul; Latin Amerika'da, Sao Paulo, Buenos Aires ve Rio de Jenairo ve Kuzey Amerika'da Los Angeles bulunmaktadır. Bu kentlerin nüfusları Tokyo'nun 25 milyonluk nüfusu ile Rio'nun 10.9 milyon nüfusu arasında değişmektedir.

Pekin, Lagos ve Cakarta 2000 yılında Buenos Aires, Seul ve Rio de Janeiro'nun yerlerini alarak dünyanın en büyük on kenti arasına gireceklerdir. Dakka'nın (Bangladeş), 2010 yılında Los Angeles'ın yerinde listede ilk defa görüleceği tahmin edilmektedir.

2010 yılında gelişmiş ülkelerden yalnızca ikisinin en büyük on kentin bulunduğu listede kalacağı tahmin edilmektedir; Tokyo ve New York. Ve gelişmiş bir ülkeden yalnızca tek bir kent ikincisi en büyük onluk listede yer alacaktır; Los Angeles. Başka bir deyişle 2010 yılı için tahmin edilen en büyük 20 kentin sadece üçü gelişmiş ülkelerde olacaktır.

2010 yılında 21'nin gelişmekte olan ülkelerde olduğu 26 büyük kentin sadece üçü gelişmiş ülkelerden yalnızca ikisinin en büyük on kentin bulunduğu listede kalacağı tahmin edilmektedir; Tokyo ve New York. Ve gelişmiş bir ülkeden yalnızca tek bir kent ikinci en büyük onluk listede yer alacaktır.; Los Angeles. Başka bir deyişle 2010 yılı için tahmin edilen en büyük 20 kentin sadece üçü gelişmiş ülkelerde olacaktır.

2010 yılında 21'nin gelişmekte olan ülkelerde olduğu 26 büyük kentin 10 milyon ve üzerinde nüfusa sahip olacağı beklenmektedir. Asya 14 büyük kentin merkezi olurken, Latin Amerika'da 5 ve Afrika'da 10 milyon ve üzerinde nüfusa sahip olacaktır.

Dünyada 5-10 milyon nüfuslu kentlerin sayısı 1970 yılında 18'den 1990 yılında 22'ye çıkmıştır. Kestirimler bu sayının 2010 yılında 33'e çıkacağını tahmin etmektedir (18).

I.6. Türkiyede Kentleşme ve Nüfus Değişimleri

Türkiye'de Cumhuriyet Döneminin başlangıcından 1950'li yıllara kadar geçen sürede, başkent Ankara dışında kalan kentlerimizde kentleşme hızı çok düşüktür. Türkiye'de ilk genel nüfus sayımının yapıldığı 1927 yılında kentsel nüfus ülke nüfusunun

%24'ünü oluştururken, 1950 yılına kadar sadece %1 oranında artarak %25'e yükselmiştir (Tablo 1).

1930 yıllar ülkemizde tarımda makineleşmenin, kentlerde sanayileşmenin ve bölgeler arası ulaşım olanaklarının artmasıyla kırdan kente göçün hızlandığı yıllardır. 1955 yılına kadar Türkiye'de kentsel nüfus artış oranı, genel nüfus artış oranının biraz üstünde iken, 1955'ten 1995'e kadarki beş yıllık dönemlerin çoğunda kentsel nüfus, genel nüfus artışının iki katına yakın bir hızla artmıştır. Böylece 1950'de kentsel nüfus ülke genelinde %25 iken, 1995'e kadar yaklaşık 2.5 katına çıkarak %64'e yükselmiştir (Tablo 1)

Bu veriler, son 45 yılda kırdan kente göçün gittikçe artan oranda devam ettiğini ve 1923'te Ankara'nın başkent seçilmesiyle ilk kez bu kentte yaşanan hızlı kentleşme sürecinin, 1950'den sonra ülke genelinde yaygınlaştığını göstermektedir (Tablo 1)

Tablo 1: Kentsel ve kırsal nüfus ve artışlar (18)

Yıllar	Toplam Nüfus (000)	Türkiye Nüfus Artışı (%)	Kentsel Nüfus (000)	Kentsel Nüfus Oranı (%)	Kentsel Nüfus Artışı (%)	Kırsal Nüfus (000)	Kırsal Nüfus Oranı (%)	Kırsal Nüfus Artışı (%)
1927	13 648	-	3 306	24.22	-	10 342	75.78	-
1935	16 158	21.10	3 803	23.54	17.50	12 355	76.46	22.23
1940	17 821	19.59	4 346	24.39	26.70	13 475	75.61	17.34
1945	18 790	10.59	4 687	24.94	15.20	14 103	75.06	9.12
1950	20 947	21.73	5 244	25.03	22.47	15 703	74.97	21.49
1955	24 065	27.75	6 927	28.78	55.67	17 137	71.21	17.48
1965	27 755	28.53	8 860	31.92	49.21	18 895	68.08	19.53
1965	31 391	24.62	10 806	34.42	39.71	20 586	65.58	17.14
1970	35 605	25.19	12 691	38.45	47.33	21 914	61.55	12.51
1975	40 348	25.01	16 869	41.81	41.75	23 479	58.19	13.79
1980	44 737	20.65	19 645	43.91	30.47	25 092	56.09	13.29
1985	50 664	24.88	26 866	53.03	62.61	23 799	46.97	-10.58
1990	56 473	21.71	33 326	59.01	43.10	23 147	40.99	-5.56
1995	62 526	22.62	40 265	64.40	42.03	22 261	35.60	-

1970-1980 yılları arasında ekonominin krize girmesi, döviz kaynaklarının zayıflaması, enflasyon, kentlerdeki siyasi olaylar vb. nedenlerle kentlerde yaşamın zorlaşması, kırsal kente göçü azaltmış, kentleşme hızı %4.7'den %3'e düşmüştür. Türkiye'de en yüksek kentleşme hızının yaşandığı 1980-1985 dönemi sonunda kentleşme hızı %6.3'tür. Bu tarihten itibaren kentsel nüfusun ülke nüfusu içindeki payı artmakla birlikte, bu artış bir önceki döneme göre giderek azalan bir kentleşme hızı ile gerçekleşmiştir.

DPT tarafından hazırlanan "1995 Yılı Geçiş Programı"nda 1995 yılında kentsel nüfus oranı %60.9, kentleşme hızı %4.4 olarak tahmin edilmektedir. Bu çalışmada İstanbul, Ankara, İzmir, Adana nüfusunun yarısına yakını oluşturmasının dengesiz bir dikey dağılımı, yüksek nüfuslu ve ekonomik açıdan gelişmiş kentlerin daha çok ülkenin orta ve batı bölgelerinde yoğunlaşmış olmasının da dengesiz bir yatay dağılımı gösterdiği belirtilmektedir. Bu durum alternatif kentsel yerleşimlerin desteklenmesi ihtiyacının arttırmaktadır.

Dünyadaki çeşitli ülkelerin kentleşme hızlarını karşılaştırdığımız zaman, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, özellikle son çeyrek yüzyılda kentlere olan göç hareketi ile birlikte hızlı bir kentleşme süreci yaşandığı görülmektedir.

Tablo 2'deki verilere göre 1970 yılında Türkiye nüfusunun %38'i kentlerde yaşarken, 1992'de %64'ü kentlerde yaşamaktadır. Oysa yüksek gelirli ülkelerde 1970 yılında kentsel nüfus oranı %64 ile %89 arasında değişirken, 1992 yılında %70 ile %89 arasında değişmektedir. Açıkça görülmektedir ki, kentsel nüfus gelişmiş ülkelerde son 20 yıldır %0.1 ile %2 arasında değişen oranlarda ve çok düşük bir hızla artarken, Türkiye'de 1970 yılında %4.7 olan kentsel nüfus artışı 1992'de %5.6'ya yükselmiştir. (Tablo 2).

Nitekim, Birleşmiş Milletler tarafından yayınlanan Dünya Kentleşme Tahminlerine göre, sadece 20 yıl önce, dünya kentsel nüfusunun yarısından fazlası gelişmiş ülkelerde yaşarken 1990'ların ortasında dünya nüfusunun %43'ü (2.3 milyar) kentsel alanlarda, kentsel nüfusun %61'i ise gelişmekte olan ülkelerde yaşamaktadır (18).

Tablo 2: Türkiye'nin kentleşme açısından dünya ülkeleri ile karşılaştırılması (18)

ÜLKELER	KENT NÜFUSU				Büyük kentlerde Nüfus Oranı (%)		Nüfusu 1 Milyon ve daha fazla olan kentlerde nüfus oranı (%)			
	Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%)		Ortalama Yıllık Artış Oranı (%)		Kent	Toplam	Kent		Toplam	
	1970	1992	1970-1980	1980-1992			1970	1992	1970	1992
Düşük Gelirli Ülkeler						1				
Hindistan	20	26	3.9	3.1	4		32	34	6	9
Pakistan	25	33	4.4	4.5	1	0	49	53	12	17
Çin	18	27	2.7	4.3	4	1	48	35	8	9
Mısır	42	44	2.5	2.5	39	17	53	52	22	23
Düşük -Orta Gelirli Ülkeler										
Romanya	42	55	2.6	1.2	18	9	20	18	8	10
Bulgaristan	52	69	2.1	0.7	20	20	20	24	10	16
Türkiye	38	64	3.7	5.6	8	37	37	33	14	20
İran	42	58	5.0	5.0	21	43	43	41	18	23
Suriye	44	51	4.1	4.1	34	60	60	56	26	28
Orta Gelirli Ülkeler										
Brezilya	56	77	4.1	3.3	2	2	49	51	27	38
Yunanistan	53	64	1.9	1.3	55	34	55	55	29	34
Portekiz	26	35	2.6	1.4	48	16	49	49	12	17
Suudi Arabistan	49	78	8.3	6.5	16	12	28	28	13	22
Yüksek Gelirli Ülkeler										
İspanya	66	79	2.0	1.1	17	13	27	29	18	23
İngiltere	89	89	0.1	0.3	14	3	31	26	27	23
İtalya	64	70	0.9	0.6	8	5	43	36	27	25
Hollanda	86	89	1.1	0.6	8	7	19	16	16	14
Fransa	71	73	0.9	0.4	21	15	30	29	21	21
Japonya	71	77	1.8	0.7	19	15	43	47	30	37

1.7. Gecekondu

Gecekondu: Mülkiyeti Devlete veya kendisine ait olup belediyeden ruhsat almadan bir parsel ve arazi üzerinde fen ve sanat kurallarına uymadan yapılan plansız konuta denilir. Yapılan istatistiki bilgilere göre Türkiye nüfusunun yaklaşık olarak %16 'sının gecekonduya yaşadığı bilinmektedir. Mesken Genel Müdürlüğü, İl ve İlçe belediyeleri gecekondu ıslah planları ve gecekondu önleme bölgesi gibi toplu ıslahat çalışmalarla gecekonduyunun önüne geçmeye çalışmaktadırlar.

1960 yılı için Türkiye'de 3.145 000 konutun mevcut olduğunu öğrenmiş bulunmaktayız. Demekki 1960 yılında aile başına 0.7 konut düşmektedir. Bu rakam bize Türkiye'de konut açığı hakkında bir fikir vermektedir. 1960 yılından sonra Türkiye'de yeni bir sektör yani konut sektörü oluşmuştur. Bunun uygulamalarını Toplu Konut ve Yapı Kooperatiflerinin verdiği başarılı çalışmalarla görmekteyiz.

1966 yıllarında 425. 000 kadar gecekonduyunun bulunduğu tahmin edilmektedir. Bir gecekonduya bir aile yaşadığına göre yani ($A_{\text{ç}}$) çekirdek aile 5 kişi kabul edilirse 2.125.000 vatandaşın gecekonduya yaşadığı anlaşılmaktadır. Alınan bilgilere göre Türkiye nüfusunun %7.45'i , şehirlerdeki nüfusun %21.63'ü gecekonduya yaşamaktadır.

Türkiye nüfusu her sene belli oranda artarken, buna paralel olarak gecekonduların sayısı da artmaktadır. Örneğin 2000'li yıllarda Türkiye'nin nüfusu 100.000 000 milyona ulaştığında ortalama olarak %10 gecekondu olacağını düşünürsek, ne kadar ailenin gecekonduya yaşayacağını hesaplayalım.

$K_{s,y}$ = Yıllık konut sayısı

N_t = Toplan nüfus

l = Nüfusumuzun %n orandaki gecekondu sayısı

$A_{\text{ç}}$ = Çekirdek aile (5 kişi)

$K_{s,y} = (N_t \cdot l) / A_{\text{ç}}$

$K_{s,y} = (N_t \cdot \%n) / A_{\text{ç}}$

$$K_{s,y} = (100.000000. \%10) / 5 = 2.000 000 \text{ Aile Gecekondu} \text{ da yaşıyor}$$

Tablo 3: Yıllara göre gecekondu dağılımı

YILLAR	GECEKONDU	GECEKONDU NÜFUSU	KENTSEL NÜFUSTAKİ PAYI
1948	25000	125000	%2.3
1955	50000	250000	%4.7
1960	240000	1.200000	%16.4
1965	430000	2.150000	%22.9
1970	600000	3000000	%23.6
1980	1.150000	5750000	%26.1
1983	1.500000	7.500000	%30.2
1990	1.750000	8.750000	%33.9
1995	2.058000	10.292000	%39.8

Türkiye’de köylerden şehire doğru olan göçlerin yıllar geçtikçe artması bu nisbetlerin zamanla daha da yükselmesine sebep olacak konut problemleri çıkaracaktır. Bu büyük problemin halli için Beş yıllık kalkınma planında ve plan gereğince gerçekleştirilecek olan yıllık programlarda çeşitli tedbirler ön görülmüştür.

1963 yılından bu yana gecekonduların yoğun olduğu şehirlerde, gecekondu bölgelerini islah etmek ve yeni gecekonduların yapımını önlemek amacı ile çeşitli çalışmalara girişilmiş ve uygulamada bulunulmuştur. 1963 yılından bugüne kadar gecekondu bölgelerinde yapılan uygulamalar için bütçelerden toplam olarak 105.166.000 TL. (1963 yılına göre) ödenek alınmış olup, bu ödeneklerle gecekondu kuruluşlarının yoğun olduğu illerde amme tesislerinin yapımı ve halk inşaatı önleme bölgelerinin kurulması gibi işler gerçekleştirilmiştir (7).

Konutu olmayanların yanına birde gecekondu hadisesini de eklemek gerekirse problemin ne denli büyük olduğu gerçeği ortaya çıkar. Tablo 3’de yıllara göre gecekondu dağılımı görülmektedir.

Toplu konut yapılan bölgelerde bu hadisenin azaldığı ve gecekonduya rağbet edilmediği görülmektedir. Ayrıca toplu konut mevcut gecekonduları da birleştirerek (Tevhid ederek) blok usulü bina yapmaktadır. Gecekondu maliyetinden daha iktisatlı daire sahibi olma imkanlarına kavuşulmaktadır.

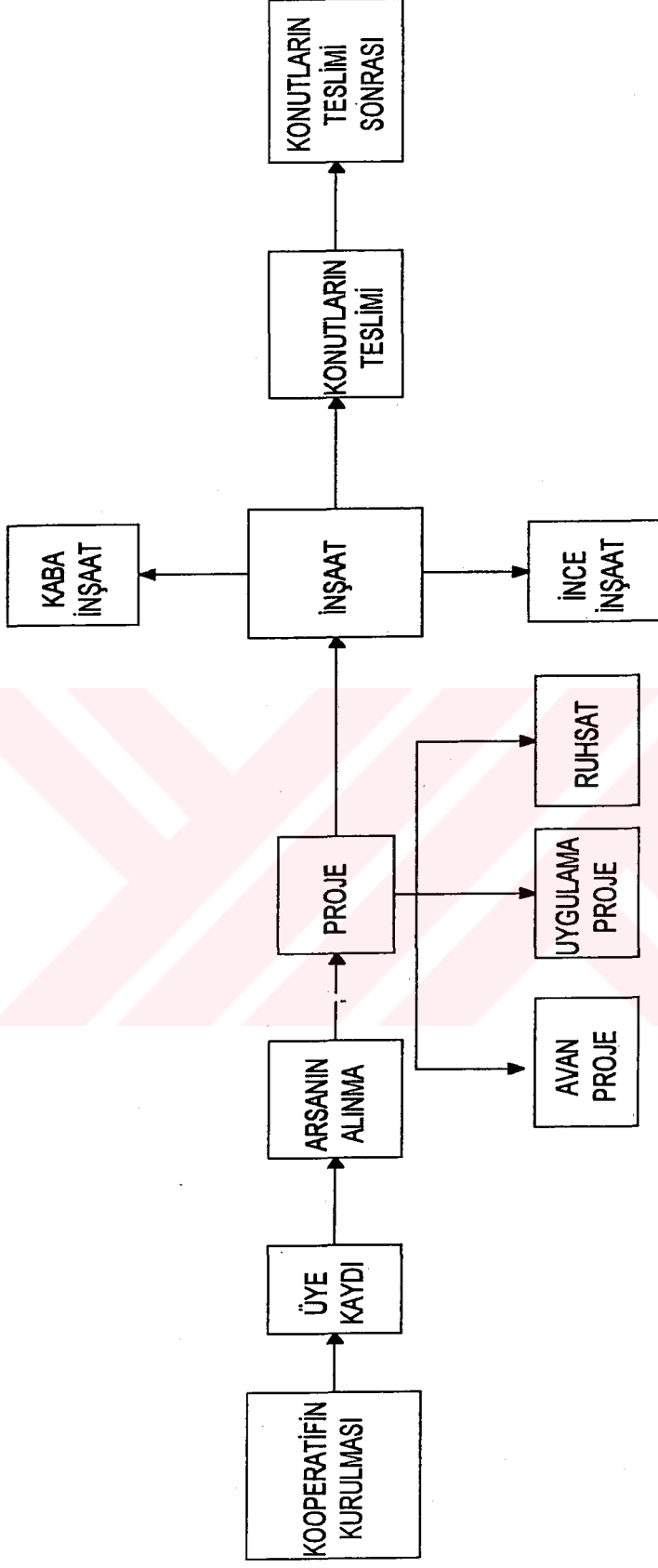
1.8. Yapı Kooperatifleri (2)

Yapı kooperatiflerini kuruluşu; hazırlık, izin, tescil ve ilan işleri ve işlemlerinin yapılması açısından kısaca gözden geçirelim.

A-Hazırlık işlemleri: Yapı kooperatiflerinin kuruluşu sırasında yerine getirilmesi gereken hazırlık işlemleri şunlardır.

- 1- En az 7 kişi bir araya gelerek kooperatifin kuruluşunu kararlaştırılır (Bunlara kurucu ortak denir)
- 2- Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan örnek anasözleşmeden 10 adet temin edilerek ilgili bölümleri yazılarak tamamlanır.
- 3- Ana sözleşmenin bütün sayfaları kurucu ortaklar tarafından imzalanır. Sonra Notere tasdik edilir.(Bu işlemler için kurucuların nüfus kimlik belgeleri ile notere gitmeleri gerekir)
- 4- Kooperatifin kurucu ortaklarının taahhüt etmiş oldukları sermayenin 1/4 'ü Ulusal bir bankaya yatırılır (Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü adına bloke ettirilerek bloke makbuzu alınır).
- 5- Kurucu üyelerin nüfus cüzdanı suretleri ve ikametgâh belgeleri hazırlatılır.
- 6- F O 1 formu hazırlanır (F O 1. Bilgi formu düzenleme klavuzu)

B-İzin Safhası: İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüklerine bir dilekçe ile gerekli belgeler eklenerek müracaat edilir. Müdürlük, incelemeleri yaparak kooperatifin kuruluşuna izin verir.



Şekil 1: Bir Yapı kooperatifinin kuruluşu ve aşamaları

C- Tescil ve İlan: Tescil için aşağıdaki işlemler yapılır.

- 1- Ana sözleşme çıkartılarak notere onaylatılır.
- 2- Kooperatifin merkezinin bulunduğu ilçe belediyesinden “Ticari İkametgâh Belgesi” alınır.
- 3- Yönetim Kurulu karar defteri notere tasdik ettirildikten sonra;
 - a) Yönetim Kurulu görev bölümü kararı
 - b) Temsil ve yetki kararı
 - c) Yönetim Kurulu üyelerinin imza beyannameleri yazılarak bu karar 3 er suret olarak notere onaylatılır.
- 4- Kooperatife ait mühür ve kaşeler hazırlatılır.

Yukarıda yazılı belgeler bir dilekçe ile Ticari Sicil Müdürlüğüne müracaatla tescil istenir. Tescilden sonra Ticaret Odasına kayıt edilen kuruluş ilan edilir. Kooperatif Ticaret siciline tescil edilerek TÜZEL KİŞİLİK kazanır, tescil tarihine kadar sorumluluk kurulu ortaklara aittir (1).

D-Tescil ve ilandan sonra yapılacak işlemler:

- 1- Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğüne bir adet ana sözleşme ile birlikte kuruluşun ilanını taşıyan Ticaret Sicil gazetesi bildirilerek kuruluş işlemlerinin tamamlandığı belirtilir.
- 2- 1. maddede Sanayi ve Ticaret Müdürlüğüne gönderilen anasözleşme ve Ticaret Sicil gazetesinin dilekçesinin ayrıca bir de bloke sermayenin para dekontu eklenerek bloke sermayenin çözümü istenir.
- 3- Kuruluşun ilanı ile ilgili belge Ticaret Sicil gazetesine götürülerek kooperatif dosyasına konulur.

- 4- Temsil ve ilzam kararının ilanını belirten Ticaret Sicil Gazetesi notere götürülerek imza sirküleri hazırlanır.
- 5- Kooperatifin defter v.s. notere tasdik ettirilir.
- 6- Muhasebe fişleri ve gerekli belgeler tasdik ettirilir.
- 7- Personel çalıştırılıyorsa personelin sigorta kaydı yaptırılır.
- 8- Personelin Bölge Çalışma Müdürlüğüne kaydı yaptırılarak, işyeri nosu alınır.
- 9- Kooperatifin ünvanı aynı tabelaya yazılarak kapıya asılır.
- 10- Kooperatifin tam ünvanını belirtir kaşe, mühürler hazırlanır.
- 11- Ortaklara verilmek üzere ortaklık senedi veya cüzdanı hazırlanır.

E-Kooperatif Organları ve Yönetim:(2)

Normal kooperatif organları 3 organdan oluşur:

- 1- Genel Kurul
- 2- Yönetim Kurulu
- 3- Denetim Kurulu

1-Genel Kurul Yetkileri:

- 1) Bilanço, hesapların dökümü, gelir gider farkı ile Yönetim Kurulu ve denetçileri tarafından verilen raporları inceleyerek kabul veya reddetmek
- 2) Yönetim kurulu ve üyeleri ile Denetim Kurulu üyelerini seçmek ibra etmek veya sorumluluklarına karar vermek, gerektiğinde bunları azl etmek.
- 3) Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine verilecek aylık ücret, huzur hakkı ve yolluk miktarı ile bütçeyi görüşerek karara bağlamak.
- 4) Üyelikten çıkarma, alma gibi hususları inceleyip karara bağlamak

- 5) Ortakların ödeme oranlarını tesbit etmek, karara bağlamak,
- 6) Kuruluşlara temsil hakkı, girme, çıkma, ortak iş yapma gibi kararı verme,
- 7) Sözleşme değişiklik yapma ilave etme hakkı verme,
- 8) Gayrimenkul alanında bedel tesbiti usul ve kurallarını belirtmek
- 9) İmalat ve inşaat işlerinin yaptırma yöntemlerini karara bağlanmak
- 10) Kooperatifin ortak sayısı ve yapılacak konut sayısını tesbit etmek,
- 11) Kooperatifin dağılması hakkında karar vermek, tasfiye kurulunu seçmek
- 12) Kanun ve Ana sözleşme ile ilgili genel kurula tanınmış bulunan diğer konular hakkında karar vermek.

2-Yönetim Kurulu:

Yönetim Kurulu Genel Kurulunca en az 1, en çok 4 yıl için seçilen ve en az 3 üyeden oluşan bir kuruldur.

Seçilme Şartları:

- 1) Kooperatifin ortağı olmak, medeni hakları kullanma ehliyetine sahip olmak,
- 2) Türk vatandaşı olmak,
- 3) Başka bir konut yapı kooperatifinde Yönetim Kurulu üyesi olmamak,
- 4) Türk Ceza Kanunu'nun zimmet, ihtisas, irtikap, rüşvet, görevi kötüye kullanmak, sahtekârlık, hırsızlık, dolandırıcılık, hileli iflas, emniyeti suistimal ve devletin şahsiyetine karşı suç işlememiş olmak.

2.1-Yönetim Kurulunun Görevleri:

- 1) Ortakların menfaat ve çıkarlarına uygun arsa bulmak, işlemleri yürütmek, her türlü işlemleri yapmak,

- 2) Gelir giderleri sağlamak
- 3) Üye kaydı yapmak ve hukuki işlemleri yürütmek,
- 4) Konutların ruhsat plan, proje v.s. işlemlerini yürütmek,
- 5) Kredi imkanlarını araştırmak,
- 6) İhale işlemleri yapmak,
- 7) Kooperatiflere yapılan bağışları kooperatif amacına uygun kullanmak,
- 8) Başkanlıkça istenecek her türlü evrakları ibraz etmek,
- 9) Kooperatifi resmi dairelere 3. Şahıslara karşı temsil etmek.

3- Denetim Kurulu Görevleri :

- 1) Yıllık bilanço ve sonuç hesaplarını inceleyerek bu husustaki görüşlerini birlikte veya tekbaşına Genel Kurula rapor etmek.
- 2) Kooperatifin işlemlerinden bilgi edinmek, kayıtların düzenli olarak tutulmasını sağlamak amacıyla en az 3 ayda bir kooperatifi denetlemek,
- 3) Yönetim Kurulunun herhangi bir ihmali halinde genel kurulu olağan veya olağan üstü toplantıya davet etmek,
- 4) Yönetim Kurulunun Yönetmelik Tüzük şartlarına uygunluk sağlamalarını istemek,
- 5) Her türlü denetime yetkilidir.

F- Kooperatif kurulmasından sonraki safhalar:

Kooperatif kurulduktan sonra sırasıyla aşağıdaki aşamalardan geçerek bir yapı meydana gelir:

- 1) Kooperatif amacına uygun gereken finansı temin etmek,
- 2) Arsa alımı ve araştırılması safhası,

- 3) İnşaat safhası,
- a) Proje safhası
 - b) İhale safhası
 - c) Kredi safhası
 - d) Yapı safhası
 - e) Bitim safhası
- Altyapı
— Kaba inşaat
— İnce İnşaat

5- Kat Mülkiyeti- Ferdileşme:

1.9. Konut Politikasına Genel Bakış (5)

Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sı, uzun vadede uygulamak üzere konut politikasının belli başlı ilkesini, "devlet yoksul veya dar gelirli vatandaşlar için, sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayacak tedbirler alır" şeklinde belirlemiştir. Buna göre devlet, ödeme güçleri maliyetler yönünden mevcut konut piyasasındaki şartlara uygun olmayan düşük gelirli ailelerin konut ihtiyaçlarını karşılamayı belli başlı görevleri arasında saymak ve politikasını buna göre tesbit etmek zorundadır.

7116 sayılı İmar ve İskan Bakanlığı Kuruluş Kanunu; Yurdumuzda şehirlere göç hareketinin hızlandığı 1950 yıllarından sonra konut ihtiyacının karşılanması çok önemli bir problem olarak belirmeye başlamış, bu nedenle 1958 yılında kanunlaşmış olan 7116 sayılı Kuruluş Kanunu "Memleketin bünyesine uygun konut politikasının esaslarını tesbit ve tatbik etmek" görevini İmar ve İskan Bakanlığı'na vermiştir. Bu suretle konut probleminin halli bir kamu görevi niteliği kazanmıştır. Adı geçen kanun, konut politikasının amacını evsiz vatandaşları birer konut sahibi yapmak ve mutedil kiralarla barınmalarını sağlamaktır. Ayrıca kanun, sağlıklı ve daha ucuz konut inşaatını sağlamak amacını ilke edinmiştir.

Devlet kalkınma planlarına göre, konut kesimini genel yerleşme politikası, fiziki planlama ve çevre bütünü içinde ele almak gerçeğe uygun bir şekilde tesbit edilmiş amaçları finansmanı, ekonomik ve toplumsal kuruluşları ile konut politikasının bütününe bu hedeflere yöneltmek suretiyle ahenkli bir şekilde yürütülmesi ve yine geçekundu ve konut konusunda alınacak tedbirleri uygulamaların ihtiyaçları meydana çıktıkları anda karşılanmasına imkan verecek hadiselerin gerisinde kalmayacak bir yeterliğe gelmek suretiyle, dinamik bir şekilde ele alınması öngörülmüş bulunmaktadır.

Anayasamız, 7116 sayılı Kuruluş Kanunu bütün zamanlar içinde gözetilecek ana ilkeler ve varolacak amacı göstermiş bulunmaktadır. Ancak imkanların elverdiği ölçüde ve dengeli bir ekonomik düzen anlayışı içinde davranmak gerektiğinden, amaca merhaleli bir şekilde varmak zorunluluğu vardır. Kalkınmanın getirdiği genel planlama içinde yatırım kaynaklarının ancak bir kısmını konuta ayırmak mümkün olmuş, bazı öncelikler tesbit etmek gerekmiştir. D.P.T. tarafından hazırlanıp hükümetçe benimsenen ve kabul edilen Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı beş yıllık bir devrede takip edilecek konut politikasının ana ilkelerini belirtmiş bulunmaktadır (4).

Planlamada yatırımların ancak %20 sinin konuta ayrılması öngörülmüştür. Ancak şu kalkınma çabalarının gerçekleştirilmesi için hızlı bir milli gelir artışının gerektiği bu devrede konut yatırımları yetersiz kalmıştır.

Büyük ölçüde özel sektör yatırımlarının aktığı bu alanın, kârlılığı dolayısıyla yüksek gelirli hitap eden bir sektör olmaktan çıkarılması, konut yatırımlarında sosyal bir amaç güdülmesi kabul edilmiştir.

I.10. İşlevleri Bakımından Kooperatiflerin Sınıflandırılması

Ülkemizde kooperatifler vasıtası ile bir konut sahibi olabilmek isteyen bir çok insanımız mevcuttur. Ancak çok ciddi kooperatifler olduğu gibi gayri ciddi kooperatifler

de bir hayli fazladır. Bu itibarla işlevleri niyet ve amaçları bakımından kooperatifleri dört guruba ayırmak mümkündür:

- 1-Sürekli olan kooperatifler
- 2-Sürekli olmayan kooperatifler
- 3-Ticari amaçlı kooperatifler
- 4-Hizmet amaçlı kooperatifler

I.10.1. Sürekli Olan Kooperatifler:

Bir fabrika veya kamu teşkilatı işçileri veya çalışanları bir araya gelerek bir kooperatif kurmak şartı ile sürekli olarak konut üreten ve sürekli yeni yeni üyeler kaydederek bu işi meslek haline getiren kooperatiflere denir.

I.10.2. Sürekli Olmayan Kooperatifler:

Bir fabrika veya kamu teşkilatı çalışanları bir araya gelerek yalnız bir defaya mahsus konutlarını yaptıktan sonra nihayet bulan kooperatiflere denir.

I.10.3. Ticari Amaçlı Kooperatifler:

Hazır olan bir kooperatifi devir alarak veya 7 kişiyi bir araya getirerek bir kooperatif kurmak suretiyle ticaret veya kazanç için yola çıkan bir grup fırsatçı (kaptı kaçtı) veya kötü niyetli korsan kooperatiflerdir.

Bunlar arsayı kendileri pazarlar, inşaat yapımını da kendi şirket veya kendi adamlarına yaptırmak suretiyle sömürü zihniyeti hakimdir.

I.10.4. Hizmet Amaçlı Kooperatifler:

Alın teri el emeği ile çalışan, hakkaniyet ilke ve amaçları doğrultusunda mevcut imkanları en iyi değerlendirme ile konut üreten hizmete yönelik şeffaf kooperatiflerdir.

Bu tür kooperatifler malesef azınlıkta kalmıştır. Bir çok kooperatifler bu amaçla kurulmuş fakat şu veya bu sebeple sonlara doğru dejenerasyona uğramıştır. Alınteri el emeği ile çalışan, başka bir deyimle dışından tırnağından artıran emekçi işçi veya memurlarımızın aidatlarına göz koyan kooperatif patronları çoğalmıştır.

Örnelemek gerekirse; (A) kooperatifinin başkanı çalışan bir işçi iken kooperatifin ilerleyen zaman diliminde (A)'nın hiç bir mal varlığı yokken kısa zamanda bir kaç misli mal varlığı artan (A) lara rastlamak mümkündür.

Bunun çözümü için mevcut olan kanun ve mevzuata ciddi bir denetim ve oto kontrol sistemi getirilmelidir. Bu konu yeniden gözden geçirilmeli ciddi bir denetim ve kontrolden başka kötü niyetli kooperatif ve yöneticilerine cezai yükümlülükler getirmelidir. Teşhir edilmelidir, konu ile ilgili bültenlerde yayınlanmalıdır.

I.11. Toplu Konut Yasaları (14)

a-2487 Sayılı Yasa (24)

II. ve IV. Beş Yıllık Kalkınma Planlarının ardından kentsel konut açığı en yüksek düzeyine ulaşmıştır. Bunun yanında ekonominin yapısı, yatırım için elde bulunan kaynakların konuta değil de yüksek faizler veren banka ve bankerlere kayması sonucunu doğurmuştur.

İnşaat piyasasındaki durgunluğun sonucu konut gereksinimi artmıştır. Bu artışın yanında konut kiralarında da yükselme gözlenmiştir. Böyle bir ekonomik ortamda çıkarılan 2487 sayılı yasa Türkiye'nin ilk toplu konut yasasıdır. Bu yasanın dayandığı ilkelerden biri, bireysel konut yerine toplu yapıyı özendirmesi olmuştur. Bu yasayla birlikte, küçük üretimle yetinen yapsatçılık yerini büyük çaptaki üretime bırakmıştır.

Toplu Konut Yasası, ikinci olarak dar ve orta gelirliilerin barınma sorunlarını çözmeye yönelmiştir. Ön biriktirim koşulu ile gelir kümesi için çizilen üst sınır

incelendiğinde, bu yasadaki daha çok orta ve üst gelir gruplarının yararlanacağı sonucu çıkmıştır. Bu nedenle, bu yasa geçekondur yapımasını önlemek amacıyla çıkarılmamıştır.

Yasanın dayandığı üçüncü ilke, toplu konutun “toplumsal konut” ölçüleri içinde öngörölmüş olmasıdır. Bu yasaya göre, kamu kaynaklarından yararlanacak konutların alanı 100 m² ‘den küçük olmalıdır. Konutlar küçöldükçe kredilerin faiz ve geri ödeme sürelerinde sağlanan kolaylıklar, toplumsal konutu özendirmenin yollarındandır. Türkiye’de toplumsal konut, planlı döneme girildikten sonra, aynı yatırımla daha çok sayıda konut yapımını gerçekleştirmek amacıyla ortaya atılmıştır.

Bu toplu konut yasasının amacı, büyük kentlerdeki yığılmanın azaltılmasıydı. Bu nedenle, Toplu Konut Fonundan yapılacak yardımlarda, nüfusu yarım milyonu aşan kentlerde üretilecek konutlar için kredi, faiz ve geri ödeme sürelerinde farklılıklar yapılmıştır. Bu yerinde bir yaklaşım olmasına rağmen, konut isteminin çok güçlü olduğu ölkemizde, faiz oranındaki küçük farklılaşmaların çok etkili olabileceğini pek de beklemek gerçekçi olmamıştır.

Yasanın dayandığı ilkelerden beşincisi, konut sahipliğinin bireylere ait olmasıdır. Kat Mülkiyeti Yasası uyarınca konutlar hak sahiplerine devredilecektir. Konutun bireysel iyeliği; üzerinde bulunduğu arsanın da bireylere geçmesi anlamındadır. Yasanın bu konuda yapmış olduğu seçim, kiralık konutların özendirilmesine de engel olmuştur. Konut edinmenin pahalı ve ödeme güçlerini aşmakta olduğunu gören ailelerin kiralık konut seçeneğinden yararlanmaları için, Toplu konut Yasası hiçbir hüküm getirememiştir.

Toplu Konut Kuruluşu olarak, konut kooperatiflerini, kooperatif birliklerini ve toplumsal güvenlik kurumlarını kabul eden yasa, özel kesimdeki kuruluşları ilgi alanı dışında bırakmıştır. Bu yasa ile ölkemizde ilk kez, konut kooperatifleri devlet desteğinden öncelikle yararlanma olanağını bulmuşlardır. Bu yaklaşıma göre, özel kesimdeki büyük

ya da küçük çaptaki bir toplu konut kuruluşu, yasa karşısında “Toplu Konut Kuruluşu” değildir. Yasanın, türlü kamusal olanaklardan yararlanmayı kooperatiflere bırakması, uygulamada önemli ekonomik, toplumsal ve siyasal sorunların doğmasına sebep olmuştur.

Toplu Konut Yasası ile, Anayasanın devlete bu alanda verdiği görevler tümüyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığına devredilmiştir. Bu yasa belediyeleri tümüyle çarkın dışında bırakmıştır. Bundan sonra belediyeler toplu konut alanlarında sadece konut kooperatifleri aracılığıyla etkin duruma gelmişlerdir.

Toplu Konut Yasası, toplu konut yerleşme alanı olarak belirlenen yerlerde; ayrıca “kamu yararı” kararını almaya gerek kalmaksızın kamulaştırma hakkının doğduğunu hükme bağlamıştır. Yeni yasanın özelliği, bu gibi kamulaştırmalar için ödenecek karşılıkların saptanmasında, son vergi bildirimindeki taşınmaz mal değerinin ölçü olarak alınmasını gerektirir. Daha sonra Kasım 1983'te çıkarılan 2942 sayılı kamulaştırma yasası vergi değeri üzerinden bedel ödeme maddesini yürürlükten kaldırmıştır (14).

Birincisinden dördüncüdüne değin tüm kalkınma planlarında konuta ayrılan pay azalmıştır. Yeni Toplu Konut Yasası'yla bu gidişin tersine çevrilmek istenmesinin sebebi, ekonomideki canlanmaya olumlu etkiler yapabileceğine inanılmış olmasındandır.

b-2985 Sayılı Yasa (24)

2487 Sayılı Toplu Konut Yasası, Mart 1984 tarihinde yürürlükten kaldırılarak yerine 2985 Sayılı Yeni Toplu Konut Yasası yürürlüğe konmuştur. Yasa değişikliğinin sebebi, devletin yasada öngörülen %5'lik kaynağı ayırmada çektiği güçlükler, toplu konut kuruluşlarının örgütlenmelerindeki aksaklıklar, siyasal iktidarın değişmesi sonucu, fondan pay almak üzere, özel kesim konut kuruluşlarının devlet üzerindeki etkileri ve inşaat piyasasındaki durgunluktur.

Yeni Toplu Konu Yasası Türkiye'nin değişen şartlarına hızla adapte edilebilecek bir yasa niteliğindedir. Bu yasa amacını, konut gereksimesinin karşılanması, konut yapımının bağlı olacağı esasların düzenlenmesi, ülkenin koşullarına ve yapı gereçlerine uygun endüstriyel yapım tekniklerinin araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin konut konusunda yapacağı para yardımı için bir Toplu Konut Fonunun kurulması olarak belirlemiştir.

I.12. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği (24)

Bu yönetmelik, Toplu Konut Alanlarının tesbiti, inşaaata hazır hale getirilmesi, kredilendirme ve fonun diğer kullanım sahalarına ilişkin esas usulleri kapsar (14) Bu yönetmelikte yer alan tanımlar:

Toplu Konut Alanı: Toplu konut inşa etmek amacıyla, bu yönetmelikte belirtilen esaslar çerçevesinde, valiliklerce tespit edilen alanlardır.

Yerleşme Yeri: İl sınırları içinde iskâna uygun alanların her biridir.

Sosyal Tesis: Toplu Konut Alanı içinde yaşayan nüfusun sosyal hayatının devamını sağlamak için gerekli; okul, spor ve sağlık tesisleri, tiyatro, kütüphane, kreş, sinema, konferans salonu, yüzme havuzları, karakol, postane, ibadethane, çocuk parkları, çevre düzenlemesi ve benzeri tesis.

Toplu Konut Yapımcıları: İdare, Belediyeler, Yapımcılar (satmak üzere konut üreten özel, tüzel kişiler) kooperatifler, kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarıdır.

Uygunluk Belgesi: Toplu Konut Alanı içindeki ve dışındaki projelerin kredilendirilme açısından uygun görülmesi halinde verilecek belgedir.

Bankalar: Bu yönetmelik esaslarına göre açılacak kredileri kullandıracak bankalardır

Kredilerin açılması ve kullanılmasına ilişkin genel hususlar:

- Konut kredileri, karı,koca ve velayeti altındaki çocuklar için aile birliği esasına göre bir defa kullanılır.
- Kredi kullanılarak edinilecek konutun bulunduğu yerleşme yerinde kendisine, eşine ve velayeti altındaki çocuklarına ait başka bir konutu olanlara, Fon'dan kredi açılmaz. Başka bir yerleşme yerinde en fazla bir konut olanlara bu şart uygulanmaz. Ancak, herhangi bir yerleşme yerinde hiç bir konutu olmayanlara kredilendirmede öncelik tanınır.
- Arsası, yerleşme yerinin nazım imar planı sınırları dışında ve imar planı mevzii olarak onaylanmış ve ikinci konut (yazlık konut) niteliğinde olan konutlar için, konut ihtiyacının yüksek olduğu yerleşme yerindeki konut açığı giderilinceye kadar kredi açılmaz.
- Kredi kullanılarak edinilen konutun yine aynı şartlara haiz bir başkası tarafından satın alınması halinde kredi borcu devredilir.

Krediler için öncelikli projeler şu şekilde belirlenmektedir:

- Toplu Konut Alanlarında konut, altyapı ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak gerçekleştirilecek yeni yerleşim niteliği taşıyan projeler ile bu tür projeler içinde yer alan birlik halinde örgütlenmiş kooperatiflere,
- Herhangi bir yerleşme yerinde hiç konutu olmayanlar ile bu nitelikteki kişiler için üretilecek konut projelerine,
- İmar planı yapılmamış ve Toplu Konut Alanı olarak ilan edilmiş gecekondular bölgesindeki konutlara,
- Proje bütününde yapılacak konutlardan, küçük konut sayısı daha fazla olanlar,

- Mevcut konut ihtiyacının büyük olduğu, idare tarafından belirlenen yörelere ait projelere,
- Büyük yatırımlar sebebiyle konut ihtiyacını ortaya çıkacak yörelerdeki projelere,
- Konutu olmayan dar ve sabit gelirliler için belediyelerin öncülük ettiği brüt inşaatı alanı 80 m² ve daha küçük konut projelerine, idarenin onayı ile öncelikli kredi açılır ve kullanılır.

Toplu Konut Alanları, belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle valiliklerce belirlenir. Bu alanlar Büyükşehir belediyelerinin sınırları içerisinde en az 1000 konutun, diğer belediyelerin sınırları içerisinde en az 400 konutun sığacağı büyüklükte ve yerleşme yerinin nazım imar planı sınırları içinde olması zorunludur.

Toplu Konut alanlarının belirlenmesinde; mevcut konut ihtiyacının olup olmadığına, toplu konut yapımını zorlaştırıcı ve maliyeti artırıcı faktörlerin olup olmadığına, verimli tarım arazisi bulunup bulunmadığına dikkat edilir.

İdarenin uygun gördüğü alanlar, konut yapılmak amacıyla ve bedeli Fon'dan karşılanmak suretiyle, Toplu Konut İdaresi ve Arsa Ofisi Fen Müdürlüğü arasında yapılacak protokol hükümlerine uygun olarak, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından, kamulaştırılması sağlanır. Bu alanlar Toplu Konut Yapımcılarına İdare'nin (Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi) uygun göreceği bir usul ile konut yapmak şartıyla satılabilir, tahsis edilebilir, kat karşılığı verilebilir veya finansmanına katılarak ortak uygulama yapılabilir.

Kooperatifler, Kooperatif Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurumları kredi kullanabilmek için Ön İzin ve Uygunluk Belgesi almak zorundadırlar. Ön izin almadan önce arsa seçimi, proje etüdü ve maliyet konularında bankanın onayını alırlar.

Ferdi Kredi Kullanacaklar;

- Kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapanlar
- Yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten itibaren on yıldan fazla süre geçmemiş hazır konut satın alanlardır.

Toplu konut fonundan toplu konut kredisi dışında da kredi açılabilir. Bunlar;

- Konut inşaatlarında kullanılan malzeme, yapı elemanı ve araçlar üreten sanayi kuruluşları ile hızlı konut yapımı amacıyla kurulacak fabrika ve şantiye için gerekli makina ve teçhizat temini maksadı ile konut yapımcılarına kredi verilebilir.
- Turizm Bakanlığının belirlediği öncelikli turizm alanlarının ve turizm merkezleri ile turizm faaliyetlerinin yoğun olduğu yerleşim merkezlerinin altyapılarına, kalkınma, planlarına ilişkin yıllık programlarda yer alması şartıyla, fonun finansman programının arasında yapılacak protokol hükümlerine uygun olarak, Toplu Konut Fonundan finansman sağlanabilir.
- Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresince uygun görülecek kamu kuruluşları veya özel kuruluşlara, konutla ilgili olarak yapılacak plan, proje standart ve teknolojilerin, yapı tesis gereçlerinin araştırılıp geliştirilmesi, yapı emniyeti, yapı denetim, kalite ve kontrolü işlemleri ile enerji tasarrufu sağlayıcı ve çevre kirlenmesini azaltıcı ve benzeri konulardaki her türlü araştırmalar fon'dan karşılanmak suretiyle yaptırılabilir.
- Afet bölgelerinde yapılacak konutlar ile bu konutların alt yapılarına ve sosyal tesislere ek finansmanın sağlanmasını Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresinden isteyebilir (14).

- Esnaf ve sanatkârların kurduğu kooperatiflerce yapılmakta olan işyerleri ile bunların altyapılarına, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile İdarenin uygun görmesi koşuluyla Fon'dan kredi sağlanabilir.
- Toplu Konut Fon'undan ; ilgili mevzuata göre köy yerleşme planını yaptırmış köylerdeki konutlar için bu yönetmelikteki esaslara göre kredi açılabilir.
- Yurt dışındaki Türk Vatandaşlarının, konut alımı, konut yapmak amacıyla, yurt dışındaki Yapı Tasarrufu Sandıklarından veya buna benzer organizasyonlardan Türkiye'ye transfer ettirecekleri döviz tutarlarının karşılığı olarak Fon'dan ödeme yapılabilir.

1.13. Toplu Konut ile Ferdi Konut Arasındaki Farklar:

Ferdi konut ile toplu konut arasındaki farkları şöylece izah etmek mümkündür:

1.13.1. Ekonomiklik Açısından

Toplu konut ferdi konut'a göre daha ekonomiktir. Konut yapımcısı 10 daireye bir şantiye kurmak zorundadır. Toplu konut 100 daire içinde bir şantiye kurmak zorundadır. Yani ferdi konut yapımcısı toplu konut yapımcısına göre $100/10=10$ defa şantiye kurarak daha masraflı üretim yapmak zorundadır.

Diğer taraftan 10 dairesel bir proje ruhsat işlemleri ne kadar ise 100 dairesel projenin ruhsat işlemleri de aynıdır (işlem ve bürokrasi bakımından). Yalnız harç ve masraflar muhakkakki aynı değildir. Fakat ortak giderlerde Toplu Konut daha az masraflıdır. Bunu basit bir örnekle izah etmeye çalışalım. 100 konut için bir şantiye şefi gerekirken 10 konut için de bir şantiye şefi gerekecektir.

Yukarıdaki örnekler çoğaltılabilir. Bir blokluk şantiye ile 10 blokluk bir şantiye için gerekli bazı temel giderler aynı hacimde olurken birim üretim başına düşen sabit masraflar ve değişken masrafların bir kısmı (marjinal) masraflar büyük ve küçük şantiyede ters oranlıdır.

I.13.2. Sosyal ve kültürel açıdan

Bir sokağın veya caddenin sırasında kalmış bir arsaya sadece 10 dairelik bir konut yaparak sadece ticaret yapılır.

Toplu konutta ise yapıma park, bahçe, spor salonu, yüzme havuzu gibi sosyal hizmetleri de beraberinde yapar. Ayrıca her kesimden ayrı ayrı kültüre sahip insanları bir arada barındırmayı ve toplumsal kurallara uymayı öğretir.

I.13.3. Teknik açıdan

Ferdi konut teknik olarak teknolojinin getirdiği yenilikleri kullanır. Tasarımı kişilerin özel talebine göre yapılır. Toplu konut nizami olarak asgari değer taşıyan malzemedir kullanılır. Tip proje uygulanır. Alıcının isteği doğrultusunda değildir.

I.13.4. Denetim ve kontrol açısından

Ferdi konutta müteahhidin dışında denetim ve kontrol hemen hemen hiç yoktur. Müteahhidin vicdanına bırakılmıştır.

Toplu Konutta denetim yetersiz olmakla beraber kredi alınması nedeni ile kontrol ve denetimi vardır. Toplu konut ve yapı kooperatifleri en uygun inşaat üretim şeklidir. Az bir peşinat ve uygun bir ödeme koşulu ile konut sahibi olma imkanları vardır. Konutun bitimi ile konutun değeri bir kaç misli artarak rant teşkil etmektedir.” Bir elin nesi çok elin sesi vardır” düşüncesi ile üyeler bir araya gelerek bir çok vatandaşımız konut sahibi olmuştur.

II.MATERYAL VE METOD

II.1. Türkiye’de Konut Kesimindeki Arz Biçimleri

Bir toplumda konut arz biçimleri, çeşitli nedenlere bağlı olarak belirlenmektedir. Bunlar, o ülkedeki arsa mülkiyeti ve arsa değerlerindeki gelişme, kentleşme hızı, konut kesimindeki girişimcilerin özellikleri, yapı malzemesi sanayisindeki gelişmeler, devletin bu kesime karışma eğilimleri diye sıralanabilir.

Türkiye’de konut sorununa yönelik arz biçimleri 1930’lar Türkiye’sinden günümüze kadar uzanan dönemde çeşitli dönüşümler geçirmiş, zaman içinde çeşitlenerek ve karmaşıklaşarak, toplumun ihtiyaçlarına ve kaynak sınırlarına kendini uydurmaya çalışmıştır.

Konut arz biçimlerinin farklılaştırılmasında rol oynayan kriterleri şöyle sıralayabiliriz:

Kullanılan ilk kriter, konut yapımına ilişkin işlevlerin konut sahibi, girişimci ve devlet arasında nasıl bölüştüğüdür. Konut üretiminde, arsa haline dönüştürülmesinden, konutun yapılıp işletilmesine kadar pek çok işlev vardır. Konut sahibi, girişimci ve devlet bu işlevleri farklı şekillerde yerine getirir. Bu farklılıklar üretme niteliğini belirlemekle kalmayıp, aynı zamanda devletin kullanacağı politika araçlarını da belirler.

Konut arz biçimlerinin farklılaşmasında, sözkonusu ikinci kriter, yukarıda sözü edilen işlevlerin, zaman içinde nasıl dağıldığına ilişkindir. Konut sahibi, girişimci, devlet arasında aynı işlev dağılımı bu işlevlerin gerçekleştirilme zamanının değişmesi halinde çok farklı konut üretimi ve çevre oluşumuna neden olmaktadır.

Konut üretiminde yer alan üç ana birim olan konut sahibi, girişimci ve devletteki nitelik değişimleri sunum biçiminde de farklılaşmalara yol açar. Örneğin, girişimci taşaron olabiliyor, küçük girişimci olabiliyor ya da holding olarak görev yapabiliyor. Devlet,

yerel yönetimler düzeyinde , yapım izni verme ve denetleme görevini yüklenirken, bir başka arz biçiminde merkezi yönetim düzeyine yükselebilmektedir. Yani kredi verme yada toplu konutu yaptırma gibi görevler üstlenebilmektedir.

Konut arz biçimlerini şu şekilde sıralayabiliriz:

- 1- Bireysel konut
- 2- Yapı kooperatiflerinin konut üretimi
- 3- Yap-satçı üretimi
- 4- Toplu konut şirketleri üretimi
- 5- Yapı kooperatifleri birlikleri-yerel yönetimin konut üretimi

Kentin gecekondulu kesiminde görülen arz biçimleri:

- 6- Bireysel gecekondulu üretimi
- 7- Yarı örgütlenmiş gecekondulu üretimi
- 8- Kamu veya devlet eliyle yapılan konut

Bu sınıflamaya 8. tür olarak katılması gereken, kamunun ya da devletin konut üretimidir.

Mühendis ve Mimarlar, toplumdaki konut gereksinmesiyle konut arzının miktarı arasındaki eşitliği gerçekleştirmek istediklerinden,onlar için önemli olan,üretilen konut birim sayısıdır.Bu eğilimde, konut üretimini homojen olarak görme eğilimi vardır. Mühendis ve Mimarlar için önemli olan sayıdır. Oysa konut üretiminde nitelik farklılıkları da önemlidir. Konut arz biçiminin farklılaşmasının doğal sonucu olarak konut niteliklerinde de farklılıklar görülür.Topluma sunulan konutlar;

- 1- Sunulan konutun, kullanıcısının statüsüne göre;
 - a- Mülk konut
 - b- Kiralık konut
- 2- Sunulan konutun, imar kuralları açısından konumuna göre;
 - a- İmarlı konut
 - b- Gecekondu
- 3- Sunulan konutun, bir topluluğun parçası olarak sunulma derecesine göre;
 - a- Tek ev
 - b- Apartman
 - c- Toplu konut
- 4- Sunulan konutun büyüklüğüne göre
 - a- Küçük
 - b- Orta
 - c- Büyük
- 5- Sunulan konutun zaman içinde yeni parçalar eklenmesine açıklık derecesine göre;
 - a- Yapılmış bitmiş konutlar
 - b- Yeni geliştirmelere açık konutlar

- 6- Konutun yapımında kullanılan malzemenin piyasa değerinin yüksekliğine göre;
- a- Lüks konutlar
 - b- Lüks olmayan konutlar
- diye özellikler göstermektedir.
- Konut üretimi tipleri aşağıda kısaca açıklanmıştır:

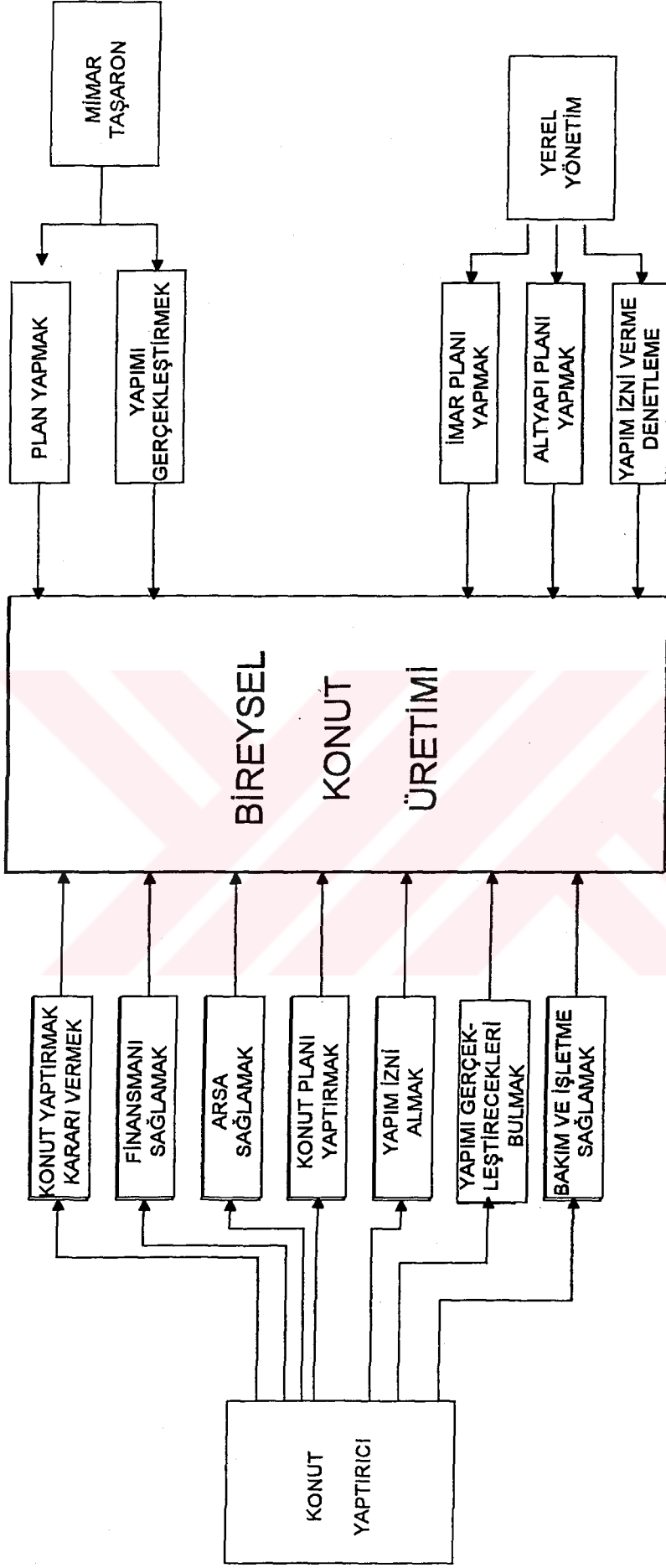
Bireysel Konut Üretimi

1980'ler Türkiye'sinin tarihsel sıralamada, bireysel konut üretimi ilk sırayı almaktadır. Bu sunum biçiminin yetersiz kaldığı noktadan itibaren diğer arz biçimleri ortaya çıkmaktadır.

1930'lu yıllarda Türkiye'de yavaş bir kentleşme, kentsel arsaların henüz spekülâtif değer kazanması, dolayısıyla konut maliyeti içinde arsa maliyetinin düşük olması, yerel yönetimlerin yavaş olan kentleşme hızına paralel olarak, yeterli kentsel alanlar planlayabilmesi ve kentsel altyapı sağlamakta önemli sıkıntılarla karşılaşmaması bu tür üretimi doğurmuştur (14).

Bu arz biçiminde, konutun yapılıp kullanılabilmesi için gerekli işlevler Şekil 2 de görülmektedir.

Konut sorunu, bir merkezi yönetim sorunu olmaktan çok, yerel yönetim düzeyinde bir sorundur. 1580 sayılı Belediye Yasası belediyelere "Ucuz belediye konutları yapmak ve belediye adına inşaat yaparak, kiraya vermek" görevini vermiştir. Ayrıca 5656 sayılı yasa, gerekli görülen, belediye meclislerine, "Belediye konutları yapmak ve bu konutları kiraya vermek ve satmak işlerini" zorunlu görevleri arasına koyabilmek yetkisi vermiştir. Bunun yanında, yerel yönetimin görevi, konutun belirli kurallarına göre yapılmasını denetlemektir. Bunun için yerel yönetim kentin imar planını yaptıracakı, konut için gerekli kentsel altyapıyı konut yapımcısından aldığı katılım payından da yararlanarak sağlayacak, konutun yapım ve kullanımının konulan kurallara uygunluğunu denetleyecektir.



Şekil 2: Bireysel Konut Üretimi (16)

Bu üretimde işlevlerin büyük kesimi, konut yaptırıcısı ya da konut sahibi üzerine düşmektedir. Bu işlevler, konutun finansmanı ve arsayı sağlamak, konut planını yaptırmak, yapıya ilişkin izinleri yerel yönetimden almak, yapıyı gerçekleştirecek kişileri sağlamak ve bitenin bakımını ve işletilmesini başarmaktır. Konutu yaptıran, bu işlevleri yerine getirirken piyasadan iki tür yardım almaktadır. Bunlardan ilki, konut planının yapımı için mimar, statik projenin yapımı için inşaat mühendisi, elektrik mühendisi v.s. emeği, diğeri de konutun yapımı için hünerli emek satın almaktır. Bu konuda en ideal durum, bir mimara konut projesinin yaptırılması , bina yapımının da bir küçük girişimciye ya da taşarona verilmesi olduğu söylenebilir. Bu durumun bir çok varyasyonu vardır. Örneğin; proje ve binanın yaptırılmasını tüm olarak mimar ya da bu iki işlevi bir müteahhit yüklenebilir.

Bireysel üretimin, zaman sıralamasında; önce yerel yönetimin altyapı planlaması yapması, daha sonra konut yaptırıcısının bu alanda arsa alıp, konutunun planlanmasını yaptırap, inşaatını gerçekleştirmesi ve sonra binada yaşamaya başlaması söz konusudur. Bu süreçte yapımın hızını belirleyen, girişimcinin örgütlenme başarısı ve konut yaptırıcısının finansman sağlama gücüdür.

Bireysel üretimde üretilen konut, satış için değil kullanım içindir. Dolayısıyla tasarımına egemen olan amaç kullanım değerini en çoğa çıkarmaktır. Bunun yanında etkili olan, konut yaptırıcısının içinde bulunduğu toplumsal katmanda yaygın olan beğeniler ve modadır.

Bu üretim süresince yapılan konutlar büyük ölçüde mülk konut olacaktır. Konut sahiplerinin, toplumsal konumlarındaki değişme sonucu, örneğin iş değiştirme ya da statüsünün değişmesi ile kiralık konut sunumu ortaya çıkacaktır.

Yapılan konutlar tek parsel içinde tek konut olmaktadır. Çok az da olsa kentlerin yüksek yoğunluklu alanlarda çok katlı apartman yapımına da rastlanmaktadır.

Bu tür konutlar değişik büyüklükte ve çok farklı yapı malzemesi kullanımına açıktır.

Ayrıca; içinde yer aldığı parselin niteliğine göre sınırlı da olsa zaman içinde geliştirilme ve yeni eklemeler yapma esnekliğine sahip olabilir.

Bu yapım konut birimi başına oldukça pahalı, yapım süresinin oldukça uzun olduğu söylenebilir. Bu süreç içinde yönetimin etkinliği pasif bir denetimdir. Kentleşme hızının artması ve kentsel arsa değerlerinin artmasıyla beraber arz biçimi yetersiz kalmıştır.

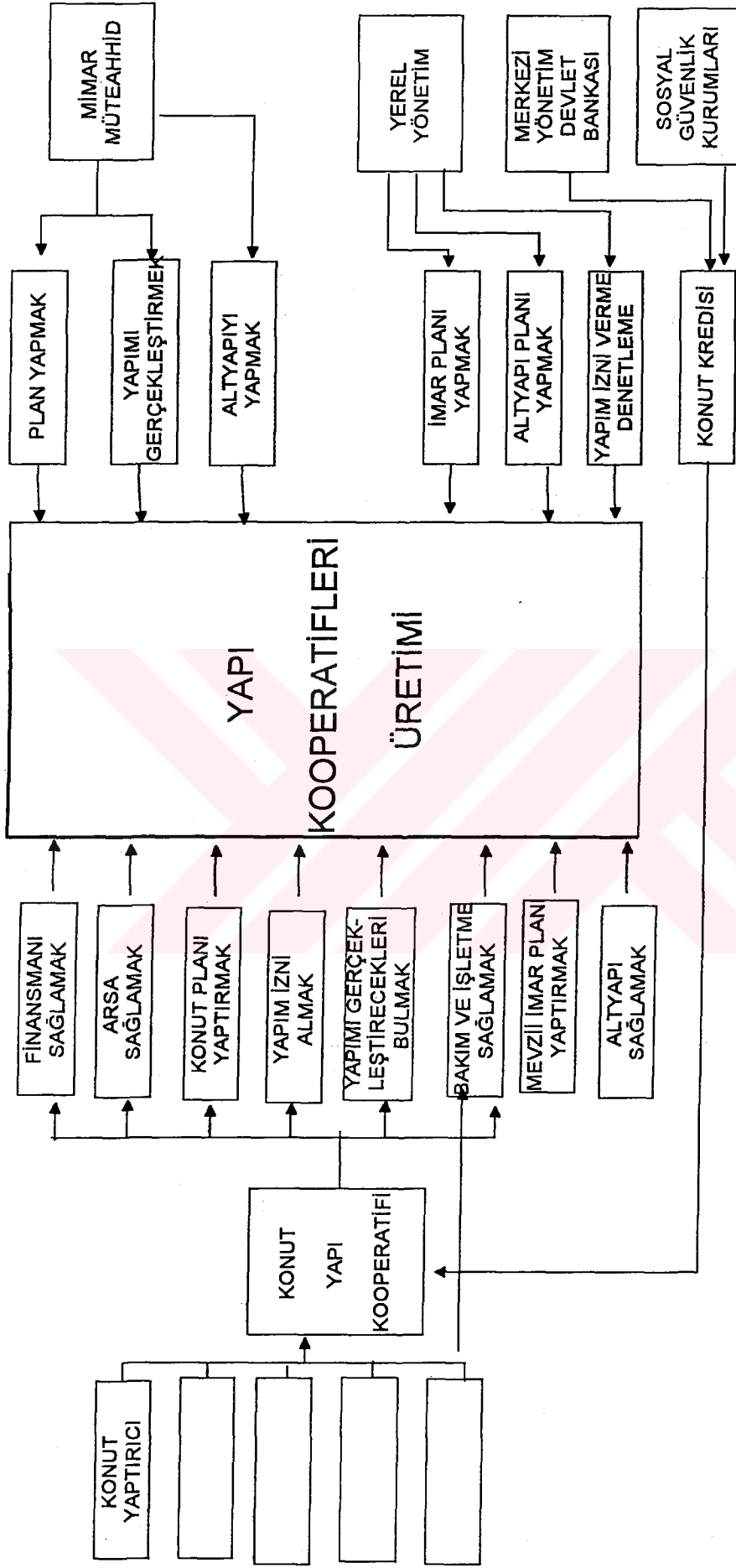
Hızlı kentleşmenin gerektirdiği miktarda konut üretilmemiştir. Öte yandan kentsel arsa fiyatlarının artmasıyla, orta sınıfın tek parsel üzerinde tek ev sahibi olmaları imkanı ortadan kalkmıştır. Bu durumda, bireysel konut üretimi, üst gelir gruplarına hizmet vermiş ve toplum ihtiyaçlarını karşılamak üzere yeni arz biçimleri gelişmeye başlamıştır.

II.2.1. Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretimi (2)

Yapı kooperatiflerinin konut üretimi, iki dönemde incelenebilir. Birincisi 1930'larda Ankara'da başlar. Bu dönemde imar planı olan bölgelerdeki arazi fiyatları hızla artmıştır. Hızlı artış sonucunda Ankara'daki orta kesim memurların, tek parsel üzerinde konut yaptırmaları zorlaşmıştır. Bu durum karşısında, Ankara'nın üst düzey bürokratları birleşerek Bahçelievler Yapı Kooperatifini kurmuşlardır. Daha sonra da imar planı dışındaki araziye düşük fiyatla satın almışlar ve imara açmışlardır. Öncelikle Ankara'da başlayan kooperatif olgusu kentleşme hızının yükselmesi üzerine Türkiye'ye yayılmıştır.

Kooperatiflerin konut üretiminin ikinci aşamasını planlı dönem oluşturur. Bu dönemin özelliklerinden birisi, kat mülkiyeti yasasının çıkarılmasıdır. İkinci özellik ise, SSK'nun kredilerinin kendi örgütü aracılığıyla sadece konut kooperatiflerine dağıtmaya başlamasıdır(2)

Şekil 3' de konut kooperatifleri eliyle konut yapımına ilişkin işlevler görülmektedir. Bu arz biçiminde, konut yaptıranlar biraraya gelerek daha büyük ölçekli arza imkan vermektedirler. Bu üretim biçiminde, konut tasarımını etkileyen, kooperatif üyelerinin içinden geldiği toplumsal düzeyde yaygın beğeniler ve değerlerdir.



Şekil 3: Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretimi (16)

Kooperatif üretiminde konutun yapılacağı alan imarlı alan dışındaysa, yerel yönetimce yapılması gereken işler kooperatif tarafından yapılır. Örneğin, imar planının ya da alt yapının yapılması gibi.

Üzerinde durulması gereken bir başka özellik ise, kooperatifin zaman içindeki süreklilik sorunudur. Kat mülkiyeti yasasından önce, yapı kooperatifi yapım sürecinin tamamlanmasıyla ortadan kalkıyor ve konut bireysel mülkiyete geçiyordu. Yasa çıktıktan sonra, konutun bakım ve işletilmesini yine kooperatif sürdürüyor. Buna rağmen, konut arzında konut tamamlandığında kooperatifin görevi bittiğinden bu durum yapı kooperatifinin konut deneyimini çoklukla bir kereyle sınırlandırmaktadır.

Burada girişimcinin yüklendiği fonksiyonlar bireysel üretimle benzerdir. Konut alıcısının örgütlenmesi nedeniyle, kooperatifin karşısında, küçük girişimciden çok uzman bir müteahhit vardır. Bu nedenle gelişmiş bir yapım teknolojisi gerekecektir.

Eğer toplu konut alanı, şehrin dışında seçilmişse, tasarımcı mevzii imar planı, müteahhitte alt yapının yapılması işlerini üstlenecektir.

Kooperatif eliyle konut üretiminin, bireysel üretimden farkı, merkezi yönetimin konut kredisi sağlamasıdır. Kredinin miktarı ve şartları, konutların miktar ve niteliklerini etkileyebilmektedir.

Yapı kooperatifleri eliyle konut üretiminde girişimci, tasarımcı, müteahhit ve devletin işlevleri yukarıda görülmektedir. Bunların konut üretimindeki sıralamasında ilk adım, arsanın sağlanması, eğer arsa imarlı kesimin dışındaysa, mevzii imar planı yapılması ve bunun onaylatılması gerekir. Mevzii imar planında yer alan blokların ve bunların içindeki konut tiplerinin planları hazırlanır. Planın onaylanmasından sonra, konut yapımına geçilir. Konut yapımına paralel olarak kentsel altyapı getirilir. Kullanıcı, tüm bu işlevler tamamlandıktan sonra konutlarda yaşamaya başlayacaktır. Bu konutlarda ilk yıllarda

oturanlar çoğunlukla mülk sahipleridir. Zaman içinde toplumsal düzey ve yatay hareketlilik sonucunda kiraya verilenlerin oranının arttığı görülmektedir.

Konut arz biçimi, kent imar planı yapılmış kesiminde apartmanlar üretmeğe uygundur. Konut kooperatifleri eliyle üretilecek uydulentler ve toplu konutlar için kent imar planı kapsamı içine girecek geniş konut alanları uygundur. Bu uydulentler ve toplu konutlarda tek evden ziyade çok katlı apartmanların yoğun olduğu görülür. Kredi mekanizması ile birlikte orta ve küçük konut tiplerinin kullanıldığı ve ilk yapımda lüks malzeme kullanımının azaldığı gözlenebilir.

Kooperatif eliyle konut üretiminde karşılaşılan birtakım zorluklar vardır. Bunlardan biri daire dağıtımı ile ilgilidir. Bu sunum biçiminde dairelerin dağıtımı genellikle kura çekimi ile yapılır. Kura çekimi sonunda aynı parayı ödeyen kooperatif üyeleri arasında dağıtımlar da olabilmektedir. Noter huzurunda zemin ve en üst ayrı, diğer katlar ayrı kuraya tabi olmalıdır.

Kooperatiflerin konut üretiminde girişimcinin amacı, inşaatların mümkün olduğunca çabuk bitirilip sahiplerinin teslim edilmesi olduğundan yapımda malzemeye ve kaliteye fazla özen gösterilmez. Bunların yanında ortak mekanları düzenleme işi ve donatımların ayrılıp yapılması gibi zorluklar da vardır.

Çok katlı olan bu konutlar, zaman içinde aile yapısındaki gelişmeyi karşılayacak eklemeler yapmağa müsait değildir. Aile gelirindeki artış, konut süslemeye yönelik lüks malzeme kullanımı şeklinde görülmektedir. Bunun yanında, konutların dış bakımının yapılması, ortak bir girişim gerektirdiğinden genellikle zor olmaktadır. Bu nedenle, konutların fiziki standartlarının korunması bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Konut kooperatiflerinin konut yapım süreci, devlet kredileri ile özendirildiği için ve bu kredilerden sadece örgütlü işlerde çalışanlar yararlandığından , aynı zamanda başka seçeneklere de ihtiyaç duyulmuştur. Bunlardan biri yapsatçılık olarak ortaya çıkmıştır.

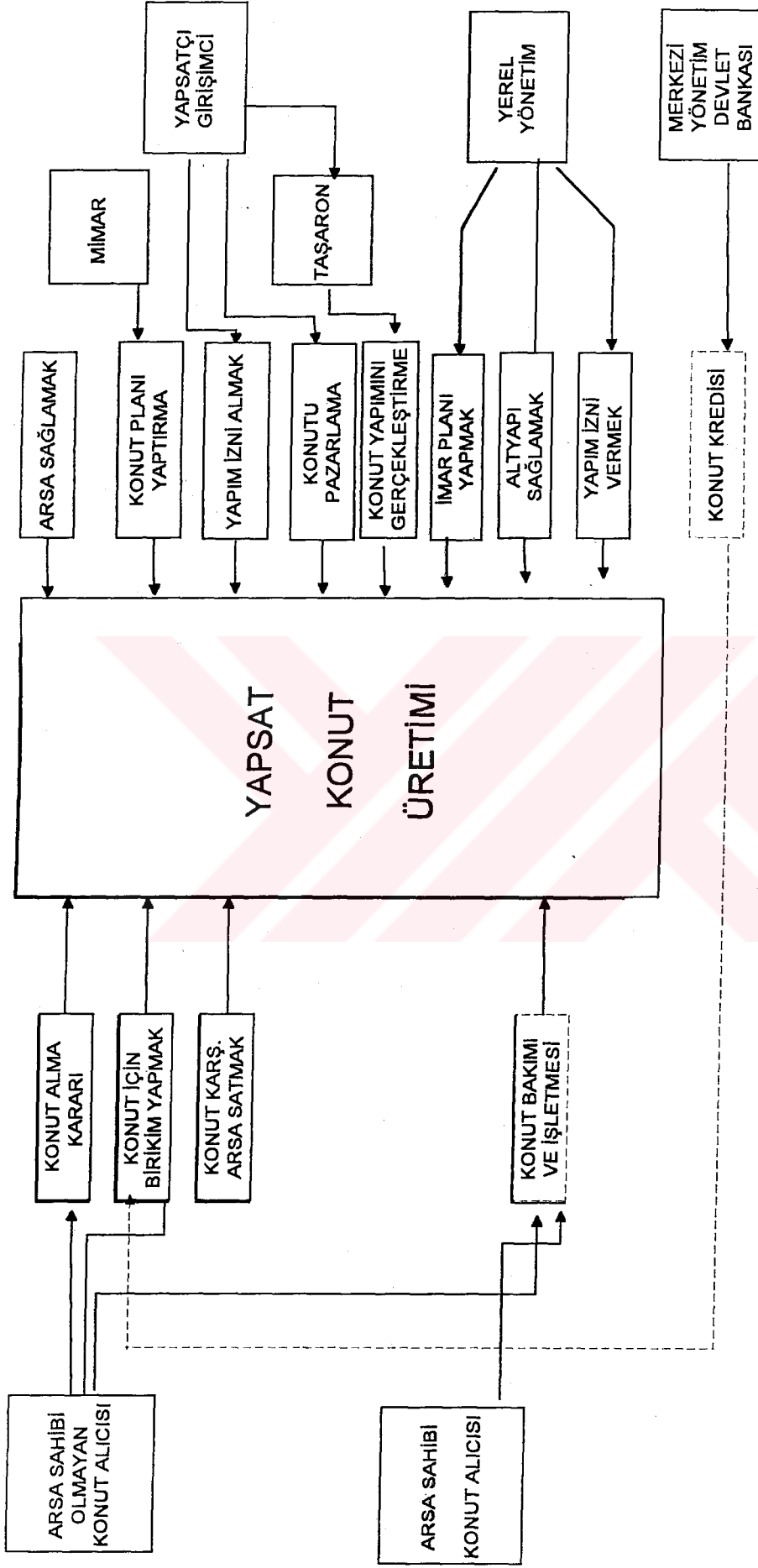
II.2.2. Yapsatçuların Konut Üretimi (2)

Bu sunuş biçiminin ortaya çıkış nedenleri, kooperatiflerin konut üretimine geçmeleriyle aynıdır. Yani, hızlı kentleşme ile birlikte arsa fiyatlarının artması ve orta sınıfın tek parsel üzerinde konut yapmasının zorlaşmasıdır. Bu sistemin yaygınlaşmasının sebebi, kat mülkiyeti kurumunun doğuşu ve Emlak Kredi Bankasının kat alıcısına “Münferit Kredi” vermesidir.

Yapsatçı türü konut arz biçimi, diğer arz biçimleriyle karşılaştırıldığında, (Şekil 3, Şekil 5) yapsatçının önemi ortaya çıkmaktadır. Çünkü, bu sunum biçiminde arsanın sağlanmasından, konutun planlanmasına, pazarlanmasına kadar tüm işlevler, bu konuda uzmanlaşmış yapsatçı tarafından gerçekleştirilmektedir.

Konut alanında gerekli olan büyük sermayenin devir hızının düşük olmasından ve sermayenin kârlılığa dönüşünün diğer alanlara oranla daha zor olmasından dolayı, konut kesimi büyük girişimci için, henüz ilginç değildir. Bu nedenle yapsatçılar yani küçük girişimciler, ya sermayeleri olan mimar veya inşaat mühendisleri ya da inşaatçılıkta çekirdekten yetişen kişilerdir. Yapsatçı, tüm yapının en azından başlangıç sermayesini gerektirecek biçimde örgütlenmiştir. Yapsatçının amacı sermaye ihtiyacını en aza indirmektir.

Genellikle, yapsatçı arsanın sahibi değildir. Başkasının arsası üzerinde konut yapmaktadır. Bu arsa boş olabildiği gibi üzerinde bir ev de bulunabilir. Yapsatçı yapım hakkını, arsa sahibine vereceği katlar karşılığında elde eder. Böyle bir düzenleme yapsatçıya üç türlü yarar sağlamaktadır. Arsa için sermaye yatırmamakta, öte yandan arsanın değerini üretilen konutlar üzerinden ödemektedir. Ayrıca yapacağı konutların bir kısmı için baştan alıcı bulmuştur. Bu yararların yanısıra, arsanın çok değerli olması durumunda, yapsatçı üreteceği konutların bazen %60 lara varan kısmını arsa sahibine vermek zorunda kalmaktadır.



Şekil 4: Yapsatçı Konut Üretimi (16)

Yapsatçı, konutlardan bir kısmını satarak yapıma başlamaktadır. Ayrıca, kurduğu bir yapı malzemesi şirketi vasıtasıyla kredi alabilmektedir. Bütün bunlar, yapsatçının başlangıç için gereken sermayesini azaltmaktadır.

Enflasyonun yüksek olduğu bir ortamda yapsatçı, konutların satışını ancak parası bittikçe yapacaktır. Çünkü satış ne kadar geç olursa kâr o oranda artacaktır.

Şekil 4'de alıcı ve yerel yönetimlere düşen işlevleri incelediğimizde şunu görmekteyiz: Alıcı bakımından süreç daha rahatlamıştır. Yerel yönetimle ilişkiler, bu konuda uzmanlaşmış bir kişi olan yapsatçı eliyle yürütüldüğünden ihtilaflar azalmıştır. Yapım süreci, daha önceki arz biçimlerindeki gibidir.

Üretilen konutların niteliklerini incelemek için, kullanıcı tasarımcı ilişkisinin üzerinde durmak gerekmektedir. Bu arz biçiminde kullanıcı, tasarım işlemlerinden sonra belirlendiği için, tasarımda geçerli olan, o anki piyasa değerleridir.

Bu üretim süresince, daha önceki üretim süreçlerine oranla daha çok kiralık konut üretilmektedir.

Yapsatçı düzende konut alıcısı iki türdür. Arsa sahibi olmayan konut alıcısı, diğeri arsa sahibi olan konut alıcısıdır. Arsa sahibi konut alıcısı, genellikle birden fazla konut alacağı için, diğerlerini kiraya verme eğilimindedir. Ayrıca ailenin ikinci nesil mensupları da bu evde oturabilmektedir. Gelir getirmesi için en uygun yol kiraya vermektir.

Bu süreç içinde yaptırılan konutlar ve apartman katları niteliğindedir ve genellikle kentin gelişmiş ve iyi konumda olan alanlarında yer almaktadır. Bunun için de, arsadan mümkün olduğunca yararlanmak amacıyla imar haklarının artırılması için sürekli baskı yapacaklardır.

Bu yapım biçimi, genellikle dar ve orta gelir grubuna hizmet verdiğinden konutlar orta büyüklüktedir. Gösterişçi tüketim eğilimi ağır basan yapı malzemeleri

kullanılmaktadır. Ayrıca, müşterek mülkiyet ve kat hükümleri geçerli olduğunda, dış mekanlara bakım eğilimi düşük olacak ve konutlara, ailelerin genişlemesi durumunda, ekleme yapma imkanı olmayacaktır.

Yapsatçılık ile konut üretimi, apartman ölçeğinde kalmış ve ağır işleyen bir süreç olmuştur. İlk yatırım maliyetinin çok olmasından ve üretim küçük ölçekte kaldığından , metod ileri teknolojilere kapalıdır.

1970'li yılların ikinci yarısından itibaren yeterli miktarda kentsel alan imara açılmamış ve özel kesim kent dışına yönelmiştir. Öte yandan, 70'li yılların ikinci yarısında başlayan hızlı enflasyon nedeniyle taşınmaz mallar piyasasının çekiciliği artmıştır. Konut alanı, yapsatçıların ötesinde sermaye gruplarının da ilgisini çekmiş ve toplu konut şirketleri ortaya çıkmaya başlamıştır.

II.2.3. Toplu Konut Şirketleri Eliyle Konut Üretimi (2)

Şekil 5'de görüldüğü gibi ve arz biçiminde, yapsatçı üretimine göre girişimcinin, yani toplu konut şirketinin, işlevleri çok gelişmiştir. Girişilen işin hacmi büyük olduğundan girişimci de büyük bir şirket olmuştur.

Bu sunum biçiminde, girişimcinin niteliğinin yapsatçı sürecine göre değişmesi, dört farklı boyutta görülmektedir. Birincisi, arsaya ilişkin değişiktir. Yapsatçılıkta, toprağın mülkiyeti girişimciden ayrılmıştı. Oysa, toplu konut şirketleri ile üretimde, toprağın mülkiyeti girişimcinin elindedir. Kent dışında tarımsal büyük bir toprak başlangıçta girişimcinin mülkiyetine geçirilir. Böylece toprağın imara açılmasından doğacak değer artışı da girişimcinin olur. Bu alınan imar planının yaptırılması, imara açılması kararının alınması ve kentsel altyapının getirilmesi girişimcinin görevleri arasındadır.

Bunların ekonomik olabilmesi için, büyük bir alanın imara açılması ve çok sayıda konut üretilmesi gerekmektedir. Bu da yapsatçılıktan farklılaşmasının ikinci boyutunu

oluşturmaktadır. Yapsatçılıkta arsa sınırlı ve konut üretimi genellikle apartman ölçeğinde kalmaktadır.

Bu metotta çok sayıda konut üretileceğinden, geleneksel yapım teknolojsinin yerini, endüstrileşmemiş yapım teknolojisi almaktadır. Bu teknoloji değişiminin, sağladığı yarar ise düzenli bir şantiye örgütlenmesi ve özellikle hızlı bir konut üretimi oluyor.

Bu arz biçiminin, yapsatçılıktan farklılaşmasının üçüncü nedenini de ölçek ortaya çıkarıyor. Bu ölçekte bir üretimin yapılabilmesi için, bu üretimi gerçekleştirecek konut arzının ortaya çıkması gerekmektedir. Girişimcinin yani toplu konut şirketinin böyle bir istemi kanalize edecek bir pazarlama faaliyetine girmesi ve bu pazarlama faaliyetlerinin değişik gelir gruplarını kapsamaları ve ödeme şartlarının ona göre saptanması belirlenmesi görevleri arasında yer alıyor.

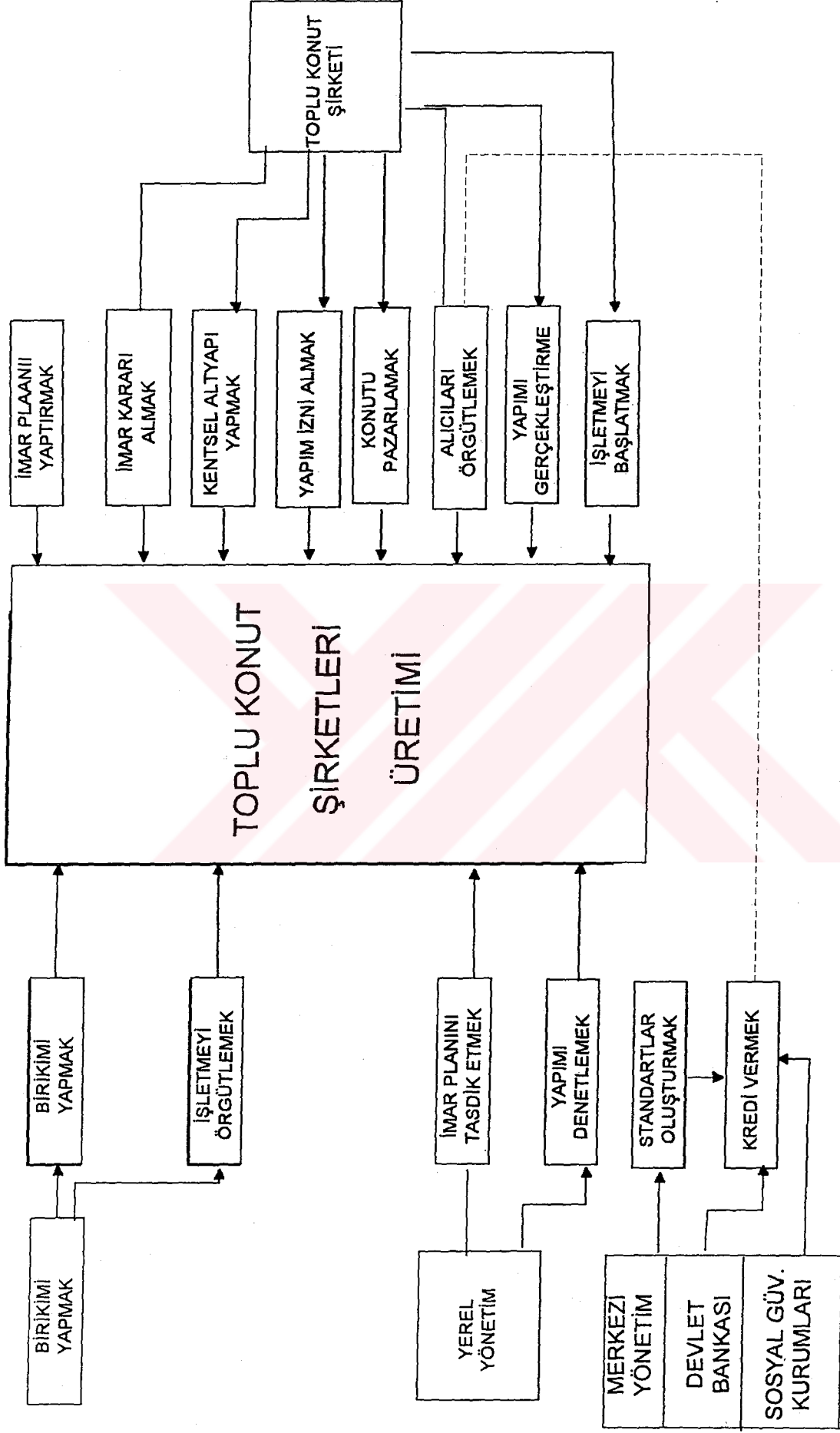
Dördüncü farklılık kent dışında bir alanın yeniden yerleşmeye açılmasından doğuyor. Yapsatçı var olan bir yerleşmede belirlenmiş bir yaşama biçimi olan bir alanda konut sunuyor. Oysa toplu konut şirketi yaşamı yeniden başlatıyor. Bu nedenle, yeni yaşama tarzı ilgili bir mesaj ile pazarlama işine yeniden giriyor. Yerleşme alanında, yeni yaşama tarzı önerisini başlatabilmek için yerleşmenin çok yönlü işletme görevlerini toplu konut şirketinin üstlenmesi gerekiyor. Örnek olarak Alarko'nun Etiler'de yapmakta olduğu Alkent Bahçe Şehiri verebiliriz. Yalnız buradaki fark Alkent'in kent içinde bir alanda yapılanmış yaşam önerisiyle (Bahçe Şehir) konut üretimine giriyor. Pazarlamasını da kendi yürüttüğü Bahçe Şehirde işletme görevlerini de örneğin inşaat sonrası bakım, onarım vb. üstleniyor.

Bu arz biçiminde konut alıcısının ve yerel yönetimlerin faaliyetlerinin azaldığı görülüyor. (Şekil 5) Yerel yönetimlerin işlevi sadece denetime indiriliyor.

Bu tür konut üretiminde, kentsel alanda dağınık bir yerleşme doğuyor. Devletin ve yerel yönetimlerin, bu yeni gelişme alanlarında, kamu hizmetlerinin görülmesi için

gerekli yapıları da yapmaları gerekiyor. Oysa, kamunun sınırlı kaynaklarıyla bunları gerçekleştirmesi hem zor oluyor, hem de uzun zaman alıyor. Bu nedenle girişimci, mülkiyetinin kendisine terk edildiği bu alanlardaki gerekli yapıları kendi yapmak durumunda kalıyor.

Arzedilen konutlar, alıcısı belirlenmeden tasarlandığından yapsatçı üretimdeki gibi kullanım değeri değil, değişim değerini en çoğa çıkaracak biçimde tasarlanacaktır. Yalnız bu tür büyük üretimde, toplu konut kuruluşu, konut alıcısına değişik büyüklük ve tipte konut arzedeceği için, seçme şansı doğacaktır. Bu süreç içinde sunulan konutlar, büyük mülk konut olmaktadır. Fakat toplumsal hareketlilik sonucu zaman içinde kiralık konut oranında bir artış görülüyor. Çünkü, toplu konut şirketleri için kiralık konut üretmek kârlı bir yatırım olmuyor. Oysa, yeni oluşturulan bu yerleşme alanlarında yer alacak ticari mekanların şirket elinde tutulup kiraya verilmesi kârlı olmaktadır.



Şekil 5: Toplu Konut Şirketleri Üretimi (16)

Bu arzedilen konutlar genellikle apartman niteliğindedir. Ama üretim, sistem gruplarına göre şekillendirildiğinden üretilen konutlar tek ev şeklinde de olabilmektedir. Aynı çeşitlenme ilkesine göre genellikle orta büyüklükte konut üretilmesine rağmen, stüdyo tipi ya da lüks tip konut da üretilmektedir.

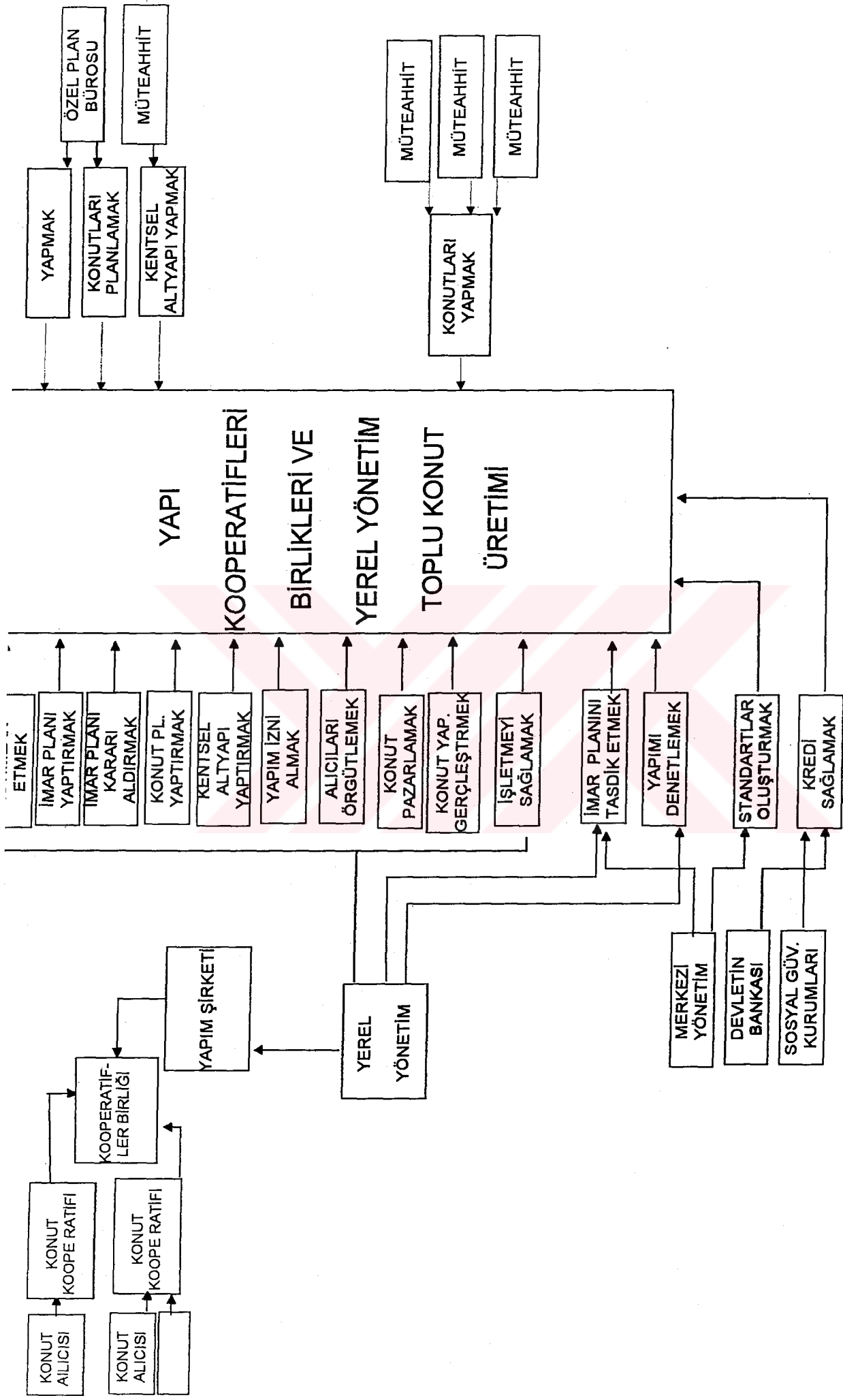
Endüstrileşmiş yapım teknolojisi kullanılarak yapılan bu tür konut üretiminde, yapı malzemelerinde standartlaşmaya gidilir. Bu yüzden lüks malzeme kullanımında bir azalma görülür. Bu arz biçiminde, konutlar genellikle bitmiş konutlar olduğundan yeni gelişmelere açık değildir. Fakat bu tür üretimde çok büyük miktarlarda ve daha ucuz konutlar üretme imkânı doğmaktadır.

II.2.4. Yapı Kooperatifleri Birlikleri-Yerel Yönetim Toplu Konut Üretimi (14)

Yapsatçılarının seçeneği olarak nasıl konut şirketleri çıkmışsa, konut kooperatifleri arz biçimi de aşılıarak, Yapı Kooperatifleri ve Yerel Yönetimler eliyle toplu konut arz biçimi gelişmeye başlamıştır.

Bu arz biçiminin ortaya çıkması şu şekilde olmuştur. Konut kooperatiflerinin üretiminden düşük gelir grubu yararlanamıyordu. Bu kooperatifler hem kendilerine arsa sağlamakta güçlük çekiyorlardı hem de sosyal güvenlik fonlarından yeterince yararlanamadıkları için gecekondular yapmak zorunda kalıyorlardı. 1973 seçimleriyle işbaşına gelen yeni belediyeler, düşük gelirlilere konut sağlanması için örgütlenmeye aktif olarak katıldılar ve bu arz biçimi yerel yönetimlerin öncülüğünde gerçekleştirildi.

Şekil 6'da görüldüğü gibi, başlangıçta öncülüğü Yerel Yönetim yüklenmekte, daha sonra girişim belirli düzeye ulaşıncaya kooperatifler birliğinin yönetimine devredilmektedir.



Şekil 6: Kooperatif Birlikleri ve Yerel Yönetim Toplu Konut Üretimi (16)

Yerel yönetim bir yandan kamulaştırma ve imar planı işlerini yaparken, bir yandan da konut istemi olan grupları örgütlemeye çalışır. İstemde bulunan kişileri kredi kaynaklarına ve ödeme güçlerine göre kooperatifler haline getirirken bu kooperatiflerin üst kuruluşu olan kooperatifler birliğini oluşturur.

Kooperatiflerden birinin işinin bitmesi halinde, yerine başka bir kooperatif gireceğinden, birlik yaşamını sürdürebilmektedir. Böylece konut yapımına ilişkin birikim sağlanır.

Birlik oluştuktan sonra, yerel yönetim aktif desteğini projeden çekmeden yürütmeyi kooperatifler birliğine devretmektedir. Ancak Yerel Yönetim yine de, girişim üstünde belirli oranda bir denetim gücünü korumaktadır.

Kooperatifler birliği kurulduktan sonra, konut planlarını, altyapı planını yaptırmak, konutları pazarlamak, krediyi düzenlemek, konut yapımını gerçekleştirmek, yerleşmenin işletilmesini konut kooperatifleriyle sağlamak işlevlerini üstlenmektedir.

Üretilen konutların nitelikleri, toplu konut üretiminden farklı olmamaktadır. Ancak, daha düşük gelir grubuna yöneldiği için, konutlar daha küçük tutulmakta ve yapı malzemelerinde de ekonomiklik aranmaktadır.

II.2.5. Devletin Konut Üretimi (2)

Ülkemizde devletin konut üretimi, Gecekondu Önleme Bölgeleri vasıtasıyla olmaktadır. Gecekondu Önleme Bölgeleri, devletin örgütleyip, işlerlik kazandırdığı toplu konut alanlarıdır. Önleme Bölgelerinin başlıca kuruluş amacı gecekondulaşmayı önlemektir. Diğer amaçları ise aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- 775 Sayılı Gecekondu Yasası yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, gecekonducuları yıkılan halkı yerleştirmek,
- Köyden kente göç eden nüfusa konut sunmak (Gecekondu yapımını engellemek)

- Konut sorununun çözümüne katkıda bulunmak,
- Kentsel maksimum sağlıklı yaşama şartlarını ve kentsel mekanı oluşturmak
- Kente göç eden gecekondulu nüfusunu düzenli yerleşim ve denetim altında tutmak
- Plan hedefleri doğrultusunda, toplu konut olgusuna yaklaşımı sağlamak

Bu yapım sürecinde ağırlıklı işlevleri merkezi yönetim üstlenmektedir. Bu tür konut üretiminde konutlar 775 sayılı yasanın getirdiği gelir durumu doğrultusunda ikili dağıtıma sebebiyet vermektedir.

- Bireylere
- Kooperatiflere

Bu tür konut üretiminde, konutlar genellikle mülk konut niteliğindedir. Ancak günümüzde kiralık konut uygulamasına da geçildiği görülmektedir.

Bir toplu konut girişimi olmasına rağmen, ilk yatırım maliyeti çok yüksek olduğundan prefabrikasyon yerine geleneksel sistemi uygulamakta olduğu için yapım süresi çok uzamaktadır. Yapılan konutlar genellikle blok düzende ve apartman niteliğindedir.

Arz edilen konutların kullanışlı olması önemlidir. Yapım sürecinden ve biçiminden ötürü, apartman tipi konutlar yeni geliştirmelere açık değildir. Ancak, geçmişte uygulanan tek ev düzeninde bu tip gelişmelerin olduğu görülmüştür.

- 1- Toplam ruhsatlı konut üretimi 80.000 adet (%80)
- 2- Toplam ruhsatsız konut üretimi 20.000 adet (%20)

II.3. Türkiyede Konut Sektörü

II.3.1. Türkiyede Konut Sektöründeki Gelişmeler (22)

Her ülke konut sektöründeki sunum biçimleri, o ülkedeki arsa mülkiyeti, kentleşme hızı, devletin konut politikaları, konut kesimindeki girişimcilerin özellikleri vb nedenlere bağlı olarak belirlenir.

Türkiye kentlerinde bireysel konut üretiminden örgütlü gecekondulara kadar uzanan konut sunum biçimleri sürecinde ortaya konulmuştur. Buna göre Cumhuriyetin ilk yıllarında ve 1930'ların ilk yarısında tek sunum biçiminin arsa sahipleri tarafından yaptırılan konutlardan oluştuğu görülmektedir.

1930'lü yılların ortalarında konut sorununun büyük ölçüde yaşandığı Ankara'da başlayan yapı kooperatifleri eliyle konut üretme biçimi, 1950 yılından sonra kentleşme hızının Türkiye genelinde artmasıyla bütün ülkede yaygınlaşmıştır. Aynı dönemde yüksek kentleşme hızı ve yüksek arsa değerleri yap-satçı üretimin yeni bir konut sunum biçimi olarak doğmasına ve yaygınlaşmasına neden olmuştur.

1980'lere gelindiğinde bir taraftan kooperatifler, yerel yönetimlerin öncülüğünde kooperatif birlikleri şeklinde örgütlenerek konut üretiminde önemli bir sektör haline gelmişler, diğer taraftan büyük şirketler konut yapımına girmişlerdir.

Cumhuriyetin ilk yıllarından bugüne dek merkezi hükümet, lojman yapımıyla konut sektöründe az da olsa belli bir yere sahip olmuştur. Cumhuriyet döneminde ruhsatlı konut üretimi bu şekilde gelişirken, ilk kez 1930'larda Ankara'da başlayan gecekondular yapımı 1950'lerde ülkemiz koşullarında hızlı kentleşme sürecinin bir sonucu olarak birçok kentte hızla yaygınlaşmaya başlamış ve zaman içinde yarı örgütlü bir sürece dönüşmüştür.

1960-1980 döneminde konut stokuna eklenen yaklaşık 3 milyon konutun 2.300.000'ü izinli, 700.000'ü ise gecekondudur. İzinli konut stokunda kamunun payı

115 000 (%5), kooperatif konutlarının payı 256 000 (%11), özel kişi ve girişimciler tarafından üretilen konutların payı ise 4 930 000 (%84) civarındadır.

Türkiye’de 1981 yılında tüm yatırım alanlarında yaşanan durgunluğun inşaat sektörünü de etkilemesi sonucunda konut üretimi 1979’a göre %75, 1980’e göre %40 oranında azalmıştır. 1984 yılında Toplu Konut Yasasının yürürlüğe konması ile konut üretiminde önemli artışlar gözlenmiştir. Buna rağmen son on yılı kapsayan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemlerinde de konut üretimi konut ihtiyacından az olmuştur. 1985’ten bu yana konut ihtiyacının ruhsatlı konut üretimi ile en yüksek oranda karşılandığı yıl, %78.77 ile 1989 yılı olmuştur.

Ülke ekonomisinin son yıllarda giderek bozulan dengeleri nedeniyle 5 Nisan 1994 tarihinde başlatılan istikrar programının ekonomide yolaçtığı durgunluk, konut sektöründeki üretim düzeyini de olumsuz etkilemiştir. DPT tarafından hazırlanan 1995 Yılı Geçiş Programında 1994 yılı için konut üretimi 320.000 olarak tahmin edilirken, gerçekleşme düzeyi 1992 ve 1993 yıllarının gerisinde kalarak 242 727 adet olmuştur. 1994 yılında üretim / ihtiyaç oranı %61.45 olup bu oran 1988’ten bu yana gerçekleşen en düşük düzeydir (Tablo 4).

Tablo 4: Konut ihtiyaç tahmini ve üretimi (22)

YILLAR	İHTİYAÇ TAHMİNİ (ADET)	ÜRETİM (ADET)	ÜRETİM İHTİYAÇ (%)
V. BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI			
1985	280 000	228 209	42.22
1986	290 000	168 597	58.14
1987	298 000	191 109	64.13
1988	305 000	167 925	55.06
1989	318 000	250 480	78.77
VI . BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI			
1990	341 000	232 018	68.04
1991	354 000	227 570	64.29
1992	367 000	268 764	73.23
1993	381 000	268 437	70.46
1994	195 000	242 727	61.45

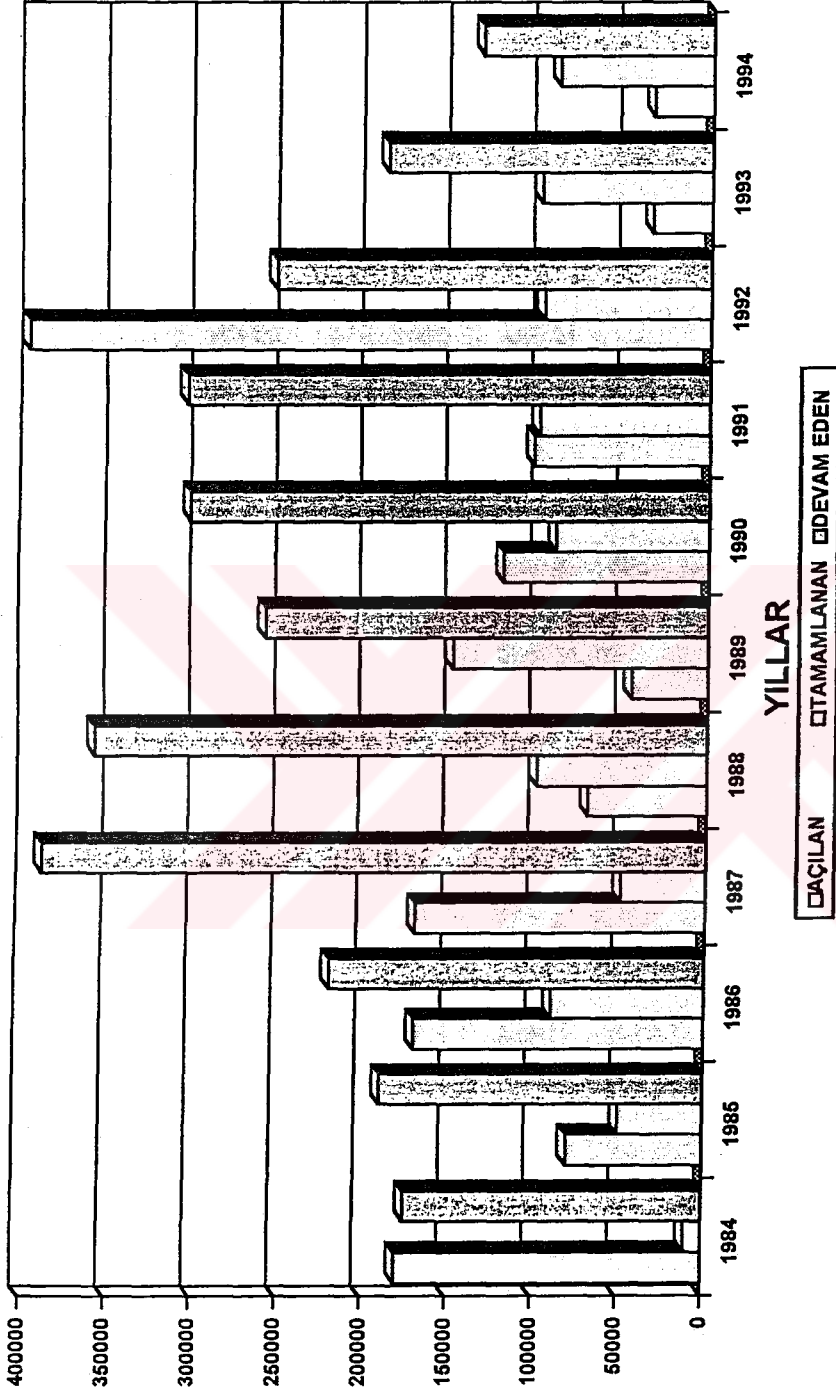
1984 yılında bir konut biriminin ortalama büyüklüğü 105 m² iken 1984 yılında bu büyüklük 115 m² olmuştur. Ayrıca 1984 yılında 1 000 nüfusa düşen bir yılda üretilen konut birimi 250 iken bu değer sürekli artış göstererek 1991 yılında 400'e, 1993 yılında 420'ye ulaşmıştır. 1990 yılında konut sektöründe yaşanan durgunluk nedeniyle bu oran 396 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 5: Ortalama alan ve maliyetlerine göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konut birimleri (Yapı kullanma izin kağıtlarına göre) (22)

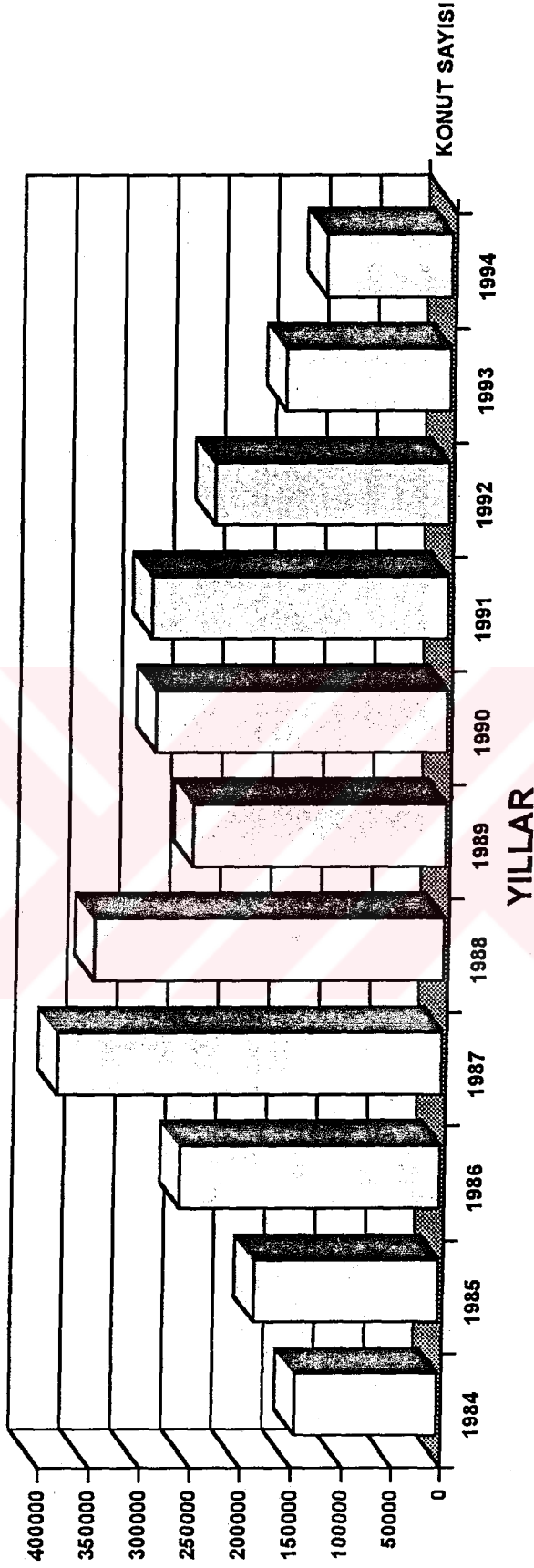
YILLAR	ORT. KONUT BİRİMİ ALANI (M ²)	ORTALAMA MALİYET (Cari fiyatlarla)	M ² MALİYET (TL)	1000 NÜF. DÜŞEN YILDA ÜRETİLEN KONUT BİRİMİ
1984	105	1,954,671	28,146	2.50
1985	105	4,603,797	43,686	2.30
1986	107	7,324,710	68,372	3.30
1987	110	10,045,268	91,298	3.60
1988	111	19,653,113	177,764	3.90
1989	110	30,063,326	273,222	4.50
1990	111	48,125,423	434,608	4.10
1991	112	94,727,582	720,317 ¹	4.00
1992	114	169,844,510	1,494,402	4.00
1993	113	289,192,310	2,555,048	4.20
1994	115	572,947,813	4,973,147	3.96

1987 üretici cari fiyatları baz alınarak inşaat sanayii ve konut sahipliğinin sektördeki payı ve gelişme hızı incelendiğinde, inşaat sanayi için 1987 yılında sektör payı %7.10 iken 1994 yılında %6.70 olmuştur. İnşaat sanayinin sektör payındaki bu düşme konut sahipliğini de etkilemiştir. 1987 yılında konut sahipliğinde %5.80 olan sektör payı 1994 yılında %5.60 olarak gerçekleşmiştir. Diğer yandan hem inşaat sanayi hem de konut sahipliğinde gelişme hızı 1987 yılından beri artan bir grafik göstermiştir (Tablo 6).

Ayrıca yıllara göre açılan, devam eden ve tamamlanan konutların grafiği ile, inşaatı devam eden konutların yıllara göre dağılım grafikleri görülmektedir.



Şekil 7: Yıllara göre açılan, devam eden ve tamamlanan konut sayıları (23)



Şekil 8: İnşaatı devam eden konutların yıllara göre dağılımı (23)

Tablo 6: 1987 üretici sabit fiyatları ile inşaat sanayi ve konut sahipliğinin GSMH'daki payları ve gelişme hızları (22)

YILLAR	İNŞAAT SANAYİ		KONUT SAHİPLİĞİ	
	SEKTÖR PAYI	GELİŞME HIZI	SEKTÖR PAYI	GELİŞME HIZI
1987	7.10	-	5.80	-
1988	6.50	-7.00	5.70	0.10
1989	6.80	6.20	5.70	2.70
1990	6.20	-0.20	5.40	2.50
1991	6.30	3.10	5.50	2.40
1992	6.40	6.70	5.30	2.50
1993	6.70	6.90	5.60	2.70
1994	6.70	2.00	5.60	2.80

II.3.2. Türkiyede Kooperatif Sektörünün Konut Sektöründeki Yeri

Türkiye'de son 15 yılda ruhsatlı konut üretiminin sektörlere göre dağılımı incelendiğinde, sıralamada özel sektörü kooperatif sektörünün izlediği, kamunun ise son sırada geldiği görülmektedir. 1980-1983 yılları arasında konut sektöründe yaşanan durgunluk 1984 yılında Toplu Konut Yasasının yürürlüğe konması ile sona ermiştir. 1985 yılından itibaren konut üretiminde önemli artışlar gözlenmekle beraber kooperatif sektöründe, özel sektörde olduğu kadar yararlı ve sürekli bir artış olmamıştır.

1986 yılında kooperatiflerin toplam konut üretimindeki payı %36.30'luk bir oranla en yüksek düzeye ulaşmış ve bu oran sektördeki toplam payının yarı yarıya azaldığı 1990 yılına kadar geçen dört yıl süresince korunmuştur. Son dört yılda ise kooperatiflerin konut üretimindeki payı 1990 yılına göre artış göstererek 1994 yılında %22.40'lık bu oranla 116 034 konuta ulaşmıştır (Tablo 7).

1989 yılından sonra konut kooperatiflerinin toplam konut üretimindeki paylarının düşmesinde Toplu Konut İdaresi'nin 1989-1993 yılları arasında yeni kredi başvurusu kabulü etkili olmuştur.

Tablo 7: Toplu konut üretiminin sektörlere göre dağılımı (İnşaat ruhsatlarına göre) (22)

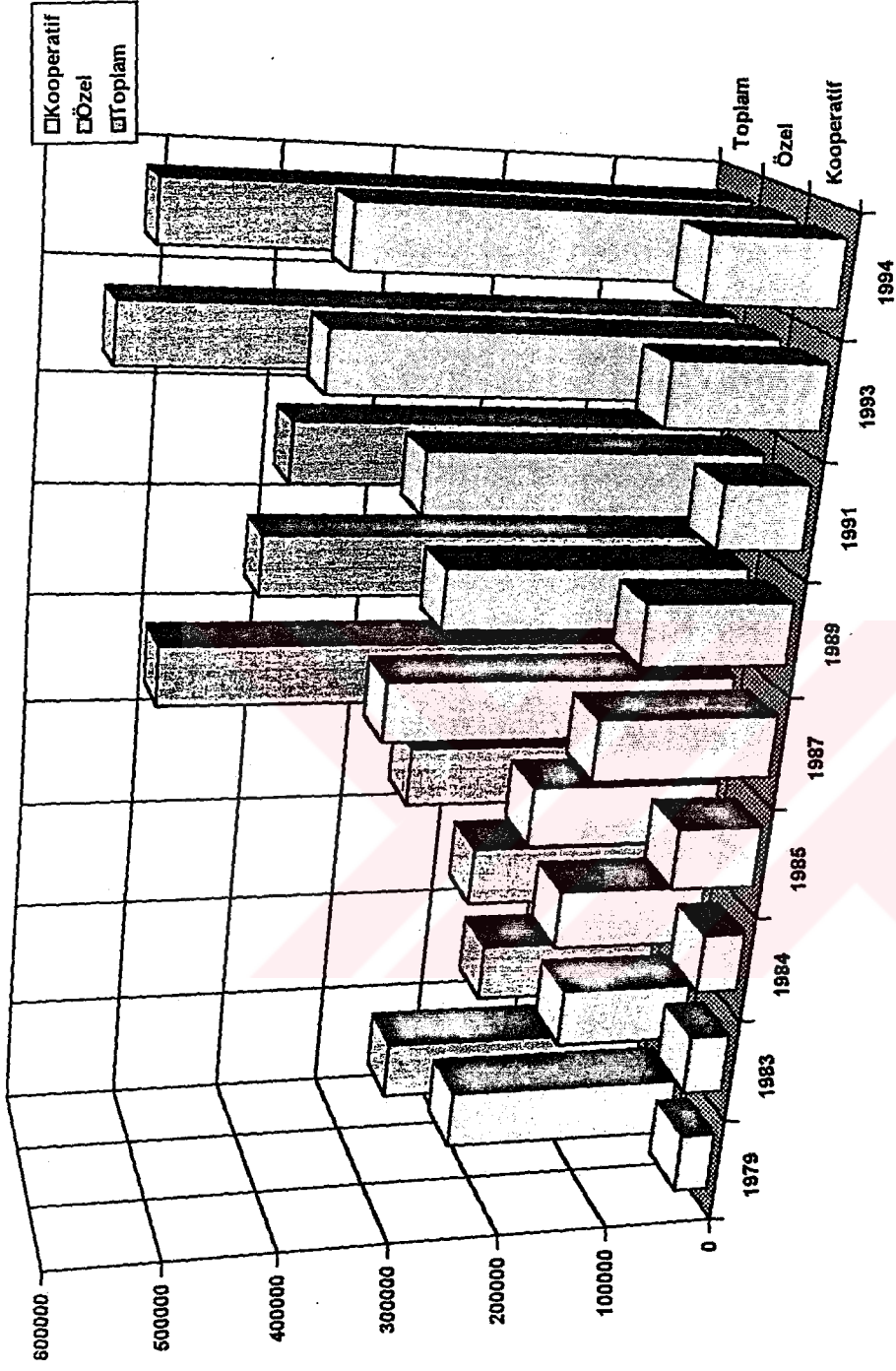
YILLAR	KAMU	%	ÖZEL	%	KOOP.	%	TOPLAM
1979	4 222	1.70	216 187	85.80	31.437	12.50	251 896
1980	4 692	2.30	167 753	82.20	31 538	15.50	203 983
1981	5 482	3.80	112 008	77.60	26 904	18.60	144 394
1982	5 557	3.50	106 008	66.20	48 518	30.30	160 083
1983	9 911	5.90	122 258	72.30	36 841	21.80	169 010
1984	13 332	7.00	137 728	72.70	38 426	20.30	189 486
1985	7 894	3.00	174 430	67.30	76 563	29.50	258 887
1986	8 627	2.30	241 419	61.40	142 779	36.30	392 825
1987	20 545	4.10	316 266	63.60	160 863	32.20	497 674
1988	13 276	2.80	292 792	61.80	167 514	35.40	473 582
1989	8 453	2.00	273 047	66.20	131 504	31.80	413 004
1990	23 302	6.20	287 376	75.30	70 730	18.50	381 408
1991	16 505	4.20	299 427	76.20	77 068	19.60	393 000
1992	20 617	4.40	329 464	69.70	122 694	26.00	472 775
1993	22 153	4.00	390 310	71.20	136 012	24.80	548 475
1994	25 084	4.80	376 931	72.80	116 034	22.40	518 049

Türkiye’de konutlar için verilen yapı kullanma izinlerinin sektörlere dağılımına baktığımızda kooperatiflerin paylarının giderek arttığını görmekteyiz. 1979-1993 yılları arasında kooperatif sektörünün bir yılda ürettiği konut sayısı sürekli artmış, 1979 yılında toplam üretimdeki payları %11.20 iken dönem sonunda %30’a yükselmiştir. 1994 yılında konut üretiminde özel sektörün payı %70.40, kooperatiflerin payı %26.50, kamu kesiminin payı ise %3.10 olmuştur (Tablo 8, Şekil 7). Kooperatif konutlarının toplamdaki payının 1994 yılında %26.50’ye düşmesinde Toplu Konut İdaresi’nin 1989-1992 yılları arasında yeni kredi başvurularını kabul etmemesinin etkisi olmuştur.

Tablo 8: Konut üretiminin sektörlere göre dağılımı (Yapı kullanma izinlerin göre) (22)

YILLAR	KAMU	%	ÖZEL	%	KOOP.	%	TOPLAM
1979	1 835	1.48	108 484	87.28	13 978	11.25	124 297
1980	3 362	2.42	123 789	88.92	12 056	8.66	139 207
1981	3 256	2.75	102 648	86.69	12 501	10.56	118 405
1982	5 857	5.06	94 303	81.48	15 571	13.45	115 731
1983	5 764	4.88	95 178	80.56	17 201	14.56	118 143
1984	5 415	4.42	97 709	79.71	19 456	15.87	122 580
1985	3 257	2.76	93 679	79.25	21 273	18.00	118 209
1986	6 146	3.65	128 140	76.00	34 311	20.35	168 597
1987	6 516	3.41	142 662	74.65	41 931	21.94	191 109
1988	5 752	3.36	122 064	71.30	43 389	25.34	171 205
1989	6 995	2.79	176 345	70.40	67 140	26.80	250 480
1990	7 908	3.41	165 544	71.35	58 566	25.24	232 018
1991	4 711	2.07	161 017	70.75	61 842	27.17	227 570
1992	10 057	3.74	175 559	65.31	83 204	30.95	268 820
1993	13 093	4.76	178 619	64.92	83 421	30.32	275 133
1994	7 634	3.15	170 838	70.38	64 248	26.47	242 720

Konutların m² büyüklükleri sektörlere göre incelediğimizde kamunun ürettiği konutların özel ve kooperatif kesimlerinin ürettiklerine göre daha büyük olduğunu görmekteyiz. Kooperatif ve özel kesimin ürettiği konutların büyüklüklerinde yıllara göre belli bir artış görülmektedir (Tablo 9).



Şekil 9: Türkiyede konut üretiminde sektör payları (inşaat ruhsatlarına göre) (22)

Tablo 9: Kamu, özel ve kooperatif kesimlerinin ürettikleri konutların ortalama alan büyüklükleri (Yapı kullanma izinlerine göre) (18)

YILLAR	KOOPERATİF (m ²)	ÖZEL (m ²)	KAMU (m ²)
1979	104	100	113
1980	105	99	113
1981	109	101	108
1982	11	104	110
1983	112	107	121
1984	110	104	111
1985	107	105	117
1986	108	107	114
1987	107	111	115
1988	109	111	117
1989	112	110	110
1990	100	111	112
1991	113	112	106
1992	114	113	127
1993	113	114	98
1994	114	116	108

1984 yılında Toplu Konut Yasasının yürürlüğe girmesi sonucu artan konut üretimi yapı kooperatiflerine de yansımış, gerek kurulan kooperatif sayısı, gerekse kooperatif konutlarının sayısı 1985'te 1984 yılı verilerine göre iki katına çıkmıştır (Tablo 10).

Tablo 10: Yapı kooperatiflerince yapılacak yeni ve ilave konutlar (İnşaat ruhsatnamelerin göre) (18)

YILLAR	KOOPERATİF SAYISI	KONUT SAYISI
1984	787	38 426
1985	1 302	76 563
1986	2 304	142 779
1987	2 810	160 863
1988	2 616	167 514
1989	2 223	131 504
1990	1 491	70 730
1991	1 559	77 068
1992	1 846	122 694
1993	1 723	136 012
1994	1 550	116 034

Özel sektör tarafından gerçekleştirilen konut üretiminde kooperatiflerin payına baktığımızda 1984 yılından 1993 yılına kadar sürekli artan bir grafik gözlenirken, 1994 yılında bu pay önceki yıllara göre %4.5 oranında düşmüştür. Toplu Konut İdaresi'nin 1989 yılında başlayarak 3 yıl süreyle yeni kredi başvurularını kabul etmemesi, 1994 yılından başlayarak önümüzdeki birkaç yıl içinde yapı kullanma izni alan kooperatiflerin özel konut üretimindeki payının azalmasına yol açabilecektir (Tablo 11)

Tablo 11- Konut üretiminde kooperatiflerin payı (Yapı kullanma izinlerine göre) (18)

YILLAR	KOOPERATİFLER KONUT ÜRETİMİ	TOPLAM ÖZEL KONUT ÜRETİMİ	KOOPERATİFLERİN PAYI (%)
1984	19 456	117 165	16.6
1985	21 273	114 952	18.5
1986	34 311	162 451	21.1
1987	41 931	184 593	22.7
1988	43 389	165 453	26.2
1989	67 140	243 485	27.6
1990	58 566	224 110	26.1
1991	61 842	222 859	27.8
1992	83 204	258 763	32.2
1993	83 421	262 040	31.8
1994	64 248	235 086	27.3

II.4. Türkiye'de Konut Sektörünün Finansmanı (18)

Ülkemizde hızlı nüfus artışı, kentleşme ve kentsel hanehalkı büyüklüğündeki küçülme konut ihtiyacını oldukça yüksek düzeyde tutmaktadır. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planında, nüfusu 20 bini aşan yerleşme merkezlerinde demografik gelişmelerden doğan yeni konut ihtiyacının yılda ortalama yüzde 4,7 oranında artarak 1994 yılında 320 bin konuta ulaşacağı, ayrıca her yıl yenileme ihtiyacından dolayı 70 bin ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil 5 bin civarında yeni konuta gerek duyulacağı ifade edilmiştir. Ancak, plan döneminin ilk üç yılında, bir önceki plan

dönemine göre konut üretiminde önemli artışlar sağlanmasına rağmen ruhsatlı üretimin tahmin edilen konut ihtiyacının yüzde 30'u civarında kaldığı görülmektedir. Üretim / İhtiyaç oranında yıllar itibariyle görülen dikkat çekici bir gelişme de Beşinci Plan dönemi boyunca görülen artış eğiliminin Altıncı Plan'ın ilk yılı olan 1990'dan itibaren tersine dönmesidir. 1989'da yakalanan üretim düzeyine bir daha erişilememiştir.

Tablo 12: Konut sektörü sabit sermaye yatırımları (18)

YILLAR	İHTİYAÇ TAHMİNİ (ADET)	ÜRETİM (ADET)	ÜRETİM / İHTİYAÇ (%)
V. Beş Yıllık Plan Dönemi			
1985	280.000	118.205	42,1
1986	290.000	165.903	57,2
1987	298.000	194.239	65,4
1988	305.000	205.483	67,4
1989	318.000	250.480	78,8
VI. Beş Yıllık Plan Dönemi			
1990	341.000	232.018	68,0
1991	354.000	227.471	64,0
1992	367.000	250.000	68,1
1993	381.000	-	-
1994	395.000	-	-

Nitekim, Beşinci ve Altıncı Plan dönemlerinde sektördeki gelişmeleri gösteren Tablo 13'e baktığımızda, 1987 yılında konut sektöründeki üretimin reel olarak en yüksek artış hızına ulaştığını ve 1990'lı yılların konut sektörü açısından pek de olumlu gelişmelere sahne olmadığını görüyoruz. Söz konusu dönemde toplam içinde özel kesimin payı ortalama yüzde 95 civarında seyretmektedir. (Toplu Konut Fonu İdaresi ve Emlak Bankası'nın halka arz etmek üzere kendi ürettikleri konutlarla ilgili harcamalar da özel kesimin konut yatırımlarına ait büyüklükleri içinde yer almaktadır). Planlı, dönemde konut yatırımlarının özel kesim eliyle yaptırılması ilkesi benimsenmiş, istisnai yıllar dışında konut yatırımlarında önemli artışlar görülmemiştir (18).

Kamunun konut sektörüne olan katkısı ağırlıklı biçimde sübvansiyonlu kredi temini şeklinde olmuştur (İmar ve İskan Bakanlığı gecekondü önleme bölgelerinde dar gelirli ailelere, kooperatiflere ve belediyelere kredi vermiş, bazı sosyal güvenlik kurumları (SSK ve OYAK) kendi üyelerine konut edindirmeye dönük bir uygulama içinde bulunmuş, ama esas itibariyle sektörü uzun yıllar boyunca ülke ölçeğinde kredilendiren kuruluş şimdiki adıyla Emlak bankası olmuştur). 1984 yılında Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte, Emlak Bankası'nın yanısıra sektörün finansmanında önemli bir adım atılarak Toplu Konut Fonu İdaresi kurulmuştur.

Toplu Konut Fonunun konut üretimi üzerindeki katkısı Tablo 14'de yer alan konut yatırımlarına ilişkin sayısal gelişmelerden açıkça görülmektedir. Konut yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları ve GSMH içindeki payı önce hızla yükselmiş, ancak Toplu Konut Fonundan sağlanan krediler başlangıçtaki hızını kaybetmeye başlayınca sözkonusu oranlar belirgin bir düşüş eğilimi içine girmiştir. Bu gelişme finansman boyutunun, konut üretiminde ne denli önemli bir yere sahip olduğununun tipik göstergesidir.

Tablo 13: Konut sektörü sabit sermaye yatırımları (18)

YILLAR	1988 Fiyatlarıyla, Milyar TL			% Değişme		
	KAMU	ÖZEL	TOPLAM	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
1985	289	2.404	2.693	28,0	14,9	16,2
1986	259	3.287	3.546	-10,4	36,7	31,7
1987	197	4.754	4.951	-23,9	44,6	39,6
1988	205	6.141	6.346	4,1	29,2	28,2
1989	198	6.528	6.726	-3,4	6,3	6,0
1990	443	6.004	6.447	123,7	-8,0	-4,1
1991	243	5.483	5.726	-45,1	-,87	-11,2
1992	278	5.500	5.778	14,4	0,3	0,9

Tablo 14: Konut sektörü sabit sermaye yatırımları (18)

YILLAR	Cari Fiyatlarla Milyar TL.			KON. SSY/TOP.SSY	KON.SSY/GSMII
	KAMU	ÖZEL	TOPLAM	KAMU	TOPLAM
1985	85	712	797	14,3	2,2
1986	107	1.356	1.463	16,1	2,8
1987	118	2.857	2.975	21,2	3,9
1988	205	6.141	6.346	26,3	4,7
1989	316	10.412	10.728	28,2	4,6
1990	1.107	15.008	16.115	25,1	4,0
1991	996	22.513	23.509	23,0	3,7
1992	1.934	38.326	40.260	22,8	3,7

II.4.1. Konut Sektörünün Finansal Boyutları

Finansman boyutunun konut üretimindeki rolüne, özellikle de ülkemiz açısından biraz daha ayrıntılı bakmakta yarar bulunmaktadır.

Nihai efektif konut talebi, hane halkının nakde çevrilebilir birikimleri, gelirleri ve kredilerle finanse edilmektedir. Ayrıca kamu tarafından bedelsiz ya da ucuz arsa temini de efektif talebin oluşumuna katkıda bulunmaktadır. Kredilerin ağırlıklı bölümünü, faiz ve ödeme şartları bakımından çeşitli kolaylıklar sağlayan kamu kredileri oluşturmaktadır. Bunların da en önemlileri, Toplu Konut Fonu kredileri ile Emlak Bankası kredileridir. Kamu kaynaklı olanlar dışında konut üreticilerinin kredili satışları, vakıf ve benzeri konumdaki kurumların üyelerine açtığı krediler, özel mali kurumların konut kredileri ile ferdi kredi adı altındaki uygulamalar zikredilebilir. Bunların yanısıra özellikle şirket konumundaki üreticiler mali sektördeki boçlanma imkanlarından yararlanılabilmektedirler. (Ayrıca Toplu Konut Fonu İdaresi ve Emlak Bankası, kredi faaliyetlerinin yanısıra, kredili olarak satmak üzere konut üretimi de yapmaktadır. Ancak bu

kurumlarca yapılan üretimin konutsuz hane halkını konut sahibi yapmakta ne ölçüde başarılı olduğu öteden beri tartışılmaktadır (18).

Kamu konut üretiminin özellikle son yıllarda giderek azaldığı ve toplam konut üretimi içindeki payının yüzde 5'ler düzeyinde olduğu dikkate alındığında, ülkemiz konut üretiminin tamamına yakın bölümünün özel kişilerce, mülk edinilmek üzere yapıldığı ortaya çıkmaktadır.

Bu konutların finansmanında ise kredilerin oynadığı rolün boyutunu Tablo 15'de görmekteyiz. 1985, 1986 ve 1987 yıllarında Toplu Konut Fonu ve Emlak Bankasına sağlanan kredilerin, özel konut yatırımlarının dörtte birini finanse edebilecek düzeyde olduğunu görüyoruz. Ancak takip eden yıllarda bu sürdürülememiş olmakla birlikte, sözkonusu iki kaynaktan sağlanan finansman, özel konut yatırımlarının yüzde 10'u dolaylarında olmaya devam etmiştir.

Tablo 15: Konut kredilerinin özel konut yatırımları içindeki payı (%) (18)

YILLAR	Toplu Konut Fonu (TKF) Kredileri/Özel Konut Yatırımları	Emlak Bankası Kredileri/Özel Konut Yatırımları	Toplam Krediler/Özel Konut Yatırımları
1985	23,0	5,6	28,6
1986	19,3	5,6	24,9
1987	17,3	5,2	22,5
1988	7,5	3,6	11,1
1989	5,7	2,1	7,8
1990	6,9	2,5	9,4
1991	8,2	4,3	12,5
1992	6,6	7,5	14,1

Tablo 16: Konut kredileri (1988 fiyatlarıyla, Milyar TL) (18)

YILLAR	TKF Kredileri	Emlak Bankası Kredileri	Toplam Krediler	Endeks 1985 =100
1985	554	134	688	100
1986	636	185	821	119
1987	823	247	1.070	156
1988	462	22	684	99
1989	372	136	508	74
1990	415	147	562	82
1991	452	238	690	100
1992	363	415	778	113

Tablo 16'da Toplu Konut Fonu Kredileri ve Emlak Bankası Konut Kredilerindeki reel gelişmeleri görüyoruz. Başlangıçta hızla bir artış gösteren konut kredileri, 1988'de oldukça keskin bir düşüş göstermiş, takip eden yıllarda da düşüş sürmüştür. 1991 yılında yeniden artışa geçmiştir. Ancak 1991 yılında kredilerin ulaştığı seviye reel olarak 1985 düzeyindedir.

Sonuçta , daha önce de işaret edildiği gibi, konut yatırımlarının reel artış hızı 1988 yılından itibaren düşmeye başlamış 1990 ve 1991 yıllarında ise konut yatırımları reel olarak azalmıştır. 1992 yılında konut yatırımlarında az da olsa yeniden bir artış gözlenmektedir.

Bütün bu gelişmeler, konut sektörüne sağlanan krediler ile sektör yatırımları arasında oldukça büyük bir korelasyonun varlığına işaret etmektedir.

Özellikle 1988 yılından itibaren Toplu Konut Fonu kredilerinde görülen daralmanın sektörü olumsuz yönde ve önemli ölçüde etkilediğini görmekteyiz. Fonun kaynaklarındaki zayıflamanın yanısıra diğer fonlara ve Hazine'ye yapılan büyük miktarlardaki aktarmalar fon kaynaklı kredilerdeki azalmanın önemli nedenleri olmakla

birlikte, Toplu Konut İdaresinin konut üretmeye başlaması da kredilerdeki azalmaya önemli ölçüde katkıda bulunmuştur.

Toplu Konut Fonu ve Emlak Bankası kaynaklarından açılan konut kredilerinin 1985 yılındaki toplamını 100 olarak aldığımızda, bu büyüklüğün başlangıçta arttığını, 1987'ye gelindiğinde 1985'e göre reel olarak yüzde 56 artış gösterdiğini ve incelemekte olduğumuz dönemin en yüksek endeks değeri olan 156'ya ulaştığını görüyoruz. Bu yıllarda, Toplu Konut Fonu ve Emlak Bankası kaynaklarından doğrudan konut üretimine ayrılan pay oldukça düşük düzeylerde kalmıştır. Her iki kaynaktan açılan kredilerin 1985'deki toplam değerinin, 1985'de yalnızca yüzde 11'i ve 1986'da yüzde 21 kadarı kaynak doğrudan konut üretimine ayrılmıştır. Burada dikkati çeken bir başka husus da bu iki yılda Toplu Konut İdaresinin doğrudan konut üretimine hiç girmemiş olmasıdır.

1988'den itibaren konut kredileri reel olarak gerilemeye başlamıştır. 1985 yılındaki düzeyin ancak 1991 yılında yakalanabildiğini görüyoruz. Ama bu arada doğrudan konut üretimine ayrılan kaynaklar hızla artmıştır. 1990 yılında kamunun doğrudan konut üretimine ayırdığı kaynak ,ilk defa olarak konut kredilerinin üzerinde oluşmuştur (18).

1992 yılında Toplu Konut İdaresi önceki yıllara kıyasla daha az kaynağı doğrudan konut üretimine ayırırken, (1985 yılı toplam kredilerinin reel olarak yüzde 11'i düzeyinde), Emlak Bankası rekor düzeyde bir kaynağı (1985 yılı toplam kredilerinin reel olarak 1,5 katından fazla) doğrudan konut üretimine tahsis etmiştir.

Tablo 17: Toplu konut ve emlak bankasının konut üretimleri ve bu kurumlarca açılan konut kredileri (18) (1988 fiyatlarıyla endeks değerleri, 1985 toplam krediler=100)

YILLAR	KONUT KREDİLERİ			KONUT ÜRETİMİ		
	Toplu Konut İdaresi	Emlak Bankası	Toplam	Toplu Konut İdaresi	Emlak Bankası	Toplam
1985	81	19	100	-	11	11
1986	92	27	119	-	21	21
1987	120	36	156	7	25	32
1988	67	32	99	14	17	31
1989	54	20	74	20	45	65
1990	60	22	82	53	80	133
1991	66	34	100	25	97	122
1992	53	60	113	11	156	167

Tablo 17'deki değerler Toplu Konut Fonu İdaresinin kendisinin konut üretimine girişmesinin fonun konut kredilerinde bazı yıllarda ciddi sapmalara neden olduğunu göstermektedir. Ancak, son birkaç yıldır doğrudan konut üretimine ayrılan kaynaklar azaltılmış olmakla birlikte, genelde fonun elinde bırakılan kaynakların giderek azalması kredilerin reel olarak azalmaya devam etmesi olgusu ile karşı karşıya bırakmıştır. 1992 yılında fondan açılan krediler 1987 yılında ulaşılan düzeyin reel olarak yarısından daha azdır.

Ötedenberi halka arz etmek üzere konut üretmekte olan Emlak Bankası'nın bu işe ayırdığı kaynaklar, konut kredisine ayırdığı kaynakların genellikle altında seyrederken, 1989'dan başlayarak Banka'nın konut üretimine çok fazla ağırlık verdiğini görüyoruz.

II.4.2. Darboğaz Yalnızca Finansman mı? (18)

Önceki bölümdeki temel yaklaşım, daha çok konut sektöründeki mevcut yapıyı veri olarak, üretilmesi gereken konut miktarından hareketle, sektörün nasıl finanse edildiği ve kredilerin konut üretimindeki rolü üzerinde durmak şeklinde olmuştur. Beşinci Beş Yıllık

Kalkınma Planında konut sektörünün temel sorunu finansman olarak belirlenmiş, sorunun çözümünde temel unsur özellikle orta ve alt gelir gruplarının, konuta yönelik özel tasarruflarının yükseltilmesi olarak görülmüştür. Bu bakımdan, bütçe dışı özel kaynaklara dayalı Toplu Konut Fonu'nun yürürlüğe sokulmasının yanısıra, ticari bankaların konut için ikraza yönelmesi, yapı tasarruf hesaplarının teşvik edilmesi ve konut kredilerinin makul esaslara bağlanması öngörülmüştür. Beşinci Beş Yıllık Plan döneminde konut üretiminde oldukça başarılı sonuçlar alındığını görüyoruz.

Nitekim 1985 yılında yüzde 42,1 olan üretim / ihtiyaç oranı Plan döneminin son yılı olan 1989'da yüzde 78,8'e çıkmıştır. Bu gelişmedeki tek etken kredilerde sağlanan artışı mı olmuştur? Önceki bölümde gördük ki gerçekten de krediler çok önemli bir rol oynamıştır.

Ancak zaman içinde kredilerin finanse ettiği bölümün toplam sektör yatırımlarının yüzde 10'u dolaylarına kadar düştüğünü görüyoruz. Gerçi üretimdeki yüksek artışlardan artık eser kalmamıştır ama ihtiyacın hala daha yaklaşık yüzde 70'i karşılanabilmektedir. Bu durum ister istemez akla başka önemli etkenlerin olabileceğini getirmektedir. Bunlardan birincisi gelir düzeyinin yükselmiş olmasıdır. Bu, hane halkının giderek gelirinin daha fazla bölümünü tasarruf edebilir hale gelmesini sağlamaktır. Nitekim 1984'de 1.269 dolar olan Fert Başına GSMH, 1989'da 2.021 dolara, 1992 yılında ise 2.671 dolara ulaşmıştır. Aynı dönemde görülen bir diğer önemli gelişme konut edinme konusunda kollektif gayretlerde görülen artıştır. 1984 yılında özel kesimce üretilen toplam konut biriminin yüzde 16,6'sı kooperatiflerce üretilmişken, bu oran 1991'de yüzde 27,8'e yükselmiştir. Kuşkusuz önemli bir faktör de sözkonusu dönemde genel olarak kent altyapısında özel olarak da toplu konut alanı olarak ayrılan yerlere götürülen altyapıdaki hızlı gelişmedir. Bu gelişmelerle birlikte devlet tarafından özel olarak sektöre sağlanan finansman imkanları konut üretiminin belirli bir düzeye çıkmasını sağlamıştır. Bu imkanların yeterli olmadığını söylemek doğru olmakla birlikte başka pek çok etken de

konut ihtiyacının tam olarak karşılanamaması sonucunu doğurmaktadır. Bu nedenler ise Tablo 11'de görülmektedir.

Bu etkenlerden başlıcaları şöyle sıralanabilir: ihtiyacın çok hızlı artması, teknik ve ekonomik ömrünün tamamlanmamış binaların spekülasyon amacı ile yıkılması sonucu stop kayıpları, imar planlarının kentlerin gelişmesine paralel bir hızla hızlanıp uygulamaya konulamaması, benimsenememesi ve yaygınlaşmaması, konut sektörünün yeterince organize olamayışı, yeni kent alanlarının hızla kullanıma açılmaması, alt yapısı hazır ucuz arsa yetersizliği (18).

Konut maliyetlerini düşüren teknolojilerin üretimi, uyarlanması ve yaygınlaştırılması teşvik edilmelidir.

Genel olarak ekonomideki gelişme ve mali derinleşmeye şart olarak, kamunun kurumları ve ipotek bankacılığı altyapıyı oluşturması yerinde olacaktır (23).

Tablo 18: Toplu konut fonundan açılan krediler ve idareci

konut üretiminde kullanılan kaynaklar (Cari fiyatlarla, Milyar TL) (23)

YILLAR	Konut Kredileri	Konut Üretimi	% si
1985	164	-	-
1986	262	-	-
1987	495	28	17.67
1988	462	94	4.91
1989	594	217	2.78
1990	1.036	914	1.13
1991	1.855	694	2.67
1992	2.528	534	4.73

Tablo 19: Emlak bankasınca açılan krediler ve bankanın konut üretiminde kullandığı kaynaklar (Cari fiyatlarla) (23)

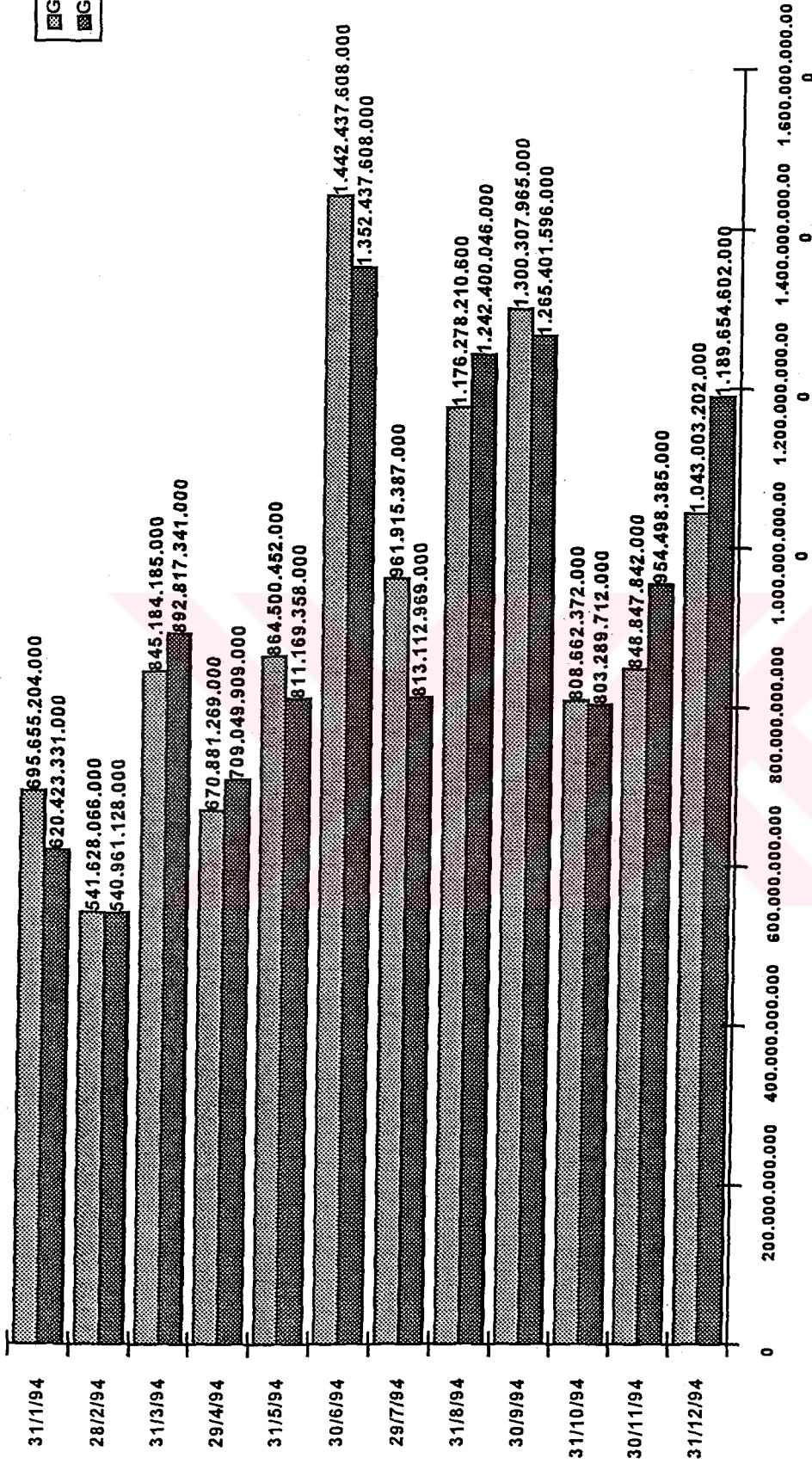
YILLAR	Konut Kredileri	Konut Üretimi	% si
1985	40	23	1.73
1986	76	59	1.28
1987	148	162	0.91
1988	222	114	1.94
1989	217	491	0.44
1990	368	1.376	0.26
1991	978	2.738	0.35
1992	2.893	7.475	0.38

Toplu konut fonu 1994 yılı itibari ile aylara göre gelir ve giderler dağılım grafiği aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 20: TKF'nun 1994 yılı itibariyle aylık göre gelir ve gider dağılımı

TARİH	GELİRLER	GİDERLER
31.01.1994	695.655.204.000	620.423.331.000
29.02.1994	541.628.066.000	540.961.128.000
31.03.1994	845.184.185.000	892.817.341.000
29.04.1994	670.881.269.000	709.049.909.000
31.05.1994	864.500.452.000	811.169.358.000
30.06.1994	1.442.507.307.000	1.352.437.608.000
29.07.1994	961.915.387.000	813.112.969.000
31.08.1994	1.176.278.210.600	1.242.400.046.000
30.09.1994	1.300.307.965.000	1.265.401.596.000
31.10.1994	808.662.372.000	803.289.712.000
30.11.1994	848.847.842.000	954.498.385.000
31.12.1994	1.043.003.202.000	1.189.654.000

GİDERLER
 GELİRLER



Şekil 10: Toplu konut fonu 1994 yılı gelir ve giderleri (23)

III. BULGULAR

III.1.Toplu Konut ve Yapı Kooperatiflerinde Karşılaşılan Hukuki Problemler

III.1.1. HUKUKİ PROBLEMLER

Toplu Konut ve Yapı Kooperatifleri uygulamalarında karşılaşılan hukuki problemleri yakından inceleyelim. Konut yapımında karşılaşılan en önemli problemlerin başında bürokrasi çokluğu ve lüzumsuz yazışmalar gelmektedir. Bu problemler aşağıda ele alınmıştır.

III.1.1.1. Ruhsat Aşamasındaki Sorunlar

Bir inşaatın düşünce planından gerçekleştirilmesi ve kullanıma hazır hale gelinceye kadar yerine getirilmesi gereken hukuki vecibeler 262 işlemden oluşmaktadır. Bu maddelerle ilgili oluşan aşamalar aşağıda sıralanmıştır.

A) İnşaat ruhsatı alınmasındaki işlemler:

No	Konusu	Açıklama	İşlem sayısı	Ortalama süre (Gün)
1	Tapu senedi alma	Satışın gerçekleşmesi, resmi belgeye bağlama	10	1 ~ 3
2	Ebatlı kroki alma	Arsanın ebatlarının ölçülendirilmesi	9	1 ~ 2
3	İmar durumu alma	Arsanın inşaat alanının belirlenmesi	9	1 ~ 2
4	İstikamet Rölevesi	Yapılacak binanın istikamete uyması	10	1 ~ 3
5	Plankote alma işlemi	Kot tesbit işlemi	10	1 ~ 2
6	Siyah kot tesbiti	Arazinin tabii hali	8	1 ~ 2

7	Kırmızı kot tesbiti	İstenen kot	8	1 ~ 2
8	Avam proje	Ön çalışma	3	1 ~ 5
9	Uygulama projesi	Yerine aplane edilecek proje	5	1 ~ 10
10	Proje dosyasının hazırlanması	İstenen belgeleri dosya haline getirme	6	1 ~ 5
11	Projenin içeriye müracaatı	İlgili servisine verilmesi	4	1 ~ 2
12	Fen işlerinden 23. Mad. tasdiki	Yol kanal harç alınması	6	1 ~ 3
13	İ.S.K.İ. kanal onayı	Kanalizasyon tesbiti	10	1 ~ 10
14	Mimari tasitki	Mimari projenin tasitki	5	1 ~ 3
15	Statik tasitki	Statik hesapların kontrolü	5	1 ~ 3
16	Tapudan kayıt sorulması	Hissedarların tesbiti	4	1 ~ 2
17	Teahutnameler	Dükkan ve yerine uygunluk için	10	1 ~ 2
18	Emlak ile borcunun olup olmadığı	Borçlarının ödenip ödenmediği	4	1 ~ 2
19	Sorumluluk belgeleri	Fen elemanının vereceği belgeler	3	1
20	Muvafakatname	Bitişikten muafakat almak	3	1
21	Ruhsat hazırlanması	Belgenin yazılması	2	1 ~ 2
22	Arşive kaldırılması	Belediye nushasının arşive kaldırılması	2	1

B) Ruhsat alındıktan sonraki işlemler:

No	Konusu	Açıklama	İşlem sayısı	Ortalama süre (Gün)
23	Kadastrodan arazi sınır tesbiti	Arazinin sınırlarının kesin belirlenmesi	6	1 ~ 5
24	Aplikasyon tutanağının alınması	Belgenin alınması ve onanması	9	1 ~ 2
25	İnşaat için fiilen baş vurulması	Belediyeye başvuru yaparak hafriyat alımı	4	1 ~ 2
26	Şantiye suyu alma	İ.S.K.İ. ve başvuru	7	1 ~ 6
27	TEK elektrik alma	Şantiye elektriğinin alınması	7	1 ~ 6

C) Temel inşaat bittikten sonraki işlemler

No	Konusu	Açıklama	İşlem sayısı	Ortalama süre (Gün)
28	Temel üstü ruhsat işlemleri	Su basman seviyesinden sonra	5	1
29	Uygunluk yazışmaları	Formun imzaları	13	1 - 8

D) İnşaat başlayınca yapılacak işlemler:

No	Konusu	İşlem sayısı	Ortalama süre (Gün)
30	S.S.K. 'ya bildirilmesi	2	1
31	Bölge çalışma müdürlüğüne bildirilmesi	5	1
32	İş emniyet malzemeleri hazırlanması	4	1
33	Şantiyenin kurulması	7	3 - 8

E) İnşaat bitiminde yapı kullanma izni alma işlemleri:

No	Konusu	Açıklama	İşlem sayısı	Ortalama süre (Gün)
34	İnşaatın bittiğine dair dilekçe	Gerekli havale alınması	5	5 ~ 10
35	Tesisat, elektrik işlerinin projesine uygun yapılması	İlgili mühendislerce uygun görülmesi	5	5 ~ 10
36	İnşaatının mimariye uygun yapılmış olması	İlgili fen elemanlarınca uygun görülmesi	12	5 ~ 10
37	Belediye iskan harcının kesilmesi	Harçların tahakkuku	10	3 ~ 6
38	2 nolu Beyanın verilmesi	Bina beyanının verilmesi	8	2 ~ 4
39	Kat mülkiyetinin kurulması	Cins tashihi	10	2 ~ 5
40	Belgelerin hazırlanması	İskan belgesi	5	3 ~ 4
41	Tapunun kat mülkiyetli olarak değişmesi	Bina olarak vasıflandırılması	4	3 ~ 5

Örnek Tapu almada 10 işlemi sıralayalım:

- 1- Tapu muhafızına müracat ile havale edilmesi
- 2- İşlemi yapacak memura verilmesi
- 3- Kütükte ipotek var mı, yokmu, satışa bir manisi varmı yokmu, memur tarafından bakılması
- 4- Memura tapunun fotokopisi çekilerek, alıcı ile satıcının hüviyetleri ile 2 şer fotoğraf verilmesi
- 5- İşlemlerin yapılması için işlem harcının vezneye yatırılması
- 6- İki tarafın harçları makbuzları kesilerek ilgili devlet bankasınca yatırılması
- 7- Emlak vergisi varsa yatırılarak borç temizlenmesi,
- 8- Satış senedi hazırlanması
- 9- Fotoğrafların satı senedine yapıştırılması

10- Memur kütük defterini ve satış senedini muhafıza sunarak satış senedine alıcı ve satıcının imza atarak satışın gerçekleşmesi

Zaman itibari ile 1 ile 3 gün içinde bu işlemler gerçekleşir.

Diğer hususlar da yukarıdaki işlemler gibi benzer şekilde yapılmaktadır.

III.1.1.2. Kooperatiflerin Amacı ve İlkesi Konusunda Karşılaşılan Engeller

Ülkemizde kooperatifler mutlaka amacına uygun hareket etmeli, evsiz olanları ev sahibi yapmak ilkesine uymalıdır. Fakat birkaç kooperatife üye olan kişiler olduğu gibi bir kazanç ve ticaret yeri olarak gören konut tacirlerinin var olması kooperatifin amacından saptırılmış olması hukuki bir problemdir.

III.1.1.3. Kooperatif Kurulması Safhasında Karşılaşılan Engeller (1)

Kooperatiflerin kuruluş işlemleri 1163 Sayılı Yasaya göre olmakta, kuruluşundaki işlemler tamamen bir anonim şirketin kuruluşundaki işlemleri ile aynı olmakta, özellikle Sanayi ve Ticaret Bakanlığındaki işlemler ile işyeri açılması için belediyelerde takibin zor olması ve birçok zorlukları olduğundan çok zaman kaybına sebep verilmektedir. Bu ilanlar şunlardır:

Burada karşılaşılan problemler şöyle özetlenebilir:

- a) Brokratik engeller nedeni ile işlemler yavaş yürütülmektedir.
- b) Kooperatif kurucuları ilgili mevzuatı iyi bilmemektedir.
- c) Ortaklar Yapı Kooperatifleri ana sözleşmesinin iyi bilmemektedir.

- d) Kooperatifler, üyelerine, yönetici ve müteahhit kişiliği hususunda gereken güvenceyi vermemektedirler.
- e) Ortaklar kooperatife üye olmadan önce yöneticiler ve kooperatif üzerinde hiç bir araştırma yapmamaktadırlar.

III.1.1.4. İmar Planı Alanında Karşılaşılan Engeller:

- a) Ülkemizde hızlı bir kentleşme yaşanırken, imar planlarının buna paralel inşaata açılması, kentleşme hızının çok gerilerinde kalmaktadır. Bu yüzden büyük şehirlerimizin çevrelerinde sağlıksız, plansız ve çarpık kentleşme oluşmaktadır.
- b) Arsası alınmadan veya imarı olmayan arsalara levha dikerek, üyelere para toplamak gibi iyi niyetten uzak bir şekilde bazı kooperatiflerin, üyelerin paralarını bir müddet kullanıp, sonra imar durumu alınamıyor gibi sebeplerle üyelerin paralarını geri vermesi veya kişiler üzerinde usandırma ve caydırıcılık gibi kooperatif adı altında bazı art niyetli kişilerin üyelerin paralarını çarçur ederek, 3 yıl evvelki parasını aynen iade etmesi veya bunların bir bahane ile kooperatiflikten çıkarılması

III.1.1.5. Kadastral Uygulamalar Alanında Karşılaşılan Engeller

Genellikle ana kentlerin çevresinde oluşturulan yapı kooperatifi sahalarının, bulunduğu mntıkların haritalarının özellikle röper ve koordinatlarının zaman zaman yanlış biçimde tesbit edilmesi büyük hatalara neden olmaktadır. Koordinatlardaki kaymalar arsaların yüzölçümlerine etki yapmakta imar planlarında büyük karışıklıklara yol açmaktadır.

III.1.1.6. Arsa Tahsisi Konusunda Karşılaşılan Engeller

- a) Yerel yönetimler yapı kooperatiflerine ucuz arsa tahsisi konusunda ilgisiz ve yetersizdir
- b) Finans kurumları arsa ve altyapı için kredi vermemektedir
- c) Ülkemizde imar planlarının yapımı, yeni konut alanlarının açılması, kentleşme ve gelişme hızının gerisinde kalmıştır
- d) Tapu alınmadan, toplanmaya başlanan aidatlar üyeler üzerinde güvensizlik oluşturmaktadır.

III.1.1.7. Tasarım Aşamasında Karşılaşılan Engeller

Konut projeleri, imar durumunun getirdiği kısıtlamalar ile, konut kredisi veren kuruluşların öngördükleri genel şartlar ve kısıtlamaları doğrultusunda hazırlanmakta, gelecekte sözkonusu konutun kullanıcıların düşünce ve talepleri genelde dikkate alınmamaktadır.

III.1.1.8. İnşaat Üretim Safhasında Karşılaşılan Engeller

- a) Standardizasyon yoktur
- b) Kalite yetersizdir.
- c) Uzun zamanda bitirilememesi nedeni ile üye aidatlarının yüksek enflasyona maruz kalarak maddi kayıplara uğrama riski her zaman bulunmakta ve uygulamada yazılanların en güçlü hukuki problemlerinin başında gelmektedir.

III.1.1.9. Yönetim Alanında Karşılaşılan Engeller

- a) Kooperatifler genel kurul toplantıları, yasal süreler içinde yapılmamakta, muhasebe kayıtları ve sonuç hesapları gerçeği yansıtacak şekilde düzenlenmemektedir.

- b) Ana sözleşmede aidatlar tesbit edilmemiş ise, bu tesbit ilk genel kurul toplantısında ortakların 2/3'ünün oyu ile seçilecek bilirkişi tarafından yapılmaktadır.
- c) Ana sözleşmenin değiştirilmesi kararının alınabilmesi için üyelerin 2/3'ünün rızası gerekmektedir.
- d) Ek ödemeler için bütün ortakların 3/4'ünün rızası gerekmektedir. Ancak ortaklar Yönetim Kurulu toplantılarına gelmediklerinden kararlarının alınması gecikmekte, kooperatif işleri aksayıp maddi dar boğazlar çıkmaktadır.

III.1.1.10. Denetimde Alanında Karşılaşılan Engeller

- a) Yönetici ve üyeler gerekli bilgi ve deneyime sahip olmadıklarından kooperatiflerde asıl olan "İÇ DENETİM" işlerlik kazanamamıştır.
- b) 1163 sayılı kanunla başlayan üst örgütlenme henüz tamamlanmamış, Türkiye Milli Kooperatifler Birliği henüz kurulmamıştır. Bu nedenle, üst örgüt denetimi yeterli düzeye ulaşmamıştır.
- c) Kooperatiflerin kuruluşlarından itibaren yürüttükleri işlemler, mali durumları, plan ve programları, gerek ortakları, gerekse ilgili kurumları, ön görüldüğü şekilde denetlemektedir.

III.1.1.11. İşletme ve Bakım Safhasında Karşılaşılan Engeller

- a) Kooperatifler, konutların üretiminden sonraki kullanım aşamalarında, işletme ve bakım işleri ile ilgilenmiyorlar. Bunun sonucu birçok anlaşmazlık ve hukuki davalar ortaya çıkmaktadır.
- b) Ortak kullanım alanı giderlerinin karşılanmasında anlaşmazlıklar olmaktadır.
- c) Bazı ortaklar hisselerini kazanç amacı ile satarak üyelikten ayrılmaktadırlar.

III.1.1.12. İskan Sonrası Safhasında Karşılaşılan Engeller

- a) Kat mülkiyeti ve yönetim planını uygulama güçlükleriyle karşılaşılmaktadır.
- b) Oturan kişilerin uyumsuzluğu, birlikte yaşama ve iyi komşuluk bilincinin gelişmemiş olması problemlere yolaçmaktadır.
- c) Müşterek masraflara katılmama, apartmanda hayvan besleme, geç saatlerde rahatsız edici ağır kokulu yemek veya kebab türü yiyeceklerin pişirilmesi gibi günlük hayatta sıkça rastlanılan olaylara neden olmaktadır.

III.1.2. FİNANSAL ALANDAKİ SORUNLAR

Toplu Konut ve Yapı Kooperatiflerinin konut üretimi uygulamasında yukarıda sayılan bazı problemler olmakla beraber, genel olarak engellerin başında finansal problemler ön sırayı almaktadır. Bir inşaat uygulamasında işin sonuna kadar finans konusu vardır ve ayrılmaz bir bütündür. Her gün fiyat artışlarının olduğu ve enflasyonu senelik yüzlere varan bir ülkede elbette ki ekonomik sorunlar ve dolayısıyla kooperatif üyelerinin finansal sorunları olacağı muhakkaktır.

Üyeler bu mali yük ve külfetler altında ezilerek bin bir güçlükte meydana getirdikleri tasarruf ve birikimlerinin amaçları doğrultusunda harcanmadığı veya heder olduğu görülmektedir.

Bir çok yapı kooperatifleri veya toplu konut üreticilerinin yanlış uygulamalarla zamanında konutlarını bitirmedikleri, işi yarım bıraktıkları, üyeleri büyük zarara uğrattıkları görülmektedir.

Bu aksamaları meydana getiren sebepler genel olarak aşağıda sunulmuştur.

III.1.2.1. Devletçe Sağlanan İmkanlar Alanındaki Problemler

Devlet tarafından sağlanan krediler günümüzde, konut maliyetinin ancak %25 mertebesinde kredi verebilmektedir. Kredi verilisindeki amaç dar gelirli kişilere uzun vadede kolayca ödeme imkanı sağlamaktır. Ancak verilen kredi imkanlarının yetersiz olduğu görülmektedir (14).

III.1.2.2. Krediler Alanındaki Problemler

Konut kredisi hemen hemen bütün bankalar tarafından verilebilmektedir. Ancak uzun vadeli kredilerin faiz oranlarının yüksek olması nedeni ile dar gelirli ve sabit gelirli bir kişi için bu yüksek faizlerle kredi almak ve geriye ödemek mümkün değildir.

III.1.2.3. Bürokratik İşlemler Alanındaki Problemler

Yapı kooperatifleri ve toplu konut yapımcıları hak ettikleri kredi alacaklarını da geç alabilmekte ve çok sorunlarla karşılaşmakta, bürokratik işlemlerin çokluğu ve kontrol mekanizmalarının ağır işleyişi ve yeterli olmayışı ile kredi alımında sorunlar yüzünden almaktan da cayıldığı görülmektedir.

III.1.2.4. Ekonomik Alandaki Problemler

Yapı malzemelerinin anormal fiyat artışı üyeleri ödeme zorluğu içine sokmaktadır. Sabit gelirli bir kişi kooperatife üye olurken maaşının 1/4'ü ile rahatlıkla taksitlerini öderken kısa zamanda enflasyon ve fiyat artışı o kişinin 1/1 maaşını taksit ödemesine ayırmak zorunda bırakmakta ve büyük sorunlar getirmektedir. Bunun sonucunda üye ödeme zorluğu nedeniyle üyelikten ayrılmaktadır.

III.1.2.5.Yerel Yönetimlerde ve Arsa Temini Alanındaki Problemler

Belediyeler, yapı kooperatiflerine ve toplu konut yapımcılarına ucuz arsa temininde gereken seviyede olamadıkları gibi ruhsat alınıncaya kadar büyük çaplı harç ve masraflar alınmaktadır.

III.1.2.6. Kredi Fonları Alanındaki Problemler

Yapı Kooperatifleri ve toplu konutlar için tahsis edilen fonlar yetersiz olduğu gibi, eskiden devletçe verilen krediler bile kaldırılmıştır.

III.1.2.7. Yönetim ve Denetim Alanında ki Problemler

Kötü niyetli kooperatif yöneticileri üyelere alınan aidatları başka başka düşüncelerle yerinde kullanmayıp üyelere zarar vermektedirler.

III.1.2.8. İnşaat Alanındaki Problemler

İnşaat yapımı için, ehil olmayan taşaron veya müteahhitlere yaptırılan yanlış uygulama ve uzun zamanda inşaat yapılması gibi durumda maddi kayıplar verilmektedir.

III.1.2.9. Muhasebe ve Tahsilat Alanındaki Problemler

Kooperatifler ve toplu konutlar muhasebesi tam rantabl çalışmakta aidat, senet tahsili ve diğer ödemelerin geç tahsili cihetine gidilmekte ve bankalarda bu konudaki sürkülasyon ağır gittiğinden zaman dilimi içindeki maddi kayıplar büyük zararları meydana getirmektedir.

III.1.2.10. Kalite ve Kontrol Alanında ki Problemler

Ciddi bir kontrol teşkilatı olmaması nedeni ile son derece kalitesiz yapı malzemesi kullanılarak konutların üyelere daha ucuza mal olacağı amaçlanmışken binaların

kullanım safhasında bir çok kısımlarını yenilemek mecburiyeti ortaya çıkmakta proje önmürü açısından daha pahalıya mal olmakta ve maddi-manevi birçok problem meydana getirmektedir.

III.1.2.11. Sosyal Alandaki Problemler

Bazen de aşırı lüks malzeme kullanarak toplu konut uygulamaları amacından saptırılarak, gereksiz malzeme ve gösteriş düşüncesinde yapılan harcamalardan doğan finansal sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Sadece bu mesnetsiz gayelerle Henüz teknik ve ekonomik ömrünü doldurmamış binalar yıkılarak konut açığının daha da artmasına sebebiyet verilmektedir.



IV. TARTIŞMA VE SONUÇ

Ülkemizde 1960 yılından bü güne hızlı nüfus artışı ve köyden şehirlere göçler neticesi beraberinde konut ve iskân sorununu da getirmiştir. Şehirlerimizde ikâmet etme ve barınma konusu ciddi boyutlara varmıştır.

Bu değişim ve şehirleşme, hızlı bir akım gerçeği ve kiralık konut yetersizliği sonucu hızlı konut üretme tekniklerini aratmıştır. İşte bu nedenledir ki istenilen düzeyde konut üretmek amacıyla 1163 sayılı Yapı Kooperatifleri ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasaları çıkarılmıştır. Hazırlanan bu yasalar çerçevesinde, Yapı Kooperatifleri, Kooperatif Birlikleri, Toplu Konut Yapımcıları, Ferdi Konut Yapımcıları, Yerel Yönetimler ve Kamu Teşkilatı toplu konutlar üretmişler ise de konut açığımız her yıl artış göstermiş ve göstermektedir.

Konu ile ilgili bazı sorunlar neticesi olarak istenilen performans elde edilememiştir. İşte bu sorunların başında, Hukuki ve Finansal sorunlar gelmektedir.

Bir evvelki bölümde sorunlar ifade edilmiş olup, bu bölümde öneriler sunulacaktır.

- Öncelikle yerel yönetimler ve ilgili kamu kurum ve teşkilatlarının toplu konut ile ilgili ruhsat ve işlemleri için gereksiz bürokratik engellerin kaldırılması gerekir.

Gerekirse yerel yönetim teşkilatında toplu konutla ilgili ayrı bir teknik büro oluşturmalı, ruhsatla ilgili işlemler asgariye indirgenmelidir.

- Tasarım safhasında üyeler bilgilendirilmeli, mimari, inşaat, tesisat, elektrik gibi teknik konular uzman kişilerin, tasarımcıların katılacağı bir ortak çalışma yapılmalı; maketler

üzerinde üyelerin de görüşü alınmalıdır. Malzemeler TSE belgeli mutlaka standart bir kalitede olmasına özen gösterilmelidir.

- Arsa ofisi temini için 1. dereceden kamuya ait arazilerden ve yerel yönetimlerin arsalarından istifade edilmelidir.
- Alınan arsaların alt yapısı (yol, kanal, su elektrik) gibi hizmetlerin yapılmış olmasına dikkat edilmeli, belediye hizmetlerinden azami derecede yararlanmalıdır.
- Ülkemizde yapı kooperatifleri üye aidatları ile bir konut sahibi olabilmek, hükümet desteği olmadan mümkün değildir.
- Yerel yönetimler toplu konut alanlarını belirleyerek kooperatiflerle işbirliği içinde toplu konut fonundan da yararlanarak toplu konut arsalarını çok önceden istimlak etmelidir
- Belediye, kooperatif ve devlet ile tam bir saçayağı oluşturarak, bunlar arasında yer, zaman, yöntem eşgüdümü içinde uyumlu çalışarak yükümlülüklerini yerine getirmelidir.
- İmar yasasının 18. maddesinden yararlanarak belediyenin pek çok kentimizde, kentin gelişmemiş bölgelerinde, gecekondular alanlarında, etkin tutumu ile altyapı ve arsa üretimi ile bunların kooperatiflere ve toplu konut yapımcılarına tahsis etmeye tam yetkili kılınmalıdır.
- Toplu konut fonunun savurganca, hatta amaç dışında kullanılması konut yapımını olumsuz yönde etkilemiştir. Dar boğaza girmiş olan fon tümü ile bütçe kapsamı dışına alınmalı, toplu konut yapımcılarını zor durumlardan kurtarmalıdır.
- Toplu konut fonunca üyelere sağlanan krediler konut maliyetlerinin %20'sini karşılamaktadır. Verilen kredi hiç değilse maliyetin %40'ını karşılamalı ve düşük faiz ve uzun vadeli olmalıdır (Kamu personeli ve işçisine ayrı bir statü uygulamalıdır)

- Toplu konut idaresi saydam, demokratik ve özerk bir yapıya kavuşturulmalı, yönetimine belediyelerin, kooperatif kuruluşlarının ve meslek odalarının katılımları ile yetki ve sorumlulukları artırılmalı, toplu konut idaresi geniş yetkilerle mücehhez hale getirilmelidir.
- Finansman darboğazı ve hukuksal aksamalar neticesi kötü niyetli yada yetersiz yönetim veya yükleniciler (müteahhit) olarak sıralamak mümkündür. Bu sorunların aşılması, belirli bir dönemde, aynı büyüklükte finansmanla daha fazla sayıda ve daha yüksek standartta konut üretmeyi mümkün hale getirecektir.
- Bir önceki bölümde açıklanan sorunlar konut üretim sürecini uzatmakta, yapılmakta olan üretimin yarıda kalmasına neden olmakta, bazen üretime bile geçilememektedir. Bütün bunlar sonunda önemli bir finansman yükü ya da çözülemez bir finansman sorunu ile kooperatif üyelerini karşı karşıya bırakmakta, bireylerin binbir güçlükle yapabildikleri tasarrufları bazı durumlarda tümü ile yok olmaktadır. Bu tür sorunların aşılması konusunun giderek daha çok konut sektörünü düzenleyici ve denetleyici bir rolü etkin bir biçimde üstlenmesi ile mümkün olabilir. Böyle bir sonuç ise, en kötüsü, ev sahibi olmak isteyen orta gelirliilerin teşebbüs ruhunu öldürmekte ve endişeleri artırarak kör bir döngü olarak çok iyi niyetlerle hazırlanmış kanun ve düzenlemeleri akim bırakarak istismarcıların hayat bulmasına yol açmaktadır.
- Sektörün doğrudan finansman sorununu çözümü ise öncelikle kamunun bu alandaki faaliyetlerinin tek elde toplanması ve yalnızca finansman alanında faaliyet gösterecek bir kurumun oluşturulmasından geçmektedir.
- Kamu konut üretiminden vaz geçmeli, bu amaca tahsis ettiği ve edebileceği fonları yukarıda sözü edilen ilgili kuruma aktarmalıdır. Koordinasyon ve denetim sağlanmalıdır.

- Söz konusu kurum mevcut bina alım satımını değil yeni bina inşaatını veya mevcutların iyileştirilmesini finanse etmelidir. Teknik ve ekonomik ömrünü tamamlamamış mevcut binaların yıkılmasını caydırıcı önlemler alınmalıdır.
- Konu ile ilgili sözkonusu sahada başarılı devletlerin uygulamaları incelenerek bize uydurulmalı ve eksik yanlarımız tamamlanmalıdır.
- İnsanların yaşamlarının idamesi için ayrılmaz bir parçası olan konut, he innsanın kolayca sahip olması gereken milli bir varlıktır. Bunun için de konut yapımını kolaylaştırıcı ekonomik, sağlam ve kalıcı tekniklerle uzun yıllarda bir kaç nesil insana hizmet verecek eserler bırakılmalıdır. Özellikle kamu binaları, lojman ve sinai tesisler uzun ömürlü olduğu sürece bina yapımı tahsisi azalacaktır.

Mevzuatından teknik uygulamalarına kadar, her aşamanın modern mühendislik kavram ve uygulamalarına uygun ve çok daha önemlisi olan karar vermede konuyu bir sistem olarak ele alarak palyatif tedbirler yerine köklü çözümlere yönelmek şarttır. Bunun için, olabilir alternatif çözümler amaçlar doğrultusunda belirlenerek çok ölçütlü karar verme tekniklerinden faydalanılarak bilimsel ve objektif kararlar alınabilmelidir.

V. ÖZET

Yaşayan her canlının hayatını idame etmesi için su, hava, gıda gibi yaşama ihtiyaçları yanında bir de tabiat şartlarından korunması için konuta veya barınağa da ihtiyaç vardır.

İlkel hayattan günümüze kadar konut çeşitli şekilde oluşmuştur. Planlı, plansız, ruhsatlı ruhsatsız, kanuni veya kanunsuz, uygun veya uygunsuz gibi yapılaşmalar husule gelmiştir.

Ancak günümüzde belediyelerce bu konuda bir denetim ve kontrol mekanizması geliştirilmiştir.

Yapılaşmanın gelişigüzel yapılmaması için konut yapımı, İmar Kanunu Kooperatifler Kanunu Toplu Konut Kanunu gibi kanunlarla bağlı kılınmıştır.

Ancak, yukarıda sayılan kanuni kuralların yanında, bu oluşumların ayrıca iyi bir plan ve hukuki bir düzen içinde olması gerekir. Bu da iyi işleyen bir yönetim ve uygun finansal kaynakların olması ile mümkün olabilir.

Yapılan araştırmalar sonucu yapılaşma uygulamalarında başarılı yanların olduğu gibi bazı sorunların da olduğu muhakkaktır.

İşte bu sorunlardan birisi de çalışmanın inceleme konusunu teşkil eden TOPLU KONUT VE YAPI KOOPERATİFLERİNİN HUKUKİ VE FİNANSAL SORUNLARININ İNCELENMESİ konusudur.

Konu detaylı bir şekilde incelenerek gerekli tasarı ve önerilerle ele alınmıştır.

V. SUMMARY

STUDYING OF LEGAL AND FINANCIAL PROBLEMS IN MASS CONSTRUCTION OF HOUSINGS AND BUILDIN COOPERATIVES

In order to maintain their lives, each alive living needs a building or a shelter for protection against the natural conditions beside weather, air and food.

Housing have ocured in various shapes from the primitive life up to the present time and during this long period of time, legal, illegal, planned, unplanned, authorized, unauthorized proper and improper types of buildinds have been constructed.

But, at the present, a supervision and control mechanism has been developed by Municipalities in this subject.

In order not to carry out constructions at the random manner, construction of buildings are subjected to the Construction and Housing Law, Mass Construction of Housing Law and Cooperatives Law.

But, beside aforementioned provisions of the laws, these types of formations should additionally be based upon a good plan and sufficient legal order and this can be efficient through a well functioning management and financial sources.

In researches carried out, it has become certain that some problems ocured beside successful aspects in the application of constructions. Here is one of these problems is the subject of the **STUDYING OF LEGAL AND FINANCIAL PROBLEMS IN MASS CONSTRUCTION OF HOUSINGS AND BUILDIN COOPERATIVES**.

Subject shall be examined in detail, and necessary fundemental solutions and suggestions are given to consider in future.

VI. KAYNAKLAR

- 1- Ortaklık ve Kooperatif Hukuku,
Prof. Dr. Reha POROV, Prof. Dr. Ünal TEKİNALP, Prof. DR. Ersin ÇAMOĞLU,
İstanbul Üniversitesi
- 2- Yapı Kooperatifleri ve Uygulaması
Kemal ÖZMEN, Mali Müşavir
- 3- Düzensiz Konut Alanında İmar, İyileştirme Planlama Sürecinin irdelenmesi,
Ömer AĞAÇLI, (Maliye ve Gümrük Bakanlığı Arsa Ofisi Genel Müdür Yardımcısı)
- 4- Çeşitli Ülkelerde Planlama
Derleyen: Sir Frederic J. OSBORN
- 5- Bugünkü ve gelecekteki mesken ihtiyacının tayini
Haldun MENTEŞOĞLU, İmar İskan Bakanı
- 6- Mahalli Mesken Araştırmaları
Dr. Turhan YÜRÜKAN, Dr. Ayda YÜRÜKAN
- 7- Türkiye'de Şehirleşme ve Konut Durumu
Dr. Turhan YÜRÜKAN
- 8- Konut binalarının yerleştirme düzeni ile ilgili arazinin donatım masrafları arasındaki münasebet, Naci YURTLUK, Yük. Mühendis.
- 9- Uygulamada Yapı Kooperatifleri
C.Tayyar ÇÖKLÜ
- 10- Konut 83, Korkut BORATAN, Hasan ERSEL, Yakup KEPERSEK
- 11- İstanbul Teknik Üniversitesi Kütüphane arşivinden
- 12- Konut birlik aylık yayınları
- 13- Kent Koop. Bülten ve yayınları
- 14- Kooperatifler muhasebesi ve kooperatifler hukuku, Cemil Alver, Maliye Bakanlığı
- 15- Şekil ve görünümler Emlak Bank Sinanoba Toplu Konut Yayınlarından
- 16- Gazete ve mecmua yayınları

- 17- S.S.K. mevzuatında yapılan değişikliklerin kooperatiflere etkisi (Kent Koop Yayınları)
- 18- Konut 94 (7. Beş Yıllık Kalkınma Planı öncesinde konut sorununa yeni bir bakış) (Kent Koop Yayınları)
- 19- İşçi ve dar gelirlilerin konut sorunu (Koop Ajans)
- 20- Türkiyede konut politikaları ve beklentiler (Koop Ajans)
- 21- Kooperatiflerde dağılıma, tasfiye, bireyselleşme ve vergi bağışlıkları (Türk Kent Yayınları)
- 22- 1994-1995 Batı Kent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği çalışma kitabı (Kent Koop)
- 23- Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Başkanlığı 1994 çalışma raporu
- 24- Toplu Konut Uygulama Yönetmeliği

VII.EKLER

Emlak Bankası Tarafından Yapılan Toplu Konut İnşaatları İle İlgili Görünüşler ve Kat Planlarından Bazı Örnekler

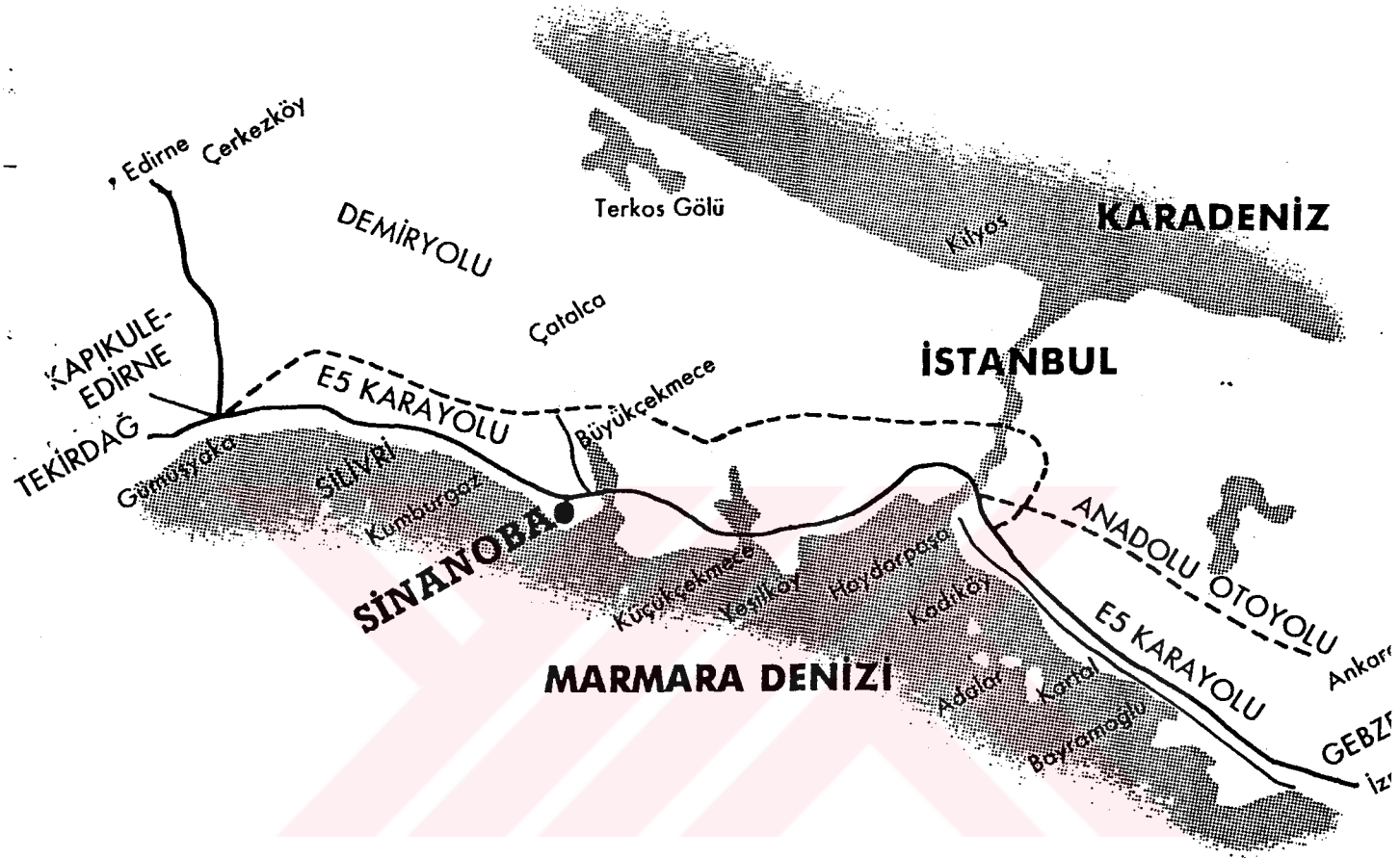


VIII. ÖZGEÇMİŞ

1947 yılında Ş.Urfa'da doğdum. 1963-1964 yılında Ş.Urfa Erkek Sanat Enstitüsü Ağaç İşleri Bölümü'nden mezun oldum. 1966-1967 yılında Sivas ilk öğretmen okulunu dışardan bitirerek ilk okul öğretmenliğine hak kazandım. İki yıl kadar öğretmenlik görevinde bulundum. Bu arada gece okumak şartı ile 1967-1970 yılları arasında Tekniker ve Tekniker Yüksek Okulu'nu bitirdim. 1973 yılında İstanbul Yıldız Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi'ne girerek 3. Sınıftan ayrıldım. 1988 yılında İstanbul Üniversitesi İktisadi ve İşletme Enstitüsünden İşletme Sertifikası aldım. 1990 yılında Diyarbakır Dicle Üniversitesi Mühendislik Fakültesinde Lisans tamamlama eğitimimi yaparken, 1991 yılında İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesine Yatay geçiş yaparak 1992 yılında Mühendislik eğitimimi tamamladım. Devletin çeşitli kademelerinde çalıştım. 1971 yılında Ş.Urfa İl İmar Müdür Vekili olarak görev yaptım. 1971-72 yılında Yedek Subay olarak askerlik görevimi tamamladım. 1973-76 yılında Ünilever A.Ş. Bakırköy Vita-Sana Yağ fabrikasında Kalite Kontrol olarak çalıştım. 1976-1983 yıllarında serbest müteahhit olarak çalıştım. 1983-1989 yılında İ.S.K.'de Bölge Müdürü olarak görev yaptım.

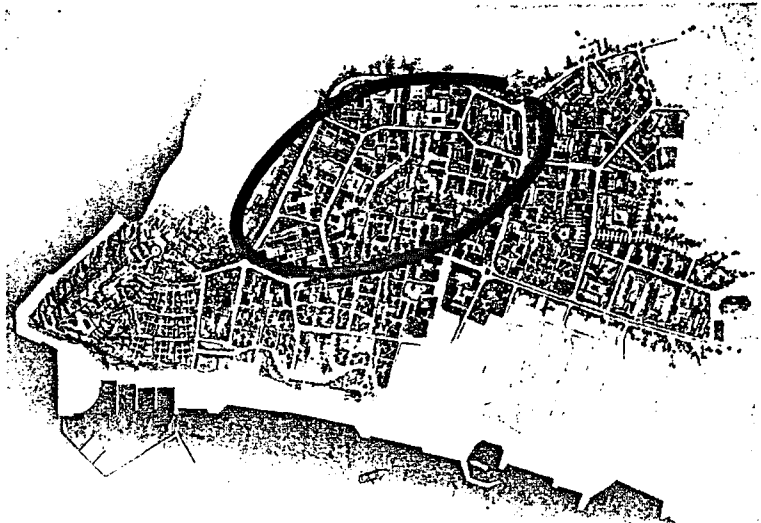
1990 yılından bu yana AS-KO (Aslan Konut) İnşaat ve Taahhut İşleri adında inşaatlar yapmaktayım. Halen aynı işlere devam etmekteyim.

**EMLAK BANKASI TARAFINDAN YAPTIRILAN TOPLU
KONUT İNŞAATLARI İLE İLGİLİ GÖRÜNÜŞLER VE KAT
PLANLARINDAN BAZI ÖRNEKLER**

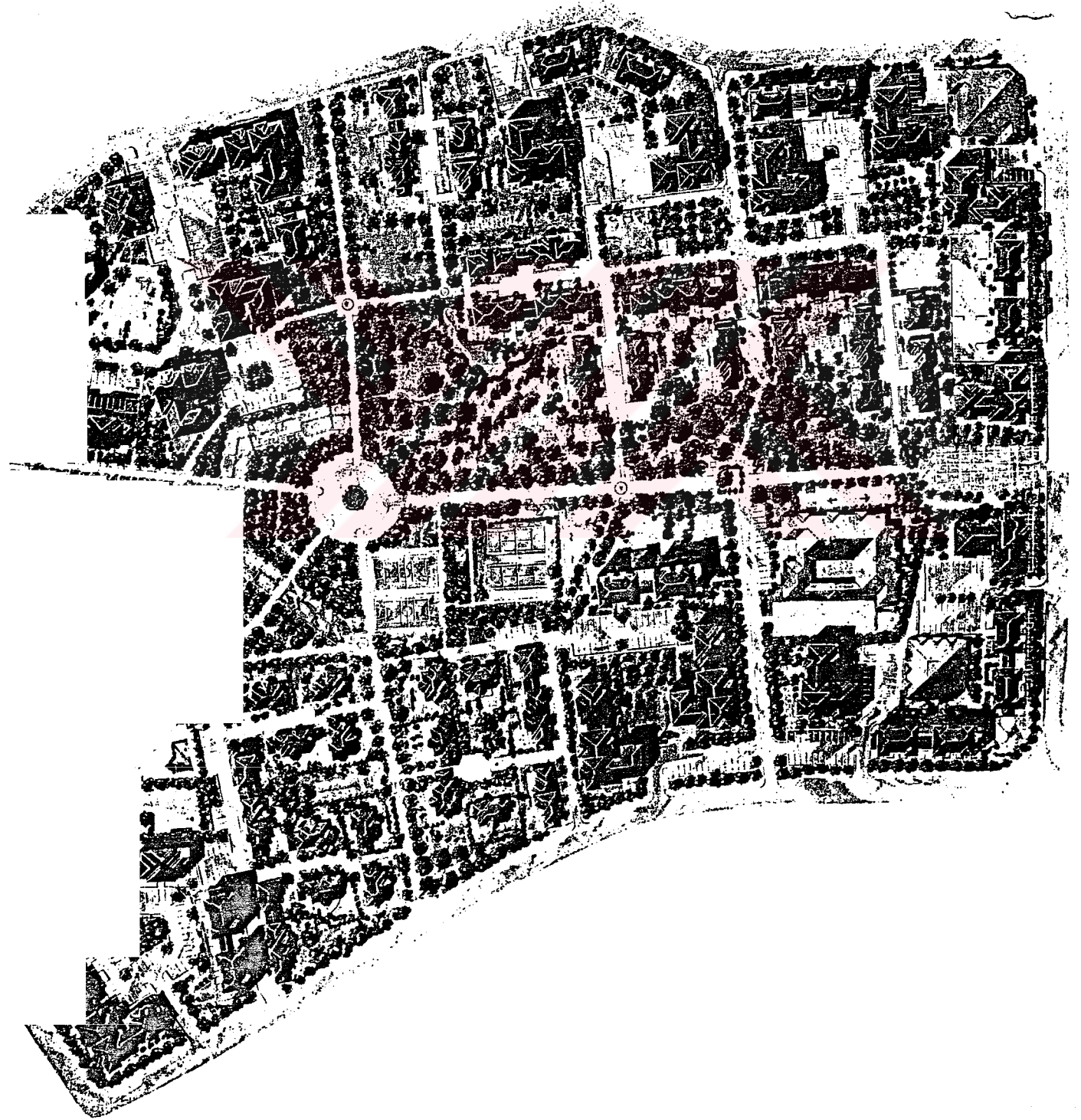


GENEL YERLEŞİM PLANI

E 5 Karayolu'nun hemen yanında yer alan SİNANOBA, yeni Anadolu Otoyolu'na direk bağlantılı ve deniz ulaşımına açık olacaktır. Ayrıca, kendi iç düzeninde ana yollara bağlanacak planlı ara yollarla, ulaşım sorununun tam olarak çözümlendiği bir yerleşim merkezi olmayı hedeflemektedir.



SİNANOBA FAZ 1 YERLEŞİM PLANI



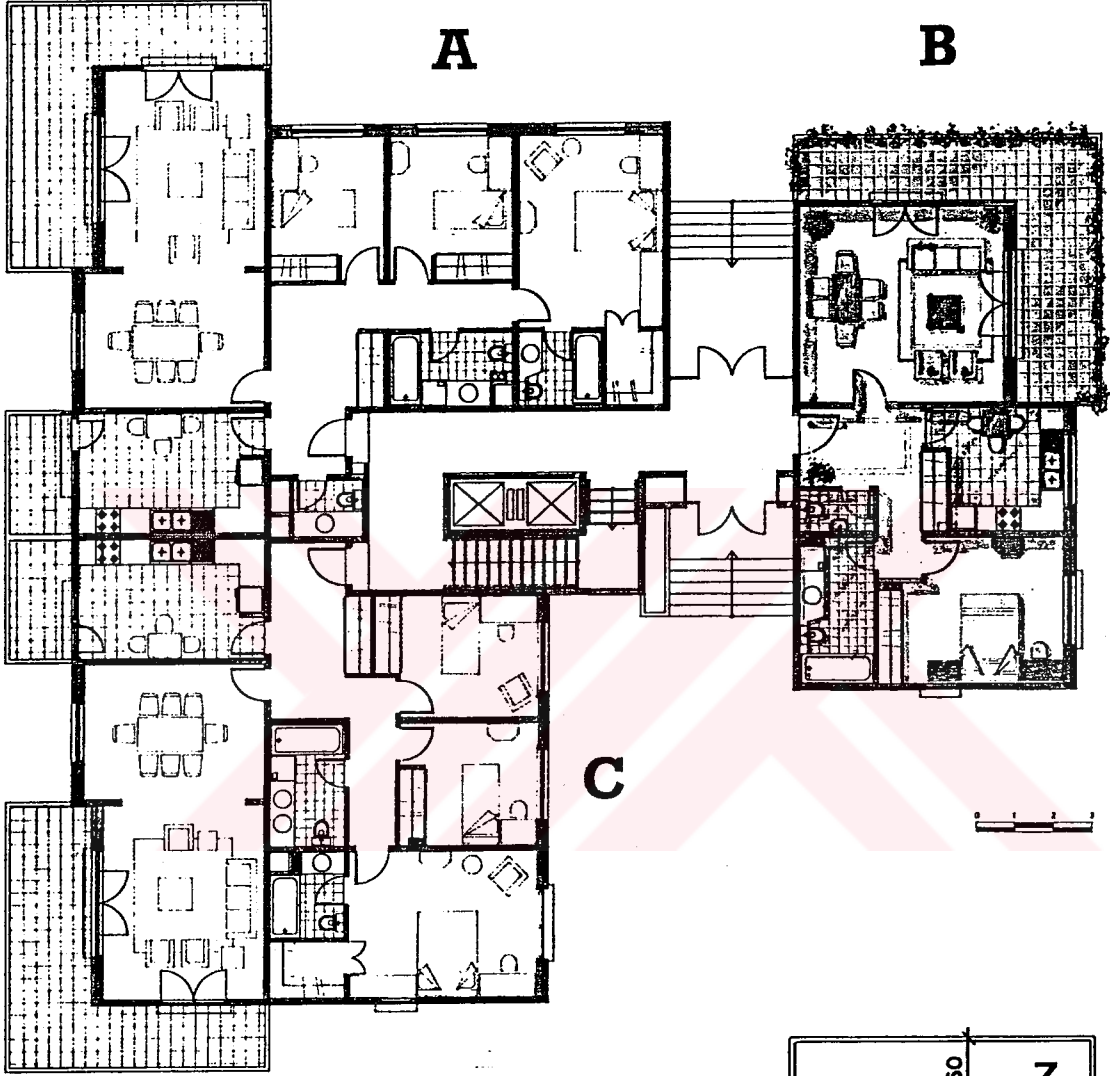
BERÖĞRETİM KURUMU
KURUMUNUN İRANWASYON MERKEZİ

LÜLE BLOK



LÜLE BLOK

ZEMİN KAT - DAİRE B

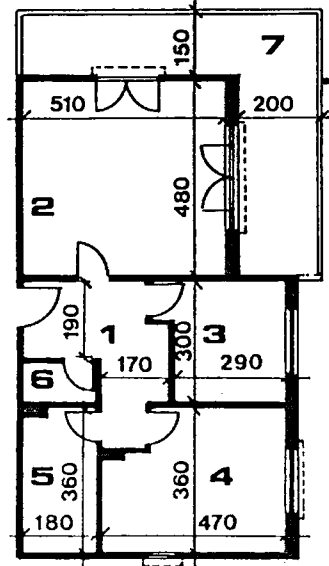


- | | |
|----------------|-----------------------|
| 1- Giriş | : 9.5 m ² |
| 2- SALON | : 24.5 m ² |
| 3- MUTFAK | : 9.0 m ² |
| 4- YATAK ODASI | : 18.5 m ² |
| 5- BANYO | : 6.5 m ² |
| 6- WC | : 2.0 m ² |

DAİRE NET KULLANIM ALANI : 70.0 m²

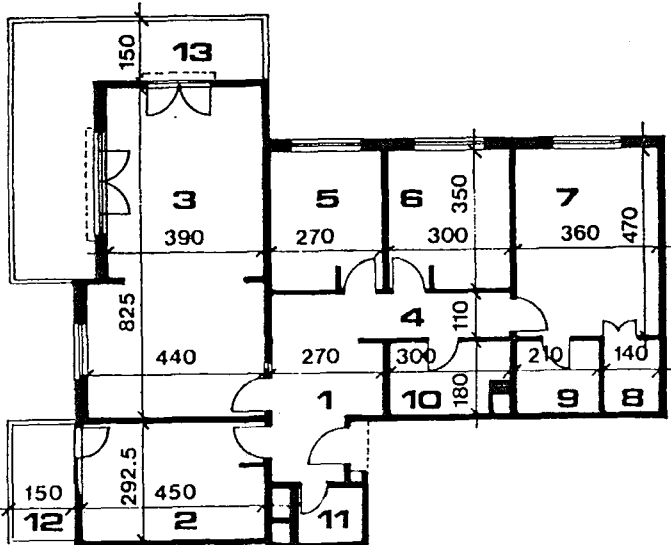
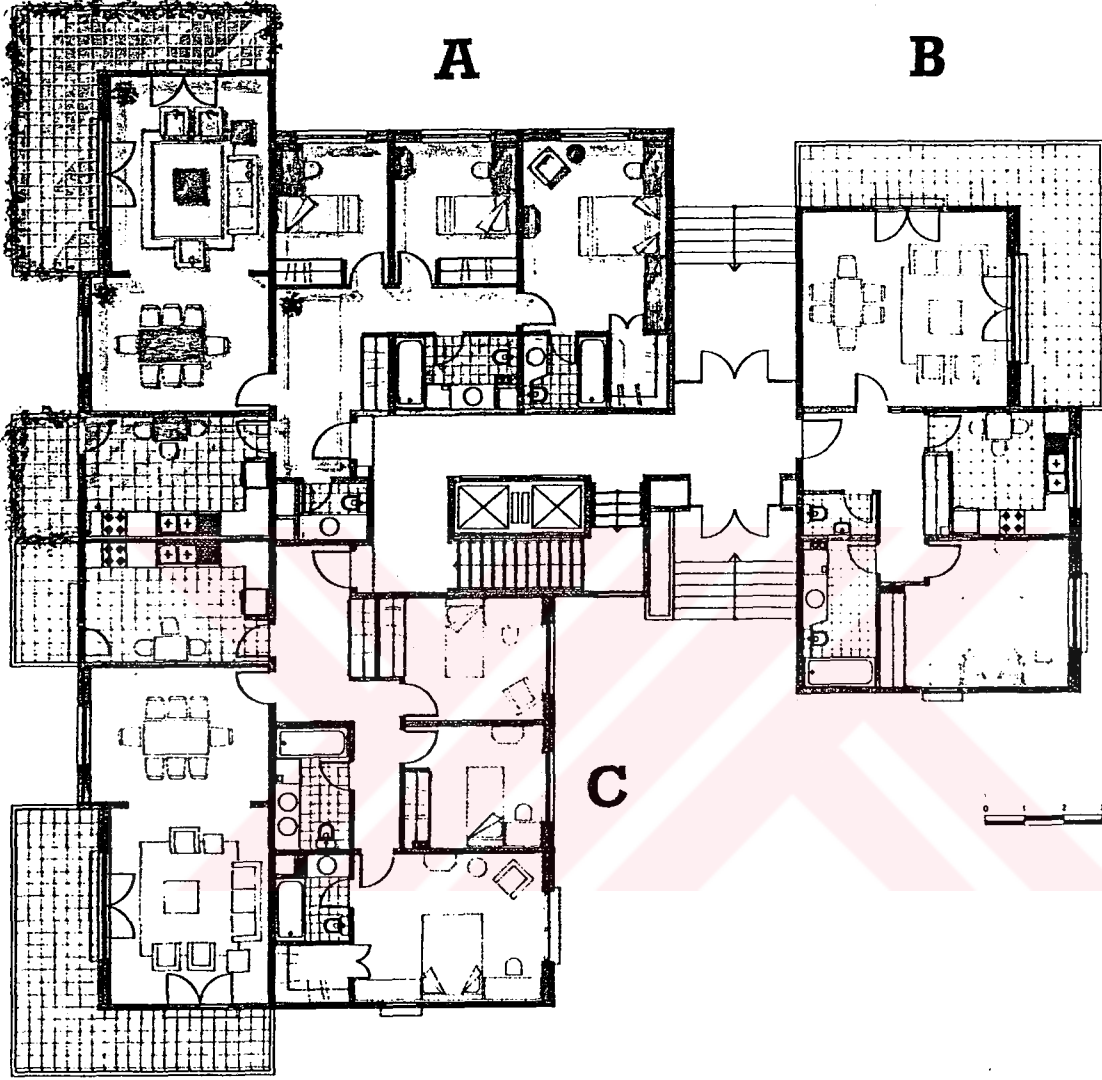
7- BALKON : 21.0 m²

DAİRE ALANI : 98.0 m²



LÜLE BLOK

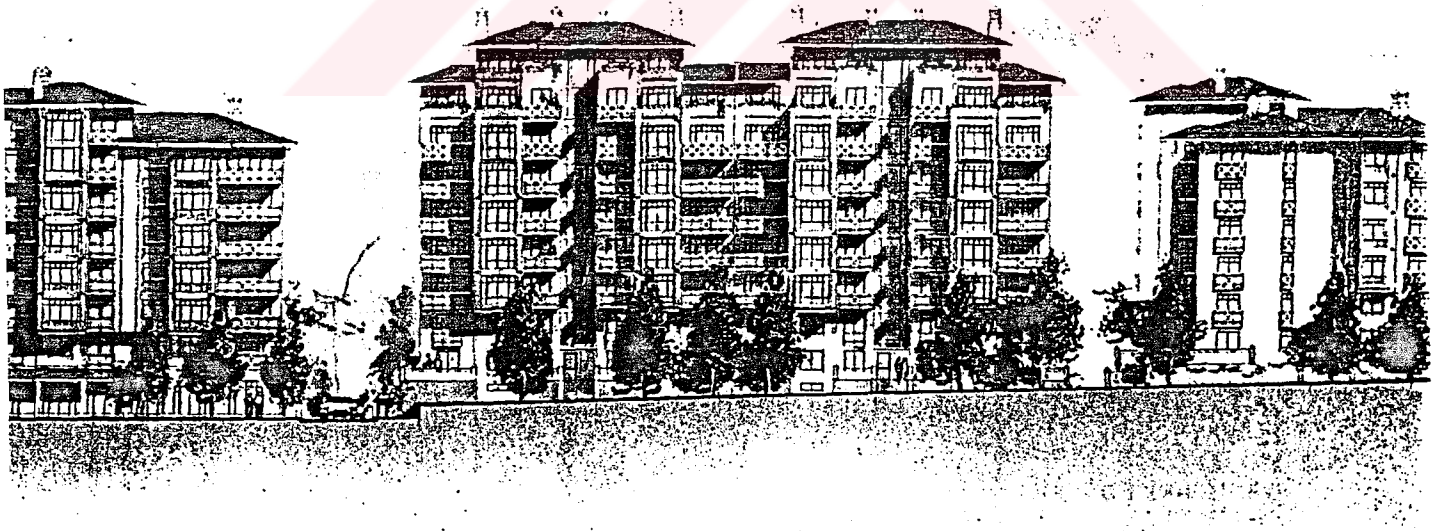
ZEMİN KAT - DAİRE A



1- GİRİŞ	: 10.5 m ²
2- MUTFAK	: 13.0 m ²
3- SALON	: 33.5 m ²
4- KORİDOR	: 4.0 m ²
5- YATAK ODASI	: 9.5 m ²
6- YATAK ODASI	: 10.5 m ²
7- YATAK ODASI	: 17.0 m ²
8- SOYUNMA ODASI	: 2.5 m ²
9- BANYO	: 4.0 m ²
10- BANYO	: 5.5 m ²
11- WC	: 2.0 m ²
DAİRE NET KULLANIM ALANI:	112.
12- BALKON	: 4.5 m ²
13- BALKON	: 19.0 m ²
DAİRE ALANI	: 148.0 m²

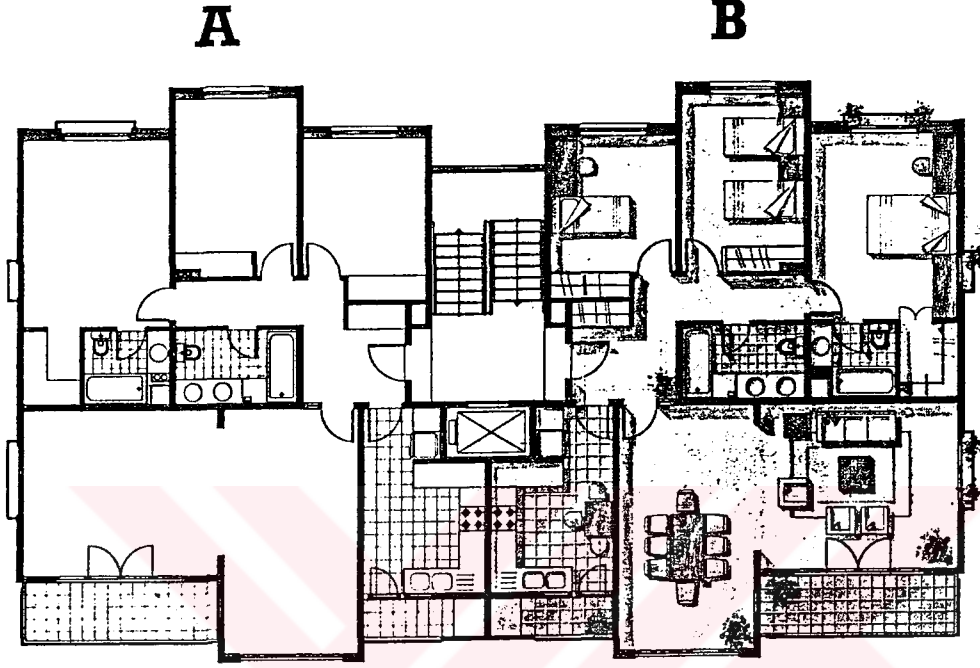
Daire Alanı; ortak alanlar hariç, balkonlar dahil daire brüt alanıdır.

GUŞE BLOK

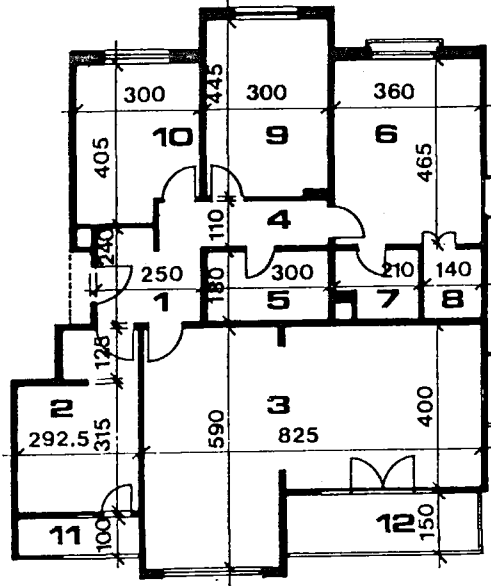


GUŞE BLOK

NORMAL KAT - DAİRE A, B

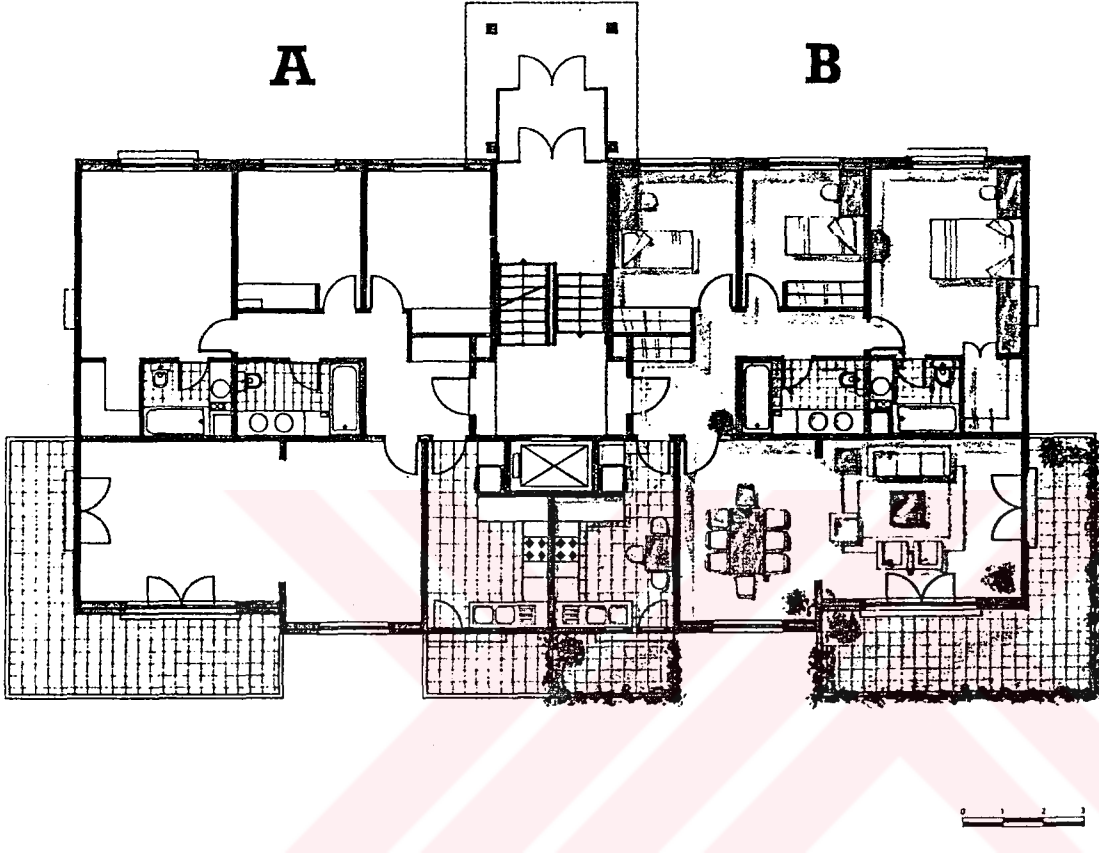


1- GİRİŞ	: 5.5 m ²
2- MUTFAK	: 11.5 m ²
3- SALON	: 39.0 m ²
4- KORİDOR	: 4.5 m ²
5- BANYO	: 5.5 m ²
6- YATAK ODASI	: 17.0 m ²
7- BANYO	: 3.0 m ²
8- SOYUNMA ODASI	: 2.5 m ²
9- YATAK ODASI	: 13.0 m ²
10- YATAK ODASI	: 11.5 m ²
DAİRE NET KULLANIM ALANI	: 113.0 m ²
11- BALKON	: 3.0 m ²
12- BALKON	: 7.0 m ²
DAİRE ALANI	: 137.0 m ²

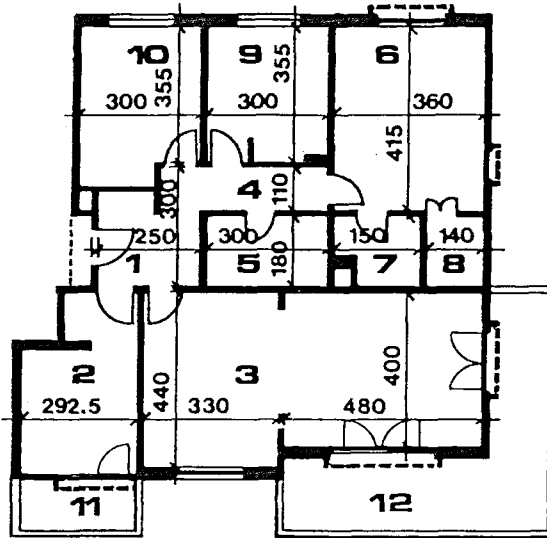


GUŞE BLOK

ZEMİN KAT - DAİRE A, B



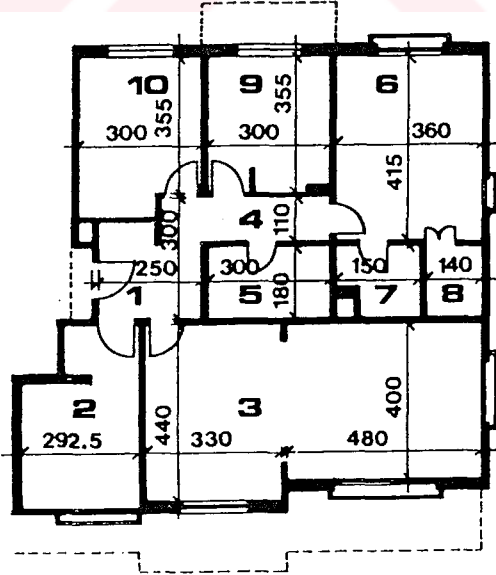
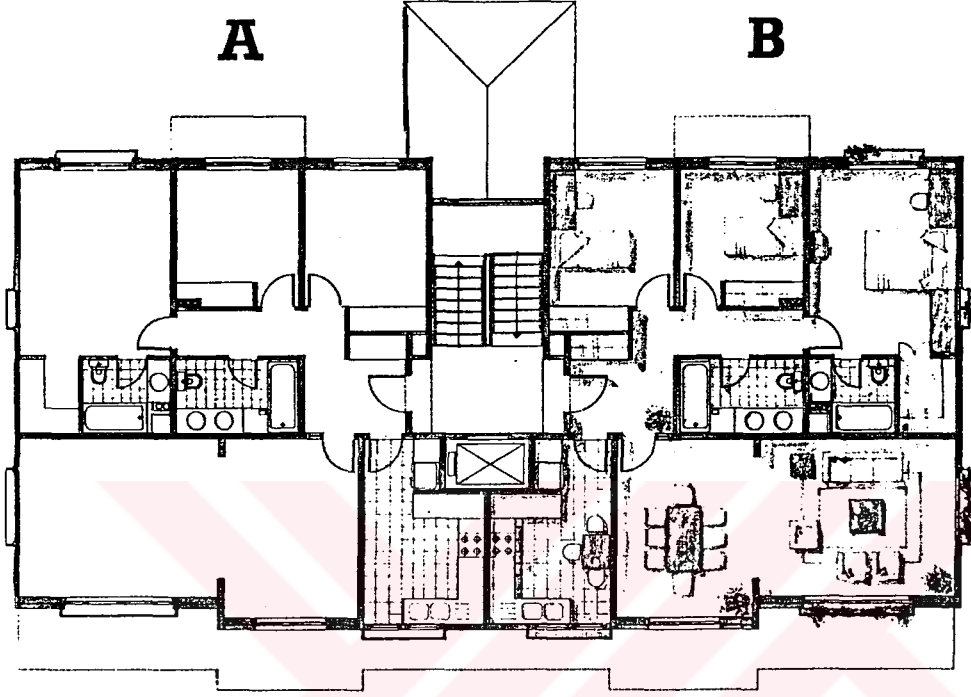
- Giriş	: 5.5 m ²
- MUTFAK	: 11.5 m ²
- SALON	: 34.0 m ²
- KORİDOR	: 4.5 m ²
- BANYO	: 5.5 m ²
- YATAK ODASI	: 17.0 m ²
- BANYO	: 3.0 m ²
- SOYUNMA ODASI	: 2.5 m ²
- YATAK ODASI	: 10.0 m ²
- YATAK ODASI	: 11.5 m ²
DAİRE NET KULLANIM ALANI	: 105.0 m²
- BALKON	: 4.5 m ²
- BALKON	: 19.0 m ²
DAİRE ALANI	: 143.0 m²



Daire Alanı; ortak alanlar hariç, balkonlar dahil daire brüt alanıdır.

GUŞE BLOK

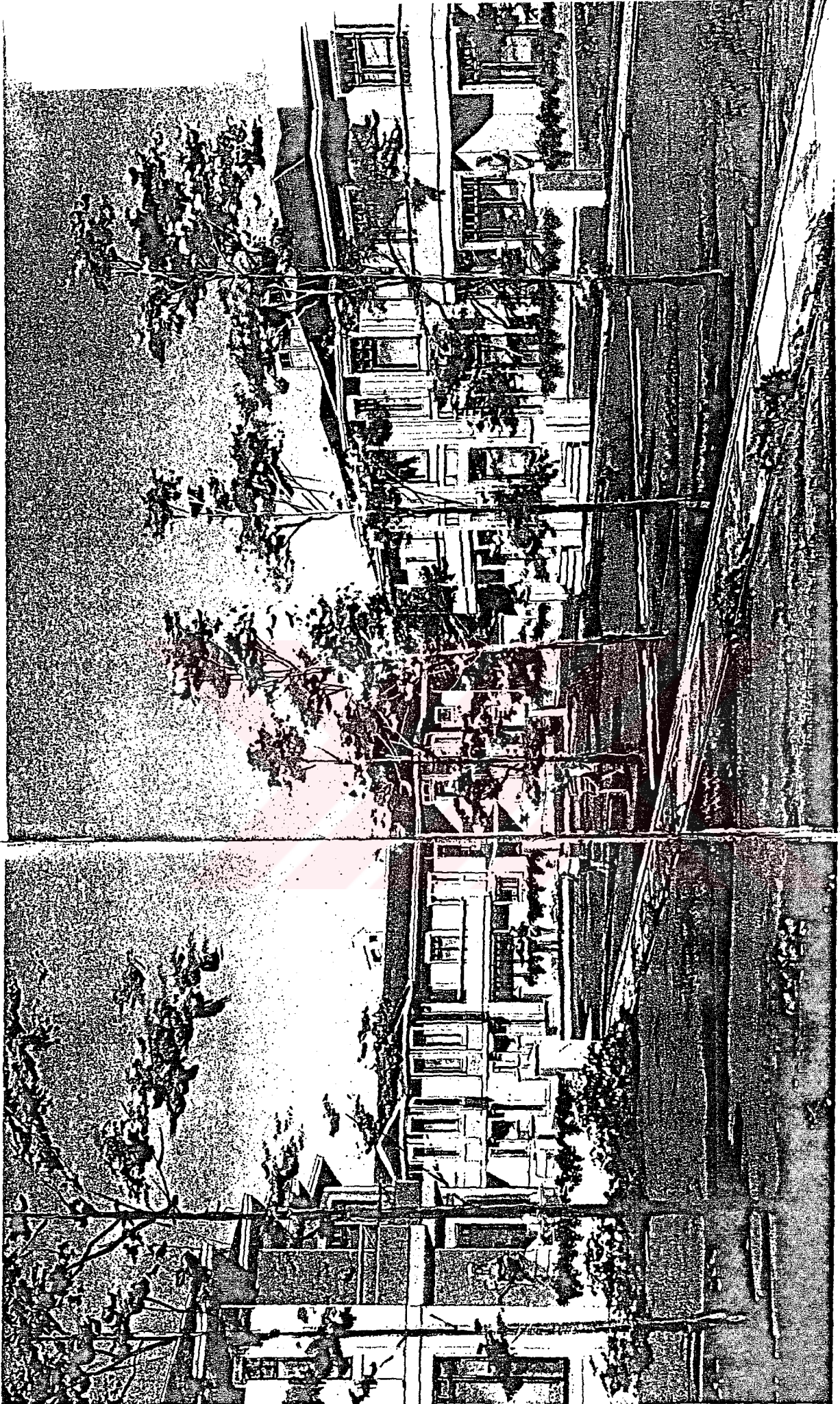
1. KAT - DAİRE A, B



- | | |
|------------------|-----------------------|
| 1- GİRİŞ | : 5.5 m ² |
| 2- MUTFAK | : 11.5 m ² |
| 3- SALON | : 34.0 m ² |
| 4- KORİDOR | : 4.5 m ² |
| 5- BANYO | : 5.5 m ² |
| 6- YATAK ODASI | : 17.0 m ² |
| 7- BANYO | : 3.0 m ² |
| 8- SOYUNMA ODASI | : 2.5 m ² |
| 9- YATAK ODASI | : 10.0 m ² |
| 10- YATAK ODASI | : 11.5 m ² |

DAİRE NET KULLANIM ALANI : 105.0 m²

DAİRE ALANI : 118.0 m²

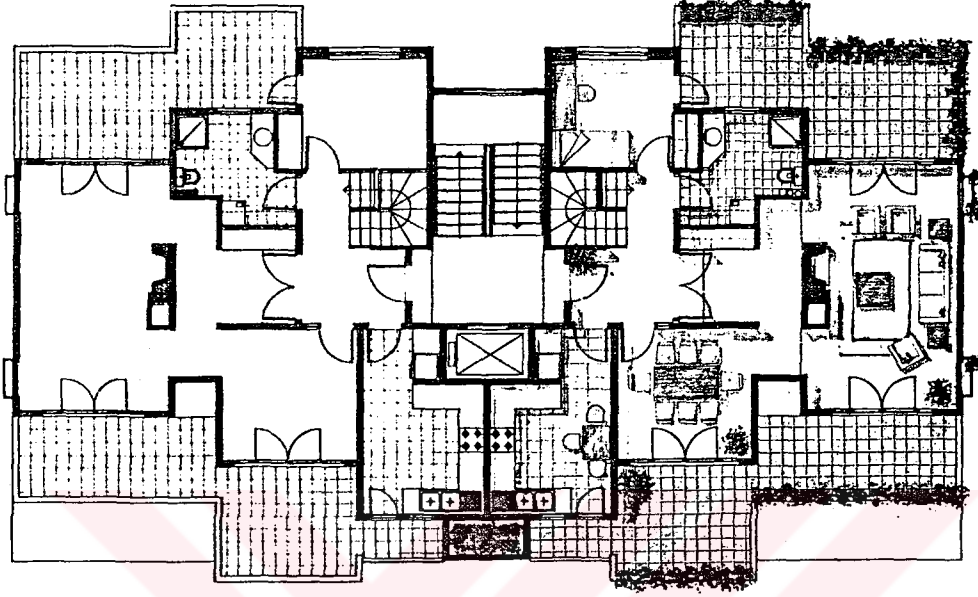


GUŞE BLOK

DUBLEKS DAİRE A, B

A

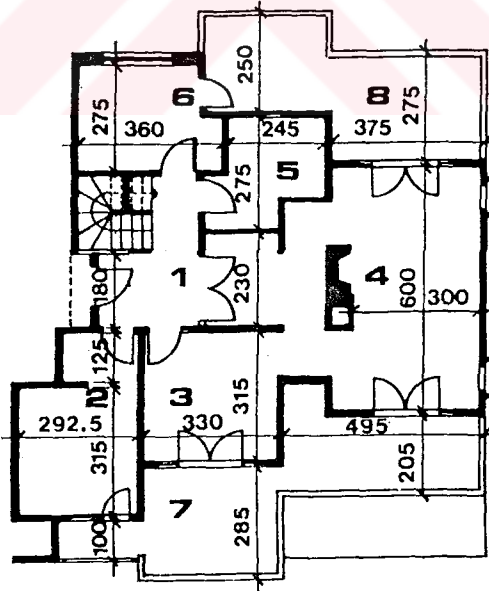
B

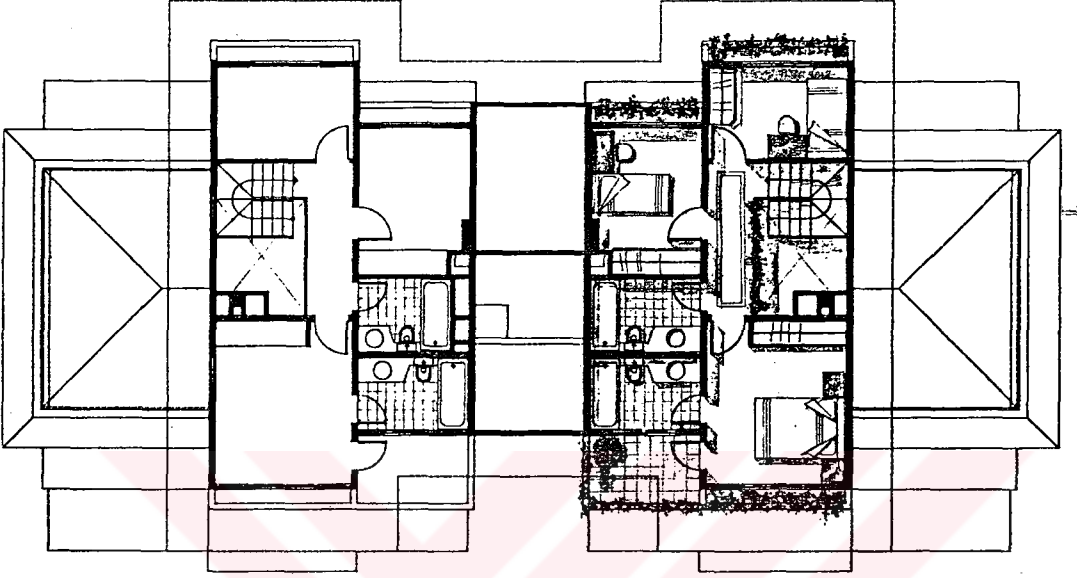


ALT KAT

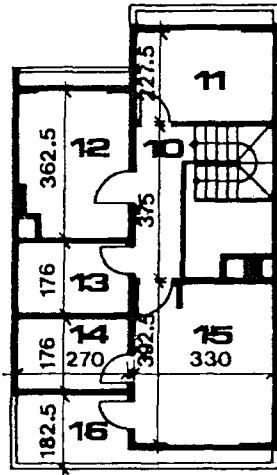


1- Giriş	: 10.0 m ²
2- MUTFAK	: 11.5 m ²
3- YEMEK ODASI	: 10.5 m ²
4- SALON	: 29.5 m ²
5- BANYO	: 6.5 m ²
6- YATAK ODASI	: 8.5 m ²
7- BALKON	: 21.0 m ²
8- BALKON	: 17.0 m ²



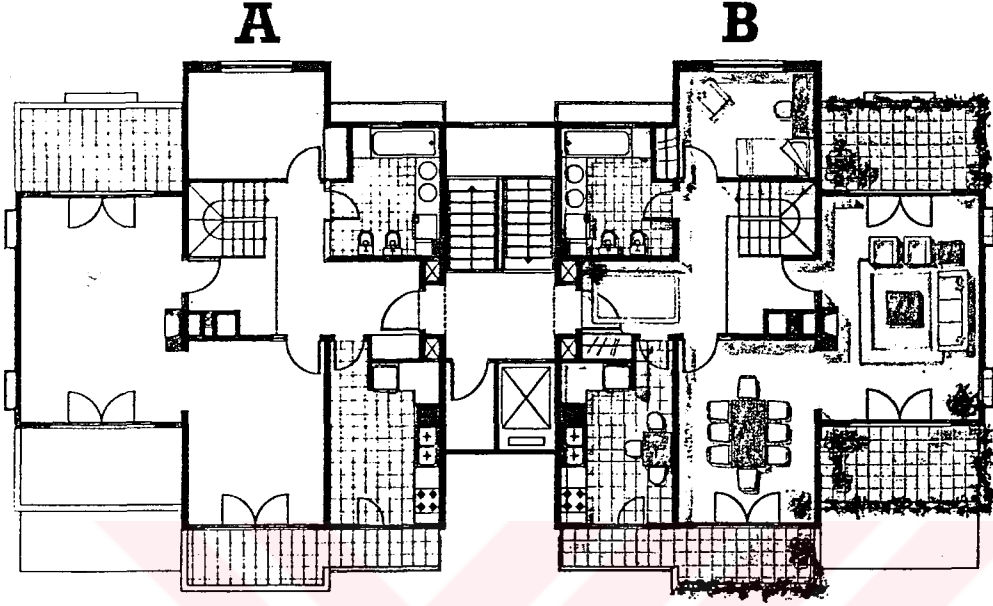
A**B****ÜST KAT**

10- KORİDOR	: 4.0 m ²
11- YATAK ODASI	: 7.5 m ²
12- YATAK ODASI	: 9.5 m ²
13- BANYO	: 4.0 m ²
14- BANYO	: 5.0 m ²
15- YATAK ODASI	: 13.0 m ²
16- BALKON	: 4.5 m ²
DAİRE NET KULLANIM ALANI	: 124.0 m²
DAİRE ALANI	: 183.0 m²



PALMET BLOK

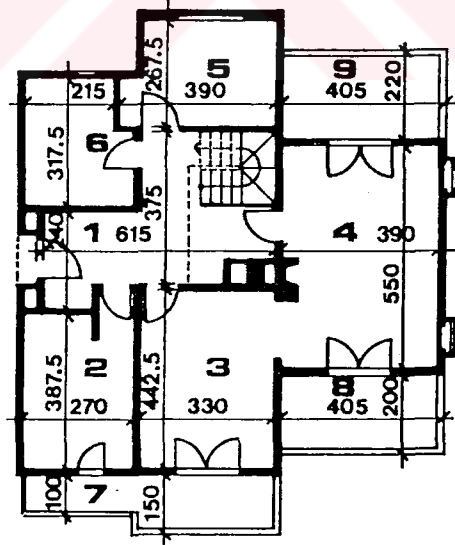
DUBLEKS DAİRE A, B



ALT KAT

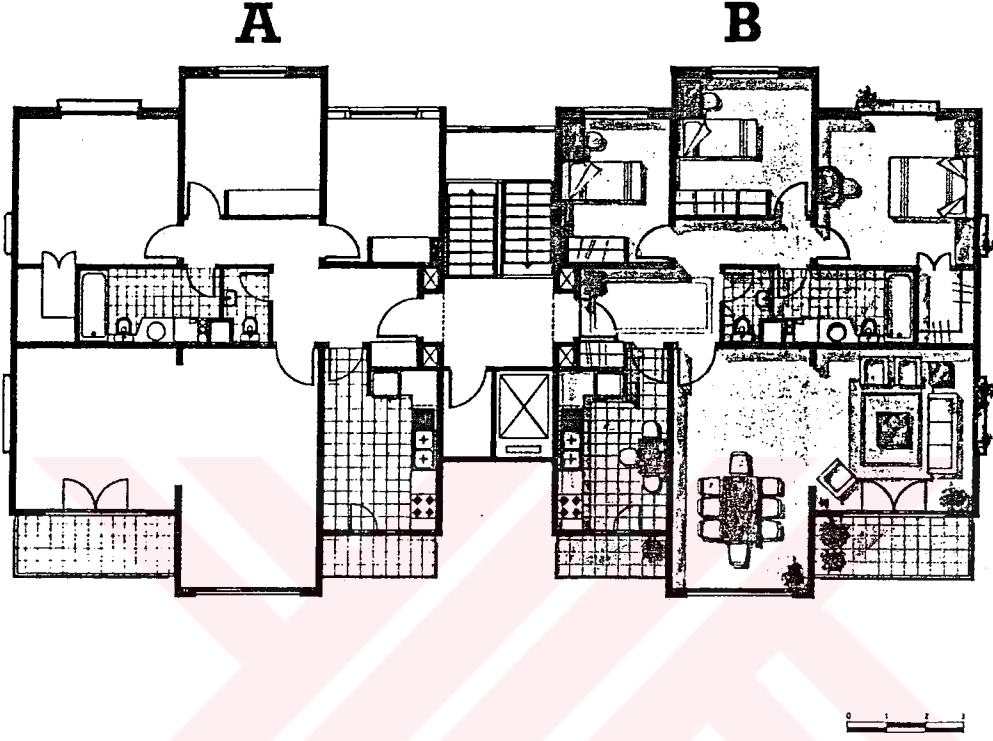


1- GİRİŞ	: 16.5 m ²
2- MUTFAK	: 11.0 m ²
3- SALON	: 14.5 m ²
4- SALON	: 21.5 m ²
5- BANYO	: 8.0 m ²
6- YATAK ODASI	: 9.5 m ²
7- BALKON	: 7.5 m ²
8- BALKON	: 7.0 m ²
9- BALKON	: 8.0 m ²

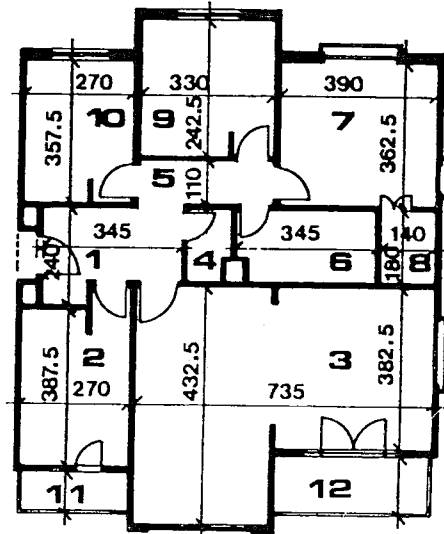


PALMET BLOK

NORMAL KAT - DAİRE A, B

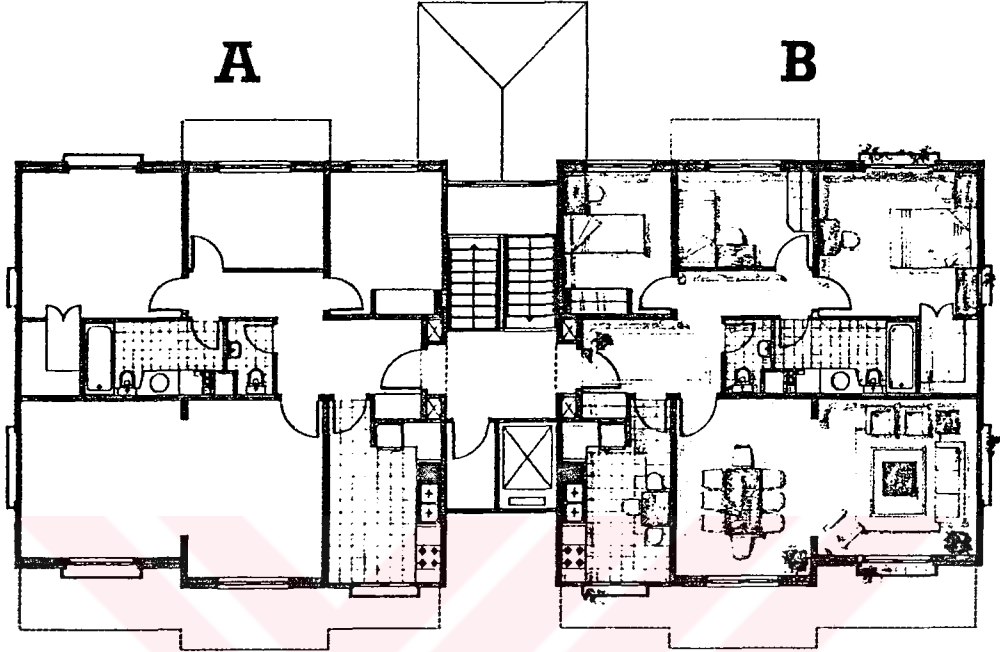


1- Giriş	: 7.0 m ²
2- MUTFAK	: 11.0 m ²
3- SALON	: 35.0 m ²
4- WC	: 2.0 m ²
5- KORİDOR	: 3.5 m ²
6- BANYO	: 6.0 m ²
7- YATAK ODASI	: 14.0 m ²
8- SOYUNMA ODASI	: 2.5 m ²
9- YATAK ODASI	: 11.0 m ²
10- YATAK ODASI	: 9.5 m ²
DAİRE NET KULLANIM ALANI	: 101.5 m ²
11- BALKON	: 3.0 m ²
12- BALKON	: 6.0 m ²
DAİRE ALANI	: 124.0 m ²

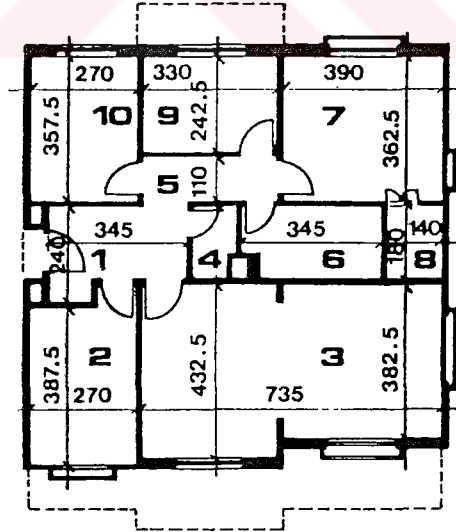


PALMET BLOK

1. KAT - DAİRE A, B

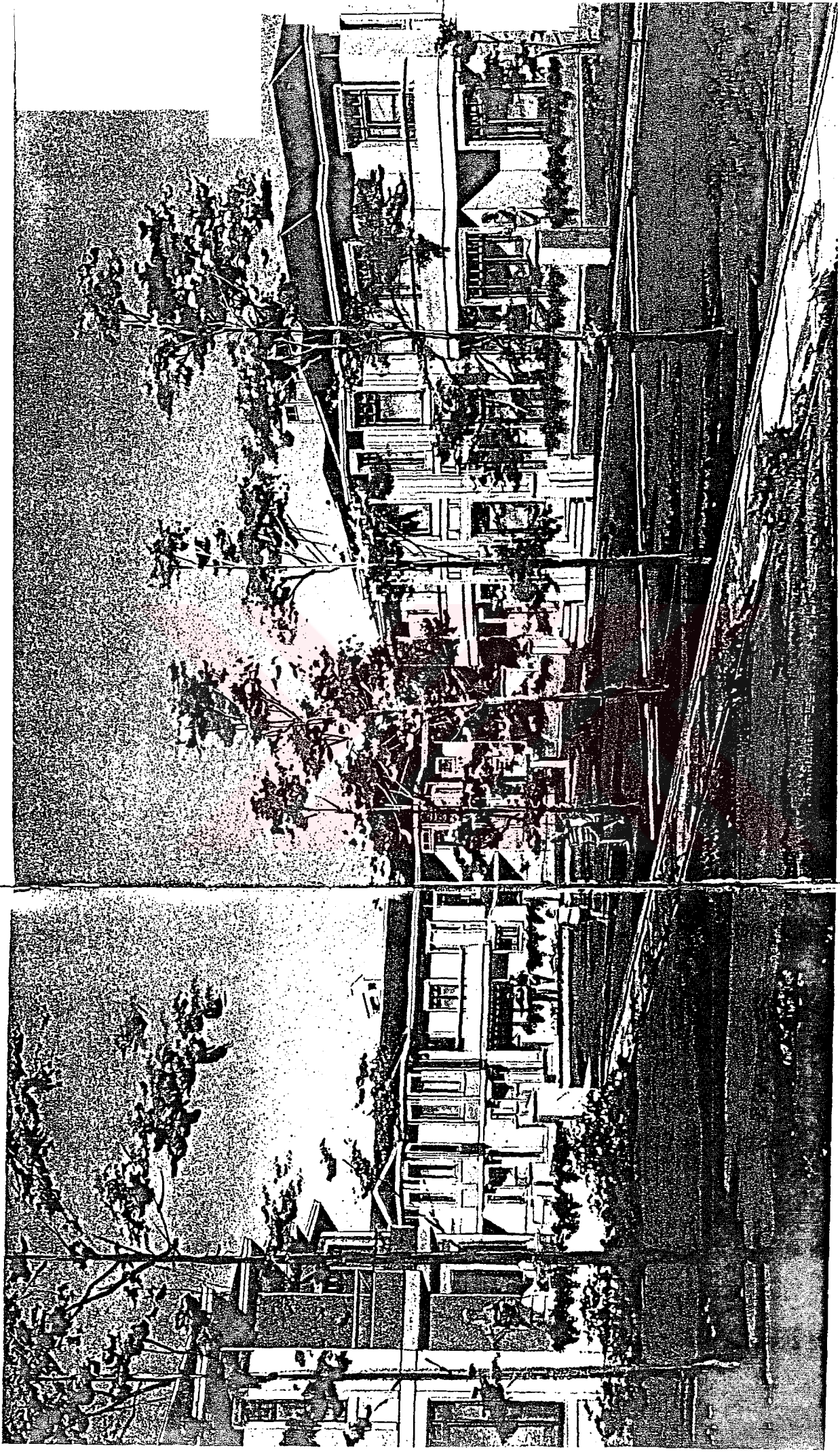


1- GİRİŞ	: 7.0 m ²
2- MUTFAK	: 11.0 m ²
3- SALON	: 29.5 m ²
4- WC	: 2.0 m ²
5- KORİDOR	: 3.5 m ²
6- BANYO	: 6.0 m ²
7- YATAK ODASI	: 14.0 m ²
8- SOYUNMA ODASI	: 2.5 m ²
9- YATAK ODASI	: 8.0 m ²
10- YATAK ODASI	: 9.5 m ²
DAİRE NET KULLANIM ALANI	: 93.0 m²
DAİRE ALANI	: 106.0 m²



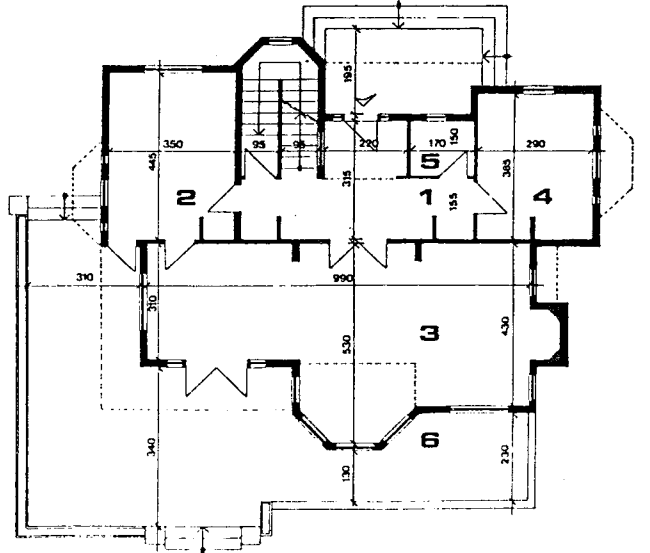
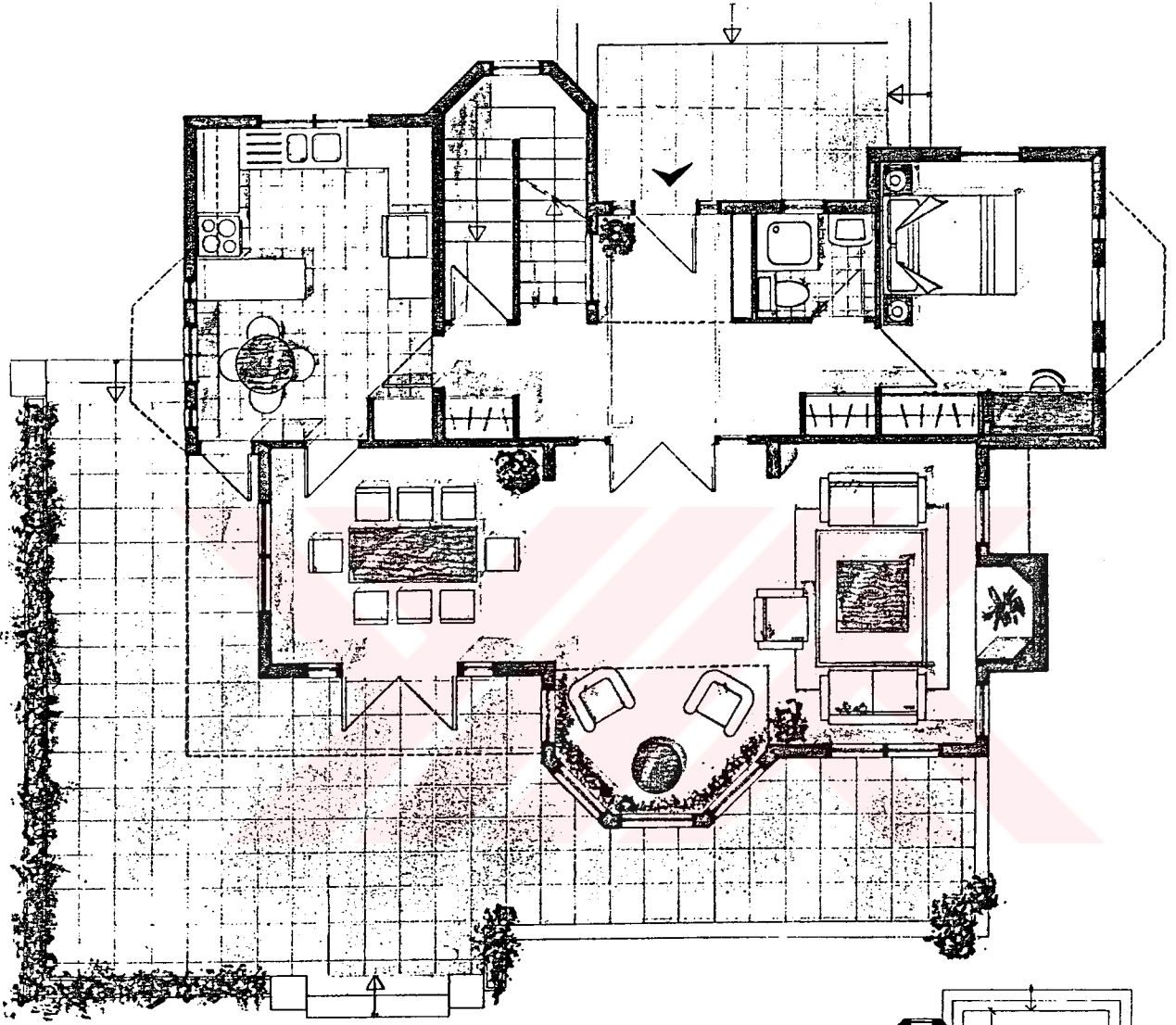
ÇARŞI





SEDEFKAR EVLERİ

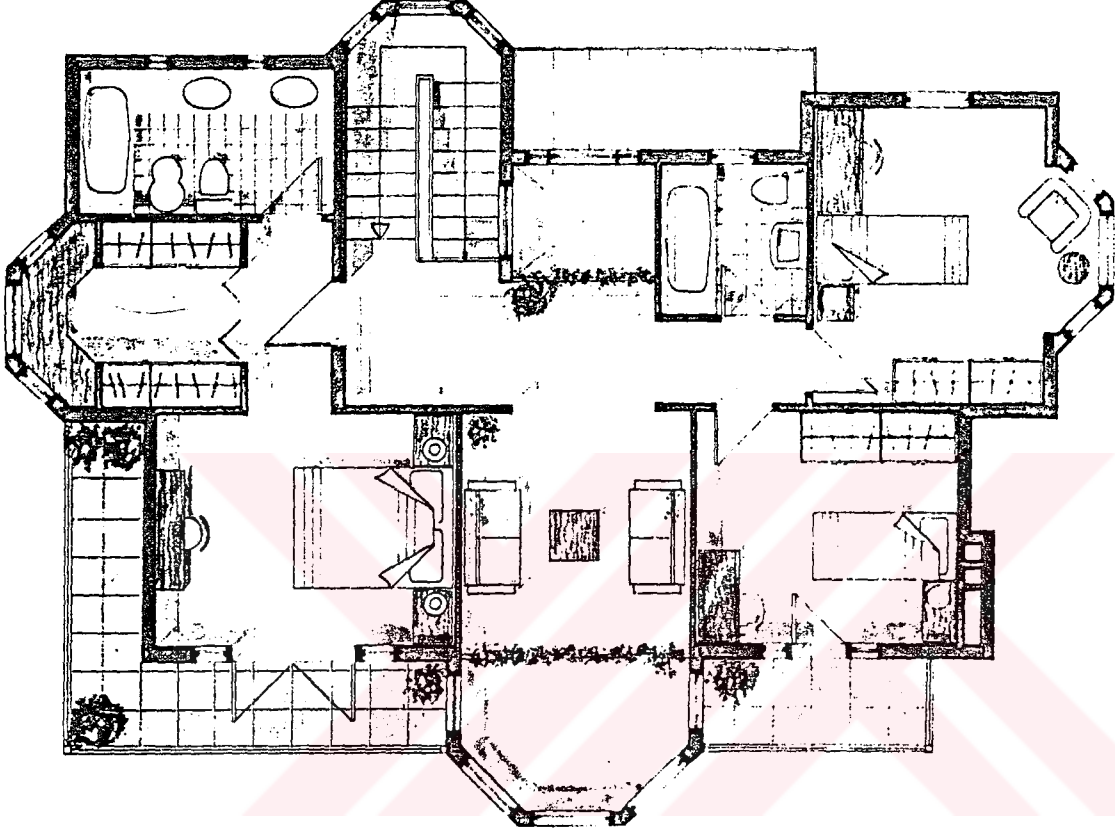
ZEMİN KAT



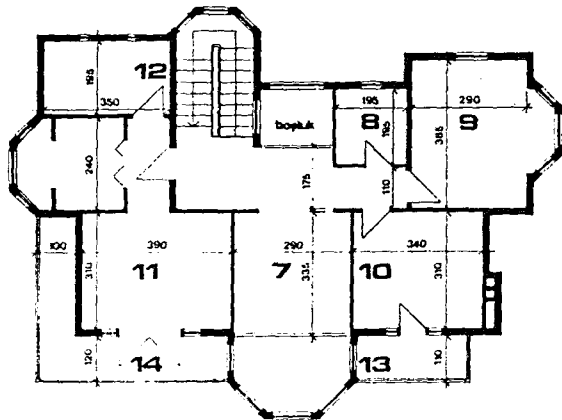
1- HOL	: 130 m ²
2- MUTFAK	: 15.5 m ²
3- SALON	: 40.0 m ²
4- YATAK ODASI	: 11.0 m ²
5- WC	: 2.5 m ²
6- TERAS	: 30.0 m ²

SEDEFKAR EVLERİ

ÜST KAT

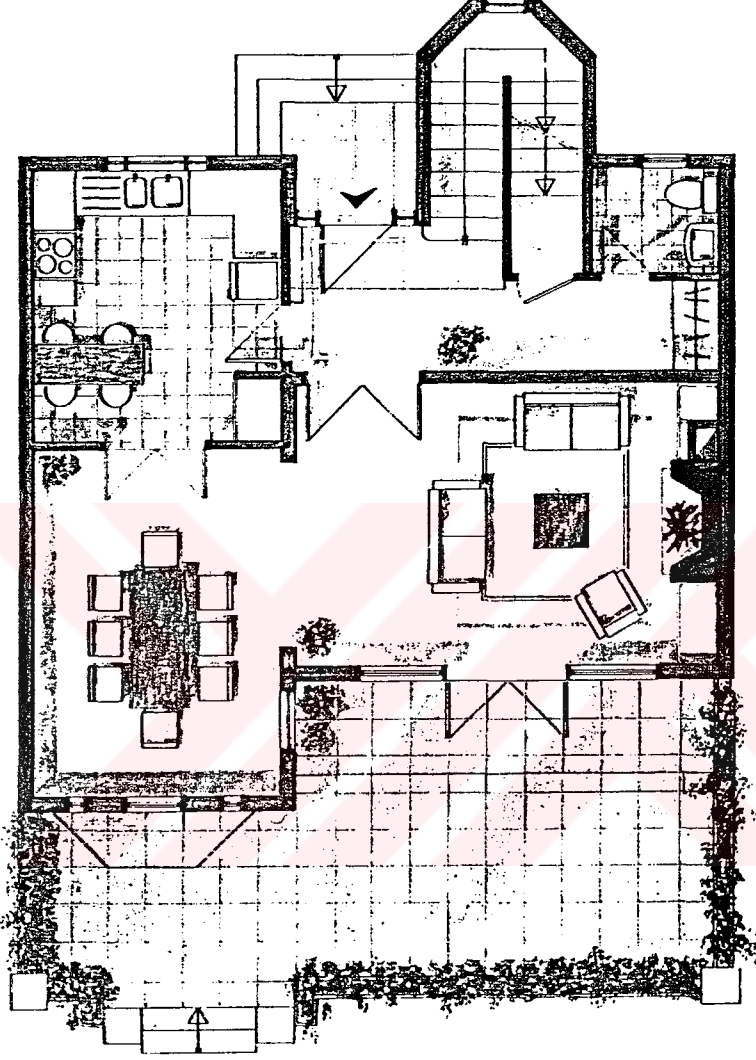


7- SOFA	: 18.5 m ²
8- BANYO	: 4.0 m ²
9- YATAK ODASI	: 12.5 m ²
0- YATAK ODASI	: 10.5 m ²
1- YATAK ODASI	: 22.0 m ²
2- BANYO	: 6.5 m ²
3- BALKON	: 3.0 m ²
4- BALKON	: 4.5 m ²
VİLLA NET KULLANIM ALANI : 156.0 m ²	
VİLLA BRÜT ALANI : 320.94 m ²	

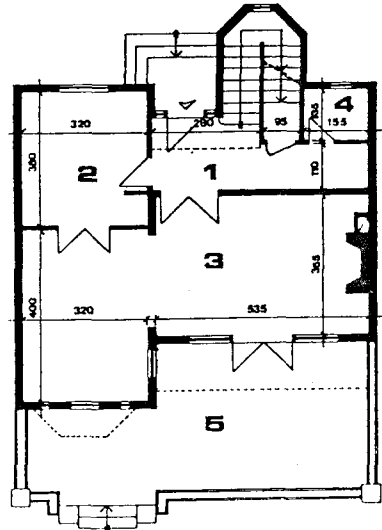


SERVİNAZ EVLERİ

ZEMİN KAT

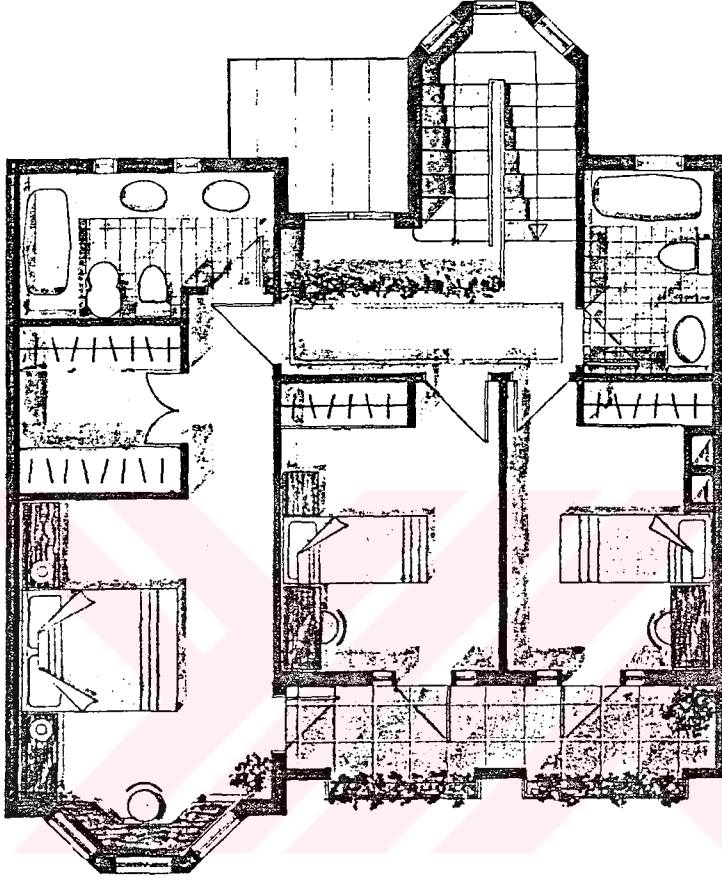


- | | |
|---------------|-----------------------|
| 1- GİRİŞ HOLÜ | : 15.0 m ² |
| 2- MUTFAK | : 12.0 m ² |
| 3- SALON | : 32.0 m ² |
| 4- WC | : 2.0 m ² |
| 5- TERAS | : 28.0 m ² |

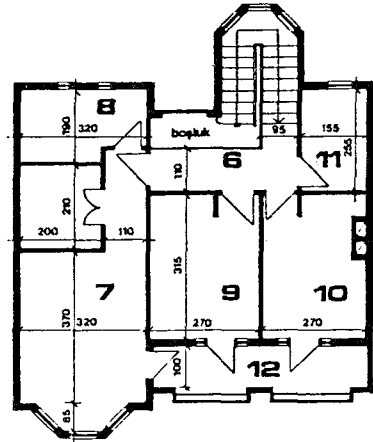


SERVİNAZ EVLERİ

ÜST KAT

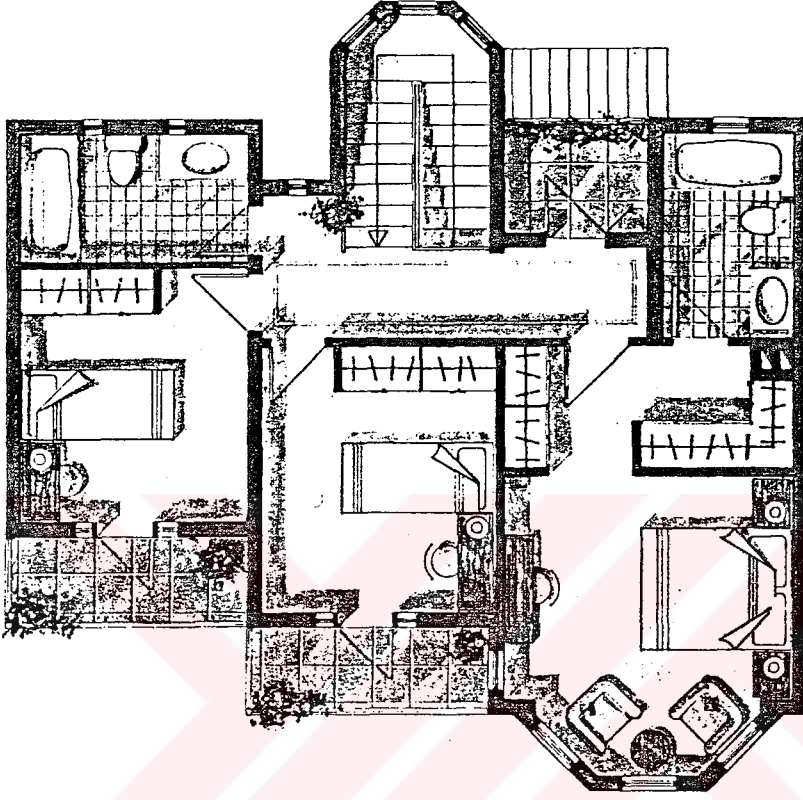


- 6- HOL : 11.0 m²
 - 7- YATAK ODASI : 20.5 m²
 - 8- BANYO : 5.5 m²
 - 9- YATAK ODASI : 10.0 m²
 - 10- YATAK ODASI : 10.0 m²
 - 11- BANYO : 4.0 m²
 - 12- BALKON : 7.0 m²
- VİLLA NET KULLANIM ALANI : 122.0 m²
VİLLA BRÜT ALANI : 299.67 m²

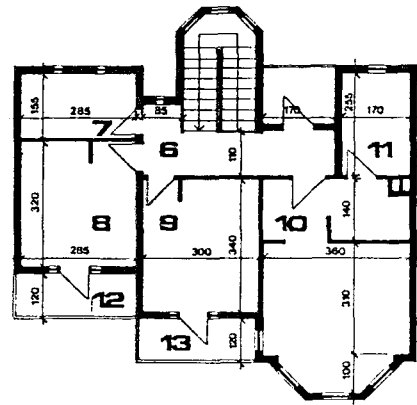


SERVER EVLERİ

ÜST KAT

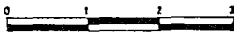
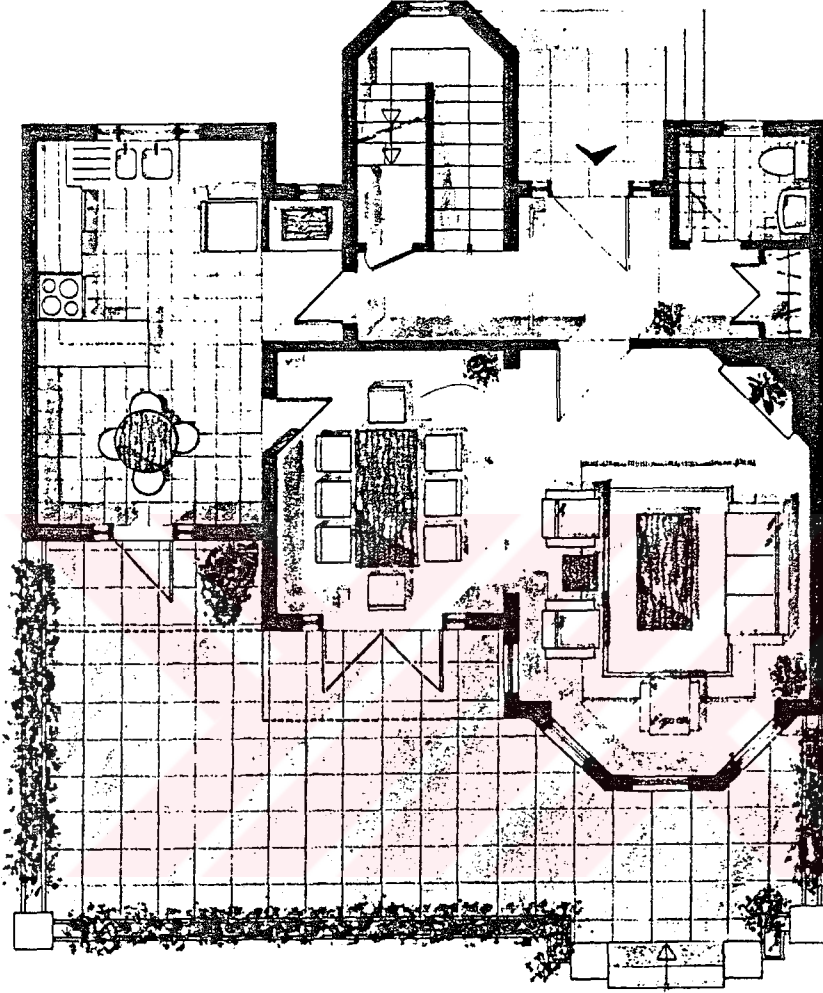


6- KORİDOR	: 9.0 m ²
7- BANYO	: 6.0 m ²
8- YATAK ODASI	: 9.0 m ²
9- YATAK ODASI	: 10.0 m ²
10- YATAK ODASI	: 18.5 m ²
11- BANYO	: 4.5 m ²
12- BALKON	: 3.5 m ²
13- BALKON	: 3.5 m ²
VİLLA NET KULLANIM ALANI : 117.0 m²	
VİLLA BRÜT ALAN : 295.42 m²	



SERVER EVLERİ ZEMİN KAT

BEROĞRETİM ANKARA
MİMARİTASIN MİRAS



- | | |
|-----------|-----------------------|
| 1- Giriş | : 14.0 m ² |
| 2- MUTFAK | : 16.0 m ² |
| 3- SALON | : 28.0 m ² |
| 4- WC | : 2.0 m ² |
| 5- TERAS | : 28.0 m ² |

