



Kırsal Yerleşmelerde Konut ve Yeni Konut İnşası

Özkan GÜĞERÇİN⁽¹⁾

A. Nafi BAYTORUN⁽¹⁾

Özet

Bu çalışma, ülkemizdeki kırsal konutların inşasında etkili olan faktörler ile yeni konut inşasında karşılaşılan sorunların saptanmasına yöneliktir. Ülke nüfusunun önemli bir bölümü (%20) kırsal alanlarda yaşamakta ve gerek konfor, gerekse afet güvenliği açısından yetersiz konutlarda yaşamını sürdürmektedir. Kırsal alanlarda yeni, güvenli ve çağdaş konutların inşası ise ekonomik, sosyal, kültürel ve yasal nedenlerle istenilen düzeylere ulaşmamaktadır. Oysa kırsalda refah düzeyinin artırılması, göçü önlemnin yanında, tarımsal üretimde artışı da beraberinde getirecektir. Dolayısıyla kırsal alanlarda yeni konutların inşasının özendirilmesi önem kazanmaktadır. Bu amaçla kredi, proje ve teknik destek, harçlardan muafiyet ve özellikle yerel malzemelerin kullanımı ile hane halkının işgücünden yararlanılmasını sağlayacak malzemelerin üretimine ve kullanımına önem verilmeli, yapı projelerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile Yığma Binaları İçin Depreme Dayanıklı Tasarım Kuralları'da dikkate alınarak, kırsal ahali tarafından uygulanabilecek projeler üretilerek, halka sunulmalıdır.

Anahtar kelimeler: Konut, Kırsal konut, Kırsal nüfus

Housing in Rural Settlements and Construction of New Housing

Abstract

This study aims to determine the drivers of housing in rural settings and the problems associated with the issue. About 20 percent of population in Turkey lives in inadequate circumstances of comfort and disaster safety, in rural settings. But in rural setting, safe and modern new housing is not always available due to economic, social, cultural and legal issues. Whenas, the enhancing welfare in rural settings not only prevents migration but also paves the way for agricultural production. From this point of view, encouragement of new housing in rural settings gains importance. In this sense; credit, project and technical supports, exemption from fees and particularly the use of local materials are crucial to make a positive effect on housing in rural settings. The housing projects should comply with "Regulations For The Structures To Be Built in Disaster Areas" and projects to be produced for the rural community.

Key words: Housing, Rural dwelling, Rural population,

Giriş

İnsanların temel gereksinimlerinden birisi de barınma ihtiyacıdır. İnsanlık barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla ilk dönemlerde doğadaki mevcut mekânlardan yararlanmış, zamanla geliştirilen barınak kültürü bu gün kullandığımız çok katlı yapılara kadar ulaşmıştır. Konut olarak tanımlanan yapılar insanların huzur buldukları, aile bireylerinin birlikte güven içinde oldukları mekânlardır. Konutlar zamana bağlı olarak, teknolojik, ekonomik, sosyal ve kültürel gelişmeler doğrultusunda farklılaşmak yanında; kültürel yapıya, yörenin iklim koşullarına, coğrafi ve

topografik durumuna, yörede bulunan yapı malzemelerine, konutu kullananların sosyal statülerine ve dâhil oldukları meslek gruplarına bağlı olarak değişiklik göstermektedir. İnsanlığın gelişmesine paralel olarak konuttaki mekânların sayısı artarken, boyutları da değişmiştir. Fiziki olarak boyut ve mekân sayılarında meydana gelen artışla birlikte, özellikle kırsal yerleşimlerde bulunan konut yapılarda kullanılan yerel malzemelerin (taş, ahşap, kerpiç) yerini beton, betonarme, briket ve tuğla alırken, yapıların inşa tekniklerinde de önemli değişiklik gözlenmiştir. Kuşkusuz kırsal yerleşimde yeni malzeme ve inşa teknikleriyle

Kırsal Yerleşmelerde Konut ve Yeni Konut İnşası

üretilen yapıların büyük çoğunluğu, geleneksel yöntemlerle inşa edilmiş olanlara oranla daha güvenli hale gelmiş, ancak buna paralel olarak yerel malzeme kullanımını azalmış ve yerel mimari kullanım dışı kalmıştır. Bunun yansımaları ise, konut maliyetlerinde önemli ölçüde artmış olarak ortaya çıkmıştır. Sonuçta kırsal alanlarda (köy, mezra, kom, vd.) ikamet eden ve büyük çoğunlukla tarımla uğraşan dar gelirli birçok aile, özellikle ekonomik nedenlerle, yeni yapı malzemelerine ve yapım yöntemlerine ulaşamadığından, fen ve sağlık açısından yetersiz ve günün koşullarını karşılamaktan uzak ve güvensiz konutlarda yaşamını sürdürmek zorunda kalmıştır. Oysa ülkede artan refahın konutlar bağlamında da kentlerle sınırlı kalmaması ve ülke geneline yayılması hedeflenmelidir.

Özellikle uzun yıllardır görmezlikten gelinen yasal düzenlemelerin son yıllarda daha ziyade Büyükşehir Belediyelerince zorlanması ve bu bağlamda denetimlerin artırılması da kırsal konutların maliyetini artırıcı yönde etki yaparak, kırsal konut inşasını zora sokmuştur.

Hal bu ki ülke topraklarının %95'i; ülke nüfusunun %98'i deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle ülkemizde afetlerin yapılar üzerindeki yıkıcı etkilerinin azaltılmasına yönelik çalışmalar yıllardır sürdürülmekte, bir yandan yeni yasal düzenlemeler yapılırken, diğer taraftan denetimler sıkılaştırılmakta, hatta son yıllarda gündeme gelen Kentsel Dönüşümle depreme dayanıklı bina üretiminin gerçekleştirilmesine çalışılmaktadır. Ancak nüfusun yaklaşık %20'sinin yaşadığı kırsalda bu tür çalışmalar pek göze çarpmamaktadır.

Aslında afetlerin sonuçları açısından kırsal alanlar daha büyük risk altındadır. Bu nedenle güvenli kırsal konutların inşası kaçınılmazdır. İnşa edilecek konutlarda maliyetin düşük tutulabilmesi yanında, kültürel değerlerin korunması açısından da yerel malzemelerden yararlanılması önem kazanmaktadır. Ayrıca planlama sürecinde konut sahiplerinin yaşam biçimleri, kültürleri, örf ve adetleri ile ihtiyaçları dikkate alınmalıdır. Unutulmamalıdır ki kırsal konut birçok yönü ile kentsel konuttan farklıdır.

Burada sözü edilen konutlar, kırsalda sürekli olarak oturan ve tarımsal faaliyetlerde bulunanların kullandıkları konutlardır. Köyden kente göç eden ve yazları köyüne gelerek, doğa ile bütünleşmek için veya tatil amaçlı olarak kırsalda oturanların konutları değerlendirme dışıdır. Kuşkusuz tarımsal faaliyette bulunanlarla, çeşitli nedenlerle zamanın bir bölümü kırsalda geçirenlerin konutlarından beklentileri farklıdır. Bu nedenle sözü edilen iki gruba ait konutlardaki mekânlarda farklılaşmaktadır.

Türkiye'de Nüfus Ve Kırsal Nüfus

TÜİK (2015) Yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre 78 731 053 olan ülke nüfusunun 5 001 952'si Büyükşehir Belediyeleri dışında kalan illere bağlı köylerde yaşamaktadır. Ülkemizde hane sayısı 19 481 678 ve hane başına düşen nüfus ise 3.8 kişidir. Kırsal kesimde hane başına düşen nüfusun sayısı hakkında veriler bulunmamasına karşın, kırsal yerleşmelerde hane başına nüfusun ülke ortalamasının üstünde olduğu düşünüldüğünde (hane başına 5 kişi varsayımı ile), söz konusu kırsal nüfusun barınmakta olduğu konut sayısının $(5\ 001\ 952/5) = 1\ 000\ 390$ olduğu söylenebilir. Büyükşehir dışında kalan 51 ilin toplam nüfusu 17 778 965'dir. Bu yerleşim yerlerinin kırsal kesimde yaşayan nüfusun, bu illerin (51) toplam nüfusa oranı $(5\ 001\ 952/17\ 778\ 965)$ ise, %28.1'dir. 30 Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yaşayan nüfusun toplamı ise $(78\ 731\ 053 - 17\ 778\ 965) = 60\ 952\ 088$ kişidir. Büyükşehir Belediyeleri içinde yaşayanların %18'nin kırsal alanda yaşadığı varsayımından hareket edildiğinde, Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki köylerde (günümüzde mahalle olarak tanımlanmaktadır) yaşayanların sayısının $(60\ 952\ 088 * 0.18) = 10\ 973\ 175$ olduğu görülmektedir. Belirtilen yerleşim yerlerinde bulunan her konutta 5 kişinin yaşadığı dikkate alınırsa söz konusu nüfusu barındıracak konut sayısının yaklaşık $(10\ 973\ 175/5) = 2\ 194\ 635$ olduğu görülmektedir. Özetle ülkemizde toplam $(10\ 982\ 217 + 5\ 001\ 952) = 15\ 984\ 169$ kişi için $(2\ 194\ 635 + 1\ 000\ 390) = 3\ 195\ 025$ kırsal konuttan söz edilebilir.

TÜİK (2013) verilerine göre, ülke nüfusunun yalnız %21.8'i yaşı 0-10 arasında olan konutlarda oturmaktadır. Bu durum elbette kırsal alanlar için de geçerlidir. O halde kırsal alanlarda da çok sayıda yaşlı konuttan söz edilebilir. Bu konutlardan bir bölümü, geleneksel malzemelerle ve yerel ustalarca yapılmış ve köylerde halen oturanlarca kullanılmaktadır. Ancak değişen mekân talepleri ve mekân ilişkileri, inşa teknolojisi ve artan maliyetler, bu yapıların onararak, güvenli hale getirilmesine engel teşkil ederken, özellikle yığma yapı tekniğinde inşa edilmiş yapılarda güvenlik sağlanamamaktadır. Kaldı ki ülke nüfusunun önemli bir bölümünü barındırmakla kalmayan, üretim ve istihdam açısından da önemi yadsınamayan kırsal alanlardaki konutların güvenlik, sağlık ve konfor açısından iyileştirilmelerinde sayısız fayda vardır.

Konut ve Kırsal Konut:

1. Konut:

Konut içinde yaşanan, oturlan, dinlenen, dış faktörlere karşı korunulan ve barınılan mekân olarak tanımlanabilir. Tarihsel olarak öncelikli işlevi güvenlik olan konutun bu işlevi zamanla değişmiş, güvenlik yanında, sağlık ve konfor ihtiyacına da cevap vermek, yani rahat yaşam koşullarını da sağlamak olarak genişlemiştir (Olgun, 2011).

Yerleşmeler kırsal ve kentsel yerleşmeler olarak iki grupta ele alındığı gibi, konutlar da kırsal ve kentsel konutlar olarak sınıflandırılabilir. Çünkü özellikleri yönünden köydeki yaşam kentlerden daima farklı olmuştur. Bu durum konutlarda mekânların sayı ve boyutları ile işlevlerine de etki etmektedir.

Aslında tüm konutlar mahal olarak oturma, yatak ve servis gruplarından oluşur. Planlamada öncelikle ihtiyaçlar göz önünde tutulmak kaydı ile inşa edilen konutun aşağıda sıralanan üç temel özelliğe de sahip olması istenir. Bunlar: Konutun kullanışlı olması ve sağlık kurallarına uygun olması, ekonomik olması ve emniyetli olmasıdır. Bu koşullar ancak mahallerin iyi bir şekilde gruplandırılması, yönlerin ve iklim koşullarının dikkate alınması, para dolaşımı alanlarının, kapı

ve pencere ölçü ve açılış yönlerinin dikkate alınması ve yapıda ölü alan bırakılmaması ile sağlanabilmektedir (Ergen, 1986). Bu bağlamda konutun kullanıcının her türlü ihtiyaçlarını karşılayacak biçimde ve yörede mevcut her türlü olanağın kullanımına olanak sağlayacak şekilde planlanması, projelenmesi ve inşası gereklidir. Burada birçok faktör söz konusu olmakla birlikte, özellikle konutlarda mekân, mekân ilişkileri ve mekânların yönlendirilmesi önem kazanmaktadır. Kırsal konutlar planlanırken, özellikle kentsel konutlarda bulunmayan buna karşın tarımsal faaliyetlerin gerektirdiği mekân ve eklentilerin dikkate alınması gerekir.

2. Kırsal Konut

Kır yerleşmeleri tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin birlikte veya ayrı ayrı yapıldığı sanayi ve ticaret faaliyetlerinin gelişmediği, nüfus yoğunluğunun az olduğu yerleşmeler olarak tanımlanabilir (Karakuyu, 2008). Diğer bir ifade ile kırsal alan; genel anlamda şehrin dışında kalan bütün yerleşim alanlarını içine alan geniş bir mekânı ifade eder. Kırsal konut ise, söz konusu yerleşim alanları içerisinde yaşayanların kullandıkları konutları tanımlar. Kırsal konutlar ve kırsal yerleşmeler, coğrafi konumları, biçimleri, yapı karakterleri, dış mekân kullanımları ile özgündürler. Aynı şekilde her köy faaliyet alanına göre farklıdır ve farklı mekânsal özellikler sunar. (Eminağaoğlu, 2004).

Kırsal alandaki konutlar, işletme özellikleri, yaşam biçimi ve ekonomik özellikleri ile kentteki konuttan bazı farklılıklar gösterir. Çünkü kırsal konut, çiftçi ailesinin yaşadığı ve dinlendiği yer olmak yanında, tarımsal işletmenin merkezi konumundadır. Çiftçi ailesi zamanının önemli bir bölümünü burada geçirir. Tarımsal üretimin gereği olarak kırsal konutlarda; çalışma yeri, mutfak, yiyecek hazırlama, koruma gibi mekânlar ile banyo ve tuvaletin gerek dış ortam, gerekse iç mekân bağlantısı önem kazanmaktadır (Olgun, 2011). Öte yandan köy ve kent sosyal ve ekonomik yapısı ile farklı bir düzene sahiptir. Köy, içerdiği doğal bütünlük ve zenginlikleri ile ekolojik bir denge unsurudur. İklim bölgelerine,

topoğrafik yapıya, bitki örtüsüne, arazi mülkiyetine, devlet müdahalesine, sosyoekonomik yapıya, doğal afetlere, ulaşım imkânlarına, tarımın yapısına göre özellik gösterirler. Kırsal yerleşmelerde konut ve diğer yapılar buldukları bölge koşullarına göre biçimlenmekte ve karakter kazanmaktadır. Yapılar yörede yaygın bulunan yapı malzemeleri (ahşap-taş-kerpiç) kullanılmakta ve çoğunlukla insan ölçeği baz alınmaktadır. Açık ve kapalı alanlar bölgenin iklim koşullarına ve faaliyet alanlarına göre biçimlenmektedir (Eminağaoğlu, 2004).

Yukarıda sıralanan faktörlerin konut planlamasında dikkate alınması gerekir. Konutlar kırsal ya da kentsel olsun bir takım eklentilere ihtiyaç duyarlar. Bu bağlamda özellikle kırsal konutlar, konutu kullananın faaliyet alanına bağlı olarak, barınak, yem deposu, ürün deposu, silo gibi eklentilere sahiptirler. Bu nedenle tarımsal işletmelerde konut yerinin seçiminde, servis binaları ile ilişkiler, manzara, arazinin eğimi, güneş ve rüzgârdan yararlanma gibi faktörler öne çıkmaktadır (Olgun, 2011).

Kırsal konutların bir özelliği de çoğunlukla teknik eleman katkısı olmadan inşa edilmiş olmalarıdır. Bu yapılar, yörenin koşullarına bağlı olarak taş, kerpiç veya ahşap malzemelerle inşa edilmektedir. Örneğin, Alaşehir’de ova kesimindeki konutlar tek katlı bahçeli ve %75’i kerpiçten yapılmıştır. Yağışın az olduğu yerlerde (500 mm.’den az) düz damlar yaygındır. Çift katlı konutlar arazi kıtlığı nedeniyle genelde eğimli arazilerde inşa edilmektedir (Karakuyu, 2008).

Kırsal yörelerdeki hayvan barınakları ise ilkel yapıları nedeniyle, düşük şiddetteki depremlerde dahi göçmekte ve köylünün gelir kaynağı ya da serveti olan hayvanları telef olduğundan, göç olayı başlamaktadır. Her zaman olduğu gibi afetler sırasında da siyasal söylemler dışında destek bulamayan köylü kente, gecekonduya yönelmekte, ancak şehrin olanaklarından yeteri kadar yararlanamayan bu insanların ruh sağlıkları da bozulmaktadır. Oysa gelişen ve değişen ülke koşullarına bağlı olarak, kırsal alanda ki yaşam standardının yükseltilmesi ve fiziksel yapıların geliştirilmesi

ihtiyacı ortadadır. Ancak bu ihtiyaç kentsel alanlardaki konut tasarımının kırsal alanlara taşınması ile yani kırsal alanda kentsel yapıların inşası ile sağlanamaz (Çevik, 1998).

Kırsalda Konut İnşası

Yaklaşık 15 milyonun üzerinde insanın yaşadığı kırsal alanlarda konut inşası çeşitli nedenlerle yürümektedir. Yani kırsalda yaşayan insanımız çağdaş ve güvenli konuta ulaşmamaktadır. Bunun nedenlerini şöyle sıralayabiliriz.

1. Ekonomik nedenler

Dünyada şehirleşme tarım sektörünün etkinliğinin azalması dolayısıyla, tarımsal üretimden, tarım dışı üretime geçişi simgelemesine karşın, ülkemizde tarım dışı üretim ve istihdam yaratılmadığından, çağdaş anlamda bir şehirleşme söz konusu olamamıştır (Ergen, 1979). Bizde şehirleşmenin nedeni; tarımsal üretimde girdilerin ve üretim maliyetlerinin artması, ürün fiyatlarının düşük olması, toprağın bölünmesi ve tarımda mekanizasyon uygulanması gibi nedenlerle gelirin azalması ve sonuçta birçok ailenin geçim sıkıntısı çekmesidir. Bu aileler ekonomik nedenlerle kırsalda yeni konut inşa edemezken; kentin olanaklarından yararlanmak isteyen genç kuşak ekonomik olarak yeterli olsa dahi, maliyetleri de dikkate alarak, kırsalda konut inşa etmek yerine, kentte konut edinmeyi öncelikli hedef haline getirmiştir. Böylece bir yandan gelir elde etmek, öte yandan kentte göç için altyapı hazırlamak gibi düşüncelerini hayata geçirme fırsatı yakalamışlardır. Öyle ki, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayımlanan “2016 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyetleri” verilerine göre en düşük konut birim fiyatı 630 TL./m²’dir. Buna göre 100 m² alana sahip bir konutun yaklaşık maliyeti 63 000 TL.’dir. Bu fiyata Katma Değer Vergisi dahil değildir. Konut maliyetine ek olarak proje giderleri, TUS, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ve yatırılması gereken harçlar gibi giderlerde eklendiğinde (Yaklaşık 7 000 TL.) konut maliyetleri ekonomik boyutu ile köylünün bütçesini aşmaktadır. Önemli bir sorun da kırsal kesimdeki yapı birim maliyetlerinin kentlerden

daha yüksek olmasıdır. Örneğin kırsalda nakliye ve işçilik giderleri her zaman kentlerden daha pahalıdır. Büyük çoğunluğu düşük gelire sahip olan kırsal bölge insanının, bu bedeli ödemesi oldukça güçtür.

2. Sosyal ve Kültürel Nedenler

Şehre göçler nedeniyle kentlerde az katlı yapılar ortadan kalkarken; sosyal, ekonomik, kültürel ve geleneklere bağlılık nedeniyle, kırsal kesimde halen az katlı ve yığma binalar revaçtadır. Hatta bu yapılar bazı kullanıcıları tarafından korunmakta ve kullanılmaktadır. Ancak genç kuşağın köy dışında yaşamak istemesi, köyün olanaklarını yetersiz bulması gibi faktörler göçü zorlamakta (Şenol ve Er Akan, 2011) ve göçün ilk yıllarında bir süre yaz tatilleri için köyüne gelen yeni kentliler, zamanla köyünden tamamen uzaklaşmakta ve atalarından kalma yapıların yıkılmasına göz yumar hale gelmektedirler. Buna karşın, yaşlı ve özgün kullanıcılar; ailelerine, anılarına, mazilerine dair izleri görebildikleri içindir ki geleneksel konutları koruma duygusu içindedirler. Diğer bir söylemle evlerini ve çevrelerini korumaya dair yüksek bir duyarlılığı sahiptirler (Dalkılıç, 2008). Ancak ekonomik gücü bulunmayan yaşlı kuşak en fazla konutunu onarma yoluna gitmekte ve ölümünden sonra konutun yenilenmesi veya onarımı söz konusu olmamaktadır. Ailenin reisi konumuna gelen genç kuşak kırsala yatırım yapmaktan kaçınmaktadır. Konutu kullanılmaz durumda olanlardan bir bölümü her an göçü planladığından, eski konutunu kullanmaya devam etmektedir. Küçük onarımları ise geleneksel malzeme ve yöntemlerle yapılabilmektedirler.

Yeni konutların yapımı konusunda bir sorun da kuşak çatışmalarının yaşanmasıdır. Köylerde kalan yaşlı kuşaklar, yeni yapı malzemelerine ve yapım tekniğine karşı çıkarken, genç kuşak ya bu talebe karşı çıkmakta ya da bir an önce köyünü terk ederek, kente göçmek sevdiğinden, kırsal konuta yatırım yapmaktan imtina etmektedir.

Konut yapımını engelleyen diğer bir sorun ise, yeni konutların yapımında yaşanan

yasal düzenlemelerdir. Bu durum eski konutların onarımını da zorlamaktadır.

3. Konut Yapımı Konusundaki Yasal Düzenlemeler

AB'ye uyum yasaları çerçevesinde ülkemizin kırsal alanlarında yaşayan nüfusun oranının düşürülmesi planlanmıştır. Bu amaçla göç özendirilmiş, ancak kente göçecekler için yerleşim ve istihdam alanları ne yazık ki yaratılamamıştır. Göçün özendirilmesi tarımsal üretimde azalmaya yol açarken, Türkiye bazı tarım ürünlerini ithal etmek durumunda kalmıştır. Ayrıca Büyükşehir Belediyeleri Kanununda yapılan değişiklikler sonucunda, söz konusu belediyelere kırsal konutların inşasında denetimci rolü verilmiş, yeni inşa edilecek konutlar için proje yapılması ve teknik uygulama sorumlusu, inşaat ve iskân ruhsatı gibi konularda yaptırımlar getirilmiştir. Söz konusu yaptırımlar da konut yapımını engeller nitelikte etki yapmıştır. Bazı belediyeler ve valilikler tarafından hazırlanarak, bedelsiz olarak isteklilere dağıtılan projeler ise, daha çok yeni yapı malzemeleri (beton, betonarme, tuğla, briket) ile inşa edilebilecek özellikte yapılar için söz konusu olduklarından ve yapı maliyetini artırdığından, uygulanamamaktadır.

2014 Yılında yapılan yasal düzenleme ile Büyükşehir Belediyesi Sınırları içerisinde bulunan köylerin mahalle statüsüne alınması sonucunda, kırsal nüfus rakamsal olarak %9'lara düşmüş gibi gözükmektedir. Aslında bu durum gerçeği yansıtmaktan uzaktır. Hukuki statüde durum böyle olsa dahi, üretim alanı ve biçimi, yaşam tarzı, konut ve konutları oluşturan mekânlar ile kırsal nüfus hala %20'ler seviyesindedir. Aslında ülke nüfusunun azımsanmayacak bir bölümünün (%20) yaşamakta olduğu kasaba ve köylerin imar açısından daha geliştirilmesi, yerleşme ve yapılaşma anlamında imar planlarının uygulanması, kırsal alanlarda yaşayanların güvenli, sağlıklı ve çağdaş konutlara kavuşması anlamına gelir ki, bunun sağlanmasında çok yönlü yararlar vardır.

İmar Kanunu

Yerleşme yerlerindeki yapıların plan, sağlıklı ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanun ve ilgili yönetmeliklerin ve yapılaşmaya yönelik diğer kanunların ve eklerinin bir bölümü kırsal alanlar için de geçerlidir. Yani köy yerleşkeleri içinde yapılacak yapılarda bazı yasal düzenlemelere uyulması gerekmektedir. Bununla birlikte, söz konusu düzenlemeler yıllardır çeşitli nedenlerle uygulanamamış, dolayısıyla bu yasal düzenlemelerden istenilen ve beklenen sonuçlar da alınamamıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu kırsal kesim için ele alındığında: son yıllarda köylerde ve özellikle Büyükşehir Yasası kapsamındaki mahalle olan köylerde, konut yapabilmek için yasal düzenlemelere harfiyen uyulması istenmektedir. Ancak bunun getirdiği maddi külfetin ve zaman kaybının konut yapımını engeller nitelikte olduğu unutulmaktadır. Tarihsel olarak mevcut olan imar kanunu ve imar düzenlemelerine yönelik yaptırımlar, kentlerde dahi yeterince uygulanmazken, kırsal alanlardaki yapılaşmanın son yıllarda titizlikle takip edilmeye başlanması ve konut yapımı için proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinlerinin kontrollerinin aralıksız sürdürülmesi mali ve zaman kaybına neden olmaktadır. Diğer bir ifade ile Teknik Uygulama Sorumlusu (TUS), projenin aplikasyonu gibi zorlamalara duyulan tepki ve maliyetlerdeki artış konut yapımını engellemektedir. Kuşkusuz gerek sağlıklı yerleşimlerin oluşturulmasında, gerekse çağdaş ve daha güvenli yapıların inşası anlamında yapılan uygulamalar gerekli ve önemlidir. Ancak bu durum köylerde yaşayan dar gelirli insanları konut edinmekten alıkoymaktadır. Dolayısıyla kırsalda yeni, güvenli ve düşük maliyetli konutların inşası önem kazanmaktadır.

Yapı Ruhsatı:

3194 sayılı Yasa çerçevesinde yapılan imar düzenlemeleri, planı bulunan ve bulunmayan yerleşmeler için ayrı ayrı hükümler getirmek yanında; kişilerin ikamet etme durumları ve yapının amacı gibi konularda da farklı yaptırımlar getirmiştir. Burada konu

edilen imar planı bulunmayan yerlerde yapı ruhsatıdır.

Kırsalda ruhsat işleri önceleri Bayındırlık İl Müdürlükleri, ardından İl Özel İdareleri kanalı ile yürütülürken, Büyükşehirlerde İl Özel İdarelerinin kapatılması ile ruhsat işleri Büyükşehir Belediyelerince (6360 Sayılı Yasa); Büyükşehir dışındaki yerleşmelerde ise Valiliklerce yürütülmeye başlanmıştır.

Aslında kırsal konutların inşasında 2 farklı durum ile karşılaşmaktadır. Bunlar:

1. Büyükşehir dışındaki yerleşmelerde konut inşası: Buralarda Valiliklerden temin edilen projelerin uygulanması veya kişilerin kendi projelerini yaptırıp uygulamaları yoluyla konut edinmeleri,

2. Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan kırsal yerleşmelerde ise, kişilerin hazırlattıkları konut projelerini inşa etmeleri yoluyla konut edinme yöntemidir (Buralarda konut edinmek için izlenecek yol il merkezlerinde konut edinmek için izlenmesi gereken yol ile aynıdır).

Büyükşehir Belediyeleri dışında kalan kırsal yerleşmelerde Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği uygulanmaktadır. **İlgili yönetmelik Madde 57- (Değişik: RG-2/9/1999-23804):** *Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşü alınmasından sonra, muhtarlıkça izin verilmesi ve bu izne uygun olarak yapının yapılması şarttır.*

İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanununun 30 uncu maddesine göre valiliklerce belirlenir.

Valilikler, talep halinde köy yerleşik alanlarında yapılacak yapılar için, yörenin geleneksel, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak üretilmiş projeleri temin edebilirler.

3194 Sayılı İmar Kanununun Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar (1),

başlığı altındaki **Madde 27 –(Değişik: 12/7/2013-6495/73 md.)** Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendisler aittir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fenni mesuliyet 28 inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir. (...)

3194 Sayılı İmar Kanununun Müelliflik, fenni mesuliyet, şantiye şefliği, yapı müteahhitliği ve kayıtlar başlığı altındaki (1), **Madde 28 – (Değişik: 9/12/2009-5940/1 md.)** Bu Kanun kapsamındaki mimarlık, mühendislik ve planlama hizmetine ilişkin harita, plan, etüt, proje ve eklerinin düzenlenmesi ve bunların yerine getirilmesinin; uygulamada bulunulacak alanın, yerleşme merkezinin ve yapının sınıfına, özelliğine ve büyüklük derecesine göre, uzmanlık alanlarına uygun olarak 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir. Müellifler ve uygulamada bulunan meslek mensupları, işlerini bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak gerçekleştirmekten sorumludur. Yapıda inşaat ve tesisat işleri ile kullanılan malzemelerin kamu adına denetimine ilişkin fenni mesuliyet, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensupları tarafından ayrı ayrı üstlenilmek zorundadır.

Fenni mesul mimar ve mühendisler uzmanlık alanlarına göre; yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte, bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini denetlemekle görevlidir. Yapı sahibine ve idareye karşı sorumlu olan fenni mesuller, uzmanlık alanına uygun olarak yapıda yetki belgesi olmayan usta çalıştırılması veya şantiye şefi bulundurulmaksızın yapım işinin sürdürülmesi veya yapının mevzuata aykırı yapılması veya istifaları halinde, bu durumları altı iş günü içinde ilgili idareye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Aksi takdirde, fenni mesuller kanuni mesuliyetten kurtulamaz. (...)

3194 Sayılı İmar Kanununun Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar (1), başlığı altındaki

Ruhsat müddeti: Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır.

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar: Madde 32 – Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır.

Bu tebligatın bir nüshasında muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda

anlaşırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Yapı kullanma izni: Madde 30 - 27 nci maddeye göre, ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir.

Kullanma izni alınmamış yapılar: Madde 31 – İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınuncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

İlgili maddeler incelendiğinde: Sürekli olarak köyde oturanlar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izninin söz konusu olmadığı belirtilmesine karşın, yapı projesinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşünden söz edilmektedir. Bu da yetmemekte, valilik onayını takiben, muhtarca da izin verilmesi ve yapının bu izne (valilik iznine) uygun olarak yapılmasının şart olduğu belirtilmektedir.

Ayrıca yasal düzenlemede “İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanununun 30 uncu maddesine göre valiliklerce belirlenir” denilmektedir. Valilik bu sorumluluğunu mimarı, statik tesisat ve diğer projelerin ilgili teknik elamanlarca hazırlanmış ve imzalanmış olması, hatta Oda onayından geçirilmiş olması ve yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu ise, ancak teknik elemanların işi, iş süresince takip etmeleri durumunda mümkün olabilecektir. Bu durumda TUS'un (Teknik Uygulama Sorumlusu) devreye girmesi gerekir ki bu da konutu yaptıran için ek maliyet demektir, ya da yapının Valilik yetkililerince denetlenmesi gerekmektedir.

Aynı şekilde Valilikçe hazırlanan ve talepler karşılığında köylüye verilen projelerde dahi, yapılan işin fen ve sağlık kurallarına uygunluğu, projelerin uygulamaya nasıl aktarıldığı gözlenmeksizin, yani yapı denetlenmeksizin binanın fen ve sağlık kurallarına uygunluğu hakkında karar vermek mümkün görünmemektedir. Örneğin beton

kalitesi yapı çeliklerinin kesitleri ve aralıkları vs. iş süresince denetlenmesi gerekmektedir. Çünkü bir yapının güvenliği konusunda karar vermek ancak sürekli kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi ile veya sonradan yapılan detaylı uzman araştırmaları ile mümkündür. Bu durumda denetimler İl Özel İdareleri, Belediyeler, Yapı Denetim birimleri ya da TUS'larca mı yapılacaktır ve bir bedeli olacak mıdır sorusu akla gelmektedir.

Güncel Bazı Uygulamalar:

Bazı valilikler ve belediyeler hazırladıkları tip projelerin istekliler tarafından uygulanması halinde, istekliği proje bedeli ve diğer bir takım harçlardan muaf tutmaktadırlar. Böylece yeni konutların inşasına ve hatta yenilenmesine destek vermektedirler. Örneğin Muğla'nın Menteşe Belediyesi başkanı “6360 sayılı Büyükşehir Kanunu kapsamında mahalleye dönüştürülen köylerimizde oturanlar bir takım zorluklar getirdi. Bu nedenle konut inşa edenler için projeler hazırladık ve projeleri ücretsiz olarak isteklilere verdik” içerikli açıklama yapmıştır. Ancak desteğin sadece proje kapsamında mı kaldığı, kontrollük hizmetleri veya iskan ruhsatı gibi konuları da kapsamına alıp almadığından söz etmemiştir.

Diğer bir çalışma ise TOKİ tarafından gerçekleştirilen Tarım Köy Projeleridir. Tanıtımında derme çatma evlerde yaşayan vatandaşlar, tarım köy uygulamaları ile çevre düzenlemesi, yeşil alanı, düzenli yolları, altyapısı, çocuk parkı hazır hale getirilen konutlardan söz edilirken, konutların her bölgenin ihtiyaç ve özelliklerine göre farklı olacağı belirtiliyor. Ayrıca konutlar için

250-3000 m² tarım arazisinin verileceği belirtilirken, 120-130 m² konutun fiyatının 180 000 -195 000 TL. civarında olacağı belirtilmektedir (Anonim, 2016). Ancak bu projeler köylü için oldukça pahalı ve yeterli tarım alanı sunamamaktadır. Örneğin Kırşehir'in Kaman ilçesi Hirfanlı Barajı kıyısında inşa edilen 113 m² (2+1) konutun bedeli peşin 93 000 TL., 178 m² (3+1) 147 000 TL.'dir (Anonim, 2016a). Bu yapılar kırsal kesimde yaşayanlardan çok kentlilerin yazlık konutları olabilir. Kırsal kesimin

Kırsal Yerleşmelerde Konut ve Yeni Konut İnşası

beklentisi yerel malzeme ve yerel iş gücü ile inşa edilebilecek güvenli ve konforlu yapılara ulaşmaktır.

Sonuç ve Öneriler:

Sonuç

Ülke nüfusunun yaklaşık %20'si belde ve köylerde konfor şartlarından uzak, yaşlı ve deprem güvenliği açısından da güvensiz konutlarda yaşamaktadır. Bir yandan deprem ve benzeri felaketler sonrası oluşabilecek kayıpları azaltmak, öte yandan kırsal alanlarda yaşayan insanımızı hiç olmasa daha çağdaş ve yaşanılabilir mekânlarda yaşatabilmek amacıyla yeni konutların inşası kaçınılmazdır.

Ancak kırsal alanlarda inşa edilecek yapıların maliyetlerinin kentlere oranla daha yüksek ve köylünün gelirinin düşük olduğu dikkate alındığında; kırsal için düşük maliyetli ancak sağlıklı konutların üretimine ihtiyaç duyulduğu ortaya çıkmaktadır. Bu ihtiyacın karşılanmasında devlet ve belediyelerin desteğine şiddetle ihtiyaç duyulduğu ortadadır.

Kırsal alanlarda yaşayan ve tarımsal faaliyette bulunan nüfusun önemli bir bölümü, yöredeki ustalarca bölgenin iklim, malzeme, coğrafi yapı, tarımsal uğraş alanı, sosyal ve tarihsel değerlerin dikkate alınarak üretilen ve yöreye özgü yaşam tarzının sürdürüldüğü yapılarda oturmaktadır. Yeni konut inşası ise pekte kolay görünmemektedir.

Öneriler

Kırsalda konut üretimini engelleyen temel faktör konut maliyetleridir. Konut maliyetlerinin düşürülmesi için

1. Yerel malzemenin kullanımına ağırlık verilmeli,
2. Hane halkının inşa aşamasında görev alması sağlanmalı,
3. Yerel malzemelerin kullanılabilirdiği afetlere karşı dayanıklı (Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik mutlaka dikkate alınmalı) yığma yapı projeleri hazırlanarak, isteklilere verilmeli, böylece maliyetler azaltılmalı,
4. Kırsal kesimde konut inşa etmek isteyenlerden harç alınmamalı,
5. İnşa edilen konut yapılarının proje desteği dışında kontrollük hizmetleri de

kamu kurumlarınca yapılarak maliyet yükselmesi önlenmelidir.

Kaynaklar:

- Anonim, (2016), <http://dortdivan.bel.tr/haber/334/17/tokden-drtdivana-tarim-ky-projesi>.
- Anonim, (2016a), <http://www.trthaber.com/haber/gundem/tokid-n-gol-manzarali-tarimkoy-konutu-64891.html>
- Çevik, B., Tekinel, O. (1998) Kırsal Yerleşim Tekniği, Çukurova Üniversitesi yayınları No: 202 Çukurova Üniversitesi Ziraat Fakültesi Ofset Atölyesi.
- ÇSGB, (2006) Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, 9 Nisan 2016 CUMARTESİ tarih ve 29679 Resmi Gazete.
- Dalkılıç, N., (2008) Geleneksel Konutlarda Kullanıcı Mekan ilişkisi: Midyat Örneği, Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi dergisi, Cilt 13, Sayı 1.
- Eminağaoğlu, Z. (2004). Kırsal Yerleşmelerde Dış Mekân Organizasyonu İlgili Politikalar ve Değerlendirmeler, KTÜ Fen Bilimleri Ens. (Doktora Tezi).
- Ergen, Y. (1986) Bina Bilgisi, Milli Eğitim Basımevi, İstanbul.
- Ergen, Y. (1979) Şehircilik Ders Notları, Yüksek Teknik Öğretmen Okulu Yayınları.
- Karakuyu, M. (2008). Türkiye'de Kırsal Konutları ve Eklentileri Üzerine Bir Araştırma Fatih Üniversitesi 2008, Alaşehir Örneği ", bilig, No. 44, Jan. 2008, pp. 45-62.
- Olgun, M. (2011). Tarımsal Yapılar, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayın No: 1577.
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, <https://www.google.com.tr/webhp?sourceid=chrome-instant&ion=1&espv=2&ie=UTF-8>
- Şenol, P., Er, Akan, A. (2011), Kırsal Yaşam /Kırsal Konut: Bir Yaşam Biçimi Olarak Geleneksel Kırsal Konut Üretiminde Kızılcık Köyü Örneği, SDU Faculty of Arts and Sciences Sosyal

Kırsal Yerleşmelerde Konut ve Yeni Konut İnşası

- Bilimler Dergisi Journal of Social Sciences Aralık 2011, Sayı:24, ss.143-160.
- TÜİK, (2015). 31Aralık 2015Tarihli adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları İl, İlçe, Belediye Ve Köylerin Sayı ve Nüfusları.
- TÜİK, (2013), Nüfus ve Konut Araştırması, 2011., TÜİK Haber Bülteni, Sayı: 15843.
- 3194 Sayılı İmar Kanunu: Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar (1).
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik 1997 Deprem Yönetmeliği (1998 değişiklikleri ile birlikte) İlk Yayın Tarihi : 2.9.1997 – 23098 mükerrer sayılı Resmi Gazete Yürürlüğe Giriş Tarihi: 1.1.1998 Değişiklik Tarihi: 2.7.1998 – 23390 sayılı Resmi Gazete.
- 6360 Sayılı Kanun: (On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun) Kabul Tarihi: 12/11/2012.