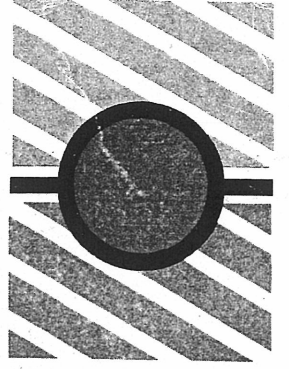


**6. TÜRKİYE
DÜNYA ŞEHİRCİLİK GÜNÜ
KUTLAMALARI 4,5,6 KASIM/82 İZMİR**



İMAR VE İSKAN BAKANLIĞI
İZMİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ MÜH. VE MİM. FAKÜLTESİ
ŞEHİR PLANLAMA BÖLÜMÜ
DÜNYA ŞEHİRCİLİK GÜNÜ TÜRKİYE DAIMİ KOMİTESİ

Türkiye 6. DÜNYA ŞEHİRCİLİK GÜNÜ KUTLAMALARI
4,5,6 KASIM/82 İZMİR

TÜRKİYE'DE YERLEŞMELER ve KONUT SORUNLARI KOLOKYUM'U

Şinasi AYDEMİR, Dr.

Saliha ERKONAK, Dr.

Gülnaz TEYMUR, Dr.

K.T.Ü. Mimarlık Fakültesi

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ

MÜHENDİSLİK-MİMARLIK FAKÜLTESİ

İZMİR

TOPLU KONUTUN KENTSEL GELİŞME ARACI OLARAK KULLANILABİLİRLİLİĞİ

İZMİT, SİVAS, TRABZON ÖRNEKLERİ

AMAÇ:

Öncelikle kentsel alanlarda ve özellikle gelişen merkezlerdeki konut gereksinimi ve bu alanda artan baskı dar-orta gelirli kesim için konutlar yapımı yönünde politikalar geliştirilmesini zorunlu hale getirmektedir. Kalkınma Planları da sosyal konut standartlarına uygun toplu konut yapımının özendirilmesine ve konut kooperatiflerinin daha etkin biçimde düzenlenmesine ilişkin önlemlere yer vermektedirler. Bu araştırmada, anılan politikaların ne ölçüde uygulanabildiği ve bu yolla kentleşme olgusuna ne ölçüde yön ve hız kazandırıldığı, yada kentleşirken konut sorununa, barınmanın ötesinde toplumsal gereksinimlere hangi oranda yanıt getirdiği araştırılmaktadır.

Toplu konut sorununa bu tür bir yaklaşımı seçişimizde, daha önceki iki ayrı araştırmamızın bulguları ile Toplu Konut Yasası üzerindeki tartışmalar, bir yıllık uygulama ve kuşkular etken olmuştur.

Bilindiği gibi kentleşme, bir dizi sosyal, ekonomik ve demografik dinamiklerin bir arada bulunmasıdır. Artan nüfus, istihdam, konut ve barınma, ve bütün bunların içinde yer aldığı yerleşme birimlerinin büyümesi ve boyut değiştirmesidir. Elbette bu değişim, çözümler kadar sorunları da sürekli olarak beraberinde getirmektedir.

Konut sorununun çözümlenmesinde özel girişimcilik yanında, devletin ve çeşitli sosyal güvenlik kurumlarının da küçümsenmeyecek payları vardır (Özkan, 1981). Kamu ve sosyal güvenlik kurumlarının toplu konut sorununa yaklaşımı doğrudan konut yapımı yada finans olanakları sağlama şeklinde olmaktadır. Bu amaçla 1960'lerden buyana çeşitli yönetmelikler ve son olarakta Toplu Konut Yasası çıkarılmış ve toplu konut yapımına belirli ölçülerde yön verilmeğe istenmiştir. Örneğin, şimdiye dek verilen konut kredilerinde % 70 oranında pay sahibi olan SSK,

"...konut ve kredi yardımlarında; yurt düzeyinde dengeli bir dağılımı sağlamak amacıyla sanayileşme, kentleşme, nüfus artışı, konut ihtiyacı, genel konut politikası ve yerel özellikler gözönünde bulundurulur"

(Anonim, 1979) şeklinde bir politika izlemeye çalışmıştır. Ancak bu politikanın uygulanmasında, konut kooperatiflerinin krediden yararlan-

ması için arsanın belediye sınırları içinde olması ve nüfusunun da 10000 den fazla olması gerekir, Yalnız, "gelişme potansiyeli olan yerlerde bu koşul aranmaz"(a.g.e.) şeklinde ayrıcalıklı bir tutumla da esnek davranılmıştır.

SSK. Konut Kredisi yönetmelikleri 1973 yılına dek konut kooperatiflerinin üye büyüklüklerine ve faydalı konut alanlarına sınırlar getirmede fazla duyarlılık göstermemiştir. Bunun sonucu olarak yer yer bir tek yapıdan oluşan kooperatif yapıları geliştirilmiştir. Bu tutum ile, yönetmeliklerde belirtilen 'kentleşme' olgusuna katkı ve yön verme olanağı genellikle ortaya çıkmamıştır. 1973 teki yönetmelikle ise kooperatifler için en az 30 üye sınırı getirilmiştir. Ümit edilirdi ki, üye sayısının büyüklüklerine getirilen bu sınır, yönetmeliklerde belirtilen koşulları sağlayan kentsel alanlarda, imara ilişkin çalışmalarda (nazım ve imar planlar gibi) yeni gelişme alanlarının belirlenmesinde, uzun dönem için, yol gösterici olsun ve planlamada araç olarak kullanılsın.

SSK. yönetmeliklerinin "kurumca yaptırılacak toplu konutlar (için)... gerekli arsa öncelikle arsa ofisi ve kamu kuruluşlarından sağlanır, arsa yada arazinin satın alınmasından önce ekspertizi yapılır, ekspertiz yapılmadan önce rayiç değer, alt yapı,....., imar durumu, kazı, sosyal sağlık ve kültürel gereksinimler ve ulaşım olanakları ve diğer teknik konular göz önünde bulundurulur"(Anonim, 1973,1980) şeklindeki açık hükümlerine karşın, bu hususlara, kentleşmenin sağlıklı ve düzenli olmasını sağlayacak yönde yeterli çabanın gösterildiğini söylemek zordur. Kaldı ki SSK.nın yaptırdığı konutlar kurumca finanse edilen toplam Konutların ancak % 6 sıdır (Özkan,1981).

SSK.nın doğrudan yaptırdığı konutlar için yukarıda aranan koşulların, konut kooperatifleri için aranmayışı, yada kent planlarında bu tür koşulları sağlayıcı alanların varlığının yeterince üzerinde durulmaması, uygulamada konut kooperatiflerini nerede ucuz arsa bulurlarsa oralarda konut yapımına yöneltmiştir. Değişik yerlerdeki gözlemler göstermiştir ki, yönetmeliğin 48. maddesinde, kurum için aranan koşulların, diğer kooperatiflerden aranması, yada bu tür koşulların aranmasının dolaylı olarak imar durumlarına bağlaması, uygulamada uzun yıllar altyapı ve sosyal donatıların yokluğunu derinden duyan toplulukların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Ne yazık ki bu davranış hala devam etmektedir.

İZMİT, SİVAS, TRABZON SSK. KONUT KOOPERATİFLERİNİN FİZİKSEL ÇEVRE VE DONATILARI YÖNÜNDEN KARŞILAŞTIRILMASI :

İzlenen Yöntem:

Önce, SSK. konut kredisinden yararlanan kooperatiflerini incelediğimiz, İzmit, Sivas ve Trabzon kentleri, kurumun kredi dağıtım politikası gereğince kentleşme hızı, sanayileşme ve konut gereksinimi açığı yönünden irdelenmiş (Anonim, 1973, 1979, 1980), sonra İzmit'te 203, Sivas'ta 72 (toplam 94 koop.tan) ve Trabzon'da ise 58 (toplam 65 koop.tan) yapı kooperatifi kurum bilgilerinden, ilgili kentler belediyeleri yapı ruhsatı kayıtlarından ve yine ilgili kentler nazım ve imar planları üzerinden ayrıntılı olarak incelenmiştir.

İncelemeler hem kentlerdeki mahallelere, hem de yapıldıkları yıllara göre ele alınmış, kooperatiflerin üye sayıları (daire sayıları), toplam inşaat alanları, toplam arsa alanları üzerinde yoğunlaştırılmıştır. Kooperatiflerin kentlerdeki mekansal dağılımları ve mevcut donatımlarla ilişkileri ile fiziksel çevre koşullarına uygunlukları da her konut için ayrı ayrı irdelenmiştir.

Bulgular:

Yönetmelikler ve Kentleşme: SSK. Konut Kredi Yönetmeliği'ne göre kredi almada öncelik taşıyacak yerleşmelerde aranan özelliklerden bazıları nüfus artış hızı, sanayileşme ve konut açığı büyüklüğüdür. Çalıştığımız, kentlerden, özellikle Sivas ve Trabzon'da ülke ortalamasının altında bir nüfus artış hızı, durağan bir sanayileşme⁽¹⁾ ve Trabzon'da konut fazlası⁽²⁾ olduğu görülmüştür (Bkz.Şekil 1,2,3). Ancak, bu kentler içinde buldukları bölgelerin merkezleri niteliğindedirler ve çevrelerine göre daha büyük bir gelişme hızı ve potansiyeline sahiptirler. Bu nedenle, kurumun kredi dağıtım politikasına ters düşmedikleri söylenebilir.

SSK. Konut Kooperatiflerindeki Gelişme: Her üç kentte toplam kooperatif daire sayıları ile toplam inşaat alanlarının yıllara göre gelişmesine bakıldığında, kooperatifçiliğin Sivas ve İzmit'te daha önce başladığı görülür. (Bkz.Şekil 4). Sivas'ta toplam alanları hakkında bilgi

(1) 10 ve daha fazla işçi çalıştıran işyerlerindeki işçi sayılarının sanayileşme ölçütü olarak alınmıştır.

(2) Nüfus artışına göre karşılanması gereken konut gereksinimi sayısından hareket edilmiş, daha önceki yıllardan gelen birikimsel konut açığı-fazlası dikkate alınmamıştır.

edinemediğimiz kooperatifleri de değerlendirmeye kattığımızda dağılım oranlarının oldukça değiştiği görülmektedir.

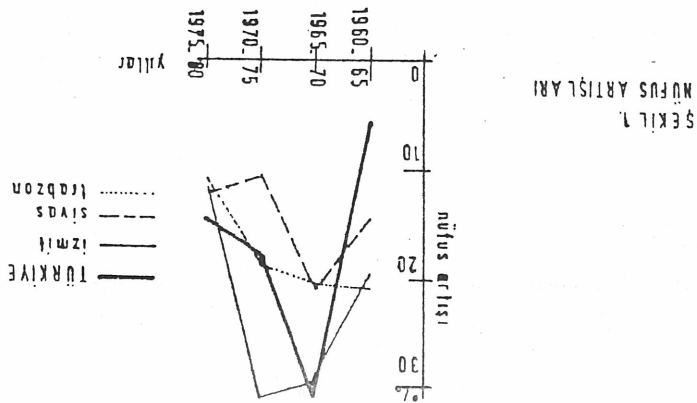
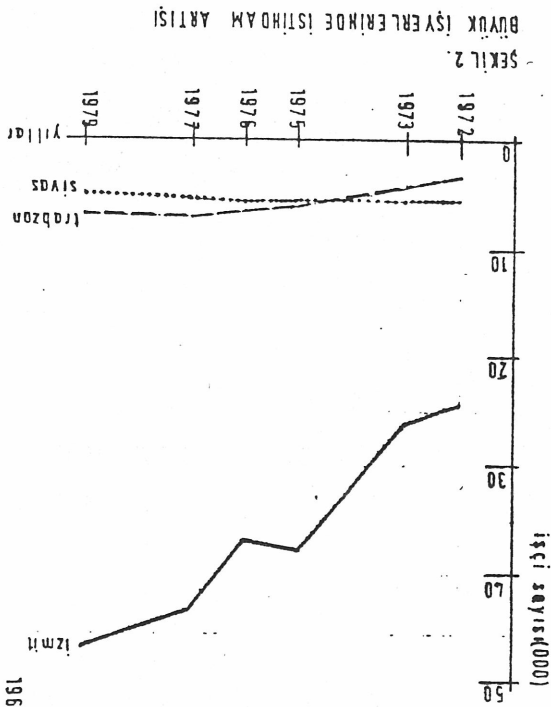
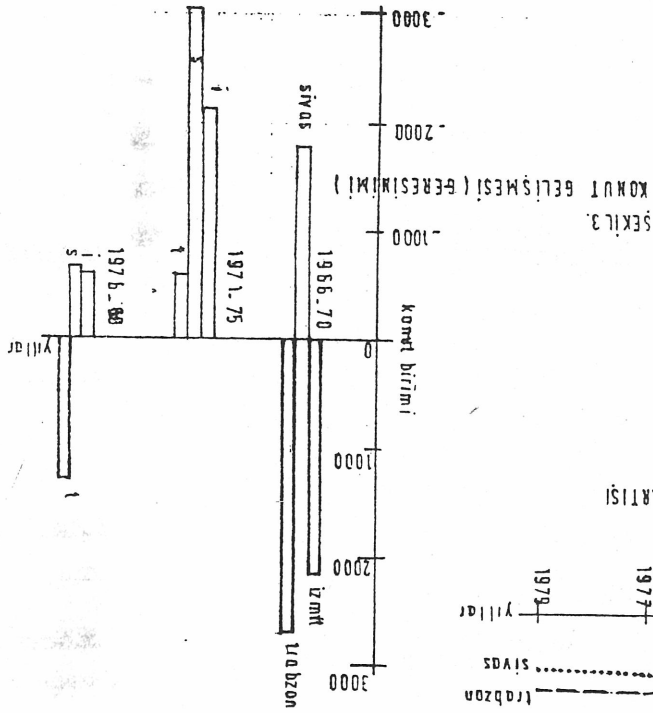
Yıllara göre ortalama koop. daire sayısı büyüklüğü Sivas'ta 1972 den sonra ülke ortalamasının üzerinde bir büyüklüğe sahip olurken, İzmit ve Trabzon'da Ülke ortalamasının üzerine 1978 den sonra çıkmışlardır⁽¹⁾.

SSK. Yapı Kooperatifleri yönetmeliklerde öngörülen en az 30 üye sınırının zaman zaman altında, zaman zaman da üstünde üye sayısı büyüklüğüne erişmişlerdir. Özellikle 1975-76 dan sonra kooperatif üye sayılarında belirli bir artma görülmektedir (Bkz.Şekil 5).

SSK. Yapı Kooperatiflerinde Koop.Çevre planı ve Arsa Konut ilişkileri: Bilindiği gibi çevre düzeni, tanımlanan bölgede kentleşme hareketlerine yön verme, yerleşmeleri düzenleme ve arazi kullanımı hakkında hükümler getirmektedir. Her üç kentin 1:20000 ölçekli çevre düzeni planlarından konut gelişme alanları, donatımlar, iş alanları (endüstri, küçük sanatlar,...) ve ulaşım ağı ilişkileri incelenmiştir. Amaç, özellikle endüstri-çevre sorunları, endüstri-konut yakınlığı yada uzaklığının yarattığı sorunlara değinmektir. Konut kooperatifleri için yer seçiminde, arazi fiyatlarının uygunluğunun ötesinde, uzun dönemdeki toplumsal yararı da dikkate alan önlemlerin alınması gereği üzerinde durmaktadır.

İzmit'te SSK. konut yapı kooperatiflerinin toplam daire sayıları ve inşaat alanları mahalle bazında incelendiğinde (toplam 8072 daire) kooperatiflerin Yenidoğan ve Dumlupınar mahalleleri arasındaki alanda yoğunlaştığı görülür (Bkz.Harita 1). İşyerlerinin bu alanda ve yakınında yer almasının koop.ların yer seçiminde önemli bir etken olabileceği görüşündeyiz. Gözlemlerimiz de, alanda önce işyerlerinin, sonra da kooperatiflerin yerleştiği yönündedir. Özellikle Kozluk-Yenidoğan ve Dumlupınar mahallelerinden Tütünciftlik'e doğru olan bölgede, buradaki endüstri kuruluşlarının özelliği olarak çevre kirlenmesi giderek artmakta ve işyeri-konut arası yakın ilişki olumsuz sonuçlar doğurmaktadır (Petkim bu nedenle bir süre üretimini durdurmak zorunda bırakılmıştır). Ayrıca yeni otoyol bitinceye kadar da, mevcut yol konut bölgeleri arası ulaşımında, yaya için tehlikeli olacak bir trafik yoğunluğuna erişmiş bulunmaktadır.

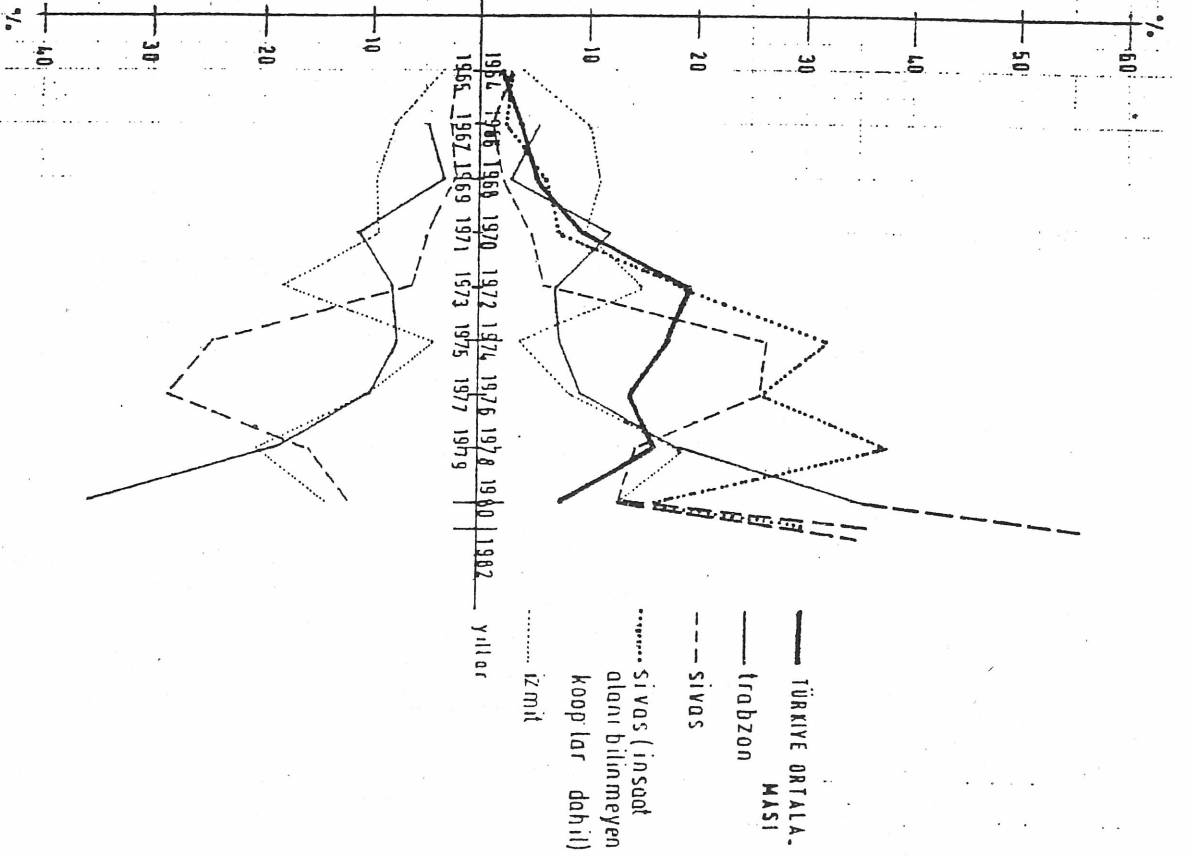
(1) Türkiye ortalamasına ilişkin değerler için bkz.Özkan,1981,s:98



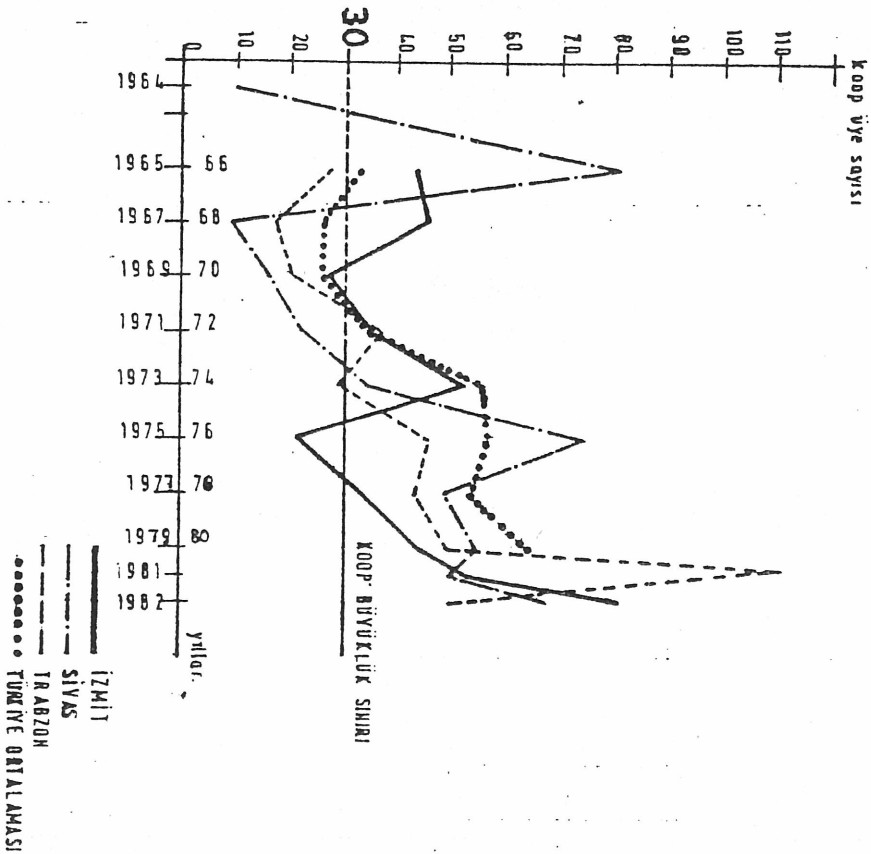
yıllara göre inşaat alanı dağılımı

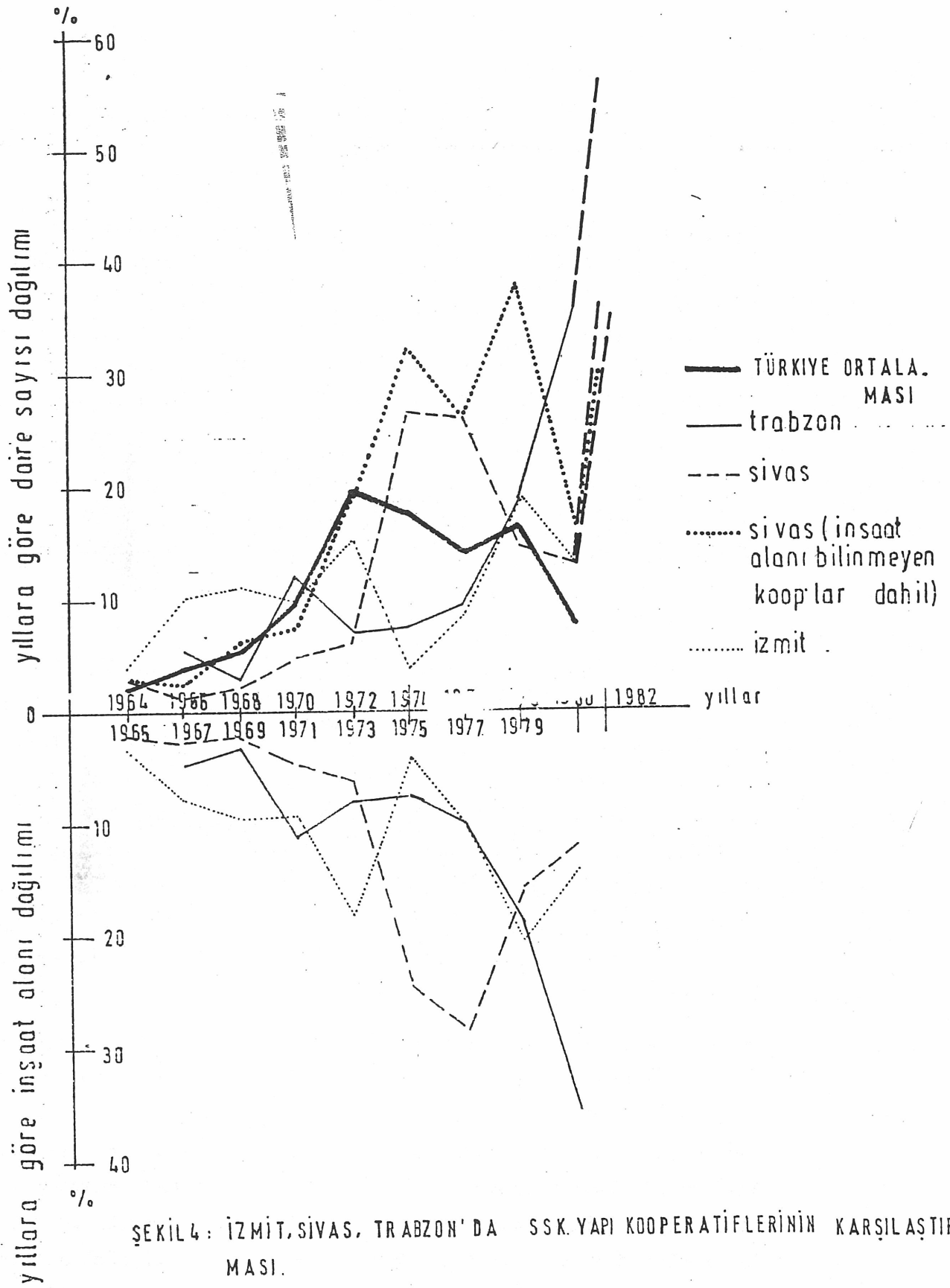
yıllara göre daire sayısı dağılımı

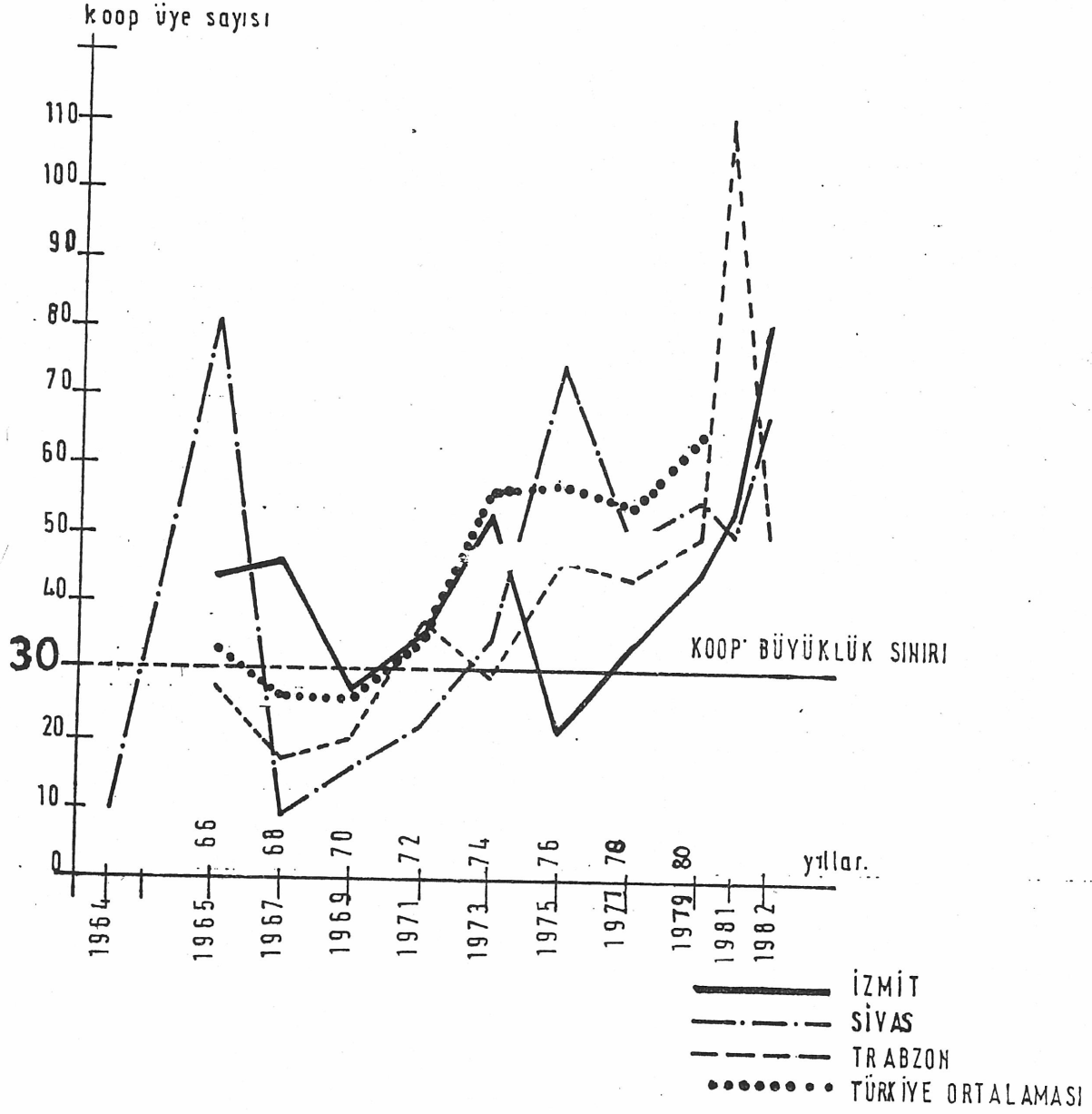
ŞEKİL 4 : İZMİR, SİVAS, TRABZON'DA SSK YAPI KOOPERATİFLERİNİN KARŞILAŞTIR. MASİ.



ŞEKİL 5 : KOOP BÜYÜKLÜKLERİNİN YILLARA GÖRE DEĞİŞİMİ







ŞEKİL 5 : KOOP BÜYÜKLÜKLERİNİN YILLARA GÖRE DEĞİŞİMİ

ÇİZELGE 1.
SSK. KOSYUT KOOPERATİFLERİNİN KENTLER VE MAHALLELERE GÖRE DAĞILIMLARI, YAPILANMA KOŞULLARI, DÖNÜMLERİ İLİŞKİLERİ, KOSYUT KOŞULLARI.

(a)

TRABZON

SİVAS

İZMİR (b)

GENEL

GENEL

GENEL

GENEL

Daire sayısı %	İZMİR (b)										TRABZON (a)										GENEL							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
TAKS	0.34	0.20	0.31	-	-	0.24	0.35	0.30	-	-	0.36	0.41	0.42	0.66	0.45	0.43	0.20	0.42	0.29	0.44	0.48	0.55	0.56	0.57	0.29	0.42	0.48	0.48
MAKS	1.72	1.37	1.30	-	-	1.94	1.80	1.48	-	-	1.09	2.70	1.69	2.30	2.05	1.94	1.01	1.48	0.63	2.36	2.68	3.22	2.53	2.86	1.60	1.82	2.71	2.71
koop alanında OP %	50.0	100.0	62.5	-	-	-	-	-	-	25	-	-	7	-	-	-	33	66	-	-	-	9.09	0.25	-	44	6	5	5
koop alanında oyun a. %	40.0	100.0	75.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	66	66	33	-	-	8.70	-	-	36	16	4	4
en yakın ilkokula uzak.	900m	400m	1050m	600m	400m	300m	400m	1000m	600m	500m	375m	275m	325m	225m	175m	350m	250m	450m	500m	300m	200m	275m	1000m	350m	315m	456m	400-800m	400-800m
en yakın çocuk bah. uzak.	1500m	3250m	650m	3000m	500m	800m	1275m	500m	600m	1500m	200m	500m	1750m	100m	500m	400m	900m	900m	1250m	1000m	1825m	788m	1905m	1975m	1356m	700m	1623m	400-800m
en yakın pazar yerine uz.	2750m	1500m	1500m	600m	500m	600m	900m	1900m	1600m	1400m	200m	900m	350m	900m	175m	550m	400m	400m	900m	450m	700m	463m	1100m	850m	1325m	500m	778m	800-1200m
en yakın o/iseye uz.	3500m	1075m	1075m	900m	550m	1950m	200m	2700m	600m	500m	875m	250m	250m	600m	650m	300m	475m	1150m	800m	400m	700m	150m	1800m	850m	1305m	555m	875m	800-1200m
en yakın sağlık o/has.us.	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	1075m	1500m	1600m	700m	525m	250m	2250m	500m	174m	675m	775m	550m	900m	450m	2750m	336m	850m	850m	1407m	736m	510m	45 dekar
konut-ışyeri uzaklığı	1000m	500m	2750m	1000m	650m	4500m	400m	1000m	3000m	2500m	2625m	1875m	1500m	2250m	1600m	550m	1100m	1850m	1000m	950m	2750m	2962m	4225m	6300m	1730m	1481m	4060m	1 saat
koop.larda güneşlenen daire sayısı %	7,14	17,49	23,54	-	-	50,82	43,50	7,46	-	-	38,33	33,50	34,36	46,50	65,84	36,37	31,22	27,27	0,0	80,65	59,73	62,71	31,71	82,76	13,25	35,37	57,72	57,72
21 aralık saat 10(14),12.	1,3	0,43	23,51	-	-	0,32	0,0	0,46	-	-	0,21	21,44	6,22	24,20	3,80	23,30	22,22	21,21	0,0	20,0	10,43	38,54	30,37	48,54	4,14	12,26	27,47	27,47
21 haziran " 10(14),12.	1	0	20	-	-	0	0	-	-	-	6	21	6	24	3	23	22	21	0	0	8	19	5	21	4	12	27	27
Yıl boyu güneşlenen	37,7	35,8	61,8	27,0	40,8	33,1	42,6	45,4	38,0	22,5	52,0	51,0	45,0	30,0	47,0	76,0	100,0	70,0	11,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	69,0
ortalama koop büyüklüğü																												

(a) Toplam kooperatif daire sayıları 75 ten küçük olan mahalleler tabloya alınmamıştır.

(b) Yonimbahçe'de 12, Dumlupınar da 8, Yenidoğan-Körfez-Kozluk ve Çeneleş da birer kooperatif detaylı incelenmiştir.

(c) Güneşlenme hesapları Ayasofya da 10, Kavakmeydanında 13 kooperatif için yapılmıştır.

(d) Çetiner, A., ŞEHİR PLANLAMASINDA ÇALIŞMA YÖNTEMLERİ VE İFADE TEKNİKLERİ, İTÜ MİMARLIK FAKÜLTESİ 1979.

Konut-Kentsel donatım ilişkisine bırakıldığında, koop.ların yoğun olduğu gelişmekte olan mahallelerde, özellikle çocuk bahçeleri, pazar yerleri ve orta dereceli okullara olan uzaklıkların kuramsal sınırların üzerinde olduğu görülür (Bkz.Çizelge 1, kolon 1-10,26,29). Ancak, konut ile işyeri ve sağlık donatımları arasındaki ilişkilerin taşıtla düzenlendiği kabul edildiğinde, bu ilişkiler kuramsal sınırlar içinde kalmaktadır. Ayrıca, çocuk bahçelerinin kolayca erişilemez olmasının sakıncaları da kooperatif alanlarından ayrılan oyun alanları ile bir ölçüde de olsa azalabilmektedir.

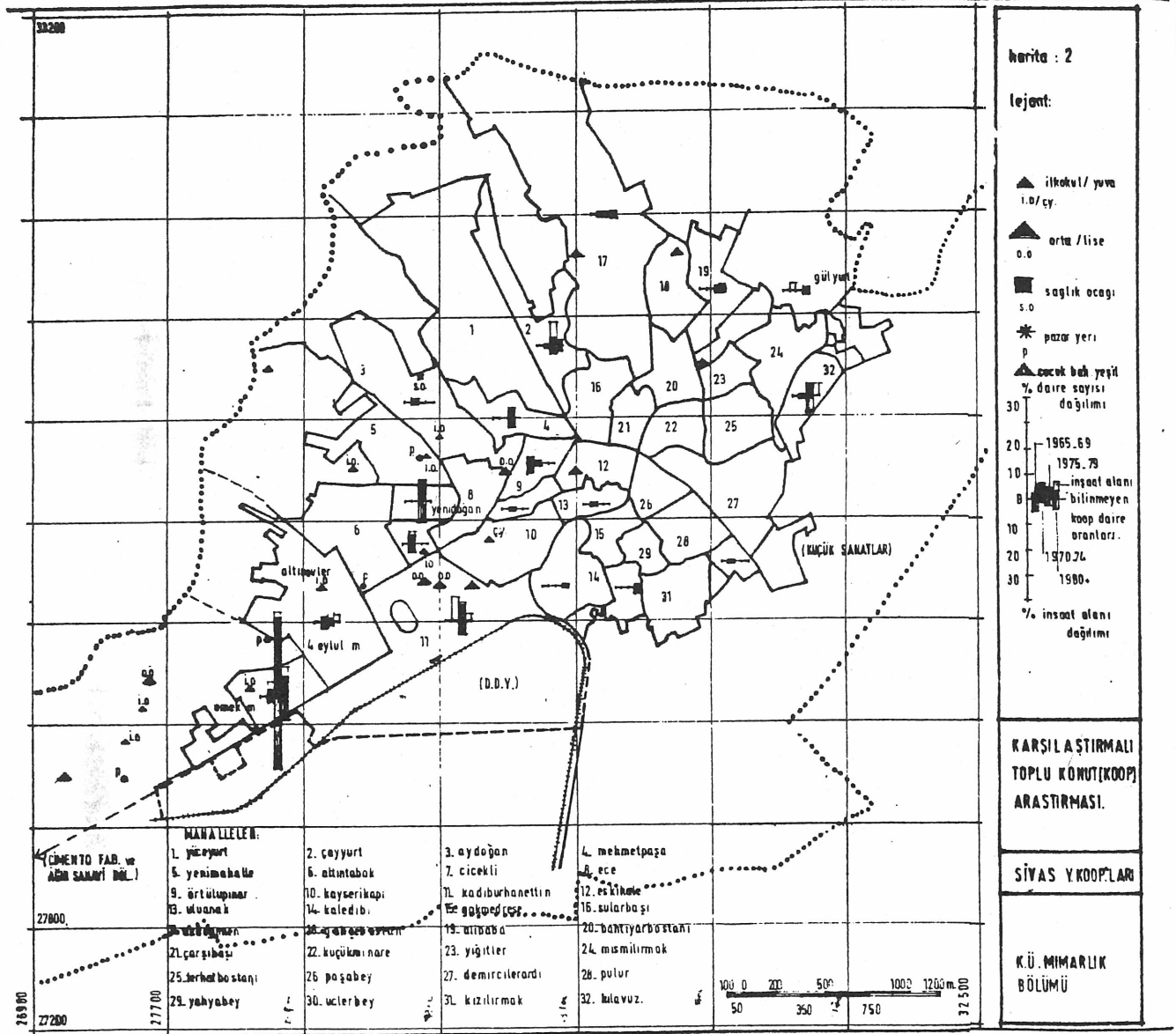
İzmit'te ayrıntılı incelenen 25 koop.un (toplam 3080 daire) üçtebirinden fazlasında çocuk oyun alanları ve otopark gibi ortak kullanım alanlarına rastlanmaktadır. Yine bu kooperatiflerde yapılanma katsayıları 0.29/1.60 olarak saptanmıştır.

Benzer karşılaştırma Sivas için yapıldığında 1970 den buyana yürürlükte olan ana plan ve çevre planlarına göre kentin gelişmesi büyük ölçüde kuzeye ve batıya doğru yönlendirilmiştir. (Bkz.Harita 2). Batıda ayrıca öneri endüstri alanları ve kentten bağımsız yeni yerleşme alanları (Karşıyaka semti gibi) öngörülmektedir. Sivas'ta 1940 larda kurulan Cer Atölyesi (DDY-SİDEMAS) çevresine gaz atıkları yayan bir kuruluş olmadığı gibi, yer seçiminde hakim rüzgara dikkat edilmiştir. Çimento fabrikası da, kurulduğu yıllarda kentin yaklaşık 10 km. dışındayken, bugün kentin gelişmekte olan batı ve kuzey-batı kesimini zararlı etkisi altına almaya başlamıştır. Öneri ağır sanayinin gerçekleşmesi durumunda, kentin güneyinde gelişecek alanlar ve Cumhuriyet Üniversitesi kampüsü de çevre kirlenmesinin etkisinde kalacaktır.

1980 lere kadar Sivas'ta SSK. konut kooperatifleri (toplam 4196 daire) istasyondan Kümbet mevkiine doğru gelişmiştir. Buradaki kooperatifleşme 1970 lerde yapılan ana imar planlarına veri olarak girmiş, dolayısı ile önceki yıllardaki kooperatifleşme hareketi, kentin gelişmesini etkileyici ve yönlendirici bir araç olmuştur. Sivas'taki kooperatiflerin en yakınlarındaki donatımlara olan uzaklık ilişkileri en iyi ölçüler içinde görülmektedir (Bkz.Çizelge 1, kolon 11-21,27). Bunda SİDEMAS kuruluşunun yaptırdığı eğitim ve sağlık donatımlarının yer seçimi etken olmuştur. İzmit'in aksine, Sivas'ta kooperatif alanlarında çocuk oyun alanı, otopark gibi ortak donatımlara çok az yer verilmiştir. Ancak oyun alanı gereksinimi, bir ölçüde, yakın çevrede topluca düzenlenen

Daire sayıları	%	İZMİR (b)																				SİVAS					TRABZON (c)					GENEL		GENEL	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28						
Yenimahalle (75 koop)	35.1	15.5	24.5	2.3	5.6	4.1	4.6	2.8	2.6	1.1	6.1	7.5	39.8	2.7	5.5	6.7	8.8	6.2	1.6	3.8	3.3	48.8	32.8	7.2	5.7	807.2	3391	2538							
Yenidoğan (35 koop)	0.34	0.20	0.31	-	-	0.24	0.35	0.30	-	-	0.36	0.41	0.42	0.66	0.45	0.43	0.20	0.42	0.54	0.29	0.44	0.48	0.55	0.56	0.35	0.29	0.42	0.48							
Dumlupınar (32 koop)	1.72	1.37	1.30	-	-	1.94	1.80	1.48	-	-	1.09	2.70	1.69	2.30	2.05	1.94	1.01	1.48	2.84	0.63	2.36	2.68	3.22	2.53	2.46	1.60	1.82	2.71							
Turgut (7 koop)	50.0	100.0	62.5	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	-	33	66	-	-	-	-	9.09	0.25	-	44	6	5							
Karabağ (11 koop)	40.0	100.0	75.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-	25	-	66	66	-	33	-	8.70	-	-	-	36	16	4							
Körfez (10 koop)	900m	400m	1050m	600m	400m	300m	400m	1000m	600m	500m	375m	275m	325m	225m	175m	350m	250m	450m	250m	500m	300m	200m	275m	1000m	350m	615m	315m	456m							
Kozluk (9 koop)	en yakın ilkokula uzak.	en yakın gocuk bah. uzak.	en yakın pazar yerine uz.	en yakın oo/İiseve uz.	en yakın sağık o/has.uz.	konut-İşyeri uzaklığı	koop. Jarda günışlenmeyen daire sayıları %	21 aralık saat 10(14),12.	21 Haziran " 10(14),12.	Yıl boyu günışlenmeyen	ortalama koop büyüklüğü	38,33	33,50	34,36	46,50	65,84	36,37	31,22	27,27	0,0	80,65	59,73	62,71	31,71	82,76	13,25	35,37	57,72							
Çenedağ (5 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	50,32	43,50	7,46	-	0,21	21,44	6,22	24,20	3,80	23,30	22,22	21,21	0,0	20,0	10,43	38,54	30,37	48,54	4,14	12,26	27,47								
Sırrıpaşa (5 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	0,32	0,0	0,46	-	6	21	6	24	3	23	22	21	0	0	0	8	19	5	21	4	12	27							
Kadıköy (4 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	42,6	45,4	38,0	22,5	52,0	51,0	45,0	30,0	47,0	76,0	100,0	70,0	11,0	43,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0							
Alibaba (4 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	52,0	51,0	45,0	30,0	47,0	76,0	100,0	70,0	11,0	43,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0								
Çayyurt (5 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	51,0	45,0	30,0	47,0	76,0	100,0	70,0	11,0	43,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0									
Emek (30 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	45,0	30,0	47,0	76,0	100,0	70,0	11,0	43,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0							
Akdeğirmen (3 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	30,0	47,0	76,0	100,0	70,0	11,0	43,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0								
Mehmetpaşa (4 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	47,0	76,0	100,0	70,0	11,0	43,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0									
Kadıburhanettin (3koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	76,0	100,0	70,0	11,0	43,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0										
Yenidoğan (3koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	100,0	70,0	11,0	43,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0											
Kilavuz (3 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	70,0	11,0	43,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0												
Örtülüpinar (5 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	11,0	43,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0													
Altınevler (3 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	43,0	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0														
Çiçekli (2 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	56,0	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0															
Ayasofya - Fatih (23 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	46,2	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0																
Kavakmeydanı (22 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	37,8	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0																	
Erdogdu (4 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	48,0	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0																		
Toklu (5 koop)	3000m	1400m	1400m	1000m	400m	2000m	107,9	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0	39,0	53,0	69,0																			
İZMİR	807.2	3391	2538																																
SİVAS																																			
TRABZON																																			

- (a) Toplam kooperatif daire sayıları 75 ten küçük olan mahalleler tabloya alınmamıştır.
 (b) Yenimahalle'de 12,Dumlupınar da 8, Yenidoğan- Körfez-Kozluk ve Çenedağ da birer kooperatif detaylı incelenmiştir.
 (c) Çineleşme hesapları Avasofya da 10,Kavakmeydanında 13 kooperatif için yapılmıştır.
 (d) Çetiner A, ŞEHİR PLANIMASINDA ÇALIŞMA YÖNTEMLERİ VE İPADE TEKNİKLERİ, İTÜ, MİMARLIK FAKÜLTESİ 1979.



çocuk bahçeleriyle karşılanmıştır. Kentteki kooperatiflerde yapılanma katsayıları mahallelere göre değişiklik göstermekle beraber, ortalama 0.42/1.82 olarak saptanmıştır.

Trabzon'daki SSK. konut kooperatifleri üzerinde 1973 ve 1982 yıllarında iki ayrı araştırma yapılmış ve bulgular yayınlanmıştır. Kavak meydanındaki 16 yapı kooperatifinin (499 daire) yer aldığı bölge için, bütün kuramsal ölçülerin çok üzerinde yapılanma katsayıları ve donatım eksiklikleri belirlenmişti (Aydemir,....,1976). Yine aynı yöre için genel sağlık koşulları, sosyal sorunlar, güvenlik ve kullanıcı gereksinimleri açısından büyük sakıncalar ve eksiklikler olduğu belirtilmiş ve kuşular dile getirilmişti. 1982 de yapılan araştırmada ise beş yapı kooperatifi (toplam 787 daire) ayrıntılı şekilde incelenmiştir (Aydemir, Erkonak, Ökten, 1982). Beş yapı kooperatifinin yönetici plandaki konumları ve plan donatımları ile ilişkilerinde, plan kararları, imar yönetmelikleri ve fiziksel çevre koşulları açısından olumsuzluklar gösterdiği ortaya konmuştu. Bu kez Trabzon'daki 65 yapı kooperatifinden (toplam 2927 daire) 58 i (toplam 2538 daire) İzmit ve Sivas kooperatifleri için izlenen yöntemle yeniden değerlendirilmiştir.

Yürürlükteki ana plan ve imar planı ilkelerine göre konut gelişme alanları kentin güney yamaçları ile batısındaki alanlardır (Bkz. Harita 3). İşyerleri ise kentin doğusunda, Değirmendere ve Yomra yöresinde yer almaktadır. Bugüne kadar kentin doğusunda kooperatifleşme başlamamıştır. Dolayısıyla mevcut yapı kooperatiflerinin bulunduğu alanlar kentin doğu ve güney kesiminden bir bölümünü etkisi altına alan çimento fabrikası ve Değirmendere sanayi alanının zararlı etkilerinden uzaktırlar.

Trabzon'daki 58 kooperatifin kentsel donatımlarla ilişkileri, şimdilik konut-işyeri ve çocuk bahçeleri için kuramsal ölçülerin çok üzerindedir. Ancak, beş büyük kooperatif ayrıca değerlendirildiğinde, yukarıdaki ölçüler daha da aşılmaktadır (Aydemir, Erkonak, Ökten, 1982). Ayrıca kooperatif alanlarında sağlanan ortak donatımlar da yok denecek kadar azdır. Yapılanma katsayıları ise ortalama 0.48/2.71 dir ki bu değer bazı mahallelerde 0.55/3.22 ye kadar çıkabilmektedir (Bkz. Çizelge, 1, kolon 22-25, 28).

Bu değerlendirmelere göre Trabzon, İzmit ve Sivas'tan oldukça farklılık göstermektedir. Doğaldır ki, arazi kullanım katsayılarındaki yükseklik kooperatif alanlarında bulunması gereken ortak donatımlara, özellikle oyun alanlarına yer ayrılmasını güçleştirmektedir. Kaldı ki, benzer

donatıma (çocuk bahçesi,...) yakın çevrede de rastlanmamaktadır. Ek olarak, kullanım katsayılarındaki yükseklik ileride görüleceği gibi fiziksel yaşam çevresini de hem güneşlenme, hem de doğal havalandırma açısından olumsuz yönde etkilemektedir.

Fiziksel çevre koşulları açısından bütün kooperatifler üzerinde güneşlenme araştırması yapılmış, üç kentte gün boyu güneşlenmeyen dairelerin oranları bulunmuştur. Buna göre, İzmit'teki toplam dairelerin kışın % 12.6 sı saat 10 ve 14 te, % 24.6 sı ise saat 12 de hiç güneş alamamaktadır, % 3.6 sı ise yıl boyu güneşlenmemektedir. Aynı mevsim ve saatlerde ve yıl boyu güneşlenmeyen daireler oranları sırasıyla Sivas'ta % 34.7, % 36.6 ve % 11.9, Trabzon'da ise % 57.2, % 71.9 ve % 15.8 dir. Görüldüğü gibi Trabzon'daki yapı kooperatifleri güneşlenme yönünden en olumsuz durumdadır. Bunun nedenlerinden birisi, kentin imar planı revizyon raporunda kooperatifler için ayrıcalıklı yapılanma koşullarının getirilmiş olmasıdır (örneğin: yapı kooperatifleri imar planında belirtilenden bir kat fazla yapabilmektedirler)⁽⁴⁾. Bundan kaynaklanan bir diğer neden de arazi kullanım katsayılarının, özellikle KAKS'ın, yukarıda görüldüğü gibi diğer kentlerdeki değerlerden daha yüksek olmasıdır (güneşlenme ile ilgili çalışmalarda Trabzon'da SS.Karayolları 10. Bölge, Doğalkent, İzmit'te SS.Yıldız Bloklar, İnkilap Ortaokulu Mensupları, Etimurbak ile Maliyeciler, Sivas'ta ise SS.Kader ve Ufuk Evler yapı kooperatifleri plan ve kesitleri örnek olarak ekte verilmektedir. Trabzon'daki kooperatiflerden biri üzerinde yapılan istenen ve istenmeyen rüzgar kontrolü deneyi de yapılanma yoğunluğunun yüksekliği nedeniyle yapı içi ve yapılar arası alanların büyük kısmının kullanıcı konforuna uygun olmadığını ortaya koymuştur (Bkz.Şekil 6)⁽⁵⁾.

SONUÇ

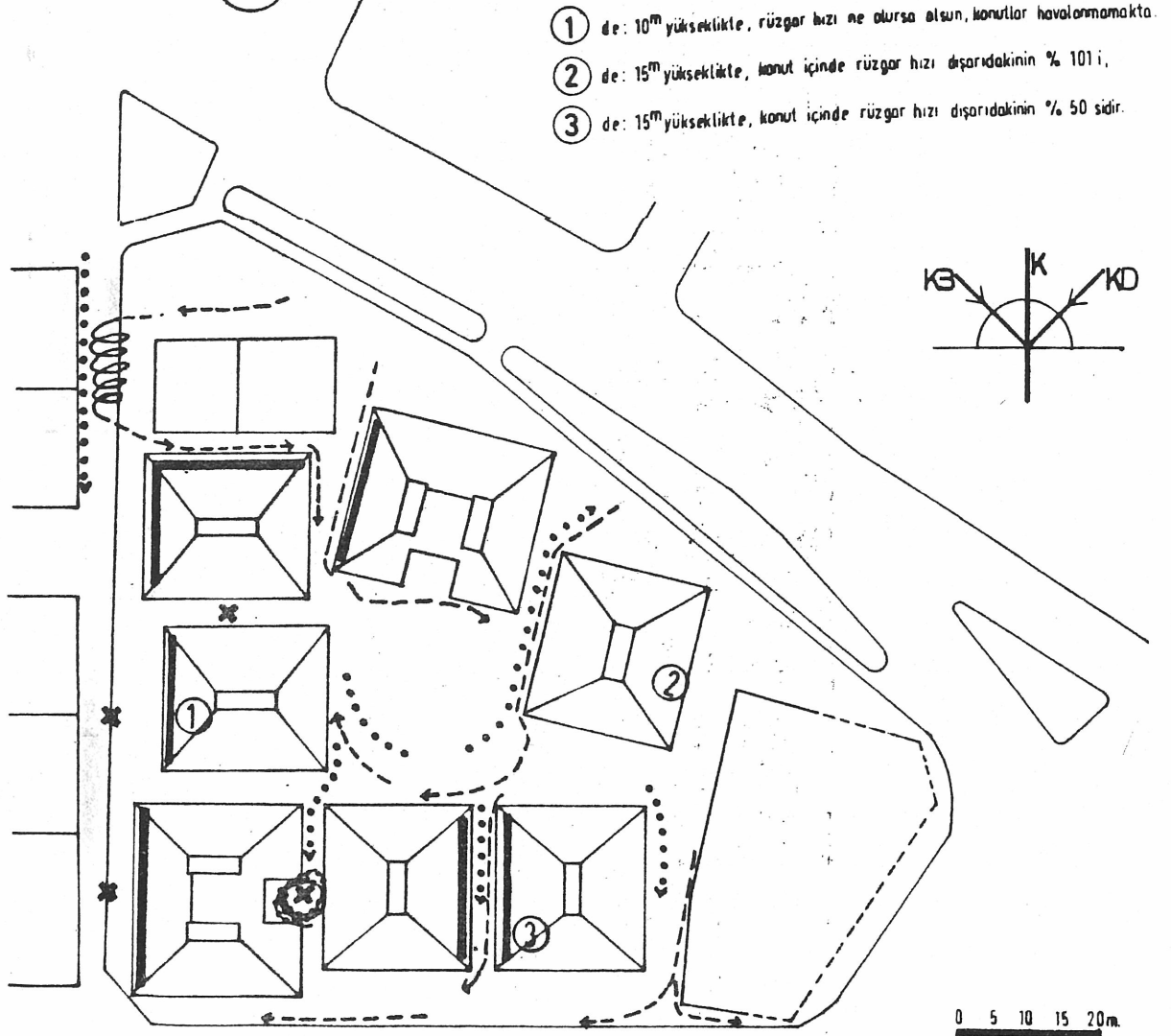
1980 yılı sonlarına kadar SSK.dan konut kredisi alarak 1962-80 yılları arasında 167404 konut yapılmıştır (Özkan,1981). Bunlardan 15152 si

(4) Trabzon imar planı üzerinde laboratuvar koşullarında yapılan iklim deneyleri, fiziksel çevre konforu açısından, imar planında belirtilen kat yüksekliklerine göre yol genişliklerinin yetersiz olduğunu göstermiştir (K.Ü. Mimarlık Laboratuvarında yapılan yayınlanmamış çalışma sonuçları .M.Özdeniz).

(5) K.Ü.Mimarlık Bölümü Mimarlık Laboratuvarında M.Özdeniz yardımıyla yapılmıştır.

KARAYOLLARI 10.BÖLGE İŞÇİLERİ
4.KISIM KONUT YAPI KOOP. / TRABZON

KONUT ÇEVRESİNİN RÜZGAR TÜNELİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ.



---> İSTENEN RÜZGAR : KD
.....> İSTENMEYEN RÜZGAR: KB 10 m / 2,5 m/s

X ANAFOR NOKTALARI
○ ÖLÇME NOKTALARI

— İSTENMEYEN RÜZGARA
GÖRE OLUMSUZ ETKİLE-
MEN CEPHELER.

RÜZGAR DENETİMİ DENEYİ. Şekil : 6

üzerinde (% 8.5) yapılan araştırmada bu konutların alan büyüklükleri, ortalama kooperatif büyüklükleri, kooperatiflerin buldukları kentlere göre mahalle bazında dağılımları ile kooperatiflerin yakın çevrelerindeki donatımlarla olan ilişkileri üzerinde durulmuştur. Ayrıca kooperatiflerde arsa ilişkisine ve fiziksel çevre koşullarına ne kadar uyum sağlandığına değinilmiştir.

Yukarıdan beri belirtilmeye çalışılan aksaklık ve olumsuzlukların ortaya çıkmış olmasına en büyük neden, hiç şüphesiz SSK. Konut Kredi yönetmeliklerinde kurumca yapılacak konutlar için aranan koşulların (örneğin; sosyal, sağlık ve kültürel gereksinmelerin karşılanma derecesi) kooperatiflerde aranmamış olması kanısındayız. Yapı kooperatifi girişimcilerini (kooperatif yönetim kurullarını), yalnızca buldukları kentin imar planı ve yönetmelikleri ile başbaşa bırakmak, uygulamada istenmeyen sonuçların ortaya çıkmasına yol açabilmiştir. Kooperatifler çoğu kez kentin gelişme alanlarında, fakat alt yapı ve donatımları ne zaman yapılacağı belli olmayan, aynı zamanda arazi değerleri ucuz olan alanlara kaymışlardır. Sivas'ta bugün kooperatiflerle yoğun bir şekilde dolan alanlar 1960 lı yıllarda tarımsal alanlar idi. O yörede başlatılan kooperatif yapıları, gelişmeyi kentin batısına çekmiş ve bu olgu sonuçta, halen yürürlükte olan imar planına gelişme yönünü belirleyici bir veri olarak girmiştir. Aynı durum İzmit'in ve Trabzon'un batısı için de söz konusudur.

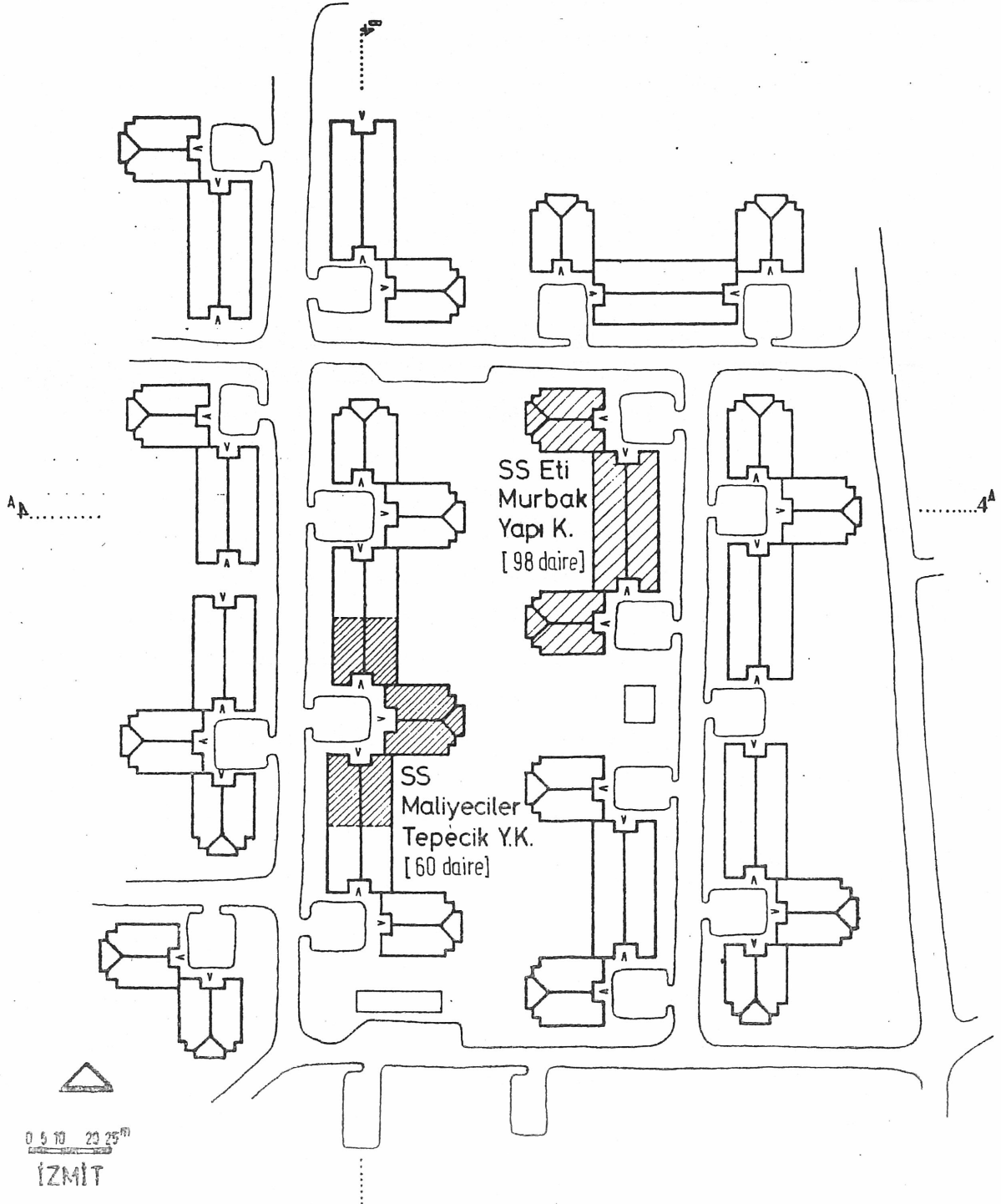
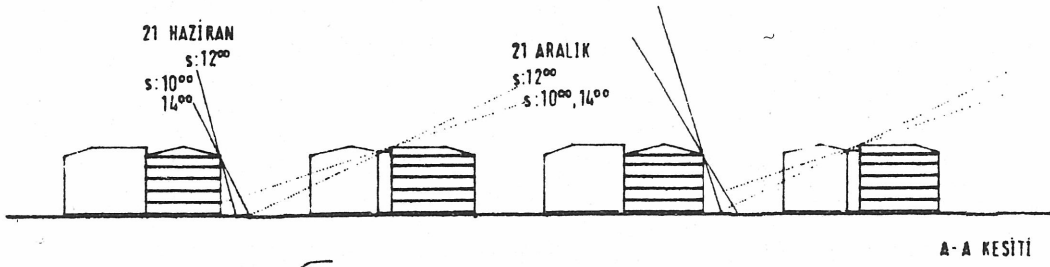
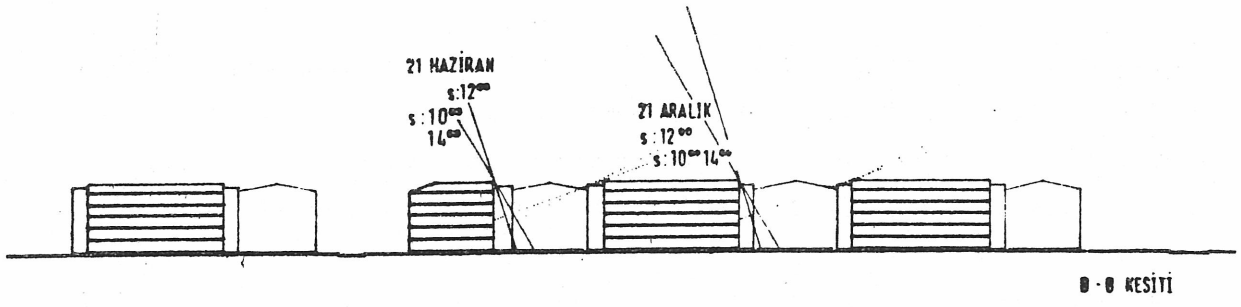
İzmit, Hastaş Körfez Şehri girişiminin sonuçlarını, bugün biraz da olsa olumlu yönde kullanabilmektedir. Dumlupınar Mahallesi Körfez Şehri planının uygulaması şeklinde, kooperatiflere yer göstererek gelişmektedir. Ancak buraya ait altyapı ve donatımlar daha uzun yıllar yapılmadan bekleyecektir (örneğin bir bölümü sözü edilen alanlarda yapılması öngörülen 38 çocuk bahçesi -toplam 82506 m²- için kamulaştırma kararı alınmış olmasına karşılık, plan döneminde hiç kamulaştırma yapılamamıştır). Trabzon'un batısında gelişen kooperatiflerde, planın öngördüğü donatımların ve alt yapının uzun süre eksikliğini duyacaklardır.

Her üç kentin de, bu tür gelişme alanlarını belirleyen ana ve imar planlarının süreleri bitmek üzeredir ve üç kent içinde yeni planlar yapımı çalışmalarının başlaması gerekmektedir. Kısaca planlar ömürlerini doldurmuş, ama önerileri-altyapı ve donatımlar olarak- gerçekleştirilememiştir. Umulur ki, bundan sonra bu tür aksaklıklar Toplu Konut

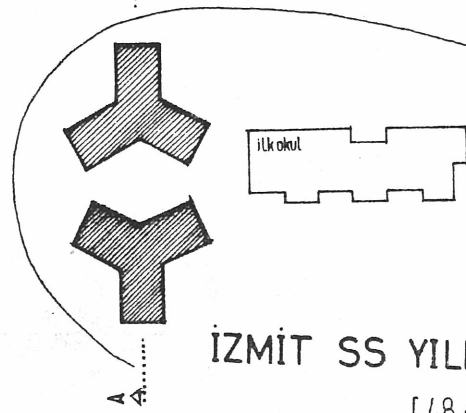
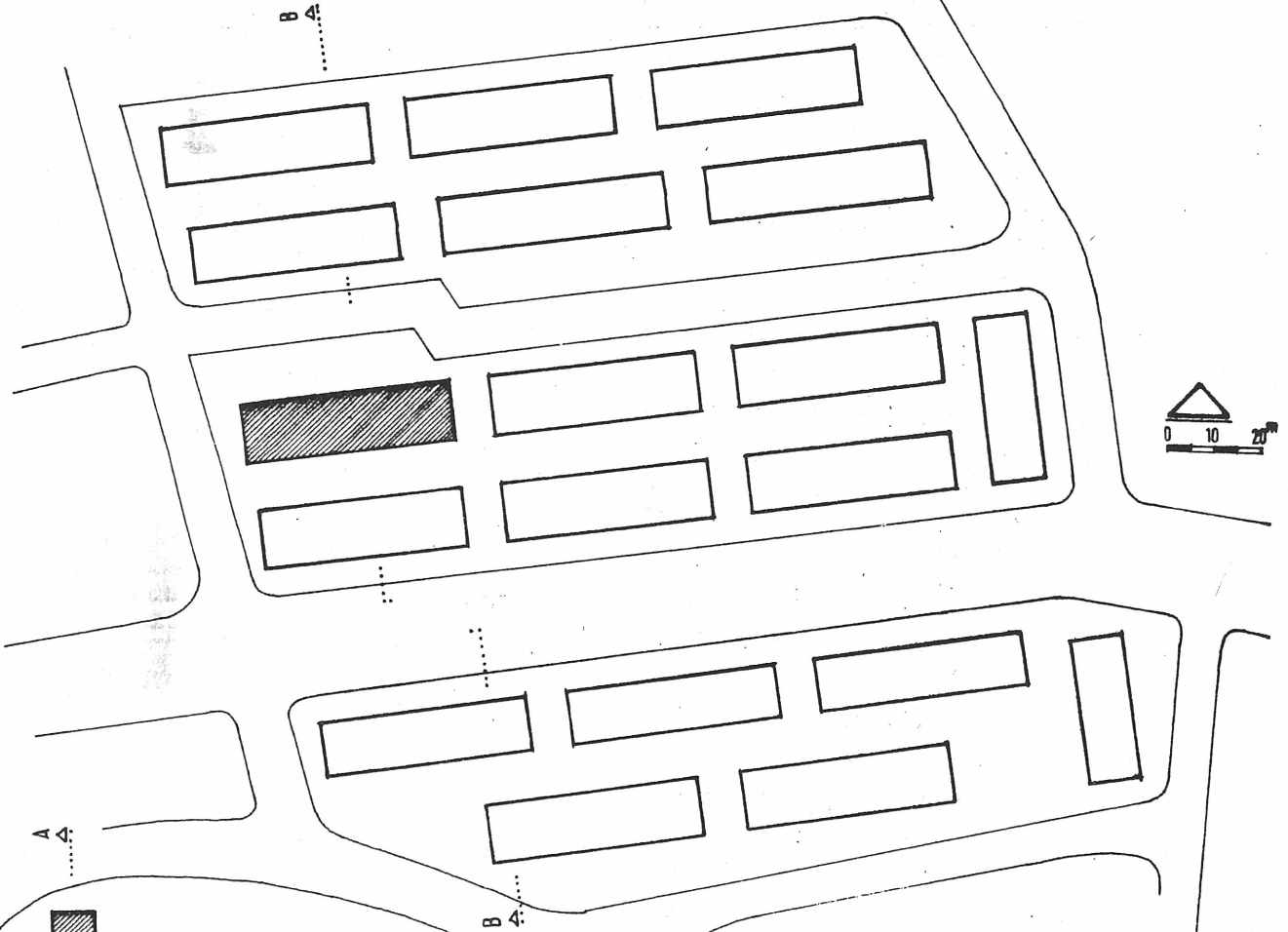
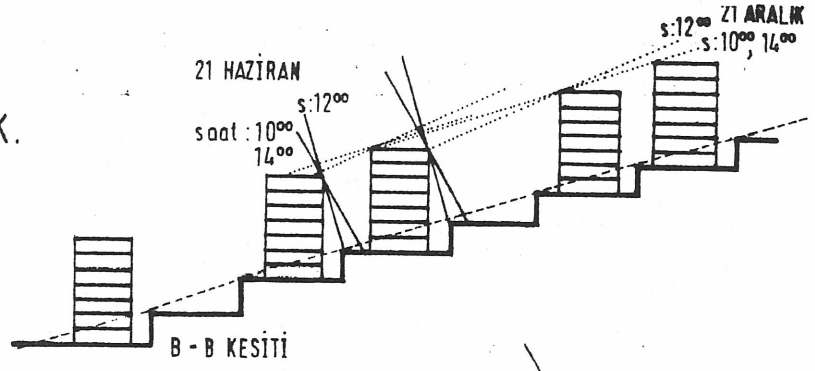
Yasası hükümleri ile önlensin. Ancak, Toplu Konut Yasası, şimdilik işlerlik kazanmamıştır. Yasanın öngördüğü kurullar 'yeni yerleşim alanlarını' belirlemede kamu oyuna yansıyan bir gelişme kaydetmiş değildir. Ayrıca, toplu konut yerleşme alanlarının seçimine ilişkin ölçütler (jeolojik özellikler dışında) belirsizdir. Bundan başka mevcut yada yapılacak çevre ve ana planlarla toplu konut alanlarını bütünleştirici bir yaklaşımın imar yasası hükümleri içine alınmasının gerektiği kanısındayız. Böylece, kentleşme ve gelişme daha sağlıklı olacak ve ileride doğacak gelişmeleri azaltacaktır.

Toplu Konut Yasası'nın yürürlüğe girmesinden bu yana Toplu Konut Fonu'ndan ayrıcalıklı olarak yararlanacak kooperatif sayıları İzmit'te 111 (6042 daire), Sivas'ta 55 (1808 daire), ve Trabzon'da 61 (3628 daire) dir. Yalnızca bu kooperatiflerin gerçekleşmesi durumunda bile üç kentinde imar planları üzerine gelecek baskıların nasıl karşılanacağı soru olarak kalmaktadır (yukarıdaki kooperatifler için yaklaşık olarak İzmit'te 35.43 ha, Sivas'ta 10.85 ha, Trabzon'da 21,70 ha.lık ek yerleşme alanlarına gerek duyulacağı görülmektedir. Yapılanma koşulları 0.35/1.75 ve daire büyüklükleri 100 m² olarak kabul edilerek hesaplanmıştır).

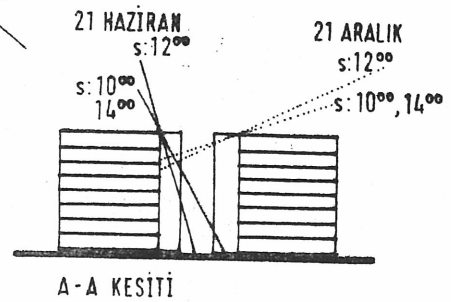
Bulgularımızda konut-arsa ilişkisi ile ortak donatım ve fiziksel konfor koşullarının sağlanması arasında bir bağlantının varlığı ortaya konmuştur. Ancak, bugüne dek ülkenin en güçlü konut kredi fonuna sahip SSK'nın Konut Kredi Yönetmelikleri bu konuda bir sınırlama içermemektedir. Toplu Konut Yasası'nda ise yalnızca alt yoğunluk sınırları verilmektedir. Bu, ilerideki uygulamalarda, bugün gördüğümüz olumsuz örneklerin yinelenmesini engellemeye yetmeyecektir. Konut üretiminde amaç yalnızca kitlelerin barınma gereksinimini karşılamak değildir. Özellikle kamusal kuruluşlar toplu konut yapımını desteklerken, sağlıklı fiziksel çevre yaratılması koşullarını da özenle aramalıdır. Bu nedenle, kurumların ilgili yönetmeliklerinde arsa-yapı ilişkisi, arsada bulunması gerekli ortak donatımlar vb. konularda, yöresel özellikleri de yansıtacak, alt ve üst sınırlar belirtilmeli, imar yönetmelikleri ile ilişkileri kurulmalıdır.



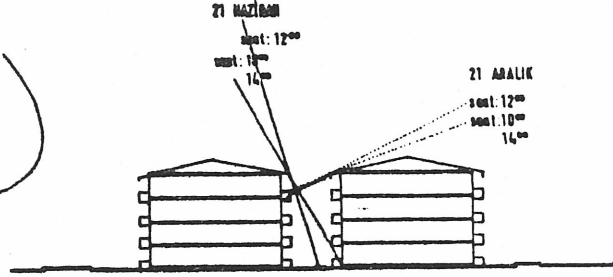
İZMİT SS İNKILAP ORTAOK.
MENSUPLARI
YAPI KOOP.
[42 daire]



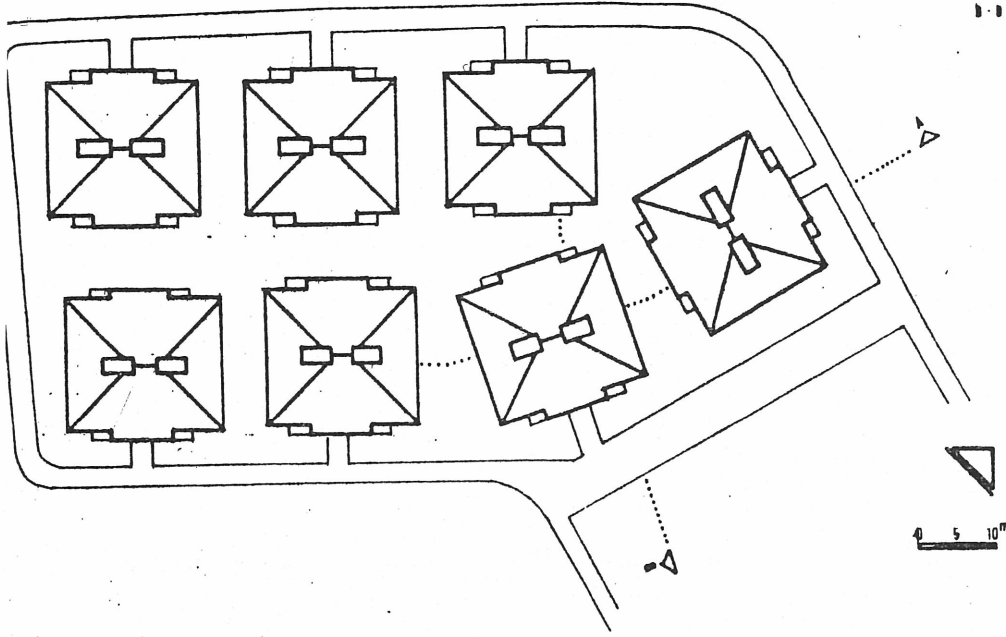
İZMİT SS YILDIZ BLOKLAR YK.
[48 daire]



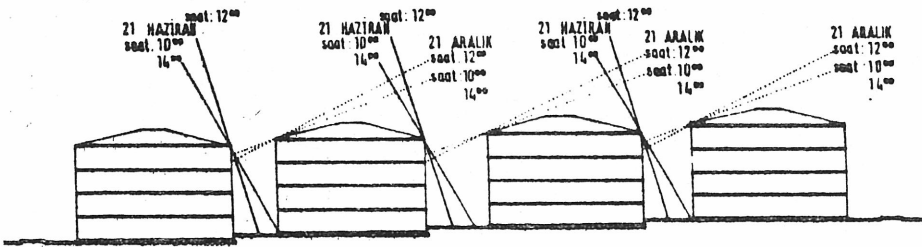
SS Ufukevler Yapı Koop.
[112 daire]



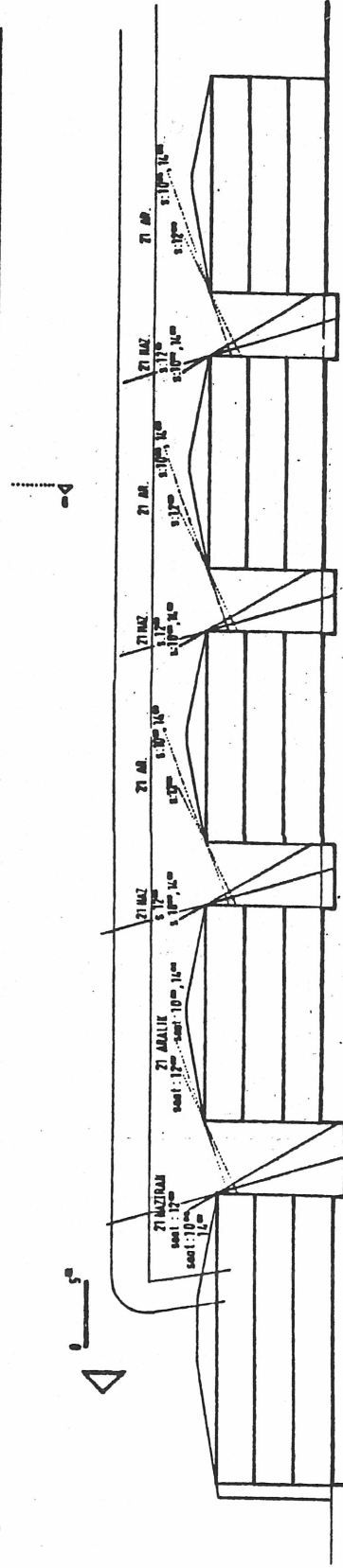
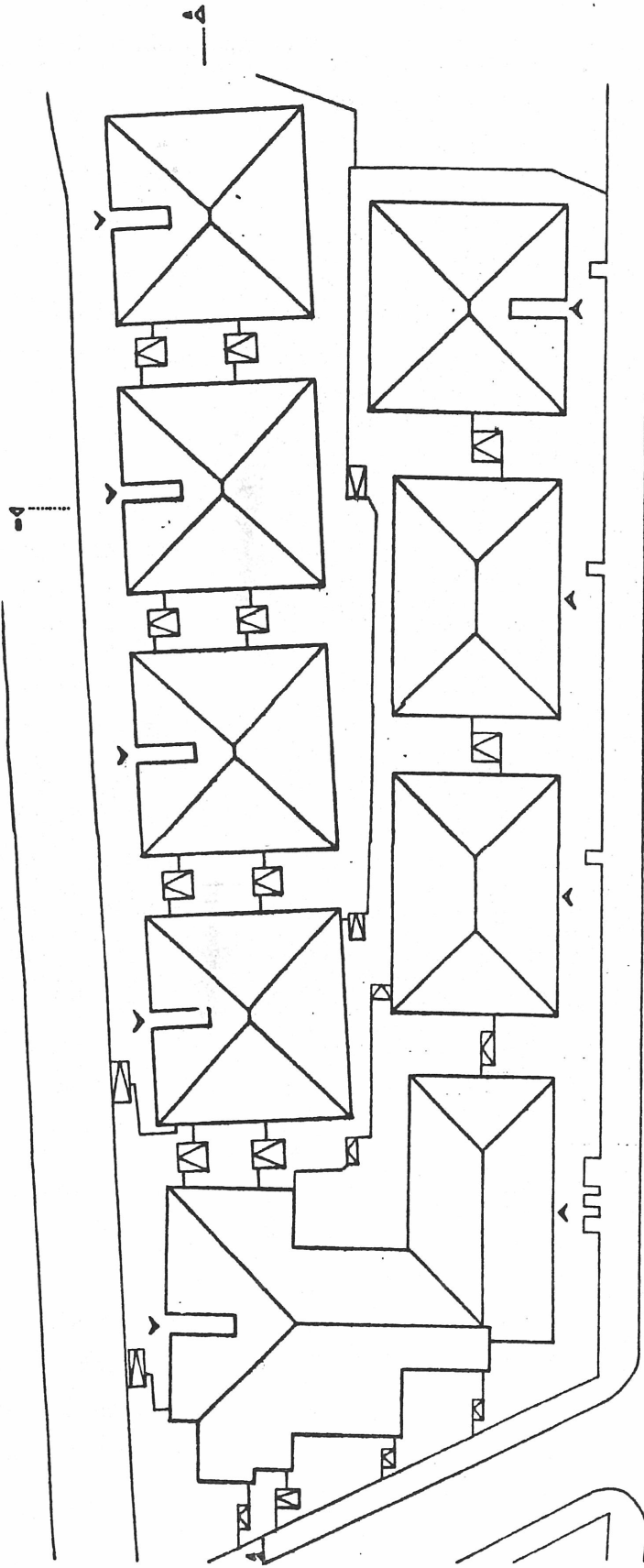
D - D KESİTİ



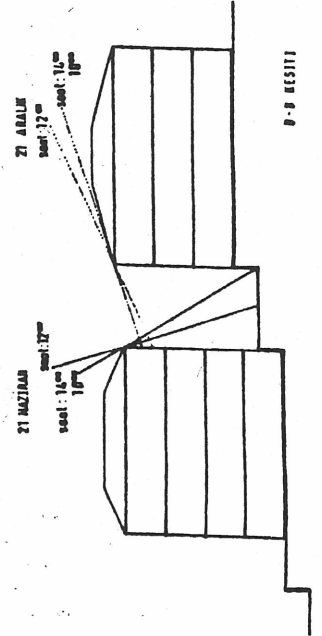
0 5 10^m



A - A KESİTİ

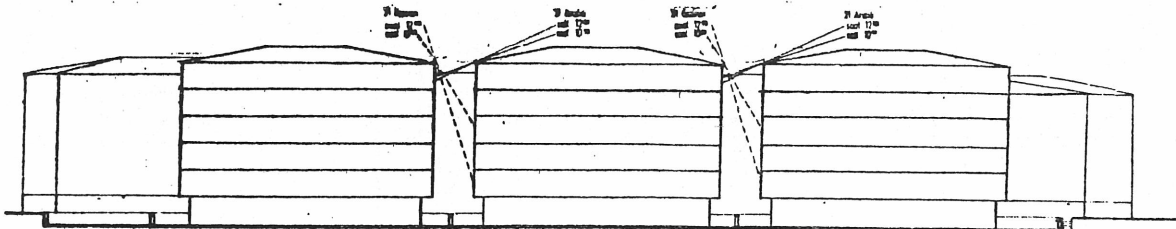
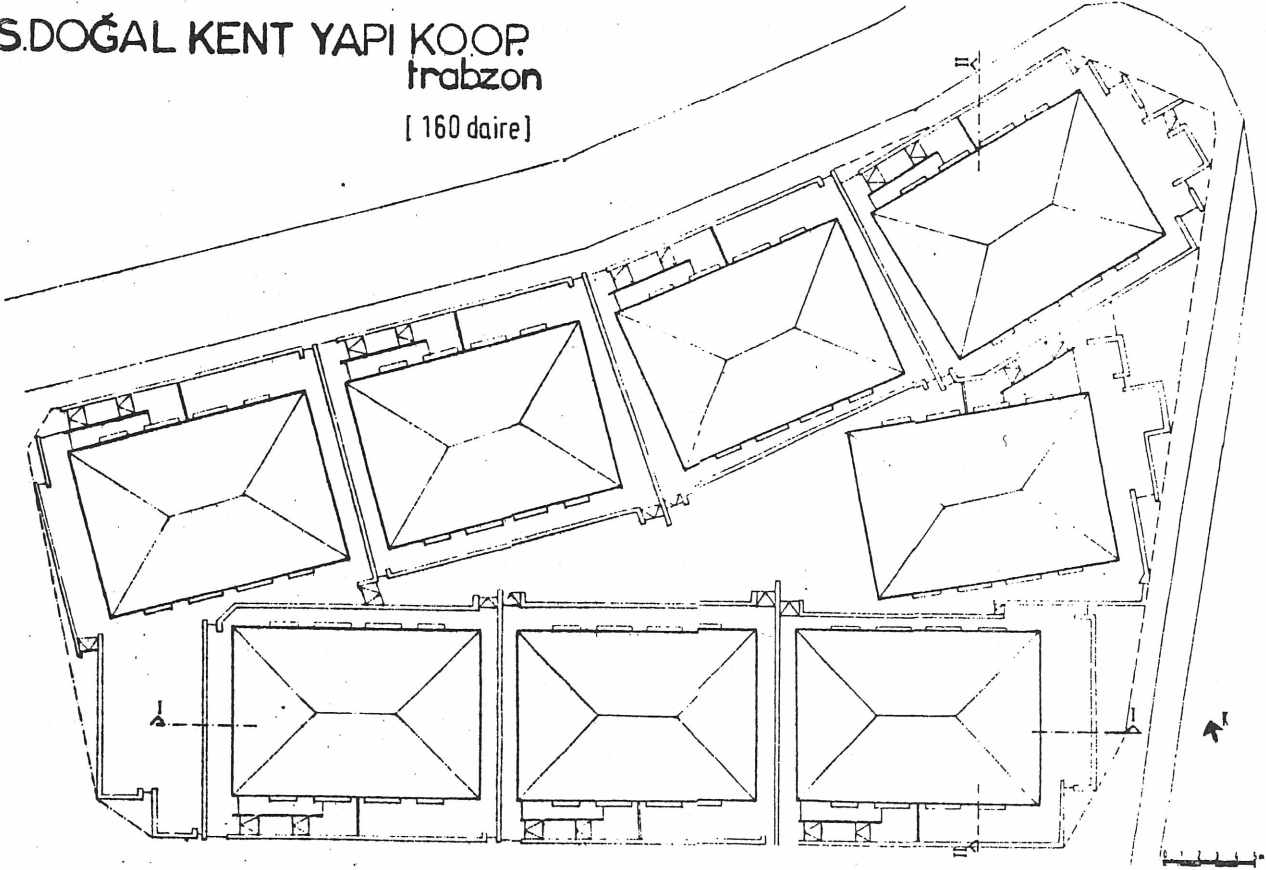


A-6 kesiti

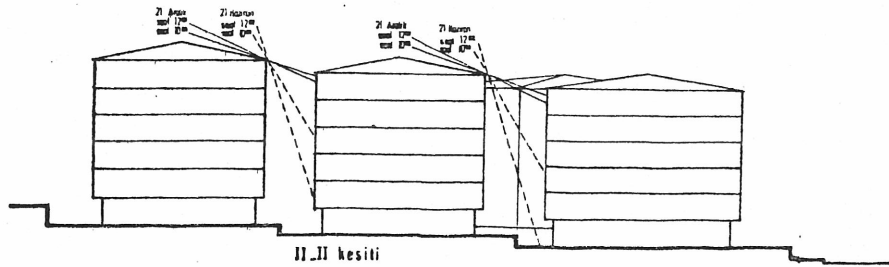


S.S.DOĞAL KENT YAPI KOOP.
Trabzon

[160 daire]

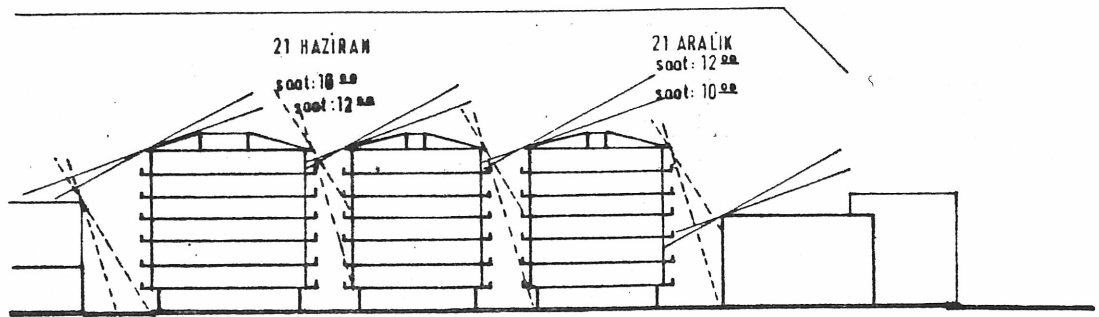
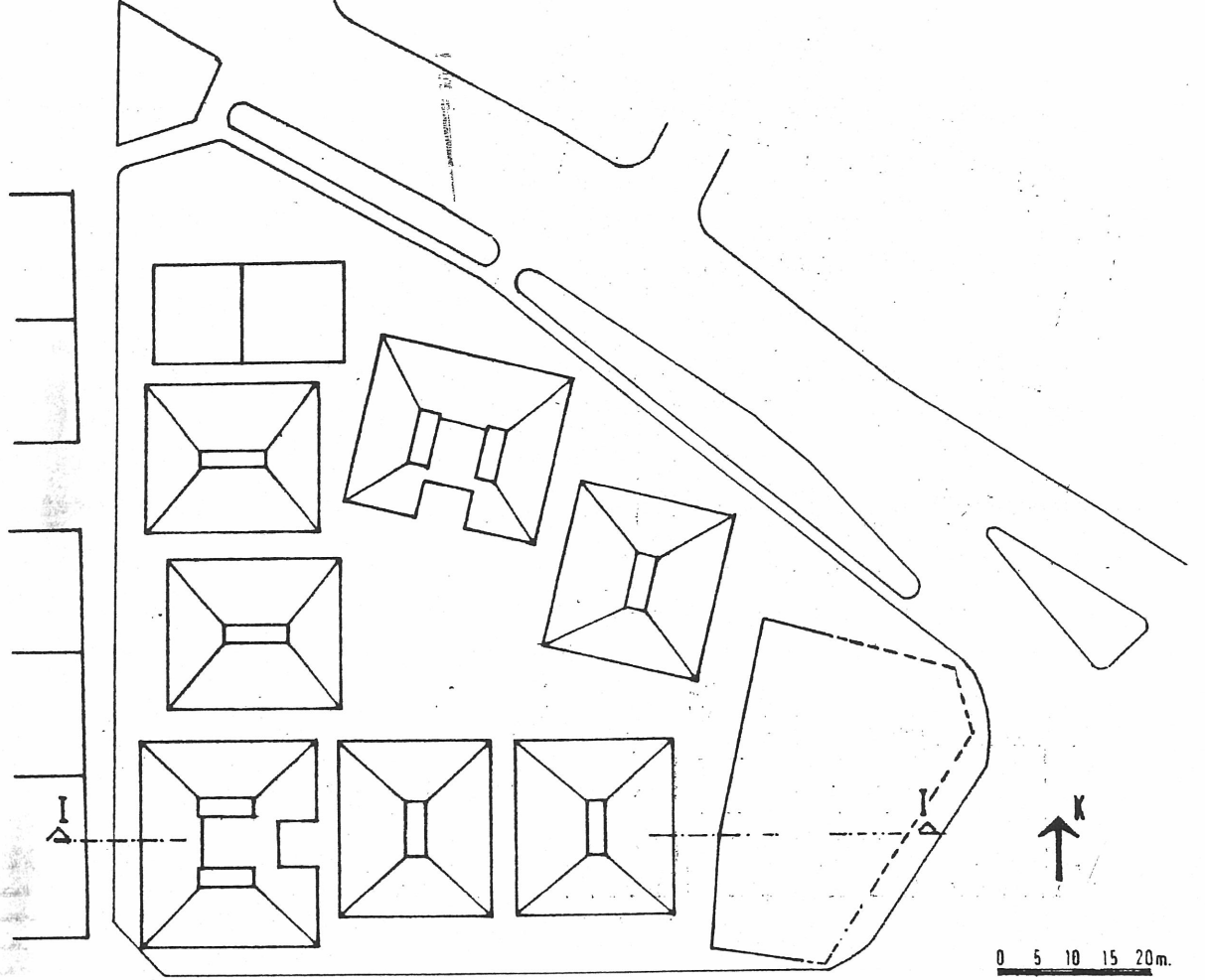


I.I kesiti



II.II kesiti

TRABZON SS KARAYOLLARI 10. BÖLGE İŞÇİLERİ
4. KISIM KONUT YAPI KOOPERATİFİ
[179 daire]



I.I kesiti

NOTLAR:

1. 10 ve daha fazla işçi çalıştıran işyerlerindeki işçi sayılarının artışı sanayileşme ölçütü olarak alınmıştır.
2. Nüfus artışına göre karşılanması gereken konut gereksinimi sayısından hareket edilmiş, daha önceki yıllardan gelen birikimsel konut açığı-fazlası dikkate alınmamıştır.
3. Türkiye ortalamasına ilişkin değerler için bkz.Özkan,1981,s:98
4. Trabzon İmar Planı üzerinde laboratuvar koşullarında yapılan iklim deneyleri, fiziksel çevre konforu açısından, imar planında belirtilen kat yüksekliklerine göre yol genişliklerinin yetersiz olduğunu göstermiştir (K.Ü.Mimarlık Laboratuvarı'nda yapılan yayınlanmamış çalışma sonuçları. M.Özdeniz).
5. K.Ü.Mimarlık Laboratuvarı'nda M.Özdeniz yardımı ile yapılmıştır.

KAYNAKLAR:

- ANONİM, SSK.Konut Kredisi Yönetmeliği, Resmi Gazete, Gün:2.6.1973,
Sayı: 14552
SSK. Konut Kredisi Yönetmeliği, Resmi Gazete, Gün:8.11.1980,
Sayı: 17154
- ANONİM, Yeni Yerleşmeler Kredi Fonunun Kullanılması Hakkında Yönetme-
lik, Resmi Gazete, Gün: 28.11.1979, Sayı: 16823
- ÖZKAN,E Türkiye'de Konut Sorunu ve Ekonomik Sınırlar İçinde Konut Ü-
retimini Finanslama Olanakları, Trabzon, 1981.
- AYDEMİR,Ş.,Ö.AKSOY, Z.ERTÜRK,H.ÖZEN, Trabzon Kavak Meydanı Yerleşmesi
Üzerinde Bir Genelleme,Mimarlık, 1976/3.
- AYDEMİR,Ş.,S.ERKONAK,N.ÖKTEN, Yapı Kooperatiflerinin Kentleşme Aracı
Olarak Kullanılabilirliği ve Kaybolan Fırsatlar, Mimarlık,
1982/4 .

