

Başkent Ankara'nın Kentleşme Sürecinde Konut Sorunu

Başkent Ankara's Housing Problem in Urbanization

Dr. Selcen ÖZKAN

Öz:

Modernitenin getirdiği yeni hayat standardı ve aydınlanma felsefesiyle gündeme gelen fikri dönüşüm, köklü değişimleri de beraberinde getirerek konut kavramının değişmesine de neden olmuştur. XX. yüzyılın önemli sorunlarından biri olan hızlı kentleşmenin sonucunda, özellikle az gelişmiş ülkelerde kalkınmaya sarf edilecek kaynaklarla, kentleşme harcamaları arasında denge kurmak her zaman güçlük oluşturmuştur. Ankara, gerek kuruluşu, gerekse gelişimiyle modernleşme yolunda model şehir olma iddiasını taşımıştır. Dolayısıyla Ankara küçük bir Orta-Anadolu kasabasıyken, başkent olmasıyla kaderi değişmiş; bu günkü konumunu ve gelişimini Atatürk'e borçlu olan bir yerleşim birimi olarak konutla ilgili bütün gelişme ve uygulamaların bir çeşit laboratuvarı niteliği kazanmıştır. Ülkenin genelinde konut sorunu ele alınmadan önce bile ilk teşebbüsler Ankara için gerçekleştirilmiş; konut sorununu çözme işinde devletin aktif olarak rol almasının söz konusu olmadığı zamanlarda bile Ankara için özel kanunların çıkarılması ve ödeneklerin ayrılması gibi pek çok konuda işe buradan başlanmış, sonra ülkenin geneline yaygınlaştırılmıştır. Başkent olduğu ilk yıllarda, yarışma sonucunda belirlenen yabancı uzmanlarca şehir planlaması yapılmış ancak, planın uygulanmasında ve devamlılığında tam bir başarı sağlanamamıştır. Bütün önlem ve uygulamalara rağmen

*Çukurova Üniversitesi, mevhibesavas@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-0597-925X>

çeşitli sebeplerle iç göç alması ve nüfus yoğunluğunun yaşanması hızlı ve sağlıksız kentleşmeye yol açmış; konut ihtiyacı, her dönemde farklı standartta ve boyutta da-ima var olmuştur. Dar ve orta gelir grubu için 1935 yılında Ankara Bahçelievler’de başlayan konut kooperatifçiliği daha sonraki yıllarda yanlış uygulamalarla pek çok örnekte amacından sapmıştır. Ucuz konut edinmenin bir diğer yolu olan konut ortaklıkları ise özel sektörün yüksek kâr ve ticari çıkarları önceleyen lüks konut üretimiyle başka bir alana kaymıştır. Kentsel dönüşüm projeleri pek çok semtte gecekonduların sağlıklı yapılara dönüşmesini sağlamakla birlikte ekonomik ömrünü tamamlamayan kıymetli arsalar üzerindeki binaların yıktırılarak yüksek katlı “plaza” ve “rezidanslar”a dönüşmesiyle alt yapı ve ulaşımda yarattığı yoğunluk ve estetik açıdan çarpık kentleşmeye sebep olmuştur. Ayrıca, son on beş yılda Ankara’da konut sorunu sık değişen imar planı uygulamalarıyla farklı bir boyuta evrilmiş, yüksek rant geliri için ana yol ve yakınındaki yerlerde yirmi ve otuz aşan çok katlı binalar sebebiyle konut arzında fazlalık söz konusu olmuştur.

Anahtar sözcükler: Ankara’da kentleşme, konut sorunu, konut kooperatifleri, kentsel dönüşüm

Abstract:

With the new standard of living and the philosophy of enlightenment came up by the modernity, the idea of transformation brought about radical changes and also caused the concept of housing to change. As a result of the rapid urbanization which is one of the important problems of the 20th century, it has always been difficult to establish a balance between the resources to be developed in underdeveloped countries and urbanization expenditures. Ankara has put forward its claim to be a model city in the way of establishment, and in the course of modernization with its development. Therefore, while Ankara was a small central-Anatolian town, its destiny changed as it became a capital; as a settlement unit owning its present position and development to Atatürk, it has gained the quality of a laboratory of all developments and applications related to housing. Even before the housing problem was addressed throughout the country, the first attempts were made for Ankara; even when the state does not actively play a role in solving the housing problem, many issues such as making special laws for Ankara and the allocation of allowances have started to work here and then spread to the whole country. In the first years when it was the capital city, the city planning was made by foreign experts determined as the result of a competition, but the implementation and continuity of the plan were not completely successful. In spite of all measures and practices, internal migration and population densification have caused rapid and unhealthy urbanization; the need for housing has always existed in different standards and sizes in each period. The housing cooperatives, which started in 1935 in Bahçelievler, Ankara, for the narrow and middle income group, deviated from their purposes with misapplications in many examples in the following years. Another form of affordable housing,

housing partnerships, has shifted to another area with luxury house production that promotes high profits and commercial interests of the private sector. Urban transformation projects have led to the transformation of the reality of squatter houses into healthy structures in many districts and by collapsing them transforming the buildings on the precious arteries, which did not complete their economic life, into high-rise “plazas” and “residences” has given way to unplanned urbanization in terms of aesthetics and congestion created in transportation and infrastructure. Moreover, in the last fifteen years, the housing problem in Ankara has evolved into a different dimension with the application of the frequently changing development plan, there has been excess in building supply due to multi-storey buildings exceeding twenty and thirty storeys by the main road and in places nearby for high income.

Key words: urbanization in Ankara, housing problem, housing cooperatives, urban transformation

İnsan ömrünün, ısınma, temizlenme, çalışma, dinlenme ve barınma gibi önemli bir kısmını geçirdiği yaşama mekânımız, yuvamız olan *ev* Türk kültür tarihinin en eski metinlerinde “*eb*” ve “*bark*” sözleriyle kaydedilmiştir (Tekin, 1968: 24). Türklerin konar-göçer yaşama biçimindeki “*kıyız(keçe) ev*”den, yaylak-kışlak hayatı ve yerleşik düzene geçtiğimiz döneme ait kâgir, kerpiç, toprak damlı, tuğla veya betonarme konutlara kadar fiziki, sosyal ve kültürel ihtiyaçların yanı sıra yapı malzeme ve teknolojilerindeki gelişmelere göre konut anlayışı büyük bir evrim geçirmiştir. Sanayi devrimi ve moderniteyle birlikte dünyada tarım toplumunun çözülmesi ve şehirleşme olgusunun kaçınılmaz bir çekim merkezi haline gelmesiyle konut, barınma, ekonomik değer ve yatırım aracı olarak pek çok ülkenin her zaman gündeminde olmuştur. Kentleşmede konutlar, niteliği, şehir ve bölge planlamasındaki konumu ile ulaşım yolları ve avantajlarıyla başlı başına bir mimarlık ve mühendislik anlayışını gerekli kılmakta, bunlardan herhangi birinin yoksunluğu ise pek çok sorunu tetiklemektedir. Türkiye gibi bir kısım gelişmekte olan ülkelerde konut arz miktarının fazlalığı da problemin başka bir cephesini oluşturmaktadır. Türkiye’de konut, ihtiyaçtan da öte ekonominin sürükleyici lokomotifini olmasının yanı sıra toplumdaki bazı kesimler için vazgeçilmez yatırım aracı haline dönüşmektedir. Bu makalemizde Ankara’daki 2011 yılına kadar konut politikalarını, konut ekonomisi ve yatırımlarını değerlendirecek ve konut sayısı ile ilgili istatistikî bilgilere yer vereceğiz.

Kurtuluş mücadelesi vererek düşmanı yurttan kovmuş olan Türk milletinin yeni devleti Türkiye Cumhuriyetinde nüfusun savaş sonrası ancak üçte birine yakın kısmı şehirlerde yaşamaktaydı. 1927 yılındaki sayıma göre 13 648 000 olan nüfusun %75.9’una tekabül eden 10 347 000’i köylerde, %24.1’ini oluşturan 3.301 000 ise şehirlerde oturmaktadır (Türkay, 1957: 32-57). Uzun süren savaşlar, açlık, yokluk ve kıtlık ülkenin büyük kısmını tahrip etmiş, köylerin yanı sıra kasaba ve şehirler de yakılıp yıkılmıştı. Dolayısıyla büyük çoğunluğunda içme suyu isale

hattı dahi olmayan Anadolu ve Rumeli köylerinde halk, bir çivisini çekince tamamı yıkılacak, iğreti, tuvaletleri dışarda olan harap yapılar içinde hayat mücadelesi vermekteydi. Köylerdeki çevre şartları, sıtma ve tifo gibi bulaşıcı hastalıkların yayılmasına yol açacak kadar kötüydü. Yazın tozdan, kışın çamurdan kurtulamayan Türk köylüsü, tam bir mahrumiyet içindeydi. İşgal görmeyen yerlerde dahi sağlıklı konutlardan ve düzgün bir alt yapıdan bahsetmek mümkün değildi. Ülkenin baştanbaşa imar edilmesi; köy, kasaba ve şehirlerde hayat standardının yükseltilmesi gerekmektedir. Ancak, bunun için yeterli ekonomik kaynak, yetmişmiş iş gücü ve sosyal fakirliğin pençesinde yorgun düşmüş ve bunalmış halkta kuvvetli bir modernleşme hevesi bulunmamaktaydı (Karaosmanoğlu, 1973: 55-58).

Baştanbaşa harap durumda olan ülkede Ankara, kurtuluş mücadelesi veren millet için bu mücadelenin yürütüleceği uygun bir şehir olması bakımından da önem arz eder. O yıllarda Ankara, milli birliği sağlama faaliyetlerinin gerçekleştirildiği ve millî mücadele kararlarının alınmasında odak noktası olan yirmi beş bin nüfuslu küçük bir şehirdir. Kurtuluş Savaşından hemen sonra Ankara'nın konut sorununu ele alıp incelemeye önce, bu yerleşim biriminin başkent oluşuyla başlayan süreçle birlikte, şehir planlamacılığı başta olmak üzere pek çok bakımdan nasıl bir gelişme kaydedildiğini, hangi problemlerle karşılaşıldığını kısaca ifade etmekte yarar görmekteyiz. Milli bağımsızlığını 1923'te elde eden Türkiye, dışa bağımlı bir ekonomiden, ülkenin iç pazarının bütünleşmesini sağlayan, kendi kaynaklarını değerlendirmek amacını taşıyan bir ekonomiye geçme isteğinin bir adımı olması bakımından da, Ankara'nın başkent oluşu dikkat çekicidir.

Uzun bir tarihi geçmişe sahip olan Ankara, İç Anadolu platosunu çevreleyen dağlarıyla, doğal savunma şartlarına sahip güvenli bir şehirdir. Su kaynakları ve iyi iklim şartlarının yanı sıra, tarih boyunca kervan yollarının geçtiği önemli ticari bir merkez konumundadır. İkliminin tiftik geçişinin yetişmesine imkân vermesinin sonucunda, XIX. yüzyıldan önce dünyada tiftik geçisi yetiştiren biricik yer özelliği taşımaktaydı¹. Diğer ticari potansiyeli ve önemi sayesinde İç Anadolu'da ilk defa Ankara demiryoluna kavuşmuştur. Milli Mücadelenin başarıyla sonuçlanmasından sonra, 29 Ekim 1923'te Cumhuriyet; bu tarihten kısa bir süre önce, yani 13 Ekim 1923'te ise Ankara başkent ilan edilmiştir.

Cumhuriyetin ilân edilmesinden ve II. Dünya Savaşı'ndan sonraki süreçte Türkiye'de takip edilen konut politikaları, daha çok Ankara'yı esas alan çalışmalarla şekillenmiştir. Başkent Ankara'nın hızlı kentleşme sürecine girmesi, nüfusu hızla artan ve yoğun göç alan bir kent olması gibi özellikleri, konut sorununun doğmasında başlıca payı olan etkenlerdir. Aynı yıllarda İstanbul ve İzmir gibi büyük kentlerde konut, sorun teşkil etmezken; hatta bu kentlerde konut fazlası bile varken, Ankara ciddi boyutlarda konut ihtiyacı içindedir.

¹ XIX. yüzyılın ikinci yarısından sonra Güney Afrika, Kaliforniya ve Avusturalya'da da tiftik geçisi yetiştirilmeye başlanmıştır (Tekeli, 1982: 50).

Ankara'da izlenen konut politikaları çerçevesinde atılan ilk adımlar, memurlar ve kamu görevlileri için kamunun kiralık konut üretmesi, kira tazminatı vermesi gibi uygulamalardır. Ancak bu uygulamaların, memur kesiminin konut sorununu çözmeye yeterli olduğunu söylemek mümkün değildir. Her şeyden önce üretilen konutlar, ihtiyacı karşılayamamış; verilen kira tazminatı kiraların yükselmesine; kira sınırlandırılması ise, konut arzının düşmesine sebep olmuştur. Bunlara ilave olarak, konut yapımı kredilerle ve vergi düzenlemeleriyle desteklenmediği için, bu politikaların etkinliğini azaltmıştır.

Başkent olmasıyla birlikte, artan memur nüfusunun yanı sıra, değişik sosyal tabakalardan göç alması sonucunda Ankara'nın konut sorunu, kısa sürede ileri boyutlara ulaşmıştır. Hizmet sektörünün yarattığı iş imkânları, Ankara'nın göç çekmesine sebep olmuştur. Ankara'ya göç eden düşük gelir grubunun konut ihtiyacını, kendi sınırlı imkânları ile çözmeye yoluna gitmeleri ise gecekondu problemini doğurmuştur. Ankara'nın yeni sakinlerinin büyük bir bölümünün yoksul olması ve konut sektörünün küçük girişimcinin eline bırakılması gibi sebeplerle %6'lık bir hızla büyüyen Ankara'da gecekondu problemiyle baş etmeyi zorlaştırmıştır (Tokman, 1985: 16).

Ankara'da kentleşme için ilk önemli adım olarak, 16 Şubat 1924'te 417 sayılı "Ankara Şehremaneti Kanunu" çıkarılmıştır. Ankara Şehremaneti, hükümet tarafından atanan yirmi dört üyeden oluşan bir "Cemiyet-i Umumiye" tarafından yönetilmeye başlanmıştır. Bu kanun gereğince Ankara'ya ilk şehremini (belediye başkanı) olarak, Mehmet Ali Bey tayin edilmiştir. Ancak hizmetlerde yeterli mesafe alınamayınca, 1924 yılının Haziran ayında İstanbul'dan Haydar Bey şehremini atanmıştır. Haydar Bey; Ankara'da "İstanbul Şehremaneti"ne benzer bir belediye-cilik anlayışını tesis etmeye çalışmıştır (Tekeli, 1982: 57). Ankara başkent ilan edildikten sonra, şehrin imarı için Şehremaneti yani Belediye yeni görevler üstlenmiş ve alanda ilk adım olmak üzere, Yenışehir'de 198 bahçeli ev yaptırmıştır.

Ankara için ilk planlama, 1924 yılında Heussler firmasından İstanbul İmar Komisyonu üyesi, Berlinli mimar Dr. Carl Ch. Lörcher'e yaptırılmıştır. Kale ve etrafındaki eski Ankara için tasarlanan bu plan pek çok bakımdan gerçekçi bulunmadığından uygulamaya konulmamıştır. Dr. Carl Ch. Lörcher'in 1925 yılında Yenışehir için yaptığı plan ise uygulama imkânı bulmuştur. Lörcher'in Yenışehir planı diye de bilinen sözü geçen plan bugünkü Sıhhiye civarını içeren 150 ha. büyüklüğündedir. Ankara'nın ilk planı olarak adlandırılacak *Lörcher Planı*, şehrin bugünkü merkezi olan Kızılay ve çevresi hakkındaki temel kararları vermiştir (-Cengizkan, 1998: 34).

Ankara'nın 1923 yılında 20 000 olan nüfusu, 1927 yılında 74 553 çıkmıştır. Şehrin gelişmesi yolunda kayda değer bir planlama disiplinine ihtiyaç her geçen gün belirgin şekilde kendini hissettirmiştir. Ankara Şehremaneti, bir kaç plan denemesinden sonra, daha kapsamlı bir plan hazırlamak için 1927 yılının Mayıs ayı içinde Berlin'de Prof. Hofmann'a müracaat eder. Prof. Hofmann ise Berlin yüksek Mühendis Mektebinden Berlin Kent Planlama Yarışmasını kazanan Prof. Hermann

Jansen ile Prof. M. Brix'i tavsiye etmiştir. Bu iki profesörün yanı sıra, Fransız hükümeti baş mimarı Leon Jausseley'in de aralarında olduğu bir jüri heyeti tarafından plan yarışması tertip edilmişti (Yavuz, 1952: 17-19; Atay, 1953: 381).

Bütün bu çalışmalar devam ederken, Ankara'nın imarı için esaslı bir örgütlenme düşüncesiyle 28 Mayıs 1928'de 1351 Sayılı Kanunla "Ankara Şehri İmar Müdürlüğü" kurulmuştur. O günkü şartlarda Ankara İmar Müdürlüğüne fon tahsis edilmiş; Ankara'nın bayındır hale gelmesi için idari ve mali büyük imkânlar tanınmıştır. Özellikle 1930 yılında çıkarılan Belediye Kanunu ile belediyelere kiralık konut ve arsa üretimi ile arsa piyasasını düzenleme görevi verilmiştir. Ayrıca kolay ve ucuz yapı malzemesi sağlamak üzere, çimento fabrikası kurmuştur.

Planlama konusunda açılan imar planı yarışmasını Jansen kazanmış ve bu plan 23.07.1932 tarihinde Bakanlar Kurulu'nun 13209 sayılı kararnamesiyle onaylanmıştır. Hazırlanan beş yıllık uygulama planı ise 9.06.1934 tarihinde "21821 sayılı kararname" ile yürürlüğe girmişti. Jansen, 1938 yılının sonuna kadar Ankara İmar Müdürlüğünde danışman olarak görev almıştır.

Ankara'nın başkent olmasından sonraki kentleşme sürecinin ilk yıllarında verilen politik desteğin, daha sonraları Ankara da dâhil başka hiç bir kente verilmediği bilinmektedir (Tekeli, 1982: 63). Bütün imkânların seferber edilmesine, yeterli desteğin verilmesine, yeni alanların imara açılmasına ve gerekli planların hazırlanmasına rağmen Ankara'nın konut sorunu, tam anlamıyla çözülememiştir. Bu durum, konutla ilgili yeni bir örgütlenme ihtiyacını doğurmuştur. İlk olarak konut kooperatifleri kurulmuştur. Bu kooperatifler genellikle 50 ila 100 konutluk olan bu kooperatiflerin bazılarının planı Jansen tarafından hazırlanmıştır. Çoğunlukla bürokratlar ve orta halli kimseler için kurulan kooperatiflerin finansmanını sağlamada, o dönemde kurulan bankanın payı büyüktür. Ancak bu örgütlenme orta sınıfın altındaki ailelerin konut problemini ortadan kaldırmada yetersiz kalmıştır.

Karşılaşılan bazı problemlere rağmen Jansen planının bazı değişikliklerle de olsa, 1950'lere kadar Ankara'nın gelişmesini yönlendirdiği söylenebilir. Bu plan sayesinde, geniş yeşil alanların yer aldığı az sayıda ama itina ile yapılmış devlet dairelerinin caddeleri süslediği temiz ve çağdaş bir kentin ortaya çıktığı ifade edilmektedir (Tekeli, 1982: 64).

II. Dünya Savaşı sonrasında konut politikaları farklı boyutlarda yürütülmeye çalışılmıştır. Savaş yıllarında konut yapımı durakladığı için, savaştan sonra izlenen politikaların temel prensibi, "konutu olmayana konut" şeklinde özetlenebilir. Bu amaçla vergi, kredi ve arsa tahsisi yoluyla konut üretimi desteklenmiştir. "Konutu olmayana konut" ilkesi uygulamada toplumun bütün sosyal tabakalarına ulaşmamış, gerek yasal düzenlemeler gerek ileri sürülen şartlar sebebiyle toplumun alt katmanlarına inememiştir. Kamunun kiralık konut üretmesi, konut gelişme alanlarının açılması sonucunu doğurmuştur. Diğer taraftan, Ankara'nın gelişmesi büyük çapta kamulaştırma yoluyla gerçekleştirilmiş, ancak Türkiye'de kent planlığı konusunda olumlu sonuç alınamamıştır (Tokman, 1985: 17). Sonuç olarak, bu dönemde izlenen konut politikalarının geniş kapsamlı olmadığı, önceleri memur

kesimine, daha sonra ise aralarında memurların da bulunduğu orta ve ortanın üstündeki gelir gruplarına hizmet etmiştir. Ancak, geliştirilen bazı olumlu ilkeler, uygulamaya konamamış ve bazı fırsatlar kaçırılmıştır. Dikkate değer bir tespit ise ilk defa gecekondü problemine temas edilerek alt gelir gruplarının konut sorunu, arsa politikalarıyla çözülmek istenmiştir.

Son elli-altmış yıldan beri konut probleminin çözümünün, hükümetlerin görevi olduğu fikri kuvvet kazanmıştır. Hükümetlerde, çeşitli proje uygulamalarıyla, orta ve dar gelirli konut sağlama işini üstlenmeleri gerektiği fikri hâkimdir. Diğer bir gelişme ise konutun hayat standardını geliştirmek için sosyal ve ekonomik değişiklikleri de içine alan daha büyük bir problemin bir parçası olduğunun fark edilmiş olmasıdır.

Gelişmekte olan ülkelerde konut ihtiyacı, konut açığını gidermek, kullanılmakta olan düşük standartlı konutların yerine daha iyilerini inşa etmek; nüfus artışının yanı sıra iç göçlerin kentlerde yarattığı ilave nüfus artışı için konuta duyulan ihtiyaç gibi temel sebeplerle ortaya çıkmaktadır (Glenn, 1969: 39).

Bütün dünyada konut açığı hızla büyümekte, ancak sınırlı imkânlarla sorun çözülememektedir. Konut açığıyla karşı karşıya kalan hemen her ülkede, sokakta uyuyanlar, sağlık ve güvenlik şartlarından yoksun gecekondularda yaşayanlar, sosyal konutlarda oturanlar ve son olarak da ülkenin imkânlarına göre lüks konutlarda ikamet edenler olmak üzere dört grupta değerlendirilebilir. Konut sorununun da ele alındığı Habitat Konferansı sonucunda iki temel hedefe ulaşılmıştır. Bu hedeflerden ilki, sürdürülebilir bir yerleşme sistemi oluşturmak, ikincisi ise herkese yeterli konut sağlamaktır (Görmez, 2003: 94).

Türkiye'de konut kooperatiflerinin ilk örneklerine 1930'lu yıllarda rastlamaktayız. Kooperatifçiliği² ortaya çıkaran şartların başında, Ankara'nın başkent oluşundan sonra ortaya çıkan konut krizi ve memurların konut ihtiyacıdır. Türkiye'de, dolayısıyla Ankara'da ilk olarak kurulan konut kooperatifi Bahçelievler semtindedir. **Söz konusu** konut kooperatifliğinin ilk örneği olan *Bahçelievler Yapı Kooperatifi* 26 Ocak 1935 Ankara'da, üst düzey devlet memurlarınca kurulmuştur (Uzğören, 1936: 9). Bahçelievler Yapı Kooperatifinin başarılı olmasından sonra kooperatifleşme hız kazanmıştır. Bunu, yine Ankara'da kurulan 50 konutluk Güvenevler konut kooperatifi takip etmiştir. 1945'te konut kooperatiflerinin sayısı 80'e yükselmiştir ("Ankara Bahçeli Evler Kooperatif Sosyete Kongresi", Karınca, sayı 49-50, Temmuz-Ağustos, 1938). 1950'lerde iç göç hareketinin hızlanmasıyla

² Osmanlı Devletinde kooperatif konusunda ilk girişimin 1887 yılında kendi vatandaşlarının ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla İngilizler tarafından yapılmıştır. O yıllarda, kooperatifçilik Osmanlı vatandaşlarının itibar edip, örnek aldığı bir model olmamıştır. Esasen Osmanlı Devletinde konut açığının iki önemli boyutlu bulunmaktadır. Bunlardan ilki savaşlarda devletin kaybettiği topraklardan gelen çok sayıda göçmenlerin nasıl ve nereye iskân edileceği sorunudur. İkincisi ise büyük yangınlar sonucu tahrip olan evlerin nasıl onarılacağı ve fiziki çevrenin yeniden düzenlenmesi meselesidir. Bütün bu düzenlemelerin yapılması ve konut inşaatı konusunda gelişmeler yaşanırken, yangın sigortası önem kazanmış: öte yandan kâğıt yapı inşaatı mecburi hale gelmiştir. Türkiye'de kurulan ilk sigorta şirketleri İngiliz kökenli olup bunlar, 1870 tarihinde kurulan The Sun, The North ve The Northern'dir. (Tekeli, 1996: 12).

kentsel alanlarda konut gereksiniminin hızla artması, konut kooperatiflerinin sayısında da önemli artışlara yol açmıştır. Türkiye’de konut kooperatifçiliği, Tek tek arsalarda üretim yapan kooperatifler; kentsel bir bölgede mevzi imar planı yaparak yüksek sayıda konut birimi üreten kooperatifler ve bir bölge temelinde kooperatifleri örgütleme yaklaşımında olan kooperatif olmak üzere üç model çevresinde gelişimini sürdürmüştür.

Jansen tarafından 14 Ocak 1936 tarihli Bahçelievler yerleşme planı, bazı değişikliklerle uygulamaya konmuştur. Üyelerin çoğunluğunun isteği doğrultusunda bitişik nizam evler plandan çıkarılmış; ayrıca Tandoğan Meydanı civarındaki hava alanının genişletilmesi gerekçesiyle, mahallenin Çiftlik Yoluna yakın ucundan 25,500 m²’lik bir alan plandan çıkarılmıştır (Tekeli, İlkin, 1984: 72).

Ankara’nın nüfusu 1950 yılında tahminlerin aksine, 288.000’e ulaşmıştı. Bu nüfus, Jansen planının hedeflediği 300.000’e yakındı. Ancak bu sayıya elli yılda değil, yirmi yılda ulaşılmıştı. Ankara hızlı bir şekilde büyümeye devam ettiğinden, yeni bir planlama kaçınılmaz hale gelmişti. Ankara için şehir planı hazırlamak üzere, ikinci bir defa uluslararası bir yarışma açmak amacıyla 1953 yılında imar komisyonu toplanarak şartname hazırlanmıştır. 1954 yılında açılan yarışmanın jürisinde Patrick Abercrombi gibi isimler bulunmaktaydı. Yarışmayı Raşit Uybadın ve Nihat Yücel kazanmıştır. Yarışmada birinci olan proje, nazım plan seviyesinde hazırlanarak uygulamaya konmuştur (Ankara Şehri İmar Komisyonu Raporu 1954; Tekeli, 1982: 69). Bu yarışmada, yarışmacılara otuz yıllık dönem için 750.000 nüfusluk bir hedef gösterilerek şehrin büyüme seyrinin belediye sınırları içerisinde kalması istenmişti. Araştırmacılara göre, Yücel-Uybadın planının uygulanması Jansen planının yok edilmiş süreci haline getirilmiştir. Üstelik 1950’lerde hızlı kentleşme sonucunda arsa spekülasyonu zirve yapmış, arsa fiyatları artmıştır. Arsa fiyatlarının artışı sonucunda ise orta sınıfa mensup bir kişinin tek parsel üzerinde bahçeli ev yaptırmasına imkân kalmamıştır. Orta sınıf için konutlarını kendi imkânları ve ödeme güçlerine uygun biçimde yaptırma dışında başka bir yol da bulunmamaktadır. Bunun sonucunda da, spekülatif değer kazandığı için elde tutulan çok sayıda boş arsanın bulunduğu bir kent yapısı ortaya çıkmıştır. Bu durum ayrıca, alt yapının belediyeler tarafından geliştirilmesinin maliyetini artırmıştır. Bütün bu problemler, kentin mülkiyet düzeninde değişiklik yapmayı zorunlu hale getirmiş ve 1955’te Türk Medeni Hukukuna, kat mülkiyeti kavramı girmiştir. Bu değişikliklerle, orta sınıf mensupları bir araya gelmek suretiyle arsa fiyatlarını karşılayabilecekleri düşünülmüştür. Ankara’da II. Dünya Savaşı sonrasında konutla ilgili bir başka gelişme ise, Sosyal Güvenlik Fonlarının kurulmasıdır.

Aslında, toplu konut kuruluşları, kâr amacı gütmeyen vatandaşları ucuz konut sahibi etmek iddiasını taşırlar. Böyle kuruluşların başında konut kooperatifleri ile konut ortaklıkları gelmektedir. Konut ortaklıklarının kâr yüzdeleri sınırlandırılmıştır. Türkiye’de toplu konut kuruluşu olarak uzun yıllar boyunca yalnız yapı kooperatifleri bulunmaktaydı. Ancak 1970’li yıllardan sonra toplu konut ortaklıkları da konut üretme amacı üzerine kurulmuşlardır. Türkiye’de toplu konut ku-

ruluşları, bazı Batı Avrupa ülkelerinde olduğu gibi kâr amacı gütmeyen veya az bir karla yetinen kuruluşlar değil; ticaret kanunu çerçevesinde kurulmuş veya kâr edinmeyi amaçlayan, anonim ortaklık, kolektif ortaklık veya holding gibi kuruluşlardır. Bunlar, konut hizmeti sağlamayı ikinci planda ele alırlar. Bu kuruluşların bir kısmı ucuz konut veya sosyal konut üretmek ve ortağı olduğu inşaat malzemesi üreticilerine pazar sağlamak amacıyla kuruldukları halde kısa sürede ucuz konut üretme amacından saparak lüks konut üretimine yönelmişlerdir. Konut üretimini sosyal bir hizmet şeklinde ele alma düşüncesiyle kazanç elde etme isteği, birbiriyle bağdaşmayan iki eğilim olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda araştırmacılar, konut konusuna devletin el atmadığı durumlarda özel toplu konut kuruluşlarının münferit inşaat yapan örgütlerden daha öncelikli tercih edilmesi konusundaki kanaatlerini belirtmektedirler: “...

Kent planlarında sunulacak kamu hizmetlerinin hitap ettikleri kesimin sayısal değeri ile hizmet sunum miktarının sürekli değişmesine neden olan yap-satçı anlayışın belediyelerin beklenmedik miktarlarda ve zamanlarda plan dışı oldu-bittiye getirilen yatırımlarla karşılaşmalarına sebep olmalarıdır. Yolların genişletilmesi, kaldırımların daraltılması, ağaçların kesilmesi, su, elektrik, kanalizasyon ve telefon tesisleriyle ilgili boru ve kabloların devamlı surette yenilenmek zorunda olması sebebiyle, yıkıp yerine yapma sürecinin yerel yönetimlere verdiği önemli zorluklar arasında yer almaktadır. Özellikle 1963-1968 yıllarında yaygın uygulama alanı bulan yap-satçı sistemin Ankara ve İstanbul gibi büyük kentlerde en karlı iş alanlarından biri olduğu gerçeği ile karşı karşıyayız. Bu uygulamada Batı ülkelerinin bazılarında emlakçı adı altında çalışan kişilerin ya da ortakların Türkiye’de de kent planlama kuruluşlarının yerine geçerek faaliyet gösterdikleri bir gerçektir. Bu kişiler ve kurumlarca, kent plan ve ilkelerine aykırı olarak, kent içindeki bölgelerin yoğunluk, kat, sınıf ayrımı ve yapı kalitesi gibi önemli faktörlere dikkat etmeksizin, kazançlarını azami düzeyde tutma girişimlerinde başarıyı sağlayarak, konut piyasasını ele geçirmiş ve konut sektörüne istedikleri gibi yön vermeyi başarmışlardır. Bu duruma örnek olarak, Ankara’da 1935-1940 yıllarında kurulmuş ve gelişmekte olan, Yenışehir, Bahçelievler ve Cebeci gibi semtlerde 1978 yılı itibarıyla 20-30 yaşında olup, fiziki ömrünü bu süre içinde tamamlamamış yapılar gösterilebilir. Sözü geçen binalar yerlerini hızla apartmanlara bırakmışlardır. Sonuç olarak yap-satçı sistem için, kent arsalarına özel mülkiyetin yol açtığı başıboş bir kent yenilenmesi yaratarak kentlerin biçimsizliğe iten bir uygulama olduğunu belirtmekte yarar vardır (Keleş, 1978: 141).

Yapı İzinlerine Göre Kooperatif Kesiminin Konut Üretimindeki Payı (1979-1992)

Yıllar	KAMUSAL			ÖZEL			KOOPERATİF			TOPLAM	
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)
1979	4.222	90	1.7	216.187	128	85.8	31.347	99	12.5	251.846	123
1980	4.692	100	2.3	167.759	100	82.2	31.358	100	15.5	203.989	100
1981	5.482	117	3.8	112.008	67	77.6	26.904	85	18.6	144.394	70
1982	5.557	119	3.5	106.003	63	66.2	48.518	154	30.3	160.078	79
1983	9.911	212	5.9	122.285	73	72.3	36.841	117	21.8	169.037	83
1984	13.332	285	7.0	137.728	82	72.7	38.426	122	20.3	189.486	93
1985	7.894	168	3.0	174.430	104	67.3	76.563	242	29.5	259.187	127
1986	8.627	184	2.3	241.419	144	61.4	142.779	452	36.3	392.825	193
1987	20.545	439	4.1	316.266	188	63.6	160.863	510	32.2	497.674	244
1988	13.746	283	2.8	292.792	173	61.8	167.514	531	35.4	473.582	232
1989	9.453	202	2.3	273.047	162	66.1	131.504	417	31.8	413.004	203
1990	23.302	496	6.1	287.376	171	75.3	79.730	224	18.5	381.408	187
1991	-	-	-	-	-	-	77.048	245	19.6	392.493	193
1992	-	-	-	-	-	-	88.734	282	19.0	467.024	229

Konut kooperatifçiliği de maalesef giderek kuruluş amaçlarının dışında şekillenmiş, halk arasında güvensizliğe sebep olmuştur. 1980 yılından itibaren kurulan pek çok arsa ve konut kooperatifi ne yazık ki başladıkları projeleri gerçekleştirilememiş, uzun yıllar üyelerini mahkemelerde hak aramak zorunda bırakmışlardır. Konut kooperatifçiliğin itibardan düşmesine, taahhüt edildiği sürede bitirilemeyen, zaman, işgücü ve maddi kaynak israfına yol açan çağdaş işletmecilik bilgisi ve ahlakından yoksun kötü yönetimleri de eklemek mümkündür. Ankara’da konut ve arsa kooperatifçiliğine toplumun her seviye ve kesiminden farklı nitelikteki olan talep, sözü geçen olumsuz şartların yanı sıra 2004’ten sonra Kentsel Dönüşüm ve TOKİ konutlarının yarattığı arzın da etkisiyle azalmıştır. DEİK’in verileri de bu hususu teyit etmektedir (bkz tablo DEİK 5). Konut kooperatifçilik sistemindeki aksayan noktaların düzeltilmesi, konut edindirme yolundaki bu önemli uygulamanın devletçe desteklenmesi, inşaat sektöründe kooperatifçiliğin alternatif bir örgütlenme olarak gerçekleşmesini sağlamak için yeterlidir. İskandinav ülkelerinde devletten, belediyelerden, arsa ve mali yardım kuruluşlarından gördükleri önemli ölçüdeki yardımlar sayesinde konut açığını gideren kooperatif örgütlenmeleri, kooperatifçilik ilkelerinin başarılı uygulama örneklerindedir (Tekeli, İlkin, 1984: 148).

Başkent Ankara’da 1998 yılından sonra yoğunlaşan ‘kentsel dönüşüm’ çalışmaları başlamadan önce nüfusun üçte birinden fazlası gecekonduya yaşamaktaydı. Calcutta’da bir milyondan fazla insan sokaklarda kalmakta; Hong Kong’ta ise üç-dört metrekarelik odaları altı ila on kişi paylaşmaktadır (Keleş, 2004: 546).

Yapı Kullanma İzinlerine Göre Kooperatif Kesiminin Konut Üretimindeki Payı (1979-1992)

Yıllar	KAMUSAL			ÖZEL			KOOPERATİF			TOPLAM	
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)
1979	1.835	55	1.5	108.484	88	87.3	13.978	116	11.2	124.297	89
1980	3.382	100	2.4	123.789	100	88.9	12.056	100	8.7	139.237	100
1981	3.256	97	2.7	102.648	63	86.4	12.874	104	10.8	118.778	85
1982	5.957	177	5.0	94.303	76	81.3	17.201	129	13.8	115.966	83
1983	5.674	169	5.0	90.573	73	79.8	19.456	143	15.2	113.453	82
1984	5.415	161	4.4	97.709	79	79.7	21.273	161	15.9	122.580	88
1985	3.257	97	2.8	93.675	76	79.2	34.311	177	18.0	118.205	85
1986	6.145	183	3.6	128.140	104	76.0	41.931	285	20.4	168.597	121
1987	6.518	194	3.4	142.662	115	74.7	43.389	348	21.9	191.109	137
1988	5.897	175	2.9	156.197	126	76.0	67.140	359	21.1	205.183	148
1989	6.995	208	3.0	176.345	142	70.0	58.566	499	26.8	250.480	180
1990	7.908	235	3.4	165.544	134	71.3	61.842	488	25.2	232.018	167
1991	-	-	-	-	-	-	71.095	512	27.2	225.390	165
1992	-	-	-	-	-	-		589	27	283.318	189

Jansen ve Yücel-Uybadın planlarının Ankara'nın sağlıklı bir şekilde gelişmesinin kontrolünü temin edememesi sonucunda, 1960'lı yıllarda yeni bir plan yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. 1969 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile İmar ve İskân Bakanlığı bağlı olarak kurulan Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu,(AMANPB) Türkiye'de ilk kez metropoliten ölçekte bir planlama çalışmasını başlatmıştır. Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu, (AMANPB) 1970-1975 yılları arasında ayrıntılı araştırmalar neticesinde, yirmi yıllık bir zaman dilimini kapsayan "Ankara 1990 Nazım Planı"nı hazırlamış ve 1982 yılında metropoliten ölçekteki bu plan onaylanarak yürürlüğe girmiştir(Tekeli, 1986. s. 4-5).

Ankara 1990 Nazım Planı'nda, 1990'da düşük göçle nüfusun 2.8 milyon; yoğun göçle ise 3.6 milyon civarında olabileceği öngörülmüş; gerçekten de 1985 yılında Ankara nüfusu 2.3 milyon, 1990 yılında ise 2.5 milyon olarak gerçekleşmiştir. Günümüzde ise Ankara'nın nüfusu 5,3 milyonu geçmiş bulunmaktadır. Diğer taraftan kısa zamanda yapılan Nazım Plan değişiklikleri ile ilave nazım planları, ruhsatsız konut alanlarının (gecekondu) düzenlenmesine yönelik "İslah İmar Plan-

lama Çalışmaları”, belediye mücavir alan sınırı dışındaki parçacı planlama yaklaşımları ve kaçak yapılaşmaların kontrol edilmemesi sonucu, “Ankara 1990 Nazım Planı” da işlevsiz hale gelmeye başlamıştır” (www.ankara-bel.gov.tr/.../ABB...Plani/ABB_nazim_plani.aspx 2312.2010).

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığınca 24.04. 2007 tarihinde Büyükşehir Belediyesi ve yakın mücavir alan sınırları içinde kalan toplam 15 ilçe, 21 ilk kademe belediyesi ile 740 mahalle ve 86 orman köyünün yer aldığı ve toplam büyüklüğü 200 bin hektardan 850 bin hektara çıkan alanın, 1/25000 ölçekli “2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı” taslağı hazırlanmış ve tartışmaya açılmıştır (www.ankara-bel.gov.tr/.../ABB...Plani/ABB_nazim_plani.aspx 2312.2010).

Kentleşmede Bir Sorun Olarak Gecekondular

Belediyeden izin alınmaksızın aceleyle, hemen bir gecede çatılıverilen yapı olarak ele alınabilen gecekondu kavramı, imar ve yapı mevzuatına aykırı olarak, başkalarına ait arazi ve arsalarla, sahibinin izni olmaksızın yapılan yapılar bütünüdür ifade etmektedir (Yavuz, Keleş, Geray, 1973: 647-648). Prof. İbrahim Yasa’ya göre gecekonduyu özelleştiren onun sosyal yönü ve imar yasalarına aykırı oluşudur.

Türkiye’de gecekondu kavramının tarihi gelişimi incelenecek olursa, sosyal bir olay olan gecekondunun II. Dünya Savaşı yılları içinde ortaya çıktığı görülür. Gecekondularla mücadele etmek için, Gecekondular Kanunu’nun çıkmasına kadar İstanbul, Ankara gibi büyük kentlerimizde 25-30 bin civarında gecekondunun inşa edildiği tahmininde bulunulmuştur (Yavuz, Keleş, Geray, 1973 : 648).

1948 yılından Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı’nın yapıldığı 1972 yılına kadar gecekondu sayısının azalması bir yana, ciddi bir artış göstermiş ve tahminlere göre sayısı 700.000’e ulaşmıştır. Ancak, yirmi beş yıl içerisinde (1948-1972) yapılan tüm yasal düzenlemelerde gecekondu yapımı ve yaptırımı yasaklanmıştır. Getirilen tüm yasal düzenlemelere rağmen, gecekondu sayısının sabit kalması sağlanamamıştır. Mesela, Ankara’da 1960-1970 yıllarını kapsayan 10 yıllık dönemde 70.000 olan gecekondu sayısı, tam iki katına, yani, 140.000’e ulaşmıştır. Ayrıca İstanbul’da da gecekondu sorunu Ankara’ya benzer özellikler göstermektedir. İstanbul’da gecekonduların bir kısmı Rami, Zeytinburnu, Kocamustafapaşa gibi sanayi kuruluşlarının bulunduğu semtlerde, fabrikalar çevresinde türeyip çoğalırken, bir kısmı da sanayi kesiminden bağımsız olarak, şehirlerin belediye sınırlarından uzakta, zabita denetiminin dışında kalan alanlarda yaygınlaşmışlardır. Türkiye’deki gecekondulaşma ne sadece Batı’nın sefalet yuvalarındaki şehrin merkezine özgü nitelik gösteren bir olgu olmuş; ne de pek çok kere ileri sürülen şekilde şehir dışı yerleşim tipi özelliği göstermiştir. Türkiye’deki gecekondulaşmada her iki özelliği bir arada görme imkanı vardır (Yavuz, Keleş, Geray, 1973 : 649).

Gecekondular sorununun ulaştığı boyutları görmek açısından, ortalama hane büyüklüğünün beş kişi olarak ele alırsak, 1973 yılı itibariyle 3.5 milyon insanın gecekondu bölgelerinde yaşadığını söylemek mümkündür. Bu rakam, Türkiye’deki

şehir nüfusunun %25'ini geçmektedir. Bu duruma ilave olarak, gecekondu bölgelerinde yaşayan şehirli nüfus oranları, farklı kentlerde farklı değerlere ulaşmakla birlikte en büyük dört şehrimizde %35'in üzerinde bulunmaktadır (Ankara %65, İstanbul %45, İzmir %35, Adana %45) (Yavuz, Keleş, Geray, 1973: 649).

1973 yılı itibariyle Türkiye'deki gecekondu, 25 bin hektardan daha fazla bir alan kaplamaktadırlar. Türkiye'deki gecekonduların en yoğun bulunduğu bölgeler, aynı zamanda büyük ve gelişmiş şehirlerin yer aldığı bölgelerdir. Bu durum, gecekondu sorununun, bir büyük şehir ve gelişmiş bölge sorunu olduğunu göstermektedir (Yavuz, Keleş, Geray, 1973: 650).

Gecekondu, hem yapı hem de semt olarak normal yerleşmelerde var olan standartlardan düşük niteliklere sahiptirler. Ancak gecekondu bir olgu olarak sadece Türkiye'ye özgü değildir. Sadece kelime olarak gecekondu Türkçedir. Gecekondu sorununa benzer sorunlar Güney Amerika'nın kentlerinde de görülmektedir. Buradaki gecekondu sorununun ortaya çıkmasına neden olan şartlar, Türkiye'de gecekonduyu ortaya çıkaran şartlardan pek de farklı değildir (Yavuz, Keleş, Geray, 1973 : 650).

Kentleşme, yani köylerden kentlere olan nüfus akınları, gecekonduların oluşmasının ve sayıca artmasının başlıca nedenleri arasında yer alır. Kentleşmenin hızlı oluşu gecekondu sorununun az gelişmiş ülkelerde görülmesinin temel sebepleri arasında yer alır. Konunun bir diğer önemli boyutu da gecekondu toplumu hangi kesimlerinin yaşamayı tercih ettiğidir. Dar gelirli ve yoksul aileler, konut arzı açığı nedeniyle hayatlarını gecekondu sürdürmek durumundadırlar. Türkiye'de gecekondu yaşayanlar ne konut kirası ödeyebilecek, ne de yeni bir konuta sahip olmayı madden üstlenebilecek durumdadırlar. Öte yandan, Türkiye'de kent arazilerinin mülkiyet yapısı, gecekondu yaşayan kişiler için ucuz konut yapımını sağlayacak ölçüde kamulaştırmaya tabi tutulacak bir özellik göstermemektedir. Konut konusunda yetkili olan belediyelerin elinde kaliteli arsa bulunmazken; var olan arsalar da kısa görüşlü politikalar nedeniyle elden çıkarılmıştır.

Ekonomik ve sosyal yapısı Türkiye'ye benzeyen Pakistan, Venezuela, Filipinler, Jamaica, Colombia gibi pek çok gelişmekte olan ülkede gecekondu olgusuna önem kazandıran etkenlerin pek çoğu görülmektedir. Bu gibi gelişmekte olan ülkelerde şehirlere göç etmiş olan kişiler kamu ya da özel araziler üzerinde, kendi geleneksel yapı malzemelerine ilave olarak yakınlarından ya da akrabalarından buldukları malzemelerle çok sayıda gecekondu inşa etmişlerdir.

Amerika, Fransa, Almanya gibi gelişmiş ülkelerde ise gecekonduya benzeyen ve kentlerin merkezinde yer alan sefalet yuvalarına rastlanmaktadır. Ancak, sefalet yuvaları, gecekonduyla bazı ortak özellikler sergilese de; kuşkusuz pek çok farklı özelliği de bünyesinde barındırmaktadır. Benzer özelliklere örnek olarak, her iki yerleşme tipinde de toplumun fakir ve dar gelirli sınıflarının barındığı söylenebilir. Gecekondu ile sefalet yuvalarının farkları ise şöyle sıralanabilir: Gecekondu hem maddi hem de sosyal anlamda kentlerdeki geçiş bölgelerini oluştururlar. Bu yerleşme tipinde çoğu benzer görünüşlü, tek katlı, tek odalı, yanında küçük bir

bahçesi, ağaçları, hayvan beslenme yerleri ve ahşap eklentileri olan barınaklardır. Gecekonducularda yaşayanlar daha çok köy asıllıdır. Gecekonducularda nüfus yoğunluğu, Batıdaki sefalet yuvalarına göre oldukça düşüktür. Burada genellikle barınma ihtiyacı yüksek olup, gecekondu bu barınma ihtiyacını sürekli karşılarlar. Hâlbuki slum adı verilen Batı ülkelerinin sefalet yuvalarındaki yapılar, çok katlı olup, birden fazla ailenin yaşadığı yerleşme özelliği gösterirler. Sefalet yuvaları genellikle çok yaşlanmış, düşük standartlı yapılardır. Sefalet yuvalarında daha çok kent soylular yaşar. Barınma yoğunluğu buralarda yüksektir. Sefalet yuvalarının en belirgin özelliklerinden biri ise buraların geçici olarak oturlan yerleşme yerleri, konaklama alanları olarak düşünülmesidir. Gecekondu semt özelliği gösterirler. Kentlerin diğer bölgelerinden gecekondu bölgelerini ayıran temel özellikler ise şöyle ifade edilebilir: Yoğunluk, şehir hizmetlerinden yararlanma yetersizliği, üzerinde yapılmış oldukları toprağın mülkiyet durumu, estetik ve sağlık şartları yönünden kentin diğer bölgelerinden farklılık göstermeleri ve düşük standartlara sahip bulunmalarıdır (Yavuz, 1973: 653).

1965-1970 Yılları Arasında Ankara'da Konut

Ankara, başkent olarak ilan edilmesinden 55 yıl sonra yani 1977 yılına gelindiğinde değişik planlama aşamalarından geçerek modern bir toplumun yaşadığı şehir haline gelmiştir. Ankara, yine aynı tarihlerden sonra yakın çevresine modernleşme ve teknolojiyi yayan bir kent yapısı sergileyebilmiştir. Ankara'nın modernleşmeyi yayma etkisi ancak kendi ekonomik egemenliğinden uzaktaki bölgelerde açıkça hissedilmiştir.

Kent ölçeğinde ele alındığında nüfusunun %70'i gecekonducularda yaşayan Ankara'nın arzu edilen bir seviyeye ulaştığını söylemek mümkün değildir. Ankara, planlama çalışmaları bakımından Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren ilginç bir gelişme çizgisi oluşturmuştur. Kullanılan planlama yöntemleri, yasal yetkiler ve uygulanan kararlarıyla Türk şehircileri ve belediyeleri için örnek alınan bir okul olmuştur (Tekeli, 1982: 79) .

Türkiye'de ve özellikle Ankara'da yaşanan konut sorununun ulaştığı boyutlar, çözüm konusunda farklı yaklaşımları gerektirmektedir. Şimdiye kadar uygulanan politikaların gereği olarak konut sektörüne büyük pay ayrılmıştır. Ankara'da uygulanan üç planlama döneminde konut sektörüne yapılan yatırımlar, toplam yatırımların %18 ila %20'sini oluşturmaktaydı (Konut Sorunu, Politikaları ve Mesken Genel Müdürlüğü Uygulamaları, İmar ve İskân Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü, Plan ve Program Dairesi, Ankara, Ekim 1977: 8-11). Konut sorunu ile ilgili araştırmaların sonucunda, yapılan araştırma ve çalışmaların tarihçesine bakıldığında 1960 yılından sonra bu alandaki faaliyetlerin yoğunlaştığını söylemek mümkündür. Gerek bilimsel araştırmaların, gerekse bilimsel toplantıların çeşidi ve sayısı artmıştır. Milli planlamaların içerisinde konut sorununun önemi kavrandığı için, konut sorununun yapılan bilimsel araştırmalara dayandırılması talebiyle ortaya ko-

nulan araştırma ve çalışmalar İlhan Tekeli tarafından şu alt başlıklara ayrılmak suretiyle incelenmiştir:

1. Konut sorunu üzerine uzman raporları,
2. İmar kongreleri,
3. İşçi sendikalarının konut konusunda düzenlediği seminerler,
4. Mimarlar odasının 1960 yılı bildirisi,
5. Konut talebi hesapları, sektör raporları ve konut istatistikleri,
6. Halk konutu standartları üzerindeki yayınlar,
7. Konut gruplarının planlanması ve komşuluk birimleri üzerine yapılan yayınlar,
8. Gecekondu konusunda monografik çalışmalar,
9. Kooperatifler eliyle konut sunumu üzerine araştırmalar,
10. Türk konut mimarisi arayışından “regional” konut sunumu üzerine araştırmalar,
11. Konuta ilişkin diğer araştırmalar”(Tekeli, 1996: 98).

Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Ankara

Büyük kentlerde yaşanan plansızlıkların ciddi biçimde artış göstermesi ve çağdaş yerleşimlere ihtiyaç duyulması sonucunda kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. Ayrıca Türkiye'nin deprem kuşağında yer alan bir ülke olması sebebiyle, trafik gibi temel sorun alanlarını da kapsayan kentlerde kentsel dönüşüm çabaları söz konusu sorunları çözmek amacıyla hız kazanmıştır.

Belediye başkanlarınca da üzerinde önemle durulan kentsel dönüşüm, kentlerdeki sorunları ortadan kaldırmaya yönelik bir çözüm arayışıdır. Kentsel dönüşümün Ankara'da hangi aşamada olduğu ile ulaşmak istenilen hedeflerin açıklanacağı bu bölümde Ankara'da kentsel dönüşüm projelerinin ve sürecin anlatılması amaçlanmıştır.

İmar planlarına aykırı yapılaşmadan kaynaklanan sorunları çözmek amacıyla kentsel dönüşüm projeleri son zamanlarda, önem kazanmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin amacını, kentlerin imar bakımından problemlı bölgelerine çözüm getirmek; kaçak yapılaşmayı önlemek; teknik ve sosyal altyapısı tamamlanmış sağlıklı konutlar üretmek şeklinde özetlenebilir.

Kentlerin kaldırmayacağı oranda nüfus artışı ve buna bağlı olarak gelişen göç hareketleri sağlıksız kentleşmeye yol açan sorunlardır. Bu sorunlara çözüm aramak amacıyla da kentsel dönüşüm çabaları da hız kazanmıştır.

Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak ilk düzenleme 5393 Sayılı Belediye Kanununun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. Maddesi ile gerçekleştirilmiştir. Bu kanunla belediyelere, “kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilme” yetkisi verilmiştir. Bu konudaki ikinci düzenleme ise 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun” ile yapılmıştır. Bu konudaki diğer önemli gelişmeler, Başbakanlık’ın 2006 yılında çıkardığı İç Güvenlik Stratejisi Belgesi ile 22.06.2006 tarihinde Meclise” sevk edilen en kapsamlı düzenleme olan “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı”dır.

Ankara’nın kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, epeyce yol aldığını söylemek mümkündür. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yıkılması planlanan 10 bin gecekondunun büyük kısmı yıkılmıştır. Yıkımı hedeflenen 40 bin gecekondun bulunmaktadır. Ayrıca, evleri yıkılan gecekondun sahipleri ise, modern konutlara yerleştirilmektedirler. Özellikle havaalanını kente bağlayan yolda önceden görülen konutların yerini enkazlar almış; bunların büyük bir kısmı temizlenmiş durumdadır.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi

Esenboğa yolu çevresinde var olan görsel kirliliğin kaldırılmasının hedeflendiği söz konusu proje kapsamında bölgede 18 bin konut inşa edilmesi planlanmaktadır. Yapılacak uygulama sayesinde hak sahipleri istedikleri takdirde, Toplu Konut idaresince yaptırılan konutlara sahip olabilmekte; isterlerse konutların bedelini alarak kendi seçecekleri bir konuta sahip de olabilmektedirler. TOKİ tarafından Pursaklarda yapılmakta olan 2400 konut hak sahiplerine dağıtılmak üzere hazır tutulmaktadır. 650000 m²’lik alanı rekreasyon çalışmaları yürütmek üzere ayrılan projede, toplam alan 3 milyon 600 bin metrekaredir. Ayrıca proje kapsamında 180 bin metrekarelik gölet, iki adet beş yıldızlı otelin yanı sıra bir kongre merkezinin de yapılması hedeflenmektedir. Proje tamamlanıp hayata geçtiğinde 3 kilometrelik yol, tünel ve viyadüğün yapılması ve 70 binin üzerinde kişinin yaşayacağı bir yerleşke kurulması düşünülmektedir.

Proje kapsamında toplam olarak Toplu Konut İdaresi tarafından 6 bin 760 hak sahibi için konut yapılacağı belirtilmiştir. Altındağ Karacaören mevkiinde 80 metrekarelik 2 bin 400 adet konutun inşaatine halen burada ikamet eden kişilere tahsis edilmek amacıyla başlanılmıştır. Proje dâhilinde inşaatlerin iki yıl içinde bitirilmesi planlanmıştır. Hak sahipleri ile yapılan ilk sözleşme 13 Mart 2005 tarihinde gerçekleşmiştir. Bu itibarla, 7 Temmuz tarihinde 1506 kişi ile 2 bin 184 konut sözleşmesi hayata geçirilmiştir. Projeye dâhil edilen diğer uygulamalar da, boş arsa sahibi olanlar dışındaki kişilere, evlerin tahliye edildiği tarihten yeni konutlarının

inşaatının bitim tarihi arasındaki zaman zarfında ikametlerini sağlamak amacıyla Büyükşehir Belediyesine ait olan Güneşevler ve Tuzluca'yırdaki lojmanlardan istifade etme imkânı tanınmıştır. Ayrıca söz konusu belediye, dileyen hak sahiplerine ilk beş aylık bölümü peşin ödemek suretiyle, aylık 200 TL kira yardımı da sağlamaktadır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi, yürütülen kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde kırk bin gecekondunun yıkılmasının hedeflendiğini; söz konusu proje kapsamına giren tapulu, tapu tahsisli veya belgesiz hiç bir gecekondunun sahibinin mağdur edilmeyeceğini ifade etmektedir. Konuyla ilgili yasalara ve mevzuata uygun olarak sözleşmelerinin yapılacağını bildiren yetkililer, arsa payı yetmeyenlere enkaz ve tesis bedeli düşülerek, tapulu yapılar için 24 ay, tapu tahsisli yapılar için 48 ay, belgesizler için 775 sayılı yasa gereğince on yıl eşit taksitlerle ödemek üzere borçlandırma yapılacağını açıklamışlardır. Belediyenin gecekonduları tek tek gezmek suretiyle bura sakinlerini bilgilendirdiklerini, böylece projenin özendirildiğini de ilave etmektedirler.

Resmi gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu kararına göre aşağıdaki dört bölge de kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. 1. Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 2. "Yıldız Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı", 3."Çaldağ Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ve 4."Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" dır. Ayrıca, Bakanlar Kurulu kararıyla Yenimahalle ve Altındağ bölgelerinde ilan edilen kentsel dönüşüm projeleri de bulunmaktadır. Bu projeler şöyle sıralanabilir: Eskişehir Yolu Ballıkuyumcu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı, ile Altındağ'da ise Kuzey Ankara Projesi 2. Etap Solfasol ilave Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı. (baskentgundem.com/news_detail.php?id=1688-2010).

Ankara'da yürütülecek kentsel dönüşüm projelerini şöyle sıralamak mümkündür:

Keçiören Kentsel Dönüşüm ve Geliştirme Projesi. 2. Hatip Çayı Kentsel dönüşüm ve Geliştirme Projesi (Mamak'ta bulunan 14.000 gecekonduyu kapsamaktadır). 3. Doğukent Kentsel Dönüşüm Projesi (Mamak'ta 32.500 gecekonduyu kapsamaktadır). 4. Karataş-Yakup Abdal ve Yaylabağ Kentsel Dönüşüm Projesi (Çankaya). 5. Şirindere Kentsel Dönüşüm Projesi (Çankaya). 6. Çaldağ Kentsel Dönüşüm Projesi (Çankaya). 7. Etlik Kasalar Kentsel Dönüşüm Projesi (Keçiören). 8. İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Çaldağ Kentsel Dönüşüm Projesi (Çankaya) 9.Ovacık Alüminyumcular Kentsel Dönüşüm Projesi (Keçiören) 10.Eskişehir Yolu Lodumlu Kentsel Dönüşüm Projesi (Çankaya) 11.Mühye 903 - 912 Kentsel Dönüşüm Projesi (Çankaya) 12.Güneytepe Kentsel Dönüşüm Projesi (Çankaya) 13.Nasrettin Hoca Kentsel Dönüşüm Projesi (Çankaya)14.Ulus Kentsel Yenileme Projesi (Altındağ)

Kentsel dönüşüm projelerinden bir kısmının çalışmaları halen devam etmektedir. Söz geçen projeleri şöyle sıralayabiliriz: 1.Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi (Keçiören ve Altındağ): Yaklaşık 10 bin gecekondunun. 2.50. Yıl Parkı ve Çevre-

si Kentsel Dönüşüm ve Geliştirme Projesi (Çankaya): Yaklaşık 3 bin 500 gecekonddu. 3. Çankaya - Mühye 902 parsel Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi (Çankaya): Yaklaşık 900 gecekonddu. 4. Göksu Kentsel Dönüşüm Projesi (Yenimahalle)5. Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi (Çankaya): Yaklaşık 4.000 gecekonddu.

4.Dikmen Vadisi 4 - 5. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi (Çankaya)

Proje No	Belediye	Proje Adı	Mah.-Köy-Ada-Parsel	Belediye Meclis Kararı	Alan (Ha)
1	Keçiören	Kuzey Ankara	Şenyuva	18,02,2005/509	11.0
2	Çankaya	Çaldağ	Dikmen	13,04,2005/883	320.0
3	Mamak	Yeni Mamak	Kayaş, Araplar, Derbent	07,10,2007/641	940,0
4	Mamak-Çankaya	50.Yıl	Siyasal	16,12,2005/381	116.0
5	Çankaya	Lodumlu(Kamu)	Lodumlu	18,02,2005/542	600.0
6	Çankaya-Mamak	İmrahor Vadisi	Mühye, İmrahor	18,02,2005/536	3560.0
7	Çankaya	Mühye Güneypark	Tp. 820,902, 903	18,02,2005/524	177.0
8	Çankaya-Gölbaşı	Yakupabdal, Karataş,Yaylabağ	Yakupabdal, Karataş	17,06,2005/1642	3600.0
9	Çankaya	Dikmen Vadisi 3	Dikmen	14,01,2005/218	29,0
10	Çankaya	Dikmen Vadisi 4,5	Dikmen	14,01,2005/215	177
11	Çankaya	Nasreddin Hoca	9014/1	15,07,2005/1963	7.3
12	Çankaya	Güzeltepe	Mühye	17,06,2005/1648	60.0
13	Altındağ-Y. Mahalle	Merkezi İş Alanı (MİA)	İskitler	15,07,2005/1964	130.0
14	Keçiören	Aliminyumcular	Ovacık	12,08,2005/2229	80.0
15	Y.Mahalle-Keçiören	Kasalar	Kasalar	16,09,2005/2533	230.0
16	Etimesgut	Göksu	Susuz	16,09,2005/2532	550.0
17	Mamak	Doğukent	Kusunlar	12,08,2005/2238	758.0
18	Çankaya	Şirindere	Karakusunlar	11,10,2005/2669	13.7
19	Altındağ	İsmetpaşa	Ulus	17,02,2006/484	13.0
20	Gölbaşı	İncek Taşpınar Kızılçoşar	K.şar T.pınar İncek	16,12,2005/3279	2235.0
21	Çankaya	TOBB Lodumlu	5502/1	16,12,2005/3283	14.3
22	Yenimahalle	TOBB Söğütözü	7638,9958,2096/20	16,12,2005/3280	43.7
23	Altındağ	Atıfbey-Hıdırlıktepe	Ulus	17,02,2006/484	116.0
24	Yenimahalle	BHA Hipodrom	Fen İşleri	16,06,2006/	20.0
25	Karaali	Beynam	Beynam	16,06,2006	633.2

26	Çankaya	Çankaya Ahlatlıbel An.Mhk	Yalıncak	16,06,2006/1457	6.3
27	Keçiören	Yükseltepe Taşlıtepe	Yükseltepe	12,07,2006/1613	108.0
28	Yenimahalle	Saklıkent	Karacakaya-Susuz	15,08,2006/	125.0
29	Gölbaşı	Mevlanakapı	Karaoğlan	18,08,2006/2022	300.0
30	Altındağ	Şükriye Mah.	Ulucanlar	18,08,2006/	19.7
31	Çankaya	Tanyeli Kavşağı	Konya Yolu	12,09,2006/	9.6
32	Çankaya	Semazen KPDPDA	Karakusunlar	15,09,2006/2376	6.4
33	Gölbaşı	Güneykent	Tulumtaş	15,11,2006	3000.0
34	Ankara	TCDD Güzergahı	Sincan-Mamak	30,11,2006/	5935.0
35	Çankaya	Dikmen Vadisi I-II	Dikmen	30,11,2006/	259.0
36	Çankaya	Anadolu Bulvarı	Esk. Yolu (ODTÜ)	30,11,2006	5.0
37	Keçiören	Kuzey Ankara girişi	Keçiören Etabı	18,02,2005/509	11.0
38	Altındağ	Ulus TKM Yenileme A. (5366)	Ulus	15,07,2005/1952	210.0
39	Çankaya	Çukuranbar	Balgat	16,02,2007/495	235.0
40	Gölbaşı	Bilkent	Karagedik	16,02,2007/	1669.0
41	Yenimahalle	Temakent	Ballıkuyumcu	16,02,2007/	2860.0
42	Yenimahalle	İstanbul Yolu	Susuz	13,04,2007/1103	365.0
43	Yenimahalle	Tilkiler Çiftliği	Macun	16,03,2007/802	25.63
44	Yenimahalle	Batıkent	Kent merkezi	15,06,2007/162	107.9
45	Sincan	Fatih	Ayaş Yolu	16,03,2007/799	220.0
				Toplam	29911.73 ha

Kaynak:http://www.ankarabel.gov.tr/AbbSayfaları/Projeler/emlak/kaynak_ge-listirme_2/k

Ankara'da, yürütülen kentsel dönüşüm projelerden bazıları ile ilgili farklı anlayış ve farklı yaklaşımların olduğunu söylemek mümkündür. Dönüşüm projeleri hususunda Büyükşehir belediyesi ile Mimarlar Odası Ankara Şubesi, Şehir Plancıları Odası gibi bazı kurum ve kuruluşlar arasında usul, yöntem ve dönüşümü planlanan alanların belirlenmesi konularında görüş farklılıkları da ortaya çıkmaktadır. Bahse konu olan dönüşüm projelerinden biri, 'Ulus Tarihi Kent Merkezi, 'Ankara Kalesi' ve 'Hamamönü' Değişim ve Dönüşüm Projesidir. Söz konusu alanın dönüşümü ile ilgili olarak Esra Yazdıç tarafından 10. 07. 2006 tarihli Cumhuriyet gazetesinde kaleme alınan yazıda, bu bölgedeki projenin usulsüz şekilde 7 Temmuz 2006 tarihinde Hassa Mimarlık'a verildiği dile getirilmektedir. Bu durumdan proje yazarlarının yanı sıra mimarlar Odası Ankara Şubesinin, Şehir Plancıları Odasının ve üniversitelerin rahatsız olduğu gerekçeleri ile ortaya konmuştur. Ankara Anakent belediyesinin çıkarılan yasalarla SİT alanı ölçülerine müdahale temek suretiyle, il merkezlerine alan açtığı ve böylece tarihi dokunun bozulmasına sebep olduğu ileri sürülmektedir. Ankara Anakent Belediyesi 2005 yılının Temmuz ayın-

da çıkarılan “Yıpranan Tarih ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması” Kanununa istinaden Ulus semti çevresindeki SİT alanını değiştirmiştir. Bu suretle, söz konusu alanda yürütülmekte olan projeleri geçersiz kılmıştır. Bu durum, bazı çevrelerde rahatsızlık yaratmıştır. Konuyla ilgili olarak, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Görevlisi Ömer Kıral, Ankara Anakent Belediyesinin izlemiş olduğu tutumu eleştirerek, kendilerinin yürüttükleri proje varken hiç bir deneyimi olmayan merkezi İstanbul’da olan bir firmaya verilmesini doğru bulmadıklarını, SİT alanı diye belirlenen bölgelerin sınırları değiştirmek suretiyle söz konusu alanı bir rant aracı haline dönüştürdüğü fikrindedir. Usulsüz olarak kendilerine proje verildiği iddia edilen Hassa Mimarlık ve Mühendislik İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şirketi yetkilileri de konu ile ilgili olarak başka ülkelerde de buna benzer uygulamaların olduğunu ileri sürmüşlerdir. (Kaynak: www.mimarlarodası.org.tr. 2011.)

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi

Ankara’ya havaalanı yolundan gelenlerin gözüne çarpan şehrin kuzey tarafındaki giriş noktasındaki gecekondu, her şeyden önce şehrin genel görüntüsünü bozan çarpık yapılaşmanın tipik örneklerindendi. Gecekondulaşmayı önleme amacıyla geliştirilen bu proje çerçevesinde Esenboğa Yolu çevresinde 830 bin metrekarelik bir alanda, dinlenme, eğlenme ve yeniden düzenlenecek alanlarla göletlerden oluşan bir dizi düzenlemeyi kapsamaktadır. Bu düzenlemeler, 04. 03. 2004’te kabul edilen 5104 ve 5481 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu ile yasal çerçeveye oturtulmuştur. Proje kapsamında öncelikle 85 bin gecekondu yıktırılmıştır. Bu alandaki gecekondu oturanlar KİPTAŞ ve TOKİ tarafından yapılan konutlara yerleştirilmesi planlanmıştır. Halen bölgedeki on bin gecekondu yıkılmış olup, buraya Büyükşehir Belediyesi ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ortaklığıyla on sekiz bin yeni konut yaptırılması planlanmıştır. Ankara’da gelecek beş yıl içerisinde toplam yirmi beş bin gecekonduyun yıkımının tamamlanması tahmin edilmektedir. İlgili kanunla belirlenen alanda 1. ve 2. Etap şeklinde iki kısma ayırmak suretiyle yapılacak düzenlemelerin ilk kısmı olan 380.81 hektarlık 1. Etap öncelikli proje alanı uygulamalarına 2005 yılının Mart ayında başlanmıştır.

Kira Yardımı veya Lojman Alternatifi

Kentsel dönüşüm projeleri, gecekondulaşmanın önüne geçilmesini ve deprem riskinin azaltılmasını hedefleyen yaklaşımlardır. Yıkım sürecinin hızlı bir şekilde gerçekleştiği Ankara’da kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında, diğer illere göre daha başarılı olduğunu söylemek mümkündür. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından isteyene 200-250 TL tutarında yardım yapılacağı ya da alternatif olarak Ankara Büyükşehir Belediyesine ait lojmanlar ile sosyal konut alanlarında yaşama imkânı verileceği bildirilmiştir. Ayrıca Kentsel Dönüşüm

projesi kapsamında kentsel dönüşüm alanlarında, konut sahibi olanlara yıkılan konutların yerine noter huzurunda yapılacak kura ile Belediye tarafından yaptırılan modern konutlar tahsis edileceği belirtilmiştir. Bu konutların Ankara Büyükşehir Belediyesine ait olduğu ve Mamak, Tuzluçayır ve Keçiören Güneşevler'de bulunduğu ifade edilmiştir. Söz konusu konutların toplumun düşük gelirli kesimine yönelik sosyal konut niteliği taşıdığı da ayrıca kaydedilen bilgiler arasındadır. Günümüze kadar geçen sürede kentsel dönüşüm projeleri kapsamında Ankara'da hak sahiplerinin Dikmen'de 1., 2. ve 3. Eapta yapılan 1200 konuta yerleştirildiği belirtilmektedir. Bu kapsamda Ankara'da 40.000 gecekondunun yıkılması hedeflenmektedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında tapulu, tapu tahsisli veya belgesiz hiç kimsenin mağdur edilmeyeceği bildirilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında kanuni dayanağın 775 sayılı yasa olduğu belirtilmiştir. Söz konusu kanun kapsamında arsa payı yetmeyenlere enkaz bedeli ile tesis bedeli düşüldükten sonra tapu sahibi olanlara 24 ay, tapu tahsisli olanlara ise 48 ay ve belge sahibi olmayanlara ise yine 775 sayılı kanun kapsamında 10 yıl zarfında eşit taksitlerle borçlandırma yoluna gidileceği belirtilmiştir. Ödeme sistemi, sözleşme tarihini takip eden aydan başlamak üzere eşit taksitlerle tahsil edilmektedir. Bu projelerden ilk olarak bahsedilmesi gereken "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi"dir.

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Olumsuz Yönleri

Kentsel dönüşüm projelerinin, bazı yönlerden olumsuzlukları da beraberinde getirdiği şeklinde yaklaşımlar da vardır. Planlamayı ihmal ettiği, bütüncül değil, kısmi bir bakış açısı sergilediği gerekçesiyle kentsel dönüşüm projelerine ihtiyatla yaklaşanlar bulunmaktadır. Bu görüş sahiplerine göre, kent planlamasında bütüncül bakış önemlidir. İmar Kanununa göre planlar, üst ölçekten alt ölçeğe doğru kademelenmektedir: "Bölge planıyla başlayan ve 1/1000 ölçekli imar planıyla son bulan bir süreç uygulanmaktadır. Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı, idareyi dönüşüm alanlarının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde dönüşüm amaçlı imar planlarını ve parselasyon planlarını hazırlamak ve gerekirse üst kademede planlarda revizyon veya değişiklik yapılmasından sorumlu tutmuştur. Bu düzenleme ve uygulama, imar planlarının üst imar planlarına uygun olması ilkesini zayıflatarak imar planlarının bağlayıcılığını azaltmaktadır. Süreç tersine işleyerek üst ölçek plan dar bir alan için yapılmış plana uydurulmak durumunda kalınmaktadır"(www.Stratejikboyut.com...).

Türkiye'de uygulamaya konulan kentsel dönüşüm projelerinin, her zaman gerçek bir ihtiyaçtan doğmadığını düşünen ve bu uygulamalarda hareket noktasının kamu yararı olduğu konusunda endişe taşıyanlar da vardır. Belediyelerin kendilerine kaynak yaratmak, ekonomik kaygılar gibi harekete getirici sebeplerle bu projeleri yürütmek istemeleri ihtimalini de dikkate almak gerekir. Çok büyük yatırımların yapıldığı bu projelerin rant aracı olması riski de söz konusudur. Ayrıca, her geçen gün önemi artan kentsel dönüş uygulamaları, sosyal ve

teknik açıdan da değerlendirilmelidir. Dönüşüm alanlarında yaşayanların alışık oldukları ortamdan ayrılmak zorunda oluşları, hayat tarzlarının ve kazanç yollarının değişmesi, sıkıntılı durumlara yol açabilmektedir. Dar gelirli bu insanların şehrin uzak bir köşesinde, alışık olmadıkları bir çevrede, iş alanlarından ve sosyal çevrelerinden kopuk bir şekilde yaşama zorunluluğu, beraberinde bazı problemleri de getirmektedir. Dar gelirli bir grubun, uzun bir süre düzenli konut ödemesi yapması da başka bir sorunu oluşturmaktadır. Bu bakımdan dönüşüm uygulaması yapılacak bölgede sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik alternatif modellere ihtiyaç duyulmaktadır. Bunun yanı sıra Bahçelievler-Emek gibi semtlerdeki kentsel dönüşümün rant amacıyla yap-satçı müteahhitler tarafından binaların yıkılıp küçük parsellere günümüzün inşaat malzemesi ve teknolojiyle yapılmasından başka bir yenilik getirmemektedir. Başlangıçta çoğu iki katlı olarak planlanan söz konusu parsellerin birleştirilmemesi ve dört-beş kat ile on-on beşe ulaşan daire sayısıyla birbirine çok yakın inşa edilmesi çağdaş şehircilik bakımından uygun olmamıştır. Ayrıca söz konusu yeni kentsel dönüşüm apartmanları yetersiz alt yapısı, sosyal donatı ve sınırlı araç park alanlarıyla Bahçelievler ve Emek Mahallesi'nin dar sokaklarına ve trafik sorununa yoğunluk eklemekten başka bir işe yaramamıştır.

Bütün bu olumsuz yönlerine rağmen, kentsel dönüşüm uygulamalarının konut sorununu çözmede, planlı bir kentleşme ve sosyal bakımdan gelişme için iyi ve gerekli olduğu ifade edilebilir. Kentsel dönüşüm faaliyetlerinde, fiziksel bakımdan mekânın dönüştürülmesinin yanı sıra, sorunun kültürel ve sosyal boyutlarına dikkat etmek yerinde olur. Ankara'nın her dönüşüm bölgesine, yerleşim ve imar özelliklerine göre farklı çözüm şekilleri üretilmelidir. Gecekondulaşma veya kaçak yapılaşmayı temelinden çözecek akılcı adımların atılması, konuyla ilgili ihtiyaca cevap verecek yasal düzenlemelerin tamamlanması gerekmektedir (www.stratejik-boyut.com /...Kentsel-dönüşüm-fırsatları-veriskleri—28260.html-2010).

Sonuç:

Batıda Sanayi devrimi ile yaşanan aydınlanma hareketi Türkiye'de devlet eliyle gerçekleştirilmiştir. Türkiye'de yaşanan kültürel, ekonomik, siyasi, toplumsal değişme ve modernleşme hareketlerinden doğrudan etkilenen konut kavramı, barınak, üretilen bir meta, bir yatırım aracı, spekülasyon kazanç yolu, kişilere ve ailelere gelecek güvencesi ve kent kimliğinin oluşturulmasında kültürel sanat boyutu olan bir değer gibi pek çok yönü olan karmaşık sorunlar yumağıdır. Moderniteden etkilenen sadece Ankara değil, Türkiye'deki diğer tüm kentlerdir. Özellikle Cumhuriyetin ilanından 1950'lere kadarki süreçte, modern kültürün kent ölçeğinde yaygınlaştırılma çabası ön planda tutulmuş ve bu doğrultuda bir planlama anlayışı benimsenmiştir. Kent ölçeğinde alınan kararlar, yeni bir Ankara kurmak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu doğrultuda İmar Planı yarışması düzenlenmiş, yarışmayı kazanan Prof. Dr. Hermann Jansen tarafından önerilen plan uygulamaya konulmuştur. Ancak, Jansen'in tavsiye ettiği planın uygulanmasında bazı sıkıntılarla karşılaşmıştır. Ankara'da, kooperatif oluşumunun ilk örneği ve ilk toplu konut

girişimi Bahçeli Evler Yapı Kooperatifidir. Gerek, Yeni Mahalle'de, gerekse Bahçelievler'de, ilk doku ve yapılanma günümüzde bozulmuş, iki katlı ve bahçeli yapılar zamanla kademeli olarak dört kata çıkarılmıştır. Bu da çarpık yapılaşma ve kentleşmenin örneğini oluşturmaktadır. Bu problemler, ekonomik darboğaz, arsa spekülasyonları ve kente ilişkin tecrübenin azlığı olarak sıralanabilir. Sadece Ankara'da değil, Türkiye'nin genelinde de konut sorununun çözümü için çok yönlü yaklaşımlar gerekmektedir. Konut konusunda takip edilen politikaların gereği olarak konut sektörüne ve konut yatırımlarına çok önemli paylar ayrılmıştır. Pek çok ülkeyle kıyaslandığında Türkiye'deki konut sektörü yatırımlarının düşük bir düzeyde olmadığı ifade edilebilir. Konut yapımı ulusal ekonomiyi krize sürükleyecek arz miktarıyla çevre ve kentleşme olgusunu yok sayan bir betonlaşma olmaktan ziyade alt yapı, ulaşım, demografik ve sosyal ihtiyaçlarla dengeli bir huzur projesi olarak planlanmalı ve gerçekleştirilmelidir. Ankara, kentleşme, sosyo-kültürel yapı, ekonomik öngörüler bakımından Cumhuriyetin ilk yıllarındaki planlamaların ötesinde, Türkiye'nin ikinci büyük metropol şehri haline gelmiştir. Dolayısıyla, eski ile yeninin, geleneksel ile modernitenin iç içe girdiği ve sorunlarla olumlu olanın yan yana bulunduğu daha karmaşık bir yapı arz etmektedir. Bireyler, konut tercihlerini, sosyal statü, konutun kent merkezine ve işyerine olan mesafesi gibi farklı değişkenlerin üzerinde düşünerek yapmaktadırlar. Konut sahibi olmak isteyen bireyler, yüksek fiyatlı konutları daha düşük meblağlara mal edebilmenin yolunu ortak mülkiyete dayanan konut kooperatif örgütlenmeleri sayesinde başarmışlardır. Kooperatif örgütlenmeleri sayesinde kişiler, müteşebbisin konuttan almak istediği payı ve kente ait toprak rantını ödemekten kurtulmayı sağlamaktadırlar. Kentsel dönüşüm projelerinin işleyişi açısından Ankara ile İstanbul kıyaslandığında, Ankara'nın karara varma açısından ve uygulamada daha hızlı olduğunu söylemek mümkündür. Bunun sebebi ise, Ankara'daki kentsel dönüşüm tabii tutulacak konutların tek katlı, köy tipi konutlar oluşu, İstanbul'da ise, kaçak yapıların apartman niteliği taşıması ve rant sağlama aracı olarak görülmesidir. "Türkiye genelinde konut fiyat endeksi, Haziran 2012 - Haziran 2017 dönemine göre Ocak 2013 - Ocak 2018 döneminde %1,46 düzeyinde reel fiyat artışı görülmüştür. Yeni konutlar da ki reel fiyat artışı ise %2,43 oranında yükseliş göstermiştir. Gerek Türkiye konut fiyat endeksinde gerekse Yeni konut fiyat endeksinde artış hızı yavaşlamıştır. Diğer taraftan Yeni Konut Fiyat artışının biraz daha yüksek olmasının ardında maliyet artışlarının etkisi gözlenmektedir. Ankara oldukça uzun bir süredir fiyat artışlarının mutedil olduğu bir şehirdir. Ankara'nın göç vermeye başlaması, konut yapımı için arazi yapısı ve alanlarının uygun olması gibi hususlar fiyatları baskılamıştır. Ankara da İstanbul'a benzer biçimde şehir çeperlerinde yapılan konutlar merkezdekilerden daha düşük fiyatlara satılabilmektedir. Ankara ilgili iki dönem arasında Türkiye ortalamasının altında bir fiyat değişimine sahip olarak reel olarak % -0,45'lik bir kaybı yaşamıştır. Ancak Ankara da yaşanan reel fiyat gerilemesinde bir yavaşlama olduğu da gözden kaçırılmamalıdır. Ankara da konut arzının artması ve başka şehirlere verilen göçlerin etkisi fiyatlarda hissedilmektedir.(Dalkılıç-Aşkın, 2018: 204)" Konut sektörü, kriz ortamlarında ülke ekonomisini canlandıracak bir unsur olarak görülmektedir.

2000 Yılında Ankara'da hane sayısı **1 018 371** dir.

İçişleri Bakanlığı, Nüfus Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü Ulusal Adres Veritabanından alınan 1/2/2011 tarihli Ankara'daki Hane Sayısı verileri

Ankara	
İLÇEADI	Toplam
AKYURT	10.095
ALTINDAĞ	139.522
AYAŞ	7.333
BALA	8.830
BEYPAZARI	20.599
ÇAMLIDERE	7.691
ÇANKAYA	335.454
ÇUBUK	33.479
ELMADAĞ	18.762
ETİMESGUT	138.562
EVREN	1.421
GÖLBAŞI	46.454
GÜDÜL	5.331
HAYMANA	14.173
KALECİK	5.865
KAZAN	15.615
KEÇİÖREN	294.275
KIZILCAHAMAM	18.793
MAMAK	198.643
NALLIHAN	16.978
POLATLI	44.625
PURSAKLAR	38.041
SİNCAN	151.909
ŞEREFLİKOÇHİSAR	16.570
YENİMAHALLE	264.850
Genel Toplam	1.853.870

Tablo:1. İlçelere göre hane sayıları

BELEDİYE/KÖY	Toplam
Belediye	1.790.219
Köy	63.651
Genel Toplam	1.853.870

Tablo: 2 Belediye ve köylere göre hane sayıları

YERLEŞİM YERİ NİTELİĞİ	Toplam
BELDE (BELEDİYE)	30.906
BÜYÜKŞEHİR İLÇE MERKEZİ (BELEDİYE)	4.431.719
İLÇE MERKEZİ (BELEDİYE)	209.537
KÖY	99.554
Genel Toplam	4.771.716

Tablo:3 Yerleşim Yeri Niteliğine göre Ankara Nüfusu.

ILCEADI	Toplam
AKYURT	26.006
ALTINDAĞ	365.920
AYAŞ	13.291
BALA	19.426
BEYPAZARI	46.493
ÇAMLIDERE	7.297
ÇANKAYA	797.109
ÇUBUK	81.747
ELMADAĞ	43.311
ETİMESGUT	386.879
EVREN	3.343
GÖLBAŞI	95.109
GÜDÜL	8.971
HAYMANA	33.886
KALECİK	14.517
KAZAN	39.537
KEÇİÖREN	817.262
KIZILCAHAMAM	25.203
MAMAK	549.585

NALLIHAN	30.571
POLATLI	117.473
PURSAKLAR	108.211
SİNCAN	456.420
ŞEREFLİKOÇHİSAR	35.989
YENİMAHALLE	648.160
Genel Toplam	4.771.716

Tablo:4

İçişleri Bakanlığı, Nüfus Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü Ulusal Adres Veritabanından alınan 1/2/2011 tarihli İlçelere göre Ankara Nüfusu

Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ

İlçelere göre Su Abone Sayısı, Tablo:5

İlçeler	Özel Abone Sayısı	Resmi Abone Sayısı	Toplam Abone Sayısı
Akyurt	7.441	44	7.485
Altındağ	124.297	793	125.090
Ayaş	4.518	42	4.560
Bala	2.470	44	2.514
Çankaya	335.653	2.056	337.709
Çubuk	26.560	131	26.691
Elmadağ	13.842	86	13.928
Etimesgut	118.005	324	118.329
Gölbaşı	27.505	219	27.724
Kalecik	3.071	46	3.117
Kazan	10.086	54	10.140
Keçiören	281.885	836	282.721
Mamak	169.370	531	169.901
Pursaklar	34.216	133	34.349
Sincan	145.596	450	146.046
Yenimahalle	253.780	1.247	255.027
TOPLAM	1.558.295	7.036	1.565.331

Ankara Büyükşehir Belediyesi ASKİ

Özel-Resmi Abone Sayıları

Yıllar İtibariyle Abone Sayıları Tablo:6

Yıllar	Toplam Abone	Artış Oranı (%)	Personel Sayısı	Personel Başına Düşen Abone Sayısı
1994	725.851	7,5	4.164	174
1995	775.104	6,8	3,854	201
1996	818.709	5,6	3.747	218
1997	865.006	5,7	3.631	238
1998	908.468	5,0	3.757	241
1999	925.267	1,8	3.636	254
2000	955.264	3,2	3.521	271
2001	975.264	2,1	3.441	283
2002	1.017.211	4,3	3.262	312
2003	1.063.185	4,5	3.157	337
2004	1.134.625	6,7	2.807	404
2005	1.185.429	4,5	2.636	450
2006	1.237.358	4,4	2.437	508
2007	1.280.416	3,5	2.361	542
2008	1.474.577	15,2	2.439	604
2009	1.565.331	7	2.185	716

	Konut sayısı	Bina sayısı	Oda sayısı	Konut başına oda sayısı	Taban alanı (Metrekare)
2000 Öncesi	1.128.625	384.489	4.230.240	4	6.1871.936

Tablo:7 2000 yılı öncesi Ankara ilindeki konut sayısı

Not: 1984 yılı bina sayımında Ankara ilindeki bina sayısı 286,879'dur(TÜİK).

YIL	Toplam bina	Toplam bina (m ²)
2000	4.733	5896469
2001	5.513	6.321.411
2002	7.080	6.335.941
2003	3.826	5.535.736
2004	3.169	5.032.633
2005	6.799	9.960.816
2006	6.725	10.395.160
2007	5.991	10.758.774
2008	4.844	9.529.950
2009	4.586	9.565.198
Toplam	53.266	73.435.619

Tablo:8. 2000 yılı sonrası yıllar itibari ile bina sayısı ve büyüklükleri

2009 yılı sonu itibari ile Ankara ilindeki konut sayısı: 457.655'dir(TÜİK).

YIL	Toplam Yapı sayısı	Toplam Alan (m2)	Toplam Değer (TL)
1992	4751	3745948	5240503
1993	7653	5534388	13029857
1994	7289	4805137	21509590
1995	5361	4345545	36219115
1996	5930	5078601	75950501
1997	6223	5255808	155142437
1998	4764	5215611	279164343
1999	4770	6180600	495631487
2000	4733	5896469	674483385
2001	5513	6321411	1175121674
2002	7080	6335941	1524841588
2003	3826	5535736	1591285118
2004	3169	5032633	1655873087
2005	6799	9960816	3672663171
2006	6725	10395160	4356280328
2007	5991	10758774	5027320024

2008	4844	9529950	5470345704
2009	4586	9565198	5387061707
2010	3890	7283473	4314339716
Genel Toplam	103897	126777199	35931503335

Tablo:9. 1992 yılı ile 2010 yılı arası Yapı Kullanım İzin Belgesi almış binaların sayıları (TÜİK).

YIL	Toplam Yapı sayısı	Toplam Alan (m2)	Toplam Değer (TL)
1992	7003	7994548	11324916
1993	6641	9238925	21512804
1994	5937	8367394	37756364
1995	5160	7228023	57793611
1996	5259	5870043	84025145
1997	4342	6633798	196895358
1998	4741	6292983	338749164
1999	6090	9011382	752776841
2000	5265	8987488	1025278275
2001	5700	9732028	1797142681
2002	3114	5579747	1382937887
2003	4342	7699204	2214297363
2004	5273	9661501	3243930504
2005	9061	15926978	5876944013
2006	8326	17137295	7214444428
2007	7848	16348845	7681456131
2008	4704	10664341	6184198043
2009	5618	10648631	6011481304
2010	3901	10235043	6063668154
Genel Toplam	108325	183258197	50196612986

Tablo:10. 1992-2010 yılları arası "Yapı Ruhsatı" almış inşaatı halindeki bina sayıları(TÜİK).

YIL	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		YAPI RUHSATI		Toplam Yapı sayısı Toplamı	Toplam Değer (TL) Toplamı
	Toplam Yapı sayısı	Toplam Değer (TL)	Toplam Yapı sayısı	Toplam Değer (TL)		
1992	4751	5240503	7003	11324916	11754	16565419
1993	7653	13029857	6641	21512804	14294	34542661
1994	7289	21509590	5937	37756364	13226	59265954
1995	5361	36219115	5160	57793611	10521	94012726
1996	5930	75950501	5259	84025145	11189	159975646
1997	6223	155142437	4342	196895358	10565	352037795
1998	4764	279164343	4741	338749164	9505	617913507
1999	4770	495631487	6090	752776841	10860	1248408328
2000	4733	674483385	5265	1025278275	9998	1699761660
2001	5513	1175121674	5700	1797142681	11213	2972264355
2002	7080	1524841588	3114	1382937887	10194	2907779475
2003	3826	1591285118	4342	2214297363	8168	3805582481
2004	3169	1655873087	5273	3243930504	8442	4899803591
2005	6799	3672663171	9061	5876944013	15860	9549607184
2006	6725	4356280328	8326	7214444428	15051	11570724756
2007	5991	5027320024	7848	7681456131	13839	12708776155
2008	4844	5470345704	4704	6184198043	9548	11654543747
2009	4586	5387061707	5618	6011481304	10204	11398543011
2010	3890	4314339716	3901	6063668154	7791	10378007870
Genel Toplam	103897	35931503335	108325	50196612986	212222	86128116321

Tablo:11 Yıllar itibarı ile Yapı Kullanım İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı almış bina sayıları ve ekonomik değer tablosu(TÜİK).

YIL	İskelet-ahşap	İskelet-betonarme	İskelet-çelik	Kompozit	Prefabrik	Yığma	Genel Toplam
1992		1		2	593	4155	4751
1993	1			1	636	7015	7653
1994					366	6923	7289
1995					248	5113	5361
1996					229	5701	5930
1997					241	5982	6223
1998				1	169	4594	4764
1999				1	291	4478	4770
2000					179	4554	4733
2001					138	5375	5513
2002		6955	4	50	6	65	7080
2003		3663	3	104	6	50	3826
2004		3049	6	14	14	86	3169
2005	3	6693	8	1	15	79	6799
2006	7	6177	31	24	309	177	6725
2007	7	5680	30	6	61	207	5991
2008	34	4538	67	9	42	154	4844
2009	5	4382	33	8	43	115	4586
2010	1	3456	11	4	245	173	3890
Genel Toplam	58	44594	193	225	3831	54996	103897

Tablo:12 1992-2010 yılları arası Yapı Kullanım İzin Belgesi almış taşıyıcı sistemine göre bina sayıları.

Toplam Yapı sayısı	YAPI SAHİBİ				
YIL	33	Kamu	Özel	Yapı Koop.	Genel Toplam
1992		144	3380	1227	4751
1993		212	4703	2738	7653
1994		58	4136	3095	7289
1995		369	4209	783	5361
1996		402	4213	1315	5930
1997		71	4012	2140	6223
1998		88	3715	961	4764
1999		46	3502	1222	4770
2000		46	3360	1327	4733
2001		258	3017	2238	5513
2002	10	33	2225	4812	7080
2003		10	2186	1630	3826
2004		7	2497	665	3169
2005		40	4309	2450	6799
2006	156	97	5082	1390	6725
2007	20	172	5344	455	5991
2008	10	158	4200	476	4844
2009	305	211	4070		4586
2010	313	245	3332		3890
Genel Toplam	814	2667	71492	28924	103897

Tablo:13 1992-2010 yılları arası Yapı kullanım izin belgesi almış sahipliğine göre bina sayıları

YIL	Apartman	Diğer	Dini	Ev	Kültürel	Resmi	Sanayi	Sihhi-sosyal	Ticari
1992	3111	53	4	1346	3	3	92	8	131
1993	4111	73	3	3178	5	7	126	11	139
1994	3973	46	3	2996	15	5	127	14	110
1995	4047	32	4	934	6	4	117	15	202
1996	4223	22	10	1376	12	3	136	22	126
1997	3689	20	3	2197	9	4	127	17	157
1998	3487	24	7	1001	6	4	108	28	99
1999	3286	19	10	1063	9	3	114	20	246
2000	3454	31	4	1001	8	4	91	26	114
2001	3194	23	5	1797	7	6	292	21	168

YIL	Bir daireli ikamet amaçlı binalar	Halka açık ikamet yerleri	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	İki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar	Kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kurumları binaları	Ofis (işyeri) binaları	Otel vb. binalar	Sanayi binaları ve depolar	Toplan ve perakende ticaret binaları	Trafik ve iletişim binaları
2002	733		6	2170	22	41	11	3565	528	4
2003	1115	3	16	2148	27	32	15	279	191	
2004	600		12	2321	9	32	6	87	102	
2005	1075	4	25	4108	20	34	9	1238	286	
2006	1058	4	31	4504	28	57	15	333	695	
2007	1138	9	22	4335	52	52	17	160	205	1
2008	1003	12	13	3419	35	96	13	138	112	3
2009	689	13	28	3527	65	37	18	94	111	4
2010	746	6	16	2552	40	249	10	215	53	3

Tablo: 14, 15 Yukarıdaki tablolar Yapı Kullanım İzin Belgesi almış ve kullanım amacına göre bina sayılarıdır(TÜİK)

Toplam Yapı sayısı	YAPI SAHİBİ				
YIL	Diğer	Kamu	Özel	Yapı Koop.	Genel Toplam
1992		144	3380	1227	4751
1993		212	4703	2738	7653
1994		58	4136	3095	7289
1995		369	4209	783	5361
1996		402	4213	1315	5930
1997		71	4012	2140	6223
1998		88	3715	961	4764
1999		46	3502	1222	4770
2000		46	3360	1327	4733
2001		258	3017	2238	5513
2002	10	33	2225	4812	7080
2003		10	2186	1630	3826
2004		7	2497	665	3169
2005		40	4309	2450	6799
2006	156	97	5082	1390	6725
2007	20	172	5344	455	5991
2008	10	158	4200	476	4844
2009	305	211	4070		4586
2010	313	245	3332		3890
Genel Toplam	814	2667	71492	28924	103897

Tablo:16 Yapı sahipliğine göre Yapı Kullanım İzin Belgesi almış bina sayıları(-TÜİK).

BELEDİYE	Toplam Yapı sayısı	Toplam Daire sayısı	Toplam Alan (m2)	Toplam Değer (TL)
Afşar	1	1	160	44414
Akyurt	931	2881	1155958	364029479
Altındağ	3157	26673	6574420	1837966543
Altınova	5	29	5916	2538699
Ayaş	151	409	80920	28219202
Bağlum	576	4522	607048	178578056
Bala	39	59	19575	4803522
Beypazarı	1014	4631	767633	179704526
Bezirhane	5	0	9874	961581
Çağa	2	8	771	86519
Çalış	1	0	242	1050
Çalören	3	0	578	26796
Çamlıdere	6	6	1179	508564
Çankaya	12562	115555	27404153	6815895422
Çayırhan	529	889	115051	8124579
Çeltikci	17	33	4029	1045051
Çubuk	2019	7555	1232564	291466599
Devekovanı	3	2	940	258210
Elmadağ	1002	3277	537197	156904715
Esenboğa	17	34	6085	1988798
Etimesgut	7395	83621	12982141	4337368672
Evren	18	26	4143	660926
Gölbaşı	2302	8998	2076733	595430107
Güdül	56	97	17185	747300
Gülhüyük	5	5	237	67348
Hasanoğlu	402	925	167273	24929966
Haymana	64	191	41084	10281841
Kacarli	4	29	3773	1442389
Kalecik	343	700	96974	22811451
Karaali	7	6	2535	1036403
Karagedik	15	17	14643	4540321
Karaşar	49	70	12614	2337544
Kazan	1819	4167	1592041	629582028
Keçiören	9230	111136	17422603	5147685397
Kırbaşı	14	20	2386	131179

Kızılcahamam	313	3005	505654	158332370
Kutludüğün	1	1	63	14499
Lalahan	321	566	140733	24301964
Mamak	4528	58655	8685723	3402948816
Nallıhan	443	1210	178659	41528059
Oltan	35	304	49287	18991416
Oyaca	1	1	190	81928
Polatlı	6520	24260	4024460	1443272209
Pursaklar	1330	15770	2457454	842095342
Sarayköy	195	779	147319	61167961
Sarıyar	1	2	250	20028
Selametli	1	0	3308	1244106
Sinanlı	66	92	29972	2987409
Sincan	18455	89922	12966563	3224277655
Sirkeli	46	59	9436	1906684
Şereflikoçhisar	634	1736	310693	69131091
Temelli	239	701	180160	61318043
Uruş	5	5	845	5050
Yenikent	590	3558	735528	240033768
Yenimahale	26405	103674	23388899	5685279628
Yeşildere	4	7	1161	332376
Yukarıçavundur	1	2	184	27736
Genel Toplam	103897	680881	126777199	35931503335

Tablo: 17 Ankara ilinde Yapı Kullanım İzin Belgesi almış yıllara göre belediyeler ölçeğinde bina sayı, değer ve alan tablosu(TÜİK)..

Toplam Yapı sayısı	ISITMA SİSTEMİ								
YIL	Diğer	Bina içi kalorifer	Doğalgaz Sobası	Kat kaloriferi	Klima	Merkezi ısıtmalı kalorifer	Soba	Bilinmeyen	Genel Toplam
1992								4751	4751
1993								7653	7653
1994								7289	7289
1995								5361	5361
1996								5930	5930
1997								6223	6223
1998								4764	4764
1999								4770	4770
2000		2385		14		2235		99	4733
2001		3357		4		2041		111	5513
2002	1	411	4987	1394	10	13	264		7080
2003	1	317	1568	1773	5	46	116		3826
2004	7	346	1435	1275	8	1	97		3169
2005		636	3380	2414	5	90	236	38	6799
2006	1	708	3049	2549	45	29	262	82	6725
2007		730	1627	2885	13	88	603	45	5991
2008	5	255	129	3034	5	86	1321	9	4844
2009	12	387	104	2871	34	189	989		4586
2010	10	356	17	1953	1	209	1344		3890
Genel Toplam	37	9888	16296	20166	126	5027	5232	47125	103897

Tablo:18, Ankara ilinde Yapı Kullanım İzin Belgesi almış binaların ısıtma sistemlerine ve yıllara göre bina sayıları(TÜİK).

Kaynakça:

AKÇURA, Tuğrul, (1971), *Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti Hakkında Monografik bir Araştırma*. Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, No 18,

AKSOY, Asu ve Kevin Robins (1994), "İstanbul Between Civilization and Discontent" *New Perspectives on Turkey*, I, 10: 57-74.

AKSU, Cemal, "Abidin Paşa" Maddesi. *Yaşamları ve Yapıtlarıyla Osmanlılar Ansiklopedisi*, İstanbul, 1999.

AKTÜRE, Sevgi, (2001), "1830'dan 1930'a Ankara'da Güncel Yaşam", *Tarih İçinde Ankara II: Yıldırım Yavuz* (der.), Ankara, ODTÜ ve Ankaralılar Vakfı, Ankara Enstitüsü Vakfı, Ankara Sanayi Odası, 35-74.

ALAÇAM, Sami, (1949) "Yurttaşları Mesken Sahibi Yapmak Amacıyla Çıkarılan İki Kanun ve Bunların Ankara'da Tatbikatı", *İller ve Belediyeler Dergisi*, 48: 22.

ALTABAN Özcan, (1996), *Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme*, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı,

ALTABAN Özcan, (1987), "Kentte Yapılaşmayı Belirleyen Süreçler", *Ankara 1985'ten 2015'e*, Ankara: Ankara Büyükşehir Belediyesi EGO Genel Müdürlüğü Yayınları.

ALTINÖZ, C. Cihan, (1992), "Ankara Metro-su", *Ankara Dergisi*, I, 3, Ankara: Ankara Büyükşehir Belediyesi Yayınları:17-24.

"Ankara Bahçeli Evler Kooperatif Sosyete-si Kongresi(1938), *Karınca*, 49-50: 3..

ATAY, Falih Rıfkı, (1953), Çankaya, Dünya Yayınları.

ATKINSON, G.A., (1952), "Aided Self -Help Housing and Town and Country Planning - It's Application to the Housing of Tropical Peoples", Bulletin 6 (United Nations, Department of Social Affairs,

AYDIN, Suavi-EMİROĞLU, Kudret- TÜRKOĞLU, Ömer-ÖZSOY, D. Ergi, (2005), *Küçük Asya'nın Bin Yüzü Ankara*, Ankara.

CENGİZKAN, Ali, (2002), "1924-25 Lörcher Planı: Bir Başkenti Tasarlamak ve Sonrası" *Modernin Saati*, Ankara, Mimarlar Derneği Yayını:37-59.

DALKILIÇ; Bahadır, AŞKIN, Mustafa, (2018), *Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış*, Başbakanlık Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yayınları:204.

50 Yılda İmar ve Yerleşme 1923-1973,(1973), İmar ve İskân Bakanlığı, Ankara.

ERDOĞAN, Abdülkerim-GÜNEL, Gökçe (2007), *İstiklal Savaşı'nda Ankara*, Ankara Büyükşehir Belediyesi Yayınları: 21.

ERDOĞAN, Abdülkerim-GÜNEL, Gökçe-KILCI, Ali, (2007), *Tarih İçinde Ankara*, Ankara Tarihi ve Kültürü Dizisi: 1,

ERZEN, Afif,(1946), *İlkçağda Ankara*, Ankara: Türk Tarih Kurumu Yayınları.

FROST, Raymond, (1961), "The Backward Society", **New York**, St. Martin's Press:56.

GALANTİ Avram, (2005), **Ankara Tarihi I-II**, Ankara: Çağlar Yayınları.

GERAY, Cevat, (1994), "Konutta Kooperatif ve Belediye İşbirliği" **Çağdaş Yerel Yönetimler**, III, 1:39-45.

GLENN H. Beyer, (1969), **Gelişmekte Olan Ülkelerde Mesken**, Ankara: İmar ve İskân Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü Sosyal Araştırma Dairesi, No: 38

GÖRMEZ Kemal, (2003), **Çevre Sorunları ve Türkiye**, Ankara: Gazi Kitabevi Yayını.

"Housing, Building and Planning: Problems and Priorities in Human Settlements, Report of the Secretary". (1972), **General, United Nations General Assembly**, Publications, 27.

İLKİN Selim, TEKELİ İlhan, (1984), **Bahçelievlerin Öyküsü**, Ankara: Kent-Koop,

KARAPINAR Aydın, BAYIRLI Rıdvan, BAL Hasan, ALTAY Adem, BAL Emine, TORUN Salih, (2007) **Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı**,4.Baskı, Ankara: Gazi Kitabevi Yayını, 4.

KAROSMANOĞLU, Yakup Kadri (1973) **Ergenekon, Milli Mücadele Yazıları**, İstanbul Remzi Kitabevi Yayını.

KAVRAKOĞLU, İbrahim, (1983), **Konut Sorunu için Çözüm Öneriler**, İstanbul Sanayi Odası Araştırma Dairesi Yayınları No. 1983/11.

KAYA, Ali Özcan, (1961) "Cumhuriyet Döneminde Mesken Meselesi", **Türk İktisadi Gelişme Projesi**, Ankara: Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları,

KELEŞ Ruşen, (1978), **100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu**, Ankara.

KELEŞ Ruşen, (2004); **Kentleşme Politikası**, Ankara: İmge Kitabevi

KELEŞ Ruşen, (1971), **Eski Ankara'da Bir Şehir Tipolojisi**, Ankara.

[NAYIR], Yaşar Nabi, (1935), "Gene Ankara'nın Ev Buhranı Hakkında", **Ulus**, 31 Temmuz:1-3)

ÖZKAN, Selcen, (2011), **Ankara'da Kentleşme Sürecinde Konut Sorunu**, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi.

SAKALLI Bayram, (1998), **Ankara ve Çevresinde Milli Faaliyetler ve Teşkilatlanma**, Kültür Bakanlığı Yayınları:41-44.

SARGIN, G., (2002), **Ankara'nın Kamusal Yüzleri**, İstanbul: İletişim Yayınları.

SEZAL, İhsan, (1992), **Şehirleşme**, İstanbul: Ağaç Yayıncılık.

SÜMER, Faruk, (1972), *Oğuzlar*, Ankara: Ankara Üniversitesi, DTCF. Yayınları.

TEKELİ, İlhan, (1982), *Türkiye’de Kentleşme Yazıları*, Ankara,

TEKELİ, İlhan, (1986), “Türkiye’de 19. Yüzyıl Ortalarından 1950’ye Kadar Kentsel Araştırmanın Gelişimi”, *Türk Sosyal Bilimler Derneği*, Ankara.

TEKELİ, İlhan, (1996), *Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*, Ankara, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi-2, ODTÜ Basım İşliği..

TEKİN, Talât, (1968), *A Grammar of Orkhon Turkic*. Indiana University, Bloomington

TOKMAN, Arıbaş, Yıldız, (1985), *Konut Politikaları Uygulamalarında Özel Bir Örnek: Yenimahalle*, Ankara: Kent-Koop Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği Yayınları.

TÜRKAY, Orhan,(1957), “Türkiye’de Zirai Nüfus ve Yerleşme”, *Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi*, XII, 1:32-57.

Uğur, Mehmet(1982), “Yeni Mahallenin Kuruluşu ve Ucuz Mesken Politikası” *Ankara Belediye Dergisi* III,10:66.

United Nations, Bureau of Social Affairs (1955), *International Survey of Programmes of Social Development*, New York:45.

UZGÖREN, Nusret (1936), “Ankara Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi Nasıl Doğdu?” *Karınca*, 29-30.

WEBER, Max, (2000), Şehir, Modern Kentin Oluşumu (çeviren: Musa Ceylan) 4. bs. İstanbul, Bakış Yayınları.

www.ankara-bel.gov.tr/.../ABB...Plani/ABB_nazim_plani.aspx 2312.2010.

YAVUZ Fehmi, KELEŞ Ruşen, GERAY Cevat, (1973), Şehircilik, Sorunlar-Uygulama ve Politika, Ankara.

YAVUZ, Fehmi, (1952), *Ankara’nın İmarı ve Şehirciliğimiz*, Ankara: SBF Yayınları.

Extended Abstract:

The subject of our study is the issue of housing in Ankara entering the process of a rapid urbanization after its declaration as the Capital city of Turkey in October 13, 1923. The process of urbanization of Ankara has picked up speed due to its being the center of the state rather than the developments in the field of trade and industry in the first quarter of the 20th century. It has been wished that Ankara, which is the Capital city of the new Turkish Republic, would enter into a rapid and planned course of development with the support and assistance of the state. With this aim, in order to have a healthy and organized development in the city, contests have been run and plans have been prepared. In 1924 and 1925 the first attempts of the plans for Ankara has been prepared by Dr. Carl Ch. Locker; however, only the part concerning Newcity/Yenişehir of this plan has been applied. After this, Hermann Jansen's plan which won first prize in 1928 has been applied in the Capital city. Jansen's plan which includes air corridors and green areas has been interfered; the desired results have not been reached due to lack of economic resources and property speculations. In 1957 the plan put forward by Turkish architects Nihat Yücel and Raşit Uybadin has been put into practice. Finally, The Bureau of Ankara Metropolitan Area Main City Plan (AMANPB) has prepared "Ankara 1990 Main City Plan" embracing a period of twenty years as a result of the detailed reseaches between 1970 and 1975, and this plan which is in a metropolitan scale has been accepted and put into effect.

Housing standard constitutes one of the main components of the humanitarian development index. Housing problem which is as old as the history of mankind is very versatile and variable. At the same time housing which is the essential requirement of sheltering, protection, living in comfort and welfare, enters the interest area of economists in terms of investment vehicle and merchandise as well as architects, engineers, and city and area planners with its city planning, arrangement, aesthetic and construction qualities. In many countries the space dimension of the source use and expansion problems has been brought in the foreground because of the rapid urbanization process and the condensation of social and economic life in cities. In the last fifty years city economy has started to develop in economics. In this respect in our study the number, quality and cost of the houses built in Ankara have been presented.

Housing problem which caused its existence to have been perceived since the declaration of the Republic until now has been discussed within the framework of the history of Ankara, the fact of urbanization and slum problems, and has been evaluated by making use of the sources relating the topic. Another housing type is slums which are arisen from internal migration and population movement as well as rapid and distorted urbanization in Ankara as in many cities. In the early years in which the methods such as property and construction cooperatives, social housing, house loans have not solved the problems, the new dwellers having low incomes have tried to meet their needs of housing by building slums illegally

on the hills surrounding Ankara, and this has destroyed the structure of the city. In recent years it has been tried to end the existence of slums in Ankara through the projects of urban transformation. Urban transformation projects are attempts which should be taken positively as long as they are applied directly, do not destroy the historical structure, and do not give way to ugly and unplanned concretions.

However, in Turkey urbanization or modernization has been perceived as an unhealthy concretion. Modernization has frequently been interpreted as building apartment blocks, making vehicles move under ground and over bridges, unplanned housing and urbanization devoid of style. Within the framework of the legislation made during the attempts of meeting the housing deficit in Ankara, many mistakes have been made besides the positive developments when aiming at modernization with the means provided by the state. As in many allocation unit in Turkey, historical richnesses have not been protected for the sake of modernization at the desired level. In our thesis these issues have been discussed in detail.