



Yüzüncü Yıl Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/yyufbed>



Derleme Makale

Türkiye’de Konut Sorununun Toplu Konut Olgusu Üzerinden Dönemsel Olarak İncelenmesi

Mustafa GÜLEN

Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümü, 65030, Van, Türkiye
Mustafa GÜLEN, ORCID No: 0000-0001-5012-6291
Sorumlu yazar e-posta: mustafagulen@yyu.edu.tr

Makale Bilgileri

Geliş: 30.09.2022
Kabul: 18.02.2023
Online Ağustos 2023

DOI:10.53433/yyufbed.1182714

Anahtar Kelimeler

Konut,
Konut sorunu,
Toplu konut,
Toplu Konut İdaresi,

Öz: Konut, insanın beşerî gereksinimleri (barınma, uyuma, yeme, içme vb.) ile sosyal ve psikolojik ihtiyaçlarına cevap veren fonksiyonel hacimleri barındırır. Bu sebeple tarih boyunca her çağda insanların en önemli sorunlarından birisi olarak süregelmiştir. Mimarlık pratiğinin de en temel araştırma konularından birisi olan konut, XIX. ve XX. yüzyıldan bu yana hem gelişmiş birçok ülkede hem de Türkiye’de önemli tartışma başlıklarından birisidir. Çünkü bu yüzyıllar ile birlikte konutun üretim biçimi değişmiştir. Tekil olarak, kişilere özgü üretilen konutların toplumsal, ekonomik ve siyasal dinamiklerle birlikte kitlesel olarak üretilmeye başlandığı izlenmektedir. Dünyada Endüstri Devrimi ile işçilerin barınma problemini çözmeye yönelik başlayan toplu konut inşa etme süreci günümüzde hala başvurulan önemli konut üretim modellerinden birisidir. Türkiye’de günden güne artan nüfusun barınma gereksinimi, yüksek kira bedelleri, kent çeperlerinde artış gösteren imara aykırı, plansız yapılaşmalar konut sorununun varlığını gösteren önemli emareler olarak yorumlanmaktadır. Geç Osmanlı Dönemi’nden 2000’li yıllara kadar geçen süreçte her 20-30 yılda bir farklı konut politikaları yürütülerek uygulamaya geçirilmiştir. 2000’li yıllardan sonra ise Türkiye’deki konut sorununun çözümünde toplu konut üretimi önemli bir rol oynamakta; toplu barınma kültürü de nüfusun hızla arttığı ve hızlı büyüyen kentlerde yaygınlaşmaktadır. Bu çalışmada Türkiye’deki konut sorunu toplu konut olgusu üzerinden kronolojik bir şekilde Geç Osmanlıdan başlayarak günümüze kadar dönemsel olarak derlenmiştir. Çalışmada ayrıca bir asırlık süreçte toplu konut uygulamalarının kapsamı, hedefi ve bu süreçlerde yer alan aktörlerin rolleri üzerinde durulmuştur.

Periodic Analysis of the Housing Problem in Türkiye Through the Mass Housing Phenomenon

Article Info

Received: 30.09.2022
Accepted: 18.02.2023
Online August 2023

DOI:10.53433/yyufbed.1182714

Keywords

Housing,
Housing problem,
Social housing,
Public housing

Abstract: Housing contains functional volumes that respond to human needs (shelter, sleeping, eating, drinking, etc.) and social and psychological needs. For this reason, it has continued as one of the most important problems of people of every age throughout history. Housing, which is one of the most basic research subjects of architectural practice, is in the XIX. and XX. century, it has been one of the important topics of discussion both in many developed countries and in Türkiye. Because with these centuries, the production style of the house has changed, and it is observed that the houses that are produced individually for individuals are started to be mass-produced together with the social, economic and political dynamics. The mass housing construction process, which started to solve the housing problem of the workers with the industrial revolution in the world, is one of the important housing production models that is still used today.

The housing requirement of the population increasing day by day in Türkiye, high rental prices, and unplanned, unplanned constructions that are increasing in the city periphery are interpreted as important signs showing the existence of the housing problem. From the late Ottoman to the 2000s, different housing policies were discussed and tried to be implemented in 20-30 years. After the 2000s, mass housing production plays an important role in solving the housing problem in Türkiye; The culture of collective housing has also become widespread in rapidly growing cities where the population is rapidly increasing. In this study, the housing problem in Türkiye has been compiled chronologically from the late Ottoman period to the present through the mass housing phenomenon. The study also focuses on the scope and target of mass housing practices over a century and the roles of the actors involved in these processes.

1. Giriş

“20. yüzyılın en marazi konularından biri ‘konut sorunu’dur. Her dönemde evrensel ve yerel ölçeklerde yeniden gündeme gelir. Her gündeme gelişinde fazla konuşulmuş olmanın ağırlığını, tekrarlanmaktan aşınmış, tüketilmiş söylemlerin hantallığını üzerinde taşır. Öte yandan dönemin yeni önceliklerini, değerlerini de içine katarak rejenere olur, yenilenir. Mimarlığın ‘konut sorunu’ ile ilişkisi de bu ikilemin izini taşımıştır” (Bilgin, 1998).

Konut, insanın en temel gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını karşılayan bir mekân olarak tanımlanabilir. 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi tüm insanların barınma hakkına sahip olduğunu belirtti. 1966 tarihli Ekonomik Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi ise taraf tüm devletlerin konut hakkını tanıdığına vurgu yapar (Çoban, 2012). Türkiye’de barınma hakkı ile ilgili maddeler her ne kadar Anayasalara girmişse de bu sözleşmenin kabulü 2003 yılında gerçekleşmiştir (Keleş, 2007). İnsanlar, ilk dönemlerde doğal yaşamın tehlikeleri ve zor iklim koşulları karşısında hayatta kalmak için basit barınaklar inşa etmişlerdir. Zamanla değişen ihtiyaç ve gereksinimler barınma birimlerinin hem anlamının hem de üretim biçiminin dönüşümüne sebep olmuştur. Sözelimi günümüzde konutun barınma birimi olmanın ötesinde dayanıklı bir tüketim maddesi, toplumsal statü göstergesi, toplumsal huzurun bir parçası ve bir yatırım enstrümanına dönüştüğü söylenebilir (Kömürlü, 2006). Tarih boyunca her çağda insanların en önemli sorunlarından birisi olarak süregelen barınmanın dünyada belirgin olarak hissedilmesi sanayileşme sonrası döneme denk gelir. Bu dönemde yaşanan göçler, hızlı kentleşme ve hızla artan nüfus sonucu konut sorunu ortaya çıkmıştır. Türkiye’de ise konut sorunu ve sorunun çözümüne ilişkin yürütülen çalışmalar çeşitli aşamalardan geçmiştir. Bu sebeple konut/toplu konut meselesini incelerken Geç Osmanlı’dan başlayarak günümüze kadar dönemlendirme yapmak mümkündür. Osmanlı’da 19. yüzyılda başlayan çağdaşlaşma hareketi kentleri de etkilemiştir. Bu dönemde ilk defa Akaretler sıraevler grubu ile bir toplu konut üretiminin gerçekleştiği bilinmektedir. Cumhuriyet’in kurulması ile birlikte Ankara’da devlet memurlarının barınma problemi ortaya çıkmış, bu yönde adımlar atılmış ve konut kooperatiflerine destek sağlamak maksadıyla Eytam Bankası kurulmuştur (Aydın, 2019). Türkiye’de 1923-1950 yılları arasında sanayi yatırımlarının hız kazandığı görülmektedir. Bu dönemde kamu kurumlarının çalışanlarının barınma sorununu çözmeye yönelik işçi evleri inşa ettiği bilinmektedir (Bakar & Yamaçlı, 2017). Ne yazık ki nicel olarak artan işçi konutlarında sağlık ve kalite açısından bir düşüş söz konusu olmuş bu alanlarda yeterli nitelikli bir yaşam alanı oluşturulamamıştır (Keleş, 1966). 1950’li yıllarda başlayan hızlı kentleşme özellikle düşük gelirli insanların konut sorununu doğurmuştur. 1980’li yıllar konut üretiminin devlet tarafından desteklendiği ve kitlesel olarak yapıldığı bir dönemdir. 2000’li yıllardan günümüze geldiğinde ise toplu konut üretiminin hem özel sektör tarafından yapıldığı hem de TOKİ’nin ülke genelinde sayıları yüzbinleri bulan konut ürettiği söylenebilir (Gülen, 2019). Sorunun çözümü için her ne kadar farklı dönemlerde farklı modeller geliştirilmişse de özellikle sabit gelirli dar ve orta kesim için yeterli sayıda nitelikli, erişilebilir konut üretilmemiştir. Bu süreçte büyükşehirlerde kent çeperlerinde sağlıksız, plansız ve imara aykırı yerleşim birimleri ortaya çıkmış ve zamanla merkezi yönetimler tarafından çıkarılan yasalarla bu alanlar meşrulaştırılmıştır. Dolayısıyla konut sorunu barınmanın ötesinde kentle bütünleşememe, kentsel rantın tek elde toplanması, hukuka aykırı yapılaşma, tarihi, kültürel ve doğal çevrenin

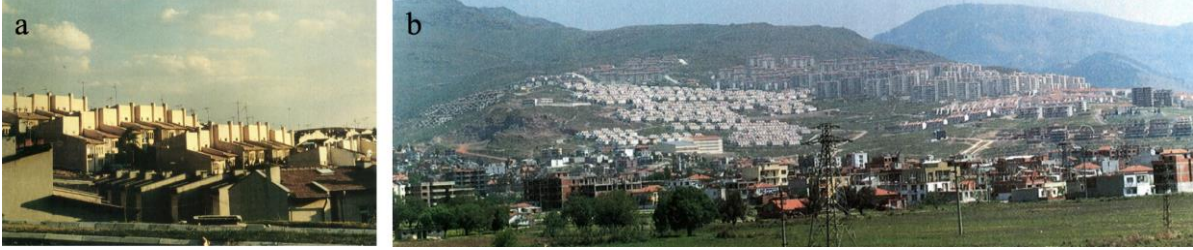
bozulması vb. boyutları olan karmaşık bir olguya dönüşmüştür (Karasu, 2005). Türkiye’de sorunun en belirgin boyutu farklı gelir gruplarının konut ediniminde fırsat eşitliğinin olmamasıdır (Alkan & Uğurlar, 2015). Özellikle dar gelirli olanların bu sorundan en fazla etkilenen kesim olduğu söylenebilir. Sorunun çözümü için öne sürülen en önemli modellerden birisi toplu konut üretimidir. Toplu konut kavramı bir üretim ölçeğine işaret etmektedir. Sosyal ve fiziksel alt yapısı ile birlikte tek seferde birden fazla konutun üretilmesidir (Hasol, 1995). Türkiye’de 1960’lı yıllardan başlayarak kitlesel bir konut üretiminin olduğu görülmektedir. 2000’li yıllara gelindiğinde ise özellikle Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından sayıları yüzbinleri bulan ve toplumun farklı kesimlerine hitap eden konut üretiminin devam ettiğini söylemek mümkündür. 1960’lı yıllardan başlayarak merkezi idarenin sorunun çözümü için farklı kamu kurumları ve özel sektörle iş birliği yaptığı izlenmektedir. Bu doğrultuda konut üretimi, arsa temini ve mali destek sağlama yoluyla belediyeler, yapı kooperatifleri ve birlikleri, özel toplu konut şirketleri, toplu konut idaresi vb. özel ve kamu kurumları ile iş birliği yürütüldüğü bilinmektedir. Bu çalışma, Türkiye’de hala güncelliğini koruyan konut sorunu ve soruna yönelik farklı dönemlerde üretilen politikaların gündeme getirildiği, farklı boyutlarıyla analiz edildiği derleme bir çalışmadır. Çalışmada, ilk olarak genel hatlarıyla Türkiye’deki konut sorununa değinilecektir. Sonrasında ise bir üretim biçimi olarak toplu konut olgusunun gelişimi, farklı boyutları ve toplu konut üretiminde yer alan aktörlerin rolleri üzerinde durulacaktır. Bu bağlamda Türkiye’deki konut sorunu ve bu sorunun çözümüne ilişkin öne sürülen toplu konut olgusunun dönemsel bir analizi yapılacaktır.

2. Genel Hatlarıyla Türkiye’de Konut Sorununun Arka Planı

Konut, barınmanın ötesinde kullanıcıların mahremiyetini koruyan, kendilerini güvende hissetmelerine ve sağlıklı bir yaşam sürmelerine imkân tanıyan bir mekân olarak da tariflenebilir (Bayraktar, 2006; Kara & Palabıyık, 2009). Yerleşim birimlerindeki yapılar içinde en fazla yeri kaplayan konutlar, aynı zamanda biçimlendikleri yapı stokunun da hem sosyal hem de fiziksel karakterini belirleme potansiyeline sahiptir (Bingöl, 2015). Dünyada Endüstri Devrimi, I. ve II. Dünya Savaşları ile belirgin bir hale gelen konut sorununun Türkiye’deki seyri 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren başlamaktadır (Şekil 1). Türkiye’de özellikle 1950’li yıllarda kırdan kente başlayan göçler, kentsel nüfusun hızlı artışı, toplumsal yapıdaki değişim ve hızlı kentleşme ile birlikte kent çeperlerinde imara aykırı, plansız yapıların ortaya çıktığı bilinmektedir. Farklı dönemlerde çıkarılan yasalar ve imar aflarıyla bu yapılar meşrulaştırılmaya çalışılmıştır. Kent çeperlerinde hızlı artan bu yapılar, giderek artan konut talebi ve yüksek kira bedelleri konut sorununun önemli göstergeleri olarak değerlendirilmiştir. Ve fakat konut sorununun sadece nicel bir soruna dönüştürülmesi sorunun çok yönlü niteliğinin tartışılmasını engellemektedir. Konut sorunu sadece barınmaya indirgenemeyecek kadar karmaşık, konut alanlarının kentsel çevreyle bütünleşme, kentlerin tarihi kültürel ve doğal çevrelerinin korunması, gecekondulaşmanın ve rantın engellenmesi vb. birçok mesele ile doğrudan ilişkilidir. Konutun özellikle dar gelirli olanlar için sosyal bir güvence olduğu, üst gelir grupları için de bir yatırım nesnesi ve toplumsal bir statü göstergesi olduğu unutulmamalıdır. Günümüzde halen en önemli sorunlardan birisi olan konut sorununa ilişkin merkezi ve yerel yönetimlerin nitelikli, erişilebilir konut üretmediği veya gerekli desteği sağlayamadığı bilinmektedir. Ortaya çıkan konut açığının giderilmesi için farklı dönemlerde farklı konut politikaları uygulanmıştır. Türkiye’de konut sorununun çözümü için atılan ilk adımlardan birisi 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı’nın kurulmasıdır. Bakanlığın en önemli görevlerinden birisi Türkiye genelinde tüm yerleşimlerin planlanmasının yönlendirilmesi, denetim altında tutulması ve ülke koşullarına uygun konut politikalarının geliştirilmesi olarak tariflenmiştir (Sönmez, 1979).



Şekil 1. Ankara İsrail evleri perspektif çizimi 1955 (Gülen Türker, 2021).



Şekil 2. a) 1983 yılında tamamlanan Batıkent konutları, b) 1989 yılında tamamlanan Egekent konutları (Eryıldız, 1995).



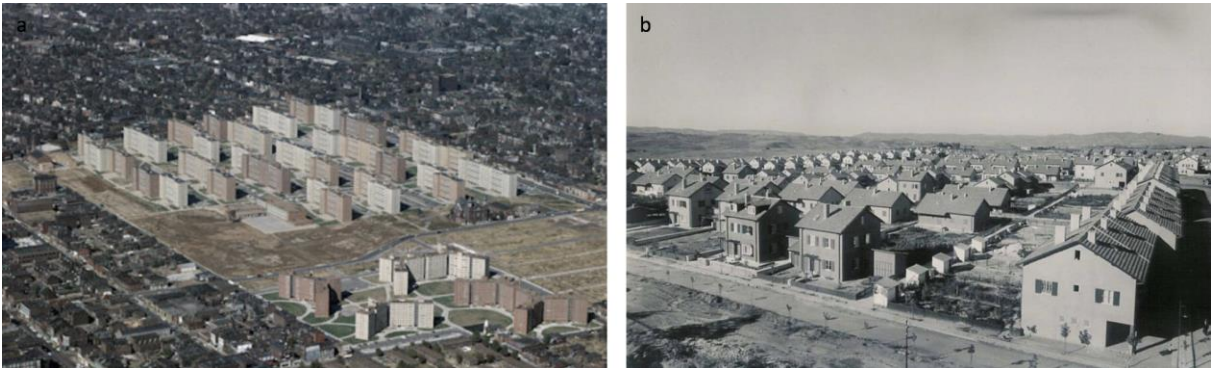
Şekil 3. Türkiye kentlerinde yapı yoğunluğu (Demirtaş, 2020).

Gün geçtikçe büyüyen konut sorununun çözümü için merkezi idarenin konut ve arsa üretimi gerçekleştirdiği, konut üretimine mali destek sağlamak amacıyla Emlak Bankası, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) vb. yapılar kurduğu ama bunların da yetersiz kaldığı bilinmektedir. 1970’li yıllarda yerel yönetimlerin de sorunun çözümü için kooperatifler vasıtasıyla konut ve arsa üretmeye başladıkları bu bağlamda Batı-kent, Ege-kent, EVKA, Doğukent vb. uygulamaların yapıldığı ama yaşanan ekonomik ve siyasi krizler neticesinde bu çalışmaların da devam edemediği bilinmektedir (Karasu, 2005) (Şekil 2). Konut üretiminde önemli aktörlerden birisi olan kooperatiflerin de 1980 sonrası devletten yeterince destek alamadığı dar ve orta gelirliilerin konut sorununu çözmek yerine üst gelir gruplarına hitap eden oluşumlara döndüğü görülmektedir. 1984 yılında dar gelirliiler için konut üretmek, konut üretimine maddi destek vermek amacıyla kurulan Toplu Konut İdaresi (TOKİ) de yıllar içinde bu amacının dışına çıkmıştır. 1990’lı yıllarda devam eden ekonomik ve siyasi krizler, yaşanan yüksek enflasyon vb. sebepler devletin bu alana yatırım yapmamasına sebep olmuş ve sorun büyüyerek devam etmiştir. 2003 yılından itibaren devletin geniş yetkiler verdiği TOKİ Türkiye genelinde sayıları yüzbinleri bulan konutlar üreterek konut ve kentsel dönüşüm uygulamalarında önemli bir aktör haline gelmiştir. İnsanın gündelik yaşamının büyük bir kısmının içinde geçtiği konutlar, fonksiyonel, çevresel, estetik ve psikolojik açıdan belirli konfor standartlarına sahip olmalıdır (Clemente & De Matteis, 2010) (Şekil 3). Ancak TOKİ tarafından üretilen bu konutların genel olarak bu standartlar açısından sorunlu oldukları hem kullanıcılar hem de toplumun farklı kesimleri tarafından sürekli dile getirilmektedir (Gülen, 2019).

3. Bir Üretim Biçimi Olarak Toplu Konut Olgusuna Dönemsel Bakış

“Yeni bir çağ başlamıştır, yeni bir ruh var. Bu yenilenme döneminde mimarlığın ilk görevi, değerlerin yeniden gözden geçirilmesini, konutu oluşturan öğelerin yeniden değerlendirilmesini sağlamaktır. Toplu üretim, çözümleme ve deneye dayanır. Toplu üretim ruhunu yaratmalıyız” (Corbusier, 1999).

Toplu konut, toplu barınma için fonksiyonel bir çözüm önerisi olmanın yanında daha fazla bireyin alt yapı, sosyal ve kültürel olanaklardan yararlandığı bir üretim biçimi olarak da tariflenebilir. Toplu konut, sınırlı bir alanda çok sayıda konutun bir anda üretildiği, yapı yoğunluğunun yüksek olduğu ve hızlı üretim teknolojisinin kullanıldığı bir üretim modelidir. Çoğunlukla özel sektör tarafından üretilip pazarlanan toplu konutlar hem üretimlerindeki yenilikçi standartlar hem de çevreleriyle kurdukları ilişki üzerinden yeni bir yaşam biçiminin de ilk örnekleri olarak değerlendirilebilirler (Şekil 4). Dünyada toplu konut üretim süreci bazı kırılma noktaları üzerinden irdelenmektedir. Endüstri Devrimi ile kentleşmenin hızlanması ve II. Dünya Savaşı sonrası ortaya çıkan barınma problemi kitlesel konut üretiminin hızlanmasına sebep olmuştur. 19. yüzyılın ikinci yarısında Almanya’da üretim ölçeğinin artış yönünde değişmesi konut sorununun en önemli sebepleri arasında sayılabilir (Engels, 1992).



Şekil 4. (a) Pruitt-Igoe St. Louis (1955), (b) Levent Sementi/İstanbul-1950 (Koyuncu, 2011).

Türkiye’nin de bu süreçten etkilendiği, barınma sorununun çözümü için toplu konut üretimine başvurulduğu ama sorunun günümüze kadar devam ettiğinden söz etmek mümkündür. Bu dönemde devletin de bu alana iki şekilde müdahale ettiği görülmektedir. Devlet, bir taraftan kooperatiflere ve

müteahhitlere destek vererek büyük ölçekli projelerin üretilmesini sağlarken diğer taraftan toplu konut idaresi ile piyasanın içinde doğrudan yer almaktadır (Güldehan Atay, 2011). Türkiye’de toplu konut alanında yapılan çalışmalar genellikle süreci kentsel politikalar üzerinden tanımlayarak dönemlere ayırır. Geç Osmanlı- Erken Cumhuriyet ile başlayan bu süreç, 1950-1980 dönemi ve 1980 sonrası olarak kabaca üç dönem üzerinden incelenebilir. Türkiye’de yaşanan konut sorununun çözümü için dönemsel olarak konut politikalarının geliştirildiği ve uygulandığı bilinmektedir. Osmanlı Dönemi’ndeki geleneksel şehir yapısı ve yerleşme dokusu Geç Osmanlı’dan başlayan bir süreçte ve Cumhuriyet’in ilanı ile birlikte değişim ve dönüşüme uğramıştır (Düzenli & Düzenli, 2019). 1950’li yıllarda ülke genelinde yaşanan gelişmeler planlı bir kentleşmenin ve konut ihtiyacını karşılayacak sistemli bir programın gündeme alınmasını zorunlu kılmıştır. 1980’li yılların başında ise konut programlarının devletin resmi bir politikası haline gelmesi gerektiği ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur (Anonim, 2021). 2000 sonrası dönemde ise çıkarılan yasalar ile TOKİ’nin görev ve yetkileri artırılmış ve toplu konut üretiminde Türkiye’de önemli bir aktör olmasının yolu açılmıştır (Çizelge 1). Türkiye’deki toplu konut örnekleri istisnalar sayılmazsa ‘anonim’ kullanıcılar için üretilen dolayısıyla kullanıcı istek ve ihtiyaçlarını göz ardı eden, uygulamalardır (Şekil 5). Bu sebeple konutlar genel bir kalite sorunu üzerinden sürekli eleştirilmektedir (Batuman, 2022).

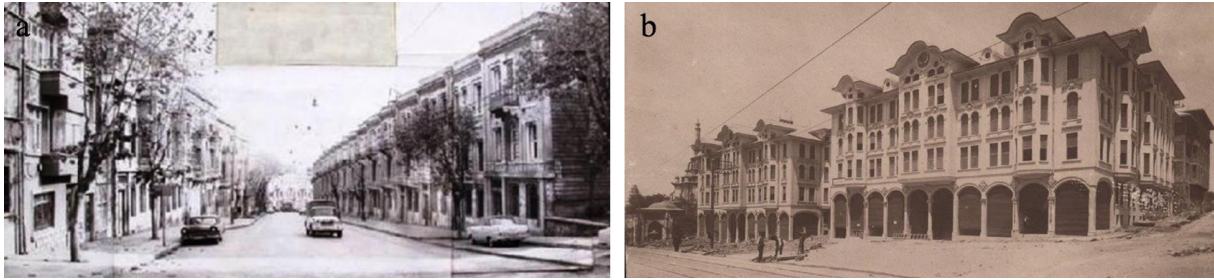


Şekil 5. İstanbul’da dar gelirlilere yönelik üretilen konutlar (Anonim, 2018).

3.1. Geç Osmanlı-Erken Cumhuriyet Dönemi (1900-1945)

Avrupa’da XIX. yüzyılda yaygınlaşan toplu konut/yaşam kültürünün Osmanlı’daki ilk örneğinin 1875 yılında Sultan Abdulaziz tarafından inşa ettirilen Akaretler sıraev grubu olduğu söylenebilir. Mimar Sarkis Balyan tarafından tasarlanan konutların sabit fonksiyonlu mekân tasarımının ilk örnekleri olduğu bilinmektedir. Yapılması planlanan Maçka Azizye Camii’ne gelir getirmesi amacıyla inşa edilen yapılar dönemin konut tipolojisinin önemli bir örneğidir. Geleneksel konut tipolojisinden farklı olan bu yapılar İstanbul’dan Anadolu kentlerine yayılmıştır (Sağdıç, 1999). 1918 yılında İstanbul’da meydana gelen ve geniş bir alana yayılan yangında birçok ev yanmış yangınzedeler evsiz kalmıştır. Yangınzedeler için 1918-1922 yılları arasında ise Harikzadegan apartmanları Mimar Kemalettin tarafından tasarlanmıştır (Kartal & Kartal, 2020). Bu iki örnek toplu

konut uygulamalarının ilk örnekleri olarak değerlendirilebilir (Şekil 6). Her iki örnek bir yandan Geç Osmanlı Dönemi modernleşme sürecini yansıtırken bir yanda da ülkenin politik, ekonomik ve sosyal yaşamının bir sembolü olarak görülebilir. Cumhuriyet’in kurulması ile birlikte Ankara başkent ilan edilmiş, kentte çalışacak bürokrat ve memurların konut sorunu ortaya çıkmıştır. 1925 yılında çıkarılan 586 sayılı yasa ile Ankara Yenışehir’de 198 konut inşa edilmiştir. 1930’lu yıllarda ise kooperatifler vasıtasıyla Bahçelievler, Güvenevler ve Kavaklıdere’de toplu konutlar üretilmiştir (Pulat, 1992; Türkoğlu, 2021). Aslında Ankara özelindeki yapılaşmanın Türkiye kentleri için bir prototip olduğu söylenebilir. Anadolu kentlerindeki konut yetersizliği, memurlara lojman yapılmasını gündeme getirmiştir. Ayrıca kooperatifler aracılığıyla konut kredileri çıkarılmıştır. Bu dönemde Türkiye İş Bankası tarafından Zonguldak’ta kurulan kömür işletmelerindeki işçiler için inşa edilen konutlar Seyfi Arkan tarafından projelendirilmiştir (Alkışer & Yürekli, 2004). Cumhuriyet’in ilanından 1930’lu yıllara kadar çok fazla konut üretilmemiş, mevcut konutlar kullanılmıştır. Bu aralıkta çoğunlukla Ankara’da bir konut üretimi söz konusu olsa da devletin aktif bir aktör olarak bu alanda yer alamadığı bilinmektedir (Sey, 1998). 1944-1946 yılları arasında ise Ankara’da Mimar Paul Bonatz tarafından Saraçoğlu Evleri mahalle anlayışı ile geleneksel Türk Evi dikkate alınarak tasarlanmıştır (Altnay & Naçakan, 2021). Bu yıllarda kamu çalışanları için Emlak Eytam Bankası, SSK vb. kurumların sağladığı destekler ve kurulan kooperatifler sayesinde devlet doğrudan ve dolaylı olarak konut üretiminde bulunmuştur. Özellikle Anadolu kentlerinde kurulan konut kooperatifleri sonraki yıllarda özel sektör tarafından farklı gelir grupları için konut üretmeye devam etmiştir (Tekeli, 1979). Cumhuriyetin kurulmasından 1950’li yıllara kadar geçen süreçte tek ev, apartman, işçi ve memur evleri ve kooperatifler aracılığıyla yapılan üretimlerden söz etmek mümkündür (Koca, 2015). Erken Cumhuriyet Dönemi’nde ortaya çıkan konut sorununun çözümü için devletin önemli adımlar attığı, az sayıda da olsa işlev ve konfor açısından nitelikli konutların üretildiği söylenebilir.

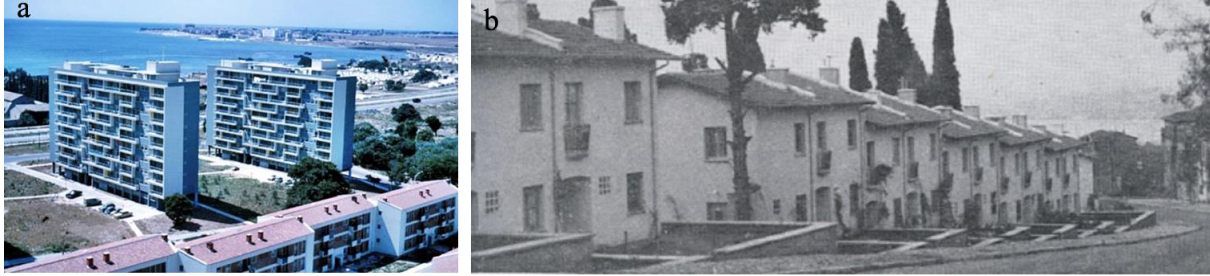


Şekil 6. a) Osmanlı’da ilk toplu konut akaretler sıraevler (Anonim, 2019), b) 1922 yılında tamamlanan harikzadegan (tayyare) apartmanları (Paşaoğlu, 2018)

3.2. 1950-1980 Dönemi

1950’ler Türkiye’de kırdan kente iş bulmak amacıyla göçlerin başladığı yıllardır. Bu yıllara kadar alt gelir gruplarına yönelik konut üretimi olmadığı için sorunu daha belirgin bir hale gelmiştir. Bu dönemde kentlerin nüfusu hızla artarken duruma hazırlıksız yakalanan kentlerde konut sorunu, kaçak yapılaşma, gecekondulaşma ortaya çıkmıştır. Bu dönemde yaklaşık on yıllık bir süreçte (1950-1960) nüfusun %80.2 artarak plansız bir kentleşmeye sebep olduğu söylenebilir (Keleş, 1978). Tarımda makineleşme sonucu kırdaki işsiz kalanlar sanayiye çalışmak için büyük kentlere taşınmışlardır (Tuğaç, 2021). Kamunun yeterli derecede barınma imkanı sunamamış olması, göç edenlerin kent çeperlerine yerleşerek buralarda ilk gecekondularını meydana getirmelerine sebep olmuştur. Çoğunlukla iki katlı müstakil konutlar olarak inşa edilen yapılar, zaman içinde apartmanlara dönüşmüş ve 1965 yılında çıkarılan kat mülkiyeti kanunu ile sayıları hızlıca artmıştır (Keleş, 2013). Bu kanun apartmanların kooperatifler ile özel sektör tarafından üretilmelerine fırsat tanıyarak konut üretim ve sunum biçimini etkilemiştir. Merkezi ve yerel yönetimler bu çarpık kentleşmenin önüne geçememişlerdir. Çoğunlukla devlet arazilerine inşa edilen gecekondular 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile meşrulaştırılmıştır (Sey, 1998). 1960’lı yıllarda yürürlüğe giren yeni anayasa ile ‘planlı’ bir döneme geçilmiştir. 1969 yılında yürürlüğe giren Kooperatifler yasası ile konut kooperatifçiliği yaygınlaşmış ve yılda ortalama 140-150 kooperatif kurulmuştur. Bu dönemde devlet

konut sorununu çözmek için sınırlı sayıda konut üretmiş ve ucuz konutlara destek vermişse de sorun çözülememiştir. Bu dönemde Emlak Kredi Bankası tarafından ilk büyük ölçekli toplu konutlar olan Levent Mahallesi (1. Levent 1951, 2. Levent 1954, 3. Levent 1956, 4. Levent 1958, Levent 1961), 2. kısım 1953, 3. kısım 1954) Ataköy 1. kısım (1962), Ataköy 2. kısım (1964), ve Ataköy 3-4. kısım (1967), Koşuyolu Mahallesi (1. Kısım 1952, inşa edilmiştir (Türkoğlu, 2021) (Şekil 7).



Şekil 7. a) 1957-1962 Ataköy konutları b) Koşuyolu mahallesi (Şener & Yıldız, 2000)

3.3. 1980-2000 Dönemi

Bu dönemde neoliberal ekonomi politikaları konut politikalarını etkileyerek hızlı bir kentleşmeye sebep olmuştur. Kurulan büyükşehir belediyeleri ve imar hakkı konusundaki değişimler kentlerin yapı stokunu oldukça etkilemiştir. Yapılan yeni imar planları neticesinde kentsel dokudaki yeşil alan miktarı azalmış, önemli sivil mimari örneklerinin bir kısmı yıkılarak kentlerin çehresi değişmiştir (Tuğaç, 2021). Gecekondulaşmanın da bu dönemde yapısal bir soruna dönüştüğünden söz edilebilir (Özcan, 2007). 1984 tarihinde 2985 tarihli toplu konut yasası ile toplu konut üretimi teşvik edilmiştir. Aslında konut üretimi bağlamında toplu konut politikasının benimsenmesiyle yeni bir döneme geçildiği söylenebilir. Bu yıllarda atılan iki önemli adımdan ilki toplu konut kanununun çıkarılması ve kooperatifçiliğin desteklenmesi, ikincisi de Türkiye Emlak Bankası'nın işleyişine ilişkin yeni düzenlemelerin yapılmasıdır (Bayraktar, 2006). Bu dönemde alt ve orta gelir gruplarının konut sorununu çözmek için kurulan Toplu Konut İdaresi (TOKİ) günümüzde toplu konut üretiminde en önemli aktör olarak varlığını sürdürmektedir. Toplu Konut Yasasının sağladığı olanaklar ile ilk kez 60.000-75.000 kişiyi barındırma kapasitesine sahip Ataköy 5. Kısım (1982-1985), Ataköy 9. Kısım (1986) Ataköy 7.-8. kısım (1990), Halkalı (1992), Ataşehir (1990), Bahçeşehir (1986) gibi büyük ölçekli toplu konut projeleri üretilmiştir (Türkoğlu, 2021) (Şekil 8). Aynı dönemde gecekondu alanlarının iyileştirilmesine yönelik çalışmalar da yürütülmüş ancak yapılan çalışmalar neticesinde bu alanların planlanmasının ötesinde yasal hale getirilerek yoğunluklarının artırıldığı izlenmektedir. 1990'lı yıllarla birlikte toplu konut üretiminde özel sektörün de önemli bir rol üstlendiği izlenmektedir (Koca, 2015). TOKİ'nin bu yıllarda özel sektörle iş birliği içinde çok sayıda konut ürettiği ancak bu konutların orta ve yüksek gelir gruplarına hitap ettiği, düşük gelirli için üretilen konutların ise yetersiz kaldığı bu sebeple gecekondulaşmanın devam ettiği görülmektedir. Devletin 1980'li yıllardan sonra özel sektörü desteklediği, yerel yönetimlerin yetkilerini genişlettiği bilinmektedir. Bu durum kentlerin parçalı planlanmasının önünü açarak, kentin bazı bölgelerinde farklı yapılaşmalara olanak sağlamıştır (Koca, 2015).



Şekil 8. a) Sinanoba konutları (Eryıldız, 1995), b) Ataköy konutları (Anonim, 2002).

3.4. 2000 Sonrası Dönem

Türkiye’de 1950’li yıllardan beri sürdürülen konut politikaları farklı iş kollarındaki sermayenin arttırılması ve ekonomik krizlerin aşılmasında konut üretimini bir araç olarak görmüştür (Kara & Palabıyık, 2009). 1999 Marmara depremi’nin ardından mevcut yapı stokunun yenilenmesi gerektiği düşüncesi önem kazanmış kentsel dönüşüm üzerinden bir çalışma başlatılmıştır. Bu aşamada TOKİ’nin çalışmaları gündeme gelmiştir. 1984 yılında kurulan ve 2000’li yılların başına kadar binlerce konutun üretilmesini ve desteklenmesini sağlayan TOKİ’nin zamanla piyasaya yönelik bir üretim gerçekleştirdiği bilinmektedir. TOKİ, Türkiye genelinde konut üretim biçimi ve kentsel dönüşüm projeleri ile kentsel değişim ve dönüşümün öncüsü olmuştur. 2000’li yılların başından itibaren merkezi hükümet tarafından verilen geniş yetkilerle TOKİ’nin kamu arazilerine özel sektörle iş birliği içinde toplu konutlar inşa ettiği, belediye ve kooperatiflere de finansman desteği sağladığı bilinmektedir. 2000’li yılların başında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Korunması Hakkındaki Kanun, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun konut üretimi konusunda önemli değişimlere sebep olmuştur (Keleş, 2013). TOKİ’nin bu yıllarda başladığı hızlı konut üretimi 2020’li yıllarda ülke genelinde sayıları yüzbinleri bulan yüksek katlı ve yüksek yoğunluklu toplu konut projeleri ile devam etmiştir. Bu dönemde de TOKİ tarafından üretilen konutların genellikle uygun olmayan alanlarda (yerleşime elverişli olmayan alanlar ve kentsel yerleşime uzak alanlar: Van Kenti TOKİ konutları örneğinde olduğu gibi) orta ve yüksek gelirliye yönelik olduğu görülmektedir (Gülen, 2019). Türkiye genelinde tek tip olarak üretilen bu konutlar tüm donatıları bünyesinde barındıran kapalı siteler olarak hala üretilmeye devam etmektedir (Şekil 9). Aslında TOKİ’nin amacı zaten çok sayıda konut üretmek bu sebeple çoğunlukla kent dışındaki geniş araziler tercih edilmektedir. Bu arazilerin imar planlarının uygunluğuna bakılmadan, kent ve çevre politikalarına dikkat edilmeden çok sayıda konut üretilmektedir (Tekeli, 2008).



Şekil 9. a) Bursa TOKİ konutları (Anonim, 2017), Van TOKİ konutları (Gülen, 2019).

4. Türkiye’de Toplu Konut Üretiminde Etkin Olan Aktörler, Finansman ve Örgütlenme Türleri

Türkiye’de yaşanan hızlı kentleşme, nüfus artışı vb. gelişmeler konut açığına sebep olmuştur. Konut sorunuyla karşıya kalan halk çoğu zaman sorunu kendi yöntemleriyle kamu arazilerine gecekondular yaparak çözüme yoluna gitmiştir. Devletin bu sorunu çözmek için başvurduğu yöntemlerden birisi ise toplu konuttur. Türkiye’de toplu konut üretiminde farklı aktörler farklı finansman ve örgütlenme modelleri geliştirerek soruna çözüm üretmeye çalışmışlardır. Bunları belediyeler, Toplu Konut İdaresi, İmar ve İskan Bakanlığı (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı), yapı kooperatifleri ve birlikleri, Emlak Bankası, özel toplu konut şirketleri olarak sıralamak mümkündür. Bu aktörlerin, finansman ve örgütlenme türlerinin konut üretiminin planlama, tasarım ve yapım süreçlerini biçimlendirdiği bilinmektedir.

4.1. Belediyeler

Türkiye’de konut sorunun çözümünde yer alan aktörlerden birisi de belediyelerdir. 1930 tarihli Belediye Yasası, ucuz konut yaparak konut sorunun giderilmesi hususunda belediyelere bazı yetkiler vermektedir. Ancak konut üretimi konusunda yetki ve sorumluluğun büyük oranda merkezi idarede olduğu görülmektedir (Turan, 1993). Tıpkı merkezi yönetimler gibi belediyelerin de bu sorun karşısında yeterli ve kalıcı bir çözüm üretmedikleri görülmektedir. Bunun bir sebebi olarak belediyelerin idari, mali ve hukuki konularda yaşadıkları önemli sorunlar gösterilebilir. Ancak Türkiye’de zaman zaman bazı belediyelerin konut kooperatifleri ile iş birliği yaparak sorunun çözümünü için önemli adımlar attığı bilinmektedir. Özellikle 1970’li yıllarda sosyal demokrat belediyelerin konut ve arsa üretimine önem verdikleri görülmektedir. Bu bağlamda Ankara büyükşehir belediyesi tarafından 1973 yılında Ankara-İstanbul karayolunun kuzeyinde gerçekleştirilen Batıkent projesi dikkate değerdir. Vedat Dalokay’ın belediye başkanlığı döneminde başlayan proje toplu konut üretiminde yeni yapım teknolojileri ve mevcut toplu konut üretimlerinden farklı bir öneri sunmuştur (Şekil 10). Ayrıca proje katılımcı ve demokratik süreçleri bağlamında da diğer toplu konut uygulamalarından farklılaşmaktadır (Gülen, 2019). Ne yazık ki yapılan uygulamaların sürekliliği sağlanamamış yaşanan ekonomik ve siyasi krizler sonucunda belediyeler bu alandan çekilmiştir.



Şekil 10. Batıkent Nazım İmar Planı (Baysal, 2015).

4.2. Toplu konut idaresi (TOKİ)

Türkiye’de toplu konut üretiminde en önde gelen kurumlardan birisi olan TOKİ, 1984 yılında 2985 sayılı yasa ile konut ihtiyacının karşılanması, konut üretiminde uyulacak usul ve esasların belirlenmesi ve Türkiye’de konut üretiminde uygun inşaat araç ve gereçlerin desteklenmesi için kurulmuştur. 2000’li yıllara gelindiğinde 4966 sayılı kanun ile TOKİ’ye şirket kurma, şirketlere ortak olma, yurtiçi ve yurtdışı iştirakleri aracılığıyla doğrudan ve dolaylı olarak konut üretmek, kaynak sağlamak ve kâr amaçlı projeler geliştirme yetkisi verilmiştir. 2004 tarihli 5273 sayılı kanun ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün görev ve yetkilerinin TOKİ’ye devredilmesine imkân tanımıştır (Anonim, 2021). 2003 yılında çıkarılan ‘Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri hakkında kanun Hükmünde kararnamede değişiklik yapılması hakkında kanun’ ile geniş ve ayrıcalıklı yetkilerle donatılan kurum, konut sektörü ile ilişkili şirketler kurarak bir inşaat firması gibi faaliyet göstermektedir (Yolcu, 2021). TOKİ, 2018 yılı itibariyle kamu arazilerine kamu ve özel sektör iş birliğiyle yüksek katlı, yoğunluklu 700 bin konut inşa etmiş ve hala üretmeye de devam etmektedir. Düşük gelir gruplarına yönelik konut üretmek maksadıyla kurulan TOKİ’nin 2000’li yıllardan sonra bu amacından uzaklaştığı söylenebilir. Bugün gelinen noktada TOKİ’nin her ne kadar 2023 yılı hedefleri arasında 1 milyon konut üretmek gibi bir amacı söz konusu ise de günümüzde alt gelir grupları ve ihtiyaç sahipleri için yeterli sayıda ve ulaşılabilir konut üret(e)mediği söylenebilir (Akalm, 2016). Türkiye’nin hemen hemen tüm illerinde TOKİ tarafından yapılan konutlarla karşılaşmak mümkündür. Tip proje olarak üretilen konutlar çoğu zaman hem kullanıcıları hem de çevre sakinleri tarafından eleştirilere maruz kalmaktadır. Bu toplu konutların en dikkat çeken Bursa Doğanbey’de 2011 yılında inşa edilen toplu konutlardır. Kentin yıllar içinde oluşmuş dokusunda ve silüetinde bıraktığı iz tartışmalara sebep olmuştur (Şekil 11).



Şekil 11. TOKİ tarafından Bursa Doğanbey’de inşa edilen toplu konutlar (Anonim, 2023a).

4.3. Yapı kooperatifleri ve birlikleri

Konut sorununun çözümünde yer alan bir diğer önemli aktör kooperatifler ve birliklerdir. Kooperatifler alt gelir gruplarının birikimlerini değerlendirmek ve toplumsal dayanışmayı arttırmak

amacıyla kurulmuşlardır. Dar ve sabit gelirli için konut üretiminde önemli bir oluşum olan kooperatiflerin de yaşanan ekonomik bunalımdan etkilendiği ve varoluş amacının dışına çıkarak üst gelir gruplarının istek ve talepleri doğrultusunda üretimler gerçekleştirdikleri izlenmektedir (Koç, 2022). Yapı kooperatiflerinin etkinliğini iki döneme ayırmak mümkündür. İlki 1930’lu yıllarda Ankara’da başlayan ve 1950’li yıllara kadar tüm Türkiye’ye yayılan süreçtir. Ankara’da üst kademe bürokratlar için üretilen Bahçelievler Yapı Kooperatifi bunun örneği olarak ele alınabilir. İkincisi ise 1960’lar sonrası yaşanan planlı dönemdir. Kat mülkiyet yasasının çıkması, sosyal sigortalar konut fonunu konut kooperatiflerine dağıtmaya başlamıştır. Bu sayede bir apartmanın daire sayısı kadar kişinin konut sahibi olmasına imkân tanınmıştır. Bu konut sunum biçiminin en büyük handikabı toplumun sadece örgütlü işlerinde çalışanları kapsamasıdır (Tekeli, 2010). Toplumun tümüne ya da büyük bir kısmına imkân tanımadığı için özellikle alt ve orta gelir grupları tarafından çok fazla tercih edilmemiştir. Kooperatifler, toplu konut üretimindeki diğer aktörlere göre kullanıcıya sınırlı da olsa bir seçme hakkı tanıdığı için katılımcı süreçlerin ilk prototiplerinden birisi olarak da yorumlanabilir. Yapı Kooperatiflerinin önemli bir örneği Ege-Koop’tur. 1984 yılında Ege Bölgesi’nde kurulan ilk kooperatif birliği dört yıllık süreçte Egekent 1 projesi ile 8548 konut inşa etmiştir (Şekil 12). Ege Koop. öncelikle toplu konut yapılacak arsayı satın alarak imar ve proje işlemlerini çözüyor. Daha sonra örgütlenmeye geçerek üye kayıtlarını alıyor. Bu aşamalardan başlayarak üretim aşamasına ve konutların teslimine kadar tüm süreçlerde denetime önem verilmektedir (Eryıldız, 1995).



Şekil 12. Egekent 1 Projesi, İzmir Çiğli (Anonim, 2023b).

4.4. Özel toplu konut şirketleri

Konut sorununun çözümünde yer alan organizasyonlardan birisi de özel toplu konut şirketleridir. Türkiye’de özel sektörün konut üretiminde önemli bir belirleyici olduğu bilinmektedir. Ve fakat özel sektör konut sorunu yaşayan alt ve orta gelir gruplarından çok üst gelir grupların konut ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Bu da sorunun daha da derinleşmesine sebep olmaktadır. Toplu konut şirketlerinin toplu konut üretim modeli, yapsatçı üretim modeline göre daha kapsamlı ve karmaşıktır. Büyük bir girişimci ve kapsamlı bir iş söz konusudur. Şirket sermayesi başlanan işin yatırım hacminden küçüktür bu sebeple konut alıcılarının birikimlerinin ve aldıkları kredilerin iş programına uygun bir şekilde aktarılması gerekmektedir (Tekeli, 2010). Türkiye’de toplu konut üretimi yapan birçok özel şirketten söz etmek mümkündür. Bu şirketlerin en önemlilerinden birisi de Soyak Şirketler Grubudur. 1961 yılında kurulan şirketin en önemli toplu konut projesi 1985 yılında inşasına başlanan ve 1992 yılında tamamlanan Soyak Göztepe Projesi’dir (Şekil 13).



Şekil 13. Soyak Göztepe toplu konut projesi (Anonim, 2023c).

4.5. Emlak Bankası

Erken Cumhuriyet Döneminde konut sorununun çözümü ve yeni kurulan ülkenin imarına hizmet etmek için 1926 yılında Emlak ve Eytam ismi ile kurulmuştur. Kurulduğu tarihten günümüze kadar farklı isimler altında inşaat alanındaki farklı işbirlikleri ile birçok konut projesinde yer almıştır. Türkiye’de toplu konut projelerinin önemli örnekleri olan Bahçelievler konutları, Saraçoğlu Mahallesi, Levent Konutları, Koşuyolu Mahallesi vb. birçok proje ile konut kredisi finansman modelinin hayata geçmesinde önemli bir rol oynamıştır (Türkoğlu, 2021). Bu projeler arasında Ankara’da Saraçoğlu Mahallesi, 450 konutluk kapasitesi ile Cumhuriyet tarihinin ilk büyük toplu konut projesidir. Mülkiyeti kamuda olan bu konutlar üst düzey bürokratlara kiraya verilmiştir (Keleş, 2013). Proje, Emlak Bank Yapı Ltd. Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. 1953 yılında ise İstanbul’da Levent Projesiyle 1950 konutun üretimi gerçekleştirilmiştir. İstanbul Çatalca’da gerçekleştirilen Batıköy toplu konut projesi de önemli projeleri arasında yer almaktadır (Şekil 14). Kurulduğu tarihten 1988 yılına kadar Türkiye genelinde binlerce konutun inşa edilmesinde önemli bir rol oynamıştır. Türkiye’de konut sorununun çözümü ve kentleşme tarihinde önemli bir rol oynayan Emlak Kredi’nin bankacılık faaliyetleri sonlandırılarak gayrimenkulleri TOKİ’ye devredilmiştir (Aydın, 2019).



Şekil 14. Batıköy toplu konut projesi (Eryıldız, 1995).

Çizelge 1. Türkiye’de yıllara göre konut üretimi ile ilgili meydana gelen gelişmeler

Yıl	Konut Üretimi
1861-1876	Sultan Abdülaziz tarafından saray hizmetlilerinin kullanımı için ilk toplu konut uygulaması Beşiktaş, Akaretler’de yapılmıştır
1921	1918 yangınından zarar görenler için Laleli’de inşa edilen Harikzedegan (Tayyare) Apartmanları da ilk betonarme toplu konut uygulaması olarak değerlendirilebilir
1925-1934	Kamu kuruluşları tarafından devlet çalışanları için konut üretimi gerçekleştirilmiştir
1926	Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş, memurların ve talep sahiplerinin konut kredisi alabilmeleri sağlanmıştır.
1940’lar	Emlak Eytam Bankası’nın devlet çalışanları için lojman yapımını desteklemesi sağlanmıştır
1944	Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun ile konut yapılması konusu düzenlenmiştir
1945	SSK kooperatifleşme koşulu ile konut kredisi vermeye başlamıştır
1948	İki ayrı yasa ile belediyelerin konut sorunuyla ilgilenmelerini sağlayacak hükümler içermektedir
1950’ler	Özel sektör yatırımcısı tarafından kooperatifler vasıtasıyla konut üretimi gerçekleşmiştir
1953	6188 sayılı “Bina Yapımını Teşvik Kanunu” yasa ile apartmanlaşmayı yaygınlaştırmıştır
1965	Kat Mülkiyeti Kanunu ile apartmanların kooperatiflerce ya da özel sektör girişimcisi tarafından üretimi kanun ile yaygınlaşmaya başlamıştır
1966	775 sayılı Gecekondu Kanunu ile gecekondu meşrulaştırılmıştır
1969	Kooperatifler Kanunu ile de yap-sat yöntemine benzer şekilde kent çeperlerinde arsa satın alan özel sektör yatırımcısı, kooperatifleşme yolu ile konut üretmeye devam etmiştir
1970’ler	Özel sektör yatırımcısı tarafından kurulan kooperatifler vasıtasıyla gerçekleştirilen apartman üretimi belediyeler tarafından devam etmiştir
1981-1984	2487 sayılı toplu konut kanunu ve 2985 sayılı toplu konut kanunu çıkarılmış ve bu kanunu yürütecek olan Toplu Konut İdaresi’nin kurulması ile devlet konut projelerinin yapımını örgütlemeye başlamıştır
1984	2981 sayılı İmar Affı Kanunu ile toplu konut uygulamalarının yaygınlaşması hızlanmıştır
1985	İmar Kanunu ile yerel yönetimlerin yetkilerinde değişimler olmuş, imar planlama kararları alma, onay ve denetim belediyeler yetkisine bırakılmıştır
1990	Toplu Konut İdaresi kurumundan Kamu ortaklığı kısmı ayrılarak idare tek başına daha özerk bir hale getirilmiştir
1993	Toplu Konut Fonu genel bütçeye bağlanmış, 2001 yılında tamamen yürürlükten kaldırılmıştır
2004	TOKİ, Arsa Ofisi’nden devrolan ya da idareye tahsis edilen kamu arazilerinin ya da kentsel dönüşüm yolu ile kent parçaları üzerinde yerel yönetimler, özel sektör yatırımcısı veya her iki aktörün bir araya geldiği ortaklıklar ile beraber çalışarak toplu konut projeleri üreten ve kentsel planlama yapan bir kurum haline gelmiştir

5. Tartışma ve Sonuç

Barınma ihtiyacı İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi’nde yer alan en temel haklardan birisidir. Devletler, vatandaşlarının barınma ihtiyacını karşılayacak politikalar geliştirmek ve konut sorunlarına çözüm üretmekle yükümlüdürler. Türkiye’de 1950’li yıllarda yaşanan hızlı kentleşme sonucu konut sorunu belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bu dönemde kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma ile plansız büyüyen kentler ortaya çıkmıştır. Gecekondu sosyal ve ekonomik sistemin bir sonucu

olarak konut sorununun önemli bir parçasıdır. Vatandaşların kendi çabalarıyla inşa ettikleri gecekondular dönemin hükümetleri tarafından çıkarılan imar aflarıyla meşru bir hale getirilmiştir. 1950 ve öncesinde çoğunlukla bireysel olarak inşa edilen konutlar, 1960’lı yıllardan başlayarak kitlesel olarak üretilmiş ve kar elde etmek üzerine kurgulanmıştır. 1980’li yıllarda konut üretimi kentleşmeye paralel olarak artmışsa da 1999 yılında yaşanan Marmara depremi üretimin azalmasına sebep olmuştur. Tüm bu süreçlerde devletin hiçbir dönemde konut sorununun çözümüne yönelik kalıcı bir politika geliştiremediği de aşikardır. Toplu konut üretimi Türkiye’de Geç Osmanlı’dan başlayan ve Cumhuriyetin kurulması ile birlikte günümüze kadar devam eden konut sorununa bir çözüm modeli olarak her dönem gündeme gelmiştir. Erken Cumhuriyet Döneminde Ankara’da bürokratlara yönelik yapılan toplu konutlar, 1950’li yıllarda ülkenin farklı kentlerinde işçi ve memurlara yönelik yapılan uygulamalarla devam etmiştir. Toplu konut üretimi Emlak Bankası, Toplu konut idaresi, belediyeler, kooperatifler ve özel şirketler tarafından üretilmiştir. Toplu konut üretiminde yer alan farklı aktörlerin iş birliği önemliken bu ilişkilerin kurulmadığı ya da yetersiz kaldığı bilinmektedir. 1980’li yıllarda özel şirketlerle yapılan iş birlikleri neticesinde üst gelir gruplarına yönelik toplu konut üretimleri devam etmiştir. 2000’li yıllardan sonra TOKİ tarafından tüm Türkiye’de üretilen toplu konutlar başta kullanıcılar olmak üzere toplumun farklı birçok kesimi tarafında eleştirisi konusu olmuştur. Toplu konut meselesi sadece konut sayısına indirgenemeyecek kadar karmaşık sosyal, kültürel ve ekonomik yönleri olan bir olgudur. Toplu konutlar, toplumun tüm kesimlerinin yaşam biçimlerini ve çevrelerini doğrudan veya dolaylı olarak etkileyen bir olgu olarak niceliğinin ötesinde niteliği ve kentsel çevrede meydana getirdiği değişim ve dönüşüm bağlamında ele alınması gereken yapılardır.

Kaynakça

- Akalın, M. (2016). Sosyal konutların Türkiye’nin konut politikaları içerisindeki yeri ve tokinin sosyal konut uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 26(1), 107-123.
- Alkan, L., & Uğurlar, A. (2015). *Türkiye’de konut sorunu ve konut politikaları* (Rapor No. 1). Ankara, Türkiye: Kent Araştırmaları Enstitüsü.
- Alkışer, Y., & Yürekli, H. (2004). Türkiye’de “devlet konutu”nun dünü, bugünü, yarını. *İTÜ Dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 3(1), 63-74.
- Altınay, A., & Naççakan, M. (2021). Kişisel tanıklıklar bağlamında mekansal okumalar ve değerlendirmeler: Bir bellek mekânı olarak Ankara Saraçoğlu mahallesi. *Ankara Araştırmalar dergisi*, 9(1), 1-34. doi:10.5505/jas.2021.54210
- Anonim. (2002). Ataköy 9.10 kısım. https://tr.wikipedia.org/wiki/Atak%C3%B6y,_Bak%C4%B1rk%C3%B6y#/media/Dosya:Atak%C3%B6y_9.10_k%C4%B1s%C4%B1m_-_panoramio.jpg Erişim Tarihi: 13 Kasım 2021.
- Anonim. (2017). Toki Van’da 250 konut inşa edecek! <https://www.yeniemlak.com/toki-vanda-250-konut-insa-edecek-13618-toki> Erişim Tarihi: 8 Aralık 2021.
- Anonim. (2018). İstanbul’da dar gelirliye konut satışı devam ediyor. <https://istanbultokikonutlari.com/istanbulda-dar-gelirliye-konut-satisi-devam-ediyor.html> Erişim Tarihi : 09.04.2022.
- Anonim. (2019). Osmanlı’nın ilk toplu konut projesi. <https://www.insaatderyasi.com/osmanlinin-ilk-toplu-konut-projesi-11961h.htm> Erişim Tarihi: 11.05.2021.
- Anonim. (2021). Toplu konutlar. *Kentli Dergisi*, 42, 53-57.
- Anonim. (2023a). Bursa depreme hazırlanıyor. <https://www.bursamuhalif.com/bursa-depreme-hazirlaniyor/> Erişim Tarihi: 10.08.2023.
- Anonim. (2023b). Tamamlanan projeler. <https://www.egekoop.org.tr/tamamlanan-projeler> Erişim Tarihi: 16.05.2022.
- Anonim. (2023c). Soyak Göztepe projesi. <https://www.soyak.com.tr/soyak-goztepe/> Erişim Tarihi: 19.05.2021.
- Aydın, S. (2019). Konut sorununa devletin müdahale aracı olarak Emlak Bankası. *Eğitim Bilim Toplum Dergisi*, 17(66), 74-107.
- Bakar, S. & Yamaçlı, R. (2017). İşçi evlerinin tarihsel gelişimi bağlamında Eskişehir Tülomsaş İşçi Evleri üzerinden bir değerlendirme. *Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 5(1), 34-49.

- Batuman, B. (2022). Ev sahipliği arzusunun sömürüsü üzerine inşa edilen TOKİ konutları. <https://www.gazeteduvar.com.tr/ev-sahipligi-arzusunun-somurusu-uzerine-insa-edilen-toki-konutlari-makale-1582029> Erişim Tarihi: 17 Ocak 2023.
- Bayraktar, E. (2006). *Gecekondu ve kentsel yenileme*. Ankara, Türkiye: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayını.
- Baysal, M. (2015). *Ankara’da apartmanlar ve kapalı-güvenlikli toplu konutlar mekânsal konfigürasyonu sentaktik analizi*. (Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, Türkiye.
- Bilgin, İ. (1998). Toplu konut mimarisi ve ATK lojmanları. *Arredamento Mimarlık*, 108, 86-93.
- Bingöl, Ö. (2015). Mimari bir tipoloji olarak toplu konut. <https://xxi.com.tr/i/mimari-bir-tipoloji-olarak-toplu-konut> Erişim Tarihi: 12.03.2022.
- Clemente, C., & De Matteis, F. (2010). *Housing for Europe: Strategies for quality in urban space, excellence in design, performance in building*. Roma, Italy: Tipografia del Genio Civile.
- Corbusier, L. (1999). Bir mimarlığa doğru. *İstanbul, Türkiye: Yapı Kredi Kültür Sanat Yayınları*.
- Çoban, N. A. (2012). Cumhuriyet’in ilanından günümüze konut politikası, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3), 75-108. doi:10.1501/SBFder_0000002256
- Demirtaş, E. (2020). Hem pahalı hem güvensiz. *Gazete Kadıkoy* <https://gazetekadikoy.com.tr/gundem/hem-pahali-hem-gvensiz> Erişim Tarihi: 12.05.2022.
- Düzenli, H. İ., & Düzenli, E. (2019). 100 yıl önce - 100 yıl sonra Mardin: Birinci cadde ve halkevi binası üzerinden bir modern kent okuması. *Megaron*, 14(1), 103-121. doi:10.5505/MEGARON.2018.46704
- Engels, F. (1992). *Konut sorunu*. Çev. Tekin Genç, Ankara, Türkiye: Alter Yayıncılık.
- Eryıldız, S. (1995). “Konut sorunu” ve toplu konut “çözümleri”. *Mimarlık Dergisi*, 261, 18-36.
- Güldehan Atay, F. (2011). *Mimari üretimde kullanıcının yeri*. (Doktora Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.
- Gülen, M. (2019). *Dar gelirliler için toplu konut üretiminde mimari tasarım süreci ve kullanıcının rolü üzerine bir model önerisi Van kenti örneği*. (Doktora Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.
- Gülen Türker, S. (2021). Modern Türk mimarlığında dönemsel bir tasarım deseni incelemesi: Ankara İsrail evleri (1955-1960). *Kentli Dergisi*, 42, 77-82.
- Hasol, D. (1995). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*. İstanbul, Türkiye: YEM Yayınları.
- Kara, M., & Palabıyık, H. (2009, Eylül). *1980 sonrası Türkiye’de konut politikaları: Toplu konut idaresi başkanlığı (TOKİ) gecekondu dönüşüm uygulamaları*. Uluslararası Davraz Kongresi, Isparta.
- Karasu, M. A. (2005). Türkiye’de konut sorununun çözümünde farklı bir yaklaşım; belediye-toplu konut idaresi-konut kooperatifleri işbirliği modeli. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 1, 56-87.
- Kartal, H. B., & Kartal, A. N. (2020). Mimar kemaleddin ve harikzedegan (tayyare) apartmanları üzerine bir deneme. *Hars Akademi Uluslararası Hakemli Kültür Sanat Mimarlık Dergisi*, 3(6), 318-341.
- Keleş, R. Y. (1966). Sosyal konut politikası kavramı üzerinde bir deneme ve Türkiye’de sosyal konut politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 21(2), 167-234. doi:10.1501/SBFder_0000000440
- Keleş, R. (1978). Konut Sorunları ve Politikası. In F. Yavuz, R. Keleş, & C. Geray (Eds.), *Şehircilik* (pp. 587-721). Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi.
- Keleş, R. (2007). İnsan Hakkı Olarak Barınma Hakkı ve Kentsel Dönüşüm. In B. Ceylan-Ataman (Ed.), *Cahit Talas Anısına: Güncel Sosyal Politika Tartışmaları* (pp. 429-443), Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları.
- Keleş, R. (2013). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitapevi.
- Koca, D. (2015). Türkiye’de çağdaş konut üretiminin yeniden okunması. *Tasarım ve Kuram*, 11(19), 19-36.
- Koç, H. (2022). Kentsel konut sunumunda giderek unutulmuş bir organizasyon: Konut yapı kooperatifleri. *İdealkent*, 13(37), 2002-2026. doi:10.31198/idealkent.1117042
- Koyuncu, P. (2011). Modern mimarlığın öldüğü gün. <https://www.arkitera.com/haber/modern-mimarligin-oldugu-gun/> Erişim Tarihi: 12.05.2021.

- Kömürlü, R. (2006). *Ülkemizde toplu konut üretimine yönelik kaynak oluşturma model yaklaşımları*. (Doktora Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.
- Özcan, Z. (2007). Anadolu konut yerleşim deseninde ikili oluşum Ankara Batıkent- Ergazi örneği. *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 22(2), 295-306.
- Paşaoğlu, A. (2018). Paranın üzerindeki mimardan: Tayyare apartmanları. <https://www.art-his.com/paranın-uzerindeki-mimardan-tayyare-apartmanlari/> Erişim Tarihi 10 Mayıs 2021.
- Pulat, G. (1992). *Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları*. Ankara: Kent-Koop Yayınları. [1992]
- Sağdıç, Z. (1999). *Sıraev kavramının incelenmesi ve Osmanlı mimarisinde Akaretler sıraev grubunun yeri ve önemi*. (Yüksek Lisans Tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.
- Sey, Y. (Ed.). (1998). Cumhuriyet Döneminde Konut. In *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* (pp. 273-300). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Sönmez, B. (1979). Konut sorunu ve yeni yerleşmeler. *Mimarlık Dergisi*, 160, 11-12.
- Şener, H., & Yıldız, D. (2000). Dünden bugüne koşuyolu. *Mimarlık*, 291, 26-37.
- Tekeli, D. (2008). TOKİ projelerinde mimariyi etkileyen kurallar. In M. S. Işık (Ed.), *Anadolu’da Konut ve TOKİ Mimarlığı, Teknik İnceleme, Panel-Forum, 8-9 Ağustos 2008* (pp. 54-58). TMMOB Mimarlar Odası Konya Şubesi.
- Tekeli, İ. (1979). Türkiye kentlerinde apartmanlaşma sürecinde iki aşama. *Çevre Mimarlık ve Görsel Sanatlar Dergisi*, 4, 79.
- Tekeli, İ. (2010). *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek*. İstanbul, Türkiye: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tuğaç, Ç. (2021). Tarihsel gelişim süreci içinde Anadolu’daki yerleşimler ve konut tipolojileri üzerine bir değerlendirme. *Mimarlık ve Yaşam Dergisi*, 6(1), 223-248. doi:10.26835/my.892537
- Turan, N. (1993). Konut sorununun çözümünde belediye, kooperatif ve toplu konut idaresi’nin rolü. *Anadolu Üniversitesi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 11(1), 45-57.
- Türkoğlu, H. (2021). Türkiye’de konut ve toplu konut üretimi. *Kentli Dergisi*, 42, 58-64.
- Yolcu, F. (2021). Türkiye’de kentsel dönüşümün yasalar ve aktörler üzerinden dönemsel olarak değerlendirilmesi. *Planlama*, 31(3), 393-401. doi:10.14744/planlama.2021.46504