

**T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI**

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE KONUT FİNANSMANI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Danışman
Prof. Dr. Osman OKKA**

**Hazırlayan
Hilal ERDÖNMEZ
044227031007**

KONYA-2007

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
TABLolar LİSTESİ	iv
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	v
KISALTMALAR LİSTESİ	vi
GİRİŞ.....	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	4
TÜRKİYE`DE KONUT DURUMU VE SORUNLARI.....	4
1.1 TÜRKİYE`DE KONUT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ	4
1.2 TÜRKİYE`DE MEVCUT KONUT DURUMU	7
1.3 TÜRKİYE`DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARININ TEMEL İLKELERİ VE UYGULAMA SORUNLARI.....	10
1.4 TÜRKİYE`DE KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR.....	23
1.4.1 Nüfus Hareketleri	23
1.4.2 Kentleşme	25
1.4.3 Göç	29
1.4.4 Gecekondu Sorunu	32
1.4.5 Aile Yapısında Meydana Gelen Değişiklikler	33
1.4.6 Sosyal ve Kültürel Gelişmeler	34
1.4.7 Dengesiz Gelir Dağılımı ve Ücret Düzeyi	35
1.4.8 Sağlıksız Şehirleşme ve Altyapı Sorunları	38
1.4.9 Yaşam Kalitesi Sorunu.....	40
1.4.10 Tabii Dengenin Bozulması ve Çevre Kirliliği Sorunları	43
1.4.11 İstihdam Sorunu	49
1.4.12 Tabii Afetler Sorunu	50
1.4.13 Enerji Sorunu.....	53
1.4.14 Ulaşım Sorunu	56
1.4.15 Konutlarda Kalite Sorunu	57
1.4.16 Arazi ve Arsa Sorunu	59
1.4.17 Konut Finansmanı Sorunu	63
İKİNCİ BÖLÜM	65
KONUT SORUNUN ÇÖZÜMÜ	65
2.1 KONUT SORUNU.....	65
2.2 ŞEHİRCİLİĞİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	67
2.2.1 Anadolu`da Şehirciliğin Tarihsel Gelişimi.....	72
2.3 KONUT ÜRETİMİNDE ETKİN OLAN KURULUŞLAR.....	73
2.3.1 Emlak ve Eytam Bankası	74
2.3.2 Türkiye Emlak Kredi Bankası	75
2.3.3 Yerel Yönetimler.....	76
2.4.4 Bayındırlık ve İskân Bakanlığı.....	77

2.4.5 Toplumsal Güvenlik Kurumları	77
2.4.6 Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü	79
2.4.7 Konut Müsteşarlığı	79
2.4.8 Devlet Planlama Teşkilatı	80
2.4.9 Konut Kooperatifleri	81
2.4.10 TOKİ Uygulaması	82
2.4.10.1 Konut Kredileri Uygulamaları	86
2.4.10.2 Belediye Kredileri	86
2.4.10.3 Şehit Kredisi Uygulamaları	87
2.4.10.4 Deprem Kredileri	88
2.4.10.5 Restorasyon Kredileri	89
2.4.10.6 Diğer Faaliyetler	89
2.4 KONUTA BAĞLI SORUNLARIN ÇÖZÜMÜNDE STANDARTLARIN GELİŞTİRİLMESİ, UYGULANMASI VE KONTROLÜ	90
2.4.1 Kentleşme, Göç ve Gecekondu Sorunları	91
2.5.2 Altyapı Sorunu	96
2.5.3 Yaşam Kalitesi Sorunu	97
2.5.4 Çevre Kirliliği Sorunu	98
2.5.5 Alt Şehir Sorunu	100
2.5.6 Enerji Sorunu	101
2.5.7 Ulaşım Sorunu	102
2.5.8 Arazi ve Arsa Sorunu	105
2.4.9 Doğal Afet ve Konutta Kalite Sorunları	107
2.4.10 Konut Finansmanı Sorunu	109
2.5 KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE KONTROLÜN SAĞLANMASI	110
2.6 YEREL YÖNETİMLERİN KENTSEL UYGULAMALARDAKİ ROLÜ	113
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM.....	125
KONUT FİNANSMANI VE KONUT FİNANSMANININ ÇÖZÜMÜNDE MORTGAGE KANUNUNUN OLABİLECEK ETKİLERİ	125
3.1 KONUT FİNANSMANI	125
3.2 KONUT FİNANSMANI KAYNAKLARI	126
3.2.1 Kurumsal Olmayan Konut Finansmanı	126
3.2.2 Kurumsal Konut Finansmanı	129
3.2.2.1 Uzman Konut Finansman Kurumları	129
3.2.2.2 Genel Finansman Kurumları	130
3.2.2.3 Kamu Konut Finansmanı	131
3.2.2.4 Uluslararası Kaynaklar	131
3.3 KONUT FİNANSMANI YÖNTEMLERİ	132
3.3.1 Doğrudan Finansman Yöntemi (Dolaysız)	132
3.3.2 Sözleşme Yöntemi	133
3.3.3 Mevduat Finansmanı Yöntemi	133
3.3.4 İpotek Bankası Yöntemi	133
3.4 Konut Finansmanında İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage)	134
3.4.1 İpotekli Konut Finansman Sistemi	134
3.4.2 Konut Kredilerinin Türkiye ve Dünya'daki Gelişimi	137
3.4.3 Mortgage Piyasaları	145
3.4.3.1 Birincil Piyasa	145
3.4.3.1.1 Birincil Piyasadaki Roller	147

3.4.3.1.1.1 Başvuru- Origination	147
3.4.3.1.1.2 Kredi Onay-Underwriting	148
3.4.3.1.1.3 Finansör-Lender	149
3.4.3.1.1.4 Aracı-Servicer	149
3.4.3.1.1.5 Kişisel Risk Derecelendirme-Risk Scoring.....	149
3.4.3.1.1.6 Mortgage Sigortası-Mortgage Insurance	150
3.4.3.1.1.7 Tapu (mülkiyet) Sigortası-Title Insurance.....	151
3.4.3.1.1.8 Lisanslı Gayrimenkul Değerleme-Real Estate Appraisal.....	151
3.4.3.2 İkincil Piyasa	152
3.4.3.2.1 İkinci El İpotek Piyasası Oyuncuları	155
3.4.3.2.1.1 İpotek Finansmanı Kuruluşu	155
3.4.3.2.1.2 İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler.....	155
3.4.3.2.1.2.1 İpotekten Geçen Menkul Kıymetler	155
3.4.3.2.1.2.2 Teminatlı İpotek Yükümlülükleri.....	156
3.4.3.2.1.2.3 Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler.....	157
3.4.3.2.1.2.4 İpoteğe Dayalı Tahviller.....	157
3.4.3.3 Sermaye Piyasaları:.....	159
3.4.4 Mortgage Kredisinin Verilmesinde Kullanılan Kriterler.....	159
3.4.4.1 İpotek Kredilerinin Gelire Oranı (Payment To Income).....	159
3.4.4.2 Kredi Tutarının Mülkün Değerine oranı (loan to value).....	160
3.4.5 Konut Finansmanında Doğabilecek Riskler ve Risklerin Minimize Edilmesi	160
3.4.5.1 Mortgage`e Yatırımın Taşıdığı Riskler	160
3.4.5.1.1 Kredi Riski	160
3.4.5.1.2 Faiz Oranı Riski.....	161
3.4.5.1.3 Erken Ödeme Riski	161
3.4.5.1.4 Likidite Riski.....	162
3.4.5.1.5 Satın Alma Gücü Riski.....	162
3.4.5.2 Mortgage Düzenlemenin Taşıdığı Riskler.....	162
3.4.5.2.1 Fiyat Riski (Price Risk).....	163
3.4.5.2.2 Kredi Kullanmama Riski (Fallout Risk)	163
3.5 Türkiye`de Konut Finansmanının Değerlendirilmesi ve Gelecekteki Muhtemel Gelişmeler.....	164
SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	166
EKLER.....	169
EK – 1 : 2000 YILI KONUT STOKU.....	169
EK – 2 : 2000 YILI KONUT İHTİYACI.....	171
EK – 3 : 2000 YILI KONUT FAZLASI VEYA AÇIĞININ BELİRLENMESİ....	173
EK – 4 : 2000 YILINDA KONUT AÇIĞI OLAN İLLER.....	175
EK – 5 : 2000 YILINDA KONUT FAZLASI OLAN İLLER.....	176
EK – 6 : 2000 YILINDA RUHSATLI KONUT AÇIĞI OLAN İLLER.....	177
EK – 7 : 2000 YILINDA RUHSATLI KONUT FAZLASI OLAN İLLER.....	178
EK – 8 : MEVZUAT LİSTESİ.....	179
EK – 9 : KANUN	184
KAYNAKÇA	201

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1.1	Yapı Ruhsatları (1990-2006)	8
Tablo 1.2	Yapı Kullanma İzin Belgesi (1990-2006)	9
Tablo 1.3	Genel Nüfus Sayımlarına Göre Nüfus ve Yıllık Nüfus Artışı	24
Tablo 1.4	1927 - 2000 Yılları Arasında Türkiye'deki Şehirli ve Kırsal Bölgelerin Nüfusları	27
Tablo 1.5	1990 ve 2000 Genel Nüfus Sayımlarında Bölgelere Göre Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı	27
Tablo 1.6	Seçilmiş Bazı Bölgelere Göre Net Göç ve Net Göç Hızı	31
Tablo 1.7	Türkiye`de Kişi Başına Gayri Safi Milli Hâsıla, 1968–2006	37
Tablo 2.1	Yapı kooperatifleri Tarafından Yapılan Konut Sayısı, Daire Sayısı ve Toplam Konut Birimi İçindeki Oranı	82
Tablo 2.2	Kooperatif Kredileri	86
Tablo 2.3	Belediye Projeleri Kredileri	87
Tablo 2.4	Şehit Kredisi Uygulaması	88
Tablo 2.5	Afyon Deprem Uygulaması	88
Tablo 3.1	AB ve EUR Para Birliği Ülkeleri Finansal Kuruluşlarınca Kullandırılan Konut Kredileri (Milyon EUR)	139
Tablo 3.2	Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerinin Gelişimi	140
Tablo 3.3	Konut Kredileri Vade Dağılımı (Eylül 2005)	143
Tablo 3.4	Mevduatın Vade Yapısı	143
Tablo 3.5	Yurt Dışından Sağlanan Krediler	144

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil	3.1	Konut Kredisi Piyasalarının Kıyaslanması	137
Şekil	3.2	Konut Kredilerinin Nakdi Krediler ve Bireysel Krediler İçindeki Payı	141
Şekil	3.3	Konut Kredisi Faiz Oranları	142
Şekil	3.4	Mortgage Piyasaları	145
Şekil	3.5	Mortgage Sistemi	147

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
a.g.e.	: Adı geçen eser
a.g.m.	: Adı geçen makale
BİT	: Belediye İktisadi Teşebbüsü
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
CMO	: Teminatlı İpotek Yükümlülükleri
ÇED	: Çevresel Etki Değerlemesi
DİBS	: Devlet İç Borçlanma Senetleri
DSİ	: Devlet Su İşleri
ESKY	: Entegre Su Kaynakları Yönetimi
GEF	: Küresel Çevre Fonu
GSMH	: Gayri Safı Milli Hasıla
IMF	: Uluslararası Para Fonu
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KKB	: Kredi Kayıt Bürosu
LTV	: Kredi Tutarının Mülkün Değerine Oranı
MBB	: İpoteğe Dayalı Tahvil
METAP	: Çevresel Yardım Programı
MEYAK	: Memur Yardımlaşma Kurumu
MPS	: İpotekten Geçen Menkul Kıymet
OECD	: Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
PTI	: İpotek Kredilerinin Gelire Oranı
SMBS	: Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCK	: Türk Ceza Kanunu
UNESCO	: Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜSİAD	: Türk Sanayici ve İş Adamları Derneği
vb.	: Ve benzerleri
WHO	: Dünya Sağlık Örgütü
yy.	: Yüzyıl

GİRİŞ

İnsanların en temel ihtiyaçlarından olan ve barınmayı sağlayan konut; çok sayıda toplumsal ve ekonomik birimin etkileşimini sağlayan, ekonominin alt sektörleriyle bağlantısı olan ve ailenin iskânını sağlayan, yani aileyi bir arada tutan mekânlar bütünüdür. Konutun bu işlevselliği, konut sorununun toplumun değişik kesim ve guruplarınca farklı olarak algılanmasına sebep olmaktadır. Bu nedenle bir işlev açısından beklentileri karşılayan bir çözüm, bir başka beklenti açısından kolayca bir sorun olabilmektedir. Bu süreç de konut sorununun yeniden tanımlanmasını ve yeni politikalar ve çözüm önerilerinin geliştirmesini gerekli kılmaktadır.

İnsanlık tarihine bakıldığında sanayi devriminden sonra şehirlere olan göçün yarattığı konut sorunu, sağlıksız ve çarpık yapılaşmayı da beraberinde getirmiştir. Ancak, sanayileşmesini ve gelişmesini hızlı tamamlayan ve gelir düzeyini belli seviyeye çıkaran ülkeler bu sorunları büyük ölçüde çözerken; az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere şehirlere olan yoğun göç, gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmayla birlikte tehlikeli boyutlara ulaşmıştır. Gelişmiş ülkelerin toplumlarının şehrin gürültüsü ve stresinden kaçarak, yeşili bol, sakin çevrelerde yaşamak isteğiyle oluşturduğu banliyölerle; gelişmekte olan ülkelerdeki kırsal kesim insanların; daha iyi yaşamak için şehirlere akın etmesi sonucu, şehirlerin etraflarında derme çatma evlerin oluşturduğu varoşlar çağımızın yaşanan tezatlarından biridir.

Konut sorununun çözümünde karşımıza pek çok problem çıkmaktadır. Bunların başında gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma gelmektedir. Ülkemizin konut ve kentleşme durumuna bakıldığında; özellikle 1945'ten sonra, sanayileşmeyle birlikte başlayan aşırı göç sebebiyle; İstanbul, Ankara, İzmir gibi şehirlerde gecekondu problemi gözlenirken; bugün ise, illerimizin ve ilçelerimizin nerdeyse tamamında gecekondu ve kaçak yapılaşma problemi bulunmaktadır. Bu problem şehirlerin gelişme alanlarını tıkayarak sağlıklı büyümesini ve gelişmesini önlemekte, ayrıca sit alanlarını, yeşil alanları, tarım alanlarını, orman alanlarını ve su havzalarını tehdit ederek tabii dengenin bozulmasına sebep olmaktadır. Bunun için, Türkiye'nin bu sorunu acilen çözmesi gerekmekte ve bu konuda var olan politikalara ilaveten kısa, orta ve uzun vadeli politikalar geliştirmek zorundadır.

Konut sorununa bağlı diğer problemler ise sağlıksız Şehirleşme, arsa üretimi ve arsa piyasası, finansman temini, altyapı, ulaşım ve ısınma imkânları, yapı denetimleri ve konut standartları gibi problemlerdir.

Modern Şehircilik anlayışı doğrultusunda konut ve kentleşme meselesini bir bütün olarak ele alınmalıdır. Bu konuda problemin çözümlü için ulusal ve uluslararası imkânlardan yararlanılması, özellikle finansman sorununun çözümlmesi gerekmektedir. Bugün gelinen noktada küreselleŐmesinin konut sunum politikalarında yeterli işbirliği ve ortaklık sağlayamadığı görölmektedir.

Konut politikalarında önemli bir nokta da konut üretiminin kim tarafından gerçekleştirileceği sorunudur. Ülkemizde hem özel sektör hem de devlet birlikte faaliyet göstermektedir. Son dönemde devlet; TOKİ vasıtasıyla düzenleyici, belirleyici ve planlayıcı olma tarzında, bugün var olduğu tahmin edilen 2,5 milyon konut ihtiyacının %5-10 kadarını bizzat üretmek suretiyle piyasayı disipline etmek, özel sektörün gitmediği ihtiyaç bölgelerinde konut üreterek ihtiyaç sahibi vatandaşlarımıza ulaşmak ve ülke nüfusunun dengeli dağılımına katkı sağlamak, ayrıca; kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi hususlara dikkat ederek spekülatif oluşumları engellemek için faaliyetlerini sürdürmektedir. Aynı Şekilde, devletin oluşturduğu model ve yönlendirme ışığında, kredi mekanizmasının sağlıklı bir Şekilde işletilmesi, altyapılı arsa üretiminin sağlıklı bir yapıya kavuşturulması, belediyeler, kooperatifler ve özel sektör gibi ana aktörlerin konut üretim sürecinde daha etkin bir Şekilde yer alması için desteklenmelerini kapsayan politikalar güdülmeye çalıŐılmaktadır.

Konut politikalarının başlıca probleminin finansman sorunu olduğu belirtilmiŐti. Konuta ulaşılabilirliği sağlamak ve ekonominin makro ve mikro dengelerinin sağlanmasına yardımcı olmak için mevcut ekonomik durumu göz önünde bulundurarak, yeni finansal sistemlerin geliştirilmesi, kurumsal bir fon oluşturulup dış etkenlerden korunması gerekmektedir. Bu konuda yürürlüğe konulan mortgage yasası önemli bir çözüm yolu olarak karşımıza çıkmıştır. Ancak bu sistem de krediyi veren ve krediyi kullananlar açısından bir takım riskler içermektedir. Bu risklerin tanımlanıp minimize edilmesi gerekmektedir.

Bu çalışmanın amacı; Türkiye`deki konut durumunu ve konut sorunundan kaynaklanan problemleri ortaya koymak, konut sorununun nasıl çözülebileceğini ve konut finansmanını irdelemektir.

Çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde Türkiye`de konut durumu ve sorunları başlığı altında mevcut konut durumu belirlenmeye çalışılmıştır. Türkiye`de uygulanan konut politikalarının temel ilkeleri ve uygulama sorunları, sorunların çözümünde karşılaşılan problemler üzerinde durulmuştur.

İkinci bölümde konut probleminin nasıl çözülebileceği ele alınmıştır. Burada şehirciliğin tarihsel gelişimi incelenmiş, sonra konut üretiminde etkin olan kuruluşlara değinilirken, konuta bağlı standartların geliştirilmesi ve belediyelerin şehircilik faaliyetlerinin daha etkin hale getirilebilmesi için yapılabilecek olan faaliyetler üzerinde durulmuştur.

Üçüncü bölümde, konut finansmanı ve konut finansmanının çözümünde Mortgage Kanunu`nun olabilecek etkileri üzerinde durulmuştur. Bu bölümde konut finansmanından doğabilecek riskler ve risklerin minimize edilmesi konuları incelenmiştir.

Sonuç ve öneriler kısmında çalışmada ele alınan konular özetlenmiş bulgular ve öneriler sunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT DURUMU VE SORUNLARI

1.1 TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ

Bireysel veya toplu olarak, neredeyse bütün faaliyetlerin üzerinde gerçekleştiği konutlarla insan yaşamı arasında çok yakın bir ilişki vardır. Çoğu zaman gündelik hayatın arka fonu olarak değerlendirilen ve yaşamımız için çok önemli olan konutların nasıl yapıldıkları, tasarımları ve biçimlendirilmesine katkıda buldukları çevreler yaşam kalitemiz üzerinde çok belirleyici bir fonksiyona sahiptirler.¹

Yaşantımızı ciddi biçimde etkileyen ve en temel ihtiyaçlarımızdan biri olan ve barınmayı sağlayan konut, temel toplumsal birim olan aileyi de bir arada tutan fiziksel bir mekânlar bütünüdür.² Bu nedenle, konut sahipliği her dönemde tüm toplumlar tarafından önemsenmiş olup, farklı platformlarda, özel veya resmi kaynaklar tarafından da önemi sürekli vurgulanmıştır. Konut sahipliğinin bir insan hakkı olduğu; 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesiyle başlayarak, en son 1996 yılında yapılan Birleşmiş Milletler Habitat II İstanbul Bildirgesi olmak üzere pek çok uluslararası platformunda önemi vurgulanmış olup, temel bir hak olarak değerlendirilmiştir.³

Ekonomide kamunun en fazla müdahalede bulunduğu piyasalar arasında konut piyasaları yer almaktadır. 19.yy.'ın başlarından itibaren kentlerin nüfusu hızla artarken kent planlamasıyla ilgili kuralların mevcut olmaması ve konut piyasalarına devletin müdahale etmemesi alt gelir guruplarının önemli bir bölümünü sağlık standartlarına uymayan konutlarda yaşamaya zorunlu kılmıştır. Bunun sonucunda geniş halk kitlelerini etkileyen salgın hastalıkların ortaya çıkması; kentsel gelişmeyi kontrol etmeyi ve düzenlemeyi öngören imar yasalarının ve yapılaşmayla ilgili kuralların oluşturulmasına yol

¹ İskoçya Ulusal Mimarlık Politikası, <http://www.mimarlarodasi.org.tr/UIKDocs%5Ciskocya.pdf> 10/01/2007.

² Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, TOBB Yayınları No:95, Ankara, 1988, s. 3.

³ Devlet Planlama Teşkilatı, VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı: Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (2001-2005), Ankara, 2001, s. 97. <http://ekutup.dpt.gov.tr/konut/oik606.pdf> 25/01/2006

açmıştır. 19.yy`ın sonlarından itibaren konut piyasalarına doğrudan kamu müdahalesi niteliğinde politikalar yürürlüğe girmiştir.⁴

Sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamak ve herkes için yeterli konutun saptanması ilkesi ülkemiz için de geçerli olup Anayasa başta olmak üzere tüm devlet politikalarında yer almaktadır.⁵ Konut meselesinin devlet desteğini gerektirir hale gelmesi, konut sorunu kavramını ortaya çıkarmakta ve konut sorununun boyutunun ne derece önemli bir hale geldiğini göstermektedir.⁶

Konut ihtiyacının karşılanması için devletin gerekli tedbirleri alması gereği, 1982 Anayasası`nın 57. maddesinde; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” hükmü ile yer almıştır.⁷ Konut talebinin karşılanabilmesi, orta ve dar gelirli vatandaşların konut sahibi yapılması ve konut sektörünün geliştirilmesine yönelik olarak devlet tarafından 1984 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.⁸

Barınma ve sağlıklı bir çevrede yaşama imkânını veren konut, ülkelerin kültür seviyelerine ve sosyo-ekonomik yapılarına göre değişik şekillerde ele alınabilmektedir.⁹ Çünkü konutların sadece sağlam, kalıcı ve elverişli olarak kullanılabilen birer ürün gibi değerlendirilmesi beklenirken; sosyal ve kültürel ihtiyaçlara da karşılık vermesi gerekmektedir. Bu ihtiyaç ve beklentiler insanların evlerinde kendilerini güvenli ve huzurlu hissetme arzusu kadar özel olabileceği gibi, kentlerdeki kamu binalarının kültürel ve ulusal kimliği yansıtması ihtiyacı kadar genel ve sembolik olabilmektedir. İçi ve dışıyla, özel ve kamusal alanlarıyla var olan konutlar bu ihtiyaç ve beklentilere cevap verdikleri anda yaşamları zenginleştiren ve yaşanmaya değer yerler olmaktadır.¹⁰

⁴ Ali Türel, “Türkiye`de Devletin Konut Sektörünü Destekleme Mekânizmaları”, **Planlama Dergisi**, 15.sayı, Ocak 1997, s.43.

⁵ **VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı: Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (2001-2005)**, s. 97.

⁶ **Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler**, s.4.

⁷ **18.10.1982 tarihinde kabul edilen Anayasanın 57. maddesi**, <http://www.tbmm.gov.tr/Anayasa.htm> 20/01/2007

⁸ <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/tanitim/tarihce.html> 20/01/2007

⁹ Ahmet Samsunlu, Mehmet Karpuzcu, Müge Kurdoğlu, “Toplu Konut Uygulamalarında Arsa Temini ve Altyapı Uygulamaları”, **Dünya Konut Yılında Türkiye Sempozyumu Tebliğleri**, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yayınları, İzmir, 1987, s. 53.

¹⁰ **İskoçya Ulusal Mimarlık Politikası**, s.2.

Tekeli, konutun toplumdaki farklı kesimler tarafından algılanan bu farklı ihtiyaç ve beklentileri; konutun barınak olmak, üretim ve tüketim malı olmak, yatırım, toplumsal ilişki ve güvence sağlama aracı olmak, kentsel çevrenin oluşumunda kültürel artefekt olmak ve emeğin değerini belirlemede etken olmak gibi işlevlerle sınıflandırmaktadır.¹¹ Konutun çok yönlü olan bu fiziksel ve işlevsel özellikleri, konut üretimini çok yönlü değerlendirmeyi zorunlu kılmaktadır.¹² Bu değerlendirmenin sonucu kişilere göre de değişebileceğinden konut sorununun değerlendirilmesi oldukça karmaşıklaşmaktadır. Konut bu kadar çok işlevli olmayıp sadece bir barınak olarak ele alınmış olsaydı, konut sorununun varlığı; yeterli miktarda, uygun şartlarda konutların toplumun tüm katmanlarına dağıtılmasıyla son bulurdu.¹³

Konut, sosyal bünyeyi dengeleyen önemli bir fonksiyona da sahiptir. Tam olarak barınma ihtiyacı giderilememiş toplumlarda sosyal barışın tesis edilmesi oldukça zorken¹⁴, bu alandaki son gelişmeler ekonomik projelerin yanı sıra toplumsal projelerin de önem kazandığını, özellikle toplumsal altyapı yatırımlarının veriminin artırılmasının üzerinde yoğunlaşıldığını göstermektedir.¹⁵

Konut meselesinin sosyal ve kültürel özelliklerinin yanı sıra özellikle ekonomik açıdan da çok önemli fonksiyonları bulunmaktadır. Toplam yatırımlarının %60'ını konut yatırımları oluşturan inşaat sektörü her ülkede çok çeşitli mal ve hizmet üretimi ile doğrudan ilişkisi ve yoğun işgücü kullanımıyla ekonomik yapı içerisinde ayrı bir yere ve öneme sahiptir. Türkiye ekonomisinde dışa bağımlı olmayan ve gıda ve tekstilden sonra üçüncü önemli sektör olan inşaat sektörü, büyük ölçüde yerli sermayeye dayanmaktadır. Kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörün harekete geçmesini sağlayan inşaat sektörünün GSMH içindeki doğrudan payı ortalama %6 iken doğrudan ve dolaylı etkilediği sektörlerle beraber düşünüldüğünde oran %30'lara ulaşmaktadır. Toplam sanayinin %10'luk kısmını

¹¹ İlhan Tekeli, **Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi**, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi No:2, ODTÜ Basım, Ankara, 1996, s.2.

¹² V.Doğan Sorguç, "Dünya Konut Yılında Türkiye", **Dünya Konut Yılında Türkiye Sempozyumu Tebliğleri (15-17 Ekim 1987)**, TMMOB Yayınları, Ankara, 1987, s. 101.

¹³ İlhan Tekeli, "Yetmiş Yıl İçinde Türkiye'nin Konut Sorununa Nasıl Çözüm Arandı", **Konut Araştırmaları Sempozyumu**, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ODTÜ Basım, Ankara, 1995, s.3.

¹⁴ **Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler**, s.3.

¹⁵ Cevat Geray, "Toplumsal Ekonomik Boyutlarıyla Toplu Konut Uygulamaları", **Dünya Konut Yılında Türkiye Sempozyumu Tebliğleri (15-17 Ekim 1987)**, TMMOB Yayınları, Ankara, 1987, s.155.

inşaat malzemeleri sanayi oluştururken, sabit sermaye yatırımlarının da %50'si inşaat yatırımlarını kapsamaktadır.¹⁶

İnşaat sektörü, yoğun işgücü kullanımı ile ekonomik yapı içinde önemli bir yere sahiptir. Tarım sektöründen sonra en yüksek istihdamı sağlamaktadır. Sektörde yaklaşık 1 milyon kişi istihdam edilmektedir.¹⁷ Fazla kalifiye olmayan ve vasıfsız işçinin istihdam edildiği bu sektör ülkemiz için önemli bir sosyal ve ekonomik problem olan vasıfsız işgücünün istihdamının çözümünde önemli bir faktör olmaktadır.¹⁸ Ayrıca az gelişmiş ekonomilerde ekonomiyi kısa yoldan canlandıran iki sektör vardır. Bunlar; gıda ve inşaat sektörleridir. Mesela Türkiye'de 2002 krizinden sonra ekonominin %20'ye varan küçülmesi ve büyük bir kriz yaşanması olayında, ekonominin yeniden toparlanması için, hükümetin ilk el attığı doğrudan (TOKİ vasıtasıyla) ve dolaylı olarak destek verdiği sektör konut sektörü olmuştur.

1.2 TÜRKİYE'DE MEVCUT KONUT DURUMU

Türkiye'de konutların durumu incelenirken konut açığı olup olmadığının yanı sıra, konutların niteliği de incelenmelidir. Gecekondulaşmaya karşı yapılan mücadelenin yetersizliği, konut sorununun niteliğini de etkilemektedir. T.C Başbakanlık Konut Müsteşarlığı tarafından yapılan araştırmaya göre şu veriler elde edilmiştir.¹⁹ Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2000 yılı nüfus ve konut sayımı verilerinden yararlanılarak yapılan araştırmaya göre,²⁰ 2000 yılı itibarıyla Türkiye'de, 13 597 676'sı il ve ilçelerde olmak üzere, 16 235 830 adet konut bulunmaktadır (Ek 1).

Bu araştırmaya göre Türkiye'deki, kentsel yerlerdeki konut stokunun ortalama % 62'si ruhsatlı olup; inşaat ruhsatları değil de yapı kullanım izinleri dikkate alındığında, bu oran % 33 olmaktadır.²¹ Türkiye'de ruhsatsız konut sunumunun fazlalığı nedeniyle; konut açığı değil nitelikli konut sorunu yaşanmaktadır. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri dikkate alındığı zaman şöyle bir görüntü oluşmaktadır:

¹⁶ **Türk Yapı Sektörü Raporu 2005**, Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, 2005, s.15.

¹⁷ **İnşaat Sektörü ve İstihdam**, http://www.kobifinans.com.tr/sector/011702/12990_28/02/2007

¹⁸ **Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler**, s.4.

¹⁹ Ahmet Çanga ve diğerleri, **"2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması"**, T.C Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Mayıs 2002, http://www.konut.gov.tr/html/a_konutihtiyaci.html 10/12/2006

²⁰ Bu araştırmanın ilk etabı Mayıs 2002 tarihinde sonuçlanmış ve bu tarihe kadar DİE'nin 2000 Nüfus Sayımına ilişkin geçici sonuçları kullanılarak projeksiyonlar yapılmıştır. DİE kesin sonuçlarını Kasım 2002 itibarıyla açıklamıştır. Bu kapsamda çalışma yeniden revize edilmiştir. Bu bölümde verilen tablolar revize edilen haliyle alınmıştır. Ayrıntı için bakınız: Çanga ve diğerleri, **a.g.e.**, s.48

²¹ **Türkiye Nitelikli Konut Fakiri**, <http://www.ntvmsnbc.com/news/180336.asp> 20/02/2007

Tablo 1.1

Yapı Ruhsatları (1990-2006)			
Yıllar	Yapı Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Değer (YTL)
1990	123 304	60 083 035	26 077 484
1991	121 486	61 447 817	51 916 499
1992	137 990	73 062 016	108 463 497
1993	147 033	85 080 806	220 975 320
1994	143 281	81 715 801	417 811 341
1995	137 905	83 956 863	745 177 967
1996	126 722	78 477 686	1 237 925 263
1997	126 956	83 388 824	2 574 236 895
1998	116 235	78 568 789	4 197 013 393
1999	92 469	62 761 914	4 970 994 880
2000	79 140	6 169 4941	7 141 019 688
2001	77 430	57 449 494	10 547 936 096
2002	47 242	36 187 021	8 945 190 204
2003	53 843	45 516 030	13 626 845 773
2004	75 495	69 719 611	24 108 198 467
2005	114 254	106 424 587	40 529 421 744
2006	108 109	116 646 398	53 256 474 280

Kaynak: TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/yillik/Ist_gostergeler.pdf 10/12/2006 ve TÜİK Haber Bülteni, Sayı:45, Mart 2007.

Yapı ruhsatına²² göre konut sayılarının günümüze dek gelişimi incelendiğinde, konut ruhsatları sayısının gün geçtikçe artış göstermesi beklenirken, genellikle azalma gösterdiği dikkat çekmektedir. Çizelgede de görüleceği gibi son on altı yıllık konut daire ruhsatlarında dalgalı bir seyir görülmektedir. 1991 yılındaki düşüşten sonra 1993 yılına kadar artış gösteren konut ruhsatlarında, bu yıldan sonra, özellikle ekonomik krizler sebebiyle azalışa geçmiş, 1997 yılındaki artıştan sonra 2003 yılına dek konut ruhsatlarında azalış görülmektedir. Özellikle 1999 ve 2002 yıllarında görülen azalışlar dikkat çekici olup, 2002 yılındaki azalışla son 20 yılın en düşük değerine ulaşılmıştır. 2003 yılında konut ruhsatlarında yeniden artış gözlenmiş olup, 2004 yılında verilen konut ruhsatı sayısına bakılarak konut piyasasında hareketlenmenin başladığı söylenebilmektedir. 2005 yılında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde %52,6 oranında artış gerçekleşirken, yapı ruhsatı verilen bina sayısında %51,3 artış gerçekleşmiştir. 2006 yılının on iki ayında bir önceki yılın on iki ayına göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde, toplumun ekonomik

²² Yapı ruhsatı; mücavir alanlar içerisinde ruhsata tâbi olan herhangi bir yapının inşaatına başlanabilmesi için belediyelere, mücavir alan sınırları dışında Valiliklerce (Bayındırlık ve İskân Müdürlükleri) verilen izindir. 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için (27. madde de belirtilen istisna hariç) yapı ruhsatı alınması zorunludur. İnşaatın ilk aşaması olan hafriyat işlemine dahi ruhsat alınmaksızın başlanamaz. Ayrıntılı bilgi için bakınız: [http://www.kobi.org.tr/dosyalar/\(4\)YAPI%20RUHSATI.doc](http://www.kobi.org.tr/dosyalar/(4)YAPI%20RUHSATI.doc) 10/12/2006

refahındaki son yıllarda görülen düzelmeye paralel olarak, %9,6 oranında artış gerçekleşirken, bina sayısında %5,4 düşüş gerçekleşmiştir.

Tablo 1.2

Yapı Kullanma İzin Belgesi (1990-2006)			
Yıllar	Yapı Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Değer (YTL)
1990	94 489	33 169 629	14 424 549
1991	92 388	32 590 638	27 305 193
1992	105 293	38 359 909	56 522 107
1993	101 712	39 153 372	98 971 828
1994	99 993	37 054 113	183 159 221
1995	96 661	37 509 886	330 304 980
1996	104 776	41 764 477	659 075 144
1997	106 406	45 166 855	1 378 973 558
1998	91 816	42 166 845	2 254 934 012
1999	86 777	38 499 532	3 081 051 406
2000	90 849	42 462 925	4 879 976 504
2001	86 155	40 178 879	7 417 320 699
2002	65 180	31 676 425	7 634 637 406
2003	57 542	30 936 681	9 037 163 884
2004	40 792	31 028 172	10 306 575 645
2005	64 126	50 324 600	18 445 263 149
2006	65 800	52 949 026	22 926 013 555

Kaynak: TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/yillik/Ist_gostergeler.pdf 10/12/2006 ve TÜİK Haber Bülteni, Sayı:45, Mart 2007.

2004 yılının istatistiklerine göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi²³ verilen yapıların bir önceki yıla göre bina sayısında %29,1 düşüş; 2005 ve 2006 yıllarında ise bir önceki yıllara göre sırasıyla %57,2 ve %2,6 oranında yükseliş gerçekleşmiştir. Yine yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümlerinde bir önceki yıla göre 2004 yılında %0,29 artış, 2005 ve 2006 yıllarında ise %62,19 ve %5,2 oranında artış gözlenmektedir.

Türkiye’de başlanan her inşaat bir ruhsata sahip olmadığı gibi, yapımı tamamlanan her bina da yapı kullanma iznine sahip değildir. Yapı ruhsatı almış yapıların büyük bir kısmı yapı kullanma izin belgesi edinmeden kullanıma açılabilir. Özellikle yapı kullanma izin belgeleri bu bakımdan doğru istatistiksel bilgi değerini yitirmiştir.²⁴

²³ Yapı kullanma izin belgesi; yapımı bitmiş ve kullanıcıya sunulmuş yani iskân edilebilir yapılara verilen belgelerdir. Bakınız: Yılmaz Odabaşı, “Konut Sunum Modelleri Düşük Maliyetli Konut Üretimi”, **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s.103.

²⁴ **Türk Yapı Sektörü Raporu 2005**, s.27.

Araştırmaya göre, 2000 yılı itibariyle kentsel kesimde konut ihtiyacı 9 719 574 dir (Ek 2). Nüfus verileri dikkate alındığında, 2000 yılı itibariyle Türkiye genelinde kentsel kesimde 2 759 770 adet konut fazlası görünmektedir. İnşaat ruhsatları dikkate alındığında bu fazlalık 2 471 477 adetlik, yapı kullanım izinleri dikkate alındığında ise 6 313 736 adetlik açığa dönüşmektedir (Ek 3). Verilere göre, 2000 yılında Türkiye genelinde yaklaşık 2,7 milyon adetlik konut fazlasına karşın; Aksaray, Ardahan, Bitlis, Hakkari, Kars, Kırıkkale ve Sakarya`da 36 831 adetlik konut açığı tespit edilmiştir. Bu illerde 2000 yılı itibariyle 351 600 adetlik konut ihtiyacına karşın, 314 769 adet konut bulunuyordu (Ek 4). Konut açığı bulunan bu 7 il dışındaki tüm illerde ise toplam 2 728 139 konut fazlası olduğu ortaya çıkmıştır (Ek 5).

Ancak, ruhsatlı olup olmadığına bakılarak yapılan değerlendirmeye göre ise Türkiye`de 14 il hariç 67 ilde 2000 yılı itibariyle 2 816 881 ruhsatlı konut açığı tespit edilmiştir (Ek 6). 2000 yılı itibariyle; Aydın, Tekirdağ, Bolu, Balıkesir, Muğla, Zonguldak, Elazığ, Çanakkale, Nevşehir, Kastamonu, Sinop, Denizli, Çorum ve Edirne`de ruhsatlı konut fazlası bulunmaktadır. Bu illerde 1 117 000 adetlik konut ihtiyacına karşın, 1 394 000 adetlik inşaat ruhsatı bulunduğu, 276 942 adet ruhsatlı konut fazlası olduğu tespit edilmiştir (Ek 7).

TÜİK`in verilerine göre 2010 yılına kadar kentsel nüfus 11 milyon kadar artış gösterecek olup gereksinim duyulan konut sayısı 2,9 milyon olacağı tahmin edilmektedir. Türkiye`de nüfus artışı, göç ve kentleşme gibi değişkenlere bağlı olarak yıllık 500 bin civarında nitelikli konut açığı bulunmaktadır. 2015 yılı için yapılan projeksiyonlara göre ise konut gereksiniminin 900 bin olacağı tahmin edilmektedir.²⁵

1.3 TÜRKİYE`DE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARININ TEMEL İLKELERİ VE UYGULAMA SORUNLARI

Konut politikası; konut ihtiyacını karşılamak için devletlerce saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerdir.²⁶ Hane halkının gereksinimleri olan konutu ödeyebilecekleri bedelden elde edebilmeleri ise konut politikasının özünü oluşturmaktadır.²⁷ Başka bir ifadeyle hane halkı oluşturabilecek her ailenin veya bireyin

²⁵ Odabaşı, **a.g.m.**, s.107.

²⁶ Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, 8.bs., İmge Kitabevi, Ankara, Mayıs 2004, s.471.

²⁷ Türel, **a.g.m.**, s.43.

ihtiyacına en uygun olacak şekilde bağımsız bir konutta barınmasını sağlamak konut politikasının amacını oluşturmaktadır.²⁸

Pek çok uluslararası dokümanda konutun önemi vurgulanmış olup, güvenli bir ortamda barınmanın temel bir insan hakkı olduğu kabul edilmiştir. Bu sebeple herkesin sağlıklı bir ortamda konut edinmesi devletin sosyal hayatla ilgili hedefleri arasına girmiştir.²⁹ Bu nedenle konut politikası devletin yapması gereken görevlerindedir.³⁰

Asgari standardın altındaki konutlarda yaşanmaması toplumdaki tüm kesimlerin refahını olumlu yönde etkilerken; sağlıksız konutlarda ve konut yerleşmelerinde yaşayanların karşılaştıkları sorunlar toplumun diğer fertlerinin sağlığını ve çalışma hayatındaki verimliliklerini etkilemektedir. Bu sorunların ortadan kaldırılarak etkinliğin sağlanması amacıyla konut piyasasına kamu müdahalesi niteliğinde çeşitli politika ve yasal düzenlemeler uygulamaya konulmuştur. Kent planlaması, arsaların imara açılması, imar haklarının belirlenmesi ve yapılaşmanın denetlenmesiyle ilgili düzenlemeler sağlıklı bir yaşam için gerekli konutların ve konut çevrelerinin oluşmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Kentsel gelişmeyle çevresel kaynakların tahrip edilmemesi için çevre korumayla ilgili kurallar getirilmekte ve uygulanmaktadır.³¹

Kamu kesiminin konut alanına girmesinde uyguladığı farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Kamu doğrudan konut üretebileceği gibi; kredi yardımıyla bulunarak ya da kendi evini yapana malzeme veya teknik açıdan yardım ederek bu fonksiyonunu yerine getirmektedir. Bunun yanı sıra altyapı-arsa programları hazırlanması, iyileştirme, toplum geliştirme, kent yenileme ve uydu kent projeleri, vergiler veya farklı destekleyici, yönlendirici önlemler konut politikalarında farklı koşullara göre uygulanan düzenlemelerde kullanılmaktadır.³²

Türkiye`de konut politikaları çeşitli dönemlerde farklılıklar göstermiştir. 1923–1950 yılları arasındaki tek parti dönemi üniter bir devlet yapısının inşası ve ulusal bir girişimci sınıfın yaratılması sürecini ifade etmektedir. Bu dönemde ülkede kentleşme hızı

²⁸ İlhan Eronat, **Türkiye`de Konut Sorunu ve Politikası**, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları No:111, Ankara, 1977, s.221.

²⁹ Türel, **a.g.m.**, s.43.

³⁰ Eronat, **a.g.e.**, s.5.

³¹ Türel, **a.g.m.**,44.

³² TÜBİTAK Yapı Araştırma Enstitüsü, “**Gecekondu ve Gecekondu Önleme Bölgelerinde Konutların İyileştirilmesi: Güneşevler-Aktepe Örnekleri**”, TÜBİTAK Yapı Araştırma Enstitüsü Yayını No:h72, Ankara, 1984, ss.1-2.

düşüktür.³³ Bireysel konut arzı biçimiyle üretilen konutlar, genel olarak bu düşük hızdaki kentleşmenin konut gereksinimini karşılayabilmektedir. Bu dönemde en önemli gelişme Ankara'nın başkent ilan edilmesidir. Kent %6 hızla büyümekte ve Türkiye yeni bir konut biçimini ve konut içi yaşantıyı bu kentte yaşama geçirmek istemektedir. Büyüme karşısında bireysel üretim biçimiyle yeterli miktarda konut arz edilememektedir. Bu sorunu çözebilmek için daha sonraki dönemlerde Türkiye'de yaygınlaşan konut sunum biçimlerinin ilk örnekleri, bu dönemde Ankara'da ortaya çıkmıştır.³⁴

Pek çok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi, Türkiye'de de köylülüğün çözülmesi ve kırdan kopuş dolayısıyla kentleşme, özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra hızlanmıştır. Bu süreç yarım yüzyıldır devam etmektedir. Türkiye ekonomik gelişme içine giren her ülkenin yaşaması kaçınılmaz olan bu evrensel süreci halâ yaşamaktadır. Ülkelerin yaşadıkları kentleşme deneyimi bu dönüşüm sırasında izledikleri ekonomik gelişme stratejileri ile siyasal rejim ve yöntemlerinin niteliklerine göre farklılık göstermektedir.³⁵

1945 yılından 1960 yılına kadar geçen sürede konutla ilgili yapılan düzenlemelerde şu faktörler göze çarpmaktadır: Konutu olmayanlara konut kredisi verilmesi, konut yapmak ve satmak, yapı ve yapı sanayisini geliştirmek üzere Türkiye Emlak ve Kredi Bankasının kurulması bu dönemde yapılan faaliyetlerdendir. Banka 1950'li yılların sonuna kadar konut kooperatiflerine destek sağlayarak, sonrasında da yapı tasarrufu uygulamasını üstelenerek önemli bir işleve sahip olmuştur.³⁶

1950'li yıllar ile birlikte Türkiye önemli bir dönemece girmiştir. Bir taraftan çok partili hayatın getirdiği çeşitlilik, diğer taraftan uygulanmaya çalışılan liberal ekonomik politikalar ve Batı dünyası ile bütünleşme çabaları Türkiye'nin günümüze kadarki gelişim dinamiklerini derinden etkilemiştir.³⁷

³³ Türkiye'de Sosyal ve Ekonomik Değişmeler, <http://www.aof.edu.tr/kitap/IOLTP/1269/unite09.pdf> 18/12/2006 ss.167-168.

³⁴ Feral Eke, Aysu Uğurlar, "Kentsel Dönüşüm: Başarı mı? Hata mı?", **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005, s.381.

³⁵ TOBB Çevre Kurulu Raporu, **Konut Sorunu**, http://www.mtso.org.tr/99ekorap/sosyal_konut_sor_hakk.htm 18/02/2006

³⁶ Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, "**Konut Sorunu-Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler**", Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği Yayınları No:95, Ankara, 1998, s.34.

³⁷ Türkiye'de Sosyal ve Ekonomik Değişmeler, s.161.

1950`lerden sonra ülkemizde yaşanan yapısal değişimler, kentlerimizin yapısını da büyük ölçüde etkilemiştir. Kırsal kesimde büyük bir iş gücünün ortaya çıkması, bu kesimden kente gittikçe artan bir ivme kazanan göç hareketinin başlamasına neden olmuştur.

1950–1965 yılları arası, tüm Türkiye`de kentleşme hızı yükselmiş ve var olan konut sunum biçimleri yetersiz kalmıştır. Türkiye bu sorun karşısında iki yeni konut sunum biçimi olarak gecekondü ve yapsatçılığı geliştirmiş ve bunun büyük ölçüde kurumsallaşmasını gerçekleştirmiştir. 1965–1980 yılları hızlı kentleşmenin sürdüğü daha önceki dönemde ortaya çıkan konut sunum biçimlerinin hem yasal hem ekonomik açıdan sınırlarına ulaştığı yıllar olmuştur. Dönemde gecekondü alanları ve düşük gelirli için farklı imar kurallarının geçerli olabileceğini kabul eden yasa, 1966 yılında çıkarılan “775 sayılı Gecekondü Kanunu” olmuştur. Bu yıllar içinde toplu konut bir çözüm olarak görülmekte, başlangıç girişimleriyle kurumsallaşmasını gerçekleştirmeye çalışmaktadır.³⁸

1966 yılına kadar gecekondü terimi literatürde yer almamasına rağmen, bu konuda çıkarılan yasalar, gecekondü yapımına karşı daha çok yasaklayıcı bir tavır almış ve gecekondünün önlenmesi için konut üretiminin artırılmasının yolları aranmıştır. Yine bu dönemde üretimi arttırmak için yeni yapılan konutların bina vergisi yükümlülüklerinin on yıl süreyle ertelenmiştir.³⁹

Bu dönemde konut politikası önceliğini gecekondünün önlenmesine yöneltmiştir. 1960`lı yıllarla birlikte yavaş yavaş canlanmaya başlayan kooperatifleşme modeli sayesinde yasadışı yapılaşma sorunuyla mücadele edilmiştir.⁴⁰ Tüm bu gelişmelerin yanı sıra bu dönemde konut üretiminin özel sektöre bırakıldığı da görülmektedir.⁴¹ Bu dönemde dikkati çeken diğer bir konu da, konut ve kalkınma sorunlarının birbirinde farklı olarak değerlendirmeye alınmış olmasıdır. Konut faktörü tamamen ekonominin dışında tutulmuş, konut ve konutun ekonomiyle olan ilişkileri göz ardı edilmiştir.⁴²

1960–1980 dönemi yeni bir anayasanın yirmi yıl yürürlükte kaldığı bir dönemdir. Beş yıllık kalkınma planlarının da uygulamaya girdiği bu dönemde Türkiye`de, özel sektörün büyümesi, kamu sektörünün azalması ile karakterize olan karma ekonomi sonucu

³⁸ Eke ve Uğurlar, **a.g.m.**, ss.381-382.

³⁹ Keleş, **a.g.e.**, ss.504-505.

⁴⁰ Odabaşı, **a.g.m.**,s.103.

⁴¹ **Konut Sorunu Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler**, ss.34-35.

⁴² Keleş, **a.g.e.**, s.505.

kamu arazilerinin zamanla kıt bir kaynak olmaya başladığı görülmektedir. 1980'lerden sonra devlet konut üretiminde doğrudan rol almamakta, güçlü serbest piyasa ekonomisi ve politikaları sonucu devletin kaynak sağlayıcı görevi ön plana çıkmaktadır. Bu kaynak yatırımcıya ve konut alıcısına aynı şekilde sağlandığı için, sosyal konutun devlet himayesi zayıflamakta, hatta yok sayılmaktadır. TOKİ'nin bu dönemde oldukça etkili olduğu görülmekle birlikte; düşük gelirliilere yönelik tatmin edici sonuçları çok sınırlıdır. Bunun sonucu oluşan gecekondulaşma ise, bu dönemde en ileri seviyeye ulaşmıştır. Ayrıca belirli rant çevrelerinin oluşması ve hızla artması da bu dönemin bir ürünüdür.⁴³

1963–1967 yılları arasındaki Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi, konut sorunlarının ilk kez bir bütün olarak ele alındığı, kalkınma ile ilişkilerinin kurulduğu bir dönem olup; konut yatırımına yaklaşımın genel olarak olumsuz olduğu bir dönemdir. Bu dönemde belirli bir yatırım seviyesini aşmamak şartıyla aynı miktarda yatırımla daha çok konut üretilmesi gereği ortaya çıkmış ve bu da sosyal konut kavramını doğurmuştur.⁴⁴ Bu dönemdeki konutla ilgili en önemli yasal düzenlemelerden birisi de kat mülkiyeti yasasıdır.⁴⁵ Bu yasayla her kat sahibine ayrı bir tapu senedi verilmesi, kat sahiplerinin bağımsız iyeliğe sahip olması, bütün maliklere tanıdığı davaları açma olanağı sağlayarak hukuki bir güvence vermesi, medeni kanunda hiçbir düzenleme yapmadan ayrı bir yasayla sorunları çözmeye olanak sağlaması bu yasanın özelliklerindedir.⁴⁶

1968–1972 yılları arasındaki İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde sanayileşme, tarımda modernleşme ve kentleşme kavramları ülke kalkınması için birlikte düşünülmesi gerektiği vurgulanmıştır. Bu dönemde devletin konut sektöründe yatırımcı olarak değil düzenleyici olarak bulunması gerektiği vurgulanmış olup, yine birinci dönemde olduğu gibi toplam yatırımların içinde konut sektörünün payı arttırılmadan konut yapılması gerektiği önerilmiştir.⁴⁷

Plan'da aynı zamanda genel yerleşme politikası içinde konut ve konut sektörünün sorunları üzerinde önemle durulmakta, gecekondular sorunu irdelenmekte ve çözüm önerilerine yer verilmektedir. Konut stoku, yatırımlar, konut talebi ve kompozisyonu ayrıntılı olarak incelenmekte ve özellikle kamu kontrol araçları ve olanakları ile düzensiz

⁴³ Yasemin Alkışer, Hülya Yürekli, "Türkiye'de Devlet Konutu'nun Dünü, Bugünü, Yarını", **İTÜ Mimarlık Dergisi**, Cilt:3, Sayı:1, Mart 2004, s.10.

⁴⁴ Keleş, **a.g.e.**, s.506.

⁴⁵ 634 sayılı Yasa 2 Ocak 1966 yılında yürürlüğe girmiştir.

⁴⁶ Tekeli, **Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi**, s.85.

⁴⁷ Yakup Kepenek, Nurhan Yentürk, **Türkiye Ekonomisi**, 6. bs., Remzi Kitabevi, İstanbul, 1994, s.136.

yerleşmenin önlenmesine vurgu yapılmaktadır. Arsa ve konut değerlerindeki artışın vergilendirilmesi, gecekondu önleme bölgeleri bu önlemlerden en önemlilerini oluşturmaktadır.⁴⁸

Ülkemizde, 1950 yıllarından itibaren hız kazanan kentleşme olgusu karşısında yerel yönetimlerin, kentsel çalışmalara tahsis edilen planlanmış ve altyapısı tamamlanmış arsa üretiminde yetersiz kalmaları sonucu, 1960'lı yıllardan itibaren bu konuda kamu yönetiminin merkezi bir kuruluş aracılığıyla müdahalesini zorunlu hale getirmiştir. Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla tanzim alış ve satış yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere⁴⁹; 29.04.1969 tarihinde kabul edilen 1164 sayılı Kanunla İmar İskan Bakanlığına bağlı, Kamu Tüzel Kişiliğine haiz ve Döner Sermayeli Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü bu planlama döneminde kurulmuştur.⁵⁰

Birinci planlama döneminde kira sorununu çözmek için yasal düzenleme öngörülmüş olmasına rağmen, bu planlama dönemde konut pazarındaki istem ve sunu dengesini bozmamak için kira sınırlamasından kaçınılmıştır.⁵¹

1972–1977 yılları arasındaki Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde, kentleşmenin gerçek kent fonksiyonlarına ve sanayileşmeye dayalı olmaksızın nüfus yığılmalarında dayalı olarak gerçekleşmesinin uzun dönemde ekonomik kalkınma açısından sorun yaratacağı vurgulanmıştır.⁵² Bu planda mülk konut yapımıyla birlikte kira konutlarının da yapılması ve toplu konut kooperatifçiliği desteklenmiş olup; kamu kaynaklı konut fonlarının düşük gelirli kimseler için kiralık veya mülk konut üretimi için tek bir kaynaktan toplanması benimsenmiştir.⁵³

1978–1983 yılları arasındaki Dördüncü Beş Yıllık Planlama döneminde kentsel alanların yönetimiyle ilgili ilke ve politikalar ayrıntılı olarak yer almış, bu yıllarda karşılaşılan ekonomik darboğazlar ve piyasa ekonomisindeki sıkıntılar nedeniyle

⁴⁸ Devlet Planlama Teşkilatı, **IX. Kalkınma Planı (2007–2013): Yerleşme Kentleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, Şubat 2006, s.13.

⁴⁹ 542 sayılı KHK Madde 1, Değişiklik: 19.06.1994, <http://www.arsaofisi.gov.tr/kanun1.htm> 20/03/2007

⁵⁰ <http://www.arsaofisi.gov.tr/gbilgi.htm> 21/03/2007

⁵¹ Keleş, **a.g.e.**, s.509.

⁵² Kepenek ve Yentürk, **a.g.e.**, s.31.

⁵³ **Konut Sorunu-Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler**, s.36.

belediyelerin iktisadi girişimlerine, temel tüketim malları ve fiyat politikasına, ulaşım ve çevre sorunları gibi konulara ağırlık verilmiştir.⁵⁴

Bu planda; kentlerde oluşan büyük toprak rantlarını ve spekülasyonları önleyecek önlemler geliştirileceği belirlenmiş, gecekondular bölgelerinde yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri sınırlandırılarak gecekondular iyileştirme bölgelerinde kamu arsalarında bulunan vatandaşlara uzun süreli kullanım hakkı tanınacağı vurgulanmıştır. Bunun yanı sıra gereksinimin ve çözümdeki ölçeğin dikkate alınarak toplumsal ve teknik altyapısıyla birlikte çok sayıda konut üretimi sağlayan teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi de bu planda öngörülmüştür. Bu plan toplumsal güvenlik kurumlarıyla kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları fonların artırılmasını ve emekli sandığının da konut üretmesini öngörmüştür. Kamu arazi ve arsalarının toplumsal konut üretmek için kamu kredi kurumlarıyla yerel yönetimlere verilmesi, kentlerdeki arsaların devletin ve yerel yönetimlerin denetimi altına alınması bu planın hedefleri arasındadır.⁵⁵

Dördüncü plan dönemini kapsayan 1978–1983 yıllarında planlı dönem askeri bir darbeye kesintiye uğramış, eskiden alınan derslerle kusursuzlaşan plan, ilkeleri tam anlamıyla uygulama bulmadan terk edilmek zorunda kalmıştır. SSK'nın bireysel kredi girişimi, Devlet Memurları Konut Edindirme Yönetmeliği, Bankalar Yasası'nı değiştiren kararname, Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi hep bu dönemin ürünleridir. Fakat 1980 yılında alınan istikrar politikası önlemleri kapsamında Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı uygulamadan kalkmış, SSK'nın uyguladığı bireysel kredi olanakları iptal edilmiş, Devlet Memurlarına Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği uyarınca MEYAK (Memur Yardımlaşma Kurumu) kesintilerine ilişkin yönetmelik de 1982 yılında yönetmelikten kaldırılmıştır.

1980 yılında konutsuzlara konut edindirme amacıyla Bakanlar Kurulu bir Milli Konut Politikası⁵⁶ belirlemiş, 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası'nı çıkarmış, Cumhuriyet döneminin en kapsamlı konut yasası olan bu yasaya, daha önce planlı dönemlerde önerilmesine karşın gerçekleştirilemeyen tüm olumlu ilkeleri almıştır. Fakat 1982 yılında yapılan Anayasa değişikliği devletin konutsuzları barındırma yükümlülüğünü

⁵⁴ IX. Kalkınma Planı (2007–2013): Yerleşme Kentleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu, s.13.

⁵⁵ Keleş, a.g.e., s.510-511.

⁵⁶ 1 Mayıs 1980 tarih, 17396 sayılı Kararname ve buna ek 11 Mayıs 1980 tarihli uygulama

bir hamlede kaldırmış, konut üretimini toplu konut kuruluşlarının inisiyatifine bırakmıştır. Buna bağlı olarak 12 Eylül 1980`de iş başına geçen askeri hükümet tarafından çıkarılan “2487 sayılı Toplu Konut Yasası” tek bir konut yapılmadan 1984 yılında yürürlükten kaldırılmıştır.

1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası sadece Toplu Konut Fonu`na ilişkin on maddelik bir çerçeveden oluşmaktadır. Kredi miktarları ve faiz oranları sürekli değişikliğe uğramakta ve Toplu Konut Yönetmeliği sık sık değişmektedir. Dar gelirlileri ve yoksulları dışlayan yasa 1947 yılından beri ülkede yapılan konut üretimine eşdeğer bir lüks konut üretimini, kredinin %95`ini konut kooperatiflerine kullanarak sağlamıştır. Bu yasa sorunlu kentsel büyümeleri ortaya çıkarmış, bir yandan kentler merkezkaç kuvvetiyle büyümüş ve merkezle ilgisi zayıf niteliksiz yerleşmeler ortaya çıkmış, diğer yandan gecekondulaşma alabildiğine artmıştır.⁵⁷

1980 sonrası dönem toplu konutun kurumsallaştığı, diğer sunum biçimleri karşısında payını belli ölçüde genişlettiği yıllardır. Böylece Türkiye`de konut sorunu karşısında üretilen çözümlerde gecekondu üretim süreci, yapsatçılık ve toplu konut olmak üzere üç süreç ön plana çıkmıştır.

1984 yılından itibaren bir dizi imar affi kanunları çıkarılarak mevcut gecekonduların yasallaştırılması ve hazırlanan ıslah imar planları uyarınca yeni parsel sistemi oluşturularak mülkiyet haklarının verilmesi yoluna gidilmiştir. Önceki imar affi yasalarından farklı olarak 2981 sayılı kanun ve bu kanunla ilişkili olarak çıkarılan yasalar gecekonduyunun belirli bir model uyarınca dönüşümünü amaçlamaktadır.

2981 sayılı kanun ve ilgili mevzuat uyarınca hazırlanan ıslah imar planlarının yapsatçı konut üretim sürecine sağladığı hazır altyapı, 80`lerin sonları ve 90`ların başlarında bu alanlarda hızlı bir dönüşüm yaşanmasına neden olmuştur. Ancak oluşturulan yeni mülkiyet düzeni bu yolla dönüşümü, rantı yüksek parsellerin dışında olanaksız hale getirmiştir. Son zamanlarda ortaya çıkan gecekondu sahiplerini kooperatifleştirme girişimleri, rantı yüksek olmayan konumlardaki gecekonduların, sahiplerinin katkısı olmadan dönüşümünü sağlaması olanaklı görülmemektedir.⁵⁸

⁵⁷ Şengül Öymen Gür, “Türkiye`de Konut Sorunu”,
<http://www.evkultur.com/mimarlik/turkiyedekonutsorunu/turkiyedekonut.htm> 01/03/2007,

⁵⁸ Eke ve Uğurlar, **a.g.m.**, ss.381-382.

1985–1989 yılları arasındaki beşinci beş yıllık plan dönemi gittikçe büyüyen konut ihtiyacının hızla kapatılabilmesi için konut inşaatında kullanışlı, ekonomik ve halkın ihtiyaç ve yaşayış tarzına uygun proje teşvikine öncelik verilmesi amaçlanmıştır.

Bu planla gecekonduların altyapı götürülmesi, gecekonduların iyileştirilmesi, iyelik durumlarının normalleştirilmesi ve kent imarı ve konut konusunda mal oluşun karşılanması ilkesinin benimsendiği, bütçe dışı kaynaklarla bir toplu konut fonu oluşturulması ve konut kesiminde özelleştirme ilkeleri yer aldığı bir programdır.⁵⁹

Mevzi imar planlarıyla, şirketler eliyle imara açılmış arsalar üzerinde toplu konut üretiminin yaygınlaşmasına olanak sağlayan, 1985 tarihinde yürürlüğe giren “3194 sayılı İmar Yasası” bir tür mevzi imar planlarının onanmasını mücavir alanlar içinde belediyelerin, dışında ise valiliklerin yetki ve sorumluluğuna bırakmıştır. Bu süreçte şehircilik ilkelerinden sık sık ödün verilmiş, yasal olmayan yollara sıkça başvurulmuş, kentlerin uçlarında spekülâtif anlayışla, yüksek ve hızlı kârlarla toplu konut üretilmiştir.

Spekülâtif nitelikli toplu konut üreten şirketlerin üretim tekniklerini geliştirmeye eğilimli olmadıkları, büyük miktarda arsa stokuna yöneldikleri görülmüştür.⁶⁰ Sonuçta toplu konut, kooperatif uygulamaları, gecekondular, arsa spekülâsyonun önlenmesi, lojman ve köy konutları alanında bu planın beklenen sonucu vermediği görülmektedir.⁶¹

80’li ve 90’lı yıllar ile birlikte liberal ekonomik politikalar uygulanmış ve bu çerçevede özelleştirme tüm hükümetlerin en önemli hedeflerinden biri haline gelmiştir. Bu dönemde tüketim hem hızla artmış ve hem de çeşitlenmeye başlamıştır. 1980 sonrasında kırdan kentte doğru olan göç devam etmiş ancak gecekondulaşma sürecinde bir formalleşme ve yasallaşma yaşanmaya başlanmıştır.⁶²

1990–1994 Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde konut piyasasına yönelik banka kredileri, sermaye piyasası ve yapı tasarruf sandıkları gibi çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacağı, konut sektörü yatırımları yerleşme hedefleri ile bir bütün halinde ele alınacağı, kamu sübvansiyonları,

⁵⁹ Keleş, a.g.e., 524-525.

⁶⁰ Gür, a.g.m., s.1.

⁶¹ Keleş, a.g.e., s.525.

⁶² Türkiye’de Sosyal ve Ekonomik Değişmeler, ss.167-168.

altyapısı hazır arsa üretimi ile alt gelir gruplarına öncelik tanınmak kaydıyla, konutsuz kişiler için yapılan sosyal konutlara ağırlık verileceği de öngörülmüştür.

Bunlara ilaveten; toplu konut fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılması sağlanıp, fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi, belediyelerin öncelikle alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapmaları, belediyelerin belli alanları konut arsası olarak belirleyerek altyapı götürüp, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla “Kendi Evini Yapana Yardım” programı içinde konut projeleri üretmeleri de benimsenen ilkeler arasındadır.

Yine bu planda konutun çevresi ile bir bütün teşkil ettiği dikkate alınarak konut tasarımı ve çevre niteliklerinin yükseltilmesine imkân sağlayacak mevzuatın geliştirilip ilgili standartların belirlenmesi, konutların inşaat ve kullanımında tasarruf sağlamak amacıyla, mahalli malzemeleri değerlendiren, iklim şartlarını dikkate alan, israfı azaltan proje ve teknolojilerin teşvik edileceği vurgulanmıştır.⁶³

1996–2000 Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde, konut üretiminin yanı sıra konut iyeliğinin de özendirilmesini, bu amaçla kamuya ek yük getirmeyecek uygun finansman modellerinin geliştirilmesini hedeflemektedir. Burada konut üretiminde yeni kaynak yaratılması için küçük birikimlerin kullanılmasına ve sermaye pazarının geliştirilmesine yönelik kurumsal düzenlemelerin yapılması gereğinin önemi belirtilmektedir.⁶⁴

Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, kalkınmada öncelikli yörelerde geliştirilecek projeler ile konut üretimi hızlandırılması hedeflenirken; kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamalar bir bütünlük içinde ele alınarak ve merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki koordinasyonun sağlanmasının önemi vurgulanmıştır. %92’si deprem bölgelerinde bulunan ülkemizde doğal afetlerin önlenmesi ve zararlarının azaltılması yönünde çalışmalar yapıp, afet riskini en aza indirmek için gerekli önlemler alınması ve afete ilişkin mevzuatın günün şartlarına göre yeniden düzenlenmesinin gerekliliği belirtilmiştir.

⁶³ Devlet Planlama Teşkilatı, **VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)**, DPT Yayınları No:2174, Ankara ss.316–317. <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan6.pdf> 21/03/2007

⁶⁴ Keleş, a.g.e., 527.

Büyük kentlerin yarısından fazlasını oluşturan gecekonduların yasal konut haline dönüştürülebilmesi ve sağlanan rantın kamuya aktarılabilmesi için kent yenilenmesine imkân tanıyan ve kendi kendini finanse edebilecek düzenlemelerin yapılması, belediyelere arsa sağlanmasının yeniden düzenlenmesi amacıyla “775 sayılı Gecekondu Kanunu”nda gerekli değişiklikler yapılması hedeflenmiştir. Ayrıca doğal yıkım ve zararların önlenmesi yönünde çalışmalar yapılması ve konut teknolojisindeki gelişmelerin desteklenerek yaygınlaştırılması, konuta ilişkin sayımların periyodik hale gelerek konuta ilişkin mevcut verilerin güncelliğinin sağlanması için bir konut bilgi bankası kurulması öngörülmektedir.⁶⁵

21.yy.’da büyük ölçüde kentleşmiş bir görünüme kavuşacak olan ülkemizde tüm kentlerin ve tüm kent nüfusunun yaşanabilir, güvenli ve kimlikli kentsel çevrelere kavuşturulabilmesi için; bu konuda her türlü kaynak ve fırsatın, toplum ve yönetimin her kademesinde çok bilinçli bir şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda yapılan çalışmalar sonucunda Türkiye Büyük Millet Meclisinde kabul edilen Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı bünyesinde konut sektörü için dört temel hedef belirlenmiştir. Bunlar:⁶⁶

1. Konut bir insan hakkıdır ve herkes için yeterli konut sağlanmalıdır. Bunun için kamu-özel sektör, sivil toplum kuruluşları, kooperatifler ve bireylerin karar alma aşamalarında yer alabileceği bir sistem oluşturulması gereklidir.

2. %66 gibi yüksek bir oranda aktif fay hattı üzerinde olan ülkemizde afetlerin olumsuz etkilerinin en aza indirilebilmesi için çarpık kentleşme ve kaçak yapılaşma engellenmeli ve yapı güvenliği ve denetimi konusunda etkin tedbirler alınmalıdır.

3. Kamunun kısıtlı kaynakları altyapılı arsa üretimine yönlendirilmeli, alt ve orta gelir grubuna yönelik konut finansman modelleri geliştirilmelidir.

4. Konut üretiminde yapı ve çevre kalitesi artırılıp; doğal, kültürel ve sosyal değerlerimizi koruyabilecek yapı ve çevre standartları hazırlanmalıdır. Sağlıklı, güvenli ve ekonomik konut ve çevrenin oluşturulması sağlanmalıdır.

2001–2005 dönemini kapsayan plan döneminde konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli

⁶⁵ Devlet Planlama Teşkilatı, **VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)**, DPT Yayınları, Ankara, ss.180-182. <http://ekutup.dpt.gov.tr/kutup/plan/VII/20/04/2007>

⁶⁶ **VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (2001–2005)**, s.2.

finansman modelleri önerilmiş olup, kentlerdeki barınma sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla kamu kaynaklarının altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilmesi ve kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin denetim ve yönetim biçim ve araçları geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Konut üretiminde yapı ve çevre kalitesi artırılarak; tarihi ve doğal dokunun, sosyal ve kültürel değerlerin korunacağı; sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik konut ve çevrelerinin oluşturulabileceği yapı ve çevre standartları geliştirilmesi; konut yapım sürecinde kalite kontrol yöntemi geliştirilerek, uygulamanın yaygınlaştırılması hedeflenmiştir. Konut inşaatlarının çeşitli aşamalarında kaliteli üretim yapabilmek amacıyla nitelikli eleman yetiştirilmesi için yaygın eğitim imkânları oluşturulması hedeflenmektedir.⁶⁷

2007–2013 dönemini kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı, değişimin çok boyutlu ve hızlı bir şekilde yaşandığı, rekabetin yoğunlaştığı ve belirsizliklerin arttığı bir döneme rastlamaktadır. Küreselleşmenin her alanda etkili olduğu, bireyler, kurumlar ve uluslar için fırsatların ve risklerin arttığı bu dönemde, Plan Türkiye'nin ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda bütüncül bir yaklaşımla gerçekleştireceği dönüşümleri ortaya koyan temel politika dokümanıdır. Bu kapsamda Dokuzuncu Kalkınma Planı, “İstikrar içinde büyüyen, gelirini daha adil paylaşan, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip, bilgi toplumuna dönüşen, AB'ye üyelik için uyum sürecini tamamlamış bir Türkiye” vizyonu ve Uzun Vadeli Strateji (2001–2023) çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu planda orta büyüklükteki kentlerin sosyal ve altyapı yatırımlarının arttırılarak kentlerin cazibesinin arttırılması ve böylece büyük kentlere göçün önlenmesi hedeflenmiştir. Büyük kentlere göçlerin devam edeceği varsayımı ile kentlerin bu olguya karşı hazırlıksız yakalanmamaları için gerekli önlemlerin alınması, kentleşme ve yabancılaşma sorununa kentlerin hazırlıklı olmasının önemi vurgulanmıştır.⁶⁸

Sağlık ve sosyal yardım hizmetlerinin sağlandığı, kaliteli eğitim alınabilen, yeterli kültür ve rekreasyon olanaklarına sahip, konut açığı olmayan, kamusal toplu taşıma

⁶⁷ VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, ss.172-173.

⁶⁸ IX. Kalkınma Planı (2007–2013): Yerleşme Kentleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu, s.52.

olanağı gelişmiş, suç oranı düşük olan ve yeterli gıdaya erişimin sağlandığı bir kentsel yaşam olanağı sağlamaya yönelik tedbirlerin alınması hedeflenmiştir.

Sunulan konut türlerinin çeşitlendirilerek, ödenebilir konut sunumunun artırılması ve mevcut konut çevrelerinin iyileştirilmesine yönelik olarak, site bazında örgütlenmeye ve toplu konut bakım ve yönetim organizasyonlarına yönelik düzenlemelerin teşvik edilmesi istenmiştir. Mevcut konut çevrelerinin iyileştirilmesine yönelik olarak, özellikle parsel düzeninde ve apartmanlaşma biçiminde gerçekleşmiş yüksek yoğunluklu mevcut konut çevrelerinde ada bazında organizasyonların yasal düzenlemeler ile teşvik edilmesi, bu alandaki sert zeminlerin azaltılması, toprak yüzeyi ve yeşil alanların artırılmasını teşvik eden uygulamaların öncelikli olarak denenmesi hedeflenmiştir.

Konut alanlarında yaya öncelikli yol uygulamalarının yeni gelişmelerde teşvik edilmesi, imar yönetmeliklerinde, araç ve yaya yolu dışında da bu tip yolları tanımlayan gösterimlerin geliştirilmesi, yeni gelişecek konut alanlarında genel geçerli imar yönetmeliklerinden çok, yerele özgü ve nitelikleri geliştirmeye yönelik “tasarım rehberleri”nden yararlanılması, konut projelendirilmesi ve üretiminde engelliler ve yaşlılar için yaşam kalitesi açısından, tüm konutlarda “uyarlanabilir konut”, “evrensel konut” üretiminin temel yaklaşım haline getirilmesi ve teknik, mali ve teknolojik teşviklerin konut politikalarında yer almasının önemi vurgulanmıştır.⁶⁹

Mevcut konut çevrelerinin sağlıklaştırılmasına, iyileştirilmesine yönelik öncü organizasyonların yerel yönetimlerin önderliğinde kurulması, teşvik edilmesi, halen inşaat halinde bulunan konutların öncelikle konut stoku için kazandırılmasına yönelik olarak, tamamlama kredisi olanağı sağlanması, konut hakkı insan hakkı yaklaşımı içinde değerlendirilerek ucuz ve uzun dönemli krediler ile desteklenmesi hedeflenmiştir.⁷⁰

Şu anda Türkiye`de 59. hükümetin konutla ilgili politikaları, çeşitli faktörlerden kaçınılmaz olarak etkilenmektedir. Son hükümet politikalarının tanımlanmış öncelikleri aşağıdaki gibi sıralanabilmektedir:⁷¹ Eşit olmayan bölgesel dağılımı azaltmak ve konut yatırımlarının dengeli dağılımını sağlamak, gecekonduların inşaatlarını ve bu alanların yenilenmesini önlemek, kent yerleşimlerinde inşaat kalitesini yükseltmek, kentlerdeki

⁶⁹ IX. Kalkınma Planı (2007–2013): Yerleşme Kentleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu, ss.59-61.

⁷⁰ A.g.e., ss.62,71.

⁷¹ Feyzullah Yetgin, “Türkiye`de ve Litvanya`da Konut Politikaları”, *Active Dergisi*, Kasım-Aralık 2005, ss.6-7.

kiraları düzenlemek ve arsa arzını artırmak, mevcut konut stokunu iyileştirip geliştirmek, kent içi ulaşım kolaylıkları sağlamak, yeterli rekreasyon alanları oluşturmak, yerel yönetimlerin kapasitelerini artırmak, kent altyapılarının finansmanını geliştirmek, konut finansmanını ve konut teslimatını iyileştirmek, örnek uygulamaları olan bir model oluşturmak, kaliteyi artırmak, maliyetleri düşürmek, disiplin sağlamak ve sektör içinde spekülasyonu engellemek, özel sektör hizmetlerinin yetersiz kaldığı bölgelerde konut üretimi sağlamak, belediyelerle birlikte çalışarak gecekonduları yenilemek, nüfusun ülke coğrafyasına aynı biçimde yayılmasının gerçekleştirilmesine katkıda bulunmak, ülke çapında planlı kentleşmeyi geliştirmektir.

1.4 TÜRKİYE`DE KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

İçinde yaşayanlarla var olan kentler; insanlar ve yaşadıkları mekân arasında güçlü bir etkileşim meydana getirmişlerdir. Tarih boyunca bu etkileşimin sürekliliği değişimi oluşturmuştur. İnsanlar bu etkileşim ve değişim süreci boyunca çevrelerini ve yaşadıkları mekânları biçimlendirmiş ve kendilerine göre bir kimlik kazandırmıştır. Kentleşme olgusunun hızlanmasından sonra kentler, insanların doğayı en çok değiştirerek sahip oldukları yerler olmaya başlamıştır. Ancak bunun karşılığında doğanın kendisine verilen zararı karşılama ve giderme gücü de artan nüfus, düzensiz kentleşme, sanayileşme, insan-çevre ilişkisinin bozulması ve bu konudaki duyarlılığın azalması gibi faktörlerin etkisiyle artık yetersiz kalmaktadır.⁷² Konut sorununun çözümünde karşılaşılan sorunlar aşağıda incelenmiştir.

1.4.1 Nüfus Hareketleri

Türkiye`de konut sorunu genel olarak arz talep dengesizliğinden kaynaklanmaktadır. Konut arzının konut talebinin genellikle altında olduğu ülkemizde,⁷³ konut talebini etkileyen en önemli etkenlerin başında nüfus faktörü gelmektedir. Konut ihtiyacının sürekli arttığından göstergelerinden olan nüfus artışı, doğal olarak genç nüfusun çoğalmasına ve evlenmelerdeki artışa sebep olmaktadır. Ülkemizdeki yıllara göre nüfus, yıllık nüfus artış hızı tablo 1.3`de gösterilmektedir.

⁷² Serpil Önder, Nurgül Konaklı, "Görsel Kirlilik ve Konya Kenti Örneğinde İncelenmesi Üzerine Bir Araştırma", **S. Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi**, Sayı:16(30), 2002, s.28.

⁷³ Murat Gökşin Berberoğlu, Suat Teker, "Konut Finansmanı ve Türkiye`ye Uygun Bir Model Önerisi", **İTÜ Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt:2, Sayı:1, Aralık 2005, s.60.

Tablo 1.3

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Nüfus ve Yıllık Nüfus Artışı		
Nüfus Sayım Tarihi	Nüfus	Yıllık nüfus artış hızı ‰ (ort)
28.10.1927	13 648 270	-
20.10.1935	16 158 018	21,10
20.10.1940	17 820 950	19,59
21.10.1945	18 790 174	10,59
22.10.1950	20 947 188	21,73
23.10.1955	24 064 763	27,75
23.10.1960	27 754 820	28,53
24.10.1965	31 391 421	24,62
25.10.1970	35 605 176	25,19
26.10.1975	40 347 719	25,00
12.10.1980	44 736 957	20,65
20.10.1985	50 664 458	24,88
21.10.1990	56 473 035	21,71
22.10.2000	67 803 927	18,28

Kaynak: TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=201_20/12/2006

Nüfus ve yıllık nüfus artışlarını gösteren Tablo 1.3`den de anlaşılacağı gibi ülkemizin nüfusu 2000 yılı nüfus sayımı verilerine göre 67 803 927 dir. 1927 yılında yaklaşık 13 650 000 olan nüfusumuz 73 yılda beş kat artış göstermiştir. 1927–1935, 1935–1940 dönemlerinde yılda ortalama 314 000 ve 332 000 kişi artarken 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 133 000 kişi artış göstermiştir.

Yıllık nüfus artış hızı ‰10.6 en düşük seviyenin gerçekleştiği 1940–1945 döneminde gerçekleşirken, 1955–1960 döneminde ‰28.5 ile en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Bu dönemden sonra ise 1985 yılına kadar önemli bir değişim göstermemiş ancak bu dönemin ardından hızla bir azalma sürecine girmiştir.

Nüfusumuzun yıllık artış hızı 1960–1985 döneminde önemli bir değişim göstermemiş ancak 1985 yılından sonra hızla azalma sürecine girmiştir. 1980–1985 döneminde ‰24.9 olan yıllık nüfus artış hızı, 1985–1990 döneminde ‰21.7 iken 1990–2000 döneminde ‰18.3`e düşmüştür. 1945 yılından sonra ilk kez 1990–2000 döneminde nüfus artış hızı ‰20`nin altına düşmüştür.

Türkiye nüfusundaki beklentiler çeşitli nüfus artış hızlarına göre yapılan projeksiyon hesaplarında ortaya konulmuştur. Yapılacak basit bir projeksiyon hesabı ile

tahminleri 2000, 2010 ve 2020 yıllarına kadar çıkarmak mümkündür. Ancak demografik analizlerde çok uzun dönemli projeksiyonların anlamlı olmadığı bilinmektedir. Çünkü projeksiyonlar, matematiksel formüllerle nüfus konusunda ileriye dönük tahminler yapar. Ancak bu tahminler, normal şartlar göz önüne alınarak yapıldığı için ülkelerin siyasi, sosyal ve ekonomik yapılarında meydana gelen değişiklikler ve huzursuzluklar dolayısıyla tutarsızlıklar arz etmektedir.⁷⁴

1.4.2 Kentleşme

İnsanlar, yaradılışından günümüze değin toplum içinde var olma, yaşama, kendini ortaya koyma çabası içindedirler. Birlikte yaşama zorunluluğu köyleri, şehirleri, devletleri oluşturmuş ve şehirleşme hareketlerine yol açmıştır.⁷⁵

Kentleşme; sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi olarak ortaya çıkan toplumda devamlı bir işbölümü ve örgütlemeyi gerektiren, insanların davranış ve ilişkilerinde değişikliklere yol açan bir nüfus birikim ve yerleşim sürecidir.⁷⁶

Mekânın kent alanına dönüşmesi ve insanın kentleşmesi çok boyutlu bir olaydır. Kent merkezlerinin büyümesi, varoşların büyürken aynı zamanda bir bölümünün kent alanına girmesi, insanların varoşlu olmaktan kentliliğe geçişi, kültürel taleplerinin eğitim yoluyla artarken aynı zamanda bunu tamamlayacak estetik arayışlara girmeleri ve bunların tümünün ancak sermaye birikimiyle teknoloji değişirken kişisel gelirin artışına koşut olabilmesi, sürecin ne denli girift bir olay olduğunu göstermektedir.⁷⁷

Dünyada yaygın nüfus büyümesinin yirminci yüzyılın öne çıkan olguları arasında en önemli ana sorunu, gelişen bölgelerin kentsel alanlarında yaşayan nüfusun hızlı artışıdır. Genel anlamda dünyada göç hareketleri sanayi devrimi ile kırdan kente akın şeklinde başlamıştır. Şehir ve diğer kentsel alanlar, 2000 yılında, yeryüzü toprağının yüzde ikisini kapsarken, yeryüzü nüfusunun yüzde ellisini kapsamıştır ve dünya kaynaklarının yüzde

⁷⁴ Ersin Güngördü, "Türkiye'nin Nüfus Projeksiyonları ve Nüfus Politikaları", **Kastamonu Eğitim Dergisi**, Cilt:11, No:2, Ekim 2003, ss: 481-482.

⁷⁵ Özay Özpençe, Ahmet Özen, "Hızlı Şehirleşme, Sanayileşme ve Çevre Sorunları: Sorunların Çözümünde Siyasi Erkin Rolü", **Türk İdare Dergisi**, Yıl:76, Sayı:444, Eylül-2004, s.125.

⁷⁶ Keleş, **a.g.e.**, s.22.

⁷⁷ Gülten Kazgan, "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu", **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (11-13 Haziran 2003-İstanbul) Bildiriler**, (Editörler: Pelin Pınar Özden ve diğerleri), TMMOB Şehir Plancıları Odası, Mattek Matbaacılık Basım Yayın, Ankara, 2006, s.12.

yetmiş beşini tüketmektedir. 1800 yılında şehirlerin toplam nüfusu 20 milyonu aşmazken; 1990`da ise bu rakam bir milyar civarındadır. Dünyada çoğu hızlı kentsel nüfus büyümesinin, geçen on yıllık iki dönem içinde olduğu söylenebilmektedir.⁷⁸

Kentsel bölgelerin nüfus artışının iki bileşeni olan göç ve doğal büyüme zaman ve mekânla değişim göstermektedir. İlk bakışta demografik bir olay olarak görülen kentleşme daha çok kırsal alanlardan kentlere doğru olan göçün bir sonucudur. Ancak kentleşmenin yalnızca bir nüfus hareketi olarak değerlendirilmesi eksik olup, kentleşme olgusunun bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişmelerden doğduğu göz ardı edilmemelidir.⁷⁹

Kentlerde yaşayan bölge nüfusunun az olduğu zamanlarda kentsel nüfus büyümesinin başlangıcında göçle gelen farklılaşmalar oldukça belirgindir. Belirli bir noktaya kadar kentsel nüfus oranı artarken, doğal büyüme katkısının nüfustaki rolünü taşımaktadır. Bu noktadan sonra küçük düzeylerde olsa da kentsel doğurganlık düşmeye başlarken, göçle gelen farklılaşma daha fazla önem kazanmaktadır. Bu sebeple, gelişen bölgelerde doğal büyümeden çok nüfus hareketleri, şehirlerdeki bütün nüfusu değiştirme gücüne egemen olmaktadır. Böylece kentsel nüfusun daha çok göçten kaynaklanan değişen özellikleri, hızla değişen ulaşım ve iletişimle kent ile kırsal arasında bağlantılar daha akıcı hale gelirken, çevresinde etkileri farklılaşan boyutlara ulaşmaktadır. Üretim ve tüketimin aynı yerde olma gereksinimi yerine, kentin çevresiyle çoğalan ilişkileri, kentsel bölgeleri değerlendirme yöntemlerinin boyutunu genişletme zorunluluğunu getirmektedir.⁸⁰

Her ülkede yaşanan kentleşme süreci farklı farklıdır. Örneğin Batı Avrupa`da kırsal kesimin iticiliği ile kentin çekiciliği eş zamanlı olarak yaşandığından; kente göç eden insanları istihdam edebilecek kentsel iş olanakları bulunmaktaydı. Hâlbuki Türkiye`deki kentleşme süreci kentin çekiciliğinden daha çok kırsal kesimin iticiliğinden kaynaklanmıştır. Çünkü Türkiye`de sanayileşmede yeterli bir gelişme düzeyine ulaşamadığı için kente göç eden insanların çok büyük bir çoğunluğu iş bulamamış, kırsal kesimden göç edenler ekonomik olarak varlıklarını devam ettirebilmek için işportacılık ve geçici işçilik gibi iş güvencesi olmayan ve gelir düzeyi son derece düşük alanlarda

⁷⁸ Levent Özaydın, “Kentsel Büyümenin ve Çevresinde Sürdürülebilir Gelişme Göstergelerinin Farklılaşmasıyla Belirlenebilen Kentsel Bölgeler”, **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005, s.459.

⁷⁹ Keleş, **a.g.e.**, ss.21-22.

⁸⁰ Özaydın, **a.g.m.**, s.460.

çalışarak kentte tutunmaya çalışmışlardır.⁸¹ Yakın geçmişte büyük nüfus yığılmalarının oluşturduğu kentlerde iş oluşturma kapasitesine, yeni hizmetlere ve konuta olan ihtiyaç hızla büyümüş, bu alanlarda sorunlar belirgin bir biçimde ortaya çıkmış, bu özellikler de ulusal yönetimlerin kentsel hizmet sağlama çalışmalarına politika ve hizmet sağlama açısından katılımını arttırmak zorunda kalmıştır.⁸²

1927–2000 yılları arasında Türkiye'deki şehirli ve kırsal bölgelerin nüfusları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1.4

1927 - 2000 Yılları Arasında Türkiye'deki Şehirli ve Kırsal Bölgelerin Nüfusları					Şehir ve köy nüfusunun toplam nüfus içindeki oranı (%)	
Sayım Yılı	Toplam	Şehir Nüfusu	Köy Nüfusu	Şehir	Köy	
1927	13 648 270	3 305 879	10 342 391	24,22	75,78	
1935	16 158 018	3 802 642	12 355 376	23,53	76,47	
1940	17 820 950	4 346 249	13 474 701	24,39	75,61	
1945	18 790 174	4 687 102	14 103 072	24,94	75,06	
1950	20 947 188	5 244 337	15 702 851	25,04	74,96	
1955	24 064 763	6 927 343	17 137 420	28,79	71,21	
1960	27 754 820	8 859 731	18 895 089	31,92	68,08	
1965	31 391 421	10 805 817	20 585 604	34,42	65,58	
1970	35 605 176	13 691 101	21 914 075	38,45	61,55	
1975	40 347 719	16 869 068	23 478 651	41,81	58,19	
1980	44 736 957	19 645 007	25 091 950	43,91	56,09	
1985	50 664 458	26 865 757	23 798 701	53,03	46,97	
1990	56 473 035	33 326 351	23 146 684	59,01	40,99	
2000	67 803 927	44 006 274	23 797 653	64,90	35,10	

Kaynak: TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=202 20/12/2006

Tablo 1.5

1990 ve 2000 Genel Nüfus Sayımlarında Bölgelere Göre Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı

	1990 Genel Nüfus Sayımı			2000 Genel Nüfus Sayımı			Yıllık Nüfus Artış Hızı		
	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	%		
Toplam	56 473 035	33 326 351	23 146 684	67 803 927	44 006 274	23 797 653	18,28	26,81	4,21

Kaynak: TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=202 20/12/2006

⁸¹ Türkiye'de Sosyal ve Ekonomik Değişmeler, s.160.

⁸² Gülçin Pulat, 1992 Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekânsal Çözüm Arayışları, Kent-Koop Yayınları Yayın No:98, Ankara, s.184.

Türkiye`de de nüfus artış hızı 1940`lı yılların sonlarında doğru tarımda dış yardımlar sonucu oluşan gelişmeler, makineleşmenin getirdiği işsizlik, topraksızlık gibi sebeplerle yükselmeye başlamıştır.⁸³ 1927–1950 döneminde şehirlerde yaşayan nüfusun oranı %24 civarında olup önemli bir değişim göstermemiş olmamasına rağmen, 1950 yılından sonra hızla artmıştır. Tablo 1.5`den de anlaşılacağı gibi ülkemizde şehirlerde yaşayan nüfus, köylerde yaşayan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. 1990–2000 döneminde şehirlerde yıllık nüfus artış hızı %26,8 iken köylerde bu oran %4,2`dir. 1985 yılından sonra ise şehirlerde yaşayan nüfusun köylerde yaşayan nüfustan daha fazla olduğu bir dönemin başladığı görülmektedir. Ülkemizde şehirlerde yaşayan nüfusun oranı son on yılda önemli artış göstererek 1990 yılında %59 iken 2000 yılında %64,9`a yükselmiştir.

Şehircilik alanında yaşadığımız sorunlar, kentlerin içinde bulunduğu mevcut durum, planlamaya ve araçlarına yönelik yeniden yapılandırma çabalarının yoğunlaşması, kentleşme dinamiklerinin ve bunların pratik sonuçlarının değişmeye başlaması, bugün Türkiye`de, sosyal politikalarla bütünleşen, sosyal ve fiziksel ayırımına izin vermeyen bütüncül bir şehircilik politikasının geliştirilmesi ihtiyacını gündeme getirmiştir.

Türkiye`de gerek nüfus gerekse yerleşme politikalarındaki eksiklikler, kentleşme alanında yaşanmakta olan sorunların temel nedenlerindedir. Kır-kent arasındaki dengeli ilişkinin kurulamaması, kırsal gelişme sorunlarını çözmekteki yetersizlikler, halen yüksek bir kentleşme hızına sahip olmamız sonucunu yaratmıştır. Kentlere yönelen insan toplulukları, kentte sağlıklı ve planlı alanlarda ve biçimlerde iskân edilememiştir. Türkiye`de kentler bir yandan düzenli ve planlı gelişen alanlardan oluşurken, öte yandan ve çoğunlukla, kendiliğinden gelişen alanlardan oluşmuştur. Kentlerin içinde bulunduğu durum, doğal olayların afete dönüşmesine ve binlerce insanımızın yaşamını yitirmesine neden olmuştur. Benzer süreçlerle doğal, kültürel ve tarihsel değerlerimizin tahrip edilmesine ve hatta yok olmasına tanıklık edilmiştir.⁸⁴

Türkiye`deki kentleşmenin ülke ekonomisi açısından en zararlı niteliği emeğin verimsiz kullanılışı ve gizli işsizliktir. Emek verimli olarak kullanılmadığı için artı ürün yaratılamamakta, kamu harcamaları için kaynak olmak üzere vergi toplanamamakta; bu

⁸³ Ali Cüneyt Çetin, **Konut Finansman Yöntemleri ve Türkiye Koşullarında Uygulanabilirlik Analizleri**, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Süleyman Demirel Üniversitesi, Isparta, 2002, s.6.

⁸⁴ 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27.Kolokyumu Sonuç Bildirgesi, **Şehircilikte Reform, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokyumu (6-7 Kasım 2003-Mersin)**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kardelen Ofset, Ankara, Mart 2004, ss.377-378.

sebeple, kamu kurumları gerekli sosyal ve fiziki altyapı yatırımlarını yapamamaktadır. Kentlerin köyleşmesi olarak adlandırılan yani kentleşmiş nüfusun kent kültürüne uyum sağlayamaması olayı bu olanaksızlıklar nedeni ile ortaya çıkmaktadır.⁸⁵

Sağlıklı kentsel çevrelerin ve güvenli yapıların oluşturulması, sürdürülebilirlik, ilkesi paralelinde tarihi ve doğal mekânların korunması ile sosyal ve mekânsal yönlerden eşitlikçi mekânların yaratılması için mevcut şehircilik araçları ve örgütlenme düzeyi yetersiz kalmıştır.

Sonuçta pek çok kişi sağlıksız, hizmet kalitesi düşük varlık grupları arasındaki ayrımların keskinleştiği ve temel kentli haklarını sunmakta yetersiz kalan kentlerde yaşar hale gelmiştir. Özellikle büyük kentlerde gettolaşma ve kültürel parçalanma sorunları artmıştır.⁸⁶

1.4.3 Göç

Göç; davranış süreci ile başlayan, mekânda yer değiştirme ile harekete dönüşen, hareketin bitmesinden sonra dahi etkileri devam eden bir süreçler bütünüdür. İnsanlar istek ve arzularını karşılayamadığı ya da beklentilerinin karşılanmadığı mekânlardan göç etmek istemektedirler.⁸⁷

Sosyal bilim literatüründe bu mekân değişikliklerinin farklı sebepleri vardır. Kentin istihdam çekiciliğinden kaynaklanan nedenler kadar yerleşilen yerin imkânsızlıklarından kaynaklanan topraksızlık gibi nedenler de bulunmaktadır. Burada göç eden aile üyelerinin kendi koşulları hakkında düşünme ve karar verme iradesi var gibi görünse de, bu olgunun uygulanan ekonomik politikaların bir sonucu olduğu göz ardı edilmemelidir. Dolayısıyla göç eden açısından yaşanan süreç gönüllü göç süreci gibi görünüyorsa da dayatılan bir yaşam biçimi sonucu olması nedeniyle zorunlu göç statüsünde de değerlendirilebilmektedir.⁸⁸

⁸⁵ N.Tunga Köroğlu, Ebru Ölmez, “Cumhuriyetin 75.Yılında Planlama Sergisi”, **Planlama Dergisi**, Ankara, 2002/4, s.16.

⁸⁶ **8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokyumu Sonuç Bildirgesi**, ss.377-378.

⁸⁷ Bekir Ali Demirel, “Doğu’da Göçün Temelleri”, **Başkent Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Eleştirel - Yaratıcı Düşünme ve Davranış Araştırmaları Laboratuvarı PİVOLKA**, Yıl:3, Sayı:14, 2004, s.8.

⁸⁸ Zeki Kamil Ülkenli, “Küreselleşme Etkisi ile Metropolitan Alanların Bölgesel Şehir Alanlarına Olası Kimlik Dönüşümü, Planlama ve Araçları Üzerine”, **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan**

Kırdan kente göçü arttıran faktörlerden birisi de devlet politikalarıdır. Bazı zamanlarda devlet bir baskı mekanizması olarak toplumda gönüllü olmayan yer değiştirmelere neden olabilmektedir.⁸⁹ Devletin çeşitli sosyal, ekonomik ve güvenlik vb. konularda aldığı kararların yerine getirilmesi aşamasında nüfusta oluşan hareketlilik zorunlu göçü ifade etmektedir. Devlet bu müdahaleyi belirli politik çıkarlar doğrultusunda ya da savaşlar, doğal afetler gibi olağandışı koşullarda gerçekleştirmektedir.⁹⁰

Tarımın ekonomimiz içindeki göreceli olarak önemini yitirmesi, makineleşmenin artması, kırsal kesimde nüfusun artmasına rağmen tarım yapılabilir alanların artmaması sonucu mevcut gizli işsizliğin açık işsizliğe dönüşmesi Türkiye'deki göç hareketlerinin sebeplerindendir.⁹¹ Bununla birlikte 1980'li yılların sonlarında başlayan ayrılıkçı terör eylemleri uzun süre devam ederek gerek ülkemiz ve gerekse insanlarımız üzerinde sosyal, kültürel, bireysel, konjonktürel, siyasal etkiler bırakmış bir ulusal gerçekliktir. Terör baskısının artması ve devletin alan hâkimiyeti sağlama stratejisi ve katılımı ortadan kaldırmaya yönelik uygulamaları bölge halkının büyük çoğunluğunun yaşam alanlarını terk ederek (veya zorla terk ettirilerek) en yakın kentlere ve batı kentlerine zorunlu göçünü ortaya çıkarmıştır. Bu durumun mevcut sosyal yapı veya dokunun önemli ölçüde değişmesinde etkili olduğu bilinmektedir.⁹² Tüm bu faktörlerle ülkemizdeki şehirleşme oranları son yıllarda hızla artmış ve bu gelişmeler konut talebini yükseltirken, konut sektörünün bu sürece hazır olmaması nedeniyle konut sorunu oluşmuştur.⁹³

Elli yıldan daha uzun bir süredir devam etmekte olan kırdan kente göç sürecinin ülke çapında yol açtığı iki temel sorun bulunmaktadır. Bunlardan ilki; ekonomik üretim gücüne ve yeteneğine sahip nüfusun neredeyse tamamının terk ettiği ve ülke ekonomisine hiçbir katkısı olmayan geniş kırsal alanlar; diğeri ise alabileceğinden çok daha fazla insan akınına uğramış, işsizliğin yaygınlaştığı, plansız yapılaşmanın doğal ve kültürel değerleri

Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005, ss.162- 163.

⁸⁹ Sevinç Bahar Yenigül, "The Effects of Migration on Urban", **Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi**, Cilt:2, Sayı:18, 2005, s.276.

⁹⁰ Ülkenli, **a.g.m.**, s.163.

⁹¹ Ali Alp, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Ankara Üniversitesi, Ankara, 1996, s.166.

⁹² Cahit Bağcı, "Zorunlu Göç, Kentsel Yaşam ve Geriye Dönüş: OHAL Sürecinde Bir Toplumsal Hareketlilik ve Yoksullaşma Olgusu Üzerine Sosyolojik Değerlendirmeler-Van Örneği", **Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu(6-8 Kasım 2002-Ankara)**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ümit Matbaacılık, Ankara, Ekim 2003, s.373.

⁹³ Alp, **a.g.e.**, s.166.

yıkıma uğrattığı, suç oranının arttığı, nüfus-tabii kaynaklar dengesinin bozulduğu kentler olmuştur.⁹⁴

Göç edilen yerde mekân ve yaşam kalitesinin düşmesi, doğal olarak göçle birlikte kentsel sağlık sorunlarının artması göçün diğer olumsuz etmenlerindedir. Bununla birlikte zorunlu göç mağdurlarının temel ihtiyaçlarının giderilmesi, konut, temiz su, sosyal güvence ile huzur ve güven verilmesi gibi temel gereksinimlerin karşılanması gerekmektedir. Asgari düzeydeki ihtiyaçlar kısa vadeli çözümler ile hemen karşılanamaz ise, sorunun boyutu büyüyecek ve uzun vadeli toplumsal sorunlara dönüşecektir.⁹⁵

Göçün olumsuz etkilerine ileriki başlıklarda ayrıntılı olarak değinilecektir.

Ülkemizdeki göç hareketleriyle ilgili veriler şöyledir:

Tablo 1.6

Seçilmiş Bazı Bölgelere Göre Net Göç ve Net Göç Hızı					
Bölge	2000 Daimi İkametgah nüfusu	Aldığı göç	Verdiği Göç	Net göç	Net göç hızı (%o)
Toplam	60 752 995	4 098 356	4 098 356	0	0,0
İstanbul	9 044 859	920 955	513 507	407 448	46,1
Batı Marmara	2 629 917	240 535	172 741	67 794	26,1
Ege	8 121 705	518 674	334 671	184 003	22,9
Doğu Marmara	5 201 135	432 921	351 093	81 828	15,9
Batı Anadolu	5 775 357	469 610	378 710	90 900	15,9
Akdeniz	7 726 685	413 044	410 316	2 728	0,4
Orta Anadolu	3 770 845	205 108	300 113	-95 005	-24,9
Batı Karadeniz	4 496 766	219 008	450 799	-231 791	-50,3
Doğu Karadeniz	2 866 236	151 193	227 013	-75 820	-26,1
Kuzeydoğu Anadolu	2 202 957	144 315	256 922	-112 607	-49,8
Ortadoğu Anadolu	3 228 793	170 568	280 156	-109 588	-33,4
Güneydoğu Anadolu	5 687 740	212 425	422 315	-209 890	-36,2

Kaynak: TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=161_20/12/2006

Yukarıdaki tablo seçilmiş bazı bölgelere göre net göç ve net göç hızını vermektedir. Tablonun incelenmesinden de anlaşılacağı gibi İstanbul, Batı Marmara, Ege, Doğu Marmara ve Batı Anadolu Bölgeleri göç alan (net göç hızı pozitif); Orta Anadolu, Batı Karadeniz, Doğu Karadeniz, Kuzeydoğu Anadolu, Ortadoğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ise göç veren (net göç hızı negatif) bölgelerdir. Net göç hızına göre İstanbul Bölgesi %46 ile en fazla göç alan, Batı Karadeniz ve Kuzeydoğu Anadolu

⁹⁴ Cihan Erdönmez, “Köykent: Olumlu ve Olumsuz Yönleriyle Bir Kırsal Kalkınma”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi**, Seri:A, Sayı:2, 2005, ss.36-37.

⁹⁵ Ülkenli, a.g.m, s.163.

Bölgesi ise yaklaşık -%50 ile en fazla göç veren bölge durumundadır. Akdeniz Bölgesi'nde ise net göç hızı yaklaşık %0'dır. İstanbul Bölgesi en fazla göçü Batı Karadeniz Bölgesi'nden almaktadır.

1.4.4 Gecekondu Sorunu

Uygarlığın, gelişmenin, refahın, estetiğin, kültürün ve insana ilişkin her olumlu şeyin kaynağı ve merkezi olarak idealinize edilen kentlerin yanı sıra bir de gerçekleşemeyen bir kent profili bulunmaktadır.⁹⁶ Bu kent profilinde gelir düzeyi yüksek kişilerin yaşadığı kent merkezleri ile bunları çepeçevre saran gelir düzeyi düşük kimselerin yaşadığı kent varoşları birleşmekte ve her kentte iki ayrı kent görüntüsü oluşmaktadır.⁹⁷

1950'lerden sonra ülkemizde yaşanan değişimler, kentlerimizin yapısını da büyük ölçüde etkilemiştir. Kırsal kesimde büyük bir iş gücünün ortaya çıkması, tarımda mekanizasyona geçilmesi ile köylerdeki işsizliğin artması,⁹⁸ bu kesimden kente gittikçe artan bir ivmeyle göç hareketinin başlaması gecekondu olgusunu oluşturmuştur.⁹⁹

Gecekondu problemi şehirleşme ve konut kesimindeki oluşumların, ekonomik ve sosyal yaşantı ve gelişimdeki gidişin içinde değerlendirilmesi gereken çok bileşenli bir konudur.¹⁰⁰ Ülkenin sosyal, siyasal ve ekonomik yapısını doğrudan etkileyen gecekondulaşma günümüzde nicel ve nitel büyüklüğü ile büyük bir sorun alanı olmuştur.¹⁰¹ Gecekondu kentsel imara açılmamış, altyapısı geliştirilmemiş tarla niteliğindeki arsalar

⁹⁶ M. Akif Çukurçayır, "Kentler ve Tutunamayanlar: Konya Örneğinde Kentsel Yoksulluk", **Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu (6-8 Kasım 2002-Ankara)**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ümit Matbaacılık, Ankara, Ekim 2003, s. 405.

⁹⁷ Ülkenli, **a.g.m.**, s.164

⁹⁸ Reyhan Varlı Görk, "Gecekondu Bölgeleri ve Yerinde Islah Projelerine Sosyolojik Bir Bakış", **Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu (6-8 Kasım 2002-Ankara)**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ümit Matbaacılık, Ankara, Ekim 2003, s.233.

⁹⁹ Zeynep Tuna Ultav, Sare Sahil, "Toplumsal Yapı Mekânsal Yapı Etkileşimi Bağlamında Or-An Örneğinin İncelenmesi", **Gazi Üniversitesi Müh. Mim. Fak. Der.**, Cilt:19, No:3, 2004, s.248.

¹⁰⁰ Ülkü Söylemezoğlu, "Türkiye'nin Gecekondu Sorunu", **Türkiye Emlak Bankası A.O Yayını**, 50. Yıl Konferanslar Dizisi:2, Ankara-Tarihsiz, s.3.

¹⁰¹ Birsen Gökçe, **Türkiye'nin Toplumsal Yapısı ve Toplumsal Kurumlar**, Savaş Yayınevi, Ankara, 1996, s.92.

üzerinde çoğu kez başka bir şahsa¹⁰² veya kamu arazisi üzerine yasal olmayan yollardan kaçak olarak inşa edilmesiyle başlamıştır.¹⁰³

Gecekonduların heterojen, kozmopolit ve hareketli bölgeler olmaları sebebiyle daha fazla sosyokültürel değişimin yaşandığı ve sosyal problemlerin arttığı gözlenirken, sosyal kontrolün resmi kuruluşlar vasıtasıyla gerçekleştiği de görülmektedir.¹⁰⁴

Gecekondu fizik, sosyal ve biyolojik çevre özellikleri açısından adeta bir sağlıksızlık halkası oluşturmaktadır. Gecekondu bölgelerinde yaşayan nüfus köylerden, kırsal kesimden şehirlere gelmiş olan nüfustur. Gene bu nüfus doğa ile devamlı temas halinde olan, sosyal bağların ve sosyal kontrolün daha kuvvetli olduğu bir çevreden gelmiş olan nüfustur. Dolayısıyla yeni çevrenin yaşam biçimine, hastalıklarına, davranış değişikliklerine karşı henüz korunma sistemini geliştirememiş haldedir. Kötü fiziki şartlar ile karşı karşıya olup, kalabalık faktörü ön planda olduğundan özellikle solunum sistemi enfeksiyonları yaygındır. Bir yandan eğitim düzeyinin düşüklüğü diğer yandan ekonomik yetersizlikler aile yapısında çözümlere, cinsel suçların artmasına neden olurken; işsizlerin ve yardıma muhtaç kişilerin sayısında günden güne artış gözlenmektedir.¹⁰⁵

Bu konu ile ilgili kamu kurum ve kuruluşları kırdan kentte göç eden insanların barınma işlevini yerine getirdiği için gecekondulaşmayı ya yok saymış ya da yasal olarak denetim altına almak istememiştir. Ancak şimdiden bu problemin çözümü için net politikalar uygulanmazsa, ileriki yıllarda gecekondulaşma olgusu Türkiye'nin kolay kolay çözemeyeceği çok önemli bir sorunu haline gelecektir.¹⁰⁶

1.4.5 Aile Yapısında Meydana Gelen Değişiklikler

Değişen toplum yapısı, sanayileşme, şehirleşme üretilen konut büyüklükleri gibi pek çok faktör aile yapısını etkilemektedir. Eskiden birçok kuşağın birlikte yaşadığı geniş

¹⁰² Ercan Tatlıdil, **Kentleşme ve Gecekondu**, Ege Üniversitesi-Fen Edebiyat Fakültesi Yayınları No:47, İzmir, 1989, s.15.

¹⁰³ Görk, **a.g.m.**, s.233.

¹⁰⁴ Turhan Yörükan, Ayda Yörükan, **Gecekondu Bölgeleri İçin Sosyal Yapı ve Konut Araştırmaları Rehberi**, İmar ve İskân Bakanlığı Yayınları, Ankara, 1975, ss.18-21.

¹⁰⁵ Aysel Işık, Deniz Çalışkan, "Toplumsal Değişim, Kurumlarda Yeniden Yapılanma Ve Ruh Sağlığı", **Kriz Dergisi 1. Sosyal Psikiyatri Sempozyumu Özel Eki**, Ankara Üniversitesi Psikiyatrik Kriz Uygulama ve Araştırma Merkezi, Cilt:2, Sayı:1, Bahar 1994, s.186.

¹⁰⁶ **Türkiye`de Sosyal ve Ekonomik Değişmeler**, s.160.

aileler, yerini çekirdek ailelere bırakmıştır. Aileler gittikçe küçülmekte, her yeni çift ayrı bir eve sahip olmak istemektedir. Bu da konuta olan talebi arttırmaktadır.¹⁰⁷

Aile yapısında meydana gelen değişiklikler özellikle köyden kente göçün de sebepleri arasındadır. Geleneksel tarım düzeninin hâkim olduğu, toprak mülkiyetinin henüz farklılaşmadığı dönemlerde geniş aile sistemi yürürlüktedir ve geleneksel geniş aile, kırsal kesimdeki işsizlik sorunlarının doğurduğu buhranları kendi içinde çözümlen bir mekânizmadır. Geniş ailenin hâkim olduğu geleneksel tarım, pazara açılmamış aile içi ihtiyaçları karşılayan geçimlik bir tarımdır. Böyle bir işletme yapısı gizli işsizliğe, düşük istihdama gayet elverişlidir. Bugün köylerimizdeki aile yapısı geniş aile yapısında değildir. Köydeki toprak mülkiyetinin farklılaşmasına paralel olarak aile yapısı da değişmektedir. Köylerdeki çekirdek aile yapısı gittikçe yaygınlaşmış, geniş aileler ancak büyük işletme sahiplerinde kalmıştır.¹⁰⁸

1.4.6 Sosyal ve Kültürel Gelişmeler

Türkiye`de yaşanan kentleşme süreci içinde bir yandan kentlerin ölçeği değişirken diğer yandan da kentlerin yapısını belirleyen işlevlerin, bunların mekânsal düzeyini oluşturan yapılaşmanın büyük ölçüde değiştiği de gözlenmektedir.¹⁰⁹ Ulaşım, haberleşme imkânlarının artması, eğitim seviyesinin yükselmesi, sanayileşme ve şehirleşme hareketleri toplumların sosyal ve kültürel seviyesini arttırmıştır. Bunun sonucunda bireyler daha iyi şartlarda yaşamayı istemekte, bu istek ise sağlıklı ve insanca yaşanabilecek bir konuta sahip olma isteğini doğurmaktadır.¹¹⁰

Şehir yaşamında bireylerinin çalışma zorunda olmaları aile içi bireyler arası iletişimi de etkilemektedir. Kentleşme süreci içerisinde toplumun tüketim alışkanlıkları değişmekte, giderek artan cazibe unsurlarını elde etme gayreti tasarruf meylini düşürmekte ve olumsuz ekonomik sonuçlar ortaya çıkarmakta ve ayrıca şehir yaşamının sundukları ile bunlara ekonomik nedenlerle ulaşamamanın getirdiği çatışmalar yaşanmaktadır.

Köyden kente göçen insanları bekleyen bir diğer olumsuz etken de iki yaşam arasında farklılık gösteren değer yargı sistemleridir. Ne köyden tam anlamıyla kopabilmiş,

¹⁰⁷ Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, s.11.

¹⁰⁸ Yenigül, a.g.m, s.277.

¹⁰⁹ Tarihi Konut Stokunun Sağıklaştırılması İçin Bir Finansman ve Örgütlenme Modeli, T.C Başbakanlık TOKİ Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi:7, ODTÜ Basım İşbirliği, Ankara, 1996, s.1.

¹¹⁰ Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, ss.13.

ne de şehre tam anlamıyla uyum sağlayabilmiş kişiler her iki topluma ait değer yargı sistemleri arasındaki farklardan bunalmakta ve bazı konularda (dini, ahlaki kurallar vb.) çatışmalar yaşayabilmektedirler.¹¹¹ Sonuçta gecekondü hak sahibi insanların çoğu, kendilerini ne köylü ne de kentli olarak tanımlamaktadırlar.¹¹²

Göçün kentin kültürel yapısı üzerindeki etkileri; göçler sonucu kentlerde biriken nüfus bir yandan işsizlik, konut, ulaşım, sağlık, eğitim v.b. sorunlarla uğraşırken diğer yandan yeni bir kültürle karşılaşmanın yarattığı sarsıntı ve çatışmaları yaşamaktadır. Kentsel yaşam göçmenlere yeni bir dünya görüşü sağlamaktadır. Göçmenler kentte kalıp kent insanı olmaya karar vermektedir. Kısa bir süre sonra kentli olmanın tek bir yolu olmadığı anlaşılmakta ve ne kırsal ne de kentsel olan bir kimlik edinme süreci başlamaktadır. Kent sosyologlarını “bütünleşmemiş kent yapısı” “köylüleşen kentler” tanımlamalarına götüren bu süreç sonunda, kentte aralarındaki etkileşim ve iletişim bağının oldukça zayıf olduğu, farklı kültürel yapılar ortaya çıkmaktadır.¹¹³

1.4.7 Dengesiz Gelir Dağılımı ve Ücret Düzeyi

Konut sunum ve dağılımının gelir dağılımıyla direkt bir ilişkisi bulunmaktadır. Bunun kaynağı ise özel mülkiyet ve bunun oluşturduğu gelirlerdir.¹¹⁴ Ülkemizdeki kişilerin gelir düzeylerindeki artış incelendiği zaman genellikle enflasyon oranında olduğu gözlenmektedir. Ancak bu çok genellenmiş bir sonuçtur. Çünkü toplumdaki bazı meslek gruplarının gelir düzeylerindeki artış enflasyonun çok üzerinde olduğu halde bazı meslek guruplarındaki gelir artışları enflasyonun altında gerçekleşmektedir. Genel gelir düzeyini gösteren göstergelerden birisi de milli gelir düzeyindeki artışlardır.¹¹⁵ Aşağıda Türkiye’de kişi başına düşen GSMH oranları görülmektedir. Tablodan da anlaşılacağı gibi bazı yıllar dışında milli gelir düzeyi hem cari hem de sabit fiyatlarla artış göstermektedir.

Enflasyon yaşanan ülkelerde bile, borçlanılan fonların maliyetleri yükselirken kişilerin gelirlerinin nominal olarak arttığı ve bazı dönemler hariç bu artışın enflasyonla başa baş olduğu, bazı dönemlerde ise gelir düzeyinin enflasyonun üzerinde arttığı gözlenmektedir. Enflasyonun konut finansmanı üzerindeki olumsuz etkisine rağmen, uzun vadede gelir düzeyinin enflasyonun altında kalması devam etmeyeceğinden, hatta gelir

¹¹¹ Işık, Çalışkan, **a.g.e.**, s.186.

¹¹² Görk, **a.g.m.**, s.236.

¹¹³ Yenigül, **a.g.m.**, s.281.

¹¹⁴ Pulat, **a.g.e.**, s.75.

¹¹⁵ Alp, **a.g.e.**, s.171.

düzeyleri reel olarak artacağından, verilecek olan konut kredilerinin bu durumlara ayarlanabilen bir nitelikte olması kurumsal konut finansman sisteminin işleyişini sağlayacaktır.¹¹⁶

Diğer bir açıdan göçün ücretler üzerindeki etkisinin en önemli göstergesi, yoğun ve hızlı biçimde yaşandığı dönemlerde yarattığı yüksek işgücü sunumuyla, ücretler düzeyini düşürmesidir. Göçmenlerin ancak kendilerine süresiz ve güvencesiz işlerde istihdam olanağı bulabildiği durumlarda göç, düşük ücretle çalıştırmanın gelişmesine yol açan bir faktör olmaktadır. Bu nedenle göç olgusu göçmenlerin işgücü piyasasına girmeleri ile gerek ücret düşürücü etki yaratması ve gerekse de kentin örgütlü ve kurumsallaşmış yerli işçilerinin sahip olduğu avantajlardan yoksun kalmalarına neden olmaktadır.¹¹⁷

¹¹⁶ A.g.e., s.170.

¹¹⁷ Yenigül, a.g.m., s.281.

Tablo 1.7

Türkiye`de Kişi Başına Gayri Safi Milli Hâsıla, 1968–2006							
		Cari fiyatlarla				Sabit (1987) fiyatlarla	
Yıl	Yıl ortası Nüfus`000	TL	Gelişme Hızı %	\$	Gelişme Hızı %	TL	Gelişme Hızı %
1968	33.585	4.880	-	537	-	941.944	-
1969	34.442	5.324	9,1	586	9,1	958.207	1,7
1970	35.321	5.884	10,5	539	-8,1	975.868	1,8
1971	36.215	7.209	22,5	476	-11,6	1.018.842	4,4
1972	37.132	8.460	17,4	592	24,2	1.084.758	6,5
1973	38.072	10.483	23,9	734	24,1	1.109.871	2,3
1974	39.036	13.774	31,4	980	33,5	1.117.768	0,7
1975	40.078	17.239	25,2	1.184	20,9	1.154.634	3,3
1976	40.915	21.216	23,1	1.312	10,8	1.232.750	6,8
1977	41.768	26.534	25,1	1.467	11,8	1.243.640	0,9
1978	42.640	38.602	45,5	1.567	6,9	1.233.165	-0,8
1979	43.530	66.081	71,2	1.877	19,7	1.202.026	-2,5
1980	44.438	119.335	80,6	1.539	-18,0	1.144.739	-4,8
1981	45.540	176.169	47,6	1.570	2,0	1.170.770	2,3
1982	46.688	227.293	29,0	1.375	-12,4	1.177.245	0,6
1983	47.864	291.096	28,1	1.264	-8,1	1.196.703	1,7
1984	49.070	451.758	55,2	1.204	-4,7	1.250.251	4,5
1985	50.306	702.706	55,5	1.330	10,4	1.271.997	1,7
1986	51.433	995.174	41,6	1.462	9,9	1.328.231	4,4
1987	52.561	1.427.282	43,4	1.636	11,9	1.427.282	7,5
1988	53.715	2.404.824	68,5	1.684	3,0	1.416.888	-0,7
1989	54.893	4.196.709	74,5	1.959	16,3	1.409.056	-0,6
1990	56.203	7.066.839	68,4	2.682	36,9	1.505.110	6,8
1991	57.305	11.070.462	56,7	2.621	-2,3	1.481.321	-1,6
1992	58.401	18.897.021	70,7	2.708	3,3	1.546.592	4,4
1993	59.491	33.573.525	77,7	3.004	11,0	1.641.872	6,2
1994	60.576	64.182.233	91,2	2.184	-27,3	1.514.346	-7,8
1995	61.644	127.423.385	98,5	2.759	26,3	1.606.454	6,1
1996	62.697	238.896.076	87,5	2.928	6,1	1.691.943	5,3
1997	62.480	470.442.977	96,9	3.079	5,1	1.838.576	8,7
1998	63.459	843.358.573	79,3	3.255	5,7	1.880.016	2,3
1999	64.345	1.216.609.421	44,3	2.879	-11,5	1.741.293	-7,4
2000	67.461	1.861.759.072	53,0	2.965	3,0	1.766.124	1,4
2001	68.618	2.571.977.513	38,1	2.123	-28,4	1.570.770	-11,1
2002	69.626	3.950.138.827	53,6	2.598	22,4	1.670.893	6,4
2003	70.712	5.044.135.199	27,7	3.383	30,2	1.741.783	4,2
2004	71.789	5.974.903.440	18,5	4.172	23,3	1.884.802	8,2
2005	72.065	6.749.476.615	13,0	5.008	20,0	2.021.100	7,2
2006	72.974	7.890.261.766	16,9	5.477	9,4	2.115.037	4,6

Kaynak: TÜİK, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=531 12/04/2007

1.4.8 Sağlıksız Şehirleşme ve Altyapı Sorunları

Kentleşme olgusu; yoğun göç hareketleri ile belirginleşen nüfus yoğunlaşması, kentsel arsa sunumunun artan nüfus karşısında yetersiz kalışı gibi nedenlerle ekolojik yapı bütünlüğü gösteren alanlar tahrip edilmeye başlanmış, söz konusu alanların korunma nitelikleri değiştirilmiştir ve kentlerde yaşayanları mutsuz kılan sağlıksız bir kentleşme anlayışıyla karşı karşıya bırakmıştır. Bu sağlıksız kentleşme olgusu ise kentlerin büyümesine metodolojik yaklaşmadığı gibi, kendiliğinden büyüyen kent gelişimini oluşturduğundan doğal dengenin bozulmasına neden olmaktadır. Türkiye`de ki planlama kurgusu dışında oluşan kentsel gelişim, gerek kentsel altyapı ve gerekse kentsel sosyal yapının oluşmadığı çarpık kentleşme ve doğal yapının bozulmasını beraberinde getirmiştir.¹¹⁸

Sağlıksız konutların, yaşanılır şehirler oluşturması nasıl mümkün değilse; bu konutlarda yaşayanların da sağlıklı ve mutlu olması beklenemez. Plansız şehirleşme yalnızca ekonomik ve fiziksel bir sorun olmayıp, sosyal ve kültürel boyutlarıyla da toplumlara etkileyen bir olgudur.¹¹⁹ Kentlerin fiziki çevre yapısı, ülkelerin kültürel tarihini, ekonomik gelişmişlik düzeyini olduğu kadar, toplumsal ve sosyal psikolojik özelliklerini de yansıtmaktadır.¹²⁰

Toplu konut alanlarının fiziksel çevresini oluşturan yapı ve açık alanların dokusu, yapıların büyüklük, yükseklik ve yoğunlukları, alan içindeki yaya ve araç trafiği ilişkisi sistemi, sosyal altyapı alan ve tesislerine erişebilirlik, toplu taşıma, çöp toplama, su, elektrik ve kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri ve düzeyleri, iş yerlerine uzaklık, telekomünikasyon olanakları, o yaşam alanlarının çevresinin niteliksel ve niceliksel

¹¹⁸ Mustafa Ergen, "Avrupa Şehirlerinin Kentsel Dönüşüm Sorunları Türkiye`de Oluşacak Olan Sorunlara Genel Bakış", **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005, s.257.

¹¹⁹ Erdoğan Bayraktar, **Açılış Konuşması, Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm:Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s.3.

¹²⁰ Olcay İmamoğlu, Vacit İmamoğlu; **İnsan Evi ve Çevresi: Ankara`da Bir Toplu Konut Araştırması**, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi:15, ODTÜ Basım İşbirliği, Ankara, 1996, s.1.

yanlarını belirlemektedir. Fiziksel çevrenin oradaki sosyal çevrenin oluşumunda önemli bir rolü bulunmaktadır.¹²¹

Bugün dünya nüfusunun %50'den fazlası şehirlerde yaşamaktadır. Bu nüfusun büyük bir kısmı genel olarak altyapı hizmetlerinin olmadığı kalabalık ve sağlıksız kenar gecekondü semtlerinde yaşamaktadır. Tabii çevrenin ortadan kalktığı aşırı kalabalık ve gürültülü şehir hayatı, beden ve ruh sağlığını büyük ölçüde etkilemektedir. Kompleks ve sağlıksız hayat şartlarına bağlı olarak alkolizm, ilaç tutsaklığı, uyuşturucu alışkanlığı, psikolojik bozukluklar, intiharlar, cinayetler, kazalar, enfeksiyon hastalıkları artmaktadır. Yoğun araç trafiği; gürültü, hava kirliliği, stres, yorgunluk vb. gibi etkileriyle başlı başına şehirleşmenin önde gelen bir sorununu oluşturmaktadır. Modern hayat durumlarına ve koşullarına bağlı bu bozukluklar toplum hastalıkları ve çağdaş medeniyet hastalıkları olarak isimlendirilmektedir.¹²²

Altyapı hizmetleri, yerel yönetimlerin konut alanlarına sağladığı kolektif tüketim olanaklarının başında gelmektedir. Konut alanlarının kanalizasyon sistemi, yol, kaldırım, su, elektrik, vb. gibi hizmetler, genel olarak altyapı olanaklar içinde sayılabilir. Kentlerin giderek büyüdüğü ve yeni gecekondü alanlarının kurulduğu çeperlerde, altyapı açısından yetersizlikler olduğu gibi, eski konut alanlarının da altyapısının giderek yıpranması söz konusudur.¹²³

Bu güne kadar uygulanan geleneksel planlama teknikleri mevcut arazi parçalarının kullanım kararlarını, yoğunluklarını ve ulaşım kararlarını göz önünde tutarak kentlerin ya da kent parçalarının gelişmelerini yönlendirmiştir. Fakat bu arazi kullanım kararlarının ihtiyacı olan fiziksel altyapı yatırımlarının mevcut yapılaşmış alanda ve yeni gelişme alanlarında maliyeti, arazi kullanım kararlarına uygunluğu, toplam maliyete getirdiği ek maliyetin tespiti bugüne kadar hep ihmal edilmiş hatta hiç göz önünde bulundurulmamıştır. Altyapı kararları, imar planı kararlarından ve uygulayıcılarından bağımsız bir biçimde oluşturulmakta ve zaman içinde yeterliliklerini kaybeder duruma gelmektedirler. Bunda yukarıda bahsedilen sebeplerin dışında kentlerin plansız ve kontrolsüz gelişimin rolü büyüktür. Ekolojik ve sürdürülebilir planlamanın popüler kavramlar olduğu günümüzde

¹²¹ Özcan Altaban, **Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme**, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi:13, ODTÜ Basım İşbirliği, Ankara, 1996, s.38.

¹²² İbrahim Özdemir, **Temel Çevre Sorunları**, http://www.cekud.org/site/page.asp?dsy_id=889 20/03/2007

¹²³ Uğur Yıldırım, Nuh Ateş, "Konut Sakinlerinin Fiziksel ve Toplumsal Çevre Algılamaları: Kahramanmaraş Örneği", **Celal Bayar Üniversitesi Dergisi**, Cilt:11, Sayı:2, 2004, s.175.

mevcut imar planı kararları dışında geliştirilecek olan alanlar mevcut altyapının göz ardı edildiği, bu altyapının güncelleştirilmesinin meydana getirdiği maliyetin ekonomik olup olmadığının tespitinin yapılmamasından kaynaklanan ve böylelikle kaynakların doğru kullanımı adına yanlış kararların üretildiği bir süreç haline dönüşmektedir. Bu anlayışı yenebilmek, daha verimli çalışan kentsel altyapı kullanımlarının sağlanması gerekmektedir.¹²⁴

Bir yandan artan trafik yükü, yayalaştırma çalışmaları, yeni toplu ulaşım tipleri ve güzergâh tayinleri, diğer yandan her geçen gün teknolojik gelişmelerle çeşitlilik gösteren ve sürekli yapım, yenileme ve bakım amaçlı kazılıp durulan kentsel yollar üzerinde giderek artan bir baskı oluşmaktadır. Günümüzde kentsel altyapı üzerindeki çalışmalar genellikle teknik, ekonometrik ve mühendislik perspektifli yaklaşımlar olurken, kentler ve teknik altyapı şebekesi arasındaki sosyal, ekonomik ve politik ilişkiler göz ardı edilmiştir. Altyapının kendi teknik özellik ve gerekliliğinden dolayı yaya ve taşıt yolları altına gömülmesi, yapım ve bakım problemlerini ortaya çıkarmış, hatta bunun yanı sıra, kentsel yaşamın gereği olan yeni servisleri bu kısıtlı mekânlarda çözmek giderek zorlaşmaya başlamıştır. Ayrıca toprak altına gömülen bu yatırımlar maliyet ve kaynak açısından oldukça yüksek bedellere sahip olması nedeniyle söz konusu servislerin yapım, bakım ve onarım aşamasında mevcut problemlerin çözümüne yönelik yeni yaklaşımlar ve tekniklerin arayışlarına başlanmıştır.¹²⁵

1.4.9 Yaşam Kalitesi Sorunu

İnsan, kalkınmanın temel taşıdır. Kalkınma sonucunda ekonomik gücü artan insanın kendilerine sağladığı getiriler, daha iyi beslenme, daha iyi eğitim, daha iyi sağlık. Bireyden başlayarak ailelerin ve toplumların daha üretken olmaları yaşamlarından daha fazla doyum sağlayabilmeleri en iyi sağlık düzeyinde olmasına bağlıdır.¹²⁶

Konut sakinlerinin fiziksel ve toplumsal çevre algısının araştırılmasında önemli kavramlardan biri de yaşam kalitesidir. Yaşam kalitesi; gelir düzeyleri, kültürleri, ahlâk

¹²⁴ Tankut Gökçen, “Kent Planlamada Çok Katmanlı Arazi Kullanım Kararları ile Compact Kent Formu Arayışı”, **Şehircilikte Reform 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokiyumu (6-7 Kasım 2003-Mersin)**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kardelen Ofset, Ankara, Mart 2004, s.272.

¹²⁵ Gökçen, **a.g.m.**, s.273.

¹²⁶ Mehmet Ali Biliker, “Sağlık ve Kalkınma”, **Türkiye'nin Nüfus ve Kalkınma Konularıyla İlgili Literatürü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme Rapor (Haziran 2002)**, (Editörler: Banu Ergöçmen Akadlı ve diğerleri), s.24. http://www.kbam.metu.edu.tr/published/turkiyenin_nufus_kalkinma_literaturu.pdf 02/03/2007

veya iradeleri göz önünde bulundurulmaksızın insanların fiziksel ve sosyal çevrelerinde sağlık ve refah içinde öncelikle yaşamaları için gerekli olan temel gereksinimlerinin karşılanması ve daha sonra ise ruhsal ve sosyal gelişimlerinin sağlanması ile ilgili ortamdır. Yaşam kalitesine ulaşılmasında hedef, sağlık, gelir, güvenlik gibi sosyal çevre dışında iklim, kirlilik ve rekreasyon gibi farklı boyutlar kapsayan fiziksel çevreyi de içine alan geniş bir yaklaşım içermelidir.

Yaşam kalitesinin artırılması, kişilere hayatları boyunca yaşadıkları çevreden tatmin olmalarına fırsat verirken, aynı zamanda bölgesel emek gücünü de destekleyici ve dolayısıyla üretimin sürdürülebilirliğini sağlayıcı bir etki yaratmaktadır. Üretim bölgelerinde çalışma ortamı kalitesinin artırılması ve kişilere sağlıklı çalışma ve yaşama mekânlarının sağlanması, bölgelere olan talebin artmasına sebep olmaktadır. Fiziksel ve sosyal çevrelerde kişilere sağlıklı bir yaşama ve çalışma ortamının sağlanması, en önemlisi ruhsal ve fiziksel gelişimlerinin desteklenmesi için kent ölçeğinden bölgesel ölçeğe kadar mekânsal planlamada yaşam kalitesini artırıcı ölçütlere yer verilmesi gereklidir. Bu tür bir planlama çalışmasında öncelikli olarak insan gelişimini ve faaliyetlerini günlük yaşamlarında etkileyen ortamların belirlenerek olumlu ve olumsuz yönleriyle irdelenmesi gereklidir.¹²⁷

Yaşam kalitesi ile çevre arasında sıkı bir ilişki vardır. İnsanoğlunun yaşam kalitesi, bozulan çevre koşullarından etkilenmektedir. Bozuk çevre koşulları sağlığı etkilemekte ve dolayısıyla sağlığa yapılan yatırımlara olan talebi de artırmaktadır. Hızlı kentleşme ile birlikte kentlerde daha yoğun bir çevre kirlenmesi ortaya çıkmaktadır. Hızla büyüyen kentlerde sağlık ve kaliteli bir yaşam için temiz ve yeterli suyun sağlanması, havanın kirlenmesinin engellenmesi, kentsel yönetimlerin gücünü aşan finans kaynaklarına sahip olunmasını gerekli kılmaktadır. Sağlıklı bir yaşam için gerekli olan kanalizasyon gibi hizmetlerin sağlanamaması insanları sağlıksız çevrenin yarattığı hastalıklarla karşı karşıya bırakmaktadır. Dolayısıyla yaşam süresini de etkilemektedir.¹²⁸

Sağlıklı olmak fiziksel, zihinsel ve toplumsal varlık olarak en iyi koşullarda yaşamak demektir. Bireyin ruhsal ve bedensel olarak sağlıklı olmasında tüm çevre etkin rol oynamaktadır. Konutta bu çevrenin bir parçasıdır ve bireyin sağlığını, yaşam kalitesini ve

¹²⁷Başak Avcıoğlu, “Türkiye de Yaşam Kalitesi”, **Planlama Dergisi**, Sayı:1, 2002, ss.30-36.

¹²⁸ Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü Çevre Envanteri Dairesi Başkanlığı, **Türkiye Çevre Atlası**, s.410, <http://www.cedgm.gov.tr/cevreatlasi.htm> 06/04/2007

mutluluğunu etkilemektedir. Konutun kendisinden başka pek çok faktör içinde yaşayan bireyleri etkilediğinden konutun sağlık üzerindeki etkilerini birbirinden ayırmak güçtür. Genellikle yüksek düzeyde gelir, yüksek düzeyde zekâ ve eğitim, en yüksek düzeyde sağlık bakımı, hastane hizmetleri, yararlı kişisel sağlık uygulamaları, uygun diş bakımı, sağlığın korunması ve sağlık artışı ile ilgili çok sayıda faktör en iyi koşullardaki konutlarda yaşayan bireylerin özelliklerini işaret etmektedir. Bu durumun tersine sağlığı ve yaşamı tehdit eden faktörler ise kötü konutlarda yaşayan bireylerde bulunma eğilimindedir. Konutla ilgili bu faktörler insan sağlığı ile doğrudan ve dolaylı olarak ilişkilidir.¹²⁹

Kişi yaşamının yaklaşık 213 gününü konutlarda ya da onun yakın çevresinde geçirmektedir. Kişi sağlığını etkileyen parametrelerin başında, konutların ve binaların niteliği ve niceliği gösterilmektedir. Çünkü konutun değişik nitelikleri ile ilgili etmenler canlı sağlığını çeşitli şekillerde etkilemektedir.¹³⁰

Kötü ev koşulları kişinin fiziksel ve ruhsal sağlığını olumsuz etkilemektedir. Bu etki çok bileşenlidir. Birçok hastalıkla bağlantısının kurulması kolaydır. Bu nedenle kişilerin fiziksel ve ruhsal sağlığına yönelik halk sağlığı çalışmalarında ev koşullarının düzeltilmesi önemli yer tutmaktadır. Kötü ev koşulları genellikle yoksulluk ve sosyoekonomik düzeyle bağlantılı görüldüğünden, bunun kaçınılmaz olduğu kanısı yaygındır. Yapılan yaygın çalışmalar ev koşullarının düzeltilmesi ve asgari yaşama koşullarının sağlanmasına yönelik önemli ipuçları sağlamıştır.¹³¹

Yine temizlenmesi güç, hacim ve alan bakımından yetersiz, içinde şebeke suyu ve ıslak mekân birimleri olmayan, yemek pişirme kolaylıkları ve saklama olanakları bulunmayan konutlarda yaşayanlarda sindirim ve solunum sistemi hastalıkları daha sık görülmektedir. Aydınlatması iyi olmayan konutlarda yaşayanlar arasında ev kazalarına uğrayanların ya da görme bozukluğu olanların sayısı fazladır. Yeterince güneş ışığı almayan konutlardaki çocuklar arasında kısa boyluluk ya da raşitizm hastalığına yakalananlara daha sık rastlanılmaktadır. Kalabalık halinde yaşanan konutlarda enfeksiyon hastalıklarının bulaşma olasılığının artması, bireylerin özel yaşamlarının sınırlanması ve

¹²⁹ Fatma Arpacı, Ali Fuat Ersoy, “Orta Öğretimdeki Gençlerin Konut Koşulları ve Konutun Gencin Gelişimi Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi”, **Gazi Eğitim Fakültesi Dergisi**, Cilt: 23, Sayı:3, 2003, s.3.

¹³⁰ Emin Ekinci, Sadık Sezgin Ozan, “Türkiye 1: Yapı-Çevre ve İnsan-Mekân İlişkisi”, **4. Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri (13 – 16 Eylül 2006)**, Fatih Üniversitesi, İstanbul, s.3.

¹³¹ Çağatay Güler, Zakir Çobanoğlu, **Konut Sağlığı**, T.C Sağlık Bakanlığı Çevre Sağlığı Temel Kaynak Dizisi No:10, Aydoğdu Ofset, Ankara, 1994, s.15.

gençlerle yaşlılar arasında sürtüşmelerin daha yoğun olması gibi sorunlar sık görülmektedir.¹³²

Endüstriyel toplumlar; kent yaşamı, konut ve mental sağlık koşulları dışında bir diğer sorunla karşılaşmaktadır. Bu sorun toprağın ve arsanın değerinin giderek artmasıdır. Bu sebeple ucuz konut sağlayabilme zorunluluğu yüksek ve sıkışık apartmanların yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Yaşayan kişilerin yoğunluğu da fazla olmaktadır. Hizmet standardının düşmesi, asansör sorunları, ortak çamaşırhane kullanma zorunluluğu halen gelişmekte olan ülkeler için sorun olmamakla birlikte gelişmiş ülkelerin gündeminde tartışılan sorunlar olarak ortaya çıkmaktadır.¹³³

1.4.10 Tabii Dengenin Bozulması ve Çevre Kirliliği Sorunları

Kırsal ya da kentsel yaşam çevreleri, insanın doğaya ve doğal yaşama müdahalesinin ürünleridir. İnsan doğanın bir parçasıdır ancak, var olabilmek için doğayı ve doğal yaşamı değiştirmek, yok edip yerine kendi ürünlerini koymak çabası içindedir. İnsan ürünü olan her şey yani köyler, kasabalar, yerleşkeler, altyapı projeleri, kentler ve metropoller; ancak doğaya el sürerek, onu değiştirerek, ister istemez doğayı etkileyerek ve onu bozarak olmaktadır. Bu bakımdan önemli olan insanın doğaya müdahale ediş biçimleri ve müdahale sonunda oluşan etkilerin niteliğidir. Kuşkusuz, insan doğal çevre üzerindeki olumsuz etkilerini en aza indirmek; büyük, yaygın, kapsamlı ve geri dönülemez müdahalelerden kaçınmak durumundadır.¹³⁴

Çevre Kanunu'nda *çevre kirliliği*; çevrede meydana gelen ve canlıların sağlığını, çevresel değerleri ve ekolojik dengeyi bozabilecek her türlü olumsuz etki olarak tanımlanmaktadır.¹³⁵

Hızlı nüfus artışı, endüstrinin gelişimi, erozyon, doğal varlıkların tahribi ve bunlara bağlı ikincil sebepler sonucu meydana gelen kirlenmeler ile insanlığın geleceği yönünden büyük önem taşıyan çevre sorunları ortaya çıkmıştır. Hem dünya da hem de ülkemizde en

¹³² Ekinci, Ozan, **a.g.e.**, s.3.

¹³³ Güler, Çobanoğlu, **a.g.m.**, s.13.

¹³⁴ R.Raci Bademli, **Kentsel Planlama ve Tasarım: Öğrencilerine Notlar**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kardelen Ofset, Ankara, Ağustos 2005, s.46.

¹³⁵ 09.08.1983 Tarihli 2872 Numaralı Çevre Kanunu Madde 2

çok tartışılan konulardan birisi olan çevre sorunları deyince akla toprak, su, hava ve gürültü kirliliği gelmektedir.¹³⁶

Önceleri gelişmişliğin bir göstergesi olan şehirler, bir süre sonra endüstri, nüfus bağlamında, değişik kültürlerden gelen insanların hızlı göçü sonucu ekolojik ilişkilerin bozulmasına bağlı çevre sorunlarının kaynağı olmuştur. Bu hızlı şehirleşme ve şehirlerin hızla büyüyerek geniş bir alana yayılması, tüm dünya da birçok çevre sorununu beraberinde getirmiştir. Özellikle canlıların doğal yaşama kaynakları olan hava, su ve topraktaki kirlenme yer yer insan sağlığını tehdit eden boyutlara ulaşmıştır. Bununla birlikte; plansız ya da plana uymayan şehirleşmenin bir sonucu olarak, geniş alanlarda ortaya çıkan yeşil alan kayıpları dolaylı olarak insanın sağlıklı yaşamını engelleyen şartların oluşmasına neden olmaktadır. Çevre kirliliğinin son yıllarda baş döndürücü bir hızla artması ve sınır tanımaz özellikte oluşu, onu küresel bir sorun haline getirmiştir. Çevre kirliliğinin yaratacağı sorunlar her bireyin geleceğini yakından ilgilendirmektedir. Bu yüzden bireylere toplum yaşamında kazandırılması gereken temel anlayışlardan birisi de çevre sorunlarının ve kirliliğinin boyutları ve önlenmesi konusunda bilinçlendirmektir.¹³⁷

Hava kirliliği atmosferde toz, gaz, duman, koku, su buharı şeklinde bulunabilecek olan kirleticilerin insan ve diğer canlılar ile eşyaya zarar verici miktara yükselmesi olarak tanımlanabilir. Bunun yanı sıra, çeşitli kimyasal süreçlerle ortaya çıkan gaz ya da parçacık halindeki maddelerin özellikle yakıt artıklarının da yoğun miktarlara erişmesi sonucu canlıların sağlığını ve hayatını tehlikeye sokan hava durumu da bu tanım içinde yer almaktadır.¹³⁸

Her yıl tahminen üç milyondan fazla kişinin hava kirliliği nedeniyle hayatını kaybetmesinin temelinde farklı etmenler rol oynamasına rağmen, hava kirliliğinin nedenleri genel olarak şehirleşmedir. Özellikle 1950`li yıllardan sonra görülen hızlı şehirleşme, Türkiye`deki hava kirliliğinin en önemli nedenlerindedir. Evsel ısınma amacıyla yakılan kömür ve fuel-oil emisyonlarının alçak bacalardan atmosfere atılması, kullanılan yakıtın yüksek oranda kükürt ve kül içermesi, ısınma sistemlerinde yanmanın

¹³⁶ Önder, Konaklı, **a.g.m.**, s.28.

¹³⁷ Faruk Kaya, "Hızlı Kentleşme Sürecinde Çevre Sorunları Önemli Boyutlara Ulaşan Şehirlere İlginç Bir Örnek: Ağrı", **Kastamonu Eğitim Dergisi**, Cilt:13, No:1, Mart 2005, s.193.

¹³⁸ Pelin Başar ve diğerleri "Aydın İli Kent Merkezinde Hava Kirliliği /1997–2004", **Adnan Menderes Üniversitesi Tıp Fakültesi Dergisi**, Cilt:6, Sayı 3, 2005, ss.11-15.

genellikle tam olmaması gibi etmenler meteorolojik etmenlerle bir araya geldiğinde, bugün özellikle kış aylarında şehirlerin önemli bir bölümünde görülen yüksek kirletici konsantrasyonları ortaya çıkarmaktadır. Yine son yıllarda sayıları hızla artan motorlu taşıtların, gözlenen hava kirliliğine katkısı önemli boyutlara ulaşmıştır. Şehirlerde görülen hava kirliliğinin nedenleri bütün iller için geçerli olmakla birlikte hava kirliliğinin bazı illerde diğerlerine göre çok daha fazla olmasının nedeni, emisyonların illerden uzaklaşma hızını belirleyen topografya, meteorolojik koşullar ve şehirleşme sonucunda yüzey rüzgârlarının önünün kesilmesi gibi etmenler olmaktadır.¹³⁹ Bunun yanı sıra, sanayi kuruluşları için yanlış yer seçimi, sanayinin denetiminde boşlukların yaşanması ve toplu taşımacılık alanındaki eksiklikler hava kirliliğini artırmaktadır. Öte yandan, kentsel hava kirliliğinin yüksek olması hastalıkların artmasına ve bununla ilişkili olarak sağlık hizmetleri üzerinde ciddi bir yüke neden olmaktadır.¹⁴⁰

Hava kirliliğinin çevre üzerindeki etkileri küresel, bölgesel ve yerel ölçeklerde meydana gelmektedir. Hava kirliliği, yapıların taş ve metal kısımlarında zararlara sebep olmakta, kükürt dioksitli hava, kireç taşının tahribine yol açmaktadır.¹⁴¹

Su; kentlerin kurulmasında coğrafya, savunma, ekonomi, teknoloji, ulaşım, sosyal ve kültürel yaşam, ekoloji gibi gelişme süreci dinamiklerinin şekillenmesinde büyük rol oynamaktadır. Bu nedenle kara ile suyun karşılıklı ilişkisine bağlı olarak farklı işlevlerin geliştiği ve bu işlevlere bağlı olarak su, zaman içinde kentin gelişimini etkileyen, rolünü belirleyen, kentle bütünleşerek ona kimlik kazandıran en önemli parçası olmuştur.¹⁴²

Milenyum başında, geriye dönüp bakıldığında dünya nüfusunun üç kat artmasına karşılık su kaynakları kullanımının altı kat arttığı görülmektedir. Su kullanımındaki bu artışa karşı kullanma biçimine bakıldığında, dengeli olmayan ve çevreyi tahrip ederek gelişen bir süreç görülmektedir. Sınırlı olan su kaynaklarının bir kısmı endüstrileşme ve hızlı şehirleşme sonucu diğer bir kısmı ise tarımsal sulamada hızla ve bilinçsiz bir şekilde tüketilirken, bir kısmı da kirletilerek kullanılamaz ve çevreye zarar verir hale gelmiştir. Dünya nüfusunun beşte biri temiz içme suyundan mahrumdur. 2 milyarı aşkın kişi de koruyucu sağlık (sanitasyon) için gerekli olan suya sahip değildir. Dünya nüfusunun %40'ı

¹³⁹ Orhun Kalkan, **Hava Kirliliği**, <http://www.bsm.gov.tr/makale/makale.asp?sayi=20013> 21/02/2007

¹⁴⁰ **Sürdürülebilir Kalkınma Dünya Zirvesi Türkiye Ulusal Raporu (Taslak)**, s.88.

¹⁴¹ Önder, Konaklı, **a.g.m.**, s.31.

¹⁴² Cenk Hamamcıoğlu, "Kentlerin Suyolu Girişlerinde Geçmişten Günümüze Yaşanan Aşamalar ve Kentsel Tasarım", **Planlama Dergisi**, Sayı:33, 2005/3, s.104.

su stresine maruz kalmaktadır. Bu oranın 2025 yılında %50 oranına çıkacağı da tahmin edilmektedir. Sonuçta, dünya da yaşayan her 3 kişiden 1'i su problemi ile karşı karşıyadır.¹⁴³ Medyada, 2007 yılında görülen küresel ısınma ve özellikle ülkemizdeki yağışta görülen azalma sebebiyle Konya Bölgesi başta olmak üzere bazı bölgelerimizde 2040 yılı civarında büyük çölleşmelerin olacağı bazı kuruluşlarca gündeme getirilmektedir.

Sulak alanlar, özellikleri ve barındırdıkları canlıların zenginliği yönünden ekolojik dengenin sürekliliğinde büyük öneme sahiptir ve Türkiye bu bakımdan Asya, Avrupa ve Afrika arasında doğal bir köprü görevi görmektedir. Buna karşılık, sulak alanlar Türkiye`de genellikle “bataklık” gibi görülmekte, kuralsız ve son derece hızlı yapılaşmanın etkisiyle sazlıklar kesilmekte ve yakılmaktadır. Ayrıca, fabrikaların atıklarını hiçbir denetim olmadan sulak alanlara boşaltması ve çiftçilerin aşırı su çekmesi, Türkiye`nin dünya çapında önemli sulak alanlarını gittikçe azaltmakta, birçok su kuşunu ve diğer sulak alan canlısını soyunun tükenmesi tehlikesi ile karşı karşıya bırakmaktadır. Sulak alanlardan yararlanan yoksul kesim ise bu durumdan fazlasıyla zarar görmektedir.¹⁴⁴

Nüfus artışı, düzensiz şehirleşme, sektörler arası eşit olamayan su kullanımı ve hatalı tüketim alışkanlıkları su kaynağı üzerindeki baskıları artırmış ve özellikle kirlenme oranı artmıştır. Dünya Sağlık Teşkilatı (WHO) verileri; Asya`daki nehirlerin yabancı madde ihtiva etmesi oranlarının, ortalamaların 4 kat üstünde ve OECD ortalamalarının 20 kat üstünde olduğunu açıklamıştır. Latin Amerika`daki kanalizasyonların sadece %10`unun arıtma tesislerine sahip olduğunu ve gelişmekte olan ülkelerde yeraltı suyu kirlenmesinin kanalizasyon atıklarından olduğunu ifade etmiştir. WHO verileri her yıl 3.5 milyon insanın sudan kaynaklanan hastalıktan öldüğünü göstermektedir. Kirlenmiş suyun her yıl 1.2 milyar insanı tehdit ettiği Küresel Çevre Fonu (GEF)¹⁴⁵ kaynaklarında yer almaktadır. 5 yaşın altında 15 milyon çocuk her yıl kirli su kullanımından hayatını kaybetmektedir. Su ve sağlık ilişkisi çağımızda dikkatle ele alınmak zorundadır.¹⁴⁶

¹⁴³ M.Vedat Özbilen, “Su Sektöründeki Gelişmeler ve Bunun Karsısında Kent ve Bölge Plancılarının Duruşu”, **Planlama Dergisi**, 2005/2, s.53.

¹⁴⁴ **Sürdürülebilir Kalkınma Dünya Zirvesi Türkiye Ulusal Raporu (Taslak)**, s.89.

¹⁴⁵ GEF, küresel çevrenin korunması amacıyla gelişmekte olan ülkelere hibe ve uygun koşullu krediler yoluyla finansman sağlamakta; Biyolojik Çeşitliliğin Korunması, İklim Değişikliği ile Mücadele, Uluslararası Sular, Toprak Değerinin Azalmasıyla Mücadele, Ozon Tabakasının Korunması ve Kalıcı Organik Kirleticilerle Mücadele odak alanlarında sunulan projelere destek olmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bakınız: http://www.did-cevreorman.gov.tr/sayfa_detay.asp?id=52 15/07/2007

¹⁴⁶ Özbilen, **a.g.m.**, s.54.

Plansız şehirleşme ve hızla artan nüfusla birlikte toplam atık miktarı da büyük boyutlara ulaşmaktadır. Atıklarla ilgili problemler; insanların kabileler, köyler ve toplumlar halinde bir araya gelmesi ve hayatın bir parçası olan atıkların birikmesiyle ortaya çıkmıştır. Ortaçağda; kasabalarda yiyecek ve diğer katı atıkların oluşturduğu yığınlar ile sokaklara, yollara, açık arazilere atılan katı atıklar farelerin barınmasına ve beslenmesine uygun ortam meydana getirmiş ve veba hastalığı yayılmıştır. Çöplerden hastalık taşıyan en önemli iki etkenden birisi olan sinekler çok çabuk ve fazla üreme kabiliyetine sahip olup; dizanteri, tifo, sarılık vb. birçok hastalık etkenini insanlara taşımaktadır.¹⁴⁷

Türkiye`de üretim ve tüketim sonucunda oluşan atıkların uygun koşullar altında biriktirilmesi, taşınması ve zararsız hale getirilmesi görevi yerel yönetimlere bırakılmıştır. Belediye bütçelerinin %30`a yaklaşan kısmı, büyük bölümü atıkların taşınması için harcanmak üzere, atık bertaraf harcamalarına ayrılmaktadır. Özellikle kentlerin daha geniş alanlara yayılması ve uygun alanların azalması nedeniyle arazi bedellerinin giderek artmasına sebep olmaktadır.¹⁴⁸

Ülkemizde kişi başına günde yaklaşık 0,7-1,0 kg. oranında evsel atık üretildiği tahmin edilmektedir. Ancak, projelerde kullanılan katı atık miktar ve niteliğine ilişkin verilerin eksik ve hatalı oluşu, katı atıkların yönetiminde, özellikle de geri kazanım ve bertarafı konularında yanlış tercihlere ve uygulamalara yol açmaktadır. Katı atık yönetiminde ulusal düzeyde uygulamaya yönelik bir politika oluşturulamamıştır. Bu durum belediyelerin pahalı ve yanlış teknoloji seçimlerine neden olmaktadır.¹⁴⁹

Buna karşılık; bu işin masraflı oluşu, özellikle kentsel bölgelerde katı atıklardan kaynaklanan sorunları artırmıştır. Uygun koşullar altında biriktirilmeyen katı atıklar birçok hastalık taşıyıcı canlı organizma için uygun bir gelişme ortamı oluşturmaktadır. Ayrıca, bu maddelerin depolanmaları sırasında yangın ve patlama görülme olasılığı da hayli yüksektir. Kentsel kesimdeki bu tür bir kirlenme de yoksulları daha fazla tehdit etmektedir.¹⁵⁰

Sanayi artıklarının ve kanalizasyon sularının deniz, göl ve nehirlere karışması suların özelliklerini, kalitesini büyük ölçüde yok etmekte, suyun kalitesi, rengi ve

¹⁴⁷ **Çevre El Kitabı**, T.C Çevre Bakanlığı Yayınları, Ankara, 2003, s.48.

¹⁴⁸ **5 Haziran 2005 Dünya Çevre Günü Değerlendirme Raporu: 2. Binyılı 5 geçte Tükenen Dünya ve Türkiye**, TMMOB Çevre Mühendisleri Odası, Ankara, s.2.

¹⁴⁹ **Türkiye Çevre Atlası**, ss.405-406.

¹⁵⁰ **Sürdürülebilir Kalkınma Dünya Zirvesi Türkiye Ulusal Raporu (Taslak)**, s.89.

kokusunun değişiminin ise sulardaki canlı hayatını etkilediği görölmektedir. Bunun sonucu olarak da sularda yaşıyan canlıların türü ve sayısı her gün giderek azalmaktadır.¹⁵¹

Atıkların yok edilmesi, yukarıda da değinildiği gibi, küçük yerleşme yerleri dâhil, çok önemli bir sağlık sorunudur. Bu sorun yerleşme yerinin nüfusıyla orantılı olarak artmaktadır. Bir köyde atıkların yok edilmesi sorunu çözülebilirken; buna karşın 1–2 milyon dolayında nüfusu olan bir kentte çöplerin toplanması, kanalizasyon yapılması, kanalizasyon yapılamıyorsa vidanjörlerle septik çukurlarına boşaltılması, kanalizasyon tesisleri varsa lağım suyu tasfiye istasyonlarının kurulması ve işletilmesi kolay çözümlenemeyecek sorunlardandır.¹⁵²

Orman alanlarının yasadışı yollarla tarıma açılması ve özellikle Akdeniz ve Ege bölgelerinde kentleşme, turizm ve yazlık ev yapımı çerçevesinde kullanımı, toplam ağaç stokunun hızla azalmasına yol açmakta ve ormanla iç içe, ona muhtaç yaşıyan orman köylüleri üzerinde sosyal ve ekonomik baskı oluşturmaktadır.¹⁵³

Bununla birlikte kent çevresindeki doğal alanların yol ve binalarla kaplanması nedeniyle, kentsel hava sıcaklığı ortalama değerden 5 derece daha sıcak olabilmektedir. “Isı adası etkisi” olarak adlandırılan bu sürecin önlenmesi için, kentlerdeki yeşil alanların korunması ve daha da arttırılması gerekmektedir.¹⁵⁴

İnsanlar, temiz ve sağlıklı bir çevrede yaşama hakkının en doğal hakları olduğu bilinci ile doğal yaşamın ve doğal kaynakların insanlığın bugünkü ve gelecek kuşaklar için önemli olduğunu unutmamalıdır. Bu amaçlar doğrultusunda, teknik ve siyasal yönde halkın bilgilendirilmesi ile bireylerin karar alma süreçlerine katılımı sağlanarak, başta yerleşim alanlarında olmak üzere her alanda sürdürülebilirliğin ve çevre hakkının yaşama geçirilmesi sağlanabilecektir.¹⁵⁵

¹⁵¹ Özdemir, a.g.m., s.1.

¹⁵² Nusret Fişek, “Prof. Dr. Nusret Fişek’in Kitaplaşmamış Yazıları-II: Sağlık, Nüfus ve Çevre”, http://www.ttb.org.tr/n_fisek/kitap_2/17.html 23/02/2007

¹⁵³ Sürdürülebilir Kalkınma Dünya Zirvesi Türkiye Ulusal Raporu (Taslak), s.89.

¹⁵⁴ 5 Haziran 2005 Dünya Çevre Günü Değerlendirme Raporu..., s.3.

¹⁵⁵ Ayşe Ekmekçi Güven, “Habitat II, Geniş Tabanlı Katılım ve Sürdürülebilirliğin Sağlanmasında Yerellik Boyutu”, *Planlama Dergisi*, Sayı:13, 1995/3-4, s.31.

1.4.11 İstihdam Sorunu

Çağımızın sosyal ve ekonomik yapısının en temel sorunlarından birisini istihdam oluşturmaktadır. Ülkelerin kalkınmışlık düzeyleri istihdam oranlarına bağlı olarak değişmektedir. İşsizlik, günümüzde bütün ekonomiler için enflasyonla birlikte en çok mücadele edilen iktisadi problemlerdendir. Gelişmiş olan ülkelerin büyük çoğunluğu enflasyonla mücadelede büyük başarılar sağlamış olmalarına karşın işsizlik konusunda yeterli başarıyı sağlayamamışlardır. Gelişmekte olan ülkeler ise hem işsizlik hem de enflasyon olgusunu bir arada yaşamaktadırlar.¹⁵⁶

İstihdam ve kentsel işgücü üzerindeki etkileri; ekonomide teknolojik yenileme ve işgücü tasarrufu sağlayan makine kullanımından kaçınan emek yoğun bir üretim anlayışının varlığı durumunda göçmen nüfus ucuz emek olanağı ile istihdamı arttıran bir etkide bulunmaktadır. Göç eden grup içerisinde genç ve üretken nüfusun yer almasının olumlu katkıları olabilmektedir. Göçmenlerin belli niteliklere sahip olarak gelmesi kentsel ekonomi açısından bir kazanım sağlamaktadır. Ancak, bu olumluluk özellikle tam istihdama yakın işgücü piyasasının söz konusu olduğu kentsel sistemlerde geçerlilik taşımaktadır. Bunun dışında kalan örneklerde, işgücü piyasasının taraflarından olan işçi sınıfının, ekonomik ve örgütsel çıkarları açısından olumsuz, işverenler açısından olumlu etkiler yaratmaktadır. Kentlerde formel ve enformel işgücünün oluşmasına neden olurken; enformel işçiler kullanıma hazır bir işgücü potansiyeli yaratarak formel işgücünün pazarlık gücünü azaltmaktadır.¹⁵⁷

Son yıllarda gözlenen yüksek büyümenin beraberinde yeni iş imkânlarını istenildiği oranda artırmadığı ve işsizliğin giderek artmakta olduğu bir gerçektir. İşsizliğin kısa ve orta dönemde azaltılmasına dair geniş kapsamlı ve yapısal bir müdahalede bulunulmamaktadır ve özellikle gençler arasında oran daha da artmaktadır. Bu durumun, ileride küçülmesi beklenen tarım kesiminin emek fazlasının kentlere akmasıyla daha da vahim bir hale gelmesi endişesi de bulunmaktadır.¹⁵⁸

¹⁵⁶ Tuncay Güloğlu, “Türkiye’de Kayıtdışı İstihdam Gerçeğine Bir Bakış”, **International Programs Visiting Fellow Working Papers**, Cornell University, 2005, s.1.

<http://digitalcommons.ilr.cornell.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1008&context=intlvf> 20/12/2006

¹⁵⁷ Yenigül, **a.g.m.**, s.281.

¹⁵⁸ Fikret Adaman, Çağlar Keyder, “Türkiye’de Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma Üzerine Kuşbakışı Bir Değerlendirme”, **Türkiye’de Büyük Kentlerin Gecekondu ve Çöküntü Mahallelerinde Yaşanan Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma**, T.C Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, s.16.

http://ec.europa.eu/employment_social/social_inclusion/docs/2006/study_turkey_tr.pdf 15/03/2007

Türkiye`de Cumhuriyetin ilk yıllarında %3,5 olan kent nüfus artışı yıllar itibariyle hızla artmış günümüzde %41`lere ulaşmıştır. Türkiye`de toplam nüfusun yaklaşık 2/3`i kentlerde yaşamaktadır. Kırsaldan kentlere yapılan sürekli göç, işsizlerin ve gizli işsizlerin sayısını artırmıştır. Bu bağlamda kırsal yörelerden göç edenlerin kayıt dışı istihdam faaliyetleri için önemli bir işgücü kaynağı olmuşlardır. Hatta kayıtlı sektördeki sınırlı gelişmelere karşın, kayıt dışı istihdamda büyük ve hızlı bir gelişme yaşanmıştır.

Kentleşme ve göç olgusu ile kayıt dışı istihdam faaliyetlerinin önemli bir göstergesi de gecekondulaşmadır. Çünkü küçük esnaflık ve işportacılık gibi faaliyetler gecekondular bölgesinde rahatlıkla kendilerine çalışma imkânı ve pazarlar bulabilmektedir. Diğer taraftan kentlerde kayıt dışı sektörde istihdam edilenlerin önemli bir kısmı gecekondular bölgesinde ikamet etmektedirler.

Kentlerdeki açık ve gizli işsizlik olgusunun yüksek oluşu kayıt dışı istihdamı ortaya çıkışını hazırlayan ve gelişmesini sağlayan en önemli etkenlerden birisidir. Türkiye`deki kentleşme hareketini geliştirmiş ülkelerden farklı kılan budur. Batıda kentleşme, kalkınma ile birlikte yürümüştür. Oysa ülkemizde ekonomik büyüme hızı kentleşme hızından, birkaç yıl hariç, her zaman düşük olmuştur. Batıda kentlere göç eden genellikle iş olanakları bulabilmiş iken, ülkemizde köylerden göçenler içinde işsizlerin, gizli işsizlerin veya kayıt dışı sektörde çalışanların sayısının çok fazla olduğu görülmektedir. Diğer dikkat çekici bir nokta ise, kent ortamında genç işsizliğin yaygınlığıdır. Kayıt dışı istihdam, genç işsizler için, giriş çıkış kolaylığı sağlaması ve kayıtlı bir iş bulana kadar gelir elde edecekleri uygun bir sektör olması nedeniyle genç işgücü açısından kolaylıkla tercih edilmektedir.¹⁵⁹

1.4.12 Tabii Afetler Sorunu

Genel anlamda “afet” toplumsal yıkımlara yol açan, yaşanabilirliği tehlikeye düşüren olağanüstü büyük olaylardır. İnsan hayatının kaybına, nüfusun genel sağlığında zarara, kamusal ve özel malların yok olmasına, doğal çevrede önemli hasara neden olan, çoğu defa da aniden ve umulmadık bir şekilde meydana gelen olaylar afet olarak nitelendirilmektedir.¹⁶⁰

¹⁵⁹ Güloğlu, a.g.m., s.13.

¹⁶⁰ PAHO, “Mitigation of Disasters in Health Facilities” **General Issues**, Vol. I, Washington D.C, 1993, s.1.

Afetler kökenlerine göre beşeri afetler ve doğal afetler olmak üzere ikiye ayrılmaktadırlar.¹⁶¹ *Beşeri Afetler*; doğal olmayan, fakat insanlara ve çevreye büyük zararlar veren olaylardır. İnsanlar neden olduğu için bunlar *beşeri afetler* olarak nitelendirilirler. Örneğin orman yangınlarının bir kısmı, meskûn mahallerde görülen yangınlar, hava kirliliği, su kirliliği, toprak erozyonu ve salgın hastalıklar gibi olaylar beşeri afetlere örnektir. *Doğal afetler* ise; oluşumları tabiat olaylarına dayanan afetlerdir. Ancak bu tür afetlerin bazısında insan etkisi bulunabilmektedir. Hatta olayın meydana gelmesinde tetik rolü oynayan etken insan olabilmektedir. Ancak olayı hazırlayan faktörler ve olayın hazırlanışı, oradaki doğal özelliklere dayanmaktadır.¹⁶²

Ayrıca doğal afetler, beklenmedik bir şekilde ortaya çıkmakla birlikte tahmin edilemez nitelikte değildirler. Çünkü her afet olmadan önce çeşitli ipuçları göstermektedir. Bu açıdan değerlendirildiğinde; kalitesiz ve sağlıksız yapılaşma, fay hatları ve bataklıklar üzerinde yoğun konut yapımı, bilgiye ulaşmadaki zorluklar, ortak çözümlerin üretilebilmesinde katılımcı pratiklerin eksikliği, politik çıkarlar, rant kollama ve yozlaşma ve bütün bunlara ek olarak alabildiğine zengin olma hırsı, bunun nasıl elde edildiğinin öneminin kalmaması ve bu eğilimin kalite ve ahlaki kurallara yansımaları sonucunda oluşan ikili ahlak düzeni de doğa olaylarının nasıl afete dönüştürüldüğü noktasında önemli insan kaynaklı göstergelerdir.¹⁶³

Doğal afetlere maruz kalanların %90'ını geliştirmekte olan ülkelerin insanları oluşturmaktadır. Bu ülkelerde yoksulluk ve aşırı nüfus yoğunluğu, insanları tehlikeli yerlerde, örneğin sele maruz kalabilecek dere yataklarında ya da deprem bölgelerinde yaşamaya zorlamaktadır. Çünkü güvenli olmayan yapılar tehlikeyi daha da büyütmektedir. Doğal afetlerdeki can kaybının ve maddi zararların bu kadar yüksek olması, bu riskli bölgelerde yaşamaktan kaynaklanmaktadır. Diğer taraftan uygun olmayan kalkınma ve çevre politikaları, sorunu daha da arttırmaktadır. Diğer taraftan nüfus ve yoksulluktan kaynaklanan baskıların artarak devam edeceği de varsayılmaktadır. Bu nedenle gerekli önlemlerin alınmaması halinde doğal afetlerin sıklık ve şiddetlerinde bir yükselme eğilimi olacağı belirtilmektedir. Ancak her şeyden önce yapılması gereken, afetlerin etkisini

¹⁶¹ Afetler ortaya çıkış biçimlerine göre sinsi ve sürekli olanlar (hava kirliliği, kuraklık, kıtlık, savaşlar vb) ve aniden ortaya çıkanlar (deprem, sel, çığ, heyelan, volkanik patlamalar, yangınlar vb.) olarak da sınıflandırılmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bakınız: Hikmet Yavaş, "Türkiye'de Doğal Afetlerin Merkez-Yerel İlişkiler Açısından Yönetim Sorunları", **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt:7, Sayı:3, 2005, ss.282-283.

¹⁶² **Vikipedi Özgür Ansiklopedi**, <http://tr.wikipedia.org/wiki/Afet> 28/03/2007

¹⁶³ Adapazarı Sanayi ve Ticaret Odası, **Adapazarı'nda Deprem ve Sonrası**, 2. bs., Adapazarı, 2000, s.96.

arttıran tüm faktörleri ortadan kaldırmaktır. Kalkınma, toprak kullanımı ve yerleşim politikaları, bilimsel ve teknik gereklilikler çerçevesinde oluşturulmalıdır. Ayrıca doğal afetler konusunda temel mevzuat düzenlemeleri yapmak da gerekmektedir; ancak bu tek başına yeterli değildir. En iyi düzenlemeler bile, uygulanabilir olmadığı sürece işe yaramamaktadır.¹⁶⁴

Ülkemizde meydana gelen afetlerin %61'ini depremler, %15'ini heyelanlar, %14'ünü sel baskınları, %5'ini kaya düşmeleri, %1'ini de çığ, fırtına gibi meteorolojik kaynaklı afetler oluşturmaktadır. Depremler, ülkemizde meydana gelen afetler içerisinde en büyük yeri tutmaktadır.¹⁶⁵

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlattırılan ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren, Türkiye'nin deprem bölgelerini gösteren harita incelendiğinde, ülkemizin %96'sının farklı oranlarda deprem tehlikesine sahip bölgeler içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bu geniş deprem kuşağının %66'sı da aktif fay hatları ile kaplıdır. Bir başka deyişle; aralarında nüfusu bir milyon üzerinde olan 11 büyük kentimiz de dâhil olmak üzere, ülke nüfusunun %70'inin ve büyük sanayi tesislerinin %75'inin kurulmuş bulunduğu bu bölgelerde, her an büyük bir deprem meydana gelmesi olasılığı yüksektir. Depremin yol açtığı zararlar, yıllık toplam millî gelirin %0,7 kayıp yaratmakta, bu da kalkınma hızını yaklaşık bir puan geriye çekmektedir.¹⁶⁶

Göçler nedeniyle kentsel mekânlara gelen insanların bataklıklar, fay hatları, dolgu alanları gibi yerlerde yaptıkları evler başta olmak üzere kaçak yapılaşma, doğanın tahrip edilmesi ve kentsel yoksulluk, birlikte doğal afetlerde riskli alanları oluşturmaktadır. Şehirlerdeki her türlü altyapı eksiklikleriyle bu risk giderek artmaktadır.¹⁶⁷ Özellikle imar planlarına ülkemizde toplumsal itaatsizlik nedeniyle uyulmaması, yapı izin ve denetleme yetkilerinde kaynak yetersizliği, araç ve gereç yoksunluğu, örgütsel etkisizlik, partizanlık, rüşvet vb. nedenlerle gereği gibi kullanılamaması sonucunda kaçak yapıların sayısı gün geçtikçe artmıştır. Bunlara imara aykırı eklentiler, gecekondu adı verilen ve başkasının

¹⁶⁴ Yavaş, **Türkiye'de Doğal Afetlerin Merkez-Yerel İlişkiler Açısından Yönetim Sorunları**, ss.284-285.

¹⁶⁵ Muharrem Es, Özlem Akın, "Kentsel Gelişmede Depremin Etkileri ve Zararların Azaltılmasında Toplum Bilincinin Önemi:Kocaeli Örneği", **Planlamada Yeni Politika Ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29.Kolokyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005, s.358.

¹⁶⁶ Türkiye Büyük Millet Meclisi (10/66, 67, 68, 69, 70) Esas Numaralı 23.12.1999, Meclis Araştırması Komisyonu Raporu, Sayı: A.01.1.GEÇ.10/66,67,68,69,70-93.

¹⁶⁷ Mehmet Soğanacı, **Çevrenin Korunması Temel İnsan Haklarının Korunmasıdır**, <http://www.tmmob.org.tr/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=693> 20/03/2007

arazisini gasp ederek yapılan kaçak barınaklar da eklendiğinde yıkılması gereken yapıların sayısı her yıl binlerce artış kaydetmektedir. Yasaların gereği gibi uygulanması halinde bu “oldubitti” yapıların yıkılması zorunlu görülmektedir. Ancak yıkımlar çoğunlukla direnişle karşılaştığı ve zaman zaman da kaçak yapıların bağışlanması (imar afları) neredeyse değişmez bir kural haline geldiği için, bu tür yerleşim alanları, doğal afetler açısından potansiyel riskli alanlar konumuna gelmişlerdir.¹⁶⁸

Yoksulluk ve geri kalmışlık da afet türlerindedir. Bölgeler arası dengesizlikler ve kırdan kentlere doğru gerçekleşen yoğun göçler önemli bir sorun alanını oluşturmaktadır. Dolayısıyla kentlere yığılmaların ve yapılaşmaların doğal afetlere maruz bölgelerde plansız bir şekilde gerçekleşmesi riskli alanlar meydana getirmektedir. İnsanların serbest iradeleri ile değil, yoksulluğun zorunlu bir sonucu çerçevesinde tehlikeli bölgelerde yaşadıkları bilinen bir gerçektir. Bu amaçla özellikle yoksulluğu ve bölgesel dengesizlikleri giderici makro politikaların yanında, yerel koşullar göz önünde bulundurularak kırdaki yerinde kalkındırma politikalarının da hayata geçirilmesi gerekmektedir.¹⁶⁹

1.4.13 Enerji Sorunu

Konut ve konutu tamamlayan çevresi güvenli, sağlıklı, konforlu, kullanışlı ve bakımlı olduğu kadar doğal ortamı bozmayan bir şekilde dizayn edilmelidir. Dünyamızda milyarlarca yıl boyunca oluşan fosil yakıt rezervleri; endüstri devriminin sonucu olarak özellikle 19.yy.'ın ikinci yarısından itibaren insanlık tarihi boyunca tüketilmediği kadar aşırı tüketilmeye başlanmıştır. Bu tüketim hem çevre kirliliğine hem de fosil yakıtların yanması sonucu atmosfere salınan karbondioksit ve diğer gazların sera etkisi yaratması sonucu dünya ikliminin değişmeye başlamasına neden olmuştur. Bu soruna çözüm doğalgaz, kömür ve petrol gibi fosil yakıtlardan uzaklaşarak yenilenebilir enerji kaynaklarına yönelmektir.¹⁷⁰

Bunlar güneş enerjisi, jeotermal enerji, organik atıklardan elde edilecek biyomas kökenli enerji üretimi, rüzgâr enerjisi, dalga enerjisi, okyanuslarda ise sıcaklık farkından elde edilen enerji, hidrojen enerjisi, çevreye olumsuz etkileri kontrollü üretilmesi gereken nükleer enerji gibi kaynaklardır. Bunlardan güneş enerjisinin ısıtmada kullanılmasının

¹⁶⁸ Keleş, a.g.e., s.325.

¹⁶⁹ Yavaş, “Türkiye’de Doğal Afetlerin Merkez-Yerel İlişkiler Açısından Yönetim Sorunları”, s.296.

¹⁷⁰ Binalarda Isı Yalıtımı İle Güneş Kontrolünün Önemi, **Dizayn Konstrüksiyon Dergisi**, Eylül 2006, s.1 http://www.trakyacam.com.tr/TrakyaCam/tr/pdf/makale/makale_18.pdf - 01/02/2007

doğrudan yapı tasarımı, eleman ve malzeme seçimi ile ilgili olan çeşitli sistemlerle üretilen pasif ısıtma bu konunun yapı ile ilgili önemli bir alternatifidir. Doğrudan ısıtma, taşınım sistemi, ısı depolama, sera düzeni ve tavan sisteminden yararlanma en basit çözümlerdir.¹⁷¹

İçinde yaşam faaliyetlerimizi sürdürdüğümüz konutlar, endüstri ve ulaşımdan sonra enerji tüketiminin en büyük oranda gerçekleştiği alanlardır. Konutlarda tüketilen enerji; arazinin yapısı, iklimsel özellikleri, rakım ve yöne göre değişmektedir. Soğuk bölgelerdeki en büyük enerji tüketimi ısınma amacıyla yapılmaktadır. Isınma için kullanılan fosil yakıtlar, yanma sonucu çıkardığı zehirli duman gazları ile küresel ısınmayı arttırırken aynı zamanda beraberinde çevre kirliliğini de getirmektedir. Ülkemizde ısınma için kullandığımız mevcut enerji kaynakları bugün için ihtiyacımızın küçük bir bölümünü karşılamaya yeterken; nüfus artışı ve yoğun kentleşme ile önümüzdeki yıllarda tükenecektir.

Sıcak bölgelerde ise soğutma için kullanılan elektrik ihtiyacı ısı yalıtımı yapılmaması dolayısıyla enerji kayıplarının kontrol edilmediği konutlarda büyük bedellere çıkmakta, ülke ekonomisi içerisinde büyük oranda elektrik enerjisinin israf edilmesine sebep olmaktadır. Ayrıca enerji tüketiminde yapılan hesaplarda, kalori başına soğutma için harcanan enerji bedelinin ısıtmaya göre daha yüksek olduğu bilinmektedir.¹⁷² Gerek müteahhitler gerekse ev alan kişiler genellikle bu olayı göz ardı etmekte, işin sadece estetik yanına ağırlık vermektedirler. Durum böyle olunca özellikle inşaat sırasında uygun olmayan yapı malzemeleri seçimi ve yapılmayan basit uygulamalar ile binaların ömürleri boyunca; hem ev sahiplerine hem de daha fazla enerji tüketimi ile çevre üzerine olan olumsuz katkı artarak devam etmektedir.¹⁷³

1970'lerdeki enerji krizi her sektörde olduğu gibi yapı sektörünü de etkisi altına almıştır. Isı kaybını minimuma indirmek için pencere alanları ve duvar ısı geçirgenlik değerlerinin denetimi yapı ölçeğinde yetersiz kalmaktadır. Maksimum güneşten yararlanma ve izolasyon uygulamaları bu konuda verimliliği daha da arttırarak enerji tasarrufu ve çevre için olumlu etkiler sağlamaktadır. Yapıda iklimsel konfor ve enerjiden optimum yararlanma binanın konum şeklinden mekânların bina içindeki

¹⁷¹ Nilüfer Akıncıtürk, "Ekonomik Ölçekte Yapı Elemanları Ve Malzeme Olgusunun Sürdürülebilir Kentleşmeye Yansıması", **BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi**, Sayı: 1(1), 1999, s.121.

¹⁷² M.Ali Aşkadar, "Isı Yalıtımı ve Konutlarda Enerji Verimliliği", **Isı, Su, Ses ve Yangın Yalıtımcıları Derneği Yayınları**, s.54. <http://izoder.org.tr/pdfadmin/files/1129278006.pdf> 18/03/2007

¹⁷³ Alpin Kemal Dağsöz, Korhan Işikel, Kemal Gani Bayraktar; "Yapılarda Sıcak Etkisinin Getirdiği Problemlerin Isı Yalıtımı ile Çözümü ve Enerji Tasarrufu", **IV.Ulusal Tesisat Mühendisliği Kongresi ve Sergisi Bildirileri**, s.329., <http://www.teskon.mmo.org.tr/bildiri/1999-23.pdf> 20/12/2006

organizasyonundan boyutlandırma ve biçim faktöründen eleman ve detaya varan ilişkiler bütünü ile sağlanabilmektedir. Enerji ve çevre bilinçli bir tasarımda bina kabuğu çok önemli olmaktadır. Bir mekânın çevresi ile yaptığı ısı, ses, nem, su, hava ile ilgili alışverişler yapı kabuğu ve onu oluşturan katmanların özellikleri doğrultusunda geçirgen olmaktadır. Negatif etkileri en aza indirecek yapım sistemi ile yapı üretilmelidir. Bu şekilde mimarinin araç olarak kullanılması ile sürdürülebilir bir geleceğe çevreyle ilgili konut yaklaşımı ile adım atılmalıdır.¹⁷⁴

Enerji tüketiminin büyük bir bölümünü ithalat yoluyla karşılayan bir ülke olarak, özellikle konut sektöründe enerjiiyi verimli kullanma, yapı tasarlama ve oluşturmada ele alınacak konudur. Isı kaybını, detay, malzemeler ve bazı görsel fedakârlıklarla ısıtma ve soğutma bazında minimize ederek, suni aydınlatmaya daha az gereksinim duyulacak mekânlar yaratarak, ısı tutucu geleneksel malzemenin yanı sıra çağın gelişmiş katkılı ürünlerinden yararlanarak, elektrik donanımını rasyonel çözebilecek sistemler önererek işe başlanmalıdır. Yapı öğelerinde, elemanların gerekli ısı yalıtımını sağlayacak şekilde detaylandırarak uygulaması, mimara düşen görevlerden birisidir. Döşeme, duvar ve çatıdan olabilecek ısı kayıplarına karşı, çeşitli malzemelerden oluşturulacak katmanlarla gereken önlemler alınmalıdır. Bu şekilde ısınma için kullanılması gerekli enerji kaynaklarının gereksiz ve kullanım sonucu oluşacak çevre için olumsuz etkiler azaltılmış olacaktır.

Eğitimin her kademesinde, uzun vadede tüketicinin de yalıtım ve enerji kullanımında tasarrufun önemi konusunda bilinçlendirilmesi gerekmektedir. Halkın bilgilendirilmesinde en önemli neden; özellikle konut sektörünün enerji tüketim payının sanayi, ulaştırma ve tarımın çok önünde yer almasıdır. Ülkelerin enerji tüketimi arttığı oranda enerjiiyi verimli kullanma ve tasarruf düşüncesi de gelişmektedir. Konutta mikro ölçekte tek ev konuttan, makro ölçekte toplu konutlar ve ülke çapında girişimlerle, güneş enerjisinin olumlu etkilerinden de yararlanarak ısı kaybının olduğu elemanlarda ve detaylarda uygun tasarım ve malzeme seçimi yaparak yalıtım uygulanmalı, gerekli denetimler uzmanlarca her aşamada programlı bir şekilde yapılmalıdır.¹⁷⁵

¹⁷⁴ Akıncıtürk, “Ekomimari Ölçekte Yapı Elemanları...”, ss.119-120.

¹⁷⁵ Nilüfer Akıncıtürk, “Konutlarda Isı Kaybını Yalıtımla Azaltılmasının Enerji Tüketimindeki Olumlu Katkılarının İncelenmesi”, **Enerji Bakanlığı Sempozyumu Bildirileri (7-9 Ocak)**, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 1997, s.1.<http://www20.uludag.edu.tr/~ulucam/kent1.html> 08/09/2006

1.4.14 Ulaşım Sorunu

Hayatımızda önemli yer kaplayan ulaşım araçları, çevre kirliliği yaratan ve çevre kalitesini bozan en önemli kaynaklardan biri olarak ortaya çıkmaktadır. İmalatı sırasında çıkan sanayi artıkları, kullanımı aşamasında ürettiği zehirli gazlar, hareket ettirilmesi aşamasında işgal ettiği mekânlar tüm bu olumsuz ortamı hazırlamaktadır.

Kent merkezlerinde özellikle duran, park etmiş ve hareket halindeki araçlar ile yayaların hareketi imkânsız hale gelmekte; kent merkezleri bu keşmekeşi yaşarken, kentlerin konut alanlarında da yapılan planlamalar ve uygulamalar ile taşıt ağırlıklı bir ulaşım sistemine öncelik verilmektedir. Özellikle komşuluk ünitesi büyüklüğündeki mahallelerde yaya ulaşılabilirliğinin daha ön planda olmasına rağmen çözümleri taşıta yönelik yapılmaktadır.¹⁷⁶

Araç trafiğinin önlenemeyen artışı, günümüzde sokakların doğal yapısını ve kullanımını etkileyen önemli bir ikilem yaratmıştır. Motorize trafiğin ön plana alınmasıyla yayalar, yaya kaldırımlarına mecbur bırakılmış; araçlar özellikle kent merkezlerinde, yaya kaldırımları ve yolları da kaplayarak açık otoparklara dönüşmüşlerdir.¹⁷⁷

Milyonlarla ifade edilen kent içi araç sayısına, süreç içinde yol altyapısının yeterli olmaması durumunda, otomobile bağımlı kentlerle uluslararası düzeyde kentsel yaşam kalitesi ve standartlarına ulaşmak, dünya kentleriyle rekabet etmek mümkün gözükmemektedir.¹⁷⁸ Kentsel gelişmelerin toplu taşıma sistemleri ile bütünleştirilememesi özel araç kullanımını da artırırken trafik kazalarının sebep olduğu can ve mal kaybının boyutları göz önüne alınarak, kent içinde güvenlik konusunda etkili, yaygın, sürekli ve yoğunlaştırılmış bir eğitim programı uygulanmasına ihtiyaç bulunmaktadır.¹⁷⁹

Kent içine dönük yetki, sorumluluk, örgütlenme, finansman ve mevzuatla ilgili sorunlar büyüyerek devam etmekte olup, ulusal standartlar ve politikalar yeterince belirlenememiş;¹⁸⁰ ulusal düzeyde belirlenen politikaların da uygulamalara yansıtılmasında herhangi bir denetleyici ve zorlayıcı yaptırım gücünün bulunmaması ulaşım probleminin

¹⁷⁶ Nilgün Görür, “Konut Alanlarında Yaya Ağırlıklı Trafik Düzenlemeleri: Hollanda Örneği-Woonerf”, **Planlama Dergisi**, Sayı:6, 89/2-3-4, s.58.

¹⁷⁷ Sedef Başaran ve diğerleri, “Yüksel Yaya Bölgesi”, **Planlama Dergisi**, Sayı:6, 89/2-3-4, s.62.

¹⁷⁸ Gönül Tankut, “Ulaşım ve Kentler”, **Bilim ve Teknik Dergisi Eki**, Aralık 2002, s.14.

¹⁷⁹ **Türkiye Çevre Atlası**, ss.406-407.

¹⁸⁰ **A.g.e.**, 406-407

giderek artmasına sebep olmuştur. Bu eksiklik kentsel düzeydeki planlamayı olumsuz yönde etkilemekte, planların hangi teknik çalışmalarla ortaya konacağı, hangi standartlara ve kriterlere bağlı kalınacağı, ne ölçekte ve nitelikte planlar hazırlanacağını tanımsız yapmaktadır. Yöntemleri ve aşamaları bilinmeyen bu planların hangi birimler tarafından hazırlanacağı, uygulanacağı ve denetleneceğinin tam netlik kazanmaması, kent içiyle ilgili merkezi ve yerel düzeyde yol gösterici amaçlar, hedefler politikalar dizisinin belirlenmemesi sebebiyle kent ve ülke kaynakları verimsiz veya önceliği olmayan projelere yönlendirilmekte ve çarpık kentleşmeyi körüklemektedir.¹⁸¹

1.4.15 Konutlarda Kalite Sorunu

Konuttan beklentiler bir toplumda toplum kesimlerinin gelir ve kültür düzeylerine göre çok değişik boyutlarda ortaya çıkabilmektedir. Bu boyutlar genel olarak iki temel grupta toplanabilir. Bunlardan ilki ve en önemlisi barınma sorununa çözüm getirmek ile ilgili olup konut açığının giderilmesini amaçlamaktadır. Diğer boyut ise, kullanıcının tercih ettiği veya talep ettiği sosyo-kültürel bir ortamda ve bu kültürel ortama uygun nitelikte konut talebine yöneliktir. Bu ikinci boyut konut ve çevresine değişen kültürel özellikler çerçevesinde nitelik-kalite kavramını getirmektedir. Bu tür talepler toplumların yaygınlıkları ve etkinlikleri ölçüsünde orta üst düzey gelir-kültür gruplarınca yaratılmaktadır. Kentlerin biçimlenmesinde ve diğer yapı türü ve niteliklerinin belirlenmesinde bu yöndeki gelişim yönlendirici bir rol de üstlenmektedir. Ancak nitelik ve kalite kavramları kültürel özellikler çerçevesinde nesnel olduğu kadar subjektif faktörleri de içermektedir. Nesnel faktörler şüphesiz hedeflenen nitelik çerçevesinde belirlenebilmektedir. Bu faktörler aynı zamanda bina ve çevresinin performans ölçütleri ile ilgilidir. Subjektif faktörler ise; çevre peyzaj düzeni, bina görsel ifadesi, konut birimlerinde yer alan oda, banyo sayısı ve mekânlarda kullanılan malzemelerin lüks olma düzeyi ile ilişkilendirilmiş görülmektedir.¹⁸²

Konut, her zaman güvenli ve koruyucu bir çevrenin sembolü olmuştur. Burası, dışarıdaki olumsuzluklara ve sert iklim koşullarına karşı bireyleri koruyan, sağlıklı büyüme için rahatlık, gizlilik ve güvenliği sağlayan bir yerdir. Konuttaki yangın, yapısal çökme,

¹⁸¹ Serpil Sabancılar, Kevser Kantar Üstündağ, “Türkiye’de Kentsel Ulaşım İlişkin Sorunlar”, **Planlama Dergisi**, Ankara, Sayı:8, Haziran 1991, s.42.

¹⁸² Ziya Utkutug, “Konutta Kalite Kavramı ve Yapı Hasarları”, **Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi**, Cilt:21, No:2, 2006, ss.205-211.

rutubet, yetersiz sanitasyon¹⁸³, soğuk, kazalar ve elektrik şoku gibi en temel ve en kötü tehlikeleri ortadan kaldırmak için yıllardan beri çok büyük çabalar harcanmaktadır. Günümüzde gelişmiş ülkelerdeki konutların çoğu geleneksel olarak güvenli ve çok yüksek standartlarda inşa edilmektedir. Bununla birlikte gelişmekte olan ülkelerde iyi düzeyde konut yapımını başarmak için çaba harcanmaktadır. Aynı zamanda yeni sorunlar, insan sağlığı ve çevresi için beklenmedik ve büyük tehlikeler ortaya çıkmaktadır.¹⁸⁴

İnşaat sektöründe, şantiyede yapılan işlerin, olabildiğince atölye ve fabrikalara kaydırılması ile şantiye imalatlarında makine yoğunluğunun artması şeklinde özetlenebilecek teknoloji ile gelişme son dönemlerde yeni boyutlar kazanmıştır. Mekanik, elektrik sistemlerde gelişmeler mikro elektronik sistemlerin binalarda kullanılmaya başlanması insanlar için daha güvenli, daha sağlıklı, daha konforlu konutlar yapılmasını, çevrenin daha az kirletilmesini mümkün kılmaktadır. Teknoloji geliştikçe yapım hızlanmakta, kalite güvencesi artmaktadır. Kalite ve teknoloji bağlamında teknolojinin bir araç olduğu unutulmamalıdır. Bu bağlamda amaç en gelişmiş teknolojiyi kullanmaktan öte en gelişmiş yerleşim ve yapı çevresini gerçekleştirmek olmalıdır. Teknoloji seçiminde bu yaklaşım egemen olmalı, projenin temel nitelikleri ile uyumlu yapı teknikleri kullanılmalıdır.¹⁸⁵

Binaların tekdüzeliği, çevreyle uyumsuz ve yanlış malzeme seçimleri, yöresel mimari anlayışın göz ardı edilmesi, mevcut parselasyonların neden olduğu mekân parçalanması, yüksek yoğunluktaki yapılaşmalar, konutların yatayda yayılım göstermesi nedeniyle çok fazla arazi tüketmesi gibi faktörler görsel kirlilik oluşturmaktadır. Bir bölgenin imajının nasıl oluşturulacağı veya mimari karakterinin korunması hesaba katılmamaktadır.¹⁸⁶

Kaliteli yapı inşaatının en çok engelleyen en önemli şey imar aflarıdır. Yalnızca mimari ve şehircilik açısından kötü yapılar affedilmemekte, can güvenliği kuşkulu yapılar kullanılabilir olarak kabul edilmekte ve insan hayatının riski yükselmektedir. Kural

¹⁸³ Sağlık koruma, halk sağlığını koruma tedbirleri; sağlık teşkilâtı; hıfzıssıhha, sıhhi şartları geliştirme gibi anlamlara gelmektedir. Ayrıntılı bilgi için bakınız: <http://www.biyografi.info/kelime/sanitasyon> 09/05/2007

¹⁸⁴ Arpacı, Ersoy, **a.g.m.**, s.3.

¹⁸⁵ Akıncıtürk, “**Ekonomimari Ölçekte Yapı Elemanları...**”,s.126.

¹⁸⁶ Çiğdem Kılıçaslan, “İkinci Konutların Deniz Kıyılarına Etkisi”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi**, Seri:A, Sayı:1, 2006, s.153.

koymanın anlamı kalmamaktadır. Kurallara uymayarak suç işleyenler yalnızca serbest kalmayıp maddi olarak ödüllendirilmektedir.¹⁸⁷

1.4.16 Arazi ve Arsa Sorunu

Ülkemizde kentleşme, özellikle 1950`li yılların başından itibaren köyden kente göç olgusu ile birlikte hız kazanmış, günümüzde de halâ güncelliğini korumaktadır. Özellikle çekim odakları olarak bilinen sanayi kentlerine yönelen bu göç sürecinde, yerel yönetimler, temelde bütçe yetersizlikleri nedeniyle yeterli arsa arzını ve altyapı yatırımlarını sağlayamamışlardır. Bu durum, bilhassa büyük kentlerde, hızlı bir gecekondulaşma sürecini de beraberinde getirmiştir

Arazi, insan faaliyetlerinin temel mekânı olduğundan, gerek bireysel gerekse toplumsal hayatta önemli bir yere sahiptir. Ayrıca arazi, fertler için bir zenginlik kaynağı olduğu gibi, ülkeler için de önemli bir finansal değer, hatta toplumları güçlendiren sosyal ve politik olgunun önemli bir parçasıdır. Ancak, birey ve toplumların hayatında bu derece önemli bir yere sahip olan “arazi”, aynı zamanda tüketilebilir, sonlu bir kaynaktır. Bu nedenle, arazinin sürdürülebilir yönetimine ihtiyaç vardır. Sürdürülebilir bir arazi yönetimi, ancak uzun vadeli düşünülerek geliştirilmiş, sağlıklı bir arazi politikasının varlığıyla mümkün olabilecektir.¹⁸⁸

Şehirlerimizin alt ve üst yapısı ile hızla çarpık kentleştiği, devlete ait taşınmazların bir kısmının verimsiz kullanıldığı, bir kısmının da işgale uğradığı ülkemizde kötü kentleşmenin en önemli nedenlerinden biri arazi geliştirme geleneğinin yerleşmemiş olmasıdır.¹⁸⁹ Kentsel gelişme yönü ve dinamikleri ile arazi kullanımını ve arsa üretimine zemin oluşturan makro planlar ve çevre düzeni planlarının kamu kurumları arasında koordinasyon sağlanamadığı için yapılamamakta ya da uygulanamamakta olması, onaylı planların her gün çeşitli taleplerle delinmesi,¹⁹⁰ belediyelerin imar hususundaki

¹⁸⁷ Arpacı, Ersoy, **a.g.m.**, s.2.

¹⁸⁸ Tahsin Yomralıoğlu, Mehmet Çete, “Türkiye İçin Sürdürülebilir Bir Arazi Politikası İhtiyacı”, **10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 28 Mart-1 Nisan 2005, Ankara, s.1. <http://www.jeodezi.ktu.edu.tr/tahsin/yayinlar/B32.pdf> 16/09/2006

¹⁸⁹ Kamil Eren, “Arazi Geliştirme Altyapılı Arsa Üretimi, Mevcut Uygulamalar ve Beklentiler”, **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s.337.

¹⁹⁰ Mehmet Aksoy, “Arazi Geliştirme Altyapılı Arsa Üretimi, Mevcut Uygulamalar ve Beklentiler”, **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s.345.

yetersizlikleri ve popülist yaklaşımları da buna eklenince büyük köy görünümündeki kentler ortaya çıkmıştır.¹⁹¹

Ülkemizin işlemeye elverişli tarım toprakları olan I, II, III ve IV. sınıf arazilerine bakıldığında, bu alanlar üzerine, arazi kullanım kabiliyet sınıfları dikkate alınmadan kamu ve özel sektör yatırımları yapıldığı ve bir daha elde edilmesi mümkün olmayan bu toprakların, imar planı uygulamaları ile amacı dışında kullanıldığı görülmektedir. Tarımda işlemeye elverişli olmayan fakat işlenen toplam 5,1 milyon hektar alan her yıl erozyonla aşınmakta, kaybolmakta ve verimini yitirmektedir. Buna karşılık işlemeli tarıma uygun olup çayır, otlak, çalılık-fundalık olarak duran 5 milyon hektar alan ise, işlemeli tarımın dışında tutularak, ekonomik olmayan şekilde kullanılmaktadır.

Diğer taraftan, plansız arazi kullanımının yol açtığı deprem, toprak kayması, sel gibi tabii olayların neden olduğu can ve mal kaybının yanında, daha önce kaynak harcanarak yapılan yatırımlar da boşa gitmiş olmaktadır. DSİ tarafından sulamaya açılmış arazilerin daha sonra sanayi ve yerleşim alanlarına dönüştürülmesi bunun örneklerindedir.¹⁹²

Türkiye %80 dağlık bölgelerden oluşmaktadır. Türkiye'nin bugün için tarıma elverişli topraklarının oranı, Türkiye yüzölçümüne göre %18'dir. Bunun yanına, ormanları, doğal alanlarımızı ve turizm alanlarımızı da eklersek bu oran, 777 bin kilometre kare içerisinde ancak, %22'lik bir oran oluşturmaktadır. Tüm bu rakamlar diğer politikalara bağlı olarak arazi kullanımının önemi belirtmesine rağmen bugüne kadar Türkiye'de tam bir arazi politikasının oluşturulamamış olması sonucunda;¹⁹³ kentler; her bir ucundan çekiştirilen, nereye gittiği belli olmayan parçalı ve keyfi yapılaşmanın sorunlarını yaşamaktadır. Çeşitli yerlerde yapılaşma talepleri mevzi planlarla çözülmekte, arsa mafyasının ucuza satın aldığı alanlar birden bire değer kazanmakta, fahiş fiyatlarla satılmakta üst gelir grubuna lüks konutlar yapılmaktadır.

¹⁹¹ Eren, a.g.m., s.337

¹⁹² Devlet Planlama Teşkilatı, VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi ve Uzaktan Algılama Sistemleri (Arazi ve Arsa Politikaları, Arazi Toplulaştırması, Arazi Kullanımı) Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT Yayın No:2554, Ankara, 2001, ss.163-164. <http://www.ekutup.dpt.gov.tr/harita/oik570.pdf> 07/07/2006

¹⁹³ İsmet Vildan Alptekin, "Kentsel Dönüşüm ve Gecekondu Dönüşüm Sürecinde Yeni Arayışlar ve Dünya Süreci", **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s.197

Bu alanlara altyapı götürmek ise kamuya düşmektedir. İstem ve yapılaşmanın ardından yeni planların ve revizyonların yapılmasının ise, bu alanlardan çıkar sağlayıcıların dışında kimseye bir faydası dokunmamaktadır.¹⁹⁴

Arsa spekülâtorlerinin tatlı kâr peşinde koşmaları, arsa fiyatlarının baş döndürücü bir hızla yükselmesine yol açmaktadır. Konut yapacak ucuz bir arsa bulamayan insanlar da, ya kamu arazisine ya da özel şahısların arazisine evini yapmaktadırlar. Yapılan araştırmalar kamu toprağı üzerine yapılan gecekonduların toplam içinde yaklaşık %70`lik bir paya sahip olduğunu göstermektedir. Buradan çıkan sonuç ise, devletin toprağını korumada özel kişilere oranla hassas davranmadığıdır. Burada siyasal kaygılar rol oynamakta, gecekondular halkından oy kapma uğruna böyle bir düzensizliğe göz yumulmaktadır. Seçim dönemlerinde gecekondular yapımındaki artışlar bu göz yummayı doğrular niteliktedir.¹⁹⁵

Arsanın konut ve yerleşme giderleri içindeki payı çok yüksek orandadır: Bu süreçte gerek kâr olması, gerekse spekülasyon nedeniyle arsanın konut ve yerleşme giderleri içindeki payının yüksek (ortalama %35-40 dolayında) olduğunu, konutla ve kentsel gelişmeyle ilgili herkes çok iyi bilmektedir. Arsanın toplam konut maliyeti içindeki payının azaltılmasıyla, daha ucuza konut üretimi, bu da dar gelirli insanların yasal yollardan konut sahibi olabilecekleri anlamına gelmektedir.

Yanlış toplu konut politikaları yanında arsa sorunu, bir yandan nüfus artışının, kentleşmenin yarattığı toprak isteminin artması, öte yandan, kamunun aldığı imar kararları ve hareketleri sonucunda sahibinin emeği geçmeden arsa değerinin çok yükselmesi, rantların arsaya elinde bulunduranın tekelinde kalması, daha doğrusu kamuya geri verilmemesi, hızla büyüyen kentlerimizde, kıyılarımızda arsa mafyasının örgütlenmesine yol açmıştır.¹⁹⁶

Ülke topraklarının arazi kullanım kabiliyet sınıflarına göre makro düzeyde yeniden planlanması ve arazi üzerindeki faaliyetlerin bu planlamalara uygun olarak gerçekleştirilmesinin sağlanması kaçınılmazdır. Bir ülkenin kalkınmasında gerek sosyal, gerekse ekonomik öneme sahip olan arazi politikaları, benimsenen ilkelere uygun olarak

¹⁹⁴ Aksoy, a.g.m., s.345.

¹⁹⁵ Muharrem Es, Hamza Ateş, "Kent Yönetimi, Kentleşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri" **Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi**, Sayı:48, İstanbul, 2004, s.221.

¹⁹⁶ Aksoy, a.g.m., s.345.

düzenlenen yasalar aracılığıyla uygulamaya aktarılmaktadır. Bu nedenle, mevcut arazi yasalarının yapısı, arazi politikalarının etkinliğinin ortaya koyulmasındaki bir diğer önemli göstergedir. Bu bağlamda, ülkemizdeki arazi idare sistemini düzenleyen yasalar değerlendirilmiş ve bunun sonucunda, arazi idare yasalarımızla ilgili başlıca şu sorunlar tespit edilmiştir:¹⁹⁷

- Ülkemizdeki arazi idare yasalarının en dikkat çekici özelliği, çok parçalı bir yapıya sahip olmalarıdır. Herhangi bir yasada bir değişiklik yapılmak istendiğinde, bu değişiklik yeni bir yasanın çıkarılması şeklinde gerçekleştirilmektedir. Bu da, tam anlamıyla bir yasa karmaşasını ortaya çıkarmaktadır.

- Arazi idaresiyle ilgili yasaların önemli bir bölümü, gelişen ve değişen ülke ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikten oldukça uzaktır.

- Bazı arazi idare faaliyetleri, birden fazla mevzuat ile düzenlenmiştir. Bu durum, uygulamada karmaşa ve adaletsizliklere yol açmaktadır. Örneğin; arazi toplulaştırması çalışmaları, 1979 yılında çıkarılan “Arazi Toplulaştırma Tüzüğü” ve 1984 yılında yayımlanan “3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu” olmak üzere, farklı içeriğe sahip iki mevzuatla yürütülmektedir.

- Çıkarılan af nitelikli yasalar, mevcut yasaların etkinliğine zarar verdiği gibi, bazı toplum kesimlerinin de daha sonraları için beklentiye girmelerine sebep olmaktadır. Dolayısıyla bu durum yeni olumsuzlukların tetikleyicisi olmaktadır. Mevzuatımızda bu türden birçok yasa bulunmaktadır.

- Mevzuatımızda, arazi idaresini düzenlemek ve bu alanda yaşanan bazı olumsuzlukları çözmek amacıyla çıkarılmış birçok düzenleme bulunmaktadır. Ancak, halen bu sorunlar çözümlenebilmiş değildir. Örneğin; mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekonduların yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirlerin düzenlendiği 1966 yılında çıkarılan “775 sayılı Gecekondular Kanunu”, yukarıda “kentleşme” başlığı altında ifade edilen gecekondulaşma sorununun çözümünü sağlayamamıştır.

- Yasalarımızda, ne anlama geldiği veya kapsamının ne olduğu açıkça belirtilmeyen bazı ifadelerin bulunması, farklı yorumlamalara kapı araladığından, geri dönüşü mümkün olmayan sorunlara yol açabilmektedir. Örneğin “kamu yararı” ifadesi bunlardan biridir. Bu ifadenin olması gerektiği manada yorumlanmaması sonucu, bugün kıyılarımız ve ormanlarımız gibi çok önemli değerlerimiz tahrip edilmektedir.

¹⁹⁷ Yomralıoğlu, Çete, a.g.m., s.4.

- Arazi idare yasalarımızda uygulamaya yansıtılmamış hükümler de bulunmaktadır. Örneğin; 2004 yılında çıkarılan “5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu” ve 1981 yılında çıkarılan “2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu” ile düzenlenen, “gayrimenkul sahiplerinden yol, su, kanalizasyon gibi altyapı yatırımları harcamalarına katılma payı alınması” ile, 1966 yılında çıkarılan “775 sayılı Gecekondu Kanunu” nun 16. maddesiyle belediyelere verilen “belediye sınırları içerisindeki gecekonduların 6 ay içinde tespit edilmesi” görevi, uygulamaya aktarılamayan bu türden hükümlere örnek oluşturmaktadır.

- Bazı yasalarla, bazı kurumlara, altyapısı oluşturulmamış görevler verilebilmektedir. Bu durumda, bu görev yerine getirilmeye çalışılırken harcanan maliyet ve emeğin boşa gitme riski yüksek olmaktadır. 2004 yılında çıkarılan “5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu” nun 7. maddesinde büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyelerine verilen “coğrafi ve kent bilgi sistemlerini kurmak” görevi de bu türden bir hükümdür.

- Arazi idaresiyle ilgili hazırlanmış birçok yasada, o yasayla getirilen hükümlere uyulmadığında uygulanacak cezai müeyyideler bulunmaktadır. Ancak, yaptırım parasal değer belirtilerek düzenlenen hükümlerin önemli bir kısmı zaman içinde güncellenmediğinden, günümüz itibarıyla anlamını yitirmiş hükümler olarak yasalarımızda yer almaktadır.

1.4.17 Konut Finansmanı Sorunu

Tüm ülkelerde kültürel değişimler ve daha yüksek gelir seviyesine ulaşmanın sonucu yaşam standartlarının yükselmesi, konuta ilişkin bireysel taleplerde önemli bir artışa sebep olmuştur. Nitekim yaşlı nüfusun artışı, bölünen aileler, evlenmemiş insan sayısındaki artış sonucunda daha küçük hane halkı yönünde gelişmeler, son yıllarda konut talebinde önemli ölçüde artışa neden olurken; ülkelerdeki gelişme düzeyi, uygulanan politik rejim ve sermaye piyasalarının yapısı gibi faktörlere bağlı olarak konut finansman yöntemleri de çeşitli özellikler göstermektedir.

Türkiye`de İkinci Dünya Savaşı yıllarına kadar ulusal düzeyde sistemli bir konut politikası izlenmemiş, 1950`li yıllarla birlikte hızlı kentleşmeye bağlı olarak ağırlaşan

konut sorununu ve yaşanan finansman problemlerini çözmek amacıyla çeşitli konut politikaları izlenmiş ve yeni kurumlar oluşturulmaya başlanmıştır.¹⁹⁸

Türkiye`de uygulanan konut finansman sistemlerinin başında halkın kendi imkân ve kaynakları ile doğrudan konut edinmesi ya da özellikle gecekondü bölgelerinde, plan değişiklikleri ile artırılan imar rantlarından yararlanılarak arsalarını kat karşılığında yap-satçı denilen organize olmamış, bilgi deneyim ve sorumluluğu olmayan kişilere vererek konut sahibi olması yöntemi yer almaktadır. Toplam konut stokunun %89`u bu yolla edinilirken; mevcut stokun ancak %11`i kurumsal finans yöntemleri ile elde edilmiştir. 1940`lı yıllardan bu yana kurumsal finans kuruluşları olarak: Şimdi kaldırılmış olan Türkiye Emlak ve Kredi Bankası, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, bankalar, Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK), Bağ-Kur gibi sosyal güvenlik kurumları, kooperatif birlikleri ve konut kooperatifleri ve yerel yönetimler gösterilebilir.¹⁹⁹

Gelişmekte olan bir ülke konumunda bulunan Türkiye`de konut finansmanı kurumsal anlamda tam olarak yerleşmediği ve atılması gereken adımlar ekonomik sebepler nedeniyle zamanında atılmadığı için ülkemizde konut sektörü birçok ülkenin gerisinde kalmıştır. Türkiye`de yıllardan beri süregelen istikrarsız bir ekonomi, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları nedeniyle uzun vadeli borçlanmanın mümkün olmaması sebebiyle ortad gelirli kesim konut almak için kendi tasarruf ve imkânlarını zorlamak durumunda kalmıştır.²⁰⁰

Türkiye`de uygulanan konut finansman sektörünün yapısı gelecek bölümde geniş olarak ele alınacaktır.

¹⁹⁸ VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, s.58.

¹⁹⁹ Oktay Ergünay, “Türkiye`de Yapı Üretiminde Çağdaş Sigorta ve Finans Sistemleri”, http://www.prota.com.tr/prota_muhendislik/images/yayin_makaleler/cagdas_sigorta_finans_sistemleri.pdf 20/06/2007

²⁰⁰ Murat Gökşin Berberoğlu, Suat Teker, “Konut Finansmanı Ve Türkiye`ye Uygun Bir Model Önerisi”, İTÜ Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt:2, Sayı:1, Aralık 2005, s.60.

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT SORUNUN ÇÖZÜMÜ

2.1 KONUT SORUNU

Ülkemizde 1950'lerle birlikte etkilerini daha derinden göstermeye başlayan ve sosyo-ekonomik bir sorun olan konut sorunu, tam olarak tanımlanamadığı için, alınan önlemler de konuyu tam çözümlenmeye yeterli gelmemiştir. Değişen bir toplumda konut sorununun, toplumun farklı kesimlerince farklı olarak algılanması nedeniyle konut sorununu çözmek için hangi öznel ve nesnel sınırlamalar altında ne tür yeni kurumsal düzenlemelere gidilerek, ne tür bir yapı içinde, hangi teknolojiler kullanılarak ve hangi konut sunum modelinde çözüm arandığı belirlenmelidir.²⁰¹

Önceki bölümde ülke şartlarında çözüm aranan sorunun nitelikleri ortaya konarak, o dönemde önerilen konut politikalarına değinilmiştir. Kimi zaman uygulamaya konulan para politikalarıyla konut sektörü cansızlığa itilmiş; kimi zaman da yapılan hukuki düzenlemelerle konut sektörünün canlandırılması sağlanmaya çalışılmıştır. Bununla birlikte; mevcut konut politikaları çerçevesinde getirilen imar afları, konut inşaatına yapılacak yatırımlara vergi muafiyeti sağlanması, uygulamaya koyulan toplu konut yasaları ve kanunu bu sorunların çözümüne getirilmiş olan tedbirlerdendir.

Getirilen çözümlerin hiçbirinin tam bir çözüm sağlayamamış olması ve sağlıklı kentleşmenin hızla devam etmesi, bu soruna her dönemde farklı çözüm önerilerinin uygulanmasına zemin hazırlamıştır. Kimi zaman üst gelir grupları için lüks konut yapımı teşvik edilmiştir. Böylece bu grup yeni lüks konutlarına taşınınca boşalmış büyük bir konut stoku ortaya çıkacağı düşünülmüşse de umulan sonuca ulaşamamıştır. Bir diğer çözüm olarak gecekonduları meşrulaştırmak sloganıyla tapu verilmesi biçiminde olmuştur. Bu meşrulaştırma çabaları ise kentlere göçün büyük bir tempoda gerçekleşmesi nedeniyle yetersiz kalmıştır. Buna rağmen siyasi iktidarlarca uygulanan bir sempati politikası olarak birçok defalar bu sağlıklı yerleşmeler teşvik edilmiştir.²⁰²

Ülkemizin etkin bir koruma politikası benimseyip uygulayamaması, özellikle tarihi yapı stokunun yoğun olduğu şehir merkezleri gibi alanların yapılar zarar veren

²⁰¹ Tekeli, **Türkiye`de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi**, ss.10-11.

²⁰² Ultav, Sahil, **a.g.m.**, s.249.

kullanımlara bırakılmasına, ya da tamamen boşaltılarak köhnemeye terk edilmesine neden olmuştur. Böylelikle, şehir içlerinde köhne şehir parçaları oluşmuştur. Bu konuda yerel yönetimler ve merkezi yönetimler kadar, üzerine büyük görevler düşen özel sektör, ülkemizde, büyük ölçüde ekonomik nedenlerle ve bir ölçüde de teşvik gereksinmesi nedeni ile şehir içlerine, çöküntü bölgelerine yatırım yapmaya yönelmemektedir. Bu durum, köhneme süreçlerine hız kazandırmaktadır. Yaşadıkları konut alanını çeşitli gerekçelerle terk eden nüfus grubunun yerine, daha düşük bir gelir grubu yerleşmektedir ve genellikle daha düşük bir sosyal sınıfa ait bir nüfus grubunun yerleşmesi olarak açıklanan süzülme süreci sonunda yapılarda bir el değiştirme zinciri baş göstermektedir. Bu el değiştirme süreci, köhneme ve bozulmaların temel nedenlerindedir.²⁰³

1999 tarihli Marmara Depremine kadar yenileme, dönüşüm, yeniden yapılanma ve gelişme gibi kavramları göz ardı eden yönetimlerin, bu kavramların önemlerini fark etmeleri deprem sonrası döneme denk düşmektedir. Deprem öncesinde, öncelikli alanlardan başlanmak üzere, etaplar halinde sağlıksız yapı alanlarının sağlıklılaştırılması, gerekli olanların tümüyle yıkılarak yeniden üretilmesi ülkemiz için aciliyet taşıyan bir yaklaşımdır. I. derece deprem kuşağı içinde yer alan ülkemizde deprem sonrası yapılanma şartlarının, farklı bir anlayış içinde ele alınarak tasarlanması, şehir yenileme uygulaması ile terk edilen alanların yeniden canlandırılması ve yeniden oluşumun ilkelerinin doğru bir şekilde saptanması; eski halinde çoğu kaçak olarak yapılanmış bu alanların sağlıklı ve yaşam kalitesi yükseltilmiş alanlara dönüşmesinde önemli bir rol oynayacaktır.

Toplu konut veya yeni yerleşme alanları olarak ifade edilen bu çözüme kadar, çoğunlukla kent içlerindeki boş alanlardaki yapılaşmalar ya da mevcut kentsel yoğunluklardaki artışlar ile barınma gereksiniminin karşılanacağı düşünülmüştü. Fakat yeni kentsel yerleşim alanlarının yerleşime açılmasıyla bu alanlarda barınma gereksiniminin karşılanması daha uygun bulunmaya başlanmıştır. Kent içlerindeki küçük parsellerde proje üzerinden satılan katlarla oluşturulan ve küçük sermayelerle gerçekleştirilen düzenli konut üretiminin konut sektörünün %90'ına varan bir orandayken, bu yeni yerleşim alanları projeleriyle birlikte bu oran büyük ölçüde aşağılara çekilmiştir.²⁰⁴

²⁰³ Pelin Pınar Özden, Ayşe Sema Kubat, “Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler” **İTÜ Mimarlık Planlama Tasarım Dergisi**, Cilt:2, Sayı:1, Mart 2003, s.81.

²⁰⁴ Ultav, Sahil, **a.g.m.**, s. 249.

Bu bölümde şehirciliğin tarihsel gelişimine değinilerek, konut sorununa çözüm olarak öngörülen kentsel dönüşümün başlangıcı ve modern şehirciliğe geçiş sürecine değinilecektir. Ardından konut sorununun çözümünde karşılaşılan sorunlara çözüm önerileri getirilmeye çalışılacaktır.

2.2 ŞEHİRCİLİĞİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Kentler; toplumların ve bireylerin bir arada buldukları ve sosyalleştikleri, her türlü sosyal ve kültürel sınıftan farklı etnik bir buluşma alanı rolü üstlenen mekânlardandır.²⁰⁵ Bu yerleşme yerleri tarihin değişik dönemlerinde farklı sosyal ekonomik işlevler üstlendiklerinden kent kavramı tarihin her döneminde farklı bir içeriğe sahip olabilen dinamik bir özellik taşımaktadır. İlk dönemlerde uygarlık kavramı bu içeriğin belirlenmesinde etken olurken,²⁰⁶ farklı bölgelerde kullanılan kent terimleri uygarlıkla ilgili terimlerden türetilmiştir.²⁰⁷

Tarihsel gelişim içinde kentin kavramsal değişimi devam etmiş, geçmişte cite, polis, Medine, kent gibi birbirine yakın anlamlarda kullanılan kavramlar yerine bugün bourg, ville, city, urban kelimeleri almıştır. Sosyo-ekonomik gelişmelere bağlı olarak kent kavramının içeriği de değişmiş bugün kent kavramının tanımlanmasında istihdam yapısı, ekonomik faaliyet, nüfus yoğunluğu gibi pek çok kriter kullanılmaya başlanmıştır.²⁰⁸

Yirminci yüzyılın en önemli sosyo-ekonomik olgularından biri olan kentler, tarih boyunca çeşitli kültür ve uygarlıkların doğduğu, geliştiği ve yayıldığı merkezler olmuşlardır. Bu bağlamda da uygarlık tarihine ana hatları ile kentlerin tarihi olarak bakılabilmektedir. Nitekim tarih içinde kentlerin yok olması ile birlikte o kentlere özgü kültür ve medeniyetlerin de yok olduğu görülmektedir.²⁰⁹

Tarihsel süreç içerisinde insanoğlunun geçirdiği aşamalar incelendiği zaman ilk insan topluluklarının barındıkları yerlerin kaya sığınakları olduğu görülmektedir. Geçimlerini toplayıcılıkla sağladıkları için bereketli bir avlanma alanı buldukları zaman kolaylıkla oraya göç edebilen insanoğlu, belli bir mekân veya konutla yaşam alanlarını

²⁰⁵ Ebru Erdönmez, Altan Akı, "Açık Kamusal Kent Mekânlarının Toplum İlişkilerindeki Etkileri", **TYÜ Mimarlık Fakültesi e-Dergisi**, Cilt:1, Sayı:1, 2005, s.1.

²⁰⁶ Hasan Ertürk, **Kent Ekonomisi**, Ekin Kitabevi, Bursa, 1997, s.42.

²⁰⁷ Metin Ertan, **Nasıl Bir Yerel Yönetim**, Anahtar Kitapları, İstanbul, 1999, ss.30-31.

²⁰⁸ A.Kadir Topal, "Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye'de Kent Neresidir?", **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt:6, Sayı:1, 2004, s.277.

²⁰⁹ Ertürk, **a.g.e.**, s.35

sınırlandırmamıştır.²¹⁰ Avcılığın yerini hayvancılık, toplayıcılığın yerini tarım veya rençperliğin aldığı bir sonraki dönem; insanoğlunun üretim ekonomisine geçtiğini gösterirken bu yerleşik hayata geçildiğinin de bir göstergesidir.²¹¹ Küçük köy yerleşmeleri artık tükettiklerinden daha çoğunu üretmeye başlamasıyla, besin gereksinimine ihtiyaç duymamaları köy ve şehirlerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur.²¹²

İnsanlık tarihinde kendisini gösteren bu ilk yerleşme örnekleri ilk defa Yakın Doğu'da Mezopotamya, Peru ve Çin'de Sarı Nehir havzalarında yiyecek üreten toplumlarda ortaya çıkmıştır. Bu değişikliğin farklı bölgelerde ortaya çıkmasının sebebi elverişli kültür, ekonomik ve çevre şartlarının uygunluğudur. M.Ö. 5000 ile 3000 yılları arasında Mezopotamya'daki ilk şehirleşmeyi; tekerlekli taşıma araçları, karasaban, nehir kayıkları, sulama kanalları ve madenleri işleme sanatının gelişmesi, toplumdaki ekonomik, sosyal ve fiziki değişiklikleri meydana getirerek oluşturmuştur. Tarım üretimindeki artış, taşımacılık ve ulaşımın gelişmesiyle birlikte ürünlerin değişik bölgelerde depolanması, dağıtımı ve değişimi için yeni birimler gerekli olmuştur.²¹³

Batıdaki kentlerin gelişmesi ise, eski Yunan kentlerinin ortaya çıkışı ile olmuştur. Atina, Korint, Isparta, Siraku gibi eski Yunan kentleri, Yunan kültür ve uygarlığının gelişmesinde en önemli rolü oynamışlardır. Bu kentler uygarlığın gelişmesinde bir yandan askeri ve ticari birer merkez işlevi görürken, diğer yandan siyasi ve idari birimler olarak işlev görmüşlerdir.²¹⁴

Antik çağda; Mısır, Mezopotamya, Yunanistan ve Ege Adaları'nda gelişen uygarlıkların kentlerinin belli bir plana göre düzenlenmiş olduklarını gösteren kanıtlara rastlanmaktadır. Milet, Efes, Heraklia, Priene ve Bergama bunlardan bazılarıdır. Gordon Childe, Mısır, Mezopotamya ve İndus Vadisi'nde, M.Ö.3000 yılında ortaya çıkan toplumsal değişiklikler "kentsel devrim" olarak adlandırılmaktadır. Kentsel devrim ile insanlar, illiklikten (devletsiz toplumdan) uygarlığa (devletli topluma) geçmişlerdir. Devletler, temellerini yarattığı kentler üzerinde kurmuşlardır.²¹⁵

²¹⁰ **Anadolu Uygarlıkları Ansiklopedisi**, Görsel Yayınları, 1982, s.12.

²¹¹ **A.g.e.**, s.165.

²¹² Rüstem Erkan, **Kentleşme ve Sosyal Değişme**, Bilimadamı Yayınları, 2002, s.31.

²¹³ Eyüp G. İsbir, **Şehirleşme Meseleleri**, Ocak Yayınları, 1986, s.8.

²¹⁴ Ertürk, **a.g.e.**, ss.35-36.

²¹⁵ Kıvılcım Akkoyunlu, "Planlama ve Katılım", **Planlama Dergisi**, Sayı:8, Eylül-Aralık 1990, s.15.

Roma İmparatorluğu döneminde Roma kentinin önem kazanmasının yanı sıra, Avrupa'nın birçok yerinde önemli kent merkezleri oluşmuştur. Roma İmparatorluğu'nun yıkılması ile birlikte V.yy.'dan X.yy.'a değin Batı kentleri için olumsuz koşulların egemen olduğu bir dönem başlamıştır. Bu dönemde kentlerdeki nüfus azalmış, kentlerin ticaret işlevleri yok olmuş ve böylece kentlerdeki yaşam düzeyinin kalitesi azalmıştır. Bu duruma; Roma İmparatorluğu'nun yıkılması ile birlikte, kuzey ve doğudan gelen kabilelerin akınları ile kentlerin yakılıp yıkılması ve yağma edilmesi yol açmıştır.²¹⁶

Ortaçağın ilk dönemlerinde kentlerin zayıflaması feodal toplumun yapısından kaynaklanmaktadır. Antik sitelerin çözümlenmesiyle oluşan feodal toplum aşamasında, yaşam kırlara çekilmiş, toplumun yaşama biçimi güçlü ve mülk sahibi olan senyörlerin yaşadığı korunaklı şatolar içinde işgücünün toprağa bağlı olmasıyla sürmüştür.²¹⁷

Ortaçağda İslam ve Hıristiyan kültürünün etkisinde kalan toplumlardaki şehirleşme şekli incelendiği zaman, şehirlerin ibadet yerleri çevresinde ve genellikle dışa doğru genişleyen bir gelişme gösterdikleri görülmektedir. Özellikle İslam kültürünün benimsendiği şehirlerde, binaların toprak duvarlarla çevrili bahçeler içerisinde yapıldığı ve bahçe duvarları arasındaki yolların ince kan damarlarını hatırlatan dar geçitlerle çevrili olduğu görülmektedir. Bu çağın şehirleşme özelliklerinden bir tanesi olan, şehir etrafını çevreleyen "surlar", ilerleyen savaş teknikleri karşısında eski önemini kaybetmiştir.²¹⁸

Batı kentlerinde yeniden canlanma XI.yy.'ın başlarında ve Akdeniz kıyılarındaki kentlerde olmuştur. Haçlı seferleri ile birlikte doğu ve batı arasındaki ilişkilerin artması sonucu ticaret yeniden canlanmıştır. Böylece elverişli konumda bulunan Venedik, Floransa ve Cenova gibi İtalyan kentleri gelişme göstermişlerdir. Benzer bir gelişme Rusya'da da olmuştur. Baltık Denizi'nden Karadeniz'e uzanan ticaret yolu üzerindeki kentler (Novgorod, Moskova gibi kentler) birer ticaret merkezi olarak gelişme göstermiştir. Ayrıca Avrupa'nın kuzey-batı sahillerindeki kentler de orta çağın sonlarına doğru hızlı bir gelişme göstermiştir. Kent yaşamındaki bu gelişmeler savaşlar nedeniyle, çeşitli engellerle karşılaşmasına rağmen XVI., XVII. ve XVIII.yy.'larda da devam etmiştir.²¹⁹

²¹⁶ Ertürk, a.g.e., s.36.

²¹⁷ Erkan, a.g.e., s.41.

²¹⁸ İşbir, a.g.e., s.17.

²¹⁹ Ertürk, a.g.e., s.36.

Rönesans Dönemi'nde görülen ideal kent planları ise, Rönesans'ın kent planlamasına katkısı olarak görülmektedir. Bu dönemde, kentin bütünü ya da parçalarını tasarlayanların çoğu asker–mühendis olup, dönemin ideolojisi kent merkezinden rahatça anlaşılabilir. Ortaçağ kentlerinin organik gelişiminin yerini alan geometrik Rönesans ile başlayan gelişimini Barok Dönemi ile sürdürürken; XVII.yy.'ın ikinci yarısını izleyen Barok şehirciliği Rönesans döneminin özerkten dışa doğru uzayan geniş caddeleri yerine, rejimin mutlakıyetçi yapısına uygun olarak sarayı özerk olarak alan bir biçimde gelişmesine yol açmıştır. Böylece, Yeniçağ'a girerken Avrupa'nın önemli kentleri, Ortaçağdan daha çok kentin görünümüne önem veren, simetri ve geometrik biçim düşüncesine dayanan yeşil alanları bol bir yapıyı örnek olarak almaktaydılar.²²⁰

İnsanlık tarihinin geçirdiği en önemli aşamalardan birisi olan endüstri devrimiyle birlikte çağdaş sanayi devrimi tekniğinin gelişmesi büyük ve toplumsal değişimlere yol açmıştır. Sanayi devrimi ve şehirlerin cazip yerleşim birimleri haline gelmesi köylerden ve diğer yerleşim merkezlerinden bu şehirlere doğru olağanüstü göçlerin oluşmasına sebep olmuştur.²²¹

1765 yılında James Watt tarafından bulunan buharlı makinelerin kullanımı, endüstrileşme sürecini başlatmıştır. 1830'dan sonra yoğunlaşan demiryolları geçtikleri yerleri yeni endüstri bölgelerine dönüştürürlerken; endüstriyel eylemlerin belirli yerlerde toplanması sonucu hızla gelişen yeni kentler kurulmuştur. Bunun sonucunda ise bu kentlere doğru yoğun bir nüfus akımı yaşanmıştır. Diğer yandan, tarımda makinelerin kullanılması, verimin artması ve bu alanda giderek daha az iş gücüne gereksinim duyulması, kırsal alandan kentlere doğru yaşanan hızlı ve yoğun göçün bir diğer nedeni olmuştur. Kırsal alandan kentsel alana doğru yönelen yoğun nüfus akımı, buna hazırlıksız olan kentlerin düzensiz ve olumsuz bir şekilde gelişmesine yol açmıştır. Kentlerde oluşan kötü yaşam koşullarına karşı bazı çalışmalar yapılması gerekliliği şehir planlama olgusunun önemini arttırmış ve 1830–1850 yılları arasında “modern şehircilik” doğmuştur. Bu dönemde kent genelinin olumsuz görünümünün yanında fabrikalarda çalışan işçilerin barındığı sağlıksız konutlar da eleştiri konusu olmuşlardır. Fabrika, demiryolu ve bakımsız kentler endüstri kentinin üç temel unsuru haline gelirken; kentlerdeki olumsuzlukları gidermeye yönelik olarak XIX.yy'ın sonlarında Ebenezer Howard'ın Bahçe Şehir,

²²⁰ Akkoyunlu, a.g.m, s.16

²²¹ Abdülkadir Dursunoğlu, “**Dünya Nereye Gidiyor?**
http://bilgiyonetimi.org/cm/pages/mkl_gos.php?nt=560 25/03/2007

XX.yy.'ın başlarında da Tony Garnier'in Endüstri Kenti yaklaşımları ortaya çıkmıştır. Hızla artan kentsel nüfusun barınma sorunu, apartman tipinde işçi konutları inşa ederek çözülmeye çalışılırken; bu yapılar ilk toplu konutların da öncüsüdür.²²²

XIX.yy.'da toplum yaşamındaki ekonomik ve toplumsal değişiklikler sanayi devriminin bir sonucudur. Buna bağlı olarak; kırsal nüfusun kent merkezine akın etmesi, kentlerde çalışan işçilerin barınma ve sağlık sorunlarını da beraberinde getirecektir. Mumford'a göre, endüstri kentinin üç temel unsurunu fabrika, demiryolu ve bakımsız konut oluşturur. XIX.yy. sonlarında kent planlamasının bilimsel bir disiplin haline gelmesi toplumsal gelişmelerin bir sonucudur. XIX.yy. sonları, Endüstri kentini eleştirecek yeni bir kent ve konutla birlikte yeni bir toplumu da yaratmak isteyen Fransa'da Fourier, Cabet; İngiltere'de Owen, William, Moris gibi düşünürlerin ortaya koyduğu şehircilik Françoise Choay tarafından "pre-urbanisme" olarak adlandırılmıştır. 1926'da Le Corbusier'in Pessac'da tasarladığı işçi sitesinde yaşayanların, zamanla bu modern mimarlık örneğini isteklerine göre değiştirmeleri, LeCorbusier'in "Her zaman haklı olan mimar değil hayattır." sözüyle ifade ettiği gibi, tasarlayıcı ile kullanıcı arasındaki uçurumu göstermiştir. XIX.yy.'ın, endüstri kentini eleştirenler arasında bulunan Marx ve Engels, geleceğin kentlerini önceden tasarlanmış bir örneğe göre oluşturmaya çalışan ütopyistlerin şehircilik anlayışına karşı çıkanlar arasındaydılar. Marx ve Engels, endüstri kentini toplumsal mücadelelerin hedefine ulaştığında, ilk büyük işbölümü olan kent-kır ayrımını yok ederek, son bulacak olan merkez olarak görmüşlerdir. Bu dönemde, çoğunluğu mimar olan uzmanların tekeline giren şehirciliğin, pratik yönden zayıfladığı söylenebilmektedir.²²³

Bu dönemin temelleri; Aydınlanma ve Rönesans dönemine dayanmaktadır. Rasyonel düşüncenin gelişmesi, dini pratik ile toplumsal vicdan, dini yaşam ile sivil yaşam arasındaki bağların zayıflamasına ve dini otoritenin sivil yaşam üzerindeki etkilerinin azalmasına yol açmıştır. Batı uygarlığında din dışı (laik) bir toplum yaratılmasının mimarlık alanına etkisi ise mimarlığın üretim alanının dini yapılar inşa etmeden uzaklaşmasına ve bu alana yeni yapı türlerinin dâhil edilmesine sebep olmuştur. Bunlar, barınma sorununu çözecek yeni konut tiplerinin yanı sıra, topluluklara kamusal hizmet

²²² Gaye Birol, "Modern Mimarlığın Ortaya Çıkışı Ve Gelişimi", s.2.

<http://w3.balikesir.edu.tr/~birol/modernizm.pdf> 18/12/2006

²²³ Akkoyunlu, a.g.m., s.16.

sunabilecek borsa, adliye, mahkeme salonu, müze, sanat galerisi, büyük mağaza gibi yapı tipleridir.²²⁴

2.2.1 Anadolu`da Şehirciliğin Tarihsel Gelişimi

Anadolu bu günkü yerleşim alanları içinde ilk kuruluş tarihleri M.Ö. 6800–5700 yılına kadar giden şehir ve yerleşim merkezlerine sahip olup, bunlardan Çatalhöyük ilk kent yerleşmesinin gerçekleştiği yer olarak kabul edilmektedir.²²⁵ Türklerin Anadolu`ya girmelerinden önce meydana getirdikleri milletlerin yerleşme sistemleri incelendiği zaman son derecede ileri ve gelişmiş şehirlerde yaşadıkları; batıya doğru göçleri ve özellikle Anadolu`yu fethetmelerinden sonra buralardaki yerleşme alanlarının gelişmesini de etkileri altına aldıkları bilinmektedir. Anadolu`daki şehirler belirli yönlendirici prensipler olmadığı için organik olarak gelişme göstermiş ve bu da bir geometrik şekillenmenin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu şehirlerin planlamasında göze çarpan, şehir merkezinin ortasında yer alan Cuma Camisi ile ona bağlı devamlı pazar yerinden oluşan iki yapı olup, şehirde surlar içinde yapıların varlığı dikkati çekmektedir.

Anadolu`daki küçük Türk Şehirleri ticari, idari, dini, kültürel ve sağlık hizmetleri gibi çeşitli faaliyetlerin merkezinde olmuşlardır. Anadolu`da özellikle XIII.yy`da hızlanan şehirleşme sonucunda ortaya çıkan şehirler farklı büyüklükte de olsalar geniş sokaklar, kalabalık çarşılar, cami, mescit, medrese, tekke ve sarayları, bulunan düzenli bir bütünün parçaları görünümündedirler.²²⁶ XIV., XV. ve XVI.yy.`da Osmanlı İmparatorluğu`nun kuruluş ve yükseliş dönemlerine paralel olarak, yeni mahalleler kurulması yoluyla hızla genişleyen şehir mekânları XVII.yy`ın başında ulaştığı sınırları XIX.yy.`ın sonuna kadar korumuştur. XIX.yy.`ın sonunda ise Anadolu`daki şehirlerin mekânsal yapısındaki gelişme daha çok demiryolu, ticaret merkezi kurulması, idari merkez ve askeri kışla şeklindedir.²²⁷ Bu dönemden sonra Türk şehirleri batılılaşma sürecine girmiş, bu süreç şehirlerin mekânlarındaki üslubun farklılaşmasında ve yeni malzeme ve tekniklerin kullanılmasında kendini göstermiştir. Ancak bu değişim en çok Osmanlı Devleti`nin başkenti olan

²²⁴ Birol, a.g.m., s.2.

²²⁵ Eski Çağlarda Türkiye Ve Çevresi,

http://www.aysebulut.com/ogretmen_ogrenci/lise_1_tarih_ders_notlari.asp 22/03/2007

²²⁶ İşbir, a.g.e., ss.34-35.

²²⁷ Erkan, a.g.e., s.81.

İstanbul`da hissedilmiş, Anadolu şehirlerinde şehir mekânlarının belirgin bir değişim göstermediği görülmüştür.²²⁸

Tüm dünya da büyük değişimlerin yaşandığı XX.yy.`da Türkiye, önceki dönemlere hiç benzemeyen farklı gelişmelere sahne olmuştur. Modernleşmenin temel özelliklerinden olan sürekli gelişim ve gelenekten kopuş, konut ve yerleşme düzeninde de kendini göstermiş, barınma biçimlerini belirleyen konular ekonomik, politik ve toplumsal gelişmeler olmuştur. 1920–1945 yılları arasındaki dönemde yeni yerleşme ve konut biçimlerinin özelliği Orta Anadolu kentlerine geçmiş, İstanbul`un modern yerleşme şekilleri Anadolu`da adacıklar halinde görünmeye başlanmıştır. Apartmanlar yaygınlaşırken, yeni bir konut tipi olan lojman ve kooperatif şeklinde konut üretim örnekleri de görülmeye başlanmıştır.

1945–1980 dönemi kırsal alanlardan kentlere büyük bir göç başlamış, kentlerde biriken nüfusun konut gereksinimi için apartmanlar yapılmaya başlanmıştır. Yeni konut talebini karşılayan çözümlerden biri olan yapsatçı üretimi 1954 yılında serbest bırakılan kat mülkiyetiyle birlikte yaygınlaşmış, kentler otuz yıl boyunca şantiye görünümünden kurtulamamıştır. Yine artan kentleşmeyle birlikte yaygınlaşan gecekondular ülkenin en büyük problemlerinden birisi olmuştur. 1980 yılından günümüze kadar gelen dönem, sonuçları tam olarak kestirilemeyen bir süreçtir. Kentsel konutların büyük bir kısmını oluşturan yapsatçı ve gecekondular üretimi, nüfusun giderek arttığı ve yoğunlaştığı bölgelerde artan talebi karşılayamaz hale gelmiştir. Bu durum gerek devletin gerekse özel sektörün büyük çapta toplu konut projelerini gündeme getirmiş, kiralık konut yerine insanların konut sahibi olmalarına ağırlık verilmiştir. XX.yy.`ın bu ilk dönemlerinde Anadolu; yeşil alanları azalan, su havzaları küçülen, kıyıları kirlenen, kalabalık kentlerin sağlıklı şartlarda yaşadığı bir ülke olmuştur. Kentleri yeniden yaşanılacak yerleşimler haline getirecek projelere ihtiyaç bulunmaktadır.²²⁹

2.3 KONUT ÜRETİMİNDE ETKİN OLAN KURULUŞLAR

Anayasa ve uluslararası bildirimlerle güvence altına alınan konut gereksinimi, tarihin her döneminde devlet veya özel sektör tarafından kurulan kurum ve kuruluşlar aracılığıyla

²²⁸ İşbir, a.g.e., s.37.

²²⁹ **Tarihten Günümüze Anadolu`da Konut ve Yerleşmenin Öyküsü**, (editör: Mine Soysal), Tarih Vakfı Yayınları, Ankara-tarihsiz, s.49-56.

üretim ve finansman sağlamada karşılaşılabilen sorunlara yardımcı olunmak üzere faaliyet göstermişlerdir.

Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde imparatorluğun parçalanma süreciyle kaybedilen topraklardan gelen göçmenler için köyler kurulması ve 1877'den sonra kentlerin çevresinde göçmen mahalleleri yapılmak zorunda kalınması, büyük yangınlar sonrasında yeni konut alanları yaratma gereksinimi toplu halde konut yapımını gündeme getirmiştir.²³⁰

Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan itibaren ise devletin, tüm ülkenin imarına ve yeni yapılanma sürecinde özellikle memur ve işçi konutlarına büyük bir önem verdiği görülmektedir.²³¹ Cumhuriyetin ilk yıllarında; Kurtuluş Savaşı sırasında çekilen Yunan kuvvetlerinin Batı Anadolu kentlerini yakması, Ankara'nın başkent ilan edilmesi sonucu hızla büyümesi, Balkanlardan ülkeye göç, II. Dünya Savaşı sonrası kentlere göçün hızlanmaya başlaması sonucunda ortaya çıkan konut açığı gibi etkenler konut gereksinimini artırmış; buna kooperatifleşme, banka kredileri, memur lojmanları, belediyeler eliyle konut yapımı ve gecekondulaşma gibi yöntemlerle çözüm bulunmaya çalışılmıştır.²³²

Bu dönemde kooperatifler eliyle toplu konut yapımı birkaç ilde ve sınırlı sayıda kooperatifle gerçekleştirilebilmiştir. 1939'da 4, 1940'da 9, 1941'de 11, 1942'de 26, 1946'da 50 kooperatif kurulabilmiş, bunlardan ancak 8'i üyelerine konutlarını teslim edebilmiştir.²³³

2.3.1 Emlak ve Eytam Bankası

Ülkenin imarı için, inşaat sektörüne kredi sağlanması ve taşınmaz mallardan oluşan servete faydalı bir akıcılık vermek amacıyla ilk kez 1927 yılında 844 sayılı Kanunla itibari sermayesi 20 milyon lira olan Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Batı ülkelerindeki emlak bankaları tipinde bir banka olması arzu edilen Emlak ve Eytam Bankasının, aktif ve pasifi bütün hak ve yükümlülükleriyle birlikte 1946 yılında 4947 sayılı Kanunla kurulan T.

²³⁰ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 2002, 2003 ve 2004 Yılları Eylem ve İşlemlerinin Araştırılıp Denetlenmesine İlişkin Rapor Özeti**, T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu, Sayı:2004/7 s.1 http://www.cankaya.gov.tr/tr_html/DDK/tkonut.htm 20/01/2007

²³¹ Alkışer, Yürekli, **a.g.m.**, s.65.

²³² **Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 2002, 2003 ve 2004 Yılları...s.1.**

²³³ **A.g.e.**, s.1.

Emlak Kredi Bankasına devredilmiştir.²³⁴ 1946 yılından 1988 yılına kadar T. Emlak Kredi Bankası görevlerini yerine getirirken, 1988 yılından itibaren Anadolu Bankası ile birleştirilerek, Türkiye Emlak Bankası (Konutbank) adı altında faaliyetlerini sürdürmüştür.²³⁵

2.3.2 Türkiye Emlak Kredi Bankası

T. Emlak Kredi Bankası 1963–1980 döneminde özellikle konut alanında uzmanlaşmış bir banka olan belli koşulları yerine getirenleri kredilendiren bir kuruluş olmuştur.²³⁶ Banka; konut üretimi için gerekli olan arazileri piyasa, hazine, belediye, arsa ofisi ve dönmeyen alacakların karşılığında ipotek edilen arsa ve arazileri devralarak sağlamıştır.²³⁷ Yine banka 1984–1988 yılları arasında kendi kaynaklarından kredi açarak ve kendi ürettiği konutları satarak işlevlerini yerine getirmeyi sürdürmüştür.²³⁸

1988 yılından sonra ise Konutbank olarak faaliyet sürdüren banka, arsa karşılığı konut yapımı veya yüklenici ile hâsılat paylaşımı gibi yöntemlerle projeler üretmiştir. Ancak kredilere uyguladığı yüksek faiz oranlarıyla dar ve orta gelirlinin ödeme gücünün dışına çıkmasıyla talep görmemiş ve kredi uygulamalarında kısıtlamalara gidilmiştir.²³⁹ 1998 yılında Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Ana Statüsünde Değişiklik Yapılmasına Dair Başbakanlık Kararıyla Bankanın ana statüsü değiştirilmiş ve Bankanın konut yapımı sonlandırılmıştır. Karara eklenen geçici bir maddeyle, bankanın elindeki satışa hazır konut stokları ile halen yapımı süren konutların, yapımının tamamlanması ve satışa sunulması sürecinde faaliyetlerine devam etmesi öngörülmüştür.²⁴⁰

Konut gereksinimine Devlet eliyle memur lojmanları yapımı yöntemiyle de çözüm bulunmaya çalışılmıştır. Bu amaçla 18.07.1944 günlü, “4626 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Yasa” çıkarılmıştır. Yasanın ilk uygulaması Ankara’da Saraçoğlu

²³⁴ Namık Aydemir, “Dünden Bugüne Bankacılık”, **YDK Dergisi**, Sayı:3, s.1
. http://www.ydk.gov.tr/sayi_3_2.htm 28/03/2007

²³⁵ Cumhur Tezsezen, Ömer Ağaçlı; **Türkiye’de Arsa Politikaları Uygulamaları**, Ankara, y.y.,1993, ss.104-105.

²³⁶ Alp, **a.g.m.** s.163.

²³⁷ Tezsezen, Ağaçlı, **a.g.e.** ss.105-106.

²³⁸ Devlet Planlama Teşkilatı, **Alternatif Konut Finansman Sistemleri, Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, DPT Yayınları, No:2178 ÖİK:342, Ankara, 1989, s.9.

²³⁹ Ayten Alkan, **Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirliğin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri**, Türkent Yayınları, Ankara, 1998, ss.130-131.

²⁴⁰ **Emlakbank Konuttan Çekildi**, <http://webarsiv.hurriyet.com.tr/1998/09/18/67265.asp> 19/04/2007

Mahallesi yapımı ile gerçekleşmiş, bunu doğuda çeşitli illerde yapımı tamamlanan toplam memur lojmanları izlemiştir.²⁴¹

2.3.3 Yerel Yönetimler

Konut üretiminde ve finansmanında önemli görevler üstlenen yerel yönetimlerin konut üretimine katılmaları hukuki düzenlemelerle düzenlenmiştir. 1930 yılında yürürlüğe giren Belediye Yasası'nın 15. maddesinin 68. fıkrasıyla belediyelere, ucuz belediye konutları yapmak ve belediye adına yaparak icara vermek, beldenin gelişme ve genişlemesine elverişli yerlerinde toprak alarak yeni plana göre düzenlemek ve yeniden yapı yapmak isteyenlere satarak vurgunculuğa (ihtikârına) engel olmak görevini veriyordu.²⁴² Ancak belediyelerin zorunlu faaliyetleri arasında bulunmayan konut görevi için 1950'li yıllara kadar genellikle kaynak ayırmadıkları görülmüştür.²⁴³ Bu engeli ortadan kaldırmak için 1580 sayılı Belediye Yasası'nda değişiklik yapan 24.03.1950 tarih ve 5656 sayılı yasa ile belediyelere konut yapma görevini zorunlu görevleri arasına alma yetkisi verilmiştir. Yapılan değişiklik ile 1580 sayılı Belediye Yasası'nın ek 2. maddesine göre belediye meclisleri, belediye konutları yapmak, bu konutları ihtiyaç sahiplerine kiraya vermek veya satmak işlerini belediye hizmetleri arasına koyabilme yetkisine sahip olmuştur.²⁴⁴

5656 sayılı yasa ile belediyelere, kendi arsaları üzerinde konut yapma ve devretme yükümlülüğü ve 25 konut birimi gerçekleştirmeyi söz verebilen konut kooperatiflerine arsa tahsis etme yükümlülüğü getirilerek yerel yönetimlerin bina yapımına katılmaları ve 1956 yılında çıkarılan 6830 sayılı istimlâk yasasıyla nüfusu 5000'den fazla olan belediyelere imar planları yapma yetkisi verilerek, kent içi arsa sağlamaları teşvik edilmek istenmiştir. Yine, gecekondü yapımını önlemek amacıyla hazine arsalarının belediyelere devredilmesi de 1959'da çıkarılan 7367 sayılı yasa ile başlatılmıştır.²⁴⁵ Tüm bu gelişmelere rağmen konut üretiminde belediyeler istenilen gelişmeyi gösterememişler, ancak sınırlı sayıda belediye konut üretim faaliyetini yürütebilmiştir. 80'li yıllara gelinceye, Birinci ve İkinci

²⁴¹ Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 2002, 2003 ve 2004 Yılları..., s.1.

²⁴² Cevat Geray, "Şehirciliğimiz ve Ankara", Türkiye Mühendislik Haberleri, Sayı:409, 2000/5, s.5. <http://www.imoankara.com/index.asp?MID=9&PID=30&SCID=415> 25/04/2007

²⁴³ Keleş, a.g.e., s.447.

²⁴⁴ Hülya Demir, Vildan Kurt Palabıyık, "Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi", Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2005/92, s.5.

²⁴⁵ Gür, a.g.m., s.1

Toplu Konut Yasaları çıkarılıncaya değin belediyeler bu konuda etkin bir duruma gelememiştir.²⁴⁶

2.4.4 Bayındırlık ve İskân Bakanlığı

Kentlerin imarı ve konut sorununun çözümünün sadece yerel yönetimlerin değil, merkezi yönetiminde etkin olması görüşünün yerleşmesi 9 Mayıs 1958 yılında “7116 sayılı İmar ve İskân Vekâleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkındaki Kanunun” kabul edilmesiyle gerçekleşmiştir. Bu kanunla ülkenin harita ve imar planlarının hazırlanması, konut politikasının tespiti ve uygun yapı malzemelerin temini kurulan Bakanlığın görevleri arasında yer almıştır. Bakanlığın kurulmasıyla birlikte o dönemdeki güçlü finans kurumlarından Emlak ve Kredi Bankası`yla İller Bankası Bakanlığa bağlanmıştır.²⁴⁷

Bakanlık konut üretimiyle ilgili pek çok mevzuat çıkarmış, bu görev yetkiler 1983 yılının sonunda bakanlığın görev ve yetkilerini düzenleyen 180 sayılı kanun hükmünde kararnameyle kaldırılmıştır. Günümüzde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı`nın konut politikasının saptanmasında ve uygulanmasında yetkisi bulunmamaktadır.²⁴⁸

2.4.5 Toplumsal Güvenlik Kurumları

Dar gelirli ailelerin konut sahibi olmalarında önemli bir paya sahip olan toplumsal güvenlik kurumları SSK, Bağ-Kur, Ordu Yardımlaşma Kurumu ve Emekli Sandığı`dır. SSK`nın arsa ve konut politikalarının yürütülmesindeki etkinliği genellikle konut kooperatiflerinin desteklenmesi yönünde olup; kurumun arsa stoku, kurumun yönetsel ihtiyaçlarının karşılanmasında değerlendirilmektedir.²⁴⁹ Toplu konut fonu kuruluncaya kadar konut finansmanında önemli bir işleve sahip olan SSK, 1963–1980 döneminde toplam özel konut yatırımlarının %10`u kadar kredi sağlamıştır. SSK kendisine prim ödeyen sigortalıların kurduğu kooperatiflere %4–5 sabit faizle 15 yıl vadeli kredi kullandırmıştır. Enflasyonun yükseldiği dönemlerde faiz sübvansiyonunun büyük boyutlara ulaşması nedeniyle SSK`nın konut kredisi için kullandığı fonlar hızla erimiştir.²⁵⁰ Kuruluşundan 1984 yılı sonuna kadar 233 289 konut üreten SSK`nın, 1984

²⁴⁶ Geray, *Şehirciliğimiz ve Ankara*, s.5.

²⁴⁷ İlhan Tekeli, *Türkiye`de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*, ss.90–95.

²⁴⁸ Keleş, *a.g.e.*, ss.445- 446.

²⁴⁹ Tezsezen, Ağaçalı, *a.g.e.*, s.115.

²⁵⁰ Ayda Eraydın, Ali Türel, Alper Türel; *Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri*, TOKİ Yayınları Konut Araştırma Dizisi:3, Ankara, 1996, s.63.

yılında Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılmasından sonra konut üretimi durdurulmuştur. SSK'nın önceki dönemlerde verdiği krediler için büyük miktarda kaynak ayırması, yaşadığı büyük finansman sıkıntısının sebeplerindedir.²⁵¹

14 Eylül 1971 gün ve 13956 sayılı Resmi Gazete ile yayınlanan 2 Eylül 1971 tarih ve 1479 sayılı kanunla kurulan Bağ-Kur,²⁵² toplumsal güvenliğin bir parçası olarak ipotek karşılığında konut kredisi vermesi öngörülmüştür.²⁵³ Kredi olarak verdiği fonların yüksek enflasyonun etkisiyle kısa sürede erimesi kurumu darboğaza sokmuş, 1976–1980 yılları arasında üyelerine toplam özel konut yatırımlarının %2,7'si kadar kredi vermiş ve 1980 yılında kredilerini durdurmuştur.²⁵⁴

Ordu Yardımlaşma Kurumu, 1 Mart 1961 tarihinde, 205 sayılı kanun ile silahlı kuvvetler mensuplarının sosyal güvenlik gereksinimini karşılamak üzere kurulmuştur.²⁵⁵ Üyelerinden topladığı kaynaklarla OYAK-İNŞAAT kanalıyla üretilen konutlardan veya kooperatiflerinden ya da piyasadan konut satın alacak üyelerine, 1984 yılına kadar %5-7 sabit faizle, 1990 yılına kadar aşamalı olarak %20'ye kadar artan faizle, vadeyi de 15 yıldan 10 yıla indirerek ipotekli konut kredisi uygulaması yapmıştır.

Kurumun üye sayısının azalmaması ve gelirlerinin iyi değerlendirilmesi neticesinde, ipotekli konut kredilerinin kullanılmasına kriz ortamlarında bile devam edilebilmiştir. Kurumdan görevdeki üyelerle, emekli olup kuruma emekli ikramiyelerinin bir kısmını yatıran ve bu paranın işletilmesi ile Kurumdan ek emekli aylığı almakta olan emekli üyeler yararlanabilmektedir. Kurumdan konut kredisi kullanılabilmesi için 15 yıl üyelik süresinin doldurulmuş olması gerekmektedir. İpotekli konut kredisi, “Bireysel Kredi”, “Kooperatif Kredisi” ve Kurumun inşa ettirdiği konutlardan satın almak şartıyla “Toplu Konut Kredisi” şeklinde kullanılabilir. Ayrıca Kurumda “Konut Ön Biriktirim Fonu” kurulmuş ve bu fona hiç kredi kullanmamış görevdeki veya emekli üyelere maaşlarının %10'u oranında ek aidatın 12 ay kesilmesi ile kredi kullanımında öncelik hakkı tanınmaktadır. Üyeler, fondaki birikimlerini konut satın almada peşinat olarak da kullanabilmektedirler.²⁵⁶

²⁵¹ Eraydın, **a.g.e.**, s.63-64.

²⁵² <http://tr.wikipedia.org/wiki/Bağ-Kur> 22/04/2007

²⁵³ Keleş, **a.g.e.**, s.49

²⁵⁴ Ayhan Gürbüz, **İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye`de Uygulaması**, TCMB Uzmanlık Tezi, 2002, s.49

²⁵⁵ Tezsezen, **a.g.e.**, s.117.

²⁵⁶ Gürbüz, **a.g.e.**, s.50.

2.4.6 Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü

Kentsel arsa politikalarının belirlenmesi açısından en önemli kuruluşlardan biri olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, 1969 yılında 1164 sayılı yasa ile kurulmuştur.²⁵⁷ Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu hizmet tesisleri için arsa ve arazi sağlamak amacı ile kurulan Arsa Ofisi, kuruluşundan itibaren Türkiye`de kentleşme ve kent planlama açısından önemli bir belirleyici olmuştur. Kamulaştırma ve Hazine`den almak suretiyle Arsa Ofisi mülkiyetine geçen arsa ve araziler, Kamu Kurum ve Kuruluşları, Belediyeler, Sanayi ve Konut Kooperatiflerine satılmıştır. Kurumun arsa satışları son yasal düzenlemelerle daha da hızlanmış ve Hazine arazileri üzerindeki planlama ve arsa üretimi çalışmaları yoğunlaştırılmıştır.²⁵⁸

Konut, sanayi vb. gelişmeler için kentsel arsa stoku oluşturmakla görevli Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün görevleri 5273 sayılı yasa²⁵⁹ ile sonlandırılmıştır.²⁶⁰ 29 Nisan 1969 tarihli ve “1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu”nun adı “Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun” olarak değiştirilmiş ve “1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu” ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, teşkilatı ile birlikte kaldırılmıştır. Yapılan kanun değişikliği ile daha önce icra organı olarak çalışan genel müdürlüğün uygulama ile ilgili tüm görev ve yetkileri de Toplu Konut İdaresi Başkanlığı`na devredilmiştir. Yapılan yasal değişiklik nedeni ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü döner sermaye işletmesine ait para, duble yol yapımında kullanılmak üzere Karayolları Genel Müdürlüğü`ne; her türlü araç, gereç, hizmet binaları, lojmanlar ve görev yapan personel Bayındırlık ve İskân Bakanlığı`na devredilmiştir.²⁶¹

2.4.7 Konut Müsteşarlığı

Konut müsteşarlığı; kalkınma planlarına ve yıllık programlar ile bölgesel ve yerel planlar arasında uyumu sağlayarak sağlıklı ve düzenli yapılaşmayı oluşturmak üzere;

²⁵⁷ **Arsa Ofisi Kanunu**, <http://www.khgm.gov.tr/mevzuat/Kanun/arsaofisikanunu.htm> 22/11/2006

²⁵⁸ **Ulusal Çevre Eylem Planı: Arazi Kullanımı ve Kıyı Alanlarının yönetimi**, (Danışman:Semra Ener Ongan), DPT, Ankara, Mart 1997 <http://ekutup.dpt.gov.tr/cevre/eylempla/arazikul.pdf>62 25/04/2007

²⁵⁹ **Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun** (Kanun no:5273, Kabul tarihi:08.12.2004, Resmî Gazete: 15.12.2004 / 25671)

²⁶⁰ Aksoy, **a.g.m.**, s.345.

²⁶¹ Mehmet Bozkurt, “Yasal Düzenlemeler:Yasalarda Yeni Düzenlemeler”, **Mimarlık Dergisi**, Sayı:321, <http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=37&RecID=892> 25/04/2007

yatırım sektörleri, kamu tesisleri ve her çeşit konut için ihtiyaç duyulan arsa üretimini sağlamak, konut ihtiyacını gidermeye yönelik alternatif finansman modellerini geliştirmek, arsa ve konut politikaları üretmek ve bu politikaların uygulanmasını sağlamak amacıyla 2001 yılında kurulmuştur.²⁶²

Başbakanlığa bağlı kamu tüzel kişiliğine sahip bir kuruluş olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 28.06.2001 günlü, 4698 sayılı Yasanın 5.maddesine göre Konut Müsteşarlığı'nın bağlı kuruluşu durumuna getirilmiştir. Konut Müsteşarlığı, 31.07.2003 günlü, 4966 sayılı Yasayla kaldırılmış ve 3046 sayılı Yasanın değişik 10. maddesi gereğince; Müsteşarlığın bağlı kuruluşları olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, 12.08.2003 günlü Başbakanlık Kararnamesi ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığına, 15 Ocak 2004 günlü Cumhurbaşkanlığı onayı ile de Başbakanlığa bağlanmıştır.²⁶³

“Arsa ve konut üretimi faaliyetlerinin belli bir düzen içinde yürütülmesi” ve bu konuda görevli “bağlı kuruluşların koordinasyon içinde çalışabilmesinin sağlanması” amacıyla çıkarıldığı belirtilen 28.6.2001 tarihli ve 4698 sayılı Kanunla, Konut Müsteşarlığı kurularak Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün bu Müsteşarlığa bağlanması bu konudaki çok başlılığı ve koordinasyonsuzluğu arttırmıştır.

Konut alanında merkezi idarede Konut Müsteşarlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü olmak üzere üç ayrı idare görevli ve yetkili iken, Hükümet Programında yer verilen Devlette genel kurumsal gözden geçirme çalışmalarının yapılarak “benzer işlemler gören yapıların birleştirilmesi” hedefine uygun olarak 31.7.2003 tarihli ve 4966 sayılı Kanunla Konut Müsteşarlığı kaldırılmıştır.²⁶⁴

2.4.8 Devlet Planlama Teşkilatı

Devlet Planlama Teşkilatı 30.9.1960 tarih ve 91 Sayılı Kanunla kurulmuştur.²⁶⁵ Hükümete ekonomik ve toplumsal kalkınma konularında yardımcı olan DPT, konut ve

²⁶² **Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**, (Kanun no: 4698 Kabul tarihi: 28.6.2001 Madde:1)

²⁶³ **Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 2002, 2003 ve 2004 Yılları...**, s.1.

²⁶⁴ **Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm ile Plan ve Bütçe Komisyonları Raporları (1/917)**, T.C. Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü, 27.10.2004, Sayı : B.02.0.KKG.0.10/101-987/5002

²⁶⁵ **Genel Gerekçe**, <http://ekutup.dpt.gov.tr/haber/2002/06/GenelGerekce.doc> 22/05/2007

gecekondu gibi konulara özel önem vermiş, kalkınma planlarında sorunları tanımladıktan sonra uyulması gereken ilkeleri belirlemiştir. Böylece konutun bir kalkınma sorunu olarak ülke ekonomisi içinde değerlendirilmesi imkânı oluşmuştur.²⁶⁶

2.4.9 Konut Kooperatifleri

Kooperatifler aracılığı ile konut edinme; bir konutu satın almak için yeterli fona sahip olmayan kişilerin başvurduğu bir yöntem olup, üyelere toplanılan fonlara paralel olarak konut üretimi yapılması için oluşturulan bir birlikteliktir.²⁶⁷

Cumhuriyetin kuruluşundan on yıl sonra Türkiye`de gündeme gelen konut kooperatifleri; ilk kez İstanbul`da bir azınlığın kendi arasındaki oluşumuyla kurulmuş olup, giriş şartı olarak kendi uyruklarından olmasıyla kısıtlanmıştır.²⁶⁸ Bununla birlikte 1934 yılında orta ve üst düzey bürokratların bir araya gelmesiyle kurulmuş olan Bahçelievler Kooperatifi, Cumhuriyet döneminin ilk kooperatifidir.²⁶⁹

Zaman içerisinde ülkenin ekonomik ve toplumsal ortamındaki değişimler ve bu kuruluşlara sağlanan destek ve önceliklere bağlı olarak kooperatiflerin etkinlikleri sürmüştür. 1970`lere gelinceye değin ruhsatlı konut sunumuna katkısı %10`ları geçmeyen kooperatifler, 1970-1980 döneminde paylarını %10-15 düzeyine çıkarmışlardır. 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile başlayan ve 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile süren ve kooperatiflerin desteklenmesine yönelik yasal düzenlemeler, Toplu Konut Fonu desteği ile 1984–1989 arasında doruk noktasını yaşamış ve konut kooperatiflerince üretilen konutların ruhsatlı konutlardaki payı %25-30`lar düzeyine yükselmiştir. Ancak 1988 yılında fon kaynaklarının %30`unun bütçeye aktarılması, 1990 yılında İdarenin Kamu Ortaklığı İdaresi ve Toplu Konut İdaresi olarak ayrılması ve 1993 yılında fon kaynaklarının bütünü ile bütçe içine alınması gibi değişiklikler kredi verilen konut sayısında bir azalışa yol açmıştır. Bu arada, artan konut maliyetleri karşısında açılan kredilerin konut maliyeti içindeki payı giderek azalmıştır.²⁷⁰

Yapı kooperatifleri tarafından yapılan konut sayısı, daire sayısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

²⁶⁶ Keleş, a.g.e., ss.441.

²⁶⁷ VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (2001-2005), s.58-59.

²⁶⁸ Oktay Özgüç, Konut Kooperatifleri-Konut Kurultayı, TMMOB Yayınları, Ankara, 1982, s.271.

²⁶⁹ Konut Sorunu-Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, s.33.

²⁷⁰ VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (2001-2005), s.68.

Tablo 2.1

Yapı kooperatifleri Tarafından Yapılan Konut Sayısı, Daire Sayısı ve Toplam Konut Birimi İçindeki Oranı			
Yılı	Konut Sayısı (Ev-Apartman)	Konut Birimi Sayısı	Toplam Konut Birimi İçindeki Oranı %
1970	1 248	3 734	5,2
1971	935	4 019	5,5
1972	1 345	5 636	6,4
1973	1 783	8 153	8,5
1974	991	5 830	6,9
1975	1 771	7 892	8,1
1976	1 034	9 166	9,0
1977	1 556	10 917	9,1
1978	1 808	11 688	9,7
1979	2 157	13 978	11,2
1980	1 805	12 056	8,7
1981	1 708	12 501	10,5
1982	2 305	15 571	13,4
1983	2 688	17 201	15,2
1984	3 134	19 456	15,9
1985	2 765	21 273	18,0
1986	4 195	34 311	20,4
1987	6 182	41 931	21,9
1988	6 079	43 389	21,1
1989	10 953	67 140	26,8
1990	10 075	58 566	25,2
1991	11 570	61 842	27,2
1992	15 959	83 204	30,9
1993	16 938	83 421	30,9
1994	15 233	68 767	28,0
1995	14 146	68 799	27,6
1996	18 846	79 229	29,6
1997	16 491	76 541	27,6
1998	12 559	64438	27,0
1999	16 392	64 997	30,1
2000	15 850	78 799	32,1
2001	18 074	84 576	34,7
2002	10 630	51610	32,0
2003	10 457	51 941	31,9
2004	7 390	44 718	27,9

Kaynak: TÜİK, **İstatistik Göstergeler 1923-2004**, s. 338.

2.4.10 TOKİ Uygulaması

Toplu Konu İdaresi Başkanlığı sağlıklı kentsel çevrelerin oluşturulması amacıyla ülke çapında yürüttüğü kentsel yenileme gecekondü dönüşüm projelerinde tasarım kontrol ve uygulama safhalarını üstlenerek, yasalarla verilen yetkiler çerçevesinde ve bugüne kadar edindiği deneyimler ışığında kent bilimini ve mühendislik disiplini toplumun hizmetine sunan bir kurumdur. Bu kurum 1984 yılında 2985 Sayılı Kanun ile kurulmuş ve

ülkede hızla artan konut talebinin çevre düzeni ile birlikte, planlı ve belli bir finansman modeli çerçevesinde karşılanmasını sağlayarak; konut sektörünü teşvik ederek işsizliğin önlenmesine ve ekonominin canlanmasına katkıda bulunmaktadır.

İdare alternatif uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli dağılımını sağlamayı, nitelikli, ucuz ve hızlı üretilen konutlarla modern yaşanan yaşam çevrelerinin oluşmasını, dar ve orta gelir grubunun uygun şartlarda ev sahibi olmasına katkıda bulunmayı hedeflemektedir.²⁷¹

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görevleri aşağıda belirtilmiştir.²⁷²

- Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tesbit etmek,
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanda çalışanları desteklemek,
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak,²⁷³
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- Ferdi ve Toplu Konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konudaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,

²⁷¹ Gül Deliktaş, "Kentsel Dönüşüm Uygulamaları", **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s.257.

²⁷² Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle tanımlanmıştır.

²⁷³ Değişik bend: 12/05/2004 - 5162 S.K./3. md.

- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,²⁷⁴
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Bununla birlikte Toplu Konut İdaresi, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

Ülkemizde TÜİK ve DPT verilerine göre, yenileme tarzında, dönüşüm tarzında ve nitelikli konut üretimi tarzında olmak üzere 2,5 milyon civarında acil konut ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. TOKİ, “planlı kentleşme ve konut üretimi” programı kapsamında başlatılan konut seferberliği çalışmaları çerçevesinde konut ihtiyacının % 5–10 kadarını karşılamayı hedeflemektedir. Bu hedef doğrultusunda TOKİ tarafından, 350 bin konutluk projeksiyon yapılmış, 2006 sonuna kadar 200 bin, 2007 sonuna kadar ise 250 bin konutun yapımına başlanması ve büyük bir bölümünün tamamlanması hedeflenmiştir. Bu kapsamda, Mart 2006 tarihi itibarıyla, 78 il ve bu illere bağlı 172 ilçede 439 şantiyede toplam 162 bin konutun ihaleleri tamamlanmış ve büyük kısmının inşaatları başlatılmıştır.²⁷⁵

Ülkemizde planlı kentleşmenin sürdürülebilmesi için çağdaş yerleşim birimleri ve kentsel gelişim alanlarının oluşturulmasına yönelik Arazi Geliştirme ve Altyapılı Arsa Üretimi vazgeçilmez bir gerekliliktir. 15.12.2004 tarihinde yürürlüğe giren “5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu” ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kaldırılması hakkında kanun ile “1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu”nun adı “Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun” olarak değiştirilmiş ve bu kanundaki hak ve yükümlülükler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir.²⁷⁶

²⁷⁴ (Ek bend: 31/07/2003 - 4966 S.K./4. md.)

²⁷⁵ Erdoğan Bayraktar, **Konut Kurultayı**, <http://www.konut.gov.tr/01/01/2007>

²⁷⁶ Ali Seydi Karaoğlu, “Arazi Geliştirme Altyapılı Arsa Üretimi, Mevcut Uygulamalar ve Beklentiler”, **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s.373.

Bu hak ve yükümlülükler şöyledir:²⁷⁷

- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma devir, satın alma yolu ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlama,
- Arsa stoku ve tanzim satışları yapma,
- Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satma, kiralama, trampa etme, irtifak hakkı tesis etme, kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlama ve satma,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlama,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan muktesabati kamulaştırma,
- Hazine, Belediye, Özel İdare ve Vakıflar İdaresinin satışa çıkaracakları arazi ve arsaları satış muamelesine tevessül etmeden önce kanun gereği Toplu Konut İdaresine bildirilen yerlerle ilgili olarak görüş bildirme,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahsisini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında şuf'a hakkını kullanma,
- Sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun altyapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve hacedilemeyeceği hususunda şerhler koyma ve/veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapma,
- Konut, sanayi ve turizm bölgeleri, konut veya sanayi siteleri veya diğer kamu tesisleri meydana getirmek isteyen kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar, kamu kurumları ve özel hukuk tüzel kişileri ile araştırma, inceleme ve proje hazırlama konularında teknik işbirliği yapma, lüzum gördüğü yerlerde Maliye Bakanlığı'nın muvafakatini almak şartıyla, bu kanunun uygulanması için belediyelerle ortaklıklar kurma,

Bu bağlamda; kamu hizmetlerinin etkin ve verimli yürütülmesi için görev mükerrerliklerinin ve yetki karmaşasının önlenmesi yönünde önemli bir adım atılmış, ülke genelinde konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm yatırımları ve kamu sektörlerinde arsa

²⁷⁷ Arsa Üretimi, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/arsa.htm> 05/03/2007

üretim çalışmalarının bilhassa ucuz arsa ve konut üretiminin sağlanmasına yönelik çabaların tek bir elden yürütülmesi sağlanmış, ucuz arsa üretimi ile konut maliyetinin düşürülmesi, dar gelirli vatandaşlarımızın konut edinmesinin kolaylaştırılması ve atıl durumdaki kamu arazilerinin değerlendirilerek ülke ekonomisine kazandırılmasına yönelik çalışmalar hızlandırılmıştır.

TOKİ'nin vermiş olduğu krediler konut, belediye, şehit deprem ve restorasyon kredileri olarak gruplandırmak mümkündür.

2.4.10.1 Konut Kredileri Uygulamaları

14 Haziran 1997 tarih ve 23019 sayılı Resmi Gazete`de yayımlanan Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre Toplu Konut İdaresi`nden; Toplu Konut Yapımcılarına²⁷⁸ konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlanmaktadır.

Tablo 2.2

Kooperatif Kredileri	
	Dönemi 1984-2006
Kredi Açılan Konut Sayısı	944 461
Tamamlanan Konut Sayısı	943 064
İnşaatı Devam Eden Konut Sayısı	1 397

Kaynak: TOKİ, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/konutkredi.html> 05/03/2007

Yukarıda da anlaşılabacağı gibi, 1984–2006 döneminde Toplu konut yapımcıları tarafından yürütülen 944 461 konuta kredi desteği sağlanmış, bu konutlardan 943 064 adetinin inşaatı tamamlanmış; 1 397 konutun inşası devam etmektedir.

2.4.10.2 Belediye Kredileri

14.11.1992 tarihli Resmi Gazete`de yayımlanarak yürürlüğe giren “Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik” çerçevesinde, belediye mülkiyetinde en az 400 konutun sığabileceği büyüklükte, toplu konut yapımına fiziki ve maliyetler açısından engeli olmayan, valilikçe toplu konut alanı ilan edilmiş bölgelerde, belediye ve idare işbirliği ile geliştirilen ve konut büyüklüğü 100 m²’yi geçmeyen toplu konut projelerine kredi desteği verilmektedir. Belediyelere, yatırıma hazırlayacakları bu bölgenin projelerinin hazırlanması ve müşavirlik

²⁷⁸ Kooperatiflere, kooperatif birliklerine, sosyal yardımlaşma kurumlarına, yapımcılara satmak üzere konut üreten gerçek ve tüzel kişiler, belediyeler

hizmetleri için yapacakları harcamaları karşılamak üzere Teknik Hizmetler Kredisi açılmaktadır. Teknik Hizmetler Kredisi geri ödemelerinin vadesi; yörelere göre 3-5 yıl arasında değişen ödemesiz dönemlerden sonra 5-10 yıl arasında değişmektedir.²⁷⁹

Tablo 2.3

Belediye Projeleri Kredileri			
	Dönemi		
	1992-2005	2006	Genel Toplam
YUB* Verilen Konut sayısı	27 492	-	27 492
KKUB** Verilen Konut Sayısı	26 561	511	27 072
Tamamlanan Konut Sayısı	26 491	-	26 491
KKUB Düzenlenebilecek Konut Sayısı	-	420	420
(*) YUB: Yatırım Uyguluk Belgesi			
(**) KKUB: Konut Kredisi Uyguluk Belgesi			

Kaynak: TOKİ, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/belediye.html> 05/03/2007

Bu kapsamda 1992–2006 döneminde 27 492 konuta yatırım uygunluk kredisi verilmiş olup, bunlardan 27 072 konut kredisi uygunluk belgesi alabilmişlerdir. Bu dönemde tamamlanan konut sayısı 26 491 olup, 2006 yılında konut kredisi uygunluk kredisi alabilecek konut sayısı ise 420`dir.

2.4.10.3 Şehit Kredisi Uygulamaları

Toplu Konut Fonundan şehit ailelerine, terör malulleri ile dul ve yetimlerine açılan faizsiz konut kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında, Polis Vazife ve Salahiyet Kanununa bir madde eklenerek, 1.1.1971 tarihinden itibaren şehit olan polislerin ailelerine Toplu Konut Fonu`ndan 5 000 000.-TL.sı faizsiz kredi verilerek başlatılmıştır. 1991 yılında Toplu Konut Kanununa bir madde eklenerek bu kredinin kapsamı genişletilmiş ve Emekli Sandığı`ndan maaşa bağlanan ve faizsiz konut kredisi için Hak Sahipliği Belgesi alan tüm şehit aileleri ile terör malulleri ve bunların dul ve yetimlerinin de yararlanması sağlanmıştır.²⁸⁰

²⁷⁹ **Belediye Projeleri Kredileri**, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/belediye.htm> 05/03/2007

²⁸⁰ **Şehit Kredisi Uygulamaları**, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/sehit.html> 05/03/2007

Tablo 2.4

Şehit Kredisi Uygulaması			
	Dönemi		Genel Toplam
	1986-2005	2006	
Kredi Kullanan Kişi Sayısı	11 532	439	11 971

Kaynak: TOKİ, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/sehit.html> 05/03/2007

2.4.10.4 Deprem Kredileri

15 Ekim 2003 tarih ve 25260 sayılı Resmi Gazete`de yayınlanan Yönetmelik ile,²⁸¹ İdare tarafından afetten etkilenen bölgelerde, afetzedelere kuracakları kooperatifler aracılığıyla uygun şartlarda konut ve işyeri kredisi açılmasına ilişkin düzenleme onaylanmıştır. Bu kapsamda hak sahibi afetzedelere yıllık %10 faizli, 20 yıl vadeli 20 milyar TL`ye kadar kredi açılmaktadır. Ayrıca Bingöl`de kendi arsası veya kuracakları kooperatif vasıtasıyla işyeri yapmak isteyen afetzede mülk sahipleri veya hissedarlarına yıllık %6 faizli, 5 yıl vadeli, ödeme inşaat bitiminden bir yıl sonra başlayan 6 milyar TL. işyeri kredisi açılmıştır. Yine aynı yönetmeliğe göre Bingöl ili, ilçe ve beldelerinde; orta hasarlı konutlar için hak sahibi olanlara 6 milyar TL., orta hasarlı işyerleri için hak sahibi olanlara ise 3 milyar TL. Onarım ve Güçlendirme Kredisi açılmıştır. 27.6.2002 tarihli ve 4767 sayılı Kanun ile Toplu Konut Kanunu`na eklenen geçici madde, 2002 yılında Afyon ve civarında meydana gelen depremde konutları yıkık veya ağır hasarlı afetzedelere kuracakları kooperatifler aracılığı ile kredi açılması imkânı getirilmiştir. Bu kapsamda hak sahibi afetzedelere yıllık %10 faizli, 20 yıl vadeli 20 milyar TL`ye kadar kredi açılmaktadır.²⁸² Afyon depremi sonrası kredilendirilecek konutlar ve inşaat durumları aşağıda görülmektedir:

Tablo 2.5

Afyon Deprem Uygulaması	
	2002-2006
Kooperatiflere Üye olan Toplam Afetzede Sayısı	2 761
Kredilendirilecek Konut Sayısı	2 761
İnşaatı Tamamlanan Konut Sayısı	2 149
İnşaatı Devam Eden Konut Sayısı	612

Kaynak: TOKİ, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/deprem.html> 05/03/2007

²⁸¹ Bingöl, Tunceli-Pülümür, İzmir-Seferihisar ve Urla Depremleri Kredi Yönetmeliği

²⁸² **Deprem Kredileri** , <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/deprem.html> 05/03/2007

2.4.10.5 Restorasyon Kredileri

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanması ve Katkı Payı" başlıklı 12. maddesine eklenen "2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az %10'u tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullanılır. Bu kapsamdaki öncelikli projeler Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca müştereken belirlenir." fıkrası gereğince özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlıklarının; bakımı, onarımı ve restorasyonu için Toplu Konut İdaresi tarafından kredi verilmektedir.²⁸³

2.4.10.6 Diğer Faaliyetler

a. Tarımköy Uygulamaları

Tarımköy uygulamalarıyla köy ve kırsal alanda yaşayan insanların geçim kaynaklarının geliştirilmesi, yerel halkın iş görmede örgütlenmesi, ülke içinde ve dışında pazarlanabilir nitelikte tarımsal ürünlerin üretilmesi, işlenmesi, değerlendirilmesi, depolanması, bozulmadan saklanması, oluşturulacak şirket veya kooperatifler aracılığı ile pazarlanması, üretim ve verimliliği geliştirici bilgi ve yüksek teknoloji yaratılmasına yönelik üreten köylüler oluşturulması ve atıl duran veya verimli kullanılmayan köy topraklarının ve kaynaklarının devletin yönlendirmesi ve kamu imkânları çerçevesinde desteklenerek işler hale getirilmesi, buna paralel sosyal yaşamlarının iyileştirilmesi ve köy mimarisinin geliştirilmesi, yöresel mimarinin korunup yenilenmesi, halkın yerinde isk nı, sağlıklı yaşanabilir konutlara kavuşturulmasına yönelik projeler oluşturularak şehre g  n önlenmesi hedeflenmiştir.

İdarenin sürdürmüş olduğu Tarımköy Uygulamaları ile birlikte, Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 19/02/2004 tarihinde bir işbirliği protokolü imzalanmış ve ilk etapta ülkemizin değişik bölgelerinde 3639 konutun temeli atılıp en kısa sürede bitirilmesi amaçlanmıştır.

²⁸³ Restorasyon Kredileri , <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/restorasyon.html> 05/03/2007

Tarımköy projesi kapsamında 56 yerleşim yerinde yaklaşık olarak 9 394 konut uygulamasına başlanması planlanmıştır. Tarımköy uygulamaları kapsamında; 1 937 konutluk tarımköy uygulamaları başlatılmış/tamamlanmıştır; 1 101 konut ihale aşamasındadır.

Yukarıda sıralanan projeler dışında Türkiye genelinde toplam 6 356 adet Tarımköy Konut Uygulamasına ilişkin talep örgütlenmesine dayalı projelendirme çalışmaları devam etmektedir.²⁸⁴

b. Göçmen Konutları Koordinatörlüğü Faaliyetleri:

Bulgaristan Hükümeti'nin uyguladığı asimilasyon politikası nedeniyle Ülkemize sığınmak üzere 1989 yılında ülkemize gelen 300 000'i aşkın Türk ailesinin barınmaları ve iskanı amacıyla, Yüksek Planlama Kurulu'nun 27.11.1990 tarih ve 90/T-103 sayılı kararı ile Devlet Bakanlığı emrinde kurulan Göçmen Konutları Koordinatörlüğü görevini yürütmek üzere Başbakanlık Makamı'nın 13 Ağustos 2004 tarih ve 1594 sayılı onayı ile Toplu Konut İdaresi Başkanı görevlendirilmiştir.²⁸⁵

Bulgaristan'dan zorunlu göçe tabi tutulup Türkiye'ye gelmiş olan göçmenler için 17 ilin 23 yerleşim bölgesinde 21 854 adet göçmen konutu inşa edilmiştir.²⁸⁶

2.4 KONUTA BAĞLI SORUNLARIN ÇÖZÜMÜNDE STANDARTLARIN GELİŞTİRİLMESİ, UYGULANMASI VE KONTROLÜ

Endüstri ve teknolojik gelişmelerle birlikte hızlanan değişim süreci kentler üzerinde geri dönüşü olmayan sonuçları da beraberinde getirmektedir. Düzensiz ve plansız kentleşme yeşil alanları yok etmekte, doğal ve kültürel çevreler tahrip edilmektedir. Hızla gelişen ülkemizde büyük altyapı yatırımlarının da sayısı artmakta; yapımlarında kullanılan teknolojilerin oluşturduğu tahribat ise ülkenin doğal ve kültürel birikiminin geleceğini tehlike altına sokmaktadır. Oysa zengin bir kültürel ve doğal mirasa sahip olmak; bunu tam anlamıyla tanıma, bilme, koruma ve geleceğe aktarma sorumluluğunu beraberinde

²⁸⁴ Tarımköy Uygulamaları , <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/diger.html> 05/03/2007

²⁸⁵ Göçmen Konutları Koordinatörlüğü Faaliyetleri <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/diger.html> 05/03/2007

²⁸⁶ Türk Yapı Sektörü Raporu 2005, s.31.

getirmektedir. Kentlerimiz, doğal ve yapılaşmış çevreleri ile bütün olarak ele alınmalı ve bu doğrultuda politika ve stratejiler üretilmelidir.²⁸⁷

2.4.1 Kentleşme, Göç ve Gecekondu Sorunları

Konuta bağlı sorunların başında göç ve ona bağlı olarak gelişen gecekondu ve şehirleşme problemleri gelmektedir. Yerleşme, şehirleşme konusu özellikle gelişmekte olan bir ülke olarak yurdumuzda; kırdan şehirlere olan göçün devam etmesi ve nüfus artış hızının fazla olması sebebiyle, gerekli altyapı, konut, eğitim, sağlık vb. hizmetlerin sunulması, ekolojik dengenin korunarak yerleşme alanlarının büyümesi ve gelişmesi gibi konularda önemli sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunların farklı çözümleri bulunmaktadır. Bu sorunların bir çözümü, nüfusu büyük ölçüde nüfus çeken sanayi yoğun kentsel bölgelerden, daha az gelişmiş bölgelere kaydırmaktır.²⁸⁸ Bu kentsel dengesizlikleri giderecektir. Büyük oranda göç alan kentlere olan baskıyı hafifletmek için göçü başka kentlere kaydırmak doğal kaynakların tahribini de önleyecektir.²⁸⁹

Eğer bu çalışmalar, planlamalar zamanında yapılamaz, göç başka yerlere, yeni yerleşim ve iş merkezlerine kanalize edilmezse iş bulma şansı yüksek olan, başta İstanbul olmak üzere cazibe merkezi olmaya devam edecek, büyük şehirler sağlıksız olarak daha da büyüyecektir. Yeni sanayi ve iş merkezleri yeni şehirleşmenin planladığı merkezlere, uygun bir planlama sonucu yönlendirilmelidir. Bu tür yeni merkezler kurularak büyük şehirlere göçün önünü kesecek yönlendirmeler cazip teşviklerle desteklenmelidir.²⁹⁰

Kentsel ve kırsal yerleşmeler malların, kaynakların ve insanların hareketleriyle birbirlerine bağlanmakta bir bütün oluşturmaktadır. Kent-kır bağlantıları, insan yerleşmelerinin sürdürülebilirliği için büyük bir öneme sahiptir. Kırsal nüfus büyümesi, üretimin talep ettiği nüfusu aştığından beri, kırsal alandan kentlere olan göç, gelişmekte

²⁸⁷ Zehra Emin Ağaoğlu, “Barajların Etkilediği Mevcut ve Yeni Yerleşmeler İçin Üretilen Politika ve Stratejiler: Artvin Kent Örneği”, **Planlamada Yeni Politika Ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29.Kolokyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005, ss.157-158.

²⁸⁸ Göç veren yörelerde çalışanlara yeni iş yerleri açarak, sosyal altyapı tesisleri kurarak, çeşitli sağlık, eğitim, kültür ve ticaret olanakları yaratmak suretiyle göç etme kısmen de olsa azaltılabilmektedir. Göç alan kentlerde ise bazı idari, sosyal ve ekonomik önlemler almak suretiyle göçü caydırmak ve geciktirmek mümkündür. Ayrıntılı bilgi için bakınız: **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, ss.73-75.

²⁸⁹ TOBB Çevre Kurulu Raporu, **Konut Sorunu**,

http://www.mtso.org.tr/99ekorap/sosyal_konut_sor_hakk.htm 13/01/2007

²⁹⁰ Mehmet Doğan, “Türkiye’de Kentleşme, Sanayileşme, Arazi Kullanımı ve Çevre Sorunları”, **Standard Dergisi**, Sayı:37/433, Ocak 1998, ss.58-65.

olan ülkeler başta olmak üzere sürekli artış göstermekte ve bu durum ciddi bir zorlanma altında bulunan kentsel altyapı ve hizmetler üzerinde baskılar yaratmaktadır. Kırsal yerleşmelerdeki yoksulluğun kökünü kazımak ve yaşam koşullarını iyileştirmek, kırsal yerleşmelerde bölgesel merkezlerde ve ikincil kentlerde istihdam ve eğitim olanakları yaratmak öncelik gerektirmektedir. Farklı ekonomik, sosyal ve çevresel gereksinimleri dengelemek suretiyle kırsal ve kentsel alanların bütünleyici katkı ve bağlantılarından tam olarak yararlanılması sağlanmalıdır.²⁹¹

Kırdan kente göçü önlemenin, hiç olmazsa kabul edilebilir bir düzeye indirmenin yolu kırsal kalkınma çalışmalarını başarıya ulaştırmaktır. Kırsal kalkınma, ülkemiz gündeminde, özellikle planlı döneme geçişin ardından, şu ya da bu biçimde yer edinmiş olmasına karşın, hiçbir zaman belirgin bir öncelik kazanmamış ve konuya gereken ciddiyet ve kararlılıkla yaklaşılmamıştır. Bu saptama AB Komisyonu tarafından son açıklanan ilerleme raporunda da açık biçimde yer almış ve “Ulusal Kalkınma Planı çerçevesinde başlangıç adımları atılmış olmakla birlikte kırsal kalkınmayla ilgili çok az ilerleme kaydedilmiştir. Henüz kapsamlı bir kırsal kalkınma stratejisi oluşturulamamıştır.” ifadeleri kullanılmıştır.²⁹² Kırsal kesimin yeniden canlandırılması tarımda sulama imkânlarını arttırmak, entansif tarım metodunu geliştirmek, besi ve ahır hayvancılığını geliştirmek ve yaygınlaştırmak, kırsal kesimde eğitim ve sağlık hizmetlerini yaygınlaştırmak, tarım ve hayvancılığa bağlı sanayi kollarını kırsal alanlara yönlendirmekle kırsal kesimde küçük sanayi kollarını geliştirmekle mümkün olabilmektedir.²⁹³

Kent-kır ilişkilerinin güçlendirilmesi, potansiyellerin kır ve kentin gelişiminde olumlu etkiler yaratacak şekilde bütünleşik bir yaklaşımla yönlendirilmesi kırsal alanın gelişiminde etkili olabilecek çözümler olarak görülmektedir. Mekânsal denge ve daha iyi bir gelişme için kırsal ve kentsel alanlar arasındaki ilişki yeniden gözden geçirilmelidir. Bu amaçla:²⁹⁴

- Dengeli kentsel fark için kent-kır arasındaki ilişkiler güçlendirilmeli, bunun için de bütünleşik ulaşım ve iletişim sistemleri geliştirilmelidir.

²⁹¹ Sevinç Bahar Yenigül, Orhan Kuntay, “Avrupa Birliğine Uyum Sürecinde Kırsal Alan Planlaması”, **Planlamada Yeni Politika Ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29.Kolokyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005, s.42.

²⁹² Cihan Erdönmez, **a.g.m.**, s.37.

²⁹³ TCK Web Ekibi, **Beşeri Coğrafya: Türkiye’de İç Göçler**, http://www.tck.org.tr/academics_index.php?academics_id=11&action=read 18/12/2006,

²⁹⁴ Yenigül, Kuntay, **a.g.m.**, s.42.

- Doğal miras, kentli ve kırdaki yaşayanların kullanımını için korunarak geliştirilmelidir.
- Tarımsal yeniden yapılanma hızlandırılmalı, kırsal alandaki ekonomik faaliyetler çeşitlendirilmelidir. Kırsal ekonomiyi güçlendirebilecek küçük ve orta büyüklükteki işletmeler geliştirilmelidir.
- Kent-kır ilişkilerindeki bütünleşme, kent ve kırsal gelişiminde etkili olacak ve yoksulluğu azaltacaktır.
- Kent-kır ilişkisini ele alan gelişme stratejileri gelişmekte olan ülkelerin az gelişmiş alanlarında hızlı gelişmeyi sağlayan bir sonuç yaratacaktır.
- Kırsal alanda büyüme ve gelişme alanları yaratmak, ekonomik ve sosyal gelişimi artıracaktır. Böylece kent-kır dengesizliği azaltılabilecektir.
- Kent-kır arasındaki, kent lehine meydana gelen değişimler arttıkça, kırsal alanlar boşalmakta veya kentlerin yakınında ise, değerli tarım alanlarının kaybolmasına neden olmaktadır. Bu baskı bölgesel planlar ve bütünleşme politikaları ile giderilebilir.
- Aile bağını güçlendirici önlemler muhakkak alınmalıdır. Kent yerleşim yerleri tartışılırken kentlerin sahip olduğu kültür ve sanat değerleriyle bağı muhakkak kurulmalıdır.

Günümüzde, hızlı kentleşme neticesinde göçle gelen insanların kentlere uyumları aşamasında sivil toplum örgütleri toparlayıcı roller üstlenmelidir. Bu bireylerin yanlış davranışlar içine girmelerini engellemektedir. Bir kentin ilim kenti, yaşanabilir kent olabilmesi ve kentleşme sorunlarının oluşmaması için aydınların toplumun değer yargılarıyla ters düşmemesi ve çevresine değer veren bir yer olması gereklidir.²⁹⁵

Ülkemizin özellikle Doğu Anadolu, Karadeniz ve hızlı göçle boşalan İç Anadolu Bölgesindeki küçük yerleşim yerleri bölgelerin özelliklerine uygun şekilde eğitim ve uygarlık hizmetlerinin kolay ulaşılacağı, küçük tarım sanayisinin gelişebileceği bölgedeki uygun yerleşim merkezlerine toplanması için çalışmalar başlatılmalıdır. Bu küçük yerleşim yerlerinde eğitim hizmeti sağlanmadığı gibi, ulaşım, elektrik, telefon, sağlıklı su sağlama çok pahalı olmaktadır. Bugün her köye elektrik, yol, telefon ulaşması çok pahalıya mâl olmuştur.²⁹⁶

1950'lerle ülkenin gündemine giren, 1980'den itibaren yoğunluğunu arttıran, 1990'lı yıllarla birlikte ülkenin sosyal, siyasal, ekonomik yapısını direkt etkileyebilecek bir

²⁹⁵ Es, Akın, **a.g.e.**, s.245.

²⁹⁶ Doğan, **a.g.m.** ss.58-65.

konuma bürünen gecekondulaşma hem nicel hem de büyüklüğü ile başlı başına bir sorun alanı olmuştur. Gecekondu probleminin şehirleşme, konut kesimindeki oluşumların, ekonominin ve sosyal yaşantının içinde değerlendirilmesi gerekliliği gecekondu sorununun çok boyutlu değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır.²⁹⁷

Gecekondu kentsel imara açılmamış, altyapısı geliştirilmemiş tarla niteliğindeki arsalar üzerinde başka bir şahsa²⁹⁸ veya çoğunlukla kamu arazisi üzerine yasal olmayan yollardan kaçak olarak inşa edilmesiyle başladığından,²⁹⁹ kamuya ait alanların korunması için ciddi önlemler alınmalıdır.

Kamuya ait hazine arazilerinin ve göl havzalarının işgalden ve kaçak inşaattan korunabilmesi için, bu yörelerin askeri koruma altına alınması, bunun için de bu arazilere detaylı bir envanter çalışması yapılması, haritaya bağlanması, 1/5000 ölçeğinde ve aşılması ve yıkılması zor çitlerin çekilmesi yapılabilecek faaliyetlerdendir. Bütün bu çalışmaların etkin olarak yürüyebilmesi için üniversitelerin bilgi birikimlerinden yararlanılarak üniversite-belediye-İmar ve İskân Bakanlığı arasında bir koordinasyon kurulması gerekmektedir.³⁰⁰

Metropol acil gelişme aksları, kıyılar, göl ve nehir kenarları, önemli tarihi ve doğal sit alanları ve çevrelerindeki belediyeler öncelikle birliklerini kurmaya zorlanmalı, imar ve gelişme planları ise ilgili üst kurulların onayından geçerek işlerlik kazanmalıdır. Bu bölgelerdeki yasadışı uygulamaları engellemek için yaptırımcı ceza yasalarında değişiklik yapılmalıdır. Mevzii imar uygulamaları kaldırılmalıdır. İmar ve orman afları yasaklanmalıdır. Kente karşı suç tanımı geliştirilerek yasal toplumsal yaptırımlara işlerlik kazandırılmalıdır.

Bölgesel planlama birimleri oluşturularak bölgesel planlamalar yapılmalı, kent planlama birimleri oluşturularak kentsel gelişme alanlarına yönelik kamulaştırma ana planı hazırlanarak, hangi sınıf toprakların, imara açılacağı veya kamulaştırılacağı belirlenmelidir. Bölge Planlama, şehir planlama ve imar yasasında rantlara ve

²⁹⁷ Ülkü Söylemezoğlu, **Türkiye'nin Gecekondu Sorunu**, Türkiye Emlak Bankası A.O.Yayımları, 50.Yıl Konferans Dizisi:2, Ankara, Tarihsiz, s.3.

²⁹⁸ Ercan Tatlıdil, **Kentleşme ve Gecekondu**, Ege Üniversitesi-Fen Edebiyat Fakültesi Yayınları No:47, İzmir, 1989, s.15.

²⁹⁹ Görk,a.g.m., s.233

³⁰⁰ Semih S. Tezcan, "Dünden Bugüne Türkiye'de ve Dünya'da Konut Politikaları, Sorunlar Çözümler", **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s.79.

yağmalamaya olanak tanıyan maddeler kaldırılmalı,³⁰¹ imar planları hazırlanmadan ve altyapısı tamamlanmadan inşaata geçilmemeli, imar planı bulunmayan yörelerde kaçak inşaat yapanlara çok ağır para ve hapis cezası getirilmeli, inşaatı durdurmaya idari ve mülki yönetim sorumlularına da cezai yaptırımlar getirilmelidir.³⁰²

Gecekondu sorununun çözümlenebilmesi için devletin sadece organizatör olarak sürece katılması sağlanmalı, bunun için de devletin gerekli düzenlemeleri yaparak yerel yönetimlere yetki aktarımının bir an önce yapılması gerekmektedir. Yerel yönetimler ise mahalle bilincini hayatiyete geçirecek önlemler alarak, imar planlarını toplumun sahip olduğu değerleri göz önüne alarak yapmalıdır. Kentteki sosyal ve kültürel faaliyetleri gecekondu bölgelerine kadar yayarak oradaki insanların kentle daha çabuk uyumunu sağlamalıdır.³⁰³

Planlama süreçleri kent ve demokrasi meclislerince denetlenebilir olmalıdır. Metropoller için bölgesel acil durum planları yapılmalıdır. Ekolojik onarım paketli bu planlamalar ile bu kentlerin soluk alması sağlanmalıdır. Yerel yönetimlerde tekil kişi belediyeciliğine son verilip, emeğe dayalı kadroların siyasi baskılardan arınmış kolektif üretimleri temel alınmalıdır. Halkın, merkezi ve yerel yönetimlerin tüm icraatlarına ilişkin doğrudan kaynağından bilgi edinme hakkı ve yolları açık tutulmalıdır.³⁰⁴

Toplumsal sorunların çözümünde dernek, vakıf, özel sektör gibi sivil aktörlerin yer alması sağlanmalıdır. Bu amaçla yerel yönetimlerle sivil örgütler işbirliği içine girmelidirler.³⁰⁵ Demokratik kitle örgütlenmelerinin önünü tıkayan başta Anayasa hükümleri olmak üzere siyasi partiler, dernekler ve seçim yasası demokratikleştirilmelidir. Halkın yalnızca hizmet bekleyen, bu hizmeti görmediğinden başvurularına yanıt alamayan, sorununu çözemeyen bir konumda edilgen ve çaresiz kaldığı, egemen olan klasik siyaset anlayışının değiştirilmesi gerekmektedir. Denetim, kentli bilinciyle halkın siyasetçiyi aktif olarak denetlemesi sağlanmalıdır.³⁰⁶

³⁰¹ **Kentleşme, Konut Sorunu, Barınma Hakkı ve Demokrasi**, s.1.
<http://www.tmmob.org.tr/modules.php?op=modload&name=Sections&file=index&req=viewarticle&artid=116&page=1> 22/02/2007

³⁰² Tezcan, **a.g.m.**, s.81.

³⁰³ Es, **a.g.m.**, s. 245.

³⁰⁴ **Kentleşme, Konut Sorunu, Barınma Hakkı ve Demokrasi**, s.1.

³⁰⁵ Es, **a.g.m.**, s.245.

³⁰⁶ **Kentleşme, Konut Sorunu, Barınma Hakkı ve Demokrasi**, s.1.

Günümüzde gecekonduların apartmanlara dönüştürülmesi süreci, tek tek müteahhitlerin gecekonduların sahibinden arsayı satın alarak üzerine apartman inşa etmesi ya da belediyenin eşgüdümü ve büyük inşaat şirketlerinin aracılığıyla (kamu-özel sektör işbirliği), birçok gecekonduların kapsayan bir alan üzerinde “Kentsel Dönüşüm Projesi” oluşturulması biçimini almaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde hem bilgilendirme hem de karar verme düzeyinde yerel halkın katılımı gereklidir. Üstten dayatılan çözümler işe yaramamakta ve gecekonduların sakinleri tarafından benimsenmemektedir. Gecekonduların sahiplerinin katılımı her konut adasında bir kooperatif oluşturarak sağlanabilir. Bu dönüşüm sürecinde muhtarın ve konut çevresinden en çok etkilenen grup olarak kadınların katılımı da gereklidir.

Kentsel gelişim projelerinin talep görmesi için yapılması gereken en uygun uygulamalardan birisi de yoksul ailelerin bütçesine önemli bir katkı oluşturan bahçe sorununu çözmektir. Ailelerin sebze ve meyve yetiştirebilecekleri alanların dönüşüm projeleri içinde planlanması, her aileye bir bölümünün verileceği mahalle bahçeleri oluşturulmasıyla bu sorun çözümlenebilir. Gelecek on yıl içinde böyle projelerin özellikle uluslararası kurumlarca desteklenmesi kentsel dönüşüm projelerine olan talebi de arttıracaktır.³⁰⁷

Konuta bağlı problemlerin ortadan kalkması için yapılması gerekenleri sınıflandıırırsak bunların başında çevre, yaşam kalitesi, afet, konutta kalite, ısı, altyapı, ulaşım, arazi kullanım ve konut finansmanı ile ilgili sorunların çözümlenmesi gerekmektedir.

2.5.2 Altyapı Sorunu

Altyapı planlaması, kent planlaması ve yapılaşmasından önce; kentin topografyası ve çevresi ile ilgili diğer koşullarla, politik, toplumsal ve bölgesel veri ve kaynakları dikkate alan bir altyapı planı hazırlanmalıdır. Var olan kentlerin gelişme alanlarında ve altyapının büyük ölçüde yenilendiği çözümlenmiş alanlarında ayrı planlama yeniden yapılmalıdır. Bu aşamalarda ekolojik planlama ilkeleri devreye sokulmalıdır. Kentlerin alabileceği güneş, rüzgâr, jeotermal v.b. yenilenebilir kaynaklar, yeraltı kuyu suları, dere, çay ve yağmur suları miktarı ile zamanla yok olmuş ve var olan bağ, bahçe, bostan örtüsü, yetiştirilecek hayvan ve bitki türleri saptanmalı; var olanlar koruma altına alınmalı, tahrip

³⁰⁷ **Sürdürülebilir Kalkınma Dünya Zirvesi Türkiye Ulusal Raporu** (Taslak), s.102.

olmuş doğal örtülerin tamiri programı plana eklenmelidir. Kent içlerinde yol, kanal, yağmur suyu, telefon, elektrik, gaz, tramvay yolu v.b. hizmetler ile bunların yenileme ve onarımını tek elden yapacak olan idareler yeniden işlerlik kazandırılmalı, bunların dışında hiçbir kazı ve yapı çalışmasına izin verilmemelidir. Kuruluşların bu tekeli kırma çabaları, bu kuruluşların yöneticileri de işbirlikçi müteahhitlerine şahsi sorumluluk getirilerek ağır cezalandırılmalı, fonları kaynaktan kesilerek doğrudan ilgili idareye aktarılmalıdır.³⁰⁸

2.5.3 Yaşam Kalitesi Sorunu

Kentsel yaşam kalitesi; mimarlar, kent plancıları ile kentleşme, çevre sorunları ve yerel yönetimler konusunda uzman kişilerce yıllar boyunca geliştirilmiş bir kavramdır. Kentsel mekân kalitesi, kişinin yaşam kalitesinin de belirleyicisidir. Yaşam kalitesi kavramıyla birlikte belediyeler ve verdikleri hizmetler gündeme gelmektedir. Kentsel yaşam kalitesinin sağlanması için, önemli olan sağlıklı bir kent yapısının oluşturulmasıdır. Bunun için de ekonomik, kültürel, çevresel, toplumsal ve siyasal ihtiyaçların karşılanması ve bunların birer hak olarak görülüp uygulanması, korunması ve geliştirilmesi gerekmektedir.³⁰⁹

Avrupa Topluluğu olarak benimsenen ve yaşam kalitesini tanımlayan kentsel şart, Avrupa Kentsel Şartı'dır. Avrupa Kentsel Şartı, "yerleşmelerde daha iyi yaşam" sloganı ile 1992'de Avrupa Yerel ve Bölgesel Yönetimler Konferansı'nda kabul edilmiştir. Şartın metninde iyi bir kent yönetimi için gerekli ilke ve politikalar tanımlanmıştır. Şartın hedefi, kentliler için yaşam kalitesinin yükseltilmesidir. Deklarasyonda yer alan kentsel haklar ulaşılmak istenen idealleri ve ideal koşulları yansıtan kurallardır. Sanayileşmiş ve zengin ülkeler dâhil olmak üzere, dünyanın pek çok ülkesinde, kentlilerin tümünün bu hakların çoğundan yeterli ölçüde yararlandığı söylenmemektedir. Karşılaşılan güçlüklerin aşılması için, kent yönetimleri; devletle, gönüllü kuruluşlarla ve halkın kendisiyle işbirliği yapmak zorundadır. Bu şart ile Avrupa'da yaşayan kentlilerin Kentli Hakları 20 madde altında Avrupa Kentli Hakları deklarasyonu ile geliştirilmiştir. Türkiye, Avrupa Kentsel Şartı, yerel özerklik şartnamesine çekince koymuştur.

³⁰⁸ Kentleşme, Konut Sorunu, Barınma Hakkı ve Demokrasi, s.1.

³⁰⁹ S. Evinç Torlak, Pınar Savaş Yavuzçehre, "Belediyelerin Kentsel Yaşam Kalitesine Etkileri ve Denizli Karşıyaka Mahallesi Örneği", **Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar**, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokiyumu, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005, s.328.

Kentlilerin hak ettikleri ortamları sağlamakla görevli olan kurumlar belediyelerdir. Kamu yönetimindeki reformlar çerçevesinde, 3 Temmuz 2005 tarihinde “5393 sayılı Belediye Kanunu” çıkarılmıştır. Bilindiği gibi Reform Yasaları, Avrupa Topluluğuna uyum çerçevesinde uygulamaya konan yasalardır. Kentsel yaşam kalitesi açısından, 5393 sayılı bu kanundan beklenen Avrupa Kentsel Şartı`ndaki ilkelere paralel olarak belediyelere görev ve sorumlulukların verilmesidir.³¹⁰

2.5.4 Çevre Kirliliği Sorunu

2000`li yılların başına kadar Türkiye`de çevre uygulamalarında kurumsal yaklaşım içinde yeterli bir uygulama olmadığı görülmektedir. Çevre önlemlerinin kalkınmaya engel olabilir kaygısı, çevre ile ilgili uygulamalarda erteleme yaklaşımını da beraberinde getirmiştir. Örgütlenmeler çerçevesinde ve karar mekanizmalarının oluşturularak eyleme dönüştürülmesi sürecinde, çevre faktörlerinin diğer sosyal ve ekonomik kararların alındığı sürece ancak uluslararası zorunluluklar sebebiyle dâhil edilmiş olduğu izlenmektedir. Son dönemlerde, politika üretimi ve yerleştirme süreçleri için geçici politikalar geliştirmek yerine uzun dönemli sürdürülebilir bir yaklaşımla çevre politikaları geliştirmenin Türkiye`nin dış politikasının da bir gereği haline gelmiş olduğu görülmektedir. Uluslararası pazarda üretimin her aşaması için ve tüketim sonrası için geliştirilen çevresel ölçütler, Türkiye`nin de çevre politikalarını yenilemesini zorunlu hale getirmiştir.³¹¹

Mimarlar ve mühendisler için üzerinde çok konuşulan konulardan biri, insan yapımı çevrenin bozulmayacak tasarımıdır. Yeşil ya da ekolojiye duyarlı tasarımın amaçları doğal çevreye en az zarar verecek şekilde inşa etmek ve inşa edilen çevrenin o bölgenin ekolojik sistemine entegre edilmesidir. Bu bağlamda binalarda, düşük enerji sistemleri ve biyoklimatik tasarım prensipleri, güneş enerjisi ve korunma, rüzgâr yönü ve rüzgar tutucuları, otryum ve yüksek bina üst alanları gibi ön cephe çatı tasarımı, elektronik sistem tasarımı, aydınlatma sistemleri, dikey peyzaj, şehir planları, yaşam-ölüm etkileri kent oluşumunda öncelikli, hatta zorunlu olarak dikkate alınması gereken faktörlerdir.³¹²

Toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun

³¹⁰ Torlak, Yavuzçehre, **a.g.m**, ss.328-329.

³¹¹ Derya Altunbaş, “**Uluslararası Sürdürülebilir Kalkınma Ekseninde Türkiye`deki Kurumsal Değişimlere Bir Bakış**”, <http://biibf.comu.edu.tr/ybdmakale.html> 22/04/2007

³¹² **Kentleşme, Konut Sorunu, Barınma Hakkı ve Demokrasi**, s.1.

olarak, planlı arazi kullanımını sağlayacak esasları belirleyen Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu³¹³, arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak belirlenmesi, sınıflandırılması, arazi kullanım plânlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulmasına ilişkin sorumluluk, görev ve yetkilerin tanımlanması ile ilgili usul ve esasları kapsamaktadır.³¹⁴

Su kaynaklarının sosyal, ekonomik ve çevresel hedefler açısından akıllıca paylaşımı ve korunması anlayışı çerçevesinde tanımlanması, kent ve bölge plâncılarının ana hareket noktası olmalıdır. Arazi kullanımı üzerindeki kararlar direk olarak suyun akış parametrelerini etkilemekte ve suyun kalitesi üzerinde etki yapmaktadır. Kent ve bölge plâncıları bu tür kararları verdiklerinde talep ile kaynakların korunması arasında optimum bir nokta bulunmaya çalışılmalıdır. Kıt bir kaynak olan su üzerinde talebin artması karşısında plâncıların yaklaşımı, çevresel değerleri bozmadan toplumun yararına arazi kullanım kararlarını su ve arazi kullanım arasındaki karşılıklı etkileşimi gözetenek vermektir.³¹⁵

Bu noktada eksik olan arazi kullanım kararlarının su kaynakları üzerindeki etkilerinin ne olacağının bilinmesidir. Bu bağlamda uluslararası topluluğun su kaynaklarının akılcı yönetimi ve işletimi için önerdiği entegre su kaynaklarının yönetimi (ESKY), soruna bütüncül ve çok sektörlü bir etkileşim içinde optimum bir yol bulması açısından önemli görünmektedir. Bu yöntem arazi kullanım kararlarının su kaynakları üzerindeki etkileri konusunda bir açılım sunabilmektedir. Bu yönüyle plan karar verme sürecine ESKY'nin dâhil edilmesi önemli görülmektedir.³¹⁶

Çevreyle ilgili yapılması gereken faaliyetler şöyle sınıflandırılabilir:³¹⁷

- Birinci derece verimli tarım alanları ve potansiyel tarım alanları kesinlikle şehirleşme ve sanayi amaçlı kullanılmamalıdır. Bu bölgelerde zorunlu yapılaşma (çiftlik evi, hayvan ahır gibi) belirlenecek yüzde ile sınırlandırılmalıdır.

³¹³ 19.07.2005 tarih ve 25580 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu Madde 1

³¹⁴ Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu Madde 2

³¹⁵ Özbilen, **a.g.m.**, s.58.

³¹⁶ Özbilen, **a.g.m.**, 59.

³¹⁷ Doğan, **a.g.m.**, s.58-65.

- Sanayi bölgeleri ve alanları seçiminde çevresel etki değerlendirilmesi (ÇED)³¹⁸ göz önüne alınarak daha etkin uygulanmalı, yeni yaklaşımda çalışanların nüfus artışına etkisi de değerlendirilmelidir.

- Deniz ve göl sahilleri, antik kent çevreleri özellikleri korunarak, kirlenme yaratmayacak şekilde değerlendirilmelidir.

- Tüm araçların ekzos gazları rutin ölçülmeli, kirliliğine neden olan eski modellere şehir girişi yasaklanmalıdır. Üreticiler az yakıtlı, tam yanmalı ve az zararlı ekzos gazları oluşturan araç üretim ve ithaline zorlanmalıdır.

- Şehir çöpleri mümkün olduğunca sınıflandırılarak toplanmalı, geri dönüşümlü ve değerlendirilmeli depolara geçilmelidir.

- Kanalizasyon sistemleri tamamlanmalı ve teknolojiye uygun, ekonomik arıtma tesisleri kurulmalıdır

2.5.5 Alt Şehir Sorunu

Günümüz imar planları ile tariflenen yapılaşma biçimleri zemin üstü yapılaşmalardır. Bu tür yapılaşma ile beraber zemin üstünde katlar itibari ile çeşitli arazi kullanım kararları ve bunların kullanım yoğunluklarına karar verilmektedir. Her geçen gün nüfusu artan ve bu artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal, ekonomik ve kültürel tesis alanları için arazi stokuna ihtiyaç duyan kentlerin sınırları gün geçtikçe genişlemekte ve hatta giderek I. sınıf tarım topraklarına sıçramaktadır. Bu genişleme altyapı maliyetlerinden çevresel kirlenmeye, ulaşım maliyetlerinden sosyal problemlere kadar birçok problemi beraberinde getirmektedir. Bu noktada zemin altında yer seçebilecek arazi kullanım kararlarının (günüşiğine ihtiyaç duymayan arazi kullanım kararlarının) tespit edilmesi, katlar itibariyle zemin altından başlayıp devam eden arazi kullanım şeması ile kentlerin yoğunluk artımı sonucu “compact” yapıya kavuşmaları bu kötü etkileri minimuma indirirken birçok avantajı da beraberinde getirecektir. “Compact” kent formuna ulaşmada kullanılacak yöntem ise çok katmanlı arazi kullanım kararları ile zemin altı kullanımının artırılması ve dolayısıyla da yoğunluk artışı şeklinde olmaktadır. Zemin altı yaya şebekesi ile metro güzergahları ve zeminin üstü kullanımları ilişkilendirilerek zorlu iklim koşullarından korunma sağlanmış, toplu ulaşım zemin altına alınarak trafik sıkışıklığı ve

³¹⁸ ÇED, sürdürülebilir kalkınma hedefi doğrultusunda tahmin-önleme stratejisine uygun olarak, bilimsel yöntem ve teknikler kullanarak resmi kuruluşların, yatırımcıların, farklı meslek disiplinlerinin, halkın ve diğer ilgili kurum/kuruluşların katılımı ile uygulanan bir çevre yönetim aracıdır. Ayrıntılı bilgi için bakınız: <http://www.tisk.org.tr/yayinlar.asp?sbj=ic&id=886> 16/9/2007

gürültü seviyesi azaltılmış, yeşil alan miktarı artırılmış böylelikle mekân kullanımı etkinlik kazanmıştır.³¹⁹

Altyapının bu oldukça yüksek ekonomik, çevresel ve sosyal maliyetleri göz önüne alındığında kıt kaynakların etkin kullanımı adına teknik altyapının çözümü bir anlamda kent planlama kavramında yatmaktadır. Teknik altyapı planlaması, içerdiği bütün tesislerin birlikte tasarlandığı ve ilgili kurumlarca ortak yönlendirildiği (bilgi iletişimi, danışma, dayanışma, işbirliği, projelendirme ve uygulamada zaman, yetki ve malzeme maliyeti paylaşarak büyük oranda tasarruf sağlandığı) bir sistem içinde çözülebilirse ve bu sürece zemin altı kullanımı ile beraber “compact” kent formu empoze edilmeye çalışılırsa, planlama ve koordinasyonun sağlanması sonucunda yeraltı tesislerindeki sorunlar ortadan kalkarak sağlıklı ve çağdaş kent mekânları yaratılmış olacak ve yaşam kalitesi yükseltilmiş olacaktır. Kent planlamanın disiplinler arası yapısı zaten böyle bir yaklaşımı gerekli kılmaktadır. Bu noktada ülkemizde halen kullanılmakta olan yasal ve yönetsel çerçevenin bu söylemler ışığında tekrar gözden geçirilmesi, altyapıya ve zemin altı yapılaşmasına dair yapılacak çalışmalar ile yapılaşma yelpazesinin daha da genişletilerek yeni vizyonlar elde edilmesi, kentleri sürekli bir yapım aşamasından kurtararak yaşam kalitesinin artırılmasını öncelikler arasına alarak bir an önce hayata geçirilmelidir.³²⁰

2.5.6 Enerji Sorunu

Kentlerdeki fiziki gelişmeyi dolaysız olarak yönetme ve denetleme aracı olan imar mevzuatı, hükümleri ile kentlerin yazgısını belirlemektedir. Halen yürürlükte olan imar mevzuatı, ülkemiz gibi güneş ışınımı yönünden oldukça uygun konumda olan bir ülkede, yapılara gerekli olan optimum güneş ışınımını sağlama yönünde yetersiz kalmaktadır. Ek harcama gerektirmeden yalnızca yerleştirme ilkeleri bakımından getirilecek değişiklikler, ısıtma ve soğutma yükünü en aza indirerek kaynak israfını önleyebilecektir. Bu nedenle güneş ışınımından optimum yarar sağlama konusu kent planlama çalışmaları ve imar mevzuatında farklı bir boyut olarak ele alınmalıdır.³²¹

Konutlarda ve diğer binalarda ısı izolasyonu en iyi şekilde yapılmalı, ısı kaybı önlenen ve güneş enerjisinden en iyi yararlanan binalara izin verilmelidir. Mümkün olan

³¹⁹ Gökçen, **a.g.m.**, s.274.

³²⁰ **A.g.m.**, s.278.

³²¹ Mesture Baydurur Aysan, “İmar Mevzuatı ve Kentlerin biçimlenişinde Güneş Işınımı Etkisi”, **Planlama Dergisi**, Sayı:6, Nisan 1990, s.57.

yerde güneş enerjisinden ısınma amaçlı yararlanma, vergi indirimi ve kredi ile teşvik edilmelidir. Kentsel ısınmada çevreyi daha az kirleten enerji kaynaklarına yönelinmelidir. Isınma amaçlı enerji kaynaklarının en çok kirletenden en az kirletene doğru sırasıyla; ilkel yakıtlar, kalitesiz linyit, kaliteli linyit, taş kömürü, fueloil, kok, doğal gaz ve elektriktir. Çevreyi en az kirleten doğalgaz ve elektrik ısınmasına geçilmelidir. Linyit ve fue oil'e göre çevreyi çok daha az kirleten doğal gazın tek kirletici yönü başta karbondioksit olmak üzere sera gazı artışına neden olmasıdır. Güneş enerjisinden ekonomik olarak tam yararlanma gerçekleşinceye kadar, emniyet önlemleri alınmış, mali yönü planlanmış nükleer enerjiden yararlanmamız daha da ertelenmemelidir. Çünkü mevcutlar içinde nükleer enerji çevreye en az zarar verendir.

Tüm enerji sistemleri en büyük verim ve dönüşüm faktörü ile çalışır şekilde yenilenmeli ve kontrol edilmelidir.³²²

2.5.7 Ulaşım Sorunu

Ülkesel boyutta sistemde koordinasyonun ve etkin bir yönetimin sağlanması gereği düşünülmüş ve gündeme getirilmiştir. Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planına ilişkin ilke ve politikalara bakıldığında “toplumun tüm kesimlerine eşit fırsatlar sunan, katılımcı, kamu yararını gözeten, yurtiçi kaynakların kullanımına özen göstererek dışa bağımlılığı en aza indiren, çevreye duyarlı, ekonomik açıdan verimli, güvenli ve sürekli yaya hareketinin sağlanmasını esas alan kent içi planlaması yapılacaktır. Arazi kullanım kararlarının her ölçekte etkileri ile birlikte değerlendirilmesi ve her ölçeğin gerektirdiği kent içi planlarının hazırlanması sağlanacaktır.” denilmektedir.³²³

Ulaşımın en önemli özelliklerinden birisi yerleşmenin büyümesine ve genişlemesine olan katkısıdır. Kentsel alanlarda büyümenin ve gelişmenin kontrolü imar planlarıyla olmaktadır. İmar planları bir şehrin mevcut yerleşik ve gelişme alanlarının gelecekte alacağı formu belirlemektedir. Bu form içinde gelişmeyi yönlendiren önemli unsur kentin ulaşım sistemi, bu sistemin en belirleyici öğeleri de ana yol akslarıdır. Bu bağlamda ulaşım, kentsel gelişmeyi yönlendirmek için kullanılan önde gelen planlama araçlarından biridir. Ancak ana arterlerin yolların planla bütünleşik olarak (imar planı bünyesinde), bir yol kademelenmesi içinde ele alınması ve belirli uygulama aşamalarıyla

³²² Doğan, a.g.m., s.58-65.

³²³ Devlet Planlama Teşkilatı, **IX.Beş yıllık Kalkınma Planı (2007-2013)**, Ankara, 2006, s.81.
<http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/ix/9kalkinmaplani20070302.pdf> 01/01/2007

gerçekleştirilmesinin uygulanması gerekmektedir. Yollar, uygulama aşamasında ilk sırada uygulanacak öncü rolü olması gereken altyapı türleridir.

Öngörülen projeksiyon süresinde imar planının tüm boyutları ile uygulanabilmesi; sağlıklı bir kentsel çevre yaratılabilmesi, öncelikle yol altyapısının ve ona bağlı olarak diğer teknik altyapıların sırası ile gerçekleştirilmesiyle mümkün olacaktır.³²⁴

Türkiye, ulaşım konusunda, oldukça önemli ve hiç zaman kaybedilmeden çözülmesi gereken sorunlarla karşı karşıyadır. Bir an önce bu sorunların çözülmesi için gerekli önlemler alınmalı ve bu konuda önemli aşamalar kaydetmiş ülkelerin ulaşım ile ilgili çalışmaları dikkatle izlenmelidir. Türkiye'nin ulaşım ile ilgili sorunlarının çözümünde, yasal ve örgütsel yapıdaki düzenlemelere ek olarak, ulaşım da katılım ve araştırma çalışmalarında alınacak yolun da önemi büyük olacaktır.³²⁵

Ulaşım ile ilgili bir planlama yapılırken entegre bir yaklaşım gerekmektedir. Bu yaklaşım eksikliği arazi kullanım ile ulaşım planlaması arasındaki ilişkiye kadar uzanmaktadır. Kamu yönetimlerinin yönlendirmeleri doğrultusunda oluşan planlar piyasa taleplerine cevap vermektedir. Bu planlar arasında toplu taşımayla ilgili çalışmalara rastlanırken, sorunlara gerçekçi açılardan yaklaşılması için planlama aşamasında arazi kullanım kararlarının seyahat talebini en aza indirecek yönde oluşturulması gerekmektedir.

Günümüzde her ne kadar alan ve sokak ölçeğinde yayalaştırma projeleri gündemde olmasına rağmen bazı proje ve planlama çalışmalarında trafiğin yaya boyutu unutulmakta, yaya seyahatleri imkânsız veya zor hale getirilmektedir. Yeni yerleşim alanlarında olduğu gibi eski yerleşim bölgelerinin de iyileştirme çalışmalarında erişebilirliğin yaya ve bisiklet ile sağlanabileceği çözümlere öncelik verilmelidir.³²⁶

Şehir planları oluşturulurken konutlar arasındaki sokakların birbiriyle olan bağlantılarının sağlanmasında olası seçeneklerin sayısı, sokakların konumları, güzergâhları ve bağlantı şekilleri ulaşılabilirlik açısından çok önemlidir. “En iyi sokaklar” olarak tanımlanan sokakların ortak özelliklerinden birisi, bu sokakların kolay bulunması ve onlara

³²⁴ Ahmet Melih Öksüz, “Bölgesel Merkez Olarak Trabzon Kenti Gelişimi: Yeni Ulaşım Olanakları-Kent Makraformu İlişkisi”, **Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar**, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005, ss.169 -170.

³²⁵ Sabancılar, Üstündağ, **a.g.m.**, s.43.

³²⁶ İsmail Acar, “Çevreci Ulaşım Politikaları”, **Kent Gündemi Dergisi: Ulaşım**, Yıl:1, Sayı:5, s.37.

ulaşımın kolay olmasıdır.³²⁷ Çarpık kentleşmenin yaşandığı ülkemizde herhangi bir doğal afet sonrasında belirli yerlere ulaşım güçlükleri sebebiyle, çok sayıda hayat kurtulamamıştır. Gereken zamanda acil servis ve tıbbi yardımın ulaşabilmesi için, kentsel çevrede ulaşılabilirlik çok önemlidir. Bu sebeple hem mevcut, hem de yeni gelişme alanlarında, daha ulaşılabilir kentsel yerleşmeler planlamak için daha çok çaba harcanmalıdır.³²⁸

Şehir içi taşınmalarda özellikle işyeri ve konut yoğun merkezler arasında metro, tren gibi toplu taşımalara geçilmeli, çekirdek şehir merkezleri araç trafiğine kapatılmalıdır. Şehir dışında toplu alış-veriş merkezleri açılışı teşvik edilmeli, şehir dışında büyük park yerleri ile şehir merkezi arasında ücretsiz toplu taşıma hizmeti geliştirilmelidir.³²⁹

Toplu taşıma sistemleri uygulamaları arazi kullanım gelişme deseni içerisinde merkezi iş alanlarının yeniden canlandırılması, alt kentsel yayılmanın yavaşlaması veya daha verimli bir arazi kullanımının oluşması gibi önemli mekânsal sonuçlar doğurmaktadır. Toplu taşıma; yüksek yoğunluklu, merkezileşmiş ve sıkı bir yerleşme dokusuna sahip kentlerde daha verimli bir şekilde işlev görmektedir. Bununla birlikte, toplu taşımanın, XIX. yy.'ın yoğun ve sıkı yerleşme desenine sahip kentini yeniden canlandıracağına ilişkin yaklaşımlar, pek çok araştırmacı tarafından kabul edilmemektedir. Bu karşı görüşe göre, ulaşım sisteminden önce, arazi kullanım amaçları ve gelişme kalıpları, kentsel gelişmenin yönünün ve yapısının belirlenmesinde önemli olmaktadır. Bugün, popüler tercihler ve kamu politikası öncelikleri, metropoliten yayılmaya neden olan yöre kent yaşam tarzını desteklemektedir.³³⁰

Ulaşım ile ilgili problemlerin halledilebilmesi için dünyada uygulanan standartların ülkemizde de uygulanması gerekmektedir. Bunlar:³³¹

- Kentler arası ve kent içi yolcu taşımada ulaşım sisteminin omurgasını, yüksek kapasiteli ve hızlı raylı sistemlerin oluşturması,

³²⁷ Cansu Canaran, "Deprem Güvenliği ve Ulaşılabilirlik", **Planlama Dergisi**, Aralık 2001, s.21.

³²⁸ Canaran, **a.g.m.**, s.24.

³²⁹ Doğan, **a.g.m.**, s.58-65.

³³⁰ Oğuz Özbek, Sedef Eryiğit, "Kentsel Yayılma ve Toplu Taşımanın Ölçeği: Konya Tramvay Sistemi ve Kentsel Gelişme Stratejisinde Yeni Yönelimler", **Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokiyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005, s.452.

³³¹ Tankut, **a.g.m.**, s.14.

- Yolcuların hızlı ve güvenli ulaşımını sağlamak için hız, kapasite ve konfor yönünden otomobillerden daha avantajlı bir kullanım olması için, toplu taşıma sistemlerine öncelik verilmesi,
- Ulaşım sisteminin parçaları olan, ancak birbirlerine alternatif olarak planlanan farklı ulaşım hatlarının (otobüs, raylı sistem, deniz otobüsü vb) birbirini tamamlayan entegre bir sistemin parçaları olarak planlanması,
- Kentsel gelişimin ulaşım olanakları çerçevesinde yönlendirilmesi ve ulaşım maliyetlerinin daha az olduğu kent gelişme biçimlerine öncelik verilmesi,
- Daha az enerji tüketen, doğal çevreye daha az zarar veren yaşam alanlarının ve kent parçalarının oluşturulması,
- Kentlerin, gelecekteki ulaşım sistemlerinin araçlara değil, insanlara öncelik verecek biçimde tasarlanması; yol ve toplu taşıma hatlarının uzun erimli gelişmeleri kavrayabilecek bir yaklaşımla tasarlanması,
- Kent merkezlerinde, hava kirliliğini azaltmak ve yaya güvenliğini artırmak amacıyla araç erişiminin sınırlandırılıp, yaya ulaşımına öncelik verilmesidir.

2.5.8 Arazi ve Arsa Sorunu

Nüfusu hızla artmakta olan metropollerde ve özellikle ekonomik olarak gelişmekte olan ülkelerde kentsel arsa talebi ile arzı arasındaki açığın ümitsiz olduğu gözlenmektedir. Kentsel konut üretimi için kamu tarafından sağlanması gereken sosyal ve teknik altyapı maliyetlerinin yüksekliği kentsel arazi arzını kısıtlamakta ve arazi değerini etkilemektedir. Sosyal ve teknik altyapı maliyetlerinin yüksekliği, kıt kaynaklı yerel yönetimlerde genellikle kentsel arazi arzını kısıtlayan ve onun değerini etkileyen ağır bir yükür. Hızlı büyüyen bir nüfusa ve kısıtlı büyüyen ekonomik kaynaklara sahip olan İstanbul metropoliten kentinin konut sorunları araştırılırken arazi üzerindeki yüksek yapılaşma baskısı ve bunun göstergesi olan arazi değerleri ve iskân yoğunlukları desenini oluşturacak verilerin derlenmesi gerekmektedir.³³²

Arazi kullanımıyla ilgili yapılması gerekenler şöyle sıralanabilir:³³³

³³² Fulin Bölen, Handan Türkoğlu, Funda Yirmibeşoğlu, “İstanbul’da Arazi Değerleri ve Yapılaşma Yoğunluğu İlişkisi”, **Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005, s.203.

³³³ Doğan, **a.g.m.**, s.58-65.

- Kolaylıkla uydu aracılığıyla ve havadan çekilen resimlerle arazi planlarının ve bitki örtülerinin belirlenebildiği teknoloji çağında ülke genelinde harita ve kadastro çalışmaları hızla tamamlanmalıdır.

- Arsa ve emlak üzerinde rantiyeye ağır vergilendirme ve istimlakle kesinlikle engellenmelidir. Bu sayede çarpık kentleşmenin önüne geçilebileceği gibi; para, yatırım ve yeni iş alanlarının açılmasına kayacaktır.

- Serbest arsa satışı sınırlandırılmalı daire karşılığı arsa verme ağır vergilerle önlenmelidir. Şehirlerin çevresinde yeni yapılaşmaya gidilmeden önce mutlaka bu alanlar Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı, Belediye, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı gibi kuruluşlar ya da her şehirde kurulacak özel bir birim tarafından istimlâk edilmelidir. Yeni kurulacak bu birim, yeni şehirleşme ya da gelişime açılan bölgelerde; sanayi bölgeleri ve parseller, geniş bahçeli evler, küçük müstakil evler, çok katlı sosyal konut nitelikli konutlar, çok katlı lüks konutlar ve gökdelenler için arsalar hazırlamalıdır. Gerçek ihtiyaç sahipleri, ticari birlikler ve esnaf dernekleri, villa veya mütevazı ev yapmak isteyenler, toplu sosyal konut ya da çok katlı lüks konut ve gökdelen yapmak isteyen müteahhitler; bu kuruluş ya da arsa ofisinde bitirme tarihleri belirli olacak şekilde arsa talebinde bulunmalıdır. Ücret karşılığında gerçek ihtiyaç sahiplerine altyapısı hazırlanmış bu arsalar satılmalıdır. Burada anayasanın öngördüğü mülkiyet hakkı zedelenmemektedir. Belediyenin ya da devletin götürdüğü hizmet karşılığı ya da bir plan değişikliği ile sağlanan büyük rant emek vermeyenlerin eline geçmemekte, ekonomik dengeleri bozan uygulamalar ortadan kalkmakta, vatandaş işyeri veya ev için daha az para ödemiş olmaktadır. Bu uygulama birçok gelişmiş ülkede uygulanmaktadır.

- Şehir merkezlerinde yapılan imar planı değişikliğinde kamu binaları dışında kesinlikle kat artışı ve parsellerde yapılaşma yüzde artışı verilmemelidir. Eski binaların dış görünümünde değişikliğe ancak zorunlu durumlarda izin verilmelidir. Şehirlerin kimliği korunmalıdır.

- Nüfusu 50 ya da 100 binin altındaki yerleşim yerlerinde belediyelerden imar planı yapma ve tadil etme yetkisi alınmalıdır. İmar planı hazırlama kurullarında mahalli memur ya da başka yetkili bulunmamalıdır. En iyi yol üniversitelerin ilgili bölümleri ya da tarafsız oluşturulan özel yetkili kurullar aracılığıyla ülke genelinde ve il ölçüsünde imar planları hazırlamalıdır.

- İkinci konut ağır vergilerle cazip olmaktan çıkartılmalıdır.

Ayrıca,³³⁴

- Yaşanabilir bir yerleşme sisteminin ve herkese yeterli konut gelişiminin izlenmesi için bir coğrafik bilgi ve istatistik sisteminin kurulması sağlanmalıdır.
- Ülke topraklarının bir dökümü yapılarak, tarımsal orman, hazine taşınmazları, boş alanlar ve kadastro harici bırakılmış olup da devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerin de tespiti yapılarak ülkenin bütününe ilişkin büyük ölçekli standart kadastral 1/1500,1/1000) haritaları hızla üretilmelidir.
- Arsa spekülasyonu ve vergi kaçacağını önleyerek güvenilir, sağlıklı arsa piyasasının yaratılması amacıyla taşınmazların değerleri saptanarak, Taşınmaz Değer Haritaları oluşturulmalıdır.
- Yapıların arsaya uygulanmasından en son kata çıkıncaya kadar ki süreç, çıkarılacak Yapı Denetim Yasası ve Yönetmeliği'ne göre ilgili TMMOB birimlerince denetlenmelidir.³³⁵

2.4.9 Doğal Afet ve Konutta Kalite Sorunları

Konutların karşılaştıkları problemlerden biri de doğal afetler sonucu oluşan zararlardır. Doğal afet riskleriyle ilgili üç temel strateji söz konusudur. Bunlar; kentler kurulmadan yer seçimi aşamasında yapılan risklerden kaçınma, kentler kurulduktan sonra yapılan oluşmuş riskleri azaltma, afet sonrasında yapılan riskleri paylaşmadır.

Kentlerimizin hızlı gelişme ve yayılma dönemleri artık azalmış ve kentleşmenin hızı kesilmiş, birkaç merkez dışında kentlerin nüfus artış hızları da düşmektedir. Şu an dingin bir kentleşme dönemi kentlerimizde yaşanmaktadır. Kent planlaması yapılırken bu gelişimin göz ardı edilmeksizin oluşmuş riskleri azaltma stratejileri izlenmelidir.³³⁶

Afet risklerini azaltmak üzere izlenecek politika, program ve projeleri tanımlamak; öncelikleri belirlemek ve öncelikli projeleri aşağıdan yukarıya, katılımcı yöntemlerle hayata geçirmenin yollarını göstermek gerekmektedir.³³⁷

Ülkemize en çok zarar veren afet türü depremlerdir. Depremler sadece binaları değil, bir bölgenin tamamını etkilemekte ve kentsel yerleşimlerin baştan sona morfolojisi

³³⁴ Kentleşme, Konut Sorunu, Barınma Hakkı ve Demokrasi, s.1.

³³⁵ A.g.e., s.1

³³⁶ Bademli, a.g.e., s.27.

³³⁷ A.g.e., s.29.

ve fiziksel yapısı üzerinde problemler yaratmaktadır. Bu sebeple, deprem güvenliği ile ilgili konular, sadece inşaat standartları ya da fay hattında yapılaşmayı engellemekten ibaret olmamalıdır. Elbette yerleşimlerin depreme karşı dayanaklıklarını arttırabilmek için, dikkate alınması gereken başka konular da bulunmaktadır. Bu anlamda kent plancıları planlama ve yapılaşma sürecinde kütle-mekân, biçim-mekân ve ulaşım-dolaşım konularına karar verirken depremin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. İmar planlarında ortaya koyulan açık alanların yeterli olması gerekmektedir. Doluluk-boşluk oranları belirlenirken deprem ve etkilerinin dikkate alınması gerekmektedir. Sokakların, yolların, avluların, meydanların ulaşılabilirlik açısından yeterli olmasına dikkat edilmesi gerekmektedir.³³⁸

Afet yönetimiyle ilgili merkezi ve yerel yönetimin yapması gerekenler vardır. Merkezi yönetim bu konudaki yasal düzenlemeleri gözden geçirerek eksik yönleri tamamlamalı, bayındırlık hizmetleri ile ilgili denetimi merkezi otorite olarak yerine getirmeli, afet yönetimini etkin kılmak için Afet Yönetim Bakanlığı kurulmalıdır. Bu bakanlığın etrafında afet yönetimi ile ilgili bütün birimler ve çalışmalar birleştirilerek eğitim kurumlarında afet yönetimi ile ilgili dersler müfredata alınmalıdır. Bunlara ilaveten deprem kuşağında yer alan büyük metropollerin ve sanayi merkezlerinin makro düzeyde planlanmasında üstüne düşen görevleri yerine getirmelidir.

Yerel yönetimler ise; deprem master planlarının acil olarak yapılması ve uygulamaya geçirilmesinde, deprem bölgelerinde yaralan kentlerin jeolojik yapılarını ortaya koyan haritaların yeniden mikro bölgeleme bazında yeniden güncellenmesinde, deprem sonrası ayakta kalan binaların hasar durumlarının yeniden gözden geçirilmesi ve gerekli tedbirlerin alınmasında etkin olarak çalışmalıdır. Bununla birlikte, acil kurtarma çalışmalarına yönelik halkın katılımını sağlayacak mahalle bazında örgütlenmelerin oluşumu, afet yönetimi konusunda kentler arası ve yerel yönetimlerle sivil toplum kuruluşları arasında işbirliğinin sağlanmasında etkin olarak rol almalıdır.³³⁹

Afet yönetiminde yapılması gereken en önemli konulardan birisi de yapı denetiminin sağlanmasıdır. Bu denetimler depreme dayanıklı yapı yapmanın ön koşuludur. Ancak seçimle iş başına gelen belediyelerin bu denetimi gereği gibi yapması yeniden seçilmesine engel olabilmekte bu da belediyelerin daha esnek davranmasına sebep

³³⁸ Canaran, **a.g.m.**, s.19-20.

³³⁹ Es, Akın, **a.g.m.**, s.364.

olmaktadır. Yapım denetimini gerçekleştiren başka bir kuruluş da yapı denetim şirketleridir. Yapı denetim şirketinin mal sahibi ya da yapsatçı tarafından seçilmesinin getirdiği en önemli şey bedelinin pazarlığa tabi olabilmesi ve gerçek bir denetim olmadan bir tür “harç” ödenmesi durumuna düşülmesi tehlikesidir. Bu yapı denetiminin sulandırılmasına neden olmaktadır. Denetimi fen kuralları ve yasa ve yönetmeliklere uyarak yapan denetim şirketleri yeni denetim işleri alamamaktadır. Bu doğrultuda çıkarılacak yasalarla yapı denetim işinin bağlayıcılığı yükseltilmeli, sadece belediye veya denetim şirketlerinin tekeline bırakılmamalıdır.

Afet yönetiminde yapılması gereken diğer bir uygulama da zorunlu sigorta uygulamasıdır. 17 Ağustos sonrası ortaya çıkan yeniden yapılanmanın getirdiği kaynağı karşılamak üzere getirilen zorunlu deprem sigortası giderek etkisizleştirilmektedir. Çünkü zorunlu sigorta tam anlamı ile bir sigorta niteliğinde değildir. Gerçek bir sigorta düzeninde yapının proje ve yapı aşamasında tam olarak denetlenerek dayanımının ya da riskinin belirlenmesi ve ona göre priminin saptanması gerekmektedir. Bu ise yapıyı sigortalayacak olan şirketin güvendiği bir yapı denetim mekanizmasının olmasını gerekli kılmaktadır. Denetimi tam olarak gerçekleşmeyen yerler için sigorta şirketleri risk almaktan kaçınmaktadır.³⁴⁰

2.4.10 Konut Finansmanı Sorunu

İyi bir konut finansman sisteminin konut arzını artırması ve konut niteliğini geliştirmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesi, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı) arasında dengeli ilişkinin kurulmasına bağlıdır. Bu ilişkinin dengeli kurulamaması finansman ihtiyacının karşılanmasında sorunlar çıkarmaktadır.³⁴¹

Konut sorununa çözüm arayışlarında temel sorun, kaynak yetersizliği olarak ortaya konulmuştur. Bunda tasarruf ve sermaye yetersizliği yanında mali piyasaların ve özellikle sermaye piyasasının tam anlamıyla fonksiyon görememesi de etkili olmaktadır. Halkımızın tasarruflarının belli bir sistem çerçevesinde sermaye piyasası araçları ile konut finansmanına yönlendirilmesi, konut ve bu alanda yaşanan kaynak sorunlarının kısa vadede tek çözümü olacaktır.

³⁴⁰ Nejat Bayülke, “Deprem Şurası”, **Türkiye Mühendislik Haberleri**, Sayı:433, 2004/5, s.3.

<http://www.imo.org.tr/yayinlar/tmh/tmh433/NBayulke.pdf> 23/04/2007

³⁴¹ **VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı**, s.58.

Türkiye`de bugüne kadar konut edinmek isteyip yeterli kaynağa sahip olmayanlar ile fon fazlası olup da ödünç vermek isteyenler arasında fon transferine yardımcı olacak aracı kurumsal altyapı oluşmamıştır. Buna paralel olarak ülkemizde yaygın ve kapsayıcı bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul yatırımlarının klasik yatırım araçları arasında yer alması ve yatırımcıların riskten sakınması, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının mali piyasalarda işlem görmesini kolaylaştırıcı bir altyapı sağlamaktadır. Gayrimenkul, enflasyona karşı korunmada (hedging) en iyi yatırım alternatiflerinden biridir. Gayrimenkul yatırımı hem beklenen, hem de beklenmeyen enflasyona karşı etkili bir korunma sağladığı birçok araştırmada vurgulanmıştır. Gayrimenkul yatırımlarının sağladığı getiriler ile özkaynak ve borç getirileri arasındaki korelasyonun düşük olduğu ampirik olarak bulgulandığından iyi bir portföy çeşitlendirmesi imkânı da sunmaktadır.³⁴²

2.5 KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE KONTROLÜN SAĞLANMASI

Kentleşme ve imarla ilgili olarak yürürlükte bulunan kanunlar “3194 sayılı İmar Kanunu” ve “775 sayılı Gecekondu Kanunu” dur. Bunlara ek olarak “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı”³⁴³ ve “İmar ve Şehirleşme Kanunu Tasarısı”³⁴⁴ bulunmaktadır. Bunların yanı sıra Yeni TCK`da imar ve şehirleşmeye yönelik hükümler yer almaktadır.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıları kapsamına alan imar kanunun amacı; yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.³⁴⁵ Ancak ilgili kanun maddeleri konuyu ağırlıklı olarak yapı ruhsatı ölçeğinde değerlendirmektedir. Bu kanunda yer alan tanımlamalar ve cezai müeyyideler de sağlıklı kentleşme ve çevrenin korunması bağlamında yetersizdir. Bu yönüyle bazı ek düzenlemeler getirecek taslak halindeki kanun

³⁴² Nazım Ekren, Osman Gürbüz, “Gayrimenkullerin Menkul Kıymetleştirilmesi”, **Active Dergisi**, Şubat-Mart 1999, ss.1-2.

³⁴³ Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısının son durumu komisyondadır. http://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/kanun_tasarisi_gd.sorgu_yonlendirme 20/09/2007

³⁴⁴ İmar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi gündemde olup kanunlaşmamıştır. http://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/kanun_teklifi_gd.sorgu_yonlendirme 20/09/2007

³⁴⁵ **3194 sayılı İmar Kanunu**, (Kabul Tarihi: 3/5/1985, Yayımlandığı R. Gazete: Tarih : 9/5/1985 Sayı : 18749, madde 1.)

tasarıları ve Yeni TCK sağlıklı kentleşme ve imar kirliliğinin önlenmesinde önemli açılımlar sağlayacaktır.³⁴⁶

“775 sayılı Gecekondu Yasası”, 1966 yılında çıkarılan ve hâlâ uygulanmakta olan ve dar anlamda şehircilik sorunlarının çözümünü amaçlayan bir yasadır. Bu Yasa ile gecekondu kabul edilmiş olmaktadır. 775 sayılı Yasa ile arsaların satışının yanı sıra özellikle tahsisi gündeme getirilmektedir. Gecekondu Yasası sadece bir af yasaı ötesinde konuyu bir konut sorunu olarak ele almakta,³⁴⁷ getirilen affın dışında; tasfiye, ıslah ve önleme bölgelerinin oluşturulmasına olanak tanıyarak, bu yeni meşruiyet çerçevesi içindeki gelişmeleri kolaylaştırmak bakımından İmar ve İskân Bakanlığına ve belediyelere kaynak ve arsa sağlayacak pozitif nitelikli düzenlemelere gitmektedir.³⁴⁸

Gecekondu Kanunu yeniden gecekondu yapımının önlenmesiyle ilgili olan 18. maddesinde “Belediye sınırları içinde veya dışında; belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskân edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır.” ifadesini kullanmıştır.³⁴⁹ Ancak yıkılması söz konusu yapıların sayısının artması yıkmanın önemi ve güçlüğünü arttırmış ve etkin olarak yürütülemediği. Ancak bu hükme yeni TCK`da ilave olarak farklı hükümler getirmiştir. 26.9.2004 tarih ve “5237 sayılı Türk Ceza Kanununun” 184. maddesi³⁵⁰ ile imar kirliliğine neden olma suçu ilk kez ceza sistemine girmiştir. Bugüne kadar ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapılar hakkında idari para cezası, mühürleme ve yıkım gibi müeyyide bulunmaktayken, müeyyidelerin yetersiz kalması neticesinde daha etkin bir yol olarak

³⁴⁶ Barış Kara, Bülent Deniz, “Çevre Suçlarının Yeni Türk Ceza Kanunu Özelinde İncelenmesi”, **ADÜ Ziraat Fakültesi Dergisi**, Sayı:3(1), 2006, ss.18-19.

³⁴⁷ **İmar Affına Yönelik Düzenlemeler ve Yürütülen Çalışmalar**, TMMOB Şehir Plancıları Odası <http://www.spo.org.tr/html2/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=71> 22/01/2007

³⁴⁸ Murat Kayıkçı, “Gecekondu Olgusunun Yeniden Ele Alınışı”, **Türk İdare Dergisi**, s.114. http://birimweb.icisleri.gov.tr/tid/dergi/443_105_118.doc 23/03/2007

³⁴⁹ **Bakınız 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Madde:18**

³⁵⁰ **TCK Madde 184 - (1)** İmar Kirliliğine Neden Olma: Yapı ruhsatı alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(2) Yapı ruhsatı alınmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.

(3) Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınaî faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

hürriyeti bağlayıcı ceza sistemi getirilmiştir. Üstelik kaçak yapıyı yapanın dışında bu işlerin denetimini yapacak makamlara da cezai müeyyide öngörülmektedir.³⁵¹

Bu yönüyle Yeni TCK imar suçlarına karşı yaptırımlarıyla da yenilikler içermektedir. İmar ve kentleşmeden sorumlu kurum ve kuruluşlardaki yetkililer sağlıklı bir kentleşmenin sağlanması için yukarıdaki fıkranın uygulanmasında gerekli hassasiyeti göstermelidir. Bu fıkranın uygulanması ruhsatsız yapılaşmaların önlenmesi yönünde önemli bir adım olacaktır.³⁵²

Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı ile ulaşım, oluşum ve gelişim açısından kentin işlevsel ve yaşamsal standartlarını oluşturan bazı şehir merkezlerinin eskiyen dokularının ve yerleşim alanlarının, kültürel miras değerlerinin korunması, koruma/kullanma dengesinin sağlanarak sosyal donatı alanlarının büyütülmesi ve sağlıklılaştırılması, otopark sorununun çözüme kavuşturulması, günümüz konforu ve kullanım şartlarını içeren konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tarihi ve kültürel dokunun geleceğe taşınması amacıyla restore edilerek kullanılması, böylelikle kentlerin merkez alanlarının sağlıklı bir şekilde iskân edilerek şehrin güvenliğini tehdit eden denetimsiz bölgeler olmaktan çıkarılıp yenileştirilmesi ve günümüz gereklerine uygun olarak kullanılabilir hale getirilmesi amacıyla bu alanların “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” olarak ilan edilmesi öngörülmektedir.³⁵³

Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısının 15. Maddesine göre “Jeolojik, jeofizik durumu, deprem, taşkın heyelan v.b. afet ve riski taşıyan alanlar içinde kalan yapılar “Tasfiye Alanında Kalan Yapılar” kapsamında sayılmıştır. Bu alanlar 7269 sayılı yasa kapsamında değerlendirilen alanlar kategorisinde olup, “Afete Maruz Bölge” olarak tanımlanır. Bu sakıncalı alanlarda yer alan konut sahiplerinin Bakanlık tarafından verilen kararlarla tehlikesiz alanlarda seçilen kalıcı konutlarına yerleştirilmeleri yasal zorunluluk sayılmaktadır.³⁵⁴

³⁵¹ Cafer Ergen, **5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184. maddesinde Yer Alan İmar Kirliliği Suçu Açısından Belediye Görevlilerinin Durumu**, <http://idaridavataki.blogcu.com/2351463> 23/01/2007

³⁵² Kara, Deniz, **a.g.m.**, ss.18-19.

³⁵³ **Bir Yasa Tasarısı: Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı**, Yerel Yönetim Araştırma Yardım ve Eğitim Derneği, http://www.yayed.org/genel/bizden_detay.php?kod=47 23/04/2007

³⁵⁴ **Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısı Taslağı Üzerine Değerlendirme**, TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası, http://www.jmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=22&turu=R 22/04/2007

3194 sayılı İmar Kanunu'nun günümüz koşullarında revize edilmesi ihtiyacı doğmuştur. İmar ve Şehirleşme Kanunu Tasarısı; günümüze kadar yaşanan kentleşme sürecinin analizi, planlama, uygulama ve yapıya yönelik değişen yaklaşımlar ve ortaya çıkan sorunlar neticesinde hazırlanmıştır.

Tasarı; Türkiye'nin imar ve planlama düzeni genel çerçevesini oluşturan Anayasa'nın hükümlerine uygun olarak, düzenli, sağlıklı ve sürdürülebilir kentleşmeyi ve sanayinin ve tarımın dengeli ve uyumlu olarak hızlı gelişmesini sağlamak amacıyla planlı çalışmaların yapılacağı, herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ancak bunun kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilceği, kıyıların toplum yararına aykırı kullanılmayacağı, çevre ve konut hakkı, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması, asli ve sürekli kamu görevlerinin memurlar ve diğer kamu görevlileri eliyle yürütülmesi, orman alanlarının korunması, hazırlıkları devam etmekte olan Kamu Yönetimi Kanun Tasarısı'na³⁵⁵ uygunluğu ve Avrupa Birliği'ne uyum süreci de dikkate alınarak, merkezi ve yerel yönetimlerin görev ve yetkileri kapsamında hazırlanmıştır.³⁵⁶

2.6 YEREL YÖNETİMLERİN KENTSEL UYGULAMALARDAKİ ROLÜ

Sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama temel bir hak olup, anayasamızın 56. maddesiyle insanlara verilmiştir. Bu hakkın yerine getirilmesinde başta hükümetler olmak üzere yerel yönetimlere büyük görevler düşmektedir. Bu kurumların çıkardığı yasalar, yönetmelikler, planlar gibi uygulama araçları bu görevlerin yerine getirilmesinde oldukça etken olup; kuralların ve uygulayıcıların birbiri ile çelişkili bir durum göstermesi amaçlanan süreçten ve hedeflenen uygulamadan sapmalara neden olabilmektedir.³⁵⁷

Hızlı kentleşme, doğurduğu gecekondu olgusu ile birlikte, kentsel siyasetin önem kazanmasında büyük bir rol oynamıştır. Yerel ile merkezi yönetim arasında, kaynak sorunları, vesayet uygulamaları, arsa spekülasyonu, konut bunalımı ve kır-kent dengesizlikleri ile ilgili gerginlikler yüzeye çıkmıştır. Merkezi yapılanmadan kaynaklanan sorunlara bir tepki olarak, 1970'li yıllarda Belediyecilik Hareketi doğmuş ve yerel

³⁵⁵ Kamu Yönetimi Temel Kanunu Tasarısının son durumu cumhurbaşkanınca iade edilmiştir. http://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/kanun_tasarisi_gd.sorgu_yonlendirme 20/09/2007

³⁵⁶ **İmar Kanunu Tasarısı Taslağı**, Genel Gereğe, T.C Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Ankara, 2004 http://www.gyoder.org.tr/en/images/content/Imar_Kanunu_Taslagi.doc 02/01/2007

³⁵⁷ Zeynep Yılmaz, "Kentsel Yenileme Canlandırma Projesinde Katılımın Değerlendirilmesi ve Trabzon Örneği", **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005, s.585.

yönetimlerin güçlendirilmesini savunmuştur. Bu hareket yerel yönetimlerin güçlendirilmesi konusunda siyasal partiler arasında geniş bir görüş birliği yaratmış olmasına karşın bunun sonuçları yaşama yansımamıştır.³⁵⁸ Daha sonra, 1980`li yıllardan itibaren yerel yönetimler daha somut biçimde ağırlıklarını artırmıştır. Bu süreçte bir etken olarak, “3030 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası (1984)” ve “3194 sayılı İmar Yasası (1985)” ile bazı yetkiler belediyelere devredilmiştir. Bununla birlikte, yukarıdan aşağıya doğru yönetim anlayışı belirli ölçüde, özellikle yerel yönetimlerin merkezi fonlara bağımlılığı konusunda devam etmektedir.³⁵⁹

İmar planlama çalışmalarını düzenleyen temel yasa 1985 yılında yürürlüğe girmiş bulunan “3194 sayılı İmar Yasası”dır. Ancak planlama çalışması birçok disiplinin bir arada bulunduğu çalışmadır. Bu nedenle yerleşmelerin fiziki mekânı ile ilgili olarak çıkarılmış bulunan birçok yasa, yönetmelik, genelge planlama sırasında kullanılmaktadır. Bütün bunlar imar mevzuatını oluşturmaktadır. Kasım 2005 tarihinde İmar Planlama Dairesi Başkanlığı Araştırma Değerlendirme Şube Müdürlüğü`nün yaptığı imar mevzuatına ilişkin çalışma sonucunda imar mevzuatı listesi ortaya çıkmıştır (Ek 8).³⁶⁰

Planlama çalışmasında kullanılan birçok yasa, yönetmelik ve genelge bulunmaktadır. Bu da planlama çalışmasının ne kadar karmaşık bir çalışma olduğunu göstermektedir. Çıkarılan tüm yasalar, kanun hükmünde kararnameler, yönetmelikler ve genelgeler daha nitelikli kentsel çevreleri yaratmayı amaçlamaktadır. Çıkarıldıkları tarihlerde ülkemizin imar problemlerini çözmeyi ve yaşanabilen iyi mekânlar sunmayı amaç edinmiş ve kapsamını bu gerekler üzerine oturtmuştur. Ancak toplumsal gelişim çizgisinde sürekli değişim gösteren ülkemizde imar içerikli bu kanunlar kısa zaman aralıklarında beklentilerin gerisinde kalmış ve değişiklik/yenilenme ihtiyacı hissettirmiştir. İmar Kanunlarında yapılan değişikliklerin temelinde, Türkiye`deki şehircilik faaliyetlerin hızlı gelişmesi, bu gelişmelere paralel olarak şehirlerde belediyesinin bir önceki yıl verilen yapı izni sayısından az olmamak üzere yapılaşmaya hazır imar parseli üretilmemesi,

³⁵⁸ **Postmodernizm, Mekân ve Kent Tasarımı Üzerine**,
<http://www.mimarlarodasiansankara.org/dosya/POST.pdf> 21/02/2007

³⁵⁹ A.Ege Yıldırım, “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, **Planlama Dergisi**, 2006/1, s.15.

³⁶⁰ Nejla Kılınç, **İmar Planlama Mevzuat Belediyeler ve İller Bankası İlişkisi**, İmar Planlama Dairesi Başkanlığı, 2006, ss.9-13.

uygulama imar planlarının zamanında uygulanmaması veya güncellenemeyişleri yanında, kanunlar hazırlanmadan önce pilot uygulamalarının yapılmaması yatmaktadır.³⁶¹

İmar planları, birçok veri ve tekniğin kullanılarak ve kentin gelişiminde etkili olan aktörlerin de olurlarını alarak kentin gelecek 15–20 yıl içinde alması gereken şeklini belirleyen çizimlerdir. Kentin özellikle yapılaşmalarının nasıl olacağı ve bu doğrultuda kentin kazanacağı genel karakterin belirlenmesinde imar planları yol gösterici ve belirleyici bir araçtır. Kentin sağlıklı gelişmesi, doğal ve tarihi değerlerin korunması, üretilen rantın adil dağıtımı ve kent yönetimi açısından bir genel çerçeve çizen imar planları çoğu zaman kısa vadeli çıkarlar uğruna gerek politikacılar, gerekse mülk sahipleri tarafından istismar edilmekte ve sonucunda belli grupların haksız olarak zenginleşmesine, kent sakinlerinin ise ortaya çıkan çarpık kent çevresinde yaşamasına neden olmaktadır.³⁶²

Kent planlarının yapılış aşamasından uygulama aşamasına kadar pek çok aktör etkili olmakta ve bunlar kendi amaçları doğrultusunda gerekli istem ve değişiklikleri yapmaya çalışmaktadırlar. Kent halkı, spekülâtörler, yasal kuruluşlar, özel ve tüzel kuruluşlar, plancıların her biri değişik ölçülerde, farklı biçimlerde kent planları üzerinde etkili olmaktadır.³⁶³

Belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları; bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılırlar. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe giren bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilmektedir. Bu süre içinde itiraz edilen planlar, belediye başkanlığınca belediye meclisine geri gönderilir ve planları belediye meclisi tarafından on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlanmaktadır.

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılmakta veya yaptırılmaktadır. Valilikçe uygun görülen planlar onaylanarak yürürlüğe girerken, onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre

³⁶¹ Şaban İnam, Tayfun Çay, Fatih İşcan; “Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme”, **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005, s.401.

³⁶² Hacı Kurt, “Türkiye’de Kent Planlarının Siyasal Amaçlarla Yozlaştırılması: Ankara Örneği”, **Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt:5, Sayı:15, 2006, s.111.

³⁶³ Kurt, **a.g.m.**, s.115.

ile ilan edilmektedir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilirse, valilik itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlamaktadır.³⁶⁴

Ancak yerel yönetimler dışında Özelleştirme Yüksek Kurulu, Ulaştırma Bakanlığı (ulaşım master planı), Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı (köy planı), Çevre ve Orman Bakanlığı, Başbakanlık (Dünya Bankası proje uygulama birimi), Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ve İller Bankası Genel Müdürlüğü; söz konusu yasanın 9. maddesi ve istisnalar başlıklı 4. maddesi ile kendi kuruluş yasalarına göre arazi kullanımı ve yer seçimi kararı verme, plan onama ve uygulama yetkilerine sahiptir.³⁶⁵

Belediyelerin planlama yetkilerini “3194 Sayılı İmar Yasası” dışında belirleyen temel yasalardan birisi de “5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası”³⁶⁶ dır. 5216 Sayılı kanun gereğince, büyükşehir belediyelerinin nüfus büyüklükleriyle orantılı bir dairesel alan belediye sınırı olarak belirlenmiş, bu kapsamda daha önce bu alanda kalan belde ve ilçe belediyeleri, büyükşehir belediyelerine bağlanmıştır.³⁶⁷

Yasada tanımlanan yeni yapı büyükşehir belediyesi, ilçe belediyeleri ve ilk kademe belediyelerinden oluşturan bir hiyerarşik yapıdır. Bu yapıyla beraber ilçe belediyelerinin yetkileri büyükşehir belediyesi lehine yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca büyükşehir belediyesi sınırlarında ilçe kurulmaksızın oluşturulan ilk kademe belediyesi olarak adlandırılan belde belediyelerinin de imar uygulama ve yapı faaliyetlerinin denetiminde bazı görevleri büyükşehir belediyesi üstlenmiştir. Çevre Düzeni Planı'na uygun olmak kaydıyla büyükşehir belediyesi ve mücavir alanı sınırları içinde 1/5000 ile 1/25000 arası her ölçekte nazım imar planının yapımı, yaptırılması ve onaylanarak uygulanması ile büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarının, bu planlarda yapılacak değişikliklerin, parselasyon planlarının, imar ıslah planlarının aynen veya değiştirilerek onaylanması ve uygulanmasının denetlenmesi; nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar ve parselasyon planlarının ilçe ve ilk kademe belediyelerince yaptırılmaması halinde de,

³⁶⁴ **3194 Numaralı İmar Kanunu Madde 8**

³⁶⁵ Kılınç, a.g.m, ss.14-15.

³⁶⁶ 10.07.2003 tarihinde kabul edilen 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu” 23.07.2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

³⁶⁷ **Haber Bülteni**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Eylül 2004, s.11.

uygulama imar planları ile parselasyon planlarını yapma veya yaptırma yetkisi büyükşehir belediyelerine ait olmaktadır.³⁶⁸

Kentsel planlamaya ilişkin yetkilerin yerel yönetimlere devri Türkiye` de liberal ekonomi politikaları ve dışa bağımlı gelişme stratejilerinin benimsendiği bir döneme denk gelmektedir. Buna karşın, bu dönemde gerçekleştirilen reformlar ve yerinden yönetimlere ilişkin düzenlemeler; yurttaş katılımı, sivil toplumun yerel düzeyde etkinliğini arttırmak gibi demokratik kaygılar taşımaktan uzaktır. Bu reformların önemli sonucu kentsel toprakların büyük inşaat şirketleri için daha kolay ulaşılır hale gelmesidir.³⁶⁹

Günümüzde, kentsel dönüşüm kapsamına giren müdahaleler yerel yönetimlerin yetki ve sorumluluk alanına girmektedir. Avrupa Birliği`nin Avrupa Yerel Yönetim Şartı gibi belgelerinde vurgulanan yerinden yönetim (subsidiarity) ilkesi doğrultusunda, kamu hizmetlerinin vatandaşa en yakın makam tarafından yerine getirilmesi beklenmektedir. Ancak yapılacak işin kapsamı, niteliği ve ekonomik verimlilik ile ilgili gereklilikleri göz önüne alınarak, bu hizmetler daha büyük bir makama da devredilebilmektedir. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm için ulusal bir strateji izlenmesi önerilmektedir.³⁷⁰

Uluslararası uygulamalara bakıldığında kentsel dönüşüm süreçlerinin, belli hedef ve stratejiler doğrultusunda uzun yıllara yayılan, devlet destekli bütüncül projeler olduğu görülmektedir. Üst ölçekten başlayarak en küçük mahalle ölçeğine kadar, eylem planları ile yönlendirilen ve birçok disiplinin bir arada çalıştığı bu projelerde, sürdürülebilirlik ve katılım kilit rol oynamaktadır. Karar verme aşamalarında projenin sahiplenilmesi ve sorunların bizzat kullanıcılar aracılığı ile iletilmesi açısından, aksi bir uygulamayla tam bir başarı sağlanması olanaksızdır.³⁷¹

Kentsel dönüşüm her aşamada çok aktörlü ve çok boyutlu ortaklıklar gerektirmektedir. Kamunun, özel sektörün ve STK`ların etkileşim içinde çalışması, en önemlisi de kullanıcıların her aşamada fikir ve eylem olarak projeye katılması birer

³⁶⁸ Kılınç, **a.g.m.**, s.15.

³⁶⁹ Yeşeren Eliçin, "Hangi Planlama? Küreselleşen Kentler, Yerelleşen Planlama", **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005, ss.229.

³⁷⁰ Yıldırım, **a.g.m.**, s.15.

³⁷¹ Aylın Şahingür, Burcu Müderrisoğlu, "AB`nin Toplum Tabanlı Kentsel Dönüşüme Yaklaşımı ve Türkiye`deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Etkinliği", **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005, s.513.

zorunluluktur. Mahalle ölçeğinden başlayarak, çok doğru organize edilmesi gereken bir kurumsal yapı ve sistemle, diğer ülkelerin de deneyimlerinden yararlanılarak, Türkiye ve özelinde İstanbul olarak acil bir yapılanma ve model geliştirilmelidir. Günümüze kadar yapılan çalışmalar kapsam açısından çok daha kısıtlı olmakla beraber, zaman içinde gelişime açık olup başarısı daha ilerde değerlendirilmelidir, fakat bahsedilen ve gereken ölçekte bir yaklaşımın bugüne kadar ortaya konmadığı ve sosyal tabanlı yaklaşımın temel alınmadığı görülmektedir.³⁷²

Diğer yandan, yeni güç ve yetki dağılımı zaman zaman yerel yönetimlerle merkezi hükümet arasında anlaşmazlık ve gerilimlere neden olmuştur. Bu gerilimler birçok kez merkezi yönetimin ne yerinden yönetim ne de “iyi yönetim” ilkelerine uygun düşmeyen müdahaleleri ile sonuçlanmıştır. Söz konusu merkezi yönetim müdahaleleri başlıca iki yasal dayanağı temel almaktadırlar. Bunlardan birincisi İmar Kanununun 9.maddesinin³⁷³ Bayındırlık ve İskân Bakanlığı başta olmak üzere merkezi hükümet kurumlarına tanıdığı olağanüstü yetkililerdir. Bu madde, merkezi hükümete ilgili yerel yönetimin onayını dahi almadan planlar yapma ve uygulama olanağı vermektedir.

Merkezi yönetim müdahalelerinin temel aldığı ikinci önemli dayanak ise özel alan planlama ve korunmasına ilişkin mevzuattır. Bunlardan en önemlisi Turizm Kanunu'dur. Bu kanun Kültür ve Turizm Bakanlığı ile bazı durumlarda Bayındırlık-İskan Bakanlığı'nı, Bakanlar Kurulu tarafından ilan edilen turizm bölge, alan ya da merkezleri için plan yapmaya ve onaylamaya yetkili otorite kılmaktadır.³⁷⁴ Aynı şekilde; çevre, toplu konut, kültür ve tabiat varlıkları, milli parklar vs. gibi özel alanlara ilişkin mevzuatta ilgili merkezi yönetim kurumlarına çeşitli düzeylerde yetki alanları tanımlamaktadır.³⁷⁵

1997 hatta 1998 sonuna kadar orta hızda büyümesini, makro-ekonomik düzeyde büyük istikrarsızlık içinde olsa da sürdürebilen Türkiye, 1998'den sonra giderek artan iç ve dış borçlar ve devlet bütçe harcamalarının yarısını aşan faiz ödemeleri sebebiyle büyüme

³⁷² Şahingür, Müderrisoğlu, **a.g.m.**, s.513.

³⁷³ 3194 Sayılı İmar Kanunu, Madde 9: Bakanlık gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir.

³⁷⁴ 2634 Numaralı Kanun, Madde 7: Bakanlık; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye yetkilidir.

³⁷⁵ Eliçin, **a.g.m.**, s.229.

sürecini devam ettirememiştir. Devletin mali olanaklarının kısıtlanması önceki dönemlerdeki gibi belediyelere büyük destekler vermeyi ve belediyelerin de iç ve dış borçlarını artırarak işlerini yürütmesini zorlaştırmıştır. Bu nedenle; kent belediyelerinin, şehircilik faaliyetlerini gerçekleştirebilmeleri, kentsel dönüşümün başlıca oyuncuları olabilmeleri, ancak gerekli kaynakları yaratabilmelerine bağlı olmaktadır.³⁷⁶

Türkiye`de kentsel dönüşüm projelerinin kent yönetimlerince hayata geçirilmesi için ayrılmış merkezi yönetim kaynakları bulunmamaktadır. Buna karşılık, yerel yönetimlerin yararlanabileceği, Avrupa Birliği, Akdeniz Çevresel Yardım Programı (METAP), Avrupa Yatırım Bankası, Euromed, UNESCO ve Avrupa Konseyi fonları gibi çeşitli uluslararası kaynaklar mevcuttur. Ülke çapında kullanılacak, uluslararası kurumlardan, merkezi ve yerel yönetim kaynaklarından ve özel sektör katkılarında beslenen, kentsel dönüşüme yönelik özel bir fon kurulması ise daha kalıcı bir yöntem olarak tavsiye edilmektedir.

Bu tür dışarıdan desteklerle yürütülme seçeneğinin yanı sıra, kentsel dönüşüm projelerinin kendi iç kaynaklarını yaratabilmeleri ve ekonomik sürdürülebilirliklerini sağlamaları için özelleşmiş modeller üretmeleri için de çabalar mevcuttur. Bu modellerle, bir yandan kentsel rantların kamuya dönmesi de sağlanmış olmaktadır.³⁷⁷

Kent belediyelerinin, kentsel dönüşüme kaynak yaratabilme olanakları, kendi yönetim alanları çerçevesinde aranmalıdır. Bu bağlamda şu kaynaklardan öncelikle yararlanılabilir:³⁷⁸

a- Toprak rantındaki artışları vergilendirmek: Kentlerin yayıldıkları alan nüfus artışı baskısıyla sürekli genişlemektedir. Bununla birlikte altyapının getirilmesi, iskân alanları, iş alanları, eğlence/dinlenme alanları vb. gerekleri sürekli yeni toprak talebi yaratırken, aynı zamanda bu toprakların kentsel rantını da artırmaktadır. Söz konusu amaçlarla yapılan yatırımların bir bölümü belediye kaynaklarından karşılanmaktadır. Belediyeler rant artışlarından, emlak vergisi ve yeni inşaatlardan alınan bir kerelik iskan vergisi yoluyla yararlanabiliyorsa da, var olan vergi düzenlemeleri dolayısıyla bu yeterli gelmemektedir. Yeni kurulan sitelerden gökdelenlerden, alışveriş merkezlerinden,

³⁷⁶ Kazgan, **a.g.m.**, ss.13-14.

³⁷⁷ Yıldırım, **a.g.m.**, s.12.

³⁷⁸ Kazgan, **a.g.m.**, ss.13-14.

işyerlerinden, başlangıçta iskana açılırken önemli bir “rant vergisi” almak yoluyla yeni bir kaynak oluşturulabilir.

b- BİT`lerin kârlı olarak işletilmesini sağlamak: Atıl kapasitenin azaltılarak etkinliğin yükseltilmesi bunun bir yoludur; diğer yolu da uzun vadede işletmenin ortalama maliyetini karşılayacak bir fiyat politikası belirlemektir.

c- Kentsel atıklardan en iyi biçimde yararlanmak: Belediye kentsel atıkların dönüşümünü sağlamak yoluyla pek çok kaynağı değerlendirerek yeni gelir imkânlarına ulaşabilir. Diğer yandan çöp yığınlarından elektrik üretimi gibi olanaklar da uygulanmalıdır. Bu çerçevede kentlerde belediyelerin gelir elde ederken yeni üretim olanakları dolayısıyla gelir ve istihdam yaratabilecekleri çok sayıda işler bulunmaktadır.

d- Yaratılan kaynakların verimli kullanımı ya da verimsiz/gereksiz işlerde kaynak israfının önlenmesi: Genelde Türkiye`nin sorunlarından biri yatırımlar ve harcamalar için yeterli mali kaynakları (borçlanma dışında) yaratamaması, bir diğeri de yaratılan kaynakların israf edilmesidir. Kaynak israfının sebepleri arasında yozlaşma, işin ehli kişileri kullanmamak dolayısıyla ortaya çıkan bozukluklar/dengesizlikler/çirkinlikler sayılabilir. Ancak kaynağı ister yozlaşma ister ehliyet düşüklüğü ya da beceriksizlik olsun, kaynak israfının ciddiyeti göz ardı edilmemelidir. Önümüzdeki kısa/orta vadede belediyelerin kentsel dönüşüme katkıları önemli ölçüde kendi yaratabilecekleri gelir kaynaklarından çok bağımsız olamayacaktır. Belediyeler bu işin başlıca oyuncularını olarak yeni kaynaklar/yeni fikirler geliştirmek zorundadır.

Türkiye`de yerel yönetimlerin kentsel uygulamalarda başvurdukları başlıca imar araçları arasında imar programları, kamulaştırma ve 18. madde uygulaması olarak bilinen arsa düzenlemesi bulunmaktadır.³⁷⁹

İmar programları, “3194 Sayılı İmar Yasası”nın 10. maddesinde düzenlendiği üzere belediyeler imar planlarının belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içerisinde planı uygulamak üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. İmar uygulaması imar programı kavramı ile yakından ilişkilidir. İmar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri, görüşleri esas alınmak üzere belediye meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisince

³⁷⁹ Yıldırım, a.g.m., ss.12-13.

kabul edildikten sonra kesinleşir. Kamu kuruluşlarına tahsis edilecek olanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Bu alanlar kamu kuruluşları tarafından, imar programı süresi içinde kamulaştırılırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.³⁸⁰

Kamu tüzel kişi ve kurumlarınca, kamu yararı için gerekli işlerde kullanılmak üzere, özel kişilere ait taşınmazların ve kaynakların yetkili organlar tarafından verilen kararlar uyarınca ve bedeli peşin ödenerek (bazı ayrıcalıklar hariç) mülk edinilmesi anlamına gelen kamulaştırma;³⁸¹ yöntemin özü itibariyle zorunlu el koyma işlemine dayandığı ve şeklen imar planının uygulanıyor olmasına karşın; sosyolojik içerikte kişinin malı olan taşınmazın, çoğu zaman rızası olmadan elinden alındığı, kamu yararı amacı taşınması ve bedelinin peşin verilecek de olsa, mülk sahiplerince genellikle hoş karşılanmaması; çoğu kere işlemin iptali yönünde yargıya gidilmesi; kamulaştırmayı yapan kurumlar için de mali yükünün taşınamayacak kadar ağır olması; mal sahipleri bakımından eşitlik ve sosyal adalet ilkelerine aykırı olması; kamulaştırma sonunda yol, meydan, park, otopark gibi tesislerin kullanıma açılması ile o yerde oluşan değer artışından yeri tümü ile kamulaştırılanlar yararlanamazken, kamulaştırma dışı kalan mülk sahiplerinin kazanç sağlaması; teknik olarak, kamulaştırma işlemi sonrasında oluşabilecek ve verimli kullanımdan uzak parçaların (artık parseller) mal sahibi ile kurum arasında itilafa ya da mağduriyete sebep olacağı gibi olumsuzluklara yol açtığı için önerilmeyen ya da zorunlu kalmadıkça kullanılmayan bir yöntemdir.³⁸²

Arazi ve arsa düzenlemesi; bir kent ya da kasabanın planını uygulamak amacıyla, özel ya da kamusal iyelikteki taşınmazların, iyelik durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve planın gerekli kıldığı kamusal işgörlere elverecek ölçüde bir düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra, yeniden eski iyelerine dağıtılmasına olanak veren kent bilim kuralıdır. Arsa düzenlemesinde ekonomik, sosyal ve fiziksel hedefler demeti içeriğine sahip olan planlama; hedeflerin bir bölümünü yerel imar planlarıyla gerçekleştirmektedir. 18. Madde uygulaması imar planı kararlarının hayata geçmesinde önemli bir araçtır.³⁸³

³⁸⁰ Kılınç, **a.g.m.**, s.16.

³⁸¹ Bakınız: **2942 Kanun Numaralı, 18215 Sayılı Kamulaştırma Kanunu**

³⁸² İnam, Çay, İşcan, **a.g.m.**, s.402.

³⁸³ Şevkiye Şence Türk, Yücel Ünal, “Arazi ve Arsa Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı”, **İTÜ Mimarlık, Planlama, Tasarım Dergisi**, Cilt:2, Sayı:1, Mart 2003, s. 112.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında, bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülmektedir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçememektedir. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka kullanılamamaktadır.³⁸⁴

Mevzuattaki şekli ile 18.madde uygulaması imar programına bağlı olup, kamusal bir görevin yerine getirilmesi anlamındadır. Madde kendi içerisinde önemli eksikliklere sahiptir. Bu eksiklikler 18. maddenin kolaylıkla uygulanabilen bir yöntem olmasını engellemektedir. Özellikle süreçteki dağıtım aşamasında yaşanan sorunlar taşınmaz sahiplerinin bu yönetime karşı olumsuz önyargıya sahip olmalarını kolaylaştırmaktadır. Çoğu belediyeler hem maddi yetersizlikler hem de taşınmaz sahiplerinin olumsuz önyargılarından çekindiklerinden dolayı imar planı uygulamalarında bu yöntemi kullanmaktan kaçınmaktadırlar.³⁸⁵

Bu araçlardan yola çıkılarak kentsel dönüşüm projelerinde yeni yaklaşımlar ve yöntemler de bugün türetilmektedir. Buna göre, bireysel imar hakkı yerine, proje bazında yaratılan değer paylaşımı esasına dayanan modeller geliştirilmelidir. Mülkiyet ve imar haklarını farklı biçimlerde ele alan çeşitli yöntemler aşağıda sıralanmıştır:

İmar hakkı toplulaştırması: Hisseli mülkiyetten kaynaklanan uygulama zorluklarını aşmak için uygun olan bir yöntemdir. Bu tür projelerde, bireysel talep ile toplumsal talebin, mekânsal olarak, yapı parselleri yerine, proje bütünlüğü içinde imar haklarının toplulaştırılmasıdır. Parsellere bölünmüş ve dikeyde kurulan kat irtifaklı mülkiyet yerine, proje amaç ve hedefleri doğrultusunda, toplulaştırma ve bu hakların menkul değere

³⁸⁴ **18 uygulaması**, <http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=16>
06/09/2007

³⁸⁵ Türk, Ünal, **a.g.m.** ss.117- 118.

dönüştürülerek kullanılması, projenin kalitesini, uygulanabilirliğini ve finansmanı ile birlikte kârlılığını beraberinde getirecektir.³⁸⁶

İmar hakkı aktarımı: İmar hakkı gönderen bölgenin, koruma amaçlı kısıtlı imar statüsü devam edecek, karşılığında edinilen kaynak ile alanın koruma ve bakımı sağlanacaktır. İmar hakkı alan bölge ise bu haklar sayesinde gelişecek ve imar rantı elde edebilecektir.

Menkulleştirme: Gayrimenkulün Türkiye`de temel bir yatırım aracı olması dolayısıyla, bu yöntem planlamanın en önemli aracı haline gelebilir. Gayrimenkul ve finans sektörünün bir araya gelmesi ile bu yönde yeni olanaklar bulunmaktadır, ancak modellerin hukuki yönden iyi hazırlanması, bu işlemde rol alacak bankaların da hazırlanması gerekmektedir. Fonların kullanımında, yasa çıkarmada ve ortaklıkların oluşumunda, düzenleyici ve yol gösterici olma konusunda kamuya büyük görevler düşmektedir.

Bu proje gerçekleştirme araçlarına eşlik edecek, sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik araçlarının da geliştirilmesi gereklidir. Başarılı dönüşüm doğrultusunda, yapılar ve çevreleri ile birlikte buralardaki faaliyetlerin de korunması ve dönüşüme ayak uydurması, yerel halka yeni istihdam olanakları yaratan, gelir düzeyini yükseltici insan kaynakları geliştirme programları ve katma değer stratejileri uygulanmalıdır. Bunun hızla yükselen fiyatlar ve yaşam giderleri de göz önüne alınarak yapılması, yerel halkın yerel tüketim döngülerinden dışlanmalarını önlemek açısından önemlidir. Bu konu dönüşümün yapısal ve sosyo-ekonomik sorunlarından birisidir.³⁸⁷

1985 tarihli “3194 Sayılı İmar Yasası” ile imar planlarını onaylama yetkisinin belediyelere verilmesi sonucunda, belediyeler tarafından imar planı değişikliklerinin daha sık olarak kullanılmaya başlandığı ve imar planı değişikliklerinin sayılarında ciddi artışlar olduğu bilinmektedir.³⁸⁸

³⁸⁶ Faruk Göksu, **Dönüşüm Projelerinin Gerçekleşmesinde Menkulleştirme Yöntemleri**, <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/menkul02.doc> 06/09/2007

³⁸⁷ Yıldırım, **a.g.m.**, ss.12-13.

³⁸⁸ Yeşim Altın, Ş.Şence Türk, “İstanbul Metropolen Alanında İmar Planı Değişiklikleri ile İlgili Bir Analiz”, **Planlamada Yeni Politika Ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29.Kolokyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005, s.486.

Öncelikle “imar affi” müessesesinin ortadan kaldırılması ve Anayasa`ya bir madde koyulması gerekmektedir. Bu madde; kentleşme, kentsel çevre ve kentsel planlama maddesi olmalı ve imar aflarının önünü tıkayarak kent planlama ve yapı disiplinini sağlamanın ötesinde, planlamanın gerekliliği, planlamanın kademeli birlikteliği, kamu yararı önceliği, imar durumu, imar hakkı, kentsel rantların kamuya geri dönmesi, kültür ve doğa varlıklarının korunması, kentli hakları, kente karşı suç, kentsel alan proje yönetimleri, demokratik kentsel alan proje yönetim mekanizmaları, kamu özel sektör kentsel gelişme otoriteleri, kentsel proje bankaları vb yeni kavram ve araçlar ile stratejik planlama zihniyetinin önünü açabilmelidir. Öyle ki, yerel yönetimler, kentleşme ve planlama, yapı ve yapı denetimi bağlamında ihtiyaç duyduğumuz tüm reform çalışmaları hep bu madde ışığında biçimlendirilebilmelidir.³⁸⁹

³⁸⁹ Bademli, **a.g.e.**, s.26.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT FİNANSMANI VE KONUT FİNANSMANININ ÇÖZÜMÜNDE MORTGAGE KANUNUNUN OLABİLECEK ETKİLERİ

3.1 KONUT FİNANSMANI

İnsanların temel problemlerinden birini oluşturan konut sorunu gelecekte de daima gündemde olacaktır. Bu sorunun ülkelerin ekonomik, sosyal ve kültürel özelliklerine göre farklı niteliklere sahip olması da normaldir. Burada en büyük sorun; ülkenin konut sorununun nasıl finanse edileceği ve bu konuda kurulan sistemin nasıl olacağı sorusudur.

Konut piyasalarının kurumsal bir yapıya sahip olmadığı ülkelerde bireysel tasarruflar ve yakın aile çevresinden sağlanan kaynaklar finansal tercihler olurken; kurumsal yapının oluşmaya ve gelişmeye başlamasıyla birlikte kademeli olarak mevduat finansman sistemi, ipotek bankacılığı sistemi ve günümüzde ulaşılan en ileri boyutu ifade eden mortgage sistemi konut sorununun çözümünde finansal tercihler olarak kullanılmaktadır.³⁹⁰

Ekonominin lokomotif sektörlerinden biri olan konut sektörü, hükümetlerin konut ve ekonomik politikalarıyla her zaman gündemde olmaktadır. Kalkınma sürecinde bu denli cazip ve vazgeçilmez bir sektör olan inşaat sektöründe; konut üretimini belirleyen faktörlerin başında olan finansman problemini çözmek,³⁹¹ o ülkeye uygun kurumsal sistemler sunmayı gerektirmektedir. *Ülkenin mevcut koşullara ve pazardaki gelişmelere odaklı geliştirilecek konut finansmanı sistemi sayesinde bir yandan nitelikli konut arzı artırılırken, diğer yandan da fon fazlası olan kesimden fon ihtiyacı olan kesime kaynak aktarımı sağlanarak konut sorununa çözüm bulmak mümkün olacaktır.* Bu nedenle, konut finansmanı açısından devlet, finansal kuruluşlar, konut üreticileri ve hane halkı arasında dengeli bir ilişkinin kurulması gerekmektedir.³⁹²

³⁹⁰ **Mortgage Sistemi ve Kurumsal Yapısı,**

<http://www.modelinvest.com/Files/File/MORTGAGE%20SSTEM%20VE%20KURUMSAL%20YAPISI.pdf>, 22/03/2007

³⁹¹ Berberoğlu, Teker, **a.g.m.**, s.59.

³⁹² **A.g.m.**, s.58

Amacı her gelir grubuna uygun barınma ve konut ihtiyacını mümkün olduğunca fazla seçenek sunarak geliştirmek olan konut finansmanı sistemi,³⁹³ hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından kilit rol oynayacaktır. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümünün, konut sahipliğinin getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkileri bulunmaktadır.³⁹⁴ Konut finansman sisteminin etkin olduğu ülkelerde inşaatlar tertip ve düzen içinde tamamlanmakta ve şehirlerde ise sağlıklı bir yapılaşma görülmektedir.³⁹⁵ Böyle bir sistemin kurulması, planlı kentleşme ve sosyal gelişimi beslerken, kaçak yapılaşmanın hızını keserek gayrimenkul sektöründe kayıt dışılığı da engellemektedir.³⁹⁶

Bu bölümde konut finansmanı kaynakları ve yöntemleri ele alınacak olup, konut finansmanında “ipotekli konut finansman sistemi (Mortgage)” incelenecektir.

3.2 KONUT FİNANSMANI KAYNAKLARI

3.2.1 Kurumsal Olmayan Konut Finansmanı

Kurumsal olmayan finansman, faaliyetlerini düzenleyen kural ve yönetmeliklerin resmi bir şekilde oluşturulmadığı, ilgili faaliyetlerin gelenek ve uygulamalara dayandığı sistemdir. Gelişmekte olan ülkelerde kurumsal sektörün yeterince oluşmamış olması nedeni ile konut almak ya da inşa etmek isteyenler kurumsal olmayan kaynakları kullanmaktadır.³⁹⁷ Kurumsal olmayan kaynaklar şöyle sınıflandırılabilir:³⁹⁸

1-Hane halkının cari gelirinden yaptığı tasarruflar,

Gelişmekte olan ülkelerde gelir düzeyleri değişken olduğundan, konut sahibi olmak isteyen kişiler yapabildikleri kişisel tasarruflarını konut yapmaya veya almaya aktarmaktadırlar.

³⁹³ Çetin, a.g.e., s.11

³⁹⁴ Mustafa Ünal, “Mortgage Ne Vaat Ediyor” **Baraka Dergisi**, Kasım 2005, http://www.odtu-mezun-ist.org.tr/baraka/11_05/yazi3.html 22/04/2007

³⁹⁵ **VIII.Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, s.73.

³⁹⁶ Muhammed Özhan, “Konut Finansmanında Yeni Sistem”, **Activeline Gazetesi**, Yayın No:57 http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?bWhere=true&nARTICLE_id=3425 12/07/2007

³⁹⁷ Demir, Kurt Palabıyık, a.g.m., s.5.

³⁹⁸ Ali Alp, Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İMKB Yayınları, Mart Matbaacılık, İstanbul, 2000, s.8.

2-Akraba, arkadaş ve yakın aile çevresinden sağlanan fonlar,

Karşılıklı yardımlaşma esasına dayanan bu fon kaynaklarına genellikle faiz uygulanmamaktadır. Akraba, arkadaş ve yakın aile çevresi arasında yaygın olan bu yöntemle insanlar konut edinebilmektedirler.

3-İşveren veya iş arkadaşlarından sağlanan fonlar,

Bu tür borç alımıyla sağlanan fonların bir önceki yöntemden farkı genellikle düşük de olsa faiz uygulanmasıdır.

4-Önceden yapılmış olan bireysel tasarruflar sonucu alınmış olan altın vb. gibi değerlerin satılması sonucu sağlanan fonlar,

5- Miras gelirleri sebebiyle sağlanan fonlar,

6-Gayri resmi olarak kredi veren kişilerden sağlanan fonlar,

Konut finansmanı için elverişli bir kaynak olmayan bu fonlar tefeci benzeri kişilerden sağlanmaktadır. Vadeleri düşük ve faiz oranları çok yüksektir.

7-İşçi Evleri

Bu yöntemde işveren konutların maliyetinin tamamını veya bir kısmını karşılamaktadır. İşçilerin konut sahibi olabilmeleri için işveren tarafından ya direkt yatırım yapılabileceği gibi ya da konut almak isteyen işçilere belirli koşullarla ve piyasa koşullarına uygun olarak konut kredisi tahsil edilebilmektedir.

8-Tasarruf ve kredi birlikleri gibi kurumsal olmayan kaynaklardan sağlanan krediler:

Tasarruf ve kredi kooperatifleri mülkiyeti kullanıcılara ait mali araçlardır. Bu kurumlar, dünyanın değişik yerlerinde kredi birlikleri, SACCO'lar, COOPEC'ler gibi farklı isimlerle adlandırılmaktadır. Üyeleri genellikle temeli coğrafi alan, personel, toplum ya da diğer ilişkilere dayanan bir "ortak hisse senedini" paylaşmakta olup; sahip oldukları hisselerle bakılmaksızın üyelerin eşit oy hakkı bulunmaktadır. Birçoklarının aynı zamanda para transferi, ödeme ve sigorta hizmetleri de sunmalarına karşın, tasarruf ve krediler bu

kurumların temel hizmetlerini oluşturmaktadır. Bazen tasarruf ve kredi kooperatifleri, kapasite artırımı, likidite yönetimi ve yeniden finansman sağlama amacıyla ikinci kademe birlikler oluşturmaktadır. İkinci kademe birlikler ayrıca faydalı bir işlev olarak izleme rolünü de üstlenmişlerdir.³⁹⁹

9-Müteahhitlerden sağlanan krediler,

Bu yöntemde konutun satın alınacağı müteahhitten nakit olarak bir fon sağlanmamakla birlikte peşinattan kalan kısım müteahhitle alıcı arasında sağlanan anlaşma sonucu belirlenen vade ve vade farkına göre ödenmektedir. Vadeli satış sonucu konut alıcıları, müteahhit tarafından finanse edilmektedir.

10-Konut kooperatifleri,

Bir konutu satın almak için yeterli fona sahip olmayan kişilerin başvurduğu bir yöntem olan konut kooperatifleri, üyelere toplanan aidatlara paralel olarak konut üretimi yapmaktadır.⁴⁰⁰

Tasarruf ve kredi birliklerine benzeyen konut kooperatifleri, tek amaçlarının konut olması ve üretilen konutların kooperatif mülkiyetinde bulunması nitelikleriyle birliklerden farklılaşmaktadır. Birliklerde mülkiyet üyelereyken, kooperatiflerde mülkiyet konut tamamlandıktan sonra üyelere geçmektedir. Genellikle gelişmekte olan ülkelerde yaygın olan kooperatifler, konut ediniminde etkin bir rol üstlenmişlerdir.⁴⁰¹

Kurumsal olmayan konut finansman kaynakları ülkede bölgeden bölgeye, gelirlerine ve örf-adetlerine uygun olarak farklılık göstermektedir. Bir bölgede bir kısım fon kaynağı daha ileri derecede kullanılırken diğer bölgelerde farklı kaynaklar ön plana geçebilmektedir.

³⁹⁹ <http://www.mikrofinansurkiye.org/newsletter/docs/feb2006/trKrediKoop.pdf> 25/04/2006

⁴⁰⁰ Feyzullah Yetgin, **Mortgage Sistemi:Türkiye (Teori-Uygulama)**, Dünya Gazetesi Kitaplığı Günün Kitapları:1, Dünya Yayıncılık A.Ş, Şubat 2007, s.153.

⁴⁰¹ Çetin, a.g.e., ss.20-21.

3.2.2 Kurumsal Konut Finansmanı

Kamu otoriteleri tarafından onaylanmış ve hukuki bir temele dayanan finansman sistemidir. Kurumsal sektör; resmi, bilinen ve görülen kurum ve kuruluşlardan oluşmaktadır.⁴⁰²

Bu tür finansman kaynakları ikinci el kredi piyasası gelişmiş ülkelerde, menkul kıymet üretimini kolaylaştırdığından konut yatırımı için önemli bir finansman yoludur. Kurumsal konut finansmanı ile konutlar mali kurumların geniş hacimli kredi programları ve yapımcıların girişimleriyle kısa sürede inşa edilmektedir.⁴⁰³ Kurumsal konut finansmanı kaynakları şu şekilde sınıflandırılabilir:

3.2.2.1 Uzman Konut Finansman Kurumları

Uzman konut finansman kurumları üç şekilde ortaya çıkabilmektedir:

a. Kamu Tarafından Kurulan Bankalar ve Şirketler

Bu kurumlar sahip oldukları fonların büyük bir bölümünü hükümetlerin sağladığı tahsisler, ya da vergi ve diğer benzerlerinden sağlamaktadırlar. Bu kaynakların dışında özel ve kurumsal mevduat toplayarak sermaye piyasalarından da borçlanabilmektedirler.⁴⁰⁴

b. Özel Sektör Tarafından Kurulan Finansman Kurumları

Bu kurumlar, hükümet ve uluslararası fon kaynaklarından fon toplayabilmelerine rağmen, temelde fon kaynakları topladıkları mevduatlar ve ihraç ettikleri ipotekle dayalı menkul kıymetlerden oluşmaktadır. Özel sektör finansman kurumları hükümetten mali yardım almalarına rağmen, bu oran kamu sektör finansman kurumlarına göre oldukça düşüktür.⁴⁰⁵

İpotekle dayalı menkul kıymetlerle kaynak yaratılması konut finansman kurumlarının vade uyumsuzluğu problemini de çözmektedir. Çünkü, uzun vadelerle ipotek kredisi veren söz konusu kuruluşların aynı vadelerle, söz gelimi 15–20 yıl gibi, mevduat

⁴⁰² Demir, Kurt Palabıyık, **a.g.m.**, s.6.

⁴⁰³ Çetin, **a.g.e.**, s.22.

⁴⁰⁴ Alp, Yılmaz, **a.g.e.**, s.12.

⁴⁰⁵ Çetin, **a.g.e.**, s.23.

toplamları imkansızken, likit bir piyasaya sahip olan ipoteye dayalı menkul kıymetler yolu ile bu vadelerde fon bulmaları mümkün olmaktadır.⁴⁰⁶

c. İpotek Bankaları, Tasarruf Bankaları ve Konut Şirketleri

Bu kurumlar konutları vadeli olarak satarak, konut sahiplerini finanse etmektedirler. Uzman finansman kurumları, isimleri ve faaliyet şekilleri bakımından farklılık gösterebilirler dahi bunların tamamı konut satın almak isteyen kişilere ipotek kredisi tahsis etmektedirler. Kredi koşulları seçilecek ipotek kredisi çeşidine göre değişmektedir ve vadeleri 5–30 yıl arasında olmaktadır. Bu kuruluşlar verdikleri kredileri ya kendi topladıkları mevduatlarla ya da ipotek kredilerini menkulleştirerek finanse edebilmektedirler.⁴⁰⁷

3.2.2.2 Genel Finansman Kurumları

Genel finansman kurumları; ticari bankalar, sigorta şirketleri ve emeklilik fonlarıdır. Her birinin uzmanlık alanı olmasına rağmen, hizmet portföylerinin uzman finansman kurumlarına göre daha geniş olması, bu kurumlara genel finansman kurumu denmesinin sebebidir.⁴⁰⁸

a. Ticari Bankalar

Temelde konut finansmanı ile uğraşmayan ticari bankaların kredi hacimleri içinde konut kredilerinin hacmi oldukça düşük olup bunun sebebi konut kredisi vadelerinin çok uzun olmasıdır. Kısa vadeli mevduat toplayan bankalar yine bu kredileri kısa vadeli olarak satmaktadırlar. Ancak bazı durumlarda ticari bankalar kısa vadeli inşaat kredisi ve ya konut geliştirme kredisi verebilmektedirler. Ancak uzun vadeli konut kredisi içindeki hacimleri oldukça düşüktür.⁴⁰⁹

b. Sigorta Şirketleri

Belirli ölçüler ve koşullarla gayrimenkul finansmanı sağlayan sigorta şirketleri; düzenlenmiş olan ipotek kredilerini ya da ihraç edilmiş olan ipoteye dayalı menkul

⁴⁰⁶ **İpoteye Dayalı Menkul Kıymetler**, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, s.13. <http://www.spk.gov.tr/yayinlar/arastirmaraporlari/kye/uyilmaz.pdf> 23/05/2007

⁴⁰⁷ Alp, Yılmaz, **a.g.e.**, s.13

⁴⁰⁸ **A.g.e.**, s.14.

⁴⁰⁹ Çetin, **a.g.e.**, s. 25

kıymetleri satın alma ya da gayrimenkullere portföylerinde yer vererek finansman sağlamaktadırlar. Gayrimenkul sektörüne dolaylı olarak fon sağlayan sigorta şirketlerinin bazı ülkelerde finansman sağlamaları mevzuatla zorunlu hale getirilmiştir.⁴¹⁰

c. Emeklilik Fonları

Bireysel emeklilik tasarruf ve yatırım sistemi;⁴¹¹ bireylere emekliliğe yönelik tasarruflarının yatırıma yönlendirilmesi suretiyle emeklilik döneminde ek bir gelir sağlanarak refah düzeylerinin yükseltilmesine, ekonomiye uzun vadeli kaynak yaratarak istihdamın artırılmasına ve ekonomik kalkınmaya katkıda bulunmaya, sosyal güvenliğin kapsamını genişleterek, kamunun sosyal güvenlik kaynaklanan yükünün azalmasına, mali sektöre uzun vadeli fonları aktararak kurumsal yatırımcıların gelişmesine ve sermaye piyasalarının derinleşmesine olanak sağlayan özel bir emeklilik sistemidir.⁴¹²

Bu kurumlar da sigorta şirketleri gibi, uzun vadeli fonlara sahip olduklarından gayrimenkul finansmanı için fon sağlayabilmektedirler. Gelişmiş ülkelerde sigorta şirketleri ve emeklilik fonları yasal bir zorunluluk olmasa da getirisi yüksek olduğu için ipotek veya ipoteye dayalı menkul kıymetlere yatırım yapmaktadırlar.⁴¹³

3.2.2.3 Kamu Konut Finansmanı

Kamu konut finansmanı, kamu tarafından gerçekleştirilen dolaysız fon aktarımı olarak kamu konutu ve kamuca inşa edilen konut projeleri ile kamu desteklemeleri (sübvansiyonlar) ve teşvikler (vergi indirimleri) gibi dolaylı fon aktarımlarından oluşmaktadır.⁴¹⁴

3.2.2.4 Uluslararası Kaynaklar

Gelişmekte olan ülkelere konut ve konut finansmanı ile ilgili teknik ve mali yardım sağlayan kurumların başında BM, Dünya Bankası ve Uluslararası Finans Kurumu ve çok önemi düzeyde olmasa da teknik yardım için sağlanan fonların yanı sıra ülkeler arasında

⁴¹⁰ Alp, Yılmaz, **a.g.e.**, s.15

⁴¹¹ **Bireysel Emeklilik Tasarruf Ve Yatırım Sistemi Kanunu** hakkında ayrıntılar için bakınız: (Kanun no: 4632, Resmi Gazete Tarihi: 07.04.2001)

http://www.bireyselemeklilik.gov.tr/mevzuat/01Kanunlar/01K_BETveYSK.htm 02/01/2007

⁴¹² Güray Küçükkoçaoğlu, **Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi**, s.1. <http://www.baskent.edu.tr/~gurayk/kisiselbesveks.pdf> 13/03/2007

⁴¹³ Alp, Yılmaz, **a.g.e.**, s.16.

⁴¹⁴ Demir, Kurt Palabıyık, **a.g.m.**, s.6.

yapılan karşılıklı anlaşmalar, yurt dışı bankalar vasıtasıyla sağlanan krediler ve uluslararası mali piyasalarda satılan menkul kıymetlerden elde edilecek fonlar bu kaynağı oluşturmaktadır.⁴¹⁵

Konut ve inşaatla ilgili BM'e bağlı bir merkez oluşturulmuş olup bu kuruluş üye ülkelere konut üretimi ve finansmanı ile ilgili teknik yardım sağlamakta ancak konut finansmanında bulunmamaktadır.⁴¹⁶

Dünya Bankası ve bağlı kuruluşu Uluslararası Finans Kurumu konut ile ilgili üye ülkelere hem teknik hem de mali yardım sağlamaktadır.

Bugüne kadar sağlanan gelişim ele alındığında yapılan yardımların genellikle teknik düzeyde kaldığı görülmektedir. Ancak mali piyasalarda yaşanan bütünleşme, ülkelerin uluslararası mali piyasalarda yapacakları menkul kıymet ihraçlarından fon sağlamalarını mümkün kılmaktadır.⁴¹⁷

3.3 KONUT FİNANSMANI YÖNTEMLERİ

Konut finansman yöntemlerinin amacı; konut almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için, ihtiyaç duydukları fonları tedarik etmektir. Ancak amacın bu kadar basit olmasıyla birlikte her ülkenin şartlarına göre çok farklı yöntemler geliştirilmiştir. *Konut finansman sisteminin temel özelliği, fon fazlası kesimden bu fonları çekip fon ihtiyacı olan kesime bu fonları aktarmaktır.* Burada kişilere ev almak için verilen fonların hangi şekillerde verileceği ve ödemelerin nasıl yapılacağı temel sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Bu sorunun çözümüne ilişkin yaklaşım ve modeller konut finansman yöntemleri olarak ortaya çıkmaktadır.⁴¹⁸ Başlıca konut finansman yöntemleri şöyle gruplandırılmaktadır:

3.3.1 Doğrudan Finansman Yöntemi (Dolaysız)

Eş, dost ve akrabalarından alınan birikimlerle kredi birikimlerinin birleşmesi, konut üreticisinin krediyle satış yapması, tamamen bedelinin ödenerek ya da bir kısmının taksitler halinde ödenerek konut sahibi olma yöntemidir. Bu yöntem kaynak kullanma açısından çok verimsiz bir yöntem olup, kurumsal finansman yapısının gelişmediği ya da

⁴¹⁵ Çetin, a.g.e., s.27.

⁴¹⁶ Alp, a.g.e., s.17.

⁴¹⁷ Çetin, a.g.e. ss.27-28.

⁴¹⁸ Alp, a.g.e., s.19.

talebi karşılayacak düzeyde fon arz edilemeyen ve mevcut finansal kuruluşların etkin olarak çalışmadıkları ortamlarda kullanılan bir yöntemdir.⁴¹⁹

3.3.2 Sözleşme Yöntemi

Konut finansman sandığı da diyebileceğimiz bu yöntemde piyasanın altında bir faiz oranı ile sürekli ve düzenli birikimlerin belli yıllar süresince yapılması ve bunu takiben yatırımcının yine piyasanın altında bir faiz oranı ile borç vermeye ikna olması oluşturur. Bu sistemde kişiler, belirli sürelerle piyasa faiz hadlerinin altındaki maliyetlerle birbirlerini finanse etmektedirler. 1970`li yıllarda ülkemizde görülen bu yöntem konut edinmek isteyen kişilerin birikimleriyle birbirlerine destek olmaları ve böylece üretimi ya da satın almayı sırasıyla yararlanmak üzere hızlandırmaları esasına dayanmaktadır.⁴²⁰ Genellikle bu yöntemle sağlanan kredi miktarı, konutun bedelini tamamen karşılamadığı için diğer finans yöntemleriyle desteklenen bir mekanizmadır.⁴²¹

3.3.3 Mevduat Finansmanı Yöntemi

Mevduat toplayan kurumların toplamış oldukları mevduatların bir kısmını ya da hepsini daha sonra konut finansmanına sevk etmesine dayanan mevduat konut finansman sistemi konut finansman sistemleri içinde en yaygın olanıdır.⁴²² Ticari bankalar, tasarruf bankaları, tasarruf ve kredi birlikleri, emeklilik fonları, yapı toplulukları gibi bu konuda uzmanlaşmış finans kurumları; piyasa faiziyle topladıkları mevduatların bir kısmını veya tamamını yine piyasa faiz oranlarıyla ipotek kredisi olarak arz etmektedirler.⁴²³

3.3.4 İpotek Bankası Yöntemi

İpotek bankacılığı, verdiği konut kredilerini sigortalayan ve bunlara dayalı menkul kıymet ihraç edebilen ve bu sayede kendisini tekrar finanse edebilen ve mevduat kabul etmeyen bankacılık sistemidir.⁴²⁴

⁴¹⁹ Yetgin, **a.g.e.**, s.13.

⁴²⁰ Hayati Eriş, **Konut Sektörünün Finansmanında İpoteğe Dayalı Menkul Değerler**, Basılmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 1997, s.147.

⁴²¹ Yetgin, **a.g.e.**, s.13.

⁴²² Alp, Yılmaz, **a.g.e.**, s.26.

⁴²³ Yetgin, **a.g.e.**, s.1.

⁴²⁴ Uludağ, **a.g.e.**,s.233.

İpotek Bankacılığı bir uzmanlık işi olup, belli bir sektörün finansman ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, fon teminini ve tahsisi işlemini kapsamakta ve üç grup işlemde yoğunlaşmaktadır. Bunlar:⁴²⁵

Kredilendirmek: Kredi başvurusunu toplamak, değerlendirmek ve fon bularak krediyi vermektir.

Menkul Değerleştirme: Kredi havuzunu oluşturarak mevcut varlıklara dayanarak ipoteye dayalı menkul değerleri pazarlamaktır.

Kredi Hizmetlerini Yapmak: İpotek kredilerin geri ödenmesinde aylık ödemeleri tahsil etmek, ayrıca tahsil edilen bu fonların ipoteye dayalı menkul kıymetler katılım sertifikası ya da katılım bonusu yatırımcılarına aylık ödemesini sağlamaktır.

3.4 Konut Finansmanında İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage)

3.4.1 İpotekli Konut Finansman Sistemi

İpotek, borç ödemelerini güvence altına alan bir mülk teminatıdır. Mülk genellikle gayrimenkulleri ifade etmektedir.⁴²⁶ Gayrimenkul bir arazi üzerinde inşa edilmiş her şeydir. Gayrimenkuller; evler, apartmanlar, yazlık evler gibi oturmaya elverişli olan; ticari mülkler ve tarım arazileri gibi oturmaya elverişli olmayan gayrimenkuller olmak üzere ikiye ayrılmaktadırlar.⁴²⁷ İpotek konusu olabilecek bu gayrimenkuller ise dört grupta sınıflandırılmaktadır. Bunlar; evler, apartmanlar, ticari binalar ve çiftliklerdir. Bu gayrimenkuller teminat gösterilerek sağlanan ipotek kredileri, sermaye piyasasının en büyük kısmını oluşturmaktadır.⁴²⁸

Borçların gayrimenkuller vasıtasıyla teminat altına alınması ilk defa M.Ö.2000 yıllarında Mezopotamya`da görüldüğü rivayet edilmektedir. Bu ilk ipotek uygulaması,

⁴²⁵ Yetgin, **a.g.e.**, ss.17-18.

⁴²⁶ Frank J.Fabozzi, **Handbook of Mortgage Backed Securities**, 5. baskı, Mc Graw Hill Company, 2001, s.3.

⁴²⁷ **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması**, İstanbul Ticaret Odası yayın no:2005-13, Prive Grafik Tasarım, İstanbul, 2005, s.68.

⁴²⁸ Fabozzi, **a.g.e.**, s.3.

riskten kaçınma ve korunma gibi kavramların insanlık tarihi kadar eski olduğunu göstermektedir.⁴²⁹

ABD ve Avrupa ülkelerinde uzun yıllardır uygulanan ve II. Dünya Savaşı sonrasında “Avrupa’yı ayağa kaldıran sistem”⁴³⁰ olarak adlandırılan İpoteğe Dayalı Uzun Vadeli Konut Kredileri (Mortgages) finansman yöntemi tüm tarafların kazandığı ve uygulamanın tam işlediği ülkelerde çok önemli sosyal faydaları görülen bir konut finansmanı modeli olmuştur.

Mortgage kelimesi mort ve gage kelimelerinin birleşmesinden oluşmuştur. Kelime anlamı olarak mort, Fransızca ölü veya taşınmaz anlamına gelmekteyken; gage ise Alman hukukuna göre verilen bir sözün karşılığı olarak bırakılan kaparo ya da depozito anlamına gelmektedir.⁴³¹

Mortgage; bir taşınmazın alınan borç karşılığı depozito/ipotek/rehin olarak verilmesi anlamına gelmektedir. Türk Dil Kurumu, bu kelimeyi Türkçe’ye tutulu satış⁴³² olarak çevrilmesini önermiştir. Piyasada ise ipoteğe dayalı konut finansmanı olarak adlandırılmaktadır.⁴³³

Mortgage aslında bir kredi değil hukuki bir dokümandır. *Mortgage sistemi ise; ipotek teminatına dayalı konut kredisi alacaklarının ikincil piyasalarda menkul kıymet ihracı ile sermaye piyasalarından fon temin etme esasına dayalı konut finansman sistemidir.* Konut kredisinin mortgage olarak adlandırılabilmesi için, ikincil piyasalar aracılığıyla sermaye piyasalarından fonlama yapılıyor olması gerekmektedir.⁴³⁴

İpoteğe Dayalı Krediler (mortgages) temelinde uzun vade, düşük faiz ve kira seviyesinde geri ödemeler olan bir konut finansmanı yöntemidir. Yöntemde kredi veren

⁴²⁹ O.Remzi Günver, **Sermaye Piyasası Aracı Olarak İpotekli Borç Senedi ve İrad Senedi**, TBB Yayın No:185, Ankara, 1994, s.19.

⁴³⁰ Mortgage, **İpekyolu Dergisi**, Yıl:15, Sayı:204, Şubat 2005, s.15.

⁴³¹ Abdullah Yavaş, **A’dan Z’ye Mortgage**,

<http://www.tbb.org.tr/turkce/konferans/AZMortgage/Slides%20for%20TBB%20June%202005%20talk%20-%20Istanbul.pdf> 25/06/2006

⁴³² Türk Dil Kurumu

<http://www.tdk.gov.tr/TR/SozBul.aspx?F6E10F8892433CFFA6AA849816B2EF05A79F75456518CA>

⁴³³ Eczacıbaşı Menkul Değerler, **“Mortgage Piyasası Genel Bir Özet”**, İstanbul, Eylül 2005

⁴³⁴ Onur Özsan, “Mortgage Sisteminin Temelleri”, **Active Bankacılık ve Finans Dergisi**, No:43, Temmuz-Ağustos 2005, s.1.

kredi konusu olan taşınmaza ipotek tesis etmek suretiyle teminatlanmakta ve taşınmazın değerinin belli bir oranında kredi vererek konut alımını finanse etmektedir.⁴³⁵

Ülkemizde modern bir ipotekli konut finansman sisteminin kurulmasına yönelik olarak hazırlanan “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 21.02.2007 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulu’nda kabul edilmiş; 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (Ek 9). Kanun ile ülkemizde kurumsal bir konut finansman sistemi kurulması için gerekli yasal altyapının oluşturulması amaçlanmış olup; sistemin hayata geçebilmesi için, bir takım ikincil düzenlemelere ihtiyaç bulunmaktadır. Bu nedenle, ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak düzenlemelerin hızlı bir şekilde tamamlanması amaçlanmaktadır.⁴³⁶

Söz konusu Kanun ile; İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Finansal Kiralama Kanunu, Toplu Konut Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Gider Vergileri Kanunu Harçlar Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda değişiklikler yapılmıştır.⁴³⁷

Kanun’un 8. maddesinde 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 13/A maddesinde değişiklik yapmak suretiyle düzenlenen, yurtdışı uygulamalarda “mortgage covered bonds” olarak adlandırılan ipotek teminatlı menkul kıymetlere ilişkin esasları belirlemek üzere hazırlanmış olan “İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Tebliğ Taslağı” 29.03.2007 tarihinde kamuoyunun görüşüne açılmıştır.

Kanun’un 12. maddesiyle 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 38/B maddesinde düzenlenen Konut Finansmanı Fonlarına ve İDMK’ların ihracına ilişkin ikincil düzenleme çalışmaları sürdürülmekte olup, “Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin İhracına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ Taslağı” hazırlanarak ipotekli konut kredilerinin finansmanında kullanılacak bu yeni sermaye piyasası aracına ilişkin esaslar ayrıntıları ile belirlenmiştir.

⁴³⁵ Önder Halisdemir, “İpotek Bankacılığının Gelişim Aşamaları, AB-Türkiye Karşılaştırılması”, s.275 <http://bsy.marmara.edu.tr/TR/sempozyumbildirileri/02/06/2006>

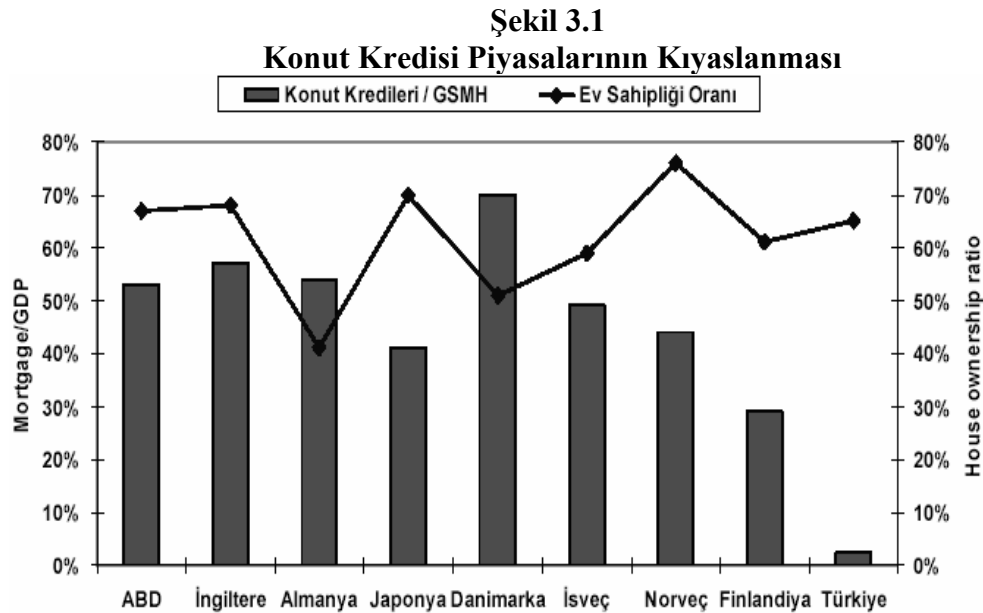
⁴³⁶ **Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin İhracına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ Taslağına İlişkin Bilgi Notu**, s.1, http://www.spk.gov.tr/tebligtaslak/IDMK_TebliğTaslak_BilgiNotu.pdf 04/07/2006

⁴³⁷ “Konut Finansmanı’na (Tutsat/Mortgage) Geçiş: Yeni Çıkan Konut Finansmanı Kanunu ve Tüketicilere Getirdikleri”, T.C. Sanayi Ve Ticaret Bakanlığı, Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliği, <http://www.devletim.com/haberler/haber.asp?hbr=460> 9/5/2007

Kanun ile sermaye piyasalarımıza kazandırılan diğer sermaye piyasası araçları olan varlığa dayalı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetler ile ipotekli konut kredilerinin finansmanında konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temin edecek bir sermaye piyasası kurumu olarak tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşlarına ilişkin tebliğ çalışmaları da devam etmektedir.⁴³⁸

3.4.2 Konut Kredilerinin Türkiye ve Dünya'daki Gelişimi

Finansal piyasaları gelişmiş tüm ülkelerde finans sistemi içerisinde büyük yer tutan, finansal ve toplumsal olarak birçok işlevi olan ipotekli kredilerin dünya da ve ülkemizdeki etkinliği şöyledir:



Kaynak: Haluk Sur, **İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi: Mali ve Reel Sektörde Hazırlanma Süreci Semineri Sunumları**, 26 Aralık 2005. <http://www.tusiad.org/haberler/seminer/2005/ipotek/hsur.pdf> 16/04/2006

Şekil 3.1 'den görüldüğü gibi ipotek kredileri ülke GSMH'leri içerisinde önemli yer tutmaktadır. Konut kredilerinin GSMH'ya oranı ABD'de %53 Avrupa ülkelerinde %40 seviyesindedir. Gelişmekte olan ülkeler için bu oranın %5-15 arasında olması öngörülmesine rağmen; Türkiye'de %2,3 düzeyinde gerçekleşmiştir.⁴³⁹

AB ülkelerinde ipotek kredileri hacmi 4.2 trilyon Euro olup son 10 yılda pazar yıllık %10 civarında büyümüştür. Ancak AB ülkelerindeki konut sahiplik oranına

⁴³⁸ “Konut Finansmanı Fonlarına Ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin...”, s.2.

⁴³⁹ Haluk Sur, **İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi: Mali ve Reel Sektörde Hazırlanma Süreci Semineri Sunumları**, 26 Aralık 2005, s.42. <http://www.tusiad.org/haberler/seminer/2005/ipotek/hsur.pdf> 16/04/2006

bakıldığında ipotek kredilerinin GSMH içerisindeki büyüklüğü ve hacmi ile konut sahipliği arasındaki ilişkinin aynı yönde olmadığı görülmektedir.

AB ülkeleri ortalama konut sahiplik oranı %60'dır. Ancak GSMH içinde ipotek kredileri diğer ülkelere göre görece yüksek olan ülkelerde konut sahiplik oranının daha düşük olduğu görülmektedir. Örneğin Fransa, Belçika, Avusturya ve Lüksemburg'da konut sahiplik oranı %20–30 arasında değişmekteyken, Almanya'da %40 seviyesinde kalmaktadır. Konut sahipliği oranının ipotek kredileri yüksek olan ülkelerde düşük kalması kamu politikaları, sosyal güvenlik rejimi gibi o ülkeye has sebeplerle açıklamak mümkündür.

AB'de bu derece gelişen ipotekli krediler uygulaması kamu otoritelerinin etkin düzenleyici rolü ve teşvikleri ile gelişimini sürdürmektedir. Özellikle tüketicilerin kredi almasını kolaylaştırıcı ve özendirici bu teşvikler ipotekli krediler geliştikçe ve piyasa derinleştikçe azalmaktadır.⁴⁴⁰

⁴⁴⁰ Kubilay Cinemre, Garanti bankası genel müdür yardımcısı, “9-10 Kasım 2004 Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı – İstanbul” sunumu
http://www.gyoder.org.tr/sunum/kf1s/19_KUBILAY_CINEMRE.pdf 15/08/2006

Tablo 3.1

AB ve EUR Para Birliği Ülkeleri Finansal Kuruluşlarınca Kullandırılan Konut Kredileri (Milyon EUR)				
	2001	2002	2003	2004
Belçika	58 006	63 609	71 710	80 440
Çek Cumhuriyeti	-	3 545	4 790	6 885
Danimarka	-	-	151 820	163 450
Almanya	901 839	921 822	937 379	949 457
Estonya	387	593	954	1 500
Yunanistan	15 517	21 064	26 364	32 944
İspanya	206 815	236 388	277 573	335 665
Fransa	320 761	347 954	385 078	432 396
İrlanda	34 710	44 126	55 012	73 739
İtalya	107 711	131 660	154 374	185 014
Güney Kıbrıs Rum Kesimi	-	-	-	-
Letonya	221	390	722	1 311
Litvanya	-	286	553	996
Luxemburg	6 533	7 052	8 291	9 335
Macaristan	1 504	3 639	6 093	8 255
Malta	761	898	1 061	1 276
Hollanda	259 812	282 937	302 392	331 742
Avusturya	29 631	35 998	39 746	48 064
Polonya	6 018	6 885	8 258	10 734
Portekiz	57 448	64 954	66 485	71 139
Slovenya	390	457	557	732
Slovakya	-	1 040	1 427	2 032
Finlandiya	27 329	30 960	36 049	41 544
İsveç	72 554	81 219	84 129	96 086
Birleşik Krallık	965 934	1 035 553	1 101 859	1 238 444
Para Birliği - 12	2 026 112	2 188 524	2 360 453	2 591 481
Avrupa Birliği - 25	3 073 881	3 323 029	3 722 676	4 123 180

Kaynak: Ela Doğan, **Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi**, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu SGD Çalışma Raporları No: 2006/1, Mart 2006, s.16.

Öte yandan, AB'nin 25 üyesi ve EUR alanındaki 12 üyenin finansal kuruluşları tarafından son dönemlerde kullandırılan konut kredileri Tablo 3.1 'de verilmektedir. Özellikle Orta ve Doğu Avrupa'da konut kredisi sistemi hızla gelişmektedir.

Türkiye'de ise 2004 yılsonu itibarıyla kullandırılan konut kredisi tutarı 1.443 milyon EUR iken 2005 yıl sonu itibarıyla 7.815 milyon EUR bakiye arz etmektedir. Türk bankacılık sisteminde kullandırılan konut kredilerinde EUR bazında artış yaşanmıştır. Ancak, bu artışta söz konusu dönemde YTL'nin EUR'ya karşı değer kazanması da etkilidir. Bununla birlikte, Türk bankacılık sisteminin kullandığı konut kredileri AB'nin

25 üyesi ve EUR kullanan para birliği 12 üyenin finansal kuruluşları tarafından kullanılan konut kredilerine göre hala düşük seviyededir.⁴⁴¹

Tablo 3.2

Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerinin Gelişimi							
Dönem	Konut Kredileri Milyon YTL	Önceki Yıl Sonuna Göre Artış %	Toplam Aktifler İçindeki Pay %	Toplam Krediler İçindeki Pay %	Takipdeki Konut Kredileri Milyon YTL	Takibe Dön. Oranı* %	Konut Kred. Ayrılan Karş. Milyon YTL
Ara.02	460	-	0,2	0,9	11	2,3	4
Ara.03	786	70,9	0,3	1,2	10	1,2	5
Ara.04	2 631	234,8	0,9	2,7	14	0,5	11
Ara.05	12 407	371,5	3,1	8,4	16	0,1	13
Mar.06	17 039	37,3	4,3	11,4	20	0,1	13
Haz.06	21 551	73,7	4,6	12,6	26	0,1	19
Eyl.06	22 183	78,8	4,7	12,5	37	0,2	29
Ara.06	23 377	88,4	4,7	10,7	56	0,2	42
Mar.07	24 579	4,9	4,8	10,7	86	0,3	59

*Brüt TGA / (Canlı krediler+Brüt TGA)

Kaynak: BDDK, **Finansal Piyasalar Raporu**, Sayı:5, Mart 2007, s.51

http://www.bddk.org.tr/turkce/Raporlar/Finansal_Piyasalar_Raporlari/3647mart_220807.pdf 25/07/2007

Türk bankacılık sektöründe konut kredileri 2002 yılı sonunda 460 milyon YTL bakiye arz ederken 2005 yılsonu itibariyle 12,4 milyar YTL düzeyine ulaşmıştır. Diğer bir ifadeyle, konut kredilerinin toplam krediler içerisinde payı 2002 yılı Aralık ayında yaklaşık %1 civarında iken 2005 yılının aynı ayında %8,3 düzeyine, toplam aktif içerisindeki payı ise %0,2'den %3,1'e yükselmiştir. Türk bankacılık sektöründe konut kredileri artarken, takipteki konut kredisi tutarı Aralık 2005 'de 16 milyon YTL seviyesindeyken, Mart 2007'de 86 milyon YTL seviyesindedir.

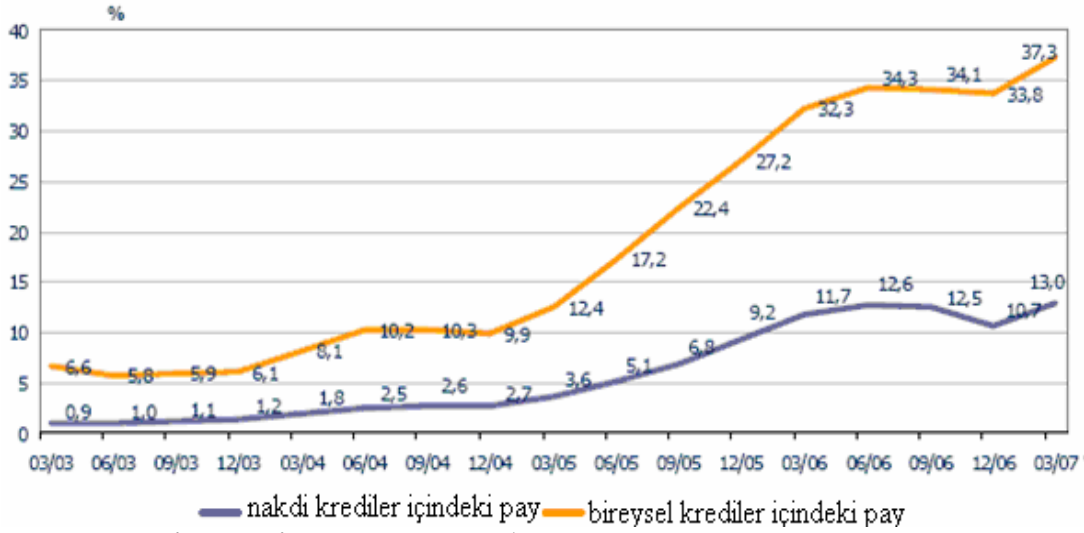
2006 yılı Aralık ayında, konut kredilerinin toplam aktif içindeki payı %4,7 iken; 2007 yılı ilk dönemi itibarıyla, konut kredilerinin toplam aktif içerisindeki payı %4,8 olarak gerçekleşmiştir. Mevcut piyasa koşullarında, konut kredisi arzının ve talebinin bir süre daha baskı altında kalması ve bu durumda kısa vadede konut kredisi hacminin düşük bir hızla artması olası gözükmemektedir.⁴⁴²

⁴⁴¹ Ela Doğan, **Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi**, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu SGD Çalışma Raporları No: 2006/1, Mart 2006, ss.15-16.

⁴⁴² BDDK, **Finansal Piyasalar Raporu**, Sayı:5, Mart 2007, s.51.

http://www.bddk.org.tr/turkce/Raporlar/Finansal_Piyasalar_Raporlari/3647mart_220807.pdf 25/07/2007

Şekil 3.2
Konut Kredilerinin Nakdi Krediler ve Bireysel Krediler İçindeki Payı

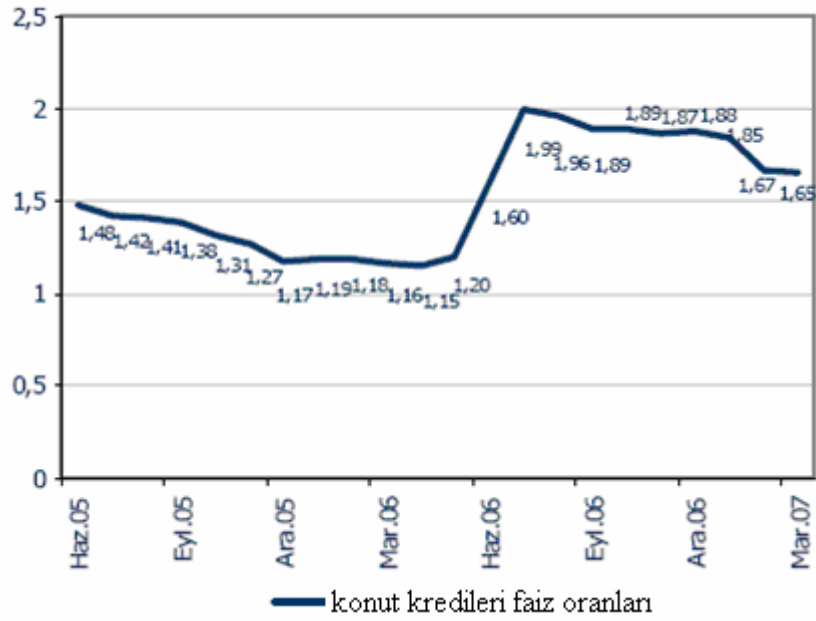


Kaynak: Finansal Piyasalar Raporu, s.51

Konut kredilerinin bireysel krediler ve nakdi kredilerle artış oranları incelendiği zaman konut kredilerinde artış hızının yüksek olduğu bununla birlikte dönemler itibariyle bir önceki aya göre değişken bir hızla arttığı görülmektedir. Makroekonomik göstergelerin iyileşmesinin katkısıyla konut kredileri 2005 yılında hızlı bir artış göstermiş, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren ise artış hızında azalma gözlenmiştir. Bununla birlikte 2007 yılı itibarıyla konut kredilerinin nakdi krediler ve bireysel krediler içindeki payında artış meydana gelmiş ve sırasıyla bu rakamlar %13 ve %37,3 olarak gerçekleşmiştir.⁴⁴³

⁴⁴³ Finansal Piyasalar Raporu, s.51.

Şekil: 3.3
Konut Kredisi Faiz Oranları



Kaynak: Finansal Piyasalar Raporu, s.50

Türk bankacılık sektörünün kullandırmış olduğu konut kredilerine uyguladığı aylık faiz oranlarının Haziran 2005-Mart 2007 dönemleri arasındaki seyri yukarıdaki grafikte verilmiştir.

2006 Mayıs ayına kadar düşme eğiliminde olan ve bu tarihten sonra artma eğilimine girerek Temmuz ayında aylık %1,99 değerine ulaşan konut kredileri ortalama faiz oranı tekrar düşüş eğilimi arz etmektedir. 2006 yılı Aralık itibarıyla aylık %1,88 oranına inen konut kredileri ortalama faiz oranı düşmeye devam ederek, bu yılın ilk döneminde %1,65 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu düşüşte, Konut Finansmanına İlişkin Kanunun yürürlüğe girmesi etkili olmuştur.⁴⁴⁴

⁴⁴⁴ Finansal Piyasalar Raporu, s.50.

Tablo 3.3

Konut Kredileri Vade Dağılımı (Eylül 2005)			
Konut Kredileri	YTL(Bin)	ABD Doları(Bin)	(%)
0-1 Yıl Vadeli	958 912	715 286	9,7
1-2 Yıl Vadeli	1 064 888	794 337	10,7
2-3 Yıl Vadeli	1 191 755	888 971	12,0
3-4 Yıl Vadeli	1 174 889	876 390	11,9
4-5 Yıl Vadeli	1 839 095	1 371 845	18,6
5-10 Yıl Vadeli	3 143 771	2 345 048	31,7
10-15 Yıl Vadeli	469 087	349 908	4,7
15-20 Yıl Vadeli	74 557	55 615	0,7
Toplam Konut Kredisi	9 916 954	7 397 400	100,0

Kaynak: Doğan, a.g.e., s.17.

Türk bankacılık sektöründe kullanılan konut kredilerinin vade yapısı, ekonomideki ve bankacılık sistemindeki gelişmelere paralel olarak, önceki dönemlere göre uzamıştır. Sektörün 2005 yılı Eylül ayı itibariyle kullandığı 5 yıla kadar vadeli konut kredilerinin toplamı 6,2 milyar YTL (4,6 milyar USD) tutarındadır. Bu tutar, toplam konut kredisi hacminin %63'ünü oluşturmaktadır. 5–10 yıl vadeli krediler toplamı ise 3,1 milyar YTL (2,3 milyar USD) olup toplam içindeki payı %31,7 seviyesindedir. 10 yıldan uzun vadeli konut kredilerinin toplamı da 543,6 milyon YTL (405 milyon USD) olup toplam içindeki payı %5,4 düzeyindedir.

Türk bankacılık sisteminin hem uzun vadeli kaynaklarını ve hem de bir kısım kısa vadeli mevduatlarını orta ve uzun vadeli konut kredilerine tahsis ettiği tablo3.3 incelendiğinde daha iyi anlaşılmaktadır.

Tablo 3.4

Mevduatın Vade Yapısı						
Ara.05	Bir Aya Kadar	Bir-Üç Ay	Üç-Altı Ay	Altı-Oniki Ay	Oniki Aydan	Toplam
Tutar (Bin YTL)	151 974 869	66 616 520	12 411 991	7 708 136	4 409 405	243 120 921
(%)	62,5	27,4	5,1	3,2	1,8	100,0

Kaynak: Doğan, a.g.e., s.17.

Türk bankacılık sisteminin temel finansman kaynağı mevduat olup, 2005 yılı Aralık ayında toplam pasifin %61,2'sini mevduat oluşturmaktadır. Üç aya kadar vadeli mevduat toplam mevduatın %89,9'una tekabül etmekte iken 12 ay ve daha uzun vadeli mevduat, toplam mevduattan %1,8 pay almaktadır. Ancak, vadesiz mevduatın tortusu ve müşteri sadakati gibi nedenler dolayısıyla mevduatın vadesi daha uzun alınmalıdır.

Tablo 3.5								
Yurt Dışından Sağlanan Krediler								
Milyar Dolar	2003	2004	2005	Mar.06	Haz.06	Ara.06	Mar.07	Ağırlıklı Ort. Vade(Yıl)
Sendikasyon Kredileri	3,8	6,5	8,1	10,5	11,2	12,5	10,4	1,8
Seküritizasyon Kredileri	2,8	3,5	7	7,6	8,6	9,2	9,8	7,3
Toplam	6,6	10,0	15,1	18,1	19,8	21,7	20,2	4,3

Kaynak: Finansal Piyasalar Raporu, s.54

(Ağırlıklı ortalama vade, kredinin vadeye kalan gün sayısı kullanılan kredi tutarı ağırlıklandırılması suretiyle hesaplanmıştır.)

Son dönemde gerçekleştirilen reformların makro ekonomik göstergelerdeki olumlu yansımalarına ek olarak Türk bankacılık sisteminin uluslararası görünümünde de belirgin iyileşmeler gözlenmiştir. Bu gelişmelerin yanı sıra uluslararası finansal piyasalardaki konjonktür bankacılık sisteminin dış piyasalardan daha uzun vadeli ve düşük maliyetli fon temin etmelerine olanak sağlamıştır. Bu durum, bankacılık sisteminde pasifin vadesinin uzamasına yardımcı olmaktadır. 2005 Aralık ayı itibariyle bankaların yurtdışından sağlamış olduğu kredi tutarı 15,1 milyar USD seviyesindedir. 2006 Aralık ayı itibariyle bu değer 21,7 milyar USD'ye yükselirken; 2007'nin ilk çeyreğinde bu değer 20,2 olmuştur. 2007 yılı mart ayı itibariyle Türk bankacılık sektörünün kullanmış olduğu sendikasyon ve seküritizasyon⁴⁴⁵ kredilerinin vadeye kalan gün sayısının ağırlıklı ortalaması 4,3 yıl olarak hesaplanmıştır.⁴⁴⁶

Bu çerçeve çizildikten sonra; Türkiye'de ipotekli kredilerin yeterli derecede gelişmediği ve buna bağlı olarak bu krediler ile ilgili bir piyasanın tam oluşmadığı görülmektedir. Piyasa koşullarına oldukça duyarlı olan ipotekli kredilerin hacim olarak gelişmemesi ipotekle ilgili ürün, kurum ve piyasaların gelişmesini de engellemiştir.

⁴⁴⁵ Sendikasyon kredileri, bir bankanın liderliğinde iki ya da daha çok banka tarafından ortaklaşa verilen krediler olarak ifade edilmektedir. Diğer bir deyişle, bir grup bankanın bir kredinin aracılık yüklenimini üstlenmesidir. Aracılık yüklenimini tek bir bankanın üstlenmemesi, verilecek kredi miktarının çok büyük olması ve riskin dağıtılmak istenmesinden kaynaklanmaktadır. Sendikasyon yolu ile sağlanan krediler genellikle 5-7 yılı kapsayan vade yapısındadırlar. Türkiye'de ise vade yapısının 1 ila 2 yıl ile sınırlı olduğu görülmektedir.

Seküritizasyon kredileri ise, banka portföyünde yer alan araçların gelecekte sağlayacağı nakit akımlarının, diğer bir ifadeyle çeşitlendirilmiş ödeme haklarını(diversified payment rights) teminat göstererek yurt dışından sağlanan fonları ifade etmektedir. Çeşitli Türk bankaları yurt dışı kredi kartı alacaklarına, yurt dışı havale akımlarına ve diğer gelecekte tahsili söz konusu ödemelere dayalı olmak üzere yurtdışındaki bankalardan seküritizasyon anlaşmaları çerçevesinde kredi temin edebilmektedir. Türk bankalarının yurt dışından temin ettikleri seküritizasyon kredilerinin vade yapısı genellikle 7 ila 8 yıl arasında bulunmakla birlikte, son zamanlarda ekonomik istikrardaki gelişmeye paralel olarak, vade yapısında uzama ve borçlanma maliyetinde düşüş olduğu görülmektedir. Ayrıntılı bilgi için bakınız: TCMB, **Finansal İstikrar Raporu 2005**, s.42 <http://www.tcmb.gov.tr/yeni/evds/yayin/finist/bolumI.pdf> 24.9.2007

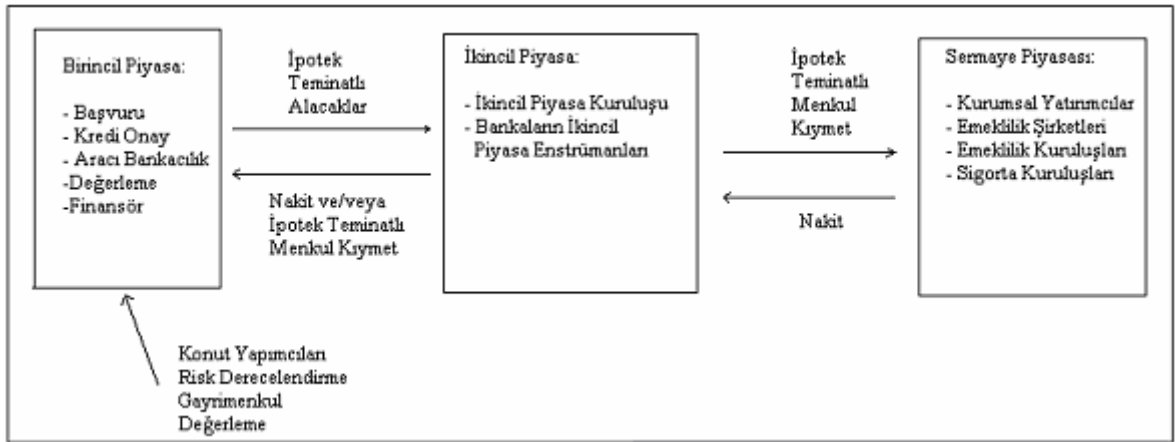
⁴⁴⁶ **Finansal Piyasalar Raporu**, s.54.

İpotekli kredilerin gelişimi için kredi veren ve alanların uzun vadeli ödünç almaya ve vermeye istekli olması önemlidir.⁴⁴⁷

3.4.3 Mortgage Piyasaları

Dünya uygulamalarına bakıldığı zaman gayri safi milli hâsıla rakamlarının önemli bir oranının mortgage kredilerinin oluşturduğu görülmektedir. Finans piyasalarının ve enstrümanlarının oldukça fazla olduğu bu ülkelerde çok farklı kredilendirme, bu kredilerin tekrar menkul kıymetleştirme ve sermaye piyasalarında değerlendirilme işlemleri görülmektedir.⁴⁴⁸ Bu işlemler incelenecek olursa mortgage piyasalarının üç temel piyasadaki oluştuğu görülmektedir:

Şekil 3.4
Mortgage Piyasaları



Kaynak: Özsan, Mortgage Sisteminin Temelleri, s.3.

3.4.3.1 Birincil Piyasa

Konutların el değiştirdiği, alıcıların konut satın almak için kurumsal konut finansmanından faydalandıkları piyasadır. Ülkemizde birincil piyasa mevcuttur. Büyük oranda bankalar tarafından verilmekte olan konut kredisi hizmetleri, bu piyasayı teşkil etmektedir.⁴⁴⁹ Finans kuruluşlarında teminat olarak çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve

⁴⁴⁷ Halisdemir, a.g.m., s.281

⁴⁴⁸ Yetgin, a.g.e., s.14.

⁴⁴⁹ Özsan, a.g.m., s.3.

almak istediği konut dikkate alınmaktadır. Yurt dışında finans kuruluşlarına yardımcı olan servis sağlayıcı firmalar varken, Türkiye`de bu yapı henüz oturmamıştır.⁴⁵⁰

İkincil bir piyasanın sağlıklı işleyebilmesi için birincil piyasanın iyi işleme gerektirir. Çünkü birincil bir piyasanın gelişebilmesi yani yeni ipotek kredilerin açılabilmesi ve bunlar için fon yaratılması ikinci el ipotek piyasalarının sağlıklı işleme bağlıdır.⁴⁵¹

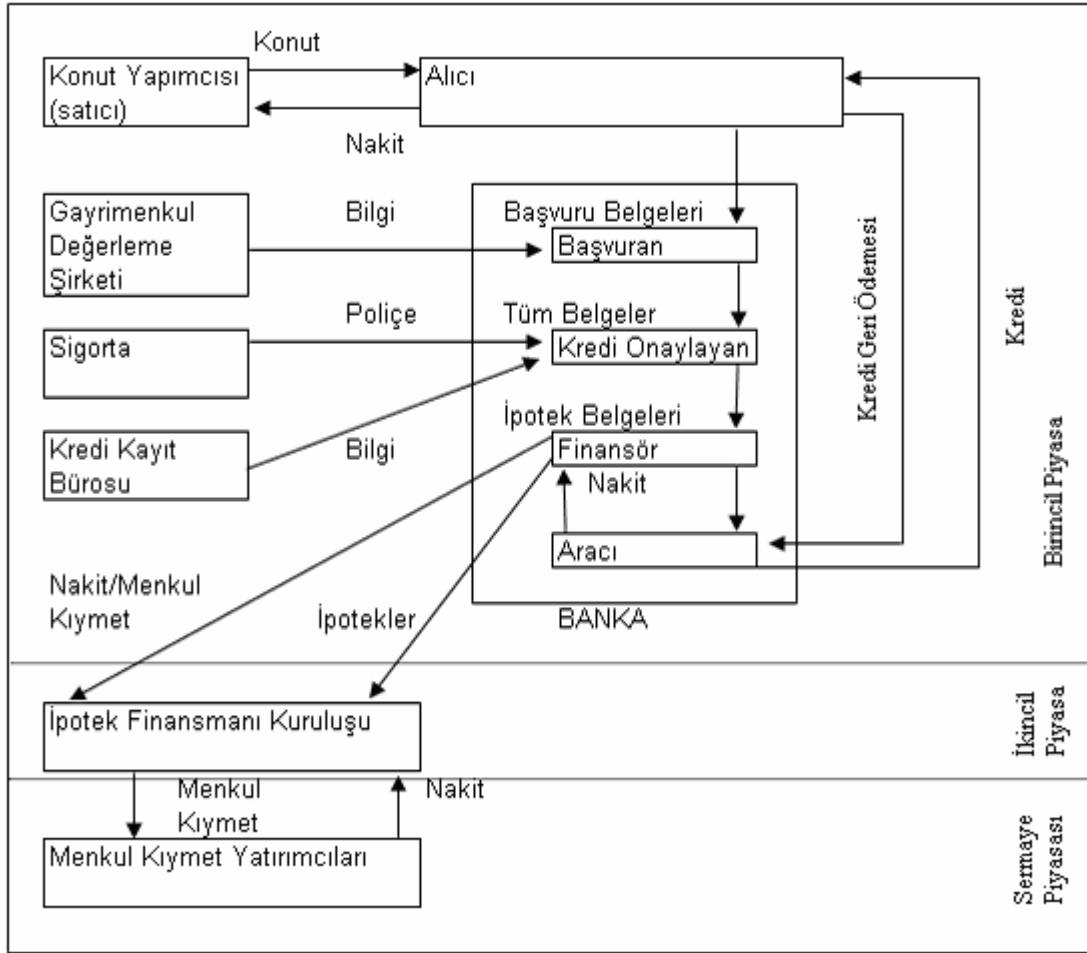
Mortgage sisteminde faaliyet gösteren belli oyuncular ve görevler bulunmaktadır. Bunların bir kısmı birincil ve ikincil piyasalarda faaliyetlerini sürdürürken; bir kısmının orta vadede oluşturulması gerektirir.⁴⁵²

⁴⁵⁰ Mortgage Piyasası Nasıl İşliyor, <http://www.maksimum.com/cagdasyasam/ozeldosya/140/23568.php> 01/08/2007

⁴⁵¹ Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması, s.127.

⁴⁵² Özsan, a.g.m., s.4.

Şekil 3.5
Mortgage Sistemi



Kaynak: Özsan, a.g.m., s.4.

3.4.3.1.1 Birincil Piyasadaki Roller

3.4.3.1.1.1 Başvuru- Origination

Konut kredisi almak için tüketicinin kredi için başvurduğu mercidir. Bu merciler ticari bankalar, tasarruflar, ipotek bankerleri, hayat sigorta fonları ve emeklilik fonlarıdır.⁴⁵³ Gelişmiş ülkelerde uzman kuruluşlarca (mortgage originator) yürütülen bu faaliyetler, ülkemizde bankalarca sürdürülmektedir. Satın almak istediği konutu belirleyen kişi mortgage originator'a giderek gerekli evraklarla birlikte başvuru işlemlerini

⁴⁵³ Fabozzi, **Handbook of Mortgage Backed Securities**, s.4.

yapmaktadır. Orijinator fonksiyonu başvurunun kabul edilmesiyle birlikte son bulmaktadır.⁴⁵⁴

Krediyi verenler genellikle aşağıdaki şekillerde gelir yaratmaktadırlar:⁴⁵⁵

- Sisteme ilk girişte “ilk giriş komisyonu” tahsil ederler. Bu komisyon %1 civarındadır. Ayrıca başvuru sürecinde diğer işlemler için de komisyon talep edebilirler.

- Diğer bir gelir kaynağı ise faiz oranlarının hareketi nedeni ile ellerindeki İDMK`lar nominal değerden (par value) daha pahalı işlem görüyorsa, ikincil piyasada satarak kârlarını alabilirler. Tam tersi bir durum gerçekleşip, faizler yükseldiğinde ise krediyi verenler kendilerini diğer finansal ürünlerle korudukları için zararlarını sınırlarlar.

- Ayrıca krediyi verenler bu krediyi yatırım portföyünde tutarak, kredi süresi boyunca para kazanabilirler.

- Kredi için başvurulduğunda, krediyi veren, üç konuda çok dikkatli davranır. Bunlar; kredi kapasitesi, kullanan kişi ve kredinin nerede kullanılacağıdır.

- Kapasite için gelire göre ödeme (payment-to-income/PTI) ve borca göre ödeme (debt-to-income/DTI) oranlarına bakılır. Krediyi alan kişinin kredibilitesi ve kredinin kullanılacağı varlığın değerine (loan-to-value/LTV) bakılarak kredi kararı verilir.

Mortgage birincil piyasalarında işlem yapan orjinatorler belli bir sistem çerçevesinde inceleyip değerlendirdikleri mortgage kredilerini paketler halinde ikincil piyasada işlem yapan kurumlara satmaktadırlar.⁴⁵⁶

3.4.3.1.1.2 Kredi Onay-Underwriting

Kişinin başvurduğu krediyi almasında risk olup olmadığının değerlendirilmesi sürecidir. Kredi onayı kişinin teminatının yeterliliği ve kredi itibari analizlerini içermektedir.⁴⁵⁷ Gelişmiş ekonomilerde bu fonksiyon aracı banka veya fonu temin eden kuruluş tarafından gerçekleştirirken, ülkemizde bu görevi banka yürütmektedir.

⁴⁵⁴ Özsan, a.g.m., s.4.

⁴⁵⁵ Çağatay Pişkin, Fulya Gürbüz Kocabalkan, “İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin Fiyatlaması”, **Active Bankacılık ve Finans Dergisi**, Eylül - Ekim 2005, s.2.

⁴⁵⁶ Karagöz, Atıl Karagöz, “Mortgage Piyasası Ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, **Active Bankacılık ve Finans Dergisi**, Yayın No: 5, 1999, s.3.

⁴⁵⁷ <http://www.apexmortgage.com/glossary.htm> 02/06/2006

3.4.3.1.1.3 Finansör-Lender

Standartlarına ve risk parametrelerine uygun olarak kabul edilmiş (underwriting) bulunan kredilere ait kaynağı tahsis eden kuruluştur.⁴⁵⁸ Bu finansör kuruluşlar,⁴⁵⁹ bilânçolarında bulunan bu alacakları ikincil piyasalarda satmakta ve bu yolla sermaye piyasalarından gelen fonu, yeni krediler vermek için kullanmaktadırlar.⁴⁶⁰

3.4.3.1.1.4 Aracı-Servicer

Origination esnasında kabul edilen başvurunun underwriting aşaması ile kabul edilmesi durumunda, kredi veren kuruluştan (lender) nakit para temin edilmekte ve konutu satın almak isteyen kişiye verilmektedir. Bu kuruluşlardan çok şubeli banka statüsünde olmayanlar bir şube ve hizmet ağı gereksinimleri bulunmaktadır. Bu ihtiyaçlarını da şube ağı yaygın olan bir veya birden fazla banka ile komisyon karşılığı anlaşarak çözmektedirler. Servis bankaları (aracı bankalar) sadece vezne işlemi görmekle kalmayıp, temerrüt/geç ödeme durumları başta olmak üzere, borçlularla olan her türlü iletişim ve işlemi de takip etmektedirler.

3.4.3.1.1.5 Kişisel Risk Derecelendirme-Risk Scoring

Ülkemizde kişisel risk hesaplanabilmesi için gerekli altyapı hizmeti, Kredi Kayıt Bürosu (KKB) tarafından verilmektedir. KKB, üye kuruluşları tarafından talep edilen her türlü veriyi temin edebilmektedir. Önemli olan, bu verileri bilgi haline getirmek ve “underwriter” tarafından verilen kredi kararı sırasında, karar sürecine etkisinin olmasını sağlamaktır. Ülkemizde şubelerin ve kredi komisyonlarının inisiyatifi ile birkaç baz puanlık faiz oynamaları yapılmaktadır. Bu krediler menkulleştirildiklerinde, benzer özelliklerine göre paketlenenlerinden; kredi riski aynı olmayan kişilere verilen benzer koşullardaki krediler, bu benzerliklerinden ötürü aynı menkul kıymet havuzuna teminat

⁴⁵⁸ Özsan, a.g.m., s.5.

⁴⁵⁹ Bu kuruluşlar banka, kredi birliği, yardımlaşma sandıkları, emeklilik kuruluşları ya da özel amaçlı kamu kuruluşları olabilir. Ülkemizde konut kredilerine ayrılan kaynağın büyük bir bölümü bankaların kısa vadeli kaynaklarından sağlanırken sınırlı da olsa, yardımlaşma sandıkları, OYAK gibi özel emeklilik kuruluşları ve Toplu Konut İdaresi gibi kamu kuruluşları bu alanda faaliyet göstermektedir. Ayrıntılı bilgi için bakınız: “Özel Sektör Bono ve Tahvil İhraçları: Özel Sektör Bono ve Tahvil İhraçlarının Gelişmemesinin Nedenleri, Alınması Gereken Önlemler ve Düzenlemeler”, Bankacılar Dergisi, s.35, 2000, s.44 ve <http://www.modelinvest.com/Files/File/MORTGAGE%20SSTEM%20VE%20KURUMSAL%20YAPISI.pdf>, s.6

⁴⁶⁰ Hakan Sarıtaş, “Mortgage-Backed Securities (MBSs): Evolutionary Response of The MBS Market to Risks Associated With These Securities” http://www.ceterisparibus.net/banka_finans/makaleler.htm 02/06/2006

oluşturmak durumunda olacaklardır. Bu da gelecekte ihraç edilecek menkul kıymetlerin kredi derecelendirme notunun olumsuz etkilenmesine yol açabilecektir.⁴⁶¹

Yukarıdaki birincil piyasa hizmetleri/kuruluşlarının hepsi kısıtlı da olsa ülkemiz ekonomisinde bulunmaktadır. Ancak hâlihazırda bulunmayan ya da yeni yeni oluşma aşamasında olan bazı unsurlar da vardır:

3.4.3.1.1.6 Mortgage Sigortası-Mortgage Insurance

Mortgage sisteminde, gerek borçluların, gerekse alacaklıların karşılaşılabileceği çok sayıda risk bulunmaktadır. Söz konusu risklerin başında borçlunun iş göremezlik, hastalık, işsizlik vb. nedenlerle kredi taksitlerini ödeyememesi; krediyi geri ödeyememesi; satın alınan evin tapu kayıtlarında bulunan sorunlar nedeniyle ipoteğin nakde çevrilememesi vb. riskler gelmektedir. İşte sistemin daha iyi işleyebilmesi için, mutlaka bu risklerin kontrol altına alınması gerekir. Tüm dünyada riskleri kontrol altına alarak, ekonomik kayıpları önleyen tek finansal araç ise bilindiği gibi sigortadır. Mortgage sisteminin geliştiği tüm ülkelerde riskleri kontrol altına alan, kredi koruma sigortası, kredi ödemelerini koruma sigortası, tapu sicil kaydı sigortası vb. çok sayıda sigorta ürünü bulunmaktadır. Avrupa`da ve ABD`de uygulanan temel sigorta ürünlerinden bazıları şunlardır:⁴⁶²

Mortgage Koruma Sigortası (Mortgage Protection Insurance), Mortgage Kredisi Ödemelerini Koruma Sigortası (Mortgage Payment Protection Insurance), Tapu Sicil Sigortası (Title Insurance), Mortgage Garanti Sigortası(Mortgage Guarantee Insurance), Mortgage Değer Kaybı Sigortası(Indemnity Insurance)

Mortgage sigortası; ipotek veren için ölüm veya olası bir yetersizlik durumunda geri ödemeleri garanti altına alan bir sigorta sözleşmesidir.⁴⁶³ Sanılanın aksine mortgage sigortası, ferdi can sağlığı sigortası ya da konuta yönelik hasar sigortası değildir. Bu tür poliçeler zaten mevcuttur ve bankanın tercihine göre yaptırılmaktadır. Mortgage sigortası, riski yüksek alıcıların yaptırması istenen sigorta türüdür. Bu sigortanın prim ödemeleri, ek

⁴⁶¹ Özsan, **a.g.m.**, s.5.

⁴⁶²Suna Oksay, “Konut Finansmanı Sisteminde Sigortanın Yeri”, **Türkiye`nin Avrupa Birliği`ne Tam Üyelğine Doğru, Türk Sigorta Sektörünün Öncelikli Sorunları Toplantıları 4-5**, (Editör:Suna Oksay), TSRSB Yayın No: 18, Temmuz 2006, s.140.

⁴⁶³ Jack P. Friedman, Jack C. Harris, **Barron`s Real Estate Handbook**, Barrons Educational Series, 5. bs.,, 2001, s.377.

maliyet olarak kredi faizinin üzerine eklenmektedir ve vadeye yayılmaktadır.⁴⁶⁴ Mortgage sigortası olası bir temerrüt olayında genellikle borç verilen miktarın en çok %25`i oranında koruma sağlayarak ipotek vereni korumaktadır.⁴⁶⁵

3.4.3.1.1.7 Tapu (mülkiyet) Sigortası-Title Insurance

Krediye teminat niteliğindeki gayrimenkulün tapusunda gelecekte oluşabilecek her türlü hukuki ihtilafı garanti altına alan bir tür garantörlük hizmetidir. Tapu kayıtlarının elle tutulduğu ülkemizde, bankalarca rapor edilen ciddi anlamda bir tapu kaydı hatası bulunmamaktadır. Tapu müdürlüklerinde yapılması muhtemel hatalar sehven olacağından, ilgili tapu müdürlüğü tarafından hatanın giderilmesi yönünde gereği yapılmaktadır. Uluslararası kredibilite gerektiren işlemlerde (örneğin yurt dışı menkul kıymet ihracı) bu tür bir garanti mekanizması yarar sağlayabilir fakat maliyetlerin çok hassasiyetle ele alındığı ülkemizde oluşacak olan ikincil mortgage piyasasına yönelik olarak ancak orta vadede ihtiyaç duyulabilecek bir hizmettir.⁴⁶⁶

Ferdi can sağlığı sigortası, konuta yönelik hasar sigortası ve mortgage sigortasından çok farklı olan tapu sigortası;⁴⁶⁷ ülkemiz için yenidir ve şu anda sadece bir Amerikan şirketi bunun uygulamasını yapmaktadır. Kurulacak yeni ipoteğe dayalı finansman sistemiyle birlikte mevcut sigorta şirketleri de tapu sigortası için poliçe düzenlemeye başlayacaklardır.⁴⁶⁸

3.4.3.1.1.8 Lisanslı Gayrimenkul Değerleme-Real Estate Appraisal

Ülkemizde bankalarca verilen konut kredileri, konutun rapor edilen fiyatının belli bir oranı ölçüsünde olmaktadır. Kimi bankalar gayrimenkulün değerinin tespiti için eleman istihdam etmektedirler. Banka personeli tarafından yapılan değer tespitleri genelde piyasa değerinin altında sonuçlanmaktadır. Değer tespiti kendi standartlarına göre, kendi personeli tarafından yapılan bankaların verdiği kredilerin, kredi/konut değeri oranı yüksek olmaktadır. Öte yandan değerlendirme hizmetini harici, lisanslı ya da lisanssız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından alan bankalar, piyasa değerine yakın olan bu değerlendirme

⁴⁶⁴ Özsan, **a.g.m.**, s.5.

⁴⁶⁵ Friedman, Harris, **Barron`s Real Estate Handbook**, s.377

⁴⁶⁶ Özsan, **a.g.m.**, s.5

⁴⁶⁷ Jack Guttentag, **The Mortgage Encyclopedia**, Mc Graw Hill Professional, New York 2004, s.239.

⁴⁶⁸ **Türkiye`de İpoteğe Dayalı Finansman Sisteminin (Mortgage) Doğuşu**,
http://www.arkitera.com/gundem_2_mortgage-sistemi.html?year=2005&aID=6 02/05/2006

neticeleri üzerinden kredi verirken, daha düşük kredi/konut değeri oranı kullanmaktadırlar. Sonuç olarak iki uygulamada da benzer miktarda risk alınmaktadır. Değerleme işlemlerinde farklı bankalarca uygulanan standartlar birbirine yakın dahi olsa, genel anlamda bir standardizasyon eksikliği bulunmaktadır.

Yakın gelecekte konut kredilerinin likiditesini sağlayacak olan esas unsur, altında yatan ipotekli tapu belgesinin ifade ettiği nakit değerdir. Bu nakit değer ise gayrimenkul değerlendirme işlemi ile tespit edilen değerdir. Bu değer, her türlü menkul kıymet ihracını doğrudan etkileyecektir. SPK tarafından yakın geçmişte konu ile ilgili yayınlanan tebliğ, bu hizmet için gereken standardizasyonu sağlayacaktır. Ancak tüm sektöre yetecek düzeyde lisanslı uzman kişi ve kuruluş oluşana kadar, bir geçiş süresi öngörülmüştür.⁴⁶⁹

Yukarıda kısaca açıklanan fonksiyon, görev ve kuruluşlar, bir mortgage sisteminde asgari olarak bulunması gerekenlerdir. Sistem kendi kendine dönmeye başladıktan ve ürün çeşitliliği oluşmaya başladıktan sonra, görevler ayrılığı doğal olarak gerçekleşecek ve bu liste daha da uzayacaktır.

3.4.3.2 İkincil Piyasa

Makroekonomik göstergelerdeki iyileşmenin devam etmesi, konut kredisi veren kuruluşların fonlama vadelerinin uzaması ve maliyetlerinin azalmasına paralel olarak, uzun vadeli konut kredisi ürün çeşitliliğini arttıracaktır.⁴⁷⁰ Finans kuruluşları ve kurumlar mevcut kanunlar çerçevesinde, bu kredileri satın alıp çoğunlukla tahvil ve hisse senedi çıkarıp yurtiçinden ve yurt dışından ikincil yatırımcılara bunları satmaktadırlar.

Finans kuruluşlarının veya konut finansman şirketlerinin ellerinde biriken bu kredi alacaklarını bir şekilde satılabilir kıymete çevirmeleri yani menkulleştirebilmeleri, ipoteğe dayanan bir menkul kıymet kâğıdının ikincil bir pazarda alınıp satılmasını gerektirmektedir. Bu sayede menkul kâğıda temel teşkil eden mülkün mülkiyeti değişmediği halde, taksitler üzerinde hak sahibi olan kolaylıkla değişebilmektedir. Mülkün kullanıcı tarafından satılması ve ipotekli mülkle takası gibi işlemler daha kolay

⁴⁶⁹ Özsan, a.g.m., s.7.

⁴⁷⁰ A.g.m., s.3.

yapılabilmektedir. Sonuç olarak krediyle alınan bir mülk, geri ödemeler bitmeden elden çıkarılarak farklı bir mülk edinilebilmektedir.⁴⁷¹

İkincil piyasalar, ekonominin geneline fayda sağlamaktadır. Bu piyasalar sayesinde, ipotek kredisi kullanımına ayrılmış öz kaynakların devir hızının artırılması, öz kaynakların verimli değerlendirilmesi sağlanmaktadır. Aynı şekilde, menkul kıymetleştirmeye konu ipotek kredisi havuzunun çok sayıda kredinin katkısıyla oluşması kredilerin gayrimenkul teminatı ile tahsisi nedeniyle düşük riskli menkul kıymetlerin yaratılmasına imkân tanımaktadır. Risk transferi yolu ile ipotek kredilerinin vadeleri ile kaynak vadesinin yakınlaşması sağlandığından verimli bir aktif-pasif yönetimi gözlemlenir. İkincil piyasalar yoluyla oluşturulan ipoteye dayalı menkul kıymetler, uzun vadeli sorumlulukları bulunan yatırımcılar tarafından risk yönetimi amaçlı kullanılabilir.⁴⁷²

Bu tür girişimlerin ve faaliyetlerin kurumsal bir konut finansmanı hüviyeti ile daha verimli olarak uluslararası standartlarda organize edilmesi, bu sisteme yabancı sermaye piyasalarından da fon çekecektir.⁴⁷³

Mevcut mali piyasalarda faaliyet gösteren kurumlarca verilen ipotekli konut kredilerinin merkezi bir ikinci el piyasa kuruluşu tarafından satın alınması ve bunlara dayalı menkul kıymet ihracının başlaması amacıyla, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 39'uncu maddesine istinaden yayınlanan yönetmelikte⁴⁷⁴ şunlara değinilmiştir:

TOKİ'nin geleneksel konut finansman sistemimizdeki boşlukları gideren ve gayrimenkul piyasasının gelişmesinde katkıda bulunabilecek etkin politikalar üreten bir rol üstlenmesi hedeflenmiştir. TOKİ'nin ipoteye dayalı menkul kıymetler merkezi şeklinde hem mevcut yasalara uygun hem de sermaye piyasaları gelişmiş ülkelerde görülen uygulamalara paralel olarak yeniden yapılandırılması ve faaliyet gösterebilmesiyle birlikte;⁴⁷⁵

⁴⁷¹ **Mortgage Piyasası Nasıl İşliyor?**

http://www.arkitera.com/gundem_2_mortgage-istemi.html?year=2005&aID=5 02/06/2006

⁴⁷² Küçükkoçlu, **a.g.m.**, s:4

⁴⁷³ Özsan, **a.g.m.**, s.3.

⁴⁷⁴ 18.04.2002 tarih ve 24730 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2002/3888 karar sayılı "Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının kullanımı" na ilişkin yönetmelik

⁴⁷⁵ **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Ve Türkiye Uygulaması**, s.124.

- Gayrimenkul ve sermaye piyasaları arasındaki ilişkinin güçlenmesi sağlanarak ipotek piyasalarının ve dolayısıyla sermaye piyasalarının da gelişmesine katkıda bulunulmuş olacak,

- İpotekli konut kredilerinin devralınması ve menkul kıymetleştirilmesi ile gayrimenkul piyasasında ek bir kaynak yaratılmış olacak,

- İpotekli konut kredilerinde menkul kıymetleştirmeyi kolaylaştırmaya yönelik standardizasyon sağlanmış olacak,

- Gayrimenkul sektörüne finansman sağlayan kuruluşların konut finansmanı için ayırdıkları fonların arttırılması amacıyla gerekli tedbirler alınmış olacak,

- Merkez'in devlet destekli olması nedeniyle ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlere olan güvenin artması sağlanmış olacak,

- Konut finansmanı için ticari bankaların bulmaları gereken yüksek maliyetli fonları menkul kıymetleştirme yoluyla sağlamaya katkıda bulunmuş olacak ve böylece TOKİ'nin Türkiye'de yeni bir konut finansman sisteminin kurulmasına ve kurumsallaşmasına katkıda bulunması sağlanmış olacaktır.

- Gerekli yasal düzenlemelerin yapılması ve gerekli teşviklerin verilmesiyle, Merkez'in devlet destekli bir yapıya sahip olması ihraç edilecek menkul kıymetlere olan güveni arttıracaktır. Bu bağlamda TOKİ, başlangıçta bir kamu kurumu olarak faaliyet gösterirken ilerleyen yıllarda başarılı olması sonucunda özel sektöre devri mümkün olabilecektir.

Dünya üzerinde yaygın olarak uygulanmakta olan bilânço dışı ve bilânço içi diye adlandırılan, iki ana ikincil piyasa sistemi bulunmaktadır. Bilânço dışı ikincil piyasa sistemleri ipotek varlıklarının krediyi açan kuruluşun bilânçosunun dışında uzman bir ikincil piyasa kuruluşu veya doğrudan satışlar vasıtasıyla menkulleştirilmesidir. Bilânço dışı işlemlerde krediyi veren kuruluşlar menkulleştirilen ipotek varlığının temsil ettiği temerrüt, erken ödeme gibi tüm riskleri menkul kıymetin yatırımcısına aktarmaktadır. Söz konusu risk aktarımı sebebiyle bilânço dışı menkul kıymetlere ipotekten geçen (mortgage pass-through) menkul kıymetler denilmektedir. Bilânço içi menkulleştirmede ise sistemde ipotek varlığı tarafından temsil edilen gayrimenkul kredisinin temerrüt, erken ödeme gibi riskleri menkul kıymetin yatırımcısına devredilmemekte, krediyi veren ihraççı kuruluşun bilânçosunda kalmaktadır. Dolayısıyla, bu tip menkul kıymetlerin kredi risk derecesi bir

ölçüde menkul kıymeti bilânçosunda barındıran ihraççı kuruluşun kredi riski ile ilişkilidir.⁴⁷⁶

3.4.3.2.1 İkinci El İpotek Piyasası Oyuncuları

3.4.3.2.1.1 İpotek Finansmanı Kuruluşu

İpotek finansmanı kuruluşları ülke genelinde konut alımı, konutların yenilenmesi ve geliştirilmesi konularında finansman imkânlarının artırılması ve vadelerin uzaması yoluyla bireylerin konut sahipliğinin desteklenmesi amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğine haiz anonim ortaklıklardır. Konut finansmanı; kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemler yoluyla konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi için kaynak kullandırılmasıdır. Bu kaynakları doğrudan tüketiciye sağlayan kurumlar konut finansmanı kuruluşlarıdır.⁴⁷⁷

3.4.3.2.1.2 İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

İpotek kredilerinin bir araya getirilmesiyle oluşturulan havuza dayalı olarak ihraç edilen menkul kıymetlerdir. İpoteğe dayalı menkul kıymet türleri şöyledir:⁴⁷⁸

3.4.3.2.1.2.1 İpotekten Geçen Menkul Kıymetler

İpotekten Geçen Menkul Kıymetler(MPS), finansal kurumlar tarafından verilmiş olan gayrimenkul ipotek kredilerini bir araya getirilerek oluşturulan ipotek grubuna dayalı olarak ihraç edilen bir menkul kıymet türüdür. Bu menkul kıymetler tek tek ipotek kredisine yatırım yapmaktansa, bir ipotek grubuna yatırım yapılması ve çeşitlendirme yoluyla riskin azaltılmasını sağlamaktadırlar. Likiditeleri çok yüksek olan bu menkul kıymetler, ipotekle ilgili menkul kıymetlerin içinde hacim bakımından en büyük paya sahiptir.⁴⁷⁹

MPS yapısı içerisinde yer alan ihraççı kurum, öncelikle benzer nitelikteki ipotek kredilerini, bu kredilerin ilk sahibi olan kredi veren kurumdan, satın alarak bir ipotek

⁴⁷⁶ Cem Karakaş, Onur Özsan, “Türkiye’de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu”, **Active Dergisi**, Mayıs-Haziran 2004, s.3.

⁴⁷⁷ **Mortgage Sistemi ve Kurumsal Yapısı**, <http://www.modelinvest.com/Files/File/MORTGAGE%20SSTEM%20VE%20KURUMSAL%20YAPISI.pdf>

f, s.14

⁴⁷⁸ **A.g.m.**, ss.15-16.

⁴⁷⁹ Alp, Yılmaz, **a.g.e**, s.104.

havuzu oluşturmaktadır. Daha sonra ihraççı kurum, bu kredilere dayalı menkul kıymetleri yatırımcılara ihraç etmektedir. Ayrıca kurum, kredi borçlularından ipotek kredilerine ilişkin ödemeleri toplayıp, ilgili servis ve garanti ücretlerini düştükten sonra, bunları yatırımcılara aynen aktarmak zorundadır. Sistemde bulunan yedd-i emin sayesinde saklanmaya alınan ipotek kredileri menkul kıymetler için teminat vazifesi görmektedir. Söz konusu menkul kıymetleri satın alan yatırımcılar ise ipotek havuzunun sağlayacağı nakit akımları üzerinde, satın alacakları menkul kıymet pay oranı kadar mülkiyet hakkına sahiptirler. Bir başka ifade ile havuzda yer alan kredilerin geri ödenme planlarına göre yatırımcılara her ay sahip oldukları pay oranında anapara ve faiz ödemesi yapılmaktadır.

Bu yapının bir özelliği olarak, kredi veren kurum, menkul kıymetleştirme işleminde kullanılacak kredilerini bilançosunun dışına çıkartmakta, dolayısıyla kredilere ilişkin riskler de yatırımcılara transfer edilmektedir. Doğal olarak ipotek kredilerine ilişkin risklerin varlığı, menkul kıymet sahiplerinin eline geçecek olan nakit akımlarının tahmin edilmesini de engellemektedir.⁴⁸⁰

3.4.3.2.1.2 Teminatlı İpotek Yükümlülükleri

Teminatlı İpotek Yükümlülükleri (CMO), ipotek kredisi grubu ve/veya MPS grubu portföyüne dayanarak ihraç edilmiş olan bir menkul kıymet türüdür.⁴⁸¹ İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin vadelerindeki belirsizlikten dolayı oluşacak erken ödeme risklerini azaltmak için ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin portföyüne dayalı olarak ihraç edilen menkul kıymettir.⁴⁸² CMO'ların en belirgin özelliği, farklı risk/getiri beklentisi olan yatırımcılara hitap eden farklı yapılara sahip olmalarıdır. CMO'lar "tranche" adı verilen farklı vadelerdeki seriler halinde ihraç edilirler. Bunlar MPS'ler gibi ipotek kredilerinden oluşturulan havuza dayandırılırlar; ancak MPS'lerdeki ipotek havuzunun getirisine ve vade yapısına bağımlılık, havuzdaki ipoteklerin özelliklerine göre ayrılarak farklı vadelere sahip serilere bağlanması yoluyla giderilmektedir. Serilerin farklı vadelere sahip olmaları nedeniyle, erken ödeme riskinden kaçmak isteyen yatırımcılara ulaşım da kolaylıkla sağlanmaktadır. Her şeye rağmen CMO'ların erken ödeme riskini yok etmediği, sadece bu

⁴⁸⁰ **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması**, s.93-94.

⁴⁸¹ Alp, Yılmaz, a.g.e, s.118

⁴⁸² **Mortgage Sistemi ve Kurumsal Yapısı**, s.15.

riski farklı seriler arasına yayarak azalttığı gözden kaçırılmaması gereken en önemli husustur.⁴⁸³

3.4.3.2.1.2.3 Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

Getirisi ayrılan ipotek dayalı menkul kıymetler (SMBS), ipotek havuzundan sağlanan anapara ve faiz ödemelerini, ihraç edilen menkul kıymetin satışı aşamasında belirlenen ilkelere göre menkul kıymet sahipleri arasında farklı şekilde dağıtmaktadırlar. Genellikle, ipotek havuzunda yer alan kredilerden sağlanan anapara ve faiz tutarları birbirinden ayrılarak farklı seriler yaratılmakta, bu yolla yatırımcıların erken ödeme ve faiz riskine karşı korunmaları sağlanmaktadır. Bir seri yalnızca ipotek havuzundan gelen anapara ödemelerine dayalı olarak ihraç edilirken, diğer seri ise yalnızca faiz ödemelerine dayanmaktadır. Bu uygulamayla birlikte, ihraç edilen menkul kıymetlerin getirisi ile dayanak oluşturan ipotek havuzunun getirisi birbirinden farklılaşmaktadır. Piyasa faiz oranlarındaki ve erken ödeme oranlarındaki değişimlere karşı son derece duyarlı olmalarından ötürü potansiyel risk ve getiri oranları yüksektir. Temelde yapay getirili menkul kıymetler ve yalnız faiz/yalnız anapara ödemeli menkul kıymetler olmak üzere iki farklı yapıya sahiptirler.⁴⁸⁴

3.4.3.2.1.2.4 İpoteğe Dayalı Tahviller

İpotek haklarının menkulleştirilerek tahvil şeklinde piyasalarda satılması ve nakde dönüştürülerek yeni kaynak oluşturan bir menkul kıymettir.⁴⁸⁵ İpoteğe dayalı tahviller (MBB), klasik bir tahvilin her türlü özelliğine sahip olmakla birlikte, yine klasik tahvillere benzer olarak ihraç eden kurumun borç yükümlülüğünü göstermektedirler. Klasik tahvillerden tek farkları ise, bunların ipotek kredilerinden oluşan bir havuzla teminat altına alınmalarıdır. İpoteğe dayalı tahvil ihracında, ipotek kredilerinin bilanço dışına çıkartılmaları söz konusu olmamakta, sadece aktifteki krediler teminat gösterilerek tahviller ihraç edilmektedir. Bu yolla ihraç edilen MBB`lerin nakit akımları ile ipotek havuzunun nakit akımları birbirlerinden bağımsız olup, nakit akışının düzenini bozan olgular MBB sahiplerinin getirilerine yansıtılmamaktadır. İpotek havuzu ancak MBB`leri ihraç eden kurumun bunlara ilişkin anapara ve faiz ödemelerini yapamaması durumunda

⁴⁸³ **İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler**, <http://mortgagerehber.softwareturk.com/content/view/148/98/20/04/2007>

⁴⁸⁴ **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması**, ss.100-101.

⁴⁸⁵ <http://www.global.com.tr/sozluk.jsp?rng1=h&rng2=m> 28/03/2007

devreye girmekte ve ipotek kredileri satılarak tahvil sahiplerine karşı olan yükümlülük yerine getirilmektedir.⁴⁸⁶ Vadeleri 5 ile 12 yıl arasında değişmekte olup, faiz ödemeleri genellikle 6 ayda bir; anapara ise vade sonunda ödenmektedir.⁴⁸⁷

Gelişmiş ekonomilerde ipotek teminatlı alacaklara dayalı olan menkul kıymetler, Devlet İç Borç Senetlerinden (DİBS) sonra en az riskli enstrümanlardır. Getirileri de taşıdıkları riske bağlı olarak DİBS`den fazla, ancak ticari bono veya hisse senedinden düşüktür. Ülkemizde DİBS getirileri rasyonelin üzerinde olduğundan, konut kredileri faizlerine dayalı getiriler sağlayabilecek olan ipoteye dayalı menkul kıymetlerin getirilerinin beklentileri karşılması mümkün değildir. İpotek teminatlı alacaklara dayalı olarak ihraç edilecek ikincil piyasa enstrümanlarına talep olabilmesi için, kamu iç borç gereksiniminin azalması ve DİBS faizlerinin olması gereken düzeylere inmesi gerekmektedir. Tahvil/bono piyasasındaki DİBS egemenliği sona ermedikçe, ikincil piyasa kuruluşlarının sermaye yapısı ne olursa olsun, ihraç ettiği menkul kıymetlere talep kısıtlı olacaktır. Gereken elverişli ortam sağlandığında, ihraç edilecek ipotek teminatlı menkul kıymetlere talep gösterebilecek oyunculardan bazıları hâlihazırda mevcuttur. Uzun vadeli yükümlülükleri bulunan emeklilik şirketleri, portföy yönetim kuruluşları ve sigorta kuruluşları başta olmak üzere, her türlü kurumsal yatırımcı bu piyasanın potansiyel oyuncusudur.

Reel faizlerin düşmesi, ekonomik istikrar sağlanması, kamu iç borç ihtiyacının azalması gibi bazı makroekonomik ön koşulların sağlanması, mortgage sistemi için zorunluluk olmakla beraber, menkul kıymetleştirme için teknik anlamda yeterli olmamaktadır. İpoteğe dayalı menkul kıymetlere olan talep üzerinde, birincil piyasa altyapısının ve verimliliğinin doğrudan etkisi bulunmaktadır. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin piyasa değerini belirleyen varlık, ipotekli gayrimenkulün piyasa değeri ve likiditesi, yani nakde dönüştürülebilme kapasitesidir. İcra ve İflas Kanunu`na bağlı mevcut uygulamalar, gayrimenkulün nakde dönüştürülme süresinin idealin üzerinde olmasına yol açmaktadır.⁴⁸⁸

⁴⁸⁶ İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler, s.1.

⁴⁸⁷ Saadet Tantan, **Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri**, Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara, 1996, s.63.

⁴⁸⁸ Özsan, **a.g.m.**, s. 7.

3.4.3.3 Sermaye Piyasaları:

Başta özel emeklilik kuruluşları, bankalar, sigorta şirketleri olmak üzere, kurumsal yatırımcıların tahvil, bono, hisse senedi gibi ikincil piyasa araçlarına yatırım yaptıkları piyasalardır. Mortgage sisteminde, sermaye piyasaları yatırımcıları, ipotek teminatına dayalı menkul kıymetlere yatırım yapmak suretiyle, DİBS`den daha çok getirili ve hisse senetlerinden daha az riskli bir portföy oluşturmaktadırlar.⁴⁸⁹

Ülkemizdeki sermaye piyasaları henüz gelişmekte olduğundan, uzun vadeli yatırımcıların varlığına dayalı bir mortgage piyasasının oluşması zaman içinde gerçekleşecektir. Ancak yabancı sermayeye bağlı bir mortgage piyasasının da oluşması mümkündür. Bu yabancı piyasaların gelişmekte olan piyasalara bakışlarının düzeldiği ilk ortamda sağlanabilmektedir.⁴⁹⁰

3.4.4 Mortgage Kredisinin Verilmesinde Kullanılan Kriterler

Kredi veren kurumlar, kredi talep eden tarafa kredi verilip verilmeyeceğine karar verebilmek için bazı kriterlerden yararlanmaktadırlar. Bunlardan en önemlileri İpotek Kredilerinin Gelire Oranı (PTI) ve Kredi Tutarının Mülkün Değerine oranı (LTV) dir.

3.4.4.1 İpotek Kredilerinin Gelire Oranı (Payment To Income)

İpotek Kredilerinin Gelire Oranı, konut satın almak isteyen kişilerin başvurdukları kredinin, talep edilen vade ve faiz oranları çerçevesinde, kişinin ödeyeceği aylık ödeme miktarının ne olacağını ve bu miktarın kişilerin aylık gelirleri içindeki oranını belirlemektedir. Bu oranın düşük olması kişinin gelirinin içindeki kredi ödemeleri oranının az olduğunu gösterdiğinden, kredinin geri dönmeme riskinin az olduğu anlamına gelmektedir. Örneğin PTI oranının %30 olması, kredi geri ödeme tutarının bu krediyi almış kişinin geliri içindeki payının %30 olduğunu göstermektedir. Burada dikkat edilmesi gereken hesaplamada dikkate alınan dönemdeki kredi geri ödemeleri ve gelirler toplamının dikkate alınmasıdır. PTI ödemeleri aylık ve yıllık olarak hesaplanabilmektedir.⁴⁹¹

⁴⁸⁹ Özsan, a.g.m., s.4.

⁴⁹⁰ Karagöz, a.g.m., s.3.

⁴⁹¹ Alp, Yılmaz, Gayri Menkul Finansmanı ve Değerlemesi , s.44-45.

18.04.2002 tarihinde Bakanlar Kurulu'na kararlaştırılan Toplu Konut İdaresi kaynaklarının kullanımına ilişkin yönetmeliğin 19.maddesi gereğince bu oranın en fazla %50 olması gerekmektedir.⁴⁹²

3.4.4.2 Kredi Tutarının Mülkün Değerine oranı (loan to value)

Kredi Tutarının Mülkün Değerine oranı, verilecek ipotek kredisinin geri ödemelerini güvence altına almaya çalışan bir kriterdir. Kişiler, alacakları konutun fiyatı ile alacakları kredi arasındaki kısmı konut alınırken ilk etapta peşin ödemeleri gerekmektedir. Dolayısıyla geri ödeme yapılmaması durumunda kredi veren kurum, verilmiş olan kredi ile satın alınmış ve ipotek edilmiş mülkü satma hakkını kullanarak satış tutarı içinden kendi alacağını tahsil etmektedir.⁴⁹³

LTV oranını düşük olması kredi veren kurum açısından daha az risk anlamına gelmektedir. Örneğin bu oranın %75 ise, kredi veren kurum satın alınan konutun %75'i kadar kredi verdiği ve geri kalan %25'in ise konut alan tarafından peşin ödendiği anlamına gelmektedir.⁴⁹⁴

18.04.2002 tarihinde Bakanlar Kurulu'na kararlaştırılan Toplu Konut İdaresi kaynaklarının kullanımına ilişkin yönetmeliğin 19.maddesi gereğince; alınan kredinin konutun piyasa değerinin %75'ini geçmemesi gerekmektedir.⁴⁹⁵

3.4.5 Konut Finansmanında Doğabilecek Riskler ve Risklerin Minimize Edilmesi

3.4.5.1 Mortgage'e Yatırımın Taşıdığı Riskler

3.4.5.1.1 Kredi Riski

Kredi riski, kredi alan kişinin ödeme güçlüğüne düşmesi durumundaki zarar riskidir. Bu riskin ortadan kaldırılabilmesi için ipotek sigortasının yapılması ve kredi

⁴⁹² 18.03.2002 tarihli Toplu Konut İdaresi kaynaklarının kullanımına ilişkin yönetmeliğin 19.maddesi, www.mevzuat.adalet.gov.tr 20/09/2006

⁴⁹³ Alp, Yılmaz, **Gayri Menkul Finansmanı ve Değerlemesi**, s.45.

⁴⁹⁴ Fabozzi, **Handbook of Mortgage Backed Securities**, s.5.

⁴⁹⁵ 18.03.2002 tarihli Toplu Konut İdaresi kaynaklarının kullanımına ilişkin yönetmeliğin 19.maddesi.

derecelendirme⁴⁹⁶ kurumlarının değerlendirmelerinin dikkate alınması gerekmektedir. Kredi veren kurumların böyle bir riskle karşılaşmamaları için kişinin gelire oranı (PTI) ve alınan kredi tutarının gayrimenkulün değerine olan oranının (LTV) iyi değerlendirmesi ve bu oranı düşük olan ipotek kredilerine öncelik vermesi gerekmektedir.

Kredi ödemelerinde aksaklıkların oluşması durumunda kredi kurumlarınca üzerlerine ipotek konulmuş olan gayrimenkulün satılıp mevcut kredi bakiyesinin tahsil edilmesi yoluna gidilmektedir. Bu açıdan ülkedeki mevcut haciz prosedürü önem arz etmektedir. Kredi riskine yol açan faktörlerin ortandan kaldırılabilmesi için haciz prosedürü ile ilgili hızlandırıcı düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.⁴⁹⁷

3.4.5.1.2 Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski, pazar faiz oranlarındaki değişimlere bağlı olarak kredi veren kurumun uğradığı zararı ifade etmektedir. Eğer kurum sabit oranlı bir faizle ipotek kredisi vermiş, sonrada faiz oranları yükselmişse, parasını düşük getiri ile bağlamasından ötürü zarara uğramaktadır.⁴⁹⁸ Faiz oranlarının azalması durumunda ise ipotek kredisinin fiyatı artacaktır. İpotek kredisinin uzun vadeli bir yatırım aracı olması sebebiyle, yatırımcı yatırım süresince faiz oranı riskiyle karşı karşıya kalacaktır.

Bu riski minimize etmenin en çok başvurulan yolu, belli risklere karşı riski sigorta ettirmektir. Riskin sigorta edilmesi durumunda, faiz oranlarının sözleşmede belirtilen değerlerden sapması durumunda oluşacak zarar sigorta şirketi tarafından karşılanacaktır.⁴⁹⁹

3.4.5.1.3 Erken Ödeme Riski

Erken ödeme riski, ipotek kredisini alan tarafların, borcun vadesi gelmeden ödenmesi gereken tutardan daha fazla ödeme yapabilme hakları bulunmaktadır.⁵⁰⁰ Bu

⁴⁹⁶ Derecelendirme, menkul kıymet ihraç eden bir şirket veya kuruluşun, anapara ve faiz yükümlülüklerini zamanında yerine getirip getirmediğinin bağımsız bir şekilde değerlendirmesi işlemi ifade etmektedir. Derecelendirme yapan kuruluşlar arasında en çok bilinenleri, Moody's ve Standart and Poor's dur. Bu kuruluşlar yaptıkları değerlendirmelerden sonra, menkul kıymetleri en yüksek kaliteden en düşük kaliteye göre, Moody's Aaa, Aa ve A ile derecelendirirken, Standart and Poor's AAA, AA, A olarak derecelendirmektedir. Ayrıntılı bilgi için bakınız: "**Derecelendirme Kurumları**", <http://www.baskent.edu.tr/~gurayk/finpazcarsamba7.doc> 22/09/2007

⁴⁹⁷ Alp, Yılmaz, a.g.e., s. 56-57.

⁴⁹⁸ **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması**, s. 89-90

⁴⁹⁹ Alp, Yılmaz, a.g.e., s.55.

durum ise nakit akımlarında bir düzensizlik oluşturabilmektedir.⁵⁰¹ Erken ödeme riski, kredi veren kurum açısından piyasa faiz oranlarının yüksek olduğu dönemlerde düşük, faiz oranlarının düşük olduğu dönemlerde ise kredi borçlusunun mevcut ipotek kredisini daha düşük oranda tekrar finanse etmeyi⁵⁰² tercih etmesi sebebiyle yüksek olmaktadır. Kredi veren kurumun karşılaşılabileceği erken ödeme riski, oluşturulan değişken faizli ipotek kredileri ile azaltılabilmektedir.⁵⁰³

3.4.5.1.4 Likidite Riski

Likidite riski, ipotek kredilerinin acilen satılması gerektiğinde karşılaşılabilecek risktir. Satılmak istenen kredinin piyasadaki alım satım fiyatı arasındaki farka (spread) göre belirlenir. İkinci el ipotek piyasası gelişmiş olan ülkelerde ipotek kredisine dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetlerin likiditesi çok yüksek olup, likidite riskleri çok düşük düzeydedir. Buna rağmen bu piyasadaki spread (alım satım marjı) diğer borçlanma araçlarına göre oldukça yüksektir.⁵⁰⁴

3.4.5.1.5 Satın Alma Gücü Riski

Satın alma gücü riski, yatırım aracının gelecekteki nakit akımlarının satın alma güçlerindeki belirsizliktir. İpotek kredilerinin uzun vadeli olmaları nedeniyle hem kredi veren kurum hem de kredi borçlusu açısından ayrıca bir satın alma gücü riski (enflasyon riski) söz konusu olmaktadır. Satın alma gücü riski sabit ipotek kredilerine alternatif olarak yaratılan değişken faizli ipotek kredileriyle azaltılabilmektedir.⁵⁰⁵

3.4.5.2 Mortgage Düzenlemenin Taşıdığı Riskler

Kredi almak için finansman kurumuna başvurulmasıyla birlikte kredi başvurusunun kabul edilip, kredi geri ödemelerinin bitmesine kadar geçen süre müddetince finansman

⁵⁰⁰ Frank J. Fabozzi, Chuck Ramsey, **Collateralized Mortgage Obligations: Structures and Analysis**, John Wiley and Sons 1999, s.1.

⁵⁰¹ **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Ve Türkiye Uygulaması**, s.55.

⁵⁰² Yeniden finansman (refinancing), kredi almış olan kişilerin mevcut durumda, halihazırda ödedikleri yüksek faizli konut kredilerini, faiz oranlarındaki düşüşten yararlanmak için, kredi kuruluşlarından daha düşük faiz oranı üzerinden ve daha uzun vadeli borçlanmak suretiyle, mevcut kredi borçlarını bu yeni kredi ile kapatmalarıdır. Ayrıntılı bilgi için bakınız: Arif Uğur, **Yeniden Finansman (Refinance) Nedir**, http://www.makalemiz.com/yazi.php?yad=1945_03/06/2007

⁵⁰³ Alp, Yılmaz, **a.g.e.**, s.90.

⁵⁰⁴ **A.g.e.**, s.57.

⁵⁰⁵ **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması**, s.90.

kurumunun üzerinde ipotekli kredi düzenlemesinden ötürü bir risk bulunmaktadır. Pipeline riski olarak adlandırılan bu riskler, fiyat riski ve kredi kullanmama riskidir.

3.4.5.2.1 Fiyat Riski (Price Risk)

Fiyat riski, ipotek kredisi faiz oranlarının artması halinde, bu durumun pipeline`ın değeri üzerindeki olumsuz etkisini ifade etmektedir. Eğer ipotek faiz oranları artar ve ipoteği düzenleyen taraf daha düşük faiz oranları üzerinden yükümlülük altına girerse yani ipotek kredisi ucuza satılmış olursa ipotek kredisinin fiyatı azalacaktır.

Finansal kurum düzenlemiş olduğu ipotek kredisini gelecekteki faiz oranları beklentisine göre ya mevcut koşullardan satar ya da yatırım olarak portföyünde tutar. Mevcut şartlarda satması durumunda riskini minimize ederken, yatırım olarak portföyünde tutması halinde, gelecekteki faiz oranları karşısında, ipotek kredisinin fiyatının değişmesi riski ile karşı karşıya kalabilmektedir.

İpotek kredisi düzenleyen kurumların kendilerini fiyat riskine karşı korumak için düzenlemiş oldukları ipotek kredilerini düzenleme sürecinden sonra zaman geçirmeden satabilmeleri gerekmektedir. Bazı durumlarda finansman kurumları, henüz düzenlenmemiş ancak düzenleme aşamasında oldukları ipotek kredilerini, düzenleme süreci biter bitmez hangi koşullarla satacakları konusunda alıcılarla satış sözleşmesi düzenleyerek fiyat riskine karşı kendilerini koruyabilmektedirler. Ancak kredinin satışı için önceden satış sözleşmesi yapılmasıyla, belirlenen tutar ve faiz oranında ipotek kredisinin satışı için yükümlülük altına girilmektedir. Kredi talebinde bulunan tarafın başvurudan vazgeçmesi durumunda ise, sözleşmeyle belirlenen ipotek kredileri alıcı tarafından teslim edilmeyeceğinden zarara girilmiş olunmaktadır. Bu durumda eğer satış sözleşmesi opsiyonlu olarak düzenlenirse başvuruların geri çekilmesi durumunda bile yalnızca opsiyon ücreti kadar bir ücret ödeneceğinden kredi kullanmama riski de ortadan kalkmaktadır.⁵⁰⁶

3.4.5.2.2 Kredi Kullanmama Riski (Fallout Risk)

Kredi kullanmama riski ipotek kredisi almak için başvuruda bulunup, kendisine yükümlülük mektubu gönderilmiş olan kişi veya kurumların ipotek kredilerini kullanmama riskidir.

⁵⁰⁶ Alp, Yılmaz, a.g.e., s. 48-50.

İpotek kredisi için başvuranların yükümlülük ücretini ödemeleri halinde bile bu krediyi kullanmamalarının farklı sebepleri olabilmektedir. Bunlar; ipotek kredisi faiz oranlarının düşmüş olması ve başka bir kurumdan daha ucuza ipotek kredisi sağlayabilme imkanı, satın alınmak istenen evle ilgili ekspertiz raporunun olumsuz olması, kredi başvurusunda bulunanların iş ve/veya mekan değişikliği, eşlerin boşanmaları gibi hususlardır.

Kredi veren kurumlar kredi risklerini azaltmak için aralarındaki bilgi akışını hızlandırmaları gerekmektedir. Oluşturulacak bilgi ağı sayesinde kredi başvurusunda bulunacak kişinin önceden sisteme girilmiş bilgilerine ulaşılarak kişinin kredi ödeme potansiyeli değerlendirilerek hareket edilmelidir.⁵⁰⁷

3.5 Türkiye`de Konut Finansmanının Değerlendirilmesi ve Gelecekteki Muhtemel Gelişmeler.

Buraya kadar olan incelemelerden anlaşılacağı gibi ülkemizde uzun vadeli planlı bir şehirleşme hareketi gerçekleşmediği gibi; yine planlı, programlı bir konut finansman politikası da uygulanamamıştır. Bunun yerine her hükümet döneminde belirli politikaların uygulandığı, yerel yönetimlerin kendi anlayış ve imkânları ölçüsünde bu politikalara dahil oldukları görülmektedir. Özel sektörün kâr amaçlı faaliyetleri ve konut sahiplerinin kendi imkânlarıyla ortaya çıkan finansman ve yapılaşma şekliyle, eldeki imkânların optimal olarak kullanılmadığı, hem maliyetler hem de şehircilik ve yapı kalitesi açısından istenen standartlara ulaşılamadığı görülmektedir.

Türkiye gibi az gelişmiş ekonomilerde gıda ve inşaat sektörü kalkınmanın ve istihdamın motorudur. Ekonominin canlanması, kriz dönemlerinin atlatılabilmesi ve ihtiyacı olanlara yeterli bir konutun sağlanabilmesi için hükümetlerin ilk düzenledikleri sektör konut sektörü olmaktadır. Yılda ortalama 500 bin konut ihtiyacının ortaya çıkması da sektöre olan ilgiyi daha da artırmaktadır. Mesela Aralık 2006 tarihi itibarıyla konut kredilerinin toplamı 22 milyar lira civarında gerçekleşmiştir. Bankacılık sektörü için bu değer önemli bir büyüklüğü ifade etmektedir. Konut kredilerindeki artışın başlıca sebebi, geçmiş dönemlere göre, faiz oranlarındaki düşüş olmuştur.

⁵⁰⁷Alp, Yılmaz, a.g.e, s.49-50.

Türkiye`de aylık konut kredisi faiz oranları %1,2 ile %1,90 arasında değişmektedir. Bunun yıllık faizi %15,4 ila %25,3 oranına tekabül etmektedir. Buna ortalama %3 oranında vergiler ve bankaların aldıkları komisyonları da ilave etmek gerekir. Bu sebeple konut kredisi faiz oranları yıllık bazda %18 ila %28 oranı arasında değişmektedir. Batıdaki %5–8 bandındaki faiz oranları nazara alındığında Türkiye`de bu oranların yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Mortgage Yasasıyla konut faiz oranlarının önemli oranda düşmesini sağlayacak bir sistemi getirmesini beklemek yakın bir gelecek için Türk ekonomisinin gerçeklerine ters düşeceği kanaatindeyiz.

Mortgage Kanunu fon tedariki açısından yeni bir sistemi Türkiye`ye getirmiş ve bankalarla birlikte konut finansmanı açısından önemli genişlemeye sebep olacaktır, buna ilaveten orta ve uzun gelecekte konut faiz oranlarının düşmesi de beklenebilir. TOKİ`nin alt ve orta sınıfa konut üretirken, özel şirket ve şahısların da faaliyetlerine devam etmesi, konut ihtiyacının karşılanması ve ülke ekonomisinde makro dengelerin sağlanması açısından önemli bir ekonomik ve sosyal politika olarak devam edeceği anlaşılmaktadır.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Konut sektörü, gelişmekte olan ülkeler başta olmak üzere hemen hemen her ülkede ekonominin en önemli sektörlerinden birisidir. Hızlı nüfus artışı ve kentleşmeyi birlikte yaşayan ülkemizde ise konut sektörüne son yıllara kadar gereken önem verilmemiş, var olan konut açığıyla birleşen standart dışı yapılaşma konut probleminin boyutunu iyice arttırmış ve önemli sorunları açığa çıkarmıştır.

Türkiye`de konut sorununun çözümünde farklı faktörlerle karşılaşılmaktadır. Bunlar sağlıksız şehirleşme ve altyapı sorunları, arazi ve arsa düzenlenmesi, gecekondu, sağlıklı yaşam sorunu, hava ve çevre kirliliği sorunları, tabii dengenin bozulması, istihdam ve konut ilişkisi sorunu, harp, tabii afetler ve alt şehir sorunları, ısınma, ulaşım sorunu, kalite sorunu ve konut finansman sorunu gibi faktörlerdir.

Türkiye`de, şehircilik alanında yaşanan sorunlar, kentlerin içinde bulunduğu mevcut durum, planlamaya ve araçlarına yönelik yeniden yapılandırma çabalarının yoğunlaşması, şehircilik politikalarının güncelleştirilmesi ve geliştirilmesi ihtiyacını gündeme getirmiştir. Nüfus ve yerleşme politikalarındaki eksiklikler, kentleşme alanında yaşanmakta olan sorunların temel nedenlerinden olup, kır-kent arasındaki dengeli ilişkinin kurulamaması, kırsal gelişme sorunlarını çözmekteki yetersizlikler, halen yüksek bir kentleşme hızına sahip olmamız kentlere yönelen insan topluluklarının kentte sağlıklı ve planlı alanlarda iskân edilememesine, ekolojik dengelerin bozulmasına sebep olmuştur.

Şehirlerimizin alt ve üst yapısı ile hızla çarpık kentleştiği, devlete ait taşınmazların bir kısmının verimsiz kullanıldığı, bir kısmının da işgale uğradığı ülkemizde kötü kentleşmenin en önemli nedenlerinden birisi arazi geliştirme geleneğinin etkin ve ileriye dönük olarak yerleşmemiş olmasıdır.

Kentsel gelişme yönü ve dinamikleri ile arazi kullanımına ve arsa üretimine zemin oluşturan makro planlar ve çevre düzeni planlarının, kamu kurumları arasında koordinasyon sağlanamadığı için yapılamaması yada uygulanamaması, onaylı planların her gün çeşitli taleplerle delinmesi, belediyelerin imar hususundaki yetersizlikleri ve populist yaklaşımları da buna eklenince büyük köy görünümündeki kentler ortaya çıkmıştır.

Büyük ölçüde nüfus çeken sanayi yoğun kentsel bölgelerden, daha az gelişmiş bölgelere nüfusu kaydırmak kentsel dengesizlikleri giderecek ve doğal kaynakların

tahribini de önleyecektir. Ayrıca yeni şehirleşmenin planlandığı merkezlere yeni sanayi ve iş merkezlerinin uygun bir planlama sonucu yönlendirilmesi ve cazip teşviklerle desteklenmesi şehirlere göçün önünü kesecek faaliyetlerdendir. Kent-kır ilişkilerinin güçlendirilmesi, kır ve kentin gelişiminde olumlu etkiler yaratacak şekilde bütünleşik bir yaklaşımla yönlendirilmesi kırsal alanın gelişiminde etkili olabilecek çözümler olarak görülmektedir.

Konut sorununun çözümünü her ne kadar bu faktörler zorlaştırsa da kanaatimizce bu sorunun çözümünün gecikmesindeki temel etken konut finansmanın pahalı olması ve gereken önemin verilmesindeki gecikmedir. Türkiye`de yıllardan beri süregelen istikrarsız bir ekonomi, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları nedeniyle uzun vadeli borçlanma pek mümkün olmamıştır.

Bunun sonucunda ise pek çok kişi, sağlıksız, hizmet kalitesi düşük varlık grupları arasındaki ayrımların keskinleştiği kentlerde yaşar hale gelmiştir. Özellikle büyük kentlerde gettolaşma ve kültürel parçalanma sorunlarının arttığı, artan kent nüfusuyla birlikte iş oluşturma kapasitesine, hizmetlere ve konuta olan ihtiyacın fark edilir biçimde büyüdüğü görülmektedir.

Etkili bir konut finansman sistemi, bireylerin konut ihtiyacının karşılanması, inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından oldukça önemlidir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunacaktır.

Ülkemiz ekonomisinde son yıllarda yaşanan iyimser gelişmeler ve gayrimenkul edimine yönelik artan taleple birlikte kurumsal bir konut finansman sistemi için gelişmiş ülkelerdekine benzer nitelikte, ipoteğe dayalı menkul kıymetleri ihraç edecek bir merkezin oluşturulması için çalışmalar devam etmektedir.

21/02/2007 tarihinde TBMM`de kabul edilen 5582 sayılı “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” yasal altyapısı oluşturulan Mortgage Sistemi ile ihtiyaç duyulan fonların ikincil piyasadan sağlanması hususunda düzenlemeler getirmiştir. Ancak yasanın yürürlüğe girmesi hemen konut finansmanı sorununun çözüleceğini göstermemektedir. Konut finansman sistemiyle

kredilendirilecek konutların standartları önem kazanacak, gayrimenkul sektörü için kurumsallaşma süreci başlayacaktır.

Bugün bankacılık sektöründeki olumlu gelişmeler, faiz oranlarının düşmeye devam etmesi, ekonomik istikrarın sağlanması ve bu iyileşmelerin önümüzdeki yıllarda da devam etmesi bu tip uzun vadeli konut kredilerinin kullanımını arttıracaktır.

Konut üretiminde hem özel sektör hem de devlet birlikte faaliyet göstermektedir. Son dönemde devlet; TOKİ vasıtasıyla düzenleyici, belirleyici ve planlayıcı olmak üzere, bugün var olduğu tahmin edilen 2,5 milyon konut ihtiyacının %5-10 kadarını üretmektedir. Özellikle alt gelir grubunun ve az gelişmiş bölgelerde yaşayan vatandaşların konut problemini çözmek, dolayısıyla kaçak yapılaşma ve gecekonduyun önüne geçmek TOKİ vasıtasıyla mümkün gözükmektedir. Bununla birlikte kâr amacı gütmeyen TOKİ'nin uzun vadeli konut kredisi imkânları, piyasa tarafında sağlanan konut kredisi imkânlarından daha cazip olduğundan sağlıklı bir kentsel dönüşümün sağlanması için TOKİ önderliğinde bu yapının uygun olduğu düşüncesindeyiz.

Yakın gelecekte ülkedeki dış açık ve kamu borçları sebebiyle konut finansman faiz oranlarının düşeceği beklenmemelidir. Bugün konut faiz oranları %18–28 bandında devam etmektedir. Bu oran %5–8 bandında bulunan Batı konut faiz oranlarının çok üstündedir. Mortgage Kanunu etkin uygulanabilirse ve mevcut banka, özel kişi ve firma finansmanı ile konut finansmanı sağlanmasına devam edilmesi bir konut finansman sıkıntısının olmayacağını, orta ve uzun vadede konut faiz oranlarının normalde oluşacağını beklemek uygun olur kanaatindeyiz.

EKLER**EK – 1 : 2000 YILI KONUT STOKU**

İLLER	2000 YILI KONUT STOĞU (TOPLAM)	KONUT STOKU- 2000 (İL+İLÇE)
ADANA	469.189	420.460
ADİYAMAN	75.690	65.043
AFYON	171.512	111.382
AĞRI	41.151	39.833
AKSARAY*	81.540	53.018
AMASYA	75.950	63.811
ANKARA	1.128.625	1.084.337
ANTALYA	456.371	332.178
ARDAHAN*	8.079	6.962
ARTVİN	30.190	26.720
AYDIN	274.260	209.603
BALIKESİR	340.750	249.715
BARTIN*	29.927	23.249
BATMAN*	55.577	52.583
BAYBURT*	11.369	8.450
BİLECİK	43.671	38.628
BİNGÖL	28.073	25.529
BİTLİS	36.149	31.617
BOLU	48.647	45.970
BURDUR	65.022	53.333
BURSA	640.197	565.591
ÇANAKKALE	112.877	84.426
ÇANKIRI	43.616	36.895
ÇORUM	114.547	103.793
DENİZLİ	234.168	152.002
DİYARBAKIR	200.351	184.856
DÜZCE*	37.197	34.421
EDİRNE	94.979	80.354
ELAZIĞ	109.729	98.067
ERZİNCAN	51.796	37.460
ERZURUM	117.810	106.794
ESKİŞEHİR	207.717	195.987
GAZİANTEP	279.617	269.188
GİRESUN	95.659	83.878
GÜMÜŞHANE	25.977	15.862
HAKKARİ	20.392	17.322
HATAY	273.294	171.799
İÇEL	440.184	299.592
İĞDIR*	20.691	17.871
ISPARTA	122.422	94.376
İSTANBUL	3.393.077	3.136.931
İZMİR	1.140.731	1.031.901
K.MARAŞ	166.693	127.264

KARABÜK*	56.725	55.176
KARAMAN*	55.882	46.355
KARS	29.557	28.601
KASTAMONU	69.899	69.120
KAYSERİ	273.620	231.219
KİLİS*	20.397	19.997
KIRIKKALE*	83.177	71.693
KIRKLARELİ	83.150	65.925
KİRŞEHİR	55.573	45.312
KOCAELİ	352.079	209.806
KONYA	469.894	341.318
KÜTAHYA	154.313	113.506
MALATYA	154.466	120.069
MANİSA	304.817	243.442
MARDİN	87.668	70.011
MUĞLA	194.620	109.620
MUŞ	36.019	23.665
NEVŞEHİR	75.838	71.520
NİĞDE	79.757	40.902
ORDU	163.529	118.358
OSMANİYE*	85.733	78.701
RİZE	75.972	67.067
SAKARYA	156.386	105.556
SAMSUN	255.042	222.484
ŞANLIURFA	158.645	147.142
ŞİRT	30.244	26.433
SİNOP	40.363	38.709
ŞIRNAK*	38.184	30.506
SİVAS	117.149	100.975
TEKİRDAĞ	222.641	166.909
TOKAT	133.690	102.712
TRABZON	195.111	137.306
TUNCELİ	12.930	12.519
UŞAK	82.656	70.651
VAN	80.101	73.687
YALOVA*	80.284	61.458
YOZGAT	111.431	75.763
ZONGULDAK	142.825	94.432
TOPLAM	16.235.830	13.597.676

*1990 Yılından sonra il olan ilçeler

Kaynak: Ahmet Çanga ve diğerleri, “2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması”, T.C Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Mayıs 2002, http://www.konut.gov.tr/html/a_konutihtiyaci.html 10/12/2006

EK – 2 : 2000 YILI KONUT İHTİYACI

İLLER	2000-KONUT İHTİYACI**
ADANA	313.235
ADİYAMAN	61.091
AFYON	90.785
AĞRI	38.029
AKSARAY*	42.532
AMASYA	51.121
ANKARA	936.932
ANTALYA	258.298
ARDAHAN*	8.501
ARTVİN	20.800
AYDIN	143.570
BALIKESİR	180.517
BARTIN*	13.566
BATMAN*	42.932
BAYBURT*	7.278
BİLECİK	36.234
BİNGÖL	21.838
BİTLİS	33.808
BOLU	37.285
BURDUR	41.333
BURSA	436.705
ÇANAKKALE	69.196
ÇANKIRI	30.093
ÇORUM	78.162
DENİZLİ	116.723
DİYARBAKIR	130.542
DÜZCE*	31.448
EDİRNE	67.646
ELAZIĞ	73.368
ERZİNCAN	35.344
ERZURUM	105.024
ESKİŞEHİR	150.080
GAZİANTEP	204.922
GİRESUN	65.930
GÜMÜŞHANE	14.995
HAKKARİ	19.521
HATAY	130.872
İÇEL	238.636
İĞDIR*	15.371
ISPARTA	76.610

İSTANBUL	2.482.745
İZMİR	792.322
K.MARAŞ	110.060
KARABÜK*	42.285
KARAMAN*	33.065
KARS	29.430
KASTAMONU	46.435
KAYSERİ	167.799
KİLİS*	14.631
KIRIKKALE*	56.301
KIRKLARELİ	56.060
KIRŞEHİR	34.685
KOCAELİ	192.051
KONYA	304.390
KÜTAHYA	84.740
MALATYA	101.306
MANİSA	199.290
MARDİN	63.479
MUĞLA	85.108
MUŞ	23.168
NEVŞEHİR	37.762
NİĞDE	33.388
ORDU	95.021
OSMANİYE*	66.681
RİZE	43.741
SAKARYA	109.895
SAMSUN	160.596
ŞANLIURFA	130.555
SİİRT	22.729
SİNOP	27.289
ŞIRNAK*	28.559
SİVAS	91.550
TEKİRDAĞ	112.952
TOKAT	87.048
TRABZON	105.762
TUNCELİ	12.343
UŞAK	49.757
VAN	68.161
YALOVA*	28.112
YOZGAT	68.000
ZONGULDAK	67.785
TOPLAM	9.719.574

*1990 yılından sonra il olan ilçeler ** Konut ihtiyacı=Nüfus / Hanehalkı * 1.04

EK – 3 : 2000 YILI KONUT FAZLASI VEYA AÇIĞININ BELİRLENMESİ

İLLER	2000 NÜFUSU TOPLAM İHTİYACINDAN MEVCUT KONUT STOKUNUN ÇIKARILMASI SONUCU ORTAYA ÇIKAN KONUT FAZLASI VEYA AÇIĞI**	2000 NÜFUSU TOPLAM İHTİYACINDAN İNŞAAT RUHSAT SAYILARI TOPLAMININ ÇIKARILMASI SONUCU ORTAYA ÇIKAN KONUT FAZLASI VEYA AÇIĞI**	2000 NÜFUSU TOPLAM İHTİYACINDAN YAPI KULLANMA İZİNİ TOPLAMLARININ ÇIKARILMASI SONUCU ORTAYA ÇIKAN KONUT FAZLASI VEYA AÇIĞI**
ADANA	107.225	-95.244	-210.386
ADİYAMAN	3.952	-33.958	-48.625
AFYON	20.597	-18.502	-52.665
AĞRI	1.804	-30.147	-36.232
AKSARAY*	10.486	-30.303	-32.301
AMASYA	12.690	-9.531	-28.171
ANKARA	147.405	-57.419	-358.761
ANTALYA	73.880	18.769	-121.874
ARDAHAN*	-1.539	-8.132	-8.496
ARTVİN	5.920	-3.913	-13.622
AYDIN	66.033	57.489	-19.821
BALIKESİR	69.198	33.824	-31.770
BARTIN*	9.683	-7.742	-11.488
BATMAN*	9.651	-32.408	-38.857
BAYBURT*	1.172	-5.314	-6.423
BİLECİK	2.394	-6.196	-21.247
BİNGÖL	3.691	-11.426	-17.334
BİTLİS	-2.191	-27.355	-31.614
BOLU	8.685	42.565	7.415
BURDUR	12.000	-8.180	-23.382
BURSA	128.886	-65.363	-276.156
ÇANAKKALE	15.230	13.531	-25.260
ÇANKIRI	6.802	-7.865	-11.825
ÇORUM	25.631	-2.183	-26.924
DENİZLİ	35.279	-8.366	-53.568
DİYARBAKIR	54.314	-64.935	-107.893
DÜZCE*	2.973	-30.629	-31.261
EDİRNE	12.708	2.478	-28.225
ELAZIĞ	24.699	7.895	-15.762
ERZİNCAN	2.116	-15.202	-22.457
ERZURUM	1.770	-39.643	-69.064
ESKİŞEHİR	45.907	-25.837	-86.796
GAZİANTEP	64.266	-101.855	-150.723
GİRESUN	17.948	-6.645	-32.603
GÜMÜŞHANE	867	-7.660	-11.067
HAKKARİ	-2.199	-14.345	-18.245
HATAY	40.927	-45.089	-87.603
İÇEL	60.956	-47.205	-139.273
İĞDIR*	2.500	-11.754	-14.359
ISPARTA	17.766	-7.786	-42.264
İSTANBUL	654.186	-964.305	-1.884.214
İZMİR	239.579	-38.415	-263.578

K.MARAŞ	17.204	-53.589	-86.008
KARABÜK*	12.891	-36.642	-37.807
KARAMAN*	13.290	-16.685	-20.187
KARS	-829	-16.469	-25.811
KASTAMONU	22.685	4.651	-17.231
KAYSERİ	63.420	-4.558	-65.132
KİLİS*	5.366	-12.527	-13.620
KIRIKKALE*	15.392	-42.207	-47.740
KIRKLARELİ	9.865	73	-21.140
KİRŞEHİR	10.627	-4.083	-14.462
KOCAELİ	17.755	-17.001	-102.023
KONYA	36.928	-71.555	-172.243
KÜTAHYA	28.766	-18.863	-46.923
MALATYA	18.763	-36.020	-62.026
MANİSA	44.152	-26.868	-90.590
MARDİN	6.532	-52.249	-59.833
MUĞLA	24.512	18.532	-29.390
MUŞ	497	-17.031	-20.362
NEVŞEHİR	33.758	7.709	-13.400
NİĞDE	7.514	-492	-17.848
ORDU	23.337	-28.078	-60.800
OSMANİYE*	12.020	-59.978	-65.200
RİZE	23.326	-4.270	-27.335
SAKARYA	-4.339	-12.401	-63.507
SAMSUN	61.888	-20.850	-78.825
ŞANLIURFA	16.587	-81.298	-113.808
SİİRT	3.704	-2.401	-15.125
SİNOP	11.420	5.699	-7.801
ŞIRNAK*	1.947	-27.927	-28.515
SİVAS	9.425	-25.636	-45.731
TEKİRDAĞ	53.957	53.936	-44.183
TOKAT	15.664	-31.860	-52.940
TRABZON	31.544	-30.290	-58.765
TUNCELİ	176	-6.616	-9.893
UŞAK	20.894	-12.434	-26.098
VAN	5.526	-45.544	-61.766
YALOVA*	33.346	-15.251	-22.417
YOZGAT	7.763	-28.708	-44.646
ZONGULDAK	26.647	12.606	-17.833
TOPLAM	2.759.770	-2.471.477	-6.313.736

*1990 Yılından sonra il olan ilçeler

**Boşluk oranı(vacany rate) dahil edilmiştir

Kaynak: Ahmet Çanga ve diğerleri, “2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması”, T.C Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Mayıs 2002, http://www.konut.gov.tr/html/a_konutihtiyaci.html 10/12/2006

EK – 4 : 2000 YILINDA KONUT AÇIĞI OLAN İLLER

İLLER	2000 YILI KONUT İHTİYACI (a)	2000 YILI KONUT STOKU (RUHSATLI VE RUHSATSIZ) (b)	2000 YILI KONUT AÇIĞI OLAN İLLER (b-a)
TOPLAM	351.600	314.769	-36.831
AKSARAY*	62.473	53.018	-9.455
ARDAHAN*	8.496	6.962	-1.534
BİTLİS	35.373	31.617	-3.756
HAKKARİ	18.127	17.322	-805
KARS	32.488	28.601	-3.887
KIRIKKALE*	81.289	71.693	-9.596
SAKARYA	113.354	105.556	-7.798

*1990 Yılından sonra il olan ilçeler

Kaynak: Ahmet Çanga ve diğerleri, “2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması”, T.C Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Mayıs 2002, http://www.konut.gov.tr/html/a_konutihtiyaci.html 10/12/2006

EK – 5 : 2000 YILINDA KONUT FAZLASI OLAN İLLER

İLLER	2000 YILI KONUT İHTİYACI (a)	2000 YILI KONUT STOKU (RUHSATLI VE RUHSATSIZ) (b)	2000 YILI KONUT FAZLASI OLAN İLLER (b-a)	İLLER	2000 YILI KONUT İHTİYACI (a)	2000 YILI KONUT STOKU (RUHSATLI VE RUHSATSIZ) (b)	2000 YILI KONUT FAZLASI OLAN İLLER (b-a)
TOPLAM	10.554.768	13.282.907	2.728.139	KONYA	294.233	341.318	47.085
ADANA	312.899	420.460	107.561	KÜTAHYA	84.631	113.506	28.875
ADYAMAN	60.828	65.043	4.215	MALATYA	101.902	120.069	18.167
AFYON	83.170	111.382	28.212	MANİSA	194.849	243.442	48.593
AĞRI	38.363	39.833	1.470	MARDİN	63.281	70.011	6.730
AMASYA	49.333	63.811	14.478	MUĞLA	82.410	109.620	27.210
ANKARA	937.139	1.084.337	147.198	MUŞ	22.944	23.665	721
ANTALYA	281.100	332.178	51.078	NEYŞEHİR	34.420	71.520	37.100
ARTVİN	20.761	26.720	5.959	NİĞDE	35.358	40.902	5.544
AYDIN	144.377	209.603	65.226	ORDU	84.546	118.358	33.812
BALIKESİR	180.517	249.715	69.198	OSMANİYE*	68.638	78.701	10.063
BARTIN*	13.583	23.249	9.666	RİZE	46.862	67.067	20.205
BATMAN*	40.471	52.583	12.112	SAMSUN	151.540	222.484	70.944
BAYBURT*	6.597	8.450	1.853	ŞİRT	21.470	26.433	4.963
BİLECİK	36.003	38.628	2.625	SİNOP	27.396	38.709	11.313
BİNGÖL	20.408	25.529	5.121	SİVAS	85.125	100.975	15.850
BOLU	36.685	45.970	9.285	ŞANLIURFA	134.682	147.142	12.460
BURDUR	42.418	53.333	10.915	ŞIRNAK*	27.768	30.506	2.738
BURSA	416.683	565.591	148.908	TEKİRDAĞ	118.518	166.909	48.391
ÇANAKKALE	70.612	84.426	13.814	TOKAT	83.650	102.712	19.062
ÇANKIRI	28.224	36.895	8.671	TRABZON	109.196	137.306	28.110
ÇORUM	74.827	103.793	28.966	TUNCELİ	12.350	12.519	169
DENİZLİ	106.535	152.002	45.467	UŞAK	52.081	70.651	18.570
DIYARBAKIR	133.406	184.856	51.450	VAN	68.161	73.687	5.526
DÜZCE*	31.742	34.421	2.679	YALOVA*	40.717	61.458	20.741
EDİRNE	69.206	80.354	11.148	YOZGAT	65.356	75.763	10.407
ELAZIĞ	65.892	98.067	32.175	ZONGULDAK	63.797	94.432	30.635
ERZİNCAN	31.095	37.460	6.365				
ERZURUM	106.258	106.794	536				
ESKİŞEHİR	150.170	195.987	45.817				
GAZİANTEP	204.922	269.188	64.266				
GİRESUN	64.343	83.878	19.535				
GÜMÜŞHANE	14.470	15.862	1.392				
HATAY	132.300	171.799	39.499				
IĞDIR*	15.741	17.871	2.130				
ISPARTA	79.713	94.376	14.663				
İÇEL	231.609	299.592	67.983				
İSTANBUL	2.542.651	3.136.931	594.280				
İZMİR	817.224	1.031.901	214.677				
K.MARAŞ	110.382	127.264	16.882				
KARABÜK*	42.211	55.176	12.965				
KARAMAN*	29.229	46.355	17.126				
KASTAMONU	42.030	69.120	27.090				
KAYSERİ	172.427	231.219	58.792				
KIRKLARELİ	58.389	65.925	7.536				
KIRŞEHİR	33.256	45.312	12.056				
KİLİS*	14.618	19.997	5.379				
KOCAELİ	184.068	209.806	25.738				

*1990 Yılından sonra il olan ilçeler

Kaynak: Ahmet Çanga ve diğerleri, “2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması”, T.C Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Mayıs 2002, http://www.konut.gov.tr/html/a_konutihtiyaci.html 10/12/2006

EK – 6 : 2000 YILINDA RUHSATLI KONUT AÇIĞI OLAN İLLER

İLLER	2000- KONUT İHTİYACI (a)	2000 İNŞAAT RUHSATI İZİNİ SAYILARI (b)	2000 RUHSATLI KONUT AÇIĞI (b-a)
TOPLAM	9.789.145	6.972.264	-2.816.881
ADANA	312.899	217.991	-94.908
ADYAMAN	60.828	27.133	-33.694
AFYON	83.170	72.282	-10.888
AĞRI	38.363	7.882	-30.481
AKSARAY*	62.473	12.228	-50.244
AMASYA	49.333	41.590	-7.743
ANKARA	937.139	879.513	-57.626
ANTALYA	281.100	277.067	-4.033
ARDAHAN*	8.496	369	-8.127
ARTVİN	20.761	16.886	-3.875
BARTIN*	13.583	5.824	-7.758
BATMAN*	40.471	10.524	-29.947
BAYBURT*	6.597	1.964	-4.633
BİLECİK	36.003	30.038	-5.965
BİNGÖL	20.408	10.412	-9.995
BİTLİS	35.373	6.453	-28.920
BURDUR	42.418	33.153	-9.265
BURSA	416.683	371.342	-45.341
ÇANKIRI	28.224	22.229	-5.995
DİYARBAKIR	133.406	65.607	-67.800
DÜZCE*	31.742	819	-30.923
ERZİNCAN	31.095	20.142	-10.953
ERZURUM	106.258	65.382	-40.876
ESKİŞEHİR	150.170	124.243	-25.927
GAZİANTEP	204.922	103.067	-101.855
GİRESUN	64.343	59.285	-5.058
GÜMÜŞHANE	14.470	7.335	-7.135
HAKKARİ	18.127	5.176	-12.951
HATAY	132.300	85.783	-46.518
IĞDIR*	15.741	3.616	-12.125
ISPARTA	79.713	68.824	-10.889
İÇEL	231.609	191.431	-40.179
İSTANBUL	2.542.651	1.518.441	-1.024.210
İZMİR	817.224	753.908	-63.316
K.MARAŞ	110.382	56.470	-53.911
KARABÜK*	42.211	5.644	-36.568
KARAMAN*	29.229	16.380	-12.850
KARS	32.488	12.961	-19.527
KAYSERİ	172.427	163.241	-9.187
KIRIKKALE*	81.289	14.094	-67.195
KIRKLARELİ	58.389	56.133	-2.256
KİRŞEHİR	33.256	30.602	-2.654
KİLİS*	14.618	2.104	-12.514
KOCAELİ	184.068	175.049	-9.019

İLLER	2000- KONUT İHTİYAC I (a)	2000 İNŞAAT RUHSATI İZİNİ SAYILARI (b)	2000 RUHSATLI KONUT AÇIĞI (b-a)
KONYA	294.233	232.835	-61.398
KÜTAHYA	84.631	65.876	-18.755
MALATYA	101.902	65.287	-36.615
MANİSA	194.849	172.422	-22.427
MARDİN	63.281	11.230	-52.052
MUŞ	22.944	6.137	-16.807
NİĞDE	35.358	32.897	-2.461
ORDU	84.546	66.943	-17.602
OSMANİYE*	68.638	6.703	-61.935
RİZE	46.862	39.471	-7.391
SAKARYA	113.354	97.493	-15.860
SAMSUN	151.540	139.746	-11.795
SİİRT	21.470	20.327	-1.143
SİVAS	85.125	65.914	-19.211
ŞANLIURFA	134.682	49.256	-85.425
ŞIRNAK*	27.768	632	-27.136
TOKAT	83.650	55.188	-28.462
TRABZON	109.196	75.472	-33.724
TUNCELİ	12.350	5.727	-6.623
UŞAK	52.081	37.323	-14.758
VAN	68.161	22.616	-45.544
YALOVA*	40.717	12.861	-27.857
YOZGAT	65.356	39.292	-26.064

*1990 yılından sonra il olan ilçeler

Kaynak: Ahmet Çanga ve diğerleri, “2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması”, http://www.konut.gov.tr/html/a_konutihtiyaci.html 10/12/2006

EK – 7 : 2000 YILINDA RUHSATLI KONUT FAZLASI OLAN İLLER

İLLER	2000- KONUT İHTİYACI (a)	2000 İNŞAAT RUHSATI İZİNİ SAYILARI (b)	2000 RUHSATLI KONUT FAZLASI- (b-a)
TOPLAM	1.117.222	1.394.164	276.942
AYDIN	144.377	201.059	56.683
TEKİRDAĞ	118.518	166.888	48.370
BOLU	36.685	79.849	43.164
BALIKESİR	180.517	214.342	33.824
MUĞLA	82.410	103.640	21.230
ZONGULDAK	63.797	80.391	16.593
ELAZIĞ	65.892	81.263	15.372
ÇANAKKALE	70.612	82.727	12.114
NEVŞEHİR	34.420	45.471	11.050
KASTAMONU	42.030	51.086	9.056
SİNOP	27.396	32.988	5.593
DENİZLİ	106.535	108.357	1.822
ÇORUM	74.827	75.979	1.152
EDİRNE	69.206	70.124	918

Kaynak: Ahmet Çanga ve diğerleri, “2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması”, T.C Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Mayıs 2002, http://www.konut.gov.tr/html/a_konutihtiyaci.html 10/12/2006

EK – 8 : MEVZUAT LİSTESİ

KANUNLAR

- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 4759 sayılı İller Bankası Kanunu
- 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkındaki Kanun
- 1580 sayılı Belediye Kanunu
- 1593 sayılı Erişme Kontrollü Karayolu Kanunu
- 1893 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
- 2872 sayılı Çevre Kanunu
- 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun
- 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu
- 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu
- 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu
- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu
- 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu
- 3402 sayılı Kadastro Kanunu
- 3348 sayılı Ulaştırma Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun
- 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun
- 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu
- 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun
- 4342 sayılı Mera Kanunu
- 442/3367 sayılı Köy Kanunu
- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Kanunu
- 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu
- 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun
- 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun
- 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu
- 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu
- 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu
- 4957 sayılı Turizm ve Teşvik Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- 4982 sayılı Bilgi Edinme Kanunu
- 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
- 5272 sayılı Belediye Kanunu
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

- 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu
- 5393 sayılı Belediye Kanunu
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
- 5412 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
- 6831 sayılı Orman Kanunu
- 7269 Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu
- İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında 2981 sayılı Kanun

KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELER

- 180 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Teşkilatı ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
- 388 sayılı Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Khk
- 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname

3194 SAYILI İMAR KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLER

- 3194 sayılı İmar Kanununun 46.47.48 ve Geçici 7. Maddelerine İlişkin Yönetmelik (Boğaziçi Yönetmeliği)
- 3194 sayılı İmar Kanununun 46, 47, 48 ve Geçici 7. Maddelerine İlişkin Yönetmelik
- İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik (E)
- İmar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlilik Yönetmeliği (B)
- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik (C)
- Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği (D)
- 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği
- 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (13 Temmuz 2000/24108)
- 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (2 Eylül 1999/23804)
- Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği
- 3194 sayılı İmar Kanununa Göre Düzenlenmiş Bulunan İmar Yönetmeliklerine Sığınaklarla ilgili EkYönetmelik

- Şehir ve Kasaba İçmesuyu Projelerinin Hazırlanmasına Dair Yönetmelik

2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLER

- Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
- Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği
- Gürültü Kontrol Yönetmeliği
- Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği
- Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLER

- Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine ilişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik
- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İle Koruma Kurulları Yönetmeliği
- Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik
- Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik

2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLER

- Turizm Alanlarında ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik
- Turizm Tesisleri Yönetmeliği

4734 SAYILI KAMU İHALE KANUNUNA BAĞLI YÖNETMELİKLER

- Yapım İhaleleri Uygulama Yönetmeliği (ve eki şartnameler)
- Hizmet Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliği (ve eki şartnameler)
- İhalelere Karşı Yapılacak İdari Başvurulara Ait Yönetmelik
- Mal Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliği (ve eki şartnameler)

DİĞER YÖNETMELİKLER

- 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkındaki Kanunun 11. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik
- 3290 sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeleri Eklenen 2981 sayılı Kanun Gereğince Kurulan Fonun Harcama Esaslarını Düzenleyen Yönetmelik

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik
- Başbakanlık Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Taşra Teşkilâtının Görevleri, Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında Yönetmelik
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Bütçesinde Yer Alan Mahalli İdarelere Yapılacak Yardımlar Ödeneğinin Kullanım Esasları Hakkında Yönetmelik
- Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik
- Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği
- Belediyelere Yapılacak Yardımlara Dair Uygulama Yönetmeliği
- Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik
- Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 sayılı Kanunun Uygulanması İle İlgili Yönetmelik
- Danışmanlık Hizmet Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliği (ve eki şartnameler)
- Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği
- Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği
- Hazineye, Katma Bütçeli Kuruluşlara, Belediyelere veya İl Özel İdarelerine Ait Arazi veya Arsaların Gerçek veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Devrine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
- İmar ve İskan Bakanlığı Bütçesinde Yer Alan Harita Yapım Projesi Ödeneğinin Tahsis, Harcama ve Denetim Esaslarına İlişkin Yönetmelik
- Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik
- Kadastro Çalışma Alanının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik
- Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik
- Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik
- Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik
- Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği
- Millî Parklar Yönetmeliği
- Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği
- Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
- Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği
- Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Gerçek veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Tahsisine İlişkin Yönetmelik
- Otopark Yönetmeliği
- Serbest Bölgeler Uygulama Yönetmeliği
- Serbest Bölgeler Uygulama Yönetmeliğinin Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
- Sivil Müdafaa Bakımından Şehir ve Kasaba Planları ile Mühim Bina ve Tesislerde Tatbik Olunacak Esaslar Hakkında Nizamname (K.4/11715)
- Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik

- Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği
- Umuma Açık Yerler ve İçkili Yerler İle Resmî Veya Özel Öğretim Kurumları Arasındaki Uzaklıkların Belirlenmesine Dair Yönetmelik
- Yaban Hayatı Koruma ve Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları İle İlgili Yönetmelik
- Asansör Yönetmeliği
- Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik

GENELGELER

- 12297 sayılı Marmara Depremi Sonrasında Planlama ve Yapılaşmalarla ilgili İşlemlere Ait Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Genelgesi
- 2023 sayılı 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğine İlişkin Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Genelgesi
- 2360 sayılı Plan Yapımında Uyulacak Kurallara İlişkin Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Genelgesi
- 4343 sayılı İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu Formatına Ait Afet İşleri Genel Müdürlüğü Genelgesi
- 10490 sayılı Doğu Marmara Depremine İlişkin Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Genelgesi
- 4256 sayılı Depreme İlişkin Afet İşleri Genel Müdürlüğü Genelgesi
- 10197 sayılı 1999 Marmara Depremine ilişkin Genelge
- 2005/9 sayılı Mesire Yerleri Hakkında Çevre ve Orman Bakanlığı Genelgesi
- Ayrıca, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü Tarafından Yayımlanan Tüm Genelgeler

EK – 9 : KANUN

KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN

Kanun No. 5582

Kabul Tarihi : 21/2/2007

MADDE 1 – 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 45 inci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir."

MADDE 2 – 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır."

MADDE 3 – 2004 sayılı Kanunun 128/a maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır."

MADDE 4 – 2004 sayılı Kanunun 134 üncü maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır."

MADDE 5 – 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde otuz olarak uygulanır. İstinaf talebinin reddi halinde, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir. Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar teminatın geriye kalan kısmından karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırana iade edilir."

MADDE 6 – 2004 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 8 – Bu Kanunun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca

gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir."

MADDE 7 – 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"k) İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteye dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır."

MADDE 8 – 2499 sayılı Kanunun 13/A maddesi madde başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler

MADDE 13/A – İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.

İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemez.

Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmişbeşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Teminat havuzuna dahil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

İkame varlıklar nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınca ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile Kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklardan oluşur.

Teminat havuzundaki tüm varlıklar içerisinde yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ve ikame varlıkların payı ayrı ayrı yüzde onbeşi aşamaz.

İhraççılar, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur, kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapabilir. Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de teminat havuzuna dahildir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

a) Teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin nominal değerine eşit ya da fazla olması,

b) Teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatlı menkul kıymetlerin getirisine eşit ya da fazla olması,

c) Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin tutar ve ödeme dönemleri bakımından ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılama,

d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde ikisi oranında fazla olması,

zorunludur. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

İlave menkul kıymet ihracı veya sekizinci fıkrada belirtilen koşulların sağlanması amacıyla teminat havuzuna yeni varlıklar dahil edilebilir. Makul bir gerekçe olması durumunda, ihraççılar, teminat sorumlusunun onayını alarak, teminat havuzuna dahil edilmiş bir varlığı teminat havuzundan çıkartabilir veya teminat havuzunda bulunmayan bir varlık ile değiştirebilirler.

İhraççının Kurulun onayını almak suretiyle bir teminat sorumlusu belirlemesi zorunludur. Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir.

Teminat sorumlusu, bu madde kapsamında;

a) Teminat havuzlarının oluşturulmasını ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların sahip olduğu nitelikleri,

b) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini koruduğunu ve bu varlıkların sahip olduğu niteliklere ilişkin değişiklikleri,

c) Kurul tarafından zorunlu tutulması halinde teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını,

d) Sekizinci fıkrada sayılan şartlara uygunluğu,

izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında, Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşılmamasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

İpotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılacak olan sözleşmelerde, teminat havuzu ve ipotek teminatlı menkul kıymetler tasfiye edilinceye kadar, ihraççının iflâsı durumunda sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm bulunması zorunludur.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul;

a) Tedavüldeki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması veya teminat havuzundaki varlıkların tedricî tasfiyesi ile tedricî tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi,

b) Teminat havuzundaki varlıkların, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan her türlü yükümlülüğü üstlenecek ihraççı niteliğini haiz bir başka kuruluşa devredilmesi,

c) İpotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat havuzundaki varlıkların idaresi ve bu havuzdan elde edilen gelirin ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ödenmesi işlemlerini yürütecek bir idareci atanması,

hususlarında karar vermeye yetkilidir. Kurul, atanacak idareciye veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında teminat havuzundaki varlıklardan ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracında 13 üncü maddede belirtilen limitler uygulanmaz. İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç limiti, ihraç şartları, teminat havuzundaki varlıkların riskten korunması amacıyla yapılabilecek sözleşmeler ve bu menkul kıymetlerin Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar ile ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili diğer hususlar Kurulca belirlenir."

MADDE 9 – 2499 sayılı Kanuna 13/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 13/B maddesi eklenmiştir.

"Varlık teminatlı menkul kıymetler

MADDE 13/B – Varlık teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlendirilmesi ve raporlanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir.

Kurul ihraççının bir teminat sorumlusu belirlemesini zorunlu tutabilir. Teminat sorumlusu teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini, teminat havuzlarının oluşturulmasını ve

varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde, ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

Varlık teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, varlık teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir."

MADDE 10 – 2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,"

MADDE 11 – 2499 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin (b) fıkrasına ikinci paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraf eklenmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, varlık teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, konut finansmanı fonunun, varlık finansmanı fonunun ve yatırım fonunun üçer aylık dönemlerin son işgününde, net varlık değerlerinin yüzbinde beşini aşmamak üzere hesaplanacak kayda alma ücreti, izleyen on işgünü içerisinde Özel Hesaba yatırılır. Bu paragrafta belirtilen oranı aşmamak kaydıyla kayda alma ücretinin oranı Bakanlar Kurulunca belirlenir."

MADDE 12 – 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

"Konut finansmanı

MADDE 38/A – Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usûl ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usûl ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.

Konut finansmanı fonu

MADDE 38/B – Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon kurucuları, fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık edenler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteye dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehn edilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyatı tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanmasından fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

Kurul, fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. Kurul, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan

alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipoteğin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inanca mülkiyet esaslarına göre saklanması ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihakî bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Kurul, portföydeki varlıkların değerlendirme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurucu veya fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Fon kurucusunun iflâsı veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflâsı halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Varlık finansmanı fonu

MADDE 38/C – Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkrâ hükümü dışındaki diğer fıkrâ hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır."

MADDE 13 – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 39 – Diğer sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları ve portföy saklama şirketleridir."

MADDE 14 – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

"İpotek finansmanı kuruluşları

MADDE 39/A – İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

İpotek finansmanı kuruluşlarının nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayeleri 5411 sayılı Bankacılık Kanununda kalkınma ve yatırım bankaları için öngörülen tutardan az olamaz. Kurucularının ve sermayelerinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak yüzde on veya daha fazlasını teşkil eden paylar ile bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların sahiplerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanununda banka kurucu ortakları için aranan şartları taşımaları zorunludur.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, teminat gösterilen varlıklara ilişkin kayıtları ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşuna, faaliyet ilke ve esaslarına, faaliyetler itibarıyla izin esaslarına, tâbi olacakları yükümlülüklerle ilişkin hususlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, Kurul tarafından belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurması şarttır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tâbi olan bir kuruluşun iştirak etmesi öngörülen ipotek finansmanı kuruluşları için kuruluş izni alınmak üzere Kurula başvurulması halinde, kuruluş izni verilebilmesi için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur."

MADDE 15 – 2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

"Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MADDE 40/D – Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usûl ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tâbidir."

MADDE 16 – 2499 sayılı Kanunun 46/A maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kurul, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca tedricî tasfiyesine karar verilmesi halinde ipotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiyesinin Fon tarafından yürütülmesine, ayrıca ihraççının yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzları ile kurucusunun veya konut finansmanı fonu veya varlık finansmanı fonunun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedricî tasfiyesinin veya idaresinin Fon tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu fıkra uyarınca Fon tarafından yapılacak tedricî tasfiye ve idareye ilişkin harcamalarda Fon gelirlerinden hangilerinin kullanılabileceği Kurul tarafından belirlenir."

MADDE 17 – 2499 sayılı Kanuna 46/B maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 46/C maddesi eklenmiştir.

" İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesi

MADDE 46/C – Bu Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

Tedricî tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedricî tasfiye karar ve işlemlerinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerinin uygulama usûl ve esasları Kurulca belirlenir.

Tedricî tasfiye kararı verildikten sonra, ipotek finansmanı kuruluşunun yasal organlarının görev ve yetkileri, tasfiye sonuçlanıncaya kadar Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yerine getirilir. Ancak, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi hükmü saklıdır.

Hakkında tedricî tasfiye kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşunun ödemeleri durur ve konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları malvarlıkları ile varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzları hariç tüm mal varlığı üzerinde, bu karar tarihi itibarıyla sadece Fon tarafından tasarruf edilebilir. Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun aktif ve pasifini tespit eder. İpotek finansmanı kuruluşunun, tasfiye kapsamında yer alan yükümlülüklerinden, nakit borçları, tedricî tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemiş faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiye kararının verilmesinden sonra vadesi gelen menkul kıymetlerinden doğan hak ve

borçları da, vadeleri itibarıyla belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşunun, vadeli borçlarına vadeden, diğer borçlarına ise tedricî tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunî Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanununun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen kanunî temerrüt faizi yürütülür. Mevzuat uyarınca ipotek finansmanı kuruluşu tarafından verilmiş teminatlar da, aktifin hesabında dikkate alınır.

Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun tasfiye kapsamında yer alan gerçek hak sahiplerini ve alacak tutarlarını, Kuruldaki kayıtlar, ipotek finansmanı kuruluşunun kayıtları, bu kuruluşun ilgili olduğu diğer resmi ve özel kurumların kayıtları ile güvenilir bulunan diğer bilgi ve belgelere dayanarak tespit eder. İcra ve İflâs Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağına ödenmesinde kullanılır. Ancak, tasfiye bakiyesi bu alacakların tamamının karşılanmasına yetmezse, ödemeler garameten yapılır. Bu alacaklar tamamen karşılandıktan sonra artan kısımdan, öncelikle kamu alacakları ve kalandan Fonun yaptığı tasfiye giderleri nedeniyle doğan alacağı ödenir. Bakiye, diğer alacaklılara tahsis edilir. İpotek finansmanı kuruluşunun aktifleri, tasfiyenin amacı kapsamındaki hak sahiplerinin alacaklarını, Fondan yapılan ödemeleri ve tasfiye giderlerini karşılamaya yetmezse, Fon, Kurulun uygun görüşüyle ipotek finansmanı kuruluşunun iflâsını isteyebilir."

MADDE 18 – 2499 sayılı Kanunun 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) bendinin (5) numaralı alt bendi ile (C) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"5. Sermaye piyasası kurumlarına, bu Kanunun 13/A ve 13/B maddeleri kapsamındaki teminat sorumlularına ve 38/B ve 38/C maddeleri kapsamındaki fon kuruluna; sermaye piyasası faaliyetleri sebebiyle veya emanetçi sıfatıyla veya idare etmek için veya teminat olarak veyahut her ne nam altında olursa olsun, kayden veya fiziken tevdi veya teslim edilen sermaye piyasası araçları, nakit ve diğer her türlü kıymeti kendisinin veya başkasının menfaatine satan veya rehneden veya her ne şekilde olursa olsun kullanan, gizleyen yahut inkâr eyleyen veyahut bu amaca ulaşmak ya da bu fiillerini gizlemek için bilgisayar ortamında tutulanlar dahil kayıtları tahvil ve taşıyır eden ilgili gerçek kişilerle tüzel kişilerin yetkilileri,"

"C) Bu Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasına, 7, 9, 10, 10/A, 11, 12 nci maddelerine, 13 üncü maddesinin beşinci fıkrasına, 13/A maddesinin ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, onbirinci, onikinci, onüçüncü, ondördüncü ve onbeşinci fıkralarına, 13/B maddesinin üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına, 15 inci maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 16, 16/A maddelerine, 25 inci maddesinin (a) bendine, 28 inci maddesinin (b) bendine, 34 üncü maddesine, 38 inci maddesine, 38/A maddesine, 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 38/C maddesi kapsamında 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 39/A maddesine, 40/B ve 40/D maddelerine, 45 inci maddesine, 46 ncı maddesinin ikinci ve beşinci fıkralarına, 46/A, 46/B ve 46/C maddelerine aykırı hareket edenler binikiyüzelli gün adli para cezası ile cezalandırılırlar."

MADDE 19 – 2499 sayılı Kanunun 47/A maddesine dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kanunun 40/D maddesinin beşinci fıkrasındaki yükümlülüğe uymayan üyelere, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulunca bin YTL'den beşbin YTL'ye kadar para cezası verilir. Birlik, verdiği cezaları ilgiliye tebliğ eder ve tahsil ve gelir kaydı için Yatırımcıları Koruma Fonuna bildirir."

MADDE 20 – 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 10 – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren azami iki yıl içinde yürürlüğe konulur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Kurula başvurmakla yükümlüdürler.

Bu üyelik başvuruları Kurul tarafından sonuçlandırılır. Kurul, Birlik Statüsünün yürürlüğe girmesini izleyen bir ay içinde Birlik üyelerini ilk genel kurul toplantısına çağırır. İlk genel kurula ait masraflar, Birlik organları oluşuktan sonra Kurula geri ödenmek üzere Kurul tarafından karşılanır.

GEÇİCİ MADDE 11 – Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketiciler, bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin, bu Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilirler. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri, bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında kabul edilir. Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre akdedilen sözleşmelerde, her halükârda borcun vadesinden önce ödenmesi durumunda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 12 - Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, bu Kanunun 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamaz."

MADDE 21 – 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"r) Konut finansmanı kuruluşu: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları,"

MADDE 22 – 4077 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz."

MADDE 23 – 4077 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç,

gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz."

MADDE 24 – 4077 sayılı Kanuna 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

"Konut Finansmanı Sözleşmeleri

MADDE 10/B – Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları ilgili birliklerin görüşü alınmak suretiyle Bakanlık tarafından belirlenir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.

Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısımdan sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7, 25 ve 31 inci maddeleri uygulanmaz.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004

sayılı İcra ve İflâs Kanununun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurulabilir.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usûl ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,
b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,

c) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),

d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),

e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,

f) İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),

g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,

h) İstenecek teminatlar,

i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,

j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,

l) Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar,

m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,

n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.

Tüketicie gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin onbeşinci fıkranın (d) bendinde yer aldığı şekliyle dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilir.

Bu maddenin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları tüketici kabul edilir."

MADDE 25 – 4077 sayılı Kanunun 25 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "10/A maddesinde," ibaresinden sonra gelmek üzere "10/B maddesinde," ibaresi eklenmiştir.

MADDE 26 – 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 15 inci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan

yazılı izin alınması kaydıyla devredebilir. İş bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.

Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir."

MADDE 27 – 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 10 – Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilir ve devredilebilir."

MADDE 28 – 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (5) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"1. Her nevi hisse senetlerinin kâr payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kâr payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları ile konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler dahil.);"

"5. Her nevi tahvil (ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler hariç ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatl menkul kıymetler dahil) ve Hazine bonusu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirler (Döviz cinsinden yahut dövize, altına veya başka bir değere endekli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları irat sayılmaz.);"

MADDE 29 – 193 sayılı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (7) numaralı bendinin (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiş ve mevcut (f) alt bendi (g) alt bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

"f) İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirlerinden,"

MADDE 30 – 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (i) ve (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki bent eklenmiştir.

"i) Emeklilik sözleşmeleri, hayat sigortaları (hayat sigortalarında ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının da ek teminat olarak verildiği sözleşmeler dahil) ve sağlık sigortaları ile ihracata ait nakliyat sigortalarında ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar"

"u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarı değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar,"

"y) İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar."

MADDE 31 – 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"o) Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,

p) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanın konutların kiracıya devri,

r) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri."

MADDE 32 – A) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(A) Mahkeme Harçları" başlıklı bölümünün "III- Karar ve ilam harcı" başlıklı fıkrasının "1. Nispi harç" başlıklı bendinin, (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"f) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54

Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu alt bentte yazılı nispeti binde 10'a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir."

B) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(B) İcra ve iflâs harçları" bölümünün "I-İcra harçları" başlıklı fıkrasının "3. Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil harcı, değer üzerinden:" başlıklı bendinin sonuna aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"h) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, bu bentte belirtilen tahsil harçları dörtte biri oranında uygulanır."

MADDE 33 – 492 sayılı Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI. Finansal faaliyet harçları" bölümünün (10) numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 34 – 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) sayılı tablonun "IV- Ticari ve medeni işlemlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne aşağıdaki (36) numaralı fıkra, "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne ise aşağıdaki (23) ve (24) numaralı fıkralar eklenmiştir.

"36. Sermaye piyasası araçlarının ihracına ilişkin olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar."

"23. İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar.

24. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar."

MADDE 35 – 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

"ş) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dahil)."

MADDE 36 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 37 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

KAYNAKÇA

A. KİTAPLAR

- Adapazarı Sanayi ve Ticaret Odası, **Adapazarı`nda Deprem ve Sonrası**, 2. bs., Adapazarı, 2000
- ALKAN Ayten, **Türkiye`de 1980`den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri**, Türkent Yayınları, Ankara, 1998
- ALP Ali, Ufuk YILMAZ, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İMKB Yayınları, Mart Matbaacılık, İstanbul, 2000
- ALTABAN Özcan, **Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme**, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi:13, ODTÜ Basım İşbirliği, Ankara, 1996
- Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006
- Anadolu Uygarlıkları Ansiklopedisi**, Görsel Yayınları, 1982
- BADEMLİ R.Raci, **Kentsel Planlama ve Tasarım: Öğrencilerine Notlar**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kardelen Ofset, Ankara, Ağustos 2005
- BAYRAKTAR Erdoğan, **Açılış Konuşması, Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006
- Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması**, İstanbul Ticaret Odası yayın no:2005-13, Prive Grafik Tasarım, İstanbul, 2005
- BİRSEN Gökçe, **Türkiye`nin Toplumsal Yapısı ve Toplumsal Kurumlar**, Savaş Yayınevi, Ankara,1996
- Çevre El Kitabı**, T.C Çevre Bakanlığı Yayınları, Ankara, 2003
- Devlet Planlama Teşkilatı, **VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)**, DPT Yayınları No:2174, Ankara. <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan6.pdf> 21/03/2007

Devlet Planlama Teşkilatı, **VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, DPT Yayınları, No:2178 ÖİK:342, Ankara, 1989

Devlet Planlama Teşkilatı, **VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)**, DPT Yayınları, Ankara, <http://ekutup.dpt.gov.tr/kutup/plan/VII/20/04/2007>

Devlet Planlama Teşkilatı, **VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (2001-2005)**, <http://ekutup.dpt.gov.tr/konut/oik606.pdf> 21/04/2007

Devlet Planlama Teşkilatı, **VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi ve Uzaktan Algılama Sistemleri (Arazi ve Arsa Politikaları, Arazi Topplulaştırması, Arazi Kullanımı) Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, DPT Yayın No:2554, Ankara, 2001, <http://www.ekutup.dpt.gov.tr/harita/oik570.pdf> 07/07/2006

Devlet Planlama Teşkilatı, IX.Beş yıllık Kalkınma Planı (2007-2013), Ankara, 2006, <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/ix/9kalkinmaplani20070302.pdf> 01/01/2007

Devlet Planlama Teşkilatı, **IX. Kalkınma Planı (2007-2013): Yerleşme Kentleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, Şubat 2006

ERAYDIN Ayda, Ali TÜREL, Alper GÜZEL, **Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri**, TOKİ Yayınları Konut Araştırma Dizisi:3, Ankara, 1996

ERKAN Rüstem, **Kentleşme ve Sosyal Değişme**, Bilim adamı Yayınları, 2002

ERONAT İlhan, **Türkiye`de Konut Sorunu ve Politikası**, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları No:111, Ankara, 1977

ERTAN Metin, **Nasıl Bir Yerel Yönetim**, Anahtar Kitapları, İstanbul, 1999

ERTÜRK Hasan, **Kent Ekonomisi**, Ekin Kitabevi, Bursa, 1997

FABBOZZİ Frank J., Chuck RAMSEY, **Collateralized Mortgage Obligations: Structures and Analysis**, John Wiley and Sons 1999

FABOZZİ Frank J., **Handbook of Mortgage Backed Securities**, 5. bs, Mc Graw Hill Company, 2001

FİŞEK Nusret, **“Prof. Dr. Nusret Fişek`in Kitaplaşmamış Yazıları-II: Sağlık, Nüfus Ve Çevre”**, http://www.ttb.org.tr/n_fisek/kitap_2/17.html 23/02/2007

- FRİEDMAN Jack P., Jack C. HARRİS, **Barron`s Real Estate Handbook**, Barrons Educational Series, 5. bs, 2001
- GUTTENTAG Jack, **The Mortgage Encyclopedia**, Mc Graw Hill Professional, New York 2004
- GÜLER Çağatay, Zakir ÇOBANOĞLU, **Konut Sağlığı**, T.C Sağlık Bakanlığı Çevre Sağlığı Temel Kaynak Dizisi No:10, Aydoğdu Ofset, Ankara, 1994
- GÜNVER O.Remzi, **Sermaye Piyasası Aracı Olarak İpotekli Borç Senedi ve İrad Senedi**, TBB Yayın No:185, Ankara, 1994
- İMAMOĞLU Olcay, Vacit İMAMOĞLU, **İnsan Evi ve Çevresi: Ankara`da Bir Toplu Konut Araştırması**, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi:15, ODTÜ Basım İşbirliği, Ankara, 1996
- İSBİR Eyüp G., **Şehirleşme Meseleleri**, Ocak Yayınları, 1986
- KELEŞ Ruşen, **Kentleşme Politikası**, 8.bs., İmge Kitabevi, Ankara, Mayıs 2004
- KEPENEK Yakup, Nurhan YENTÜRK, **Türkiye Ekonomisi**, 6. bs., Remzi Kitabevi, İstanbul, 1994
- Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler**, TOBB Yayınları No:95, Ankara, 1988
- OKSAY Suna, “Konut Finansmanı Sisteminde Sigortanın Yeri”, **Türkiye`nin Avrupa Birliği`ne Tam Üyeliğine Doğru, Türk Sigorta Sektörünün Öncelikli Sorunları Toplantıları 4-5**, (Editör:Suna Oksay), TSRSB Yayın No: 18, Temmuz 2006
- ÖZGÜÇ Oktay, **Konut Kooperatifleri-Konut Kurultayı**, TMMOB Yayınları, Ankara, 1982
- PULAT Gülçin, **Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekânsal Çözüm Arayışları**, Kent-Koop Yayınları Yayın No:98, Ankara, 1992
- SÖYLEMEZOĞLU Ülkü, “Türkiye`nin Gecekondu Sorunu”, **Türkiye Emlak Bankası A.O Yayını**, 50. Yıl Konferanslar Dizisi:2, Ankara-Tarihsiz
- TANTAN Saadet, **Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri**, Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara, 1996

- Tarihi Konut Stokunun Sağıklaştırılması İçin Bir Finansman ve Örgütlenme Modeli**,
T.C Başbakanlık TOKİ Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi:7, ODTÜ Basım
İşbirliği, Ankara, 1996
- Tarihten Günümüze Anadolu`da Konut ve Yerleşmenin Öyküsü**, (Editör: Mine
Soysal), Tarih Vakfı Yayınları, Ankara-tarihsiz
- TATLIDİL Ercan, **Kentleşme ve Gecekondu**, Ege Üniversitesi-Fen Edebiyat Fakültesi
Yayınları No:47, İzmir, 1989
- TEKELİ İlhan, **Türkiye`de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi**, Toplu
Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi No:2, ODTÜ Basım,
Ankara, 1996
- TEKELİ İlhan, “Yetmiş Yıl İçinde Türkiye`nin Konut Sorununa Nasıl Çözüm Arandı”,
Konut Araştırmaları Sempozyumu, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi
Başkanlığı, ODTÜ Basım, Ankara, 1995
- TEZSEZEN Cumhur, Ömer AĞAÇLI, **Türkiye`de Arsa Politikaları Uygulamaları**,
Ankara, y.y.,1993
- TÜBİTAK Yapı Araştırma Enstitüsü, **“Gecekondu ve Gecekondu Önleme Bölgelerinde
Konutların İyileştirilmesi: Güneşevler-Aktepe Örnekleri”**, TÜBİTAK Yapı
Araştırma Enstitüsü Yayını No:h72, Ankara, 1984
- Türkiye Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, **“Konut Sorunu-Toplu
Konut Uygulama ve Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler”**, Türkiye
Sanayi Deniz, Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği Yayınları No:95,
Ankara, 1998
- YETGİN Feyzullah, **Mortgage Sistemi:Türkiye (Teori-Uygulama)**, Dünya Gazetesi
Kitaplığı Günün Kitapları:1, Dünya Yayıncılık A.Ş, Şubat 2007
- YÖRÜKAN Turhan, Ayda YÖRÜKAN, **Gecekondu Bölgeleri İçin Sosyal Yapı ve
Konut Araştırmaları Rehberi**, İmar ve İskân Bakanlığı Yayınları, Ankara,
1975

B. MAKALELER

ACAR İsmail, “Çevreci Ulaşım Politikaları”, **Kent Gündemi Dergisi: Ulaşım**, Yıl:1, Sayı:5

ADAMAN Fikret, Çağlar KEYDER; “Türkiye`de Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma Üzerine Kuşbakışı Bir Değerlendirme”, **Türkiye`de Büyük Kentlerin Gecekondu ve Çöküntü Mahallelerinde Yaşanan Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma**, T.C Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, http://ec.europa.eu/employment_social/social_inclusion/docs/2006/study_turkey_tr.pdf 15/03/2007

AĞAOĞLU Zehra Emin, “Barajların Etkilediği Mevcut ve Yeni Yerleşmeler İçin Üretilen Politika ve Stratejiler: Artvin Kent Örneği”, **Planlamada Yeni Politika Ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokiyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005

AKINCITÜRK Nilüfer, “Ekonomik Ölçekte Yapı Elemanları ve Malzeme Olgusunun Sürdürülebilir Kentleşmeye Yansıması”, **BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi**, Sayı: 1(1), 1999

AKINCITÜRK Nilüfer, “Konutlarda Isı Kaybını Yalıtımla Azaltılmasının Enerji Tüketimindeki Olumlu Katkılarının İncelenmesi”, **Enerji Bakanlığı Sempozyumu Bildirileri (7-9 Ocak)**, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 1997, <http://www20.uludag.edu.tr/~ulucam/kent1.html> 08/09/2006

AKKOYUNLU Kıvılcım, “Planlama ve Katılım”, **Planlama Dergisi**, Sayı:8, Eylül-Aralık 1990

AKSOY Mehmet, “Arazi Geliştirme Altyapılı Arsa Üretimi, Mevcut Uygulamalar ve Beklentiler”, **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006

ALKIŞER Yasemin, Hülya YÜREKLİ, “Türkiye`de Devlet Konutu`nun Dünü, Bugünü, Yarını”, **İTÜ Mimarlık Dergisi**, Cilt:3, Sayı:1, Mart 2004

ALPTEKİN İsmet Vildan, “Kentsel Dönüşüm ve Gecekondu Dönüşüm Sürecinde Yeni Arayışlar ve Dünya Süreci”, **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi ve**

Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006

ALTIN Yeşim, Ş.Şence TÜRK, “İstanbul Metropolitan Alanında İmar Planı Değişiklikleri ile İlgili Bir Analiz”, **Planlamada Yeni Politika Ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005

ALTUNBAŞ Derya, “**Uluslararası Sürdürülebilir Kalkınma Ekseninde Türkiye’deki Kurumsal Değişimlere Bir Bakış**”, <http://biibf.comu.edu.tr/ybdmakale.html> 22/04/2007

ARPACI Fatma, Ali Fuat ERSOY, “Orta Öğretimdeki Gençlerin Konut Koşulları ve Konutun Gencin Gelişimi Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi”, **Gazi Eğitim Fakültesi Dergisi**, Cilt: 23, Sayı:3, 2003

AŞKADAR M.Ali, “Isı Yalıtımı ve Konutlarda Enerji Verimliliği”, **Isı, Su, Ses ve Yangın Yalıtımcıları Derneği Yayınları**, <http://izoder.org.tr/pdfadmin/files/1129278006.pdf> 18/03/2007

AVCIOĞLU Başak, “Türkiye de Yaşam Kalitesi”, **Planlama Dergisi**, Sayı:1, 2002

AYDEMİR Namık, “Dünden Bugüne Bankacılık”, **YDK Dergisi**, Sayı:3, http://www.ydk.gov.tr/sayi_3_2.htm 28/03/2007

AYSAN Mesture Baydurur, “İmar Mevzuatı ve Kentlerin biçimlenişinde Güneş Işınımı Etkisi”, **Planlama Dergisi**, Sayı:6, Nisan 1990

BAĞCI Cahit, “Zorunlu Göç, Kentsel Yaşam ve Geriye Dönüş:OHAL Sürecinde Bir Toplumsal Hareketlilik ve Yoksullaşma Olgusu Üzerine Sosyolojik Değerlendirmeler-Van Örneği”, **Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu(6-8 Kasım 2002-Ankara)**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ümit Matbaacılık, Ankara, Ekim 2003

BAŞAR Pelin, Pınar OKYAY, Filiz ERGİN, Süheyla COŞAN, Adnan YILDIZ, “Aydın İli Kent Merkezinde Hava Kirliliği /1997–2004”, **Adnan Menderes Üniversitesi Tıp Fakültesi Dergisi**, Cilt:6, Sayı 3, 2005

BAŞARAN Sedef ve diğerleri, “Yüksel Yaya Bölgesi”, **Planlama Dergisi**, Sayı:6, 89/2-3-

- BAYRAKTAR Erdoğan, **Konut Kurultayı**, <http://www.konut.gov.tr/> 01/01/2007
- BAYÜLKE Nejat, “Deprem Şurası”, **Türkiye Mühendislik Haberleri**, Sayı:433, 2004/5, <http://www.imo.org.tr/yayinlar/tmh/tmh433/NBayulke.pdf> 23/04/2007
- BİLİKER Mehmet Ali, “Sağlık ve Kalkınma”, **Türkiye'nin Nüfus ve Kalkınma Konularıyla İlgili Literatürü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme Rapor (Haziran 2002)**, (Editörler: Banu Ergöçmen Akadlı, Bahattin Akşit, Akın Atauz, Mehmet Ali Biliker, Ayda Eraydın, Haluk Kasnakoğlu), http://www.kbam.metu.edu.tr/published/turkiyenin_nufus_kalkinma_literaturu.pdf 02/03/2007
- BİROL Gaye, “**Modern Mimarlığın Ortaya Çıkışı ve Gelişimi**”, <http://w3.balikesir.edu.tr/~birol/modernizm.pdf> 18/12/2006
- BERBEROĞLU Murat Gökşin, SUAT TEKER, “Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi”, **İTÜ Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt:2, Sayı:1, Aralık 2005
- BOZKURT Mehmet, “Yasal Düzenlemeler:Yasalarda Yeni Düzenlemeler”, **Mimarlık Dergisi**, Sayı:321, <http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=37&RecID=892> 25/04/2007
- BÖLEN Fulin, Handan TÜRKOĞLU, Funda YİRMİBEŞOĞLU, “İstanbul'da Arazi Değerleri ve Yapılaşma Yoğunluğu İlişkisi”, **Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29.Kolokyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005,
- CANARAN Cansu, “Deprem Güvenliği ve Ulaşılabilirlik”, **Planlama Dergisi**, Aralık 2001
- CİNEMRE Kubilay, Garanti Bankası Genel Müdür Yardımcısı . “**9-10 Kasım 2004 Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı – İstanbul**” sunumu, http://www.gyoder.org.tr/sunum/kfls/19_KUBILAY_CINEMRE.pdf 15/08/2006
- ÇUKURÇAYIR M.Akif, “Kentler ve Tutunamayanlar: Konya Örneğinde Kentsel Yoksulluk”, Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama, , **8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu(6-8 Kasım 2002-Ankara)**, TMMOB Şehir

Plancıları Odası, Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ümit Matbaacılık, Ankara, Ekim 2003

DAĞSÖZ Alpin Kemal, Korhan IŞIKEL, Kemal Gani BAYRAKTAR, “Yapılarda Sıcak Etkisinin Getirdiği Problemlerin Isı Yalıtımı İle Çözümü Ve Enerji Tasarrufu”, **IV.Ulusal Tesisat Mühendisliği Kongresi ve Sergisi Bildirileri**, s.329., <http://www.teskon.mmo.org.tr/bildiri/1999-23.pdf> 20/12/2006

DELİKTAŞ Gül, “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006

DEMİR Hülya, Vildan Kurt PALABIYIK, “**Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi**”, **Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi**, 2005/92

DEMİREL Bekir Ali, “Doğu’da Göçün Temelleri”, **Başkent Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Eleştirel - Yaratıcı Düşünme ve Davranış Araştırmaları Laboratuvarı PİVOLKA**, Yıl:3, Sayı:14, 2004

DURSUNOĞLU Abdülkadir, “**Dünya Nereye Gidiyor?**”
http://bilgiyoneti.org/cm/pages/mkl_gos.php?nt=560 25/03/2007

DOĞAN Mehmet, “Türkiye’de Kentleşme, Sanayileşme, Arazi Kullanımı ve Çevre Sorunları”, **Standard Dergisi**, Sayı:37/433, Ocak 1998

EKE Feral, Aysu UĞURLAR; “Kentsel Dönüşüm: Başarı mı? Hata mı?”, **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005

EKİNCİ Emin, Sadık Sezgin OZAN, “Türkiye 1: Yapı-Çevre ve İnsan-Mekân İlişkisi”, **4. Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri (13 – 16 Eylül 2006)**, Fatih Üniversitesi, İstanbul

EKREN Nazım, Osman GÜRBÜZ, “Gayrimenkullerin Menkul Kıymetleştirilmesi”, **Active Dergisi**, Şubat-Mart 1999

ELİÇİN Yeşeren, “Hangi Planlama? Küreselleşen Kentler, Yerelleşen Planlama”, **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım**

Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005

ERDÖNMEZ Cihan, “Köykent: Olumlu ve Olumsuz Yönleriyle Bir Kırsal Kalkınma”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi**, Seri:A, Sayı:2, 2005

ERDÖNMEZ Ebru, Altan AKI, “Açık Kamusal Kent Mekânlarının Toplum İlişkilerindeki Etkileri”, **TYÜ Mimarlık Fakültesi e-Dergisi**, Cilt:1, Sayı:1, 2005

EREN Kamil, “Arazi Geliştirme Altyapılı Arsa Üretimi, Mevcut Uygulamalar ve Beklentiler”, **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006

ERGEN Cafer, **5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184. maddesinde Yer Alan İmar Kirliliği Suçu Açısından Belediye Görevlilerinin Durumu**, <http://idaridavataki.blogcu.com/2351463> 23/01/2007

ERGEN Mustafa, “Avrupa Şehirlerinin Kentsel Dönüşüm Sorunları Türkiye’de Oluşacak Olan Sorunlara Genel Bakış”, **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ

ERGÜNAY Oktay, “Türkiye’de Yapı Üretiminde Çağdaş Sigorta ve Finans Sistemleri”,

http://www.prota.com.tr/prota_muhendislik/images/yayin_makaleler/cagdas_sigorta_finans_sistemleri.pdf 20/06/2007

ES Muharrem, Hamza ATEŞ, “Kent Yönetimi, Kentleşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri” **Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi**, Sayı:48, İstanbul, 2004

ES Muharrem, Özlem AKIN, “Kentsel Gelişmede Deprem Etkileri ve Zararların Azaltılmasında Toplum Bilincinin Önemi: Kocaeli Örneği”, **Planlamada Yeni Politika Ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005

- GERAY Cevat, “Şehirciliğimiz ve Ankara”, **Türkiye Mühendislik Haberleri**, Sayı:409, 2000/5,
http://www.imoankara.com/index.asp?_MID=9&_PID=30&_SCID=415
25/04/2007
- GERAY Cevat, “Toplumsal Ekonomik Boyutlarıyla Toplu Konut Uygulamaları”, **Dünya Konut Yılında Türkiye Sempozyumu Tebliğleri (15-17 Ekim 1987)**, TMMOB Yayınları, Ankara, 1987
- GÖKÇEN Tankut, “Kent Planlamada Çok Katmanlı Arazi Kullanım Kararları ile “Compact” Kent Formu Arayışı”, **Şehircilikte Reform 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokyumu (6-7 Kasım 2003-Mersin)**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kardelen Ofset, Ankara, Mart 2004
- GÖKSU Faruk, **Dönüşüm Projelerinin Gerçekleşmesinde Menkulleştirme Yöntemleri**,
<http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/menkul02.doc> 06/09/2007
- GÖRER Nilgün, “Konut Alanlarında Yaya Ağırlıklı Trafik Düzenlemeleri: Hollanda Örneği-Woonerf”, **Planlama Dergisi**, Sayı:6, 89/2-3-4
- GÖRK Reyhan Varlı, “Gecekondu Bölgeleri ve Yerinde Islah Projelerine Sosyolojik Bir Bakış”, **Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu (6-8 Kasım 2002-Ankara)**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ümit Matbaacılık, Ankara, Ekim 2003
- GÜLOĞLU Tuncay, “Türkiye`de Kayıtdışı İstihdam Gerçeğine Bir Bakış”, **International Programs Visiting Fellow Working Papers**, Cornell University, 2005,
<http://digitalcommons.ilr.cornell.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1008&context=intlvf> 20/12/2006
- GÜNGÖRDÜ Ersin, “Türkiye`nin Nüfus Projeksiyonları ve Nüfus Politikaları”, **Kastamonu Eğitim Dergisi**, Cilt:11, No:2, Ekim 2003
- GÜR Şengül Öymen, “Türkiye`de Konut Sorunu”,
<http://www.evkultur.com/mimarlik/turkiyedekonutsorunu/turkiyedekonut.htm>
01/03/2007
- GÜVEN Ayşe Ekmekçi, “Habitat II, Geniş Tabanlı Katılım ve Sürdürülebilirliğin Sağlanmasında Yerellik Boyutu”, **Planlama Dergisi**, Sayı:13, 1995/3-4

- HALİSDEMİR Önder, “**İpotek Bankacılığının Gelişim Aşamaları, AB-Türkiye Karşılaştırılması**”,<http://bsy.marmara.edu.tr/TR/sempozyumbildirileri>
02/06/2006
- HAMAMCIOĞLU Cenk, “Kentlerin Suyolu Girişlerinde Geçmişten Günümüze Yaşanan Aşamalar ve Kentsel Tasarım”, **Planlama Dergisi**, Sayı:33, 2005/3
- IŞIK Aysel, Deniz ÇALIŞKAN, “Toplumsal Değişim, Kurumlarda Yeniden Yapılanma ve Ruh Sağlığı”, **Kriz Dergisi 1. Sosyal Psikiyatri Sempozyumu Özel Eki**, Ankara Üniversitesi Psikiyatrik Kriz Uygulama ve Araştırma Merkezi, Cilt:2, Sayı:1, Bahar 1994
- İNAM Şaban, Tayfun ÇAY, Fatih İŞCAN; “Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme”, **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005
- KALKAN Orhun, **Hava Kirliliği** , <http://www.bsm.gov.tr/makale/makale.asp?sayi=20013>
21/02/2007
- KARA Barış, Bülent DENİZ, “Çevre Suçlarının Yeni Türk Ceza Kanunu Özelinde İncelenmesi”, **ADÜ Ziraat Fakültesi Dergisi**, Sayı:3(1), 2006
- KARAGÖZ Atıl, “Mortgage Piyasası ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, **Active Bankacılık ve Finans Dergisi**, Yayın No: 5, 1999
- KARAKAŞ Cem, Onur ÖZSAN, “Türkiye’de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu”, **Active Dergisi**, Mayıs-Haziran 2004
- KARAOĞLU Ali Seydi, “Arazi Geliştirme Altyapılı Arsa Üretimi, Mevcut Uygulamalar ve Beklentiler”, **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006
- KAYA Faruk, “Hızlı Kentleşme Sürecinde Çevre Sorunları Önemli Boyutlara Ulaşan Şehirlere İlginç Bir Örnek: Ağrı”, **Kastamonu Eğitim Dergisi**, Cilt:13, No:1, Mart 2005
- KAYIKÇI Murat, “Gecekondu Olgusunun Yeniden Ele Alınışı”, **Türk İdare Dergisi**,
http://birimweb.icisleri.gov.tr/tid/dergi/443_105_118.doc 23/03/2007

- KAZGAN Gülten, “Türkiye`de Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (11-13 Haziran 2003-İstanbul) Bildiriler**, (Editörler: Pelin Pınar Özden, İlknur Karakaş, Sırma Turgut, Hülya Yakar, Demet Erdem, Neslihan Palaoğlu), TMMOB Şehir Plancıları Odası, Mattek Matbaacılık Basım Yayın, Ankara, 2006
- KILIÇASLAN Çiğdem, “İkinci Konutların Deniz Kıyılarına Etkisi”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi**, Seri: A, Sayı:1, 2006
- KILINÇ Nejla, **İmar Planlama Mevzuat Belediyeler ve İller Bankası İlişkisi**, İmar Planlama Dairesi Başkanlığı, 2006
- KÖROĞLU N.Tunga, Ebru ÖLMEZ, “Cumhuriyetin 75.Yılında Planlama Sergisi”, **Planlama Dergisi**, Ankara, 2002/4
- KURT Hacı, “Türkiye`de Kent Planlarının Siyasal Amaçlarla Yozlaştırılması: Ankara Örneği”, **Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt:5, Sayı:15, 2006
- KÜÇÜKKOCAOĞLU Güray, **Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi**, <http://www.baskent.edu.tr/~gurayk/kisiselbesvekfs.pdf> 13/03/2007
- Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005
- Mortgage, **İpekyolu Dergisi**, Yıl:15, Sayı:204, Şubat 2005
- ODABAŞI Yılmaz, “Konut Sunum Modelleri Düşük Maliyetli Konut Üretimi”, **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006
- ÖKSÜZ Ahmet Melih, “Bölgesel Merkez Olarak Trabzon Kenti Gelişimi: Yeni Ulaşım Olanakları-Kent Makraformu İlişkisi”, **Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokiyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005
- ÖNDER Serpil, Nurgül KONAKLI, “Görsel Kirlilik ve Konya Kenti Örneğinde İncelenmesi Üzerine Bir Araştırma”, **S.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi**, Sayı:16(30), 2002

- ÖZAYDIN Levent, “Kentsel Büyümenin ve Çevresinde Sürdürülebilir Gelişme Göstergelerinin Farklılaşmasıyla Belirlenebilen Kentsel Bölgeler”, **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005
- ÖZBEK Oğuz, Sedef ERYİĞİT, “Kentsel Yayılma ve Toplu Taşımanın Ölçeği: Konya Tramvay Sistemi ve Kentsel Gelişme Stratejisinde Yeni Yönelimler”, **Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005
- ÖZBİLEN M.Vedat, “Su Sektöründeki Gelişmeler ve Bunun Karsısında Kent ve Bölge Plancılarının Duruşu”, **Planlama Dergisi**, 2005/2
- ÖZDEMİR İbrahim, **Temel Çevre Sorunları**,
http://www.cekud.org/site/page.asp?dsy_id=889 20/03/2007
- ÖZDEN Pelin Pınar, Ayşe Sema KUBAT, “Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler” **İTÜ Mimarlık Planlama Tasarım Dergisi**, Cilt:2, Sayı:1, Mart 2003
- ÖZHAN Muhammed, “Konut Finansmanında Yeni Sistem”, **Activeline Gazetesi**, Yayın No:57, http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?bWhere=true&nARTICLE_id=3425 12/07/2007
- ÖZPENÇE Özay, Ahmet ÖZEN, “Hızlı Şehirleşme, Sanayileşme ve Çevre Sorunları: Sorunların Çözümünde Siyasi Erkin Rolü”, **Türk İdare Dergisi**, Yıl:76, Sayı:444, Eylül-2004
- ÖZSAN Onur, “Mortgage Sisteminin Temelleri”, **Active Bankacılık ve Finans Dergisi**, No:43, Temmuz-Ağustos 2005
- PAHO, “Mitigation of Disasters in Health Facilities” **General Issues**, Vol. I, Washington D.C, 1993
- PİŞKİN Çağatay, Fulya Gürbüz KOCABALKAN, “İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin Fiyatlaması”, **Active Bankacılık ve Finans Dergisi**, Eylül - Ekim 2005

- SABANCILAR Serpil, Kevser Kantar ÜSTÜNDAĞ, “Türkiye`de Kentsel Ulaşım İlişkin Sorunlar”, **Planlama Dergisi**, Ankara, Sayı:8, Haziran 1991
- SAMSUNLU Ahmet, Mehmet KARPUZCU, Müge KURDOĞLU, “Toplu Konut Uygulamalarında Arsa Temini ve Altyapı Uygulamaları”, **Dünya Konut Yılında Türkiye Sempozyumu Tebliğleri**, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yayınları, İzmir, 1987
- SARITAŞ Hakan, “**Mortgage-Backed Securities (MBSs): Evolutionary Response of The MBS Market to Risks Associated With These Securities**”
http://www.ceterisparibus.net/banka_finans/makaleler.htm 02/06/2006
- SOĞANCI Mehmet, **Çevrenin Korunması Temel İnsan Haklarının Korunmasıdır**,
<http://www.tmmob.org.tr/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=693> 20/03/2007
- SORGUÇ V.Doğan, “Dünya Konut Yılında Türkiye”, **Dünya Konut Yılında Türkiye Sempozyumu Tebliğleri (15-17 Ekim 1987)**, TMMOB Yayınları, Ankara, 1987
- SUR Haluk, **İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi: Mali ve Reel Sektörde Hazırlanma Süreci Semineri Sunumları**, 26 Aralık 2005,
<http://www.tusiad.org/haberler/seminer/2005/ipotek/hsur.pdf> 16/04/2006
- ŞAHİNGÜR Aylin, Burcu MÜDERRİSOĞLU, “AB`nin Toplum Tabanlı Kentsel Dönüşüme Yaklaşımı ve Türkiye`deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Etkinliği”, **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005
- TANKUT Gönül, “Ulaşım ve Kentler”, **Bilim ve Teknik Dergisi Eki**, Aralık 2002
- TEZCAN Semih S., “Dünden Bugüne Türkiye`de ve Dünya`da Konut Politikaları, Sorunlar Çözümler”, **Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Üretimi Ve Kentsel Dönüşüm: Uluslararası Konut Kurultayı Kitabı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006
- TOPAL Kadir, “Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye`de Kent Neresidir?”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt:6, Sayı:1, 2004

- TORLAK S. Evinç, Pınar Savaş YAVUZÇEHRE, “Belediyelerin Kentsel Yaşam Kalitesine Ekileri ve Denizli Karşıyaka Mahallesi Örneği”, **Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler: Riskler ve Fırsatlar, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2005
- TÜREL Ali, “Türkiye`de Devletin Konut Sektörünü Destekleme Mekânizmaları”, **Planlama Dergisi**, 15.sayı, Ocak 1997
- TÜRK Şevkiye Şence, Yücel ÜNAL, “Arazi ve Arsa Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı”, **İTÜ Mimarlık, Planlama, Tasarım Dergisi**, Cilt:2, Sayı:1, Mart 2003
- UĞUR Arif, **Yeniden Finansman (Refinance) Nedir**,
<http://www.makalemiz.com/yazi.php?yad=1945>, 03/06/2007
- ULTAV Zeynep Tuna, Sare SAHİL, “Toplumsal Yapı Mekânsal Yapı Etkileşimi Bağlamında Or-An Örneğinin İncelenmesi”, **Gazi Üniversitesi Müh. Mim. Fak. Der.**, Cilt:19, No:3, 2004
- UTKUTUĞ Ziya, “Konutta Kalite Kavramı ve Yapı Hasarları”, **Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi**, Cilt:21, No:2, 2006
- ÜLKENLİ Zeki Kamil, “Küreselleşme Etkisi ile Metropolitan Alanların Bölgesel Şehir Alanlarına Olası Kimlik Dönüşümü, Planlama ve Araçları Üzerine”, **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005
- ÜNAL Mustafa, “Mortgage Ne Vaat Ediyor” **Baraka Dergisi**, Kasım 2005,
http://www.odtu-mezun-ist.org.tr/baraka/11_05/yazi3.html 22/04/2007
- YAVAŞ Abdullah, **A`dan Z`ye Mortgage**,
<http://www.tbb.org.tr/turkce/konferans/AZMortgage/Slides%20for%20TBB%20June%202005%20talk%20-%20Istanbul.pdf> 25/06/2006
- YAVAŞ Hikmet, “Türkiye`de Doğal Afetlerin Merkez-Yerel İlişkiler Açısından Yönetim Sorunları”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt:7, Sayı:3, 2005

- YENİGÜL Sevinç Bahar, “The Effects of Migration on Urban”, **Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi**, Cilt:2, Sayı:18, 2005
- YETGİN Feyzullah, “Türkiye’de ve Litvanya’da Konut Politikaları”, **Active Dergisi**, Kasım-Aralık 2005
- YILDIRIM A.Ege, “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, **Planlama Dergisi**, 2006/1
- YILDIRIM Uğur, Nuh ATEŞ, “Konut Sakinlerinin Fiziksel ve Toplumsal Çevre Algılamaları: Kahramanmaraş Örneği”, **Celal Bayar Üniversitesi Dergisi**, Cilt:11, Sayı:2, 2004
- YILMAZ Zeynep, “Kentsel Yenileme Canlandırma Projesinde Katılımın Değerlendirilmesi ve Trabzon Örneği”, **Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge: Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiri Kitabı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası, Cilt:1, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 2005
- YOMRALIOĞLU Tahsin, Mehmet ÇETE; “Türkiye İçin Sürdürülebilir Bir Arazi Politikası İhtiyacı”, **10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 28 Mart-1 Nisan 2005, Ankara

C. TEZLER

- ALP Ali, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Ankara Üniversitesi, Ankara, 1996
- AYHAN Gürbüz, **İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulaması**, TCMB Uzmanlık Tezi, 2002
- ÇETİN Ali Cüneyt, **Konut Finansman Yöntemleri ve Türkiye Koşullarında Uygulanabilirlik Analizleri**, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Süleyman Demirel Üniversitesi, Isparta, 2002
- ERİŞ Hayati, **Konut Sektörünün Finansmanında İpoteğe Dayalı Menkul Değerler**, Basılmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul, 1997,

D. MEVZUAT

Anayasanın 57. maddesi

TCK

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

775 Sayılı Gecekondu Kanunu

1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu

2634 Sayılı Turizm Kanunu

2872 Sayılı Çevre Kanunu

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

3194 Sayılı İmar Kanunu

4632 Sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu

4698 Sayılı Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,

5273 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu

5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu

İmar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi

Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı

Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun Tasarısı

Bingöl, Tunceli-Pülümür, İzmir-Seferihisar ve Urla Depremleri Kredi Yönetmeliği

Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanımına İlişkin Yönetmelik

Türkiye Büyük Millet Meclisi (10/66, 67, 68, 69, 70) Esas Numaralı 23.12.1999, Meclis Araştırması Komisyonu Raporu

E. DİĞER KAYNAKLAR

Arsa Üretimi, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/arsa.htm> 05/03/2007

Belediye Projeleri Kredileri, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/belediye.htm> 05/03/2007

Binalarda Isı Yalıtımı İle Güneş Kontrolünün Önemi, **Dizayn Konstrüksiyon Dergisi**, Eylül 2006,
<http://www.trakyacam.com.tr/TrakyaCam/tr/pdf/makale/makale18.pdf> -
01/02/2007

Bir Yasa Tasarısı: Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı, Yerel Yönetim Araştırma Yardım ve Eğitim Derneği,
http://www.yayed.org/genel/bizden_detay.php?kod=47 23/04/2007

ÇANGA Ahmet, Ebru ÇOR, Gülay KIZILTAŞ KARADEMİR, Alper ÖZKAN, Pınar TÜRKER DEVECİGİL, Tolunay YILMAZ, “**2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması**”, T.C Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Mayıs 2002,
http://www.konut.gov.tr/html/a_konutihtiyaci.html 10/12/2006

Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü Çevre Envanteri Dairesi Başkanlığı, **Türkiye Çevre Atlası**, <http://www.cedgm.gov.tr/cevreatlasi.htm>
06/04/2007

Deprem Kredileri, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/deprem.html>
05/03/2007

Derecelendirme Kurumları”, <http://www.baskent.edu.tr/~gurayk/finpazcarsamba7.doc>
22/09/2007

DOĞAN Ela, **Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi**, Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurumu SGD Çalışma Raporları No: 2006/1, Mart 2006

Eczacıbaşı Menkul Değerler, “**Mortgage Piyasası Genel Bir Özet**”, İstanbul, Eylül 2005

Emlakbank Konuttan Çekildi, <http://webarsiv.hurriyet.com.tr/1998/09/18/67265.asp>
19/04/2007

Eski Çağlarda Türkiye ve Çevresi, http://www.aysebulut.com/ogretmen_ogrenci/lise_1_tarih_ders_notlari.asp 22/03/2007

Göçmen Konutları Koordinatörlüğü Faaliyetleri <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/diger.html> 05/03/2007

Haber Bülteni, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Eylül 2004

İmar Affına Yönelik Düzenlemeler ve Yürütülen Çalışmalar, TMMOB Şehir Plancıları Odası, <http://www.spo.org.tr/html2/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=71> 22/01/2007

İnşaat Sektörü ve İstihdam, <http://www.kobifinans.com.tr/sector/011702/12990> 28/02/2007

İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler, <http://mortgagerehber.softwareturk.com/content/view/148/98/> 20/04/2007

İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, <http://www.spk.gov.tr/yayinlar/arastirmaraporlari/kye/uyilmaz.pdf> 23/05/2007

İskoçya Ulusal Mimarlık Politikası, <http://www.mimarlarodasi.org.tr/UIKDocs%5Ciskocya.pdf> 10/01/2007.

Kentleşme, Konut Sorunu, Barınma Hakkı ve Demokrasi, <http://www.tmmob.org.tr/modules.php?op=modload&name=Sections&file=index&req=viewarticle&artid=116&page=1> 22/02/2007

Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlerin İhracına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ Taslağına İlişkin Bilgi Notu, http://www.spk.gov.tr/tebligtaslak/IDMK_TebliğTaslak_BilgiNotu.pdf 04/07/2006

Konut Finansmanı'na (Tutsat/Mortgage) Geçiş: Yeni Çıkan Konut Finansmanı Kanunu ve Tüketicilere Getirdikleri", T.C. Sanayi Ve Ticaret Bakanlığı, Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliği, <http://www.devletim.com/haberler/haber.asp?hbr=460> 9/5/2007

Mortgage Piyasası Nasıl İşliyor http://www.arkitera.com/gundem_2_mortgage-sistemi.html?year=2005&aID=5 02/06/2006

Mortgage Piyasası Nasıl İşliyor, <http://www.maksimum.com/cagdasyasam/ozeldosya/140/23568.php> 01/08/2007

Mortgage Sistemi ve Kurumsal Yapısı, <http://www.modelinvest.com/Files/File/MORTGAGE%20SSTEM%20VE%20KURUMSAL%20YAPISI.pdf>

22/03/2007

Özel Sektör Bono ve Tahvil İhraçları: Özel Sektör Bono ve Tahvil İhraçlarının Gelişmemesinin Nedenleri, Alınması Gereken Önlemler ve Düzenlemeler, Bankacılar Dergisi, 2000

Postmodernizm, Mekân ve Kent Tasarımı Üzerine, <http://www.mimarlarodasiankara.org/dosya/POST.pdf> 21/02/2007

Restorasyon Kredileri , <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/restorasyon.html> 05/03/2007

Sürdürülebilir Kalkınma Dünya Zirvesi Türkiye Ulusal Raporu (Taslak)

Şehit Kredisi Uygulamaları , <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/krediler/sehit.html> 05/03/2007

Tarımköy Uygulamaları, <http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/diger.html> 05/03/2007

TCMB, Finansal İstikrar Raporu 2005, <http://www.tcmb.gov.tr/yeni/evds/yayin/finist/bolumI.pdf> 24.9.2007

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 2002, 2003 ve 2004 Yılları Eylem ve İşlemlerinin Araştırılıp Denetlenmesine İlişkin Rapor Özeti, T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu, Sayı:2004/7 http://www.cankaya.gov.tr/tr_html/DDK/tkonut.htm 20/01/2007

TOBB Çevre Kurulu Raporu, Konut Sorunu, http://www.mtso.org.tr/99ekorap/sosyal_konut_sor_hakk.htm 18/02/2006

Türk Dil Kurumu <http://www.tdk.gov.tr/TR/SozBul.aspx?F6E10F8892433CFFAA>
[F6AA849816B2EF05A79F75456518CA](http://www.tdk.gov.tr/TR/SozBul.aspx?F6AA849816B2EF05A79F75456518CA)

Türkiye`de İpoteğe Dayalı Finansman Sisteminin (Mortgage) Doğuşu
http://www.arkitera.com/gundem_2_mortgage-sistemi.html?year=2005&aID=6 02/05/2006

Türkiye`de Sosyal ve Ekonomik Değişmeler, <http://www.aof.edu.tr/kitap/IOLTP/1269/unite09.pdf> 18/12/2006

Türkiye Nitelikli Konut Fakiri, <http://www.ntvmsnbc.com/news/180336.asp> 20/02/2007

Türk Yapı Sektörü Raporu 2005, Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, 2005

Ulusal Çevre Eylem Planı: Arazi Kullanımı ve Kıyı Alanlarının Yönetimi,
(Danışman:Semra Ener Ogan), DPT, Ankara, Mart 1997
<http://ekutup.dpt.gov.tr/cevre/eylemla/arazikul.pdf62> 25/04/2007

Vikipedi Özgür Ansiklopedi, <http://tr.wikipedia.org/wiki/Afet> 28/03/2007

Vikipedi Özgür Ansiklopedi <http://tr.wikipedia.org/wiki/Bağ-Kur> 22/04/2007

5 Haziran 2005 Dünya Çevre Günü Değerlendirme Raporu: 2. Binyılı 5 geç Tükene
Dünya ve Türkiye, TMMOB Çevre Mühendisleri Odası, Ankara, 2005

8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27.Kolokiyumu Sonuç Bildirgesi, **Şehircilikte Reform, 8**
Kasım Dünya Şehircilik Günü 27.Kolokiyumu (6-7 Kasım 2003-Mersin),
TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kardelen Ofset, Ankara, Mart 2004

18 uygulaması, <http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=Content&pa>
[=showpage&pid=16](http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=Content&pa) 06/09/2007

<http://www.apexmortgage.com/glossary.htm> 02/06/2006

<http://www.biyografi.info/kelime/sanitasyon> 09/05/2007

http://www.did-cevreorman.gov.tr/sayfa_detay.asp?id=52 15/07/2007

<http://www.global.com.tr/sozluk.jsp?rng1=h&rng2=m> 28/03/2007

<http://www.jeodezi.ktu.edu.tr/tahsin/yayinlar/B32.pdf> 16/09/2006

[http://www.kobi.org.tr/dosyalar/\(4\)YAPI%20RUHSATI.doc](http://www.kobi.org.tr/dosyalar/(4)YAPI%20RUHSATI.doc) 10/12/2006

<http://www.mikrofinansurkiye.org/newsletter/docs/feb2006/trKrediKoop.pdf> 25/04/2006

<http://www.modelinvest.com/Files/File/MORTGAGE%20SSTEM%20VE%20KURUMS>
[AL%20YAPISI.pdf](http://www.modelinvest.com/Files/File/MORTGAGE%20SSTEM%20VE%20KURUMS), 22/03/2007

<http://www.tisk.org.tr/yayinlar.asp?sbj=ic&id=886> 16/9/2007

<http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/tanitim/tarihce.html> 20/01/2007