

YEREL YÖNETİMLERİN TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE KARŞILAŞTIĞI SORUNLAR: İZMİT ÖRNEĞİ

Kamuran ÖZTEKİN

Doç.Dr.

KOÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü

Kocaeli / TÜRKİYE

ÖZET

1960'lı yıllardan beri ülke gündeminin ilk sıralarında yer alan konut sorunun çözümünde arsa, işgücü, üretim araçları ve finansman olanaklarınca belirlenen üretimin örgütlenmesi konusu yatmaktadır. Ülkemizde konut sorununun ortadan kaldırılabilmesi için geliştirilen çözümlerde önceliğin merkezi yönetime verilmesine karşılık, konut arzının örgütlenmesi ve üretimin gerçekleştirilmesinde konunun gerçek sahibi olan yerel yönetimlerin daha başarılı olduğu görülmektedir.

Bu çalışmada, geçmişte de başarılı uygulamaları olan ve konut sorununun ağırlıklı olarak hissedildiği İzmit'te yerel yönetimce gerçekleştirilen Yuvam İzmit örneği esas alınarak, konut üretimi ve örgütlenmesi konusunda, arsa ve finansman başta olmak üzere, yerel yönetimler ve merkezi yönetim arasında karşılaşılan sorunlara dikkat çekilecektir.

GİRİŞ

II. Dünya Savaşı yıllarından bu yana nüfusu hızla artan ülkemizde, yine aynı yıllardan başlayarak "bir endüstri ülkesi olma" hedefine yönelik çabaların etkisiyle, özellikle endüstrinin yoğun olduğu kentlere doğru olan göçlerle kentleşme sürecinin yaşandığı; mevcut kentlerin konut kapasitelerinin bu yeni nüfusun barınma gereksinimini karşılamada yetersiz kaldığı; toplumun yeni tanıştığı ve birlikte yaşamaya başladığı, enflasyonist ortamın ise gelir dağılımında dengesizliklerin

ortaya çıkmasına neden olduğu ve bu dengesizliğin varlığını toplumun geniş kesimlerinde giderek artan bir şekilde hissettirdiği; bu süreçte, kaynak yetersizliği, teknoloji seçimindeki isabetsizlikler ve etkin bir denetim mekanizmasının oluşturulması gibi etmenler yanında, devletçe izlenen konut politikalarının da yetersiz kalması ve ailelerin konut edinebilmesinin piyasa koşullarına bırakılmasıyla konutun bir sorun olarak ülke gündeminin ilk sıralarına yerleştiği görülmektedir (1, 2).

Bu ortamda, yasal ve yasa dışı yollarla üretilen konutların etkisiyle kentlerimizin fiziksel görünüşleri hızla değişmiştir. Kent merkezlerinde mevcut geleneksel konutlar yerlerini çok kısa bir sürede yasal olarak üretilen, toplumun orta ve üst gelir grubuna yönelik olan çok katlı apartman türü konutlara bırakmış ve kent toprakları bu tür yapılarla dolmuştur. Kent çevreleri ise özellikle düşük gelirli göçmen nüfusun barındığı yasadışı konutlarla dolarak sağlıklı yaşam çevrelerine dönüşmüş, kentlerin gelişme alanları denetim altında tutulamamış ve kent etrafındaki verimli tarım toprakları yitirilmiştir. Yasal çerçevede üretilen konutlar yanında yasadışı olmakla birlikte, ard arda çıkarılan aflarla yasallaştırılarak ülke konut stoğuna eklenen bu konutlara rağmen konut açığı kapatılamamıştır (3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Dünyada kaynak sıkıntısı çekmeyen, teknoloji ve bilgi birikimi açısından son derece gelişmiş toplumlarda bile konut sorununun tam olarak çözülememesi, sorunun çözümünün, başta arsa ve finansman olanakları olmak üzere, üretim araçları ve işgücünün belirlediği üretimin örgütlenmesinde aranması gerektiğini ve bu doğrultuda çözümler geliştiren ülkelerin sorunu çözebildiklerini ortaya koymuştur (11, 12, 13, 14).

Bu çözümlerde, konutun büyüklüğü, pahalılığı, yerinin sabitliği, talebinin yerel özellik taşıması, toplumsal açıdan önemli bir güvenlik aracı sayılması ve üzerinde yer aldığı arsasıyla birlikte özel mülkiyet konusu olması da gözönünde bulundurularak, izlenecek konut politikalarının geliştirilmesinde konut maliyetlerinin büyük bir bölümünü oluşturan arsa giderlerinin en aza indirgenmesinin, bunun için toplu üretimlerin desteklenmesinin hedeflendiği, toplu konutların ve üzerinde yer

alacakları arsaların üretiminde ise yerel yönetimlere geniş çaplı rol yüklendiği görülmektedir. Konut finansmanında ise, ülkeler arasında farklı uygulamalar olmakla birlikte, konutun finansmanının yalnızca bireysel birikimlerle sağlanamayacağı temel alınarak kamu ve özel kesim kaynaklarının çeşitli kombinasyonlarla harekete geçirilmesinin, farklı ekonomik ve sosyal düzeylerdeki toplum kesimlerine yönelik yaygın ve çeşitliliğe sahip finanslama olanaklarının sağlanması, dar ve düşük gelirli ailelere ise kamunun arsa ve alt yapı sağlaması, proje ve teknik hizmetlerin merkezi ve yerel yönetimlerce karşılanması ve harç ve vergi muafiyetleri yoluyla subvansiyona gidilmesi, yerel yönetimlerin yasal açıdan sahip oldukları yasal olanakların kaynak sağlayıcı düzenlemelerle desteklenmesi yoluna gidilmesi gerektiği vurgulanmaktadır (13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21).

Bu yaklaşımlardan ve dünyada toplu konutçuluğun başarılı olduğu ülkelerdeki uygulamalardan yerel yönetimlerin konut üretimindeki rollerinin çok geniş kapsamlı olduğu ve bu yönetimlerin konut kooperatifleri oluşturarak ya da var olanlarına destek sağlayarak, ellerindeki arsaları toplu konut kuruluşlarına vererek, onlara doğrudan ya da başka kaynaklardan finansman destekleri sağlayarak, oldukça başat bir konumda başarılı çalışmalar yaptıkları görülmektedir (22, 23, 24).

Oysa, ülkemizde konut sorununun çözümü için geliştirilen çözümlerde ağırlık merkezinin merkezi yönetime verildiği, planlı dönemle birlikte arsa üretimi ve kullanımı konusunda izlenen politikaların ilkesel düzeyde kaldığı ve ayrıntılandırılmadığı, arsa spekülasyonunun önlemek, konut bölgelerine ve kamu tesislerine arsa sağlamak için Arsa Ofisi Yasası çıkartılması ve Arsa Ofisi kurulmasına rağmen, kuruluş ve sermaye yetersizlikleri nedeniyle işletilemeyen ofisin yasa hedeflerini uygulayamadığı, planlı dönem öncesinde ilki 1930'larda olmak üzere 1950'den itibaren çıkartılan yasalarda ve son Toplu Konut Yasasıyla, yerel yönetimlere kendileri ya da ortağı veya öncüsü oldukları kooperatifler aracılığıyla çeşitli görev ve sorumluluklar yüklendiği, ancak bu görev ve sorumlulukların kapsamının değişkenlik gösterdiği ve merkezi yönetimin uygun gördüğü oranda ve izinde olduğu görülmektedir (24, 25, 26, 27).

Konut üretimindeki örgütlenmeye finansman açısından bakıldığında ise, yine

merkezi yönetimce konut sorununun ağırlık ve önemine bağlı olarak, izlenen politikalarla koşutluk içerisinde çeşitli modellerin denendiği, ancak yalnızca mülk konuta temellenen bu modellerin, bu tür konutların Devlet Hazinesi ve Hazinenin kefalet ve desteği altındaki mali kurumlarca kredilendirilmesi esasına dayandığı ve halkın kendi yapabildiği tasarruflarla da üretimin finansmanına katkıda bulunmasının sağlandığı görülmektedir. 1984 yılında çıkartılan II. Toplu Konut Yasasıyla Devletin ilk kez konut sorununu bütünsellik içerisinde ele alarak ve Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresini kurarak merkezi bir örgütlenme çabası içerisine girdiği ve Toplu Konut Fonu ile de finansman sorununu çözümlmeyi hedeflemiş olduğu gerçeğine karşılık, bu kapsamlı çözümün de 1987 yılından başlayarak yetersizliğe düştüğü ve hedefe ulaşamadığı söylenebilmektedir (21, 27, 28, 29).

Merkezi yönetimin tüm yetkileri ve olanaklarına karşılık konut sorununun çözülememesi çözümün yine yerel yönetimlerde aranması gerektiğini gözler önüne sermektedir. Konut arzının örgütlenmesinde yerel yönetimlerin merkezi yönetime göre çok daha başarılı olduğu bir gerçektir (30). Ayrıca, kısıtlı görev ve yetkilerine ve de siyasi nitelik taşımalarına karşın, yerel yönetimlerimizin konut alanlarının sağlanması, alt yapıların tamamlanması, plan yapılması, çevre düzenlenmesi gibi konularda önemli görevler üstlendikleri, imar planlarında toplu konut alanlarını belirlemelerine koşut olarak, kentteki gelişmelerin imarlı bir şekilde örgütlendiği de bilinmektedir. Ancak pek çoğunun, 1969'da Arsa Ofisinin verdiği yetkiyle İmar İskan Bakanlığının yaptığı geniş çaplı kamulaştırmalarla arsa tahsis edilmesi; yine 1980 sonrasındaki belediye gelirlerindeki artışlara ve diğer merkezi kuruluşların yardımlarına rağmen, arsa sağlama, örgütlenme ve finansman konusundaki sıkıntılarını aşamadıkları; konut üretiminde istenen düzeyi tutturamadıkları; merkezi yönetimin yalnızca finansman işlevini yerine getirdiği 80'li yıllardan sonraki uygulamalarda ise, denetim mekanizmalarını yeterince işletememeleri sonucu yapılan üretimlerde büyük ölçüde niteliksel sorunlarla karşı karşıya kalındığı, depremle bu konunun daha da önem kazandığı; üretilen konutların merkezi yönetime göre daha yaygın bir kentli kesimine yönelik olmakla birlikte, yine de gerçek konut gereksinmesi içerisindeki kesimlere yönelmediği de görülmektedir.(21, 24, 29, 31).

Bu durum, konut sorununun çözümünde şimdiye dek yaşanan süreçten ve uygulamalardan alınacak derslerle yerel yönetimlere öncelik verilerek bu konudaki yetki, görev sorumluluklarının bir kez daha ve daha kapsamlı olarak ele alınmasını, yapısal eksiklik ve aksaklıklarının ortadan kaldırılmasını, ülkemizin kendine özgü koşullarının da gözönünde bulundurularak uygun çözümlerin geliştirilmesini ve yapılacak düzenlemelerin bir an önce hayata geçirilmesini kaçınılmaz kılmaktadır

AMAÇ

Bu bildiride amaç, konut sorununun çözüme kavuşturulmasında, yerel yönetimlerin rolü ve öneminin, geçmişte de başarılı uygulamaları olan ve konut sorununun olanca ağırlığıyla hissedildiği İzmit'te yerel yönetimce gerçekleştirilen ve kentin fiziksel planlamasına olumlu katkılar yapan Yuvam İzmit Projesi esas alınarak, bu projenin hayata geçirilmesinde, başta arsa ve finansman olmak üzere, konut üretimi ve örgütlenmesi konusunda yerel yönetim ve merkezi yönetim arasında yaşanan sorunların vurgulanmasıdır.

Bildiri bu yolla, konut sorununun çözümünde yerel yönetimlerin sorunun gerçek sahibi olarak neler yapabileceklerini ve de neler yapılması gerektiğini bir kez daha gündeme getirerek tartışmaya açmaktadır.

İZMİT YUVAM PROJESİ

Önemli endüstri kuruluşlarını bünyesinde toplayan ve İstanbul'u Anadolu'ya bağlayan kara ve demir yolu ulaşımının içerisinde geçtiği, ülkemizde yaşanan çarpık ve sağlıklı kentleşme sürecinin tipik bir örneğini oluşturan İzmit, aldığı göçler ve kendi doğal nüfus artışının etkisiyle büyük bir konut açığıyla karşı karşıya kalmıştır.

Ortaya çıkan konut gereksinmesini karşılamak üzere, bireyler, özel küçük girişimciler, kooperatifler ve devlet eliyle gerçekleştirilen çeşitli konut üretimlerine

sahne olan kentte, geçmişte de zaman zaman yerel yönetim öncülüğünde konutlar üretildiği bilinmekle birlikte, konut açığının kapatılamadığı; yakın dönemlerde üniversitenin açılması, yeni ve daha gelişmiş endüstri kuruluşlarının yaptıkları yatırımların da etkisiyle sorunun daha da ağırlaştığı görülmektedir.

Bu ortamda, 1993 yılında "Büyükşehir" statüsüne kavuşan İzmit'te Büyükşehir Belediyesi konut gereksinimi içerisinde olan İzmitlileri konut sahibi yapmak, çarpık kentleşme ve gecekondulaşmayı önlemek, dar gelirli yurttaşları konut sahibi yapmak, toplu konut alanları ve yeni kent alanları inşa etmek, kentin çarpık yapılaşmış bölgelerinde yeni düzenlemeler yapmak, ticaret alanları ile sosyal donatı alanları oluşturmak amacıyla 15000 konutluk Yuvam İzmit Projesini gerçekleştirme girişiminde bulunmuştur. Bu doğrultuda 29.03.1996'da Büyükşehir Belediye Meclisinin 96-90 sayılı kararı ile 1580 sayılı Belediye Yasasına ek 5656 sayılı yasa uyarınca Yuvam İzmit Konut Koordinatörlüğü kurulmuştur. Yuvam İzmit Konut Koordinatörlüğü İzmit Büyükşehir Belediye Meclisi'nin bir birimi olup Büyükşehir Belediye Başkanına bağlı olarak hizmet vermektedir. Belediye Bütçe ve Muhasebe Usulü Tüzüğü ile ve Belediye Bütçe ve Muhasebe Usulü Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda İzmit Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10. 1996 tarih ve 96-209 sayılı kararına istinaden bu koordinatörlük Döner Sermaye Yönetmeliği ile de Döner Sermaye Kuruluşudur. Yuvam İzmit Konut Koordinatörlüğü 24.03. 1997 tarih ve 97-50 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla isim değişikliğine giderek T.C. İzmit Büyükşehir Belediyesi Yuvam İzmit Konut İdaresi Başkanlığı ünvanını almıştır. Kuruluşun yönetmeliğinde çeşitli kararların alınmasında görevli üç komisyon yer almaktadır. Yuvam İzmit Konut İdaresi'nin örgüt yapısı Şekil 1.de gösterilmiştir.

Proje, I. Etapı 75m²'lik A1, A2; 95m²'lik B1, B2 ve 110 m²'lik C1 ve C2 olmak üzere 6 tipte 3000 konuttan oluşacak, TEM otoyolu üzerinde, Ali Kahya beldesinde kentin yeni gelişme alanı içerisinde yer alan 42 hektarlık bir arsa üzerindeki Akarca Konutları, II. Etapı yine aynı özellikteki 6 tipte 2687 konuttan oluşacak, Aslanbey beldesi sınırları içerisinde yer alacak 53 hektarlık bir arsa üzerindeki Atakent konutları ve III. Etapı da diğerleri gibi saptanan 6 tipte yaklaşık 2000 konuttan oluşacak Saraybahçe Belediyesi sınırları içerisindeki arsalar üzerinde gerçekleştirilecek Turgut Konutları olmak üzere üç etap toplu konut yerleşmesinin

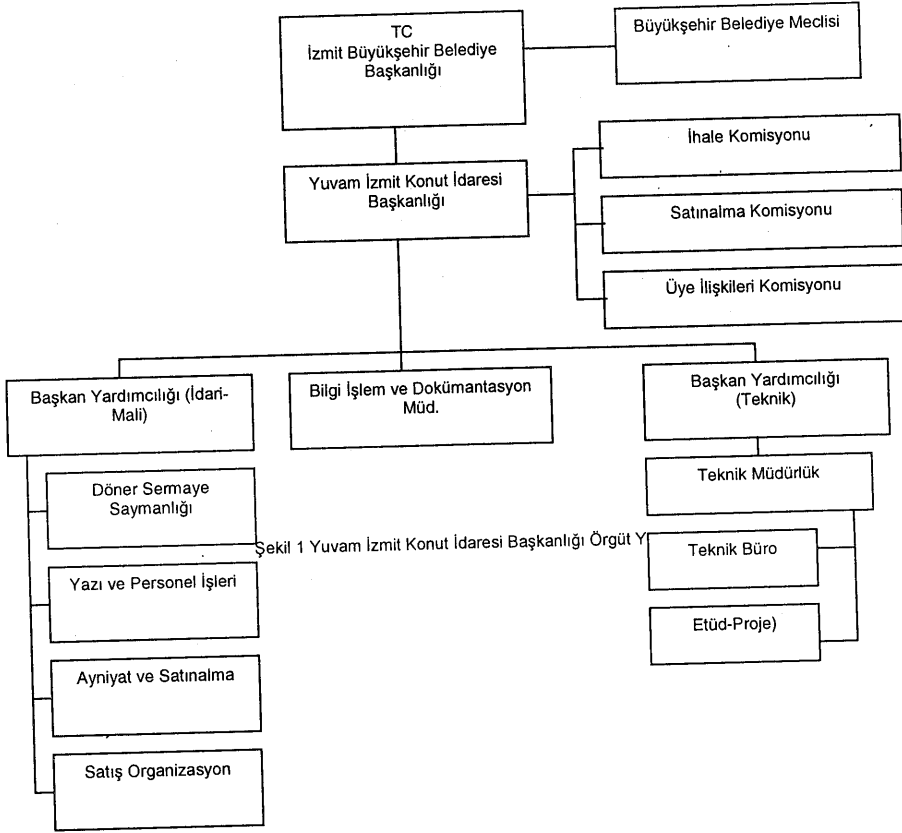
gerçekleştirilmesini hedeflemiştir.

Projelerin üzerinde gerçekleştirileceği arsaların şahıslardan ya diğer belediye veya kamu kuruluşlarından satın alınarak temini yoluna gidilmiştir.

Projenin finansmanında, konut sahibi olmak isteyen yurttaşların bireysel tasarrufları ile yerli ve yabancı kredi kuruluşlarından yararlanılması düşünülmüş, ancak yabancı kuruluşlardan finansman desteği sağlanamadığından Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nden destek alınma yoluna gidilmiştir.

Proje kapsamında üretilecek konutlar mülk konut esasına temellendirilmiş ve bu doğrultuda banka ile satışlarının yapılması yeğlenmiştir.

Projede konutlandırılması yoluna gidilen yurttaşlar İzmit içerisinde yaşayan, kendisi ya da eşi adına kayıtlı gayrimenkulü olmayan, idarece bizzat ve basın yoluyla yapılan duyuruyla idareye başvurup başvuru formu alan, anlaşmalı bankalara ön ödemelerini yaparak başvuru sırasındaki önceliklerine göre ve ilan edilen kontenjana göre sıralanan yurttaşlardır. Başvurusu kabul edilen üyelerle yapılan satış sözleşmelerinde, arsa katılım payı ve konutların finansmanı için aylık ödeme planları yer almakta ve bu ödemelerde hükümetin memur maaşlarına yaptığı zam oranında artışlar yapılacağı belirtilmektedir. Yerel yönetimce üye adına Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan sağlanan kredilerin geri ödemesi ise deprem nedeniyle ertelenerek Ocak 2002'den başlamak üzere üye tarafından 10 yıl olarak öngörülen sürede geri ödenecektir. B2 konut tipine ilişkin ödeme planı örneği Tablo 1'de gösterilmektedir.



Şekil 1 Yuvam İzmit Konut İdaresi Başkanlığı Örgüt Y

Tablo 1. B2 Tipi Konutların Hesap Dökümü ve Ödeme Şekli (TL)

ARSA KATILIM PAYI ÖDEME ŞEKLİ	
14 Ekim 1996 (Başvuru Tarihi)	55,000,000
Kasım 1996	12,500,000
Aralık 1996	12,500,000
Ocak 1997	12,500,000
Ocak 1997	55,000,000
TOPLAM	147,000,000
SATIŞ BEDELİ	10,912,000,000
Şubat 1997-Ekim 1999 Sonu Taksitlendirme Tahsilat Tutarı Toplamı	1,791,500,000
Üye Adına Kullanılan Kredi	2,270,000,000
KALAN BORÇ	6,350,000,000
ÖDEME ŞEKLİ	
Peşin Ödenirse	3,675,000,000 (%50 İndirim + 500,000,000)
58 Ay Vadeli Ödeme Planı	
Aylık Taksitlendirmeye Esas Alınacak Bakiye Miktarı	3,344,616,465
Ara Ödemeler	
31.12.2000	600,000
31.12.2001	900,000
31.12.2002	1,500,000,000
31.12.2003	2,250,000,000
31.12.2004	3,500,000,000

Projenin hayata geçirilmesine 1996 yılında I.Etap olan Yuvam Akarca konutlarından başlanmış ve konutların inşa edileceği arsa satın alınarak, tapu işlemleri tamamlanmıştır. Konut başvuruları arsa katılım payının ilk taksiti ödemek koşuluyla Ekim 1996'da yapılmıştır. 1996 yılı Aralık ayı içerisinde Mimarlık, Mühendislik ve Müşavirlik Hizmetleri ihalesi yapılarak, imar planı, alt yapı projeleri sonuçlandırılmış, sosyal donatı ve ticaret merkezi projeleriyle ilgili çalışmalara devam edilmiştir. Bu projelere koşut olarak arazinin şuyulandırma ve kadastral işlemlerine ilişkin çalışmalar tamamlanarak arsanın yer aldığı belediyeye teslim edilmiş ve askıya çıkarılmıştır. Arazi zemininin jeolojik yapısı ile ilgili çalışmalar tamamlanmış, alt yapı çalışmalarına başlanmıştır. Yerleşmenin kanalizasyon ve

içme suyu Büyükşehir Belediyesinin öncülüğü ve katkılarıyla, büyükşehir Belediyesi bünyesindeki İSU (İzmit Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü) ile konut idaresinin iş birliğiyle projelendirilmiş ve sonuçlandırılması yoluna gidilmiştir. Yerleşmede Doğalgaz alt yapısının projelendirilmesi ve gerçekleştirilmesi ise belediye bünyesinde kurulmuş olan İZGAZ (İzmit Doğalgaz A.Ş.)'a verilmiştir. 1997 yılı içerisinde konutlar 5 ayrı bölge olarak ihale edilmiş ve aynı yılın temmuz ayı içerisinde inşaatlara başlanarak, 1998 yılı sonunda bitirilmesi planlanmıştır. Ancak, 1998 yılı sonlarında inşaat düzeyinin % 85'lere ulaşabildiği, konutların tamamlanmasının 1999 yılına sarktığı, 17 Ağustos depremiyle de konutların hak sahiplerine tesliminin 1999 yılı sonunu bulduğu görülmüştür. Geçen süreç zarfında bazı konut tiplerine olan yoğun talep doğrultusunda yapılması hedeflenen Akarca konutları üç etaba bölünerek, sayısı 3500'e çıkarılmıştır. Kullanıma açılan konutlar ilk etabı oluşturan 2815 adet konuttan oluşmaktadır. B1 ve C1 tiplerinden oluşan Akarca II. Etap konutları ise tamamlanarak bu yaz sahiplerine dağıtılmıştır. C2 tipindeki konutlardan oluşan Akarca III. Etap konutlarının ise yapımına devam edilmektedir. Konutların üretiminde tünel kalıp teknolojisi kullanılmıştır.

Akarca konutlarının yapımı devam ederken, Yuvam İzmit Projesinin II. Etabını oluşturan Aslanbey Atakent Konutları için başvurular Aralık 1997'de başlamış ve 2687 konutun satış sözleşmeleri imzalanmıştır. Zemin etüdleri, toplu konut alanı imar uygulaması çalışmaları 1998 yılında ele alınan bu konutlar için Mart 1998'de Teknik Hizmetler Kredisi için Başbakanlık Toplu Konut İdaresine başvuruda bulunulmuş ve konutların temeli Aralık 1998'de atılmıştır. Ancak bu konutların inşaatları deprem nedeniyle aksamıştır. Projenin III. Etabını oluşturan Turgut Mahallesi konutları için başvurular ise 1999 yılı başlarında gerçekleştirilmiştir. Bu konutların inşaatlarına henüz başlanmamıştır. Yine 1998 yılı sonlarında Yuvam İzmit Projesi'ne Yeniköy Havuzlu Bahçe Konutları eklenerek, çağdaş, ucuz, sosyal konut hedefinin dışına taşılmış ve D1 ve D2 tiplerini içeren 80 adet dubleks daire ve 36 dubleks villadan oluşan 116 konutun üye kayıtlarına başlanmıştır (32).

Projenin başlangıcından bugüne dek yaşanan süreçte, kentte projeye yoğun bir ilgi ve talebin söz konusu olduğu, yerel yönetimin tüm çaba ve olanaklarını, mevcut yasal ve finansman modelleri çerçevesinde hayata geçirmeye çalıştığı, bu

konuda kendi içerisinde tutarlı ve işler bir örgütlenmeyi gerçekleştirdiği, plan hedeflerindeki sapmaların finansman teminindeki aksaklıklardan ve de deprem sonrası yerel yönetimin kaynak sıkıntısı içerisinde düşmüş olmasından kaynaklı olduğu söylenebilmektedir. Projenin temel hedefleri arasında yer alan dar gelirli yurttaşları konut edindirmek amacı ise, arsa temini ve konut finansmanında izlenen yaklaşım nedeniyle gerçekleşmemiştir. Teslim edilen konutlarda yapılan bir çalışma konut sahiplerinin orta gelir grubunda yer aldığını, orta-üst gelir grubundaki ailelerin oranının %34, orta-alt gelir grubundaki ailelerin ise %10 oranında kaldığını ortaya koymaktadır (33). Yerel yönetimin elinde kamuya ait arazilerin olmaması, olanın ise yetersiz büyüklükte olması, konut maliyetinin önemli bir bölümünün arsa maliyetlerinden oluştuğu dikkate alındığında ülkemizdeki bu konuda izlenen politikaların temel aksaklığını bir kez daha ortaya koymuş olmaktadır. Öte yandan bu durum, konutların finansmanında mülk konutun yeğlenmesi ve bireysel tasarruflara dayanan kredilendirme yolunun izlenmesinin de bir sonucu olarak belirginleşmektedir. Yine bölgede yaşanan deprem ve sonrasında ortaya çıkan durum, gerek kaynak açısından gerekse özellikle Aslanbey yöresinde gerçekleştirilecek konut üyelerinin yörenin genel jeolojik yapısına duydukları güvensizlikler nedeniyle daha güvenli gördükleri diğer etaplardaki konutlara geçiş için talepte bulunmaları da yerel yönetimin proje hedeflerinin şaşmasında büyük bir rol oynamıştır. Üretilen konutların depremden etkilenmemiş olması, kamuoyunun ilgisini çekmesi ve konut değerlerinin artmasına karşın tüm bu saptamalar ve ülkemizde gündeme gelen kamu arazilerinin satışı ve endüstri bölgeleri yasa tasarıları ile ülkenin ekonomik açıdan bulunduğu durum, yerel yönetimlerin var olan koşullar içerisinde, konut üretimindeki rollerinin daha da kısıtlanacağını ortaya koymaktadır.

SONUÇ

İncelenen örnek, ülkemizde konut sorununun çözümünde önemli katkıları ve deneyimi olan, kavuştuğu statü nedeniyle de daha fazla yetki ve kaynaklara sahip olan yerel yönetimlerin bile mevcut yasal çerçeve, merkezi yönetimce izlenen arsa ve finansman politikaları ve modelleri çerçevesinde sunulan olanaklar içerisinde, bu amacına tam anlamıyla ulaşamayacağını ortaya koymaktadır. Konutun bir sorun

oluşunun önüne geçilmesinin en önemli aracı olan yerel yönetimlerin önündeki bu engellerin aşılması, toplu kamulaştırmalarla arsa stoklanarak yerel yönetimlere tahsis edilmesi, gerçek konut gereksinmesi içerisinde bulunan toplum kesimlerine yönelik olarak mülk konut dışında kiralık konut üretilmesi için de gerekli teşviklerin yapılması ve bu doğrultuda düzenlemelere gidilmesi, yalnızca konut üretiminde değil depremle önem kazanan nitelikli konut ve konut çevrelerinin üretilmesi açısından önem arz etmektedir.

KAYNAKLAR

1. Keleş, R., "Nüfus Kentleşme, Konut ve Konut Koöperatifleri", Konut 81, Kent-Koop. Yayınları, Özgün Matbaacılık, Ankara, 1982.
2. Gür, Ş., Konut Sorunu Ders Notları, KTÜ Müh. Mim. Fak. Ders Notları: 36, Trabzon, 1993.
3. Yıldız, D., "Denetimsiz Yerleşim (Gecekondulaşma-Kaçak Yapılaşma) ve Konut Üretimi Sürecine Bir Bakış", İMO, Türkiye Müh. Haberleri Dergisi, Mart 1995, Sayı 376, s. 20-26.
4. Acaroğlu, İ., "Kaçak Yapı Olgusu ve Konut". İMO, Türkiye Müh. Haberleri Dergisi, Mart 1995, Sayı 376, s. 12-16.
5. Geray, C., "Kent Toprakları Sorunu" Mim. Od. Yayını, İstanbul, 1973.
6. Şenyapılı, T., "Gecekondulu, Yeni Sorunlar / Eski Çözümler-Kentsel Mekanda Bir Gecekondulu Yolculuğu", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Türk Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1996, s. 345-353.
7. Balamir, M., "Türkiye'de Apartkentlerin Oluşumu-Mülkiyet İlişkilerinin Dönüşümüne Dayalı Kentleşme", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Türk Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1996, s. 335-344.
8. Balamir, M., "Kira Evinden Kat Evlerine Apartmanlaşma: Bir Zihniyet Dönüşümü Tarihçesinden Kesitler", Mimarlık, 1994, Sayı:260, s. 29-33
9. Tekeli, İ., "Bir Ülkede Konut Sorununun Yanlış Tanımlandığı Konusunda Kuşku Belirdi Mi Konut Sorunu Çözümüne Yaklaşmış Demektir", Mimarlık, 1994, Sayı:260, s.27-28.
10. Işık, O., "Yapsatçılığın Yazılmamış Tarihi: Türkiye'de Konut Kesiminde Küçük Üreticiliğin Varlık Koşulları ve Gelişimi Üzerine Gözlemler". Mimarlık, 1995, Sayı 261, s. 43-45.

11. Orhon, İ., Yapı Üretim Organizasyonlarının Etkililiğini Arttırmak Amacı İle Haberleşmede Problem Noktalarının Saptanması İçin Kullanılabilecek Bir Yöntem, İTÜ Mim. Fak. Baskı Atölyesi, İstanbul, 1976, Doktora Tezi.
12. Karataş, B., "Türkiye'de Konut Sorununa Organizasyon Açısından Bir Yaklaşım", Barınaksızlara Konut Kongresi, Bildiriler Kitabı, TMMOB, Mimarlar Od. İst. Sb., İstanbul, 1986, s. 43-50.
13. Özkan, E., Türkiye'de Konut Sorunu ve 'Ekonomik Sınırlamalar İçinde' Konut Üretimine Finanslama Olanakları, KTÜ, İnş. Mim. Fak., Trabzon, 1982, Basılmamış Doçentlik Tezi.
14. Özcan, Ü., "Yeni İmar Affı Tartışmaları: Kapitalizmin Temel Felsefesi İle Çelişkili Kentsel Arsa Yağması", İMO Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi, Mart 1995, Sayı 376, s. 10-11.
15. Jenkis, H.W., Alman Konut Sistemi ve Konut Siyasaları, Kent-Koop. Yayınları: 36, Özgün Matbaacılık, Ankara, 1984.
16. Keleş, R., Dargelirli Kentliler İçin Bir Konut Edindirme Yöntemi: Evini Yapana Yardım, AÜ SBF BYYO Basımevi, Ankara, 1988.
17. Dinç, T., "Politika Kararları ve Planlama Aşamalarında Barınaksızlara Kiralık Konut Modeli", Barınaksızlara Konut Kongresi, Bildiriler Kitabı, TMMOB, Mimarlar Od. İst. Sb., İstanbul, 1986, s. 20-25.
18. İnan, İ., "Barınaksızların Sorunları Karşısında Çözüm Yolları ve İmkanlar Bakımından Mevcut Durum", Barınaksızlara Konut Kongresi, Bildiriler Kitabı, TMMOB, Mimarlar Od. İst. Sb., İstanbul, 1986, s. 73-79.
19. Pakdil, O. ve Pakdil, F., "Toplu Konut ve Kiralık Konut Politikaları", Türkiye'de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu Tebliğler Kitabı, YÜ, İstanbul, 1991, s. 155-158.
20. Balamir, M., Türkiye Koşullarına Uygun Konut Üretimi Finans Modeli Araştırması, Ankara, 1992.
21. Uludağ, İ., "Toplu Konut Üretiminde Alternatif Konut Finans Modelleri", Türkiye'de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu Tebliğler Kitabı, YÜ, İstanbul, 1991, s. 229-241.
22. Altaban, Ö., "Büyük Kentler Dışında Toplu Yerleşme Girişimleri ve Planlama Sorunları", Mimarlık, 1978, Sayı 3, s. 43-50.
23. Bulca, B., "Toplu Konut Üretiminde Yerel Yönetimin Öncülüğü", Mimarlık, 1978, Sayı 3, s. 42-43.

24. Keleş, R., Yerel Yönetimler ve Konut, AÜ SBF BYYO Basımevi, Ankara, 1987.
25. Keleş, R., "Türkiye'nin İmar ve Planlama Düzeni", Mimarlık, 2000, Sayı 296, s. 43-46.
26. Güven, H., "Kent Plansızlığı", İMO, Türkiye Mühendislik Haberleri Dergisi, Mart 1995, Sayı 376, s. 7-9.
27. Geray, C., "Toplu Konut Yasası ve Uygulanması", Barınaksızlara Konut Kongresi, Bildiriler Kitabı, TMMOB, Mimarlar Od. İst. Sb., İstanbul, 1986, s. 39-42.
28. Geray, C., "Konut Darboğazından Nasıl Çıkacağız? Konut Sorunun Sorunları", Yapı, Ekim 1989, Sayı 95s.39-49.
29. Özgen, K. ve Özgen, A., "Yapı Kooperatiflerinde Sorunlar ve Öneriler", Türkiye'de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu Tebliğler Kitabı, YÜ, İstanbul, 1991, s. 148-154.
30. Tekeli, İ., "Belediyecilik Yazıları", IULA-EMME, İstanbul, 1990.
31. Şengezer, B., 13 Mart 1992 Erzincan Depremi Hasar Analizi ve Türkiye'de Deprem Sorunu, YTÜ Basım Yayın Merkezi, İstanbul, 1999.
32. Anon, Yuvam İzmit Bülteni, Sayı 1-8, İzmit, 1997.
33. Öztekin, K. "Tünel Kalıpla Üretilen Toplu Konutlarda Kullanıcıların Konut ve Üretim Teknolojisine İlişkin Eğilimleri", İMO, 16. Teknik Kongre, Bildiriler Kitabı, Ankara 2001 (Yayınlanacak).

*/**/* / 02 02 02 02