



# Yapı Kooperatiflerinin Kentleşme Aracı Olarak Kullanılabilirliği ve Kaybolan Tiraslar

Yazar: Dr. Ekrem N. Ökten



HARİTA 1

## KONUT YAPILARI KOOPERATİFLİĞİ

Ülkemizde, konut yapı kooperatifleri için yatacak 45 yıllık bir geçmiş ol-  
 duğu bilinmektedir. 1930'lu yıllarda  
 Ankara'da Bahçelievler Yapı Kooperati-  
 fi ile bir farklı devlet memurları için ko-  
 nut sağlamak üzere başlatılan yapı ko-  
 operatifliği, içinde bulunduğu yıl  
 hızla gelişti, sürekli olarak bir gelişme  
 izlenmiştir.

Sosyal Sigortalar Kurumu, Emeklilik  
 Kurumu, Bankalar Yapı Kooperatifliği gibi  
 kurumlar tarafından desteklenmiştir. Daha  
 sonraları bu kurumlar arasında Baş-Kur  
 ve Milyak da katılmıştır.

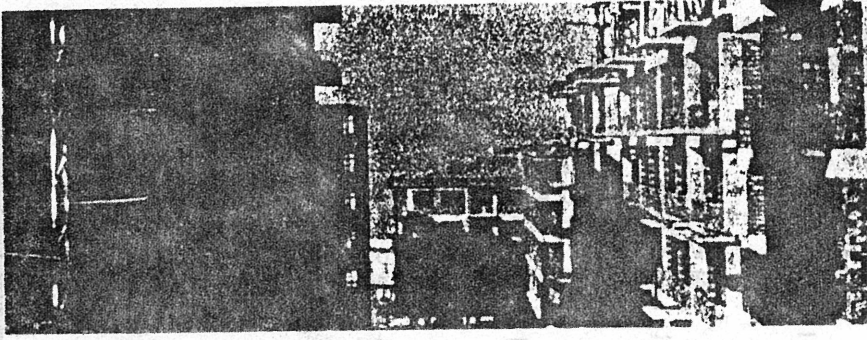
Büyük bir başarıyla Kalkınma Planlarının  
 döneminde de konut kooperatifliğinin  
 özendirilmesi, desteklenmesi konusunda  
 da genel fikre yer verilmektedir. An-  
 cak Kalkınma Planları, gerçekçi olarak  
 de yetersizce ayrılmıştır. Sosyal gü-  
 venlik kurumları da konut yapı koöpe-  
 ratiflerine planları için beldeyiyle ilgili  
 onaylarını almaları üzere, sadece kredi  
 verilmiş kurumlara olarak bakılmı-  
 şlardır. Bu konuda daha kesin hükümler getiren  
 bir tutum izlenmektedir. Aynı Yeterli Yasa  
 ile ilgili de yapılmıştır.

Ancaz ne Kalkınma Planları ne de

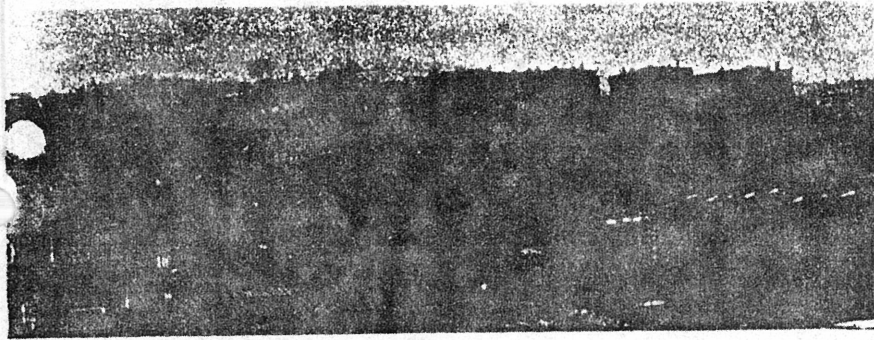
sosyal güvenlik kurumlarının konut koö-  
 peratifliği ile ilgili hükümleri, konut  
 kooperatifliğinin mekansal boyutu ve  
 yer seçimi konularına değinmemişlerdir.  
 Bu konu yalnızca İmar Yasası hükümleri  
 içinde düzenlenmiştir. Doğel bir  
 rakım İmar Yasası da bu tür ayrımları iç-  
 nemektedir. İmar Yönetmeliğinde de  
 konut kooperatifliğinin mekansal bo-  
 yutlarına rastlanmamaktadır. Bölgenin  
 kadim ve yalnızca Trabzon İmar Etları  
 Raporu'na göre konut kooperati-  
 fi için ayrılmış alanlar dışında hiçbir yer  
 ayrılmamıştır. İmar planlarının planlama  
 dönemi içinde gerekçe yoktur. Konut  
 kooperatiflerinin de ayrılmış alanlar dış-  
 ında, diğer sosyal güvenciler için ayrılmış alanlar  
 ve kooperatifler yerleşiminde yer  
 almaktadırlar.

## YER SEÇİMİ VE ARSA SORUNU

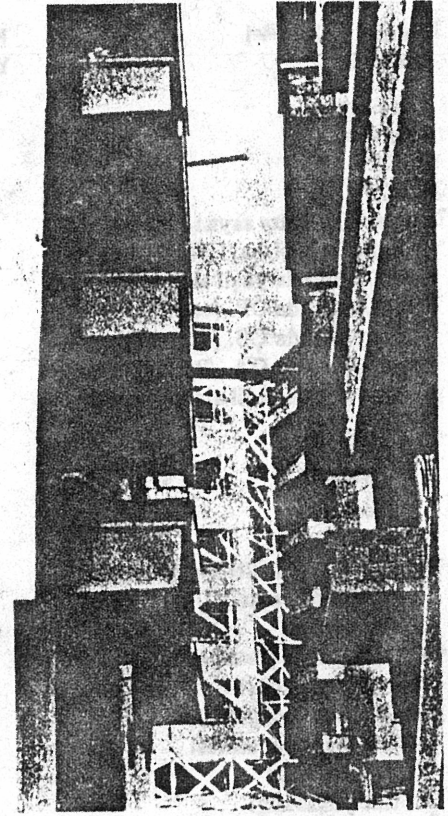
Konut kooperatifliğinin mekansal  
 boyutlarını ve çevrelerini ilişkin ayrı-  
 ntılıklarını belirlemek amacıyla yapılan  
 araştırmalar, İmar planları hükümlerine bağlı  
 kalmamış, İmar planlarının uygulanma-  
 mada önemli değişiklikler de beraberinde  
 getirmişlerdir. Diğer bir deyişle İmar  
 planları çerçevesinde yapılan inceleme-  
 lerden yapılmışlar, planlarda öngörülen



Güven (sağda) ve Villa (solda) Yapı Kooperatiflerinde güneşlenme (saat 13.00): Güneş güneybatıdan



Doğalkent Yapı Kooperatifleri'nin kuzeyden görünüşü



Karayolları Kooperatifleri'nden bir görünüş: Komşu mesafesi

yapılaşma koşulları için üst sınırları içermediğinden ve yönetmeliklerdeki bu tür boşluklardan yararlanılmaya çalışıldığından, çoğu kez sağlıksız yaşam çevrelerinin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Yapı kooperatifleri, uzun dönemde ortaya çıkacak olan bu tür etkileri önleyici bir yaklaşım ile yer seçimi yapabilmeli ve kooperatiflere kentsel gelişme politikaları içinde yer sağlanabilmelidir.

Özellikle SSK gibi, üyelerinin sağlık ve sosyal güvenliğinden sorumlu bir kuruluşun yer seçimi, arsa ve yaşam çevresi konularında da dikkatli olması gereği açıktır. Yapı kooperatifleri yoluyla elde edilen yaşam çevrelerinin, kentin genel hizmetleri ile ilişkileri de daha yer seçimi aşamasında ele alınmalıdır ki, uzun yıllar bu tür hizmetlerin sağlanması beklenmesin ve bunun toplumsal maliyeti ilk yatırım maliyetlerine göre belirli sınırlar içinde kalsın. Okula, çarşıya-pazara, sağlık tesislerine uzak ve bu tesislerden yararlanma maliyetleri yüksek alanlarda yapı kooperatifleri yoluyla büyük kitlelerin iskan edilmesine izin vermek yalnızca imar planı ve yönetmeliği hükümleri ile denetlenecek bir olay olmaz. Kooperatifler ve benzeri kuruluşlarca şimdiye dek yapılan toplu konutların, konutun fiziksel çevresi ve kullanıcının sosyal, ekonomik ve kültü-

rel gereksinimlerini karşılayacak her türlü donatıların varlığı açısından değerlendirilmesi ve konut kooperatiflerinin ileriki uygulamalarında ve 2487 sayılı yasa ile yapımın hız kazanacağı düşünülen toplu konutlarda çıkacak benzeri sorunları önlemek açısından gereklidir.

### KONUT KOOPERATİFLERİNDE BÜYÜKLÜK SORUNU VE ÇEVREYE UYUM: BİR ÖRNEKLEME

Konut kooperatiflerinin gelişimi, yeni uygulamalar ve bunların yaşam çevreleri ile ilişkilerini ayrıntılı olarak ortaya koyacak bir araştırma Trabzon kenti için yapılmış ve sonuçları aşağıda tartışmaya açılmıştır.

Trabzon'da SSK kredileri ile gerçekleştirilen yapı kooperatifi sayısı 65'tir ve kooperatiflerin hemen hepsi, imar planı yapımlı sırasında gelişme alanı olarak belirlenen, kentin batı kesiminde yoğunlaşmıştır.<sup>4</sup> (Bkz. Harita 1) Kooperatif büyüklükleri 10 üyeden 228 üyeye kadar değişmektedir. Bu kooperatiflerle erişilen toplam konut sayısı 2927'dir ve yalnızca 149 konutluk bir bölümü kent içindeki alanlarda gerçekleştirilmiştir.

Kooperatiflerden 22'si (769 konut) Sigorta-Yenimahalle-Kavak Meydanı civarında, 23 kooperatif (1106 konut) Ayasofya civarında, 3 kooperatif (118 konut) Boztepe'de, 5 kooperatif (336 konut) Erdoğdu'da, 2 kooperatif (70 konut) Fatih'te, 3 kooperatif (138 konut) Beşirli'de ve 5 kooperatif (359 konut) Tokluköy'de yer almaktadır. (Bkz. Harita 1) Bütün bu kooperatiflerde 14635 kişilik bir nüfus yaşamaktadır (İskan edilecek 5 kooperatif ve 787 konut ile birlikte). Kavak Meydanı kooperatiflerinin büyük bölümü yine 1973'te yaptığımız bir araştırmada ayrıntılı olarak değerlendirilmişti.<sup>5</sup> Halen inşaatları devam eden 5 kooperatife ait planlar ve yerinde uygulamalar üzerinde ayrıntılı bir değerlendirme yapılmıştır. Ayrıca bu kooperatiflerden birinin 1/200 ölçekli maketi üzerinde KTÜ Mimarlık Bölümü Mimarlık Laboratuvarında güneşlenme ve rüzgar denetimi deneyleri yapılmıştır.<sup>6</sup> Kooperatifler üzerindeki araştırmalar plan özellikleri yapılanma koşulları, imar planına uygunluk, fiziksel koşullara uyum, donatımlar ve donatımlarla ilişkileri üzerindedir. Gözlem ve bulgular sırasıyla:

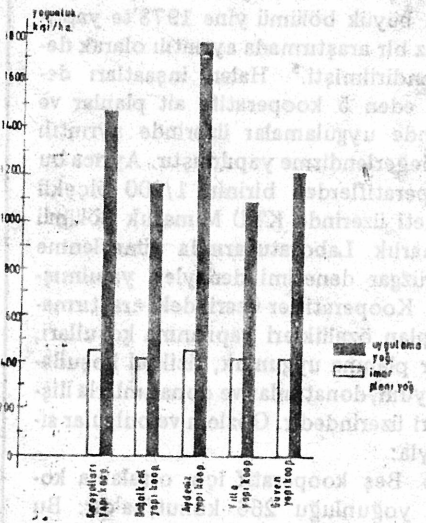
- Beş kooperatif için ortalama konut yoğunluğu 266 konut/ha'dır. Bu yoğunluk beş ve daha fazla katlı yerleş-

TABLO 1- YAPI KOOPERATİFLERİNİN ÖZELLİKLERİ

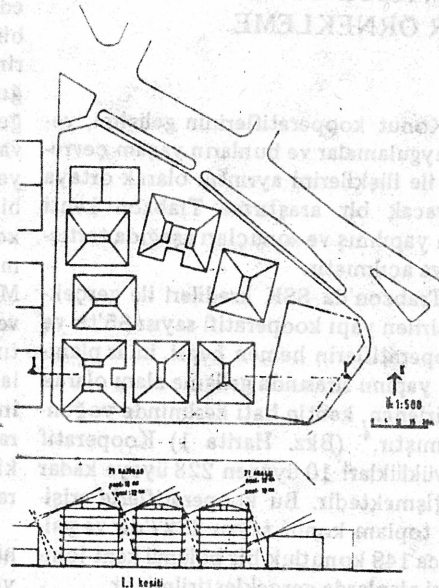
Yapısal / Çevresel Özellikler	Karayolları Yapı Koop.	Doğalkent Yapı Koop.	Aydeniz Yapı Koop.	Villa Yapı Koop.	Güven Yapı Koop.	
Daire sayısı	179	160	228	120	100	
Arsa alanı (ha)	0.6125	0.6887	0.6500	0.5520	0.4120	
TAKS	0.443	0.457	0.475	0.419	0.456	
KAKS	2.430	2.577	2.470	2.090	2.360	
Yoğunluk: Daire sayısı/ha.	292	232	350	217	242	Ort: 266
Yoğunluk: Kişi/ha. (5 kişi/aile)	1460	1160	1760	1095	1210	Ort: 1337
Koop. planında yeşil alan (yol dahil)	0.3410	0.3737	0.3407	0.3204	0.2260	
Koop. planında OP. (var mı?) m <sup>2</sup>	—	—	—	678	—	
Koop. planında ÇB. (var mı?)	—	—	—	—	—	
Koop. planında OA. /Park (var mı?)	—	—	—	—	—	
Yakın çevrede yeşil alan (var mı?)	*	—	*	—	—	
OP	—	—	*	—	—	
ÇB	—	—	—	—	—	
Altyapı	*	—	*	*	*	
İlkokul	*	*	*	—	—	
Pazar yeri	*	*	*	—	—	
Koop. larda güneşlenmeyen konut %						
21 Aralık (saat 10, 12, 14)	75/76/89	86/71/90	88/67/74	33/80/33	11/69/11	
21 Haziran " " "	52/54/44	41/26/39	50/48/37	35/48/44	21/29/21	
Kışın gün boyu güneşlenmeyen konut	62	58	61	29	9	Ort: 49.1
Yıl boyu hiç güneşlenmeyen konut	21	14	10	2	—	Ort: 10.7
İmar Planına uygunluk:						
Yan bahçe mesafesi	—	—	—	*	*	
Yol genişliği	—	*	*	*	*	
Kat yüksekliği	—	—	—	—	—	
Yapı ara uzaklığı	—	*	*	*	*	
En yakın ilkokula uzaklık (m.)	600	1200	450	1200/1400	1200/1400	
En yakın ÇB'sine uzaklık (m.)	—	—	—	—	—	En yakın çevrede erişilebilen ÇB. yok
En yakın pazar yerine uzaklık (m.)	600	900	150	1500	1500	
En yakın ortaokula uzaklık (m.)	1300	1100	300	2500/3000	2500/3000	
En yakın sağlık kuruluşuna uzaklık (m.)	300	1800	1000	1000	1000	
En yakın ilkokul kapasitesi (ikili eğitimde sınıf/öğrenci)	23 x 2	23 x 2	16	17 x 2	17 x 2	
	2086	2086	467	1446	1446	

OP: Otopark; ÇB: Çocuk Bahçesi; OA: Oyun Alanları

Şekil 1: Trabzon İmar Planı ve Kooperatiflerde yoğunluklar



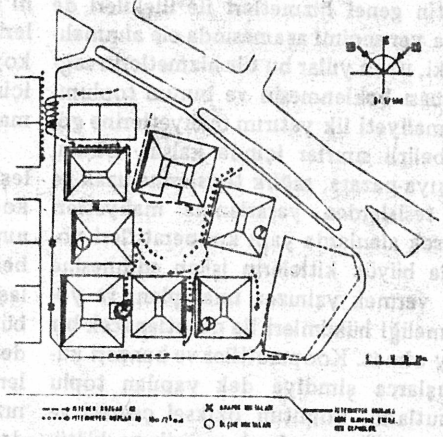
S.S. KARAYOLLARI YOL BÖLGE İŞLERİ 4. KİŞİYE KONUT YAPTI KOOP.



ŞEKİL 2

ŞEKİL 6: Rüzgar Denetim Deneyi

KARAYOLLARI YOL BÖLGE İŞLERİ 4. KİŞİYE KONUT YAPTI KOOP.  
KONUT YERLEŞİMİNİ RÜZGAR TÜVELİMİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ.



meler için 135 konut/ha. olarak kabul edilmektedir (13 kata kadar).<sup>7</sup> En yoğun kooperatif ise Aydeniz Yapı Kooperatifidir. (Tablo 1)

• Aynı kooperatifler için ortalama nüfus yoğunluğu 1337 kişi/ha'dır. İmar planı bu bölgeler için net 416-448 kişi/ha yoğunluk vermektedir. (Bkz. Şekil 1)

• Kooperatiflerin hiçbirinde düzenlenmiş bir yeşil alan, oyun alanı yoktur. Yapılar arasında kalan küçük boşlukların düzenlenmesi halinde bile, fiziksel koşullar nedeniyle oyun alanı olmaya uygun değildir. (Bkz. Şekil 2-3-4-5) KD, KB rüzgarlarının uygun bir şekilde alınmaması nedeni ile ara alanlar çoğunlukla nemli kalacaklardır. Karayolları Kooperatifi maketi üzerinde Trabzon'da istenen ve istenmeyen rüzgar kontrolü deneyi yapılmıştır. (Şekil 6) Kritik noktalarda konut içlerinde yapılan ölçümlere göre: 1 noktasında, 10 metre yükseklikte rüzgar hızı ne olursa olsun, konut havalanmamaktadır. 2 noktasında, 15 metre yükseklikte konut içindeki rüzgar hızı dışardakinin % 101'i, 3 noktasında ise yine aynı yükseklikte % 50'si kadardır. Bu ölçümler göstermektedir ki yapıların ancak son katları doğal olarak havalanabilmektedir. Özellikle rutubetli yaz aylarında rüzgarın yapı içine alınmaması, yapı iç konforunun bozulmasına neden olmaktadır. Ayrıca hakim rüzgar -KB- buradaki yapıların hemen hepsinin bir cephesinde olumsuz etki yapmaktadır, ısı kayıplarına neden olmaktadır, anaförler oluşmaktadır.

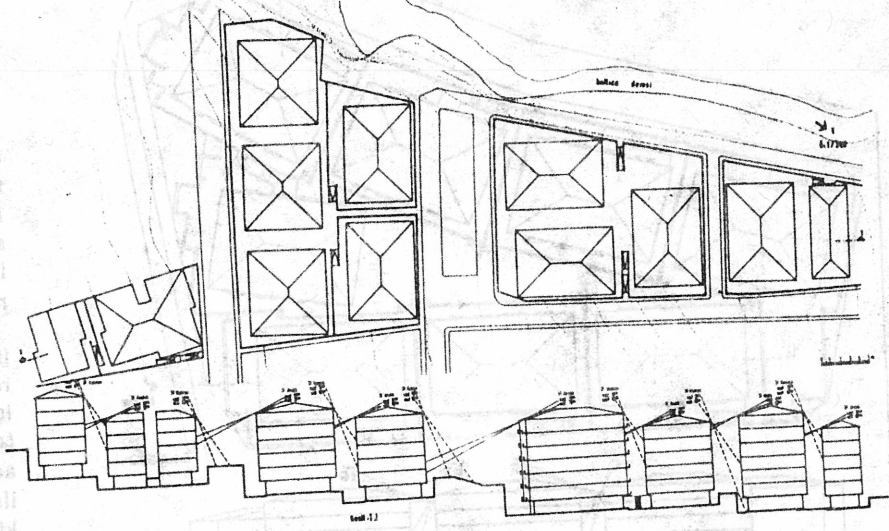
• Kooperatiflerin yalnızca birinde otoparklar için yer ayrılmıştır.

• Araştırma yapılan her bir kooperatifte, iskan edildiklerinde 96-137 arasında çocuk bulunacağı varsayılabilir. Bu sayıda çocuk için ne kooperatiflerde, ne de yakın çevrelerinde çocuk alanı vardır.

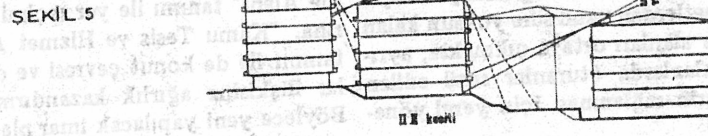
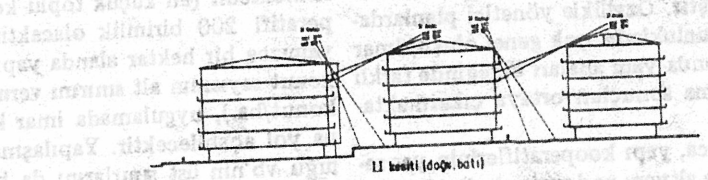
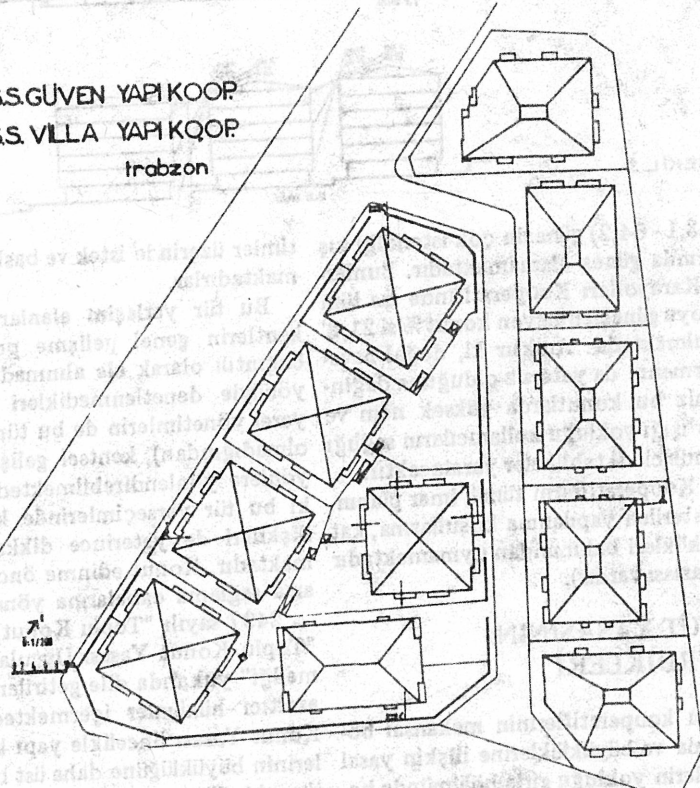
• Kooperatiflerden yalnız ikisi, mevcut ilkokulların yakınındadır. Diğerleri ilkokul etki alanları dışındadırlar. (Bkz. Harita 1) Kooperatiflerin yakın çevresindeki ilkokullarda ikili öğretim yapılmakta ve sınıflar kapasitelerinin üzerinde kullanılmaktadır.

• Kooperatiflerin üçü, günlük alışverişleri için semt pazarlarına yakındır. Ancak bu pazar yerlerinden konutlara yaya dönüşü, eğimler nedeni ile oldukça güç olacaktır.

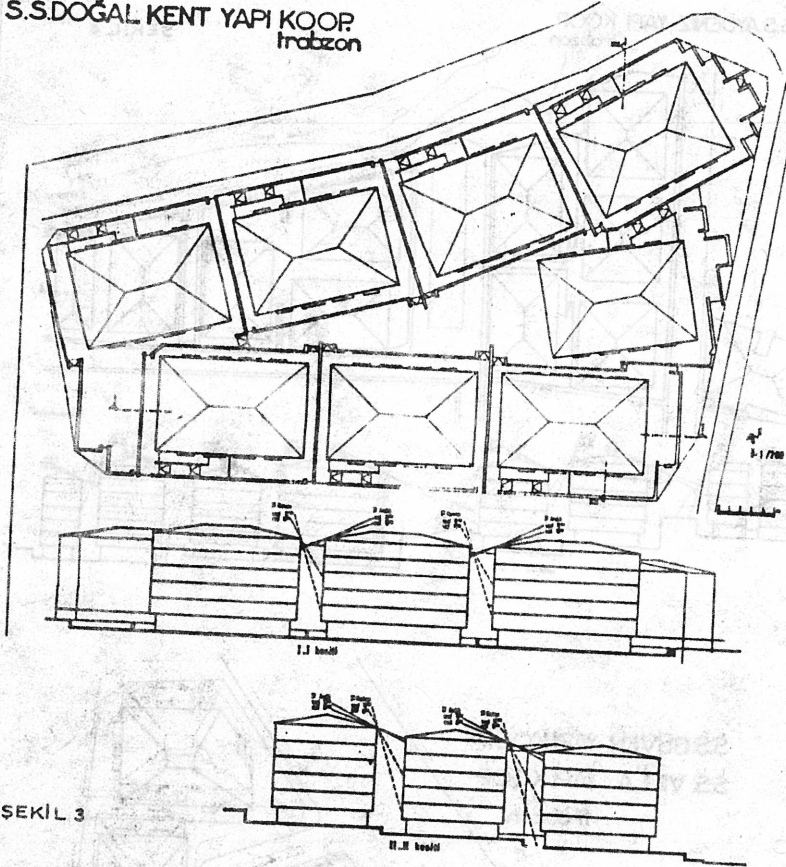
• Karayolları kooperatifinin maketi üzerinde yapılan güneşleme deneyi ile diğer kooperatiflerin plan ve kesitleri üzerinde yapılan güneşleme ölçümleri sonucunda yaz-kış güneşlenebilen konut sayıları belirlenmiştir. Kooperatiflerden üçünde konutların yarıdan çoğu



S.S.GÜVEN YAPI KOOP.  
S.S.VİLLA YAPI KOOP.  
Trabzon



SEKİL 5



SEKİL 3

(% 53,1 - 64,2) güneşin çok istendiği kış aylarında güneş alamamaktadır. Bunlardan Karayolları Kooperatifinde ise tüm yıl boyu güneşlenmeyen konut%'si 21,2'yi bulmaktadır. Açık ki, doğal havalandırmanın da yetersiz olduğuna değindiğimiz bu konutlarda yüksek nem ve güneş ışığı yokluğu kullanıcıların sağlığı üzerinde ciddi tehlikeler yaratacaktır.

• Kooperatiflerin tümü, imar planında gösterilen yapılanma koşullarına, kat yükseklikleri bakımından uymamaktadır (kat fazlası vardır).

### KONUT YASASININ GETİRDİKLERİ

Yapı kooperatiflerinin mekansal boyutlarına ve büyüklüklerine ilişkin yasal hükümlerin yokluğu giriş bölümünde belirtilmiştir. Özellikle yönetici planlardaki yoğunlukların çok genel oluşu, imar planlarında yapı adaları ölçeğinde farklı uygulama sonuçları ortaya çıkarmaktadır.

Ayrıca, yapı kooperatiflerinin yer seçiminde altyapı ve donatımlarla olan ilişkiler üzerinde durulmadığından, sonuçta bu hizmetlerden uzun süre yoksun kalan yerleşim alanları ortaya çıkmakta, ayrıca bu alanlarda oturanlar sözü edilen hizmetlerin sağlanması için yerel yöne-

timler üzerinde istek ve baskılar oluşturmaktadırlar.

Bu tür yerleşim alanlarının seçimi, kentlerin genel gelişme politikalarıyla bağıntılı olarak ele alınmadıkları ve bu yönüyle denetlenmedikleri için (çoğu yerel yönetimlerin de bu tür politikaları olmadığından) kentsel gelişmeyi farklı yönlerle yönlendirebilmektedirler. Kaldı ki bu tür yerleşimlerinde konut-işyeri ilişkileri de yeterince dikkate alınmamaktadır. Konut edinme öncelikle ucuz arsa sağlama çabalarına yönelmektedir.

2497 sayılı "Toplu Konut Yasası" ve "Toplu Konut Yasası Uygulama Yönetmeliği" yukarıda dile getirilen kuşku azaltıcı hükümler içermektedir. Toplu Konut Yasası öncelikle yapı kooperatiflerinin büyüklüğüne daha üst bir sınır getirmektedir (en küçük toplu konut kooperatifi 200 birimlik olacaktır). Fakat yalnızca bir hektar alanda yapılabilecek konut sayısının alt sınırını vermekle (50 konut/ha.), uygulamada imar kargaşasına yol açabilecektir. Yapılaşma yoğunluğu vb'nin üst sınırlarını da belirtmek yerinde olacaktır. "Toplu Konut Yerleşme Alanı" tanımı ile yer seçimi sorunlarına, "Kamu Tesis ve Hizmet Alanları" tanımı ile de konut çevresi ve donatımlar ilişkisine ağırlık kazandırmaktadır. Böylece yeni yapılacak imar planlarında

yapı kooperatifleri -toplu konut-'ne yer gösterilmesi için yasal gerekçe de getirilmiş olmaktadır.

"Toplu Konut Yasası Uygulama Yönetmeliği" ile tanımlanan "Toplu Konut Alanlarının Belirlenmesi"nde toplu konut uygulamasına konu olan il ve ilçelerin, genel kentleşme politikaları ile ilişkilerinin kurulması ve Toplu Konut Yasasından kentleşmenin yönlendirilmesi için daha güçlü bir araç olarak yararlanılması için yeterli açıklık yoktur.

Toplu konut yerleşme alanlarının belirlenmesinde işbirliği yapılacak olan yerel yönetimlerle İl Toplu Konut Kurullarının, uygulama aşamasında yeterli teknik kadro ile desteklenmesi gereği açıktır. Ayrıca her yerleşme yerinin (il, ilçe) kendi gelişmelerini yönlendiren, etkileyen nedenleri ve politikaları ayrıntılı olarak bilmeleri ve ortaya koymaları zorunludur ki, uygulamadan beklenen sonuca ulaşılsın.

Uygulamada yerel yönetimlerle Özel İdareleri'nin ve İl Konut Kurulu'nun işbirliği yapmaları rasyonel çözümleri bulmaya yardımcı olabilir. Olasıdır ki, yerleşme yerleri mevcut imar sınırları dışında ve özel idare sınırları içinde kalan alanlar arasından da seçilebilir. Bu durumda hangi yerleşmelere yönelinileceği, daha çok il ölçeğinde kentleşme politikaları ve bunlara bağlı olarak belli gelişme alanlarının daha önceden bilinmesine bağlı olacaktır.

### NOTLAR

1. Ruşen Keleş, Devlet Konut Kooperatifçiliği, Amme İdaresi Dergisi, Cilt 12, Sayı 4, Aralık 1979, Ankara, s. 1 (ayrı basım)
2. Şehirleşme ve Konut Sorunlarıyla İlgili Yetki Kanunu Tasarısı, İmar ve İskan Bakanlığı, Ankara, 1974.
3. Ş. Aydemir, S. Erkonak, Z. Enön, O. Kurtay, N. Okten, İmar Planı Uygulaması I. Gerçekleştirilmesi: Trabzon Örneği, Türkiye 1. Şehircilik Kongresi, 6-8 Kasım 1981, ODTÜ, Ankara.
4. Mevcut 65 kooperatiften yalnızca 45'inin kesin yerleri saptanarak haritalarda gösterilebilmiştir. Konumu saptanamayan 12 kooperatifin daha aynı yörede (Kavak Meydanı -Ayasofya-Fatih-Erdoğdu) olduğu bilinmektedir.
5. Ş. Aydemir, Ö. Aksoy, Z. Ertürk, H. Özen, Trabzon Kavak Meydanı Üzerine Bir Genelleme, Mimarlık, 1976/3, s. 104-112, Ankara.
6. Deneyler, KTÜ Mimarlık Bölümü Mimarlık Laboratuvarında Dr. M. Özdeniz'in yardımı ile yapılmıştır.
7. P.A. Stone, Urban Development in Britain: Standards, Costs and Resources, 1970 - 2004, Cambridge University Press, 1970, s. 108, UK.