

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**TOKİ'NİN SOSYAL KONUT VE LÜKS KONUT PROJELERİNİN  
DEĞERLENDİRİLMESİ: ANKARA ÖRNEĞİ**

**Hatice YILDIRIM**

**TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI**

**ANKARA  
2012**

**Her hakkı saklıdır**

## ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

Toki'nin sosyal konut ve lüks konut projelerinin değerlendirilmesi: ankara örneği

Ankara Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Hatice YILDIRIM

Danışman: Prof. Dr. Ayşegül MENGİ

Kentleşme ve hızlı nüfus artışı, artan konut ihtiyacını gündeme getirmektedir. 1950'li yıllardan beri Türkiye'de devletin sürdürdüğü konut politikası, genel olarak, ekonomik krizlerin aşılmasında ve farklı sektörlere sermaye birikimi sağlamak amacı ile konut üretimini bir araç olarak kullanmak yönünde olmuştur. Son yıllarda ise kentleşme, konut ve kentsel dönüşüm konularına önemle yer verilmiş; 2003 yılından itibaren yapılan yasal düzenlemelerle birlikte TOKİ, konut politikalarında ve kentsel dönüşüm uygulamalarında önemli bir aktör haline gelmiştir. Yeterli donatıları olan, aktif bir çevrede, uygun maliyetli, uygun büyüklükteki konutları tüm nüfus için sağlayarak konut sorununun çözümünde bir alternatif olma amacı ile ön plana çıkması beklenen TOKİ, zamanla piyasa için konut üretimini destekler hale gelmiştir.

Bu bakımdan tez çalışmasında; toplu konut anlayışının doğuşu ve gelişim süreci ile TOKİ'nin son dönemlerdeki uygulamaları incelenmekte, kurumun tutum ve politikalarının ne ölçüde sosyal konut politikasına yönelik olduğu ortaya konmaya çalışılmakta, Ankara'da üretilen sosyal konut ve lüks konutların yoğunlaştığı alanlar da göz önünde bulundurularak, güncel proje örneklerinin ortak ve farklı özellikleri, sosyal ve lüks konut parametreleri çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme konusu ile ilişkilendirilerek değerlendirilmektedir.

**Aralık 2012, 116 sayfa**

**Anahtar Kelimeler:** Konut, Toplu Konut, Sosyal Konut, Lüks Konut, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Konut Politikaları, Sosyal - Lüks Konut Parametreleri, Gayrimenkul Değerleme.

**ABSTRACT**

## Master Thesis

The analysis of housing development administration's social housing and luxury housing: ankara case

Ankara University  
Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Real Estate Development

Hatice YILDIRIM

Supervisor: Prof. Dr. Ayşegül MENGİ

Urbanization and rapid population growth raises the increasing need for housing. Housing policies the government has been applying since 1950 generally focus on handling the economic crises and managing investment savings by using house production as a tool. Urbanization, housing and urban transformation have been important issues in recent years. After 2003, with the help of new legislation, Housing Development Administration has become an important actor at housing policies and urban transformation. Having sufficient sources with affordable costs and being an alternative for housing problems, Housing Development Administration has begun to support the housing production for the market.

Thus, this thesis work focuses on the development process of mass housing issue; recent applications, policies and acts of Housing Development Administration; compliances with social housing needs; common and different aspects of ongoing housing projects in Ankara, social and luxury housing properties with general housing parameters in terms of real estate development.

**December 2012, 116 pages**

**Key Words:** Housing, Mass Housing, Social Housing, Luxury Housing, Housing Development Administration, Housing Policies, Social - Luxury Housing Parameters, Real Estate Development.

**TEŞEKKÜR**

Tez çalışmam süresince bilgi birikimi, eleştirileri, yardımları ve büyük desteği ile her zaman yanımda olan değerli danışman hocam Sayın Prof. Dr. Ayşegül MENGi'ye, (Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü), yüksek lisans eğitimim boyunca güvenini her zaman hissettiren değerli Anabilim Dalı Başkanımız Sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e (Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı), tez değerlendirme sürecinde yönlendirici görüşleri, yol gösterici yaklaşımları ve destekleri ile yardımcı olan değerli hocalarım Sayın Prof. Dr. Ahmet ÖZÇELİK (Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü) ve Sayın Doç. Dr. Mustafa ATASOY'a (Aksaray Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü), çalıştığım tez konusu ile ilgili ve yüksek lisans eğitimimde bilgileri özümseme yetisini kazandıran hocalarım Sayın Prof. Dr. Ruşen KELEŞ (Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü), Sayın Prof. Dr. Işıl EROL (Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi) ve Sayın Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL'a (Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi), iş ve okul yaşamımda beni destekleyen mesai ve okul arkadaşlarım Ömer TEZEL, Ünal GÖZELTAŞ, Cemal SOYARSLAN, Kemal DEMİRCİOĞLU, Bahar KUTLU ve Büşra KILIÇ'a, her koşulda sevinçlerimi ve sıkıntılarımı paylaşan aileme, manevi destekleri ile her zaman yanımda olan dostlarım Esra Merve EZBER, Tuğba İĞDE ve Havva SEÇER'e, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı çalışanlarına teşekkürlerimi sunarım.

Hatice YILDIRIM

Ankara, Aralık 2012

## İÇİNDEKİLER

<b>ÖZET</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>TEŞEKKÜR</b> .....	<b>iii</b>
<b>KISALTMALAR DİZİNİ</b> .....	<b>vi</b>
<b>ŞEKİLLER DİZİNİ</b> .....	<b>vii</b>
<b>ÇİZELGELER DİZİNİ</b> .....	<b>viii</b>
<b>1. GİRİŞ</b> .....	<b>1</b>
<b>2. KAYNAK ÖZETLERİ</b> .....	<b>6</b>
<b>3. MATERYAL VE YÖNTEM</b> .....	<b>10</b>
<b>4. KURAMSAL TEMELLER</b> .....	<b>12</b>
<b>4.1 Konut ve Toplu Konut Kavramı</b> .....	<b>12</b>
<b>4.2 Türkiye'de Konut Piyasasının Gelişimi</b> .....	<b>17</b>
<b>4.3 Ankara'da Konut Piyasasının Gelişimi</b> .....	<b>21</b>
<b>4.4 TOKİ'nin Konut Piyasasındaki Rolü</b> .....	<b>24</b>
<b>4.4.1 TOKİ'nin idari yapısının değişimi ve mevcut idari yapısı</b> .....	<b>25</b>
<b>4.4.1.1 1984-2003 arası dönemde TOKİ</b> .....	<b>26</b>
<b>4.4.1.2 2003 sonrası dönemde TOKİ</b> .....	<b>27</b>
<b>4.4.2 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görevleri</b> .....	<b>32</b>
<b>4.4.3 TOKİ'nin konut üretme faaliyetleri</b> .....	<b>35</b>
<b>4.4.3.1 Toplu konut uygulamaları</b> .....	<b>35</b>
<b>4.4.3.2 TOKİ'nin diğer faaliyetleri</b> .....	<b>36</b>
<b>4.4.4 Krediler</b> .....	<b>37</b>
<b>4.4.4.1 Konut kredileri</b> .....	<b>37</b>
<b>4.4.4.2 Diğer krediler</b> .....	<b>38</b>
<b>5. SOSYAL KONUT VE LÜKS KONUT PARAMETRELERİ</b> .....	<b>41</b>
<b>5.1 Sosyal Konut ve Lüks Konut Kavramı</b> .....	<b>42</b>
<b>5.2 Sosyal Konut ve Lüks Konuttan Beklenen Özelliklerin İncelenmesi</b> .....	<b>44</b>
<b>5.2.1 Sosyal ve lüks konut kriterleri</b> .....	<b>46</b>
<b>5.2.1.1 Konutun maliyeti</b> .....	<b>46</b>
<b>5.2.1.2 Kullanılan malzemenin niteliği</b> .....	<b>47</b>
<b>5.2.1.3 Konutun metrekare cinsinden büyüklüğü</b> .....	<b>48</b>

5.2.1.4 Konutun kullanıcıya sağladığı konfor.....	49
5.2.1.5 Güvenlik.....	49
5.2.1.6 Konutun sağlamlık ve zemin durumu.....	50
5.2.1.7 Konutun satış fiyatı.....	50
5.2.1.8 Peyzaj tasarımı.....	51
5.2.1.9 Konutun prestijli bir bölgede konumlanması.....	51
<b>6. TOKİ’NİN ÜRETTİĞİ SOSYAL KONUT VE LÜKS KONUT PROJE ÖRNEKLERİNİN İNCELENMESİ.....</b>	<b>52</b>
<b>6.1 1980-2012 Yıllar Arası Dönemde Ankara’da Toplu Konut Projelerinin Yoğunlaştığı Alanlar.....</b>	<b>54</b>
<b>6.2 Örnek Projelerin İncelenmesi.....</b>	<b>62</b>
6.2.1 Park Oran konutları.....	65
6.2.2 Turkuaz Vadisi konutları.....	69
6.2.3 Divan konutları.....	73
6.2.4 Yapracık konutları.....	77
6.2.5 Park Eymir konutları.....	81
6.2.6 Macunköy konutları.....	85
<b>6.3 Örnek Projelerin Karşılaştırılması.....</b>	<b>87</b>
<b>7. DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNGÖRÜLER.....</b>	<b>96</b>
<b>KAYNAKLAR.....</b>	<b>106</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>109</b>
<b>EK Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ.....</b>	<b>109</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>116</b>

## KISALTMALAR DİZİNİ

AMANP	Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu
AŞTİ	Ankara Őehirlerarası Terminal İŐletmesi
AVM	Alışveriş Merkezi
BAĞ-KUR	Esnaf, Sanatkarlar ve DiĖer BaĖımsız ĆalıŐanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
BM	BirleŐmiŐ Milletler
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
GEĀAK	Gecekondudan ĀaĖdaŐ Konuta (Kentsel Dönüşüm Projesi)
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
KDV	Katma Değer Vergisi
KENTGES	Sürdürülebilir Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı Hazırlama Projesi
KENT-KOOP	Kent Konut retim Yapı Kooperatifi
ODTÜ	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TEK	Türkiye Ekonomi Kurumu
TL	Türk Lirası
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TÜFE	Tüketicici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1	Toplu konut bölgesindeki fonksiyonlar .....	14
Şekil 5.1	Ankara’da farklı konut tiplerine göre fiyat pramidi.....	50
Şekil 6.1	Ankara kenti gelişim yönleri.....	55
Şekil 6.2	Tez kapsamında incelenen projelerin konumları .....	62
Şekil 6.3	Park Oran konutları iç mekan fotoğrafları .....	66
Şekil 6.4	Turkuaz Vadisi konutları iç mekan fotoğrafları.....	70
Şekil 6.5	Keçiören Divan konutları iç mekan fotoğrafları.....	75
Şekil 6.6	Yapracık konutları iç mekan fotoğrafları.....	78
Şekil 6.7	Park Eymir konutları iç mekan fotoğrafları .....	82
Şekil 6.8	Macunköy konutları iç mekan fotoğrafları .....	86
Şekil 6.9	Projelerin kent merkezine uzaklıkları .....	88
Şekil 6.10	Proje alanlarındaki konut sayıları .....	89
Şekil 6.11	Proje kapsamındaki konutların brüt alan büyüklükleri.....	90
Şekil 6.12	Proje kapsamındaki konutların salon büyüklükleri (En Küçük).....	90
Şekil 6.13	Proje kapsamındaki konutların salon büyüklükleri (En Büyük).....	91
Şekil 6.14	Tez kapsamındaki projelerin sosyal donatı oranları .....	92
Şekil 6.15	Tez kapsamındaki projelerin yeşil alan oranları .....	92
Şekil 6.16	Tez kapsamındaki projelerin peyzaj tasarım oranları .....	93
Şekil 6.17	Proje kapsamındaki konutların en düşük satış fiyatlarının karşılaştırılması94	
Şekil 6.18	Proje kapsamındaki konutların en yüksek satış fiyatlarının karşılaştırılması95	

## ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1	58. ve 60. Hükümetler Eylem Planları.....	28
Çizelge 4.2	59. ve 60. Hükümet Programları.....	29
Çizelge 6.1	TOKİ'nin Ankara'da devam eden - tamamlanan sosyal konut ve lüks konut uygulamaları.....	59
Çizelge 6.2	Tez kapsamında incelenen proje örnekleri .....	62
Çizelge 6.3	Park Oran konutları.....	63
Çizelge 6.4	Park Oran konutları – Parametreler .....	64
Çizelge 6.5	Turkuaz Vadisi konutları .....	67
Çizelge 6.6	Turkuaz Vadisi konutları – Parametreler.....	68
Çizelge 6.7	Keçiören Divan konutları.....	71
Çizelge 6.8	Keçiören Divan konutları – Parametreler .....	72
Çizelge 6.9	Yapracık konutları .....	75
Çizelge 6.10	Yapracık konutları – Parametreler .....	76
Çizelge 6.11	Park Eymir konutları.....	79
Çizelge 6.12	Park Eymir konutları – Parametreler .....	80
Çizelge 6.13	Macunköy konutları.....	83
Çizelge 6.14	Macunköy konutları – Parametreler.....	84
Çizelge 6.15	Örnek projelerin karşılaştırılması .....	87

## 1. GİRİŞ

Ankara örneğinde TOKİ'nin ürettiği sosyal konut ve lüks konut projelerinin sahip olduğu özelliklerin, sosyal ve lüks konut parametreleri çerçevesinde incelendiği tez çalışmasının giriş bölümünde, ilk olarak TOKİ'nin konut politikaları hakkında genel bilgiler sunulmuş, ilerleyen kısımlarda tezin amacı ve önemi belirtilmiş, takip eden bölümlerde ise kaynak özetleri, materyal ve bu doğrultuda izlenen yöntem açıklanmıştır.

Türkiye'de kentleşme sürecinin iki önemli dönüm noktası Cumhuriyetin ilanı ve II. Dünya Savaşı sonrasında yaşanan sanayileşme olmuştur. Savaş sonrası başlayan göçler; konut sıkıntısı, kaçak yapılaşma, gecekondulaşma ve plansız büyüyen kentleri beraberinde getirmiştir.

Bir kentin varlığının temel simgesi olan konutlar aynı zamanda kentlerin fiziksel yapısı içinde de büyük paya sahiptir. Konut hakkı ilk kez 1948 yılında yayınlanan İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nde yer almıştır.<sup>1</sup>

Türkiye ise konut konusuna ilk kez 1961 Anayasası'nın 49. maddesinde "*devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır*" şeklinde yer vermiştir. 1982 Anayasası'nın "Konut Hakkı" başlığını taşıyan 57. maddesinde ise; *Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler*" denilmiş ve 1961 Anayasası'ndaki yoksul ve dar gelirliilere verilen öncelik terk edilmiştir. Ancak aynı maddede belirtildiği üzere; kentlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacı giderilecek ve toplu konut girişimleri desteklenecektir.

---

<sup>1</sup> 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirisi Md. 25 : "Herkesin, gerek kendisi, gerekse ailesi için, yeterli beslenme, barınma, sağlık bakımı, ve gerekli toplumsal hizmetler de içinde olmak üzere, esenlik ve gönencini sağlayacak uygun bir yaşam düzeyine; işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık yada geçim olanaklarından, kendi istenci dışında yoksun kalacağı başka durumlarda, güvenliğe hakkı vardır."

1981 yılında 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası'nın çıkarılması ile Kamu Konut Fonu oluşturulmuştur. Uygulanmasında sorumluluğu İmar ve İskan Bakanlığı'na verilen yasa, konut üretiminde toplu üretimi tercih ederek, bu yolla konut sahibi olmak isteyenlerin; daha önce konutu olmaması ile alt ve orta gelir grubunda olmasını şart koşturmuştur. Konut üreticisi olarak konut kooperatifleri ve sosyal güvenlik kuruluşlarını tanımlamış, diğer üretici kuruluşları ise dışlamıştır. 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası, gerek yasada belirtilen kaynakların sağlanamaması gerekse dışlanmış olan küçük ve büyük özel sektör konut üreticilerinin baskısı sonucunda 2985 sayılı yasanın yürürlüğe girmesi ile kaldırılmıştır.

1984 yılında nüfus artışı ve hızlı kentleşme nedeni ile oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi, ekonominin canlandırılması ve Toplu Konut Fonu'nu idare etmek amacıyla Anayasanın 57. maddesi gereği 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılması ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. 2001 yılında 4698 sayılı Kanun ile Konut Müsteşarlığı kurulmuş; Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve TOKİ, Müsteşarlığa bağlanmıştır. 2002 yılında Toplu Konut Fonu, 4684 sayılı Kanunla<sup>2</sup> tamamen yürürlükten kaldırılmış; ancak TOKİ'nin konut finansmanına ilişkin görevleri devam etmiştir.

Konut Müsteşarlığı'nın 2003 yılında kaldırılması sonucunda TOKİ, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlanmış; yaklaşık bir yıl sonra da Başbakanlık bünyesine geçmiştir. 2011 yılında ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanmıştır.

Türkiye'de, 1950'li yıllardan beri, devletin genel anlamda sürdürdüğü konut politikası, kent topraklarını ve konut üretimini, farklı sektörlerde sermaye birikimi yaratmada bir araç olarak kullanması yönünde olmuştur.

1980'li yıllara kadar; konut talebini karşılamak ve kentleşme sorunlarına çare bulmak amacıyla geliştirilen politikalar yetersiz kalmış, ülke genelinde kapsamlı bir kentleşme politikası ve toplu konut uygulaması gerçekleştirilememiştir. Son yıllarda ise, düzenli kentleşme, konut ve kentsel dönüşüm konularına önemle yer verilmiş; 2003 yılından

---

<sup>2</sup> Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.

itibaren yapılan yasal düzenlemelerle de TOKİ; konut, kentsel dönüşüm politika ve uygulamalarında önemli bir aktör haline gelmiştir.

Başlangıçta Toplu Konut Fonunu idare etmek üzere kurulan ve daha sonra konut sorunun çözümünde bir alternatif olmaya çalışan Toplu Konut İdaresi, uygulamaya başladığı projelerin çıkışında ve örgütlenmesinde amacının dar gelirlilerin konut sorununu kamu arazileri ve finansman olanaklarını da kullanarak çözmek olarak tanımlasa da son yıllarda, asıl amacını bir yana bırakıp; lüks, prestij konutlara yönelmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın bir kamu kuruluşu olması sebebi ile, kamunun mülkiyetinde bulunan arsaları ya da diğer finansal kaynakları, rant yaratmak ve prestij konutu yapmak gibi amaçlarla kullanması, toplumsal refah devleti ilkesine ters düşmektedir (Keleş 2010).

1984'den bu yana etkin bir şekilde faaliyet gösteren TOKİ, görevini: "Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak." şeklinde tanımlamaktadır. Faaliyet alanlarını da "konut programı, sosyal donatılar, kamuya yönelik uygulamalar ve krediler" olarak tanımlayan TOKİ, kuruluşundan 2010 yılına kadar geçen süre içerisinde 81 ilde toplam 470.541 konut üretmiş, 2011 yılında bu sayıyı 500.000'e çıkarmayı hedeflemiş; 2012 yılı itibari ile de 559.840'a ulaşılmıştır (Anonim 2012c).

TOKİ'nin inşaat sektöründe büyük bir güç haline gelerek, asıl amacını aştığı ve zamanla farklı amaçlara hizmet etme yolunu seçtiği fikirleri egemen durumdadır. Arsa karşılığı hasılat paylaşımı sistemi ile yapılan lüks konut satışlarından elde ettikleri gelirle sosyal konut ürettiklerini belirten TOKİ; lüks konut yapmasını eleştirenlere ise : "Biz zenginden alıp fakire veriyoruz" şeklinde cevap vermektedir.

TOKİ, pek çok kentsel dönüşüm alanında da hak sahiplerine hem sosyal konut hem de piyasaya yönelik lüks prestij konutlar üretmektedir. Sosyal konutlar ve lüks konut projelerinin yan yana yükseldiği bu alanlarda, doğal olarak konut fiyatları arasında da

büyük farklılıklar bulunmaktadır. TOKİ, kentlerde arsa stoku oldukça sınırlıyken hazine arazilerinde konut projelerini gerçekleştirmekte, özellikle değerli araziler üzerine lüks konut yaparak rant sağlamakta, işlerini vergilerden ve denetimden muaf sürdürmekte, bir kamu kuruluşu olmasına rağmen özel bir şirket gibi davranmakta ve gücünü de kamu kaynaklarından sağlamaktadır.

TOKİ tarafından yapılan projelerin bir kısmı konut ihtiyacı olan bölgelerde üretilen sosyal konut projeleri bir kısmı da konut ihtiyacı olmayan bölgelerde yapılan lüks konut projeleridir. TOKİ'nin yaptığı işlere bakıldığında "sosyal konut" üretimi dışında birçok farklı işlev alanlarında çalışmalar gerçekleştirdiği görülmektedir. Bu da "TOKİ'nin tam olarak görevi nedir?" sorusunu gündeme getirmektedir.

Bu tezin amacı; T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı bir kamu kuruluşu olan, konut sorununun çözümünde bir alternatif olmaya çalışan ve zamanla, piyasa için konut üretimini destekler hale gelen TOKİ'nin asıl görevinin ne olduğu, Toplu Konut anlayışının doğuşu, gelişim süreci, işleyişi ve finansal kaynakları ile son yıllarda asıl amacını bir yana bırakıp, prestij konutlara yönelen TOKİ'nin uyguladığı projelerde sosyal konut - lüks konut kriterlerinin irdelenmesi ve güncel örneklerin ortak ve farklı özelliklerinin karşılaştırılarak ortaya konulmasıdır.

Ayrıca sosyal konut ve lüks konutun tanımı kapsamında kendi içinde sınıflandırılması, TOKİ'nin Ankara'da ürettiği sosyal ve lüks konutların özellikleri; konutların maliyeti, kullanılan malzemenin niteliği, konutların metrekare cinsinden büyüklükleri, kullanıcıya sağladığı konfor ve otoparkı olup olmadığı vb. değişkenler incelenerek; sosyal ve lüks konutların birim metrekare satış fiyatları karşılaştırılmış ve konutların değerini etkileyen faktörler, mevcut parametreler üzerinden saptanmaya çalışılmıştır.

Sonuç olarak; tez çalışması ile, TOKİ'nin mevcut ve devam eden uygulamalarının gelişim süreci, yasal dayanakları ve işleyişi çerçevesinde, kurumun Ankara'da ürettiği sosyal konut ve lüks konut projelerinde göz önünde bulundurduğu kriterler; konutun konumundan kaynaklanan mekansal özelliklere ve konuta ait fiziksel özelliklere göre 2 grupta değerlendirilecektir. Ankara'da incelenen mevcut TOKİ uygulamalarında,

Özellikle satışa sunulan güncel projeler ele alınarak; kurumun gerçekleştirdiği sosyal ve lüks konutların hangi parametreleri taşıdığı, hangi parametrelerin öncelik kazandığı ve bu parametrelerin gayrimenkul değerine ne gibi etkileri olduğu konuları incelenecektir.

## 2. KAYNAK ÖZETLERİ

Boratav vd. (1983), “Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı için Konut Sektörü ve Politikaları üzerine Bir Model Önerisi” isimli çalışmada, çeşitli konut politika ve uygulamalarına ilişkin yöntemler ve uygulanabilirlikleri hakkında bilgi verilmekte; Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı çerçevesinde değerlendirme yapılmaktadır.

Suher (1989), “Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut” “adlı çalışmada, konut ve toplu konut kavramı çevresinde, toplu konutların sahip olması gereken genel özelliklerden bahsedilmekte ve değişen toplu konut anlayışı üzerinde durulmaktadır.

Akçay (1993), “Türkiye İçin Yeni Bir Konut Finansman Modeli Yaklaşımı” adlı çalışmada, konut sorununun en önemli yönü olan konut finansmanı incelenmekte, son yasal düzenlemelerin ardından konut finansmanının sermaye piyasaları yoluyla nasıl finanse edildiği ve çeşitli ülkelerde uygulanmakta olan konut finansman yöntemleri araştırılarak Türkiye şartlarında uygulanabilirliği konusunda bilgi verilmektedir.

Tekeli (1996), “Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorunu” adlı eserde, Türkiye’deki konut sorununun evrimi dönemler halinde ele alınmış, her dönemin konut sorununun nesnel ve öznel sınırlamaları verilmiş, kurumsal yapıdaki değişim süreci anlatılmış, yeni gelişen sunum biçimleri belirtilmiş ve konut sorunu konusundaki söylemin nasıl kurulduğu konusuna değinilmiştir.

Anonim (2001), “VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu” adlı yayında, Türkiye’de konut ile ilgili gelişmeler on başlık altında incelemiş; kaçak yapılaşma ve kentsel dönüşüm, altyapılı arsa üretimi, konut finansman modelleri, konut kooperatifleri, sosyal bünyeye uygun konut tiplerinin araştırılması, konutlarda yapı kalitesi ve enerji tasarrufu, yapı denetimi ve yapı sigortası, deprem ve konut, konut ve kentleşmeye ilişkin veri ve veri organizasyonu ile mevzuat konuları kapsamında hazırlanmış olan raporda, İhtisas Komisyonu tarafından ortaya konan hedef, politika ve önerilerin bir özeti sunulmaktadır.

Duru ve Alkan (2002), “20. Yüzyıl Kenti” başlığını taşıyan derleme/çeviri eser, kentleşme temasını, hem kuramsal çeşitlilik, hem tarihsellik, hem de toplumsal yapı farklılıkları ile kavrayan bir kapsama sahiptir. 11 çalışmayı içeren derleme/çeviri, kent çalışmalarına farklı tarihsel süreçlerde damgasını vurmuş yaklaşımları temel sorunsalları ile değerlendirmektedir.

Kömürlü (2006), “Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları” adlı çalışma kapsamında, ülkemizde yapılan konut uygulamalarının aksaklıklarını gideren, soruna etkin bir çözüm getireceği düşünülen, fon fazlası olan kesimden fon ihtiyacı olan kesime kaynak aktarımı sağlanarak, düşük ve orta gelirli ailelerin konut gereksinmelerini olanaklı olduğu ölçüde karşılayacak yöntemler değerlendirilmeye çalışılmıştır. Türkiye’de toplu konut üretimine yönelik kaynak oluşturulmasında dünyada başarısı kabul edilmiş bir veya birden çok modelin Türkiye koşullarına nasıl uyarlayacağına yönelik model yaklaşımları hakkında bilgi verilmiştir.

Bayraktar (2007), “Bir İnsan Hakkı Konut: TOKİ’nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği” adlı yayında, TOKİ’nin mevcut ve devam eden konut uygulamaları, kredi uygulamaları, finansman, örgütlenme, araştırma geliştirme çalışmaları, kurumun değişen konut ve kent anlayışı, konut yapım sürecinde TOKİ’nin durumu ve bu süreçte karşılaşılan sorunlardan bahsedilmektedir.

Geray (2007), “Geçmişini Korumak Geleceği Tasarlamak, Toplumsal Konut Yönelimi ve TOKİ’nin Tutum ve Yönelimindeki Son Değişiklikler” adlı eserde, kentin korunması kavramı çerçevesinde, zamanla değişen konut - kent anlayışı, toplumsal konuta olan yönelim ve bu süreçte TOKİ’nin tutumu ile konut üretim politikalarındaki değişiklikler anlatılmıştır.

Kara ve Palabıyık (2008), “1980 Sonrası Türkiye’de Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları” adlı çalışmada, 1980 sonrası Türkiye’de uygulanan konut politikaları ve TOKİ’nin bu politikalar içerisindeki konum ve tutumu belirtilmiş; gecekondu kavramı çerçevesinde dönüşüm uygulamaları hakkında genel bilgiler verilmiştir.

Özgüven (2008), “İstanbul’daki Lüks Konutların İncelenmesi ve Farklı Tiplerinin Karşılaştırılması” adlı çalışmada, İstanbul özelinde lüks konutlar analiz edilmiş; farklı konut tipleri irdelenmiştir. İstanbul’un mevcut konut ihtiyacına değinilmiş ve İstanbul’da yapılmakta olan bazı konutlar seçilerek detaylı olarak incelenmiştir. Ekonomik veriler ışığında lüks konutların yakın gelecekte alacağı muhtemel şekil üzerinde durulmuş; lüks konutların tasarım kriterlerine ilişkin çeşitli saptamalarda bulunulmuştur.

Ünlükara (2008), “Lüks Konutlarda Satış Fiyatını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi: İstanbul Örneği” adlı çalışmada, lüks konut projelerinin geliştirilmesi sürecinde hedef kitlenin dikkatini çeken faktörlerin neler olduğu ve bu faktörleri çalışmalarında başarılı bir şekilde uygulayan projeler incelenmiştir. Seçilen konut projelerinde dönemsel olarak bu ölçütlerin nasıl değiştiği ve donatıların fiyatı nasıl etkilediği, İstanbul piyasasında ayrıntılı olarak incelenmiş ve örneklerle açıklanmıştır.

Keleş (2010), “Kentleşme Politikası” adlı eserde, Üçüncü Dünya ve Türkiye’nin karşı karşıya bulunduğu kentleşme, konut, gecekondu, arsa spekülasyonu, imar - çevre sorunları, nedenleri ve çözüm yolları ele alınmıştır. Ülke ekonomisinin dünya sistemine bağlılığının bir sonucu olarak, kentlerin yapısının ve kent sorunlarının boyutlarının belirlenmesinde iç dinamikler kadar dış dinamiklerin de payı olduğunun vurgulandığı eserde, kentsel çevredeki ekonomik, toplumsal, siyasal ve kültürel yapı özelliklerinin ışığında nesnel olarak değerlendirme yöntemleri gösterilmiştir.

Sipahi (2011), “Neo-Liberalizm ve Küreselleşmenin Etkisinde Yeni Bir Kentsel Gelişme Biçimi Olarak Güvenlikli Siteler: Konya Örneği” adlı çalışmada, Neo-Liberalizm ve küreselleşme sürecinin yaratmış olduğu bir takım aşınma ve değişmelerle birlikte ön plana çıkan güvenlikli siteler, Konya ilinde yapılan araştırmalar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Çakır (2012), “Ankara İlinde TOKİ’den Konut Edinenlerin Sosyo-Ekonomik Durumları Bakımından Analizi” isimli çalışmada, 1980 sonrası Türkiye’de uygulanan konut politikaları ve TOKİ’nin bu çerçevedeki tutumu anlatılmış olup; Eskişehir Yolu üzerinde TOKİ’nin yapmış/yaptırmış olduğu Turkuaz Vadisi ve Prestij Konutları’ndaki kullanıcıların karşılaştırmalı olarak sosyo - ekonomik analizi yapılmıştır.

### 3. MATERYAL VE YÖNTEM

Tez çalışmasında, kütüphane taraması ve İnternet ortamında hazırlanmış kaynakların incelenmesini kapsayan, literatür araştırması yöntemine başvurulmuştur. Ayrıca araştırmada, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın konuyla ilgili makalelerinden yararlanılarak ve son yıllar içinde yapılmış ya da henüz yapılmakta olan TOKİ'nin bazı lüks konut-sosyal konut proje örneklerine yer verilmiştir. Bu kapsamda TOKİ'nin güncel lüks konut - sosyal konut türlerinin kendi içindeki ortak ve farklı özelliklerini ortaya koyarak karşılaştırması yapılmıştır.

Araştırmanın veri kaynaklarından diğeri ise yasal düzenlemelerdir. Konu ile ilgili yasal düzenlemeler; Avrupa İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, T.C. Anayasanın 57 maddesi, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı, Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği, Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelik, Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği'dir.

Tez kapsamında incelenen tüm konut projeleri satışa sunulmuş olan projelerdir. Örnek projelerin seçiminde, 1980-2012 yılları arası dönemde Ankara'da toplu konut projelerinin gelişimi dikkate alınmış olup; kent gelişimine paralel olarak, TOKİ'nin Ankara'da devam eden ve tamamlanan sosyal konut ve lüks konut uygulamalarının son yıllarda yoğunlaştığı alanlar göz önünde bulundurularak 6 adet güncel proje seçilmiştir. İncelenen örnek projelerde karşılaştırılacak olan kriterler esas olarak 2 grupta incelenmiştir. Birinci gruptaki kriterler konutun mekansal konumdan kaynaklanan özellikleri içermekte iken, ikinci grupta konutun sahip olduğu teknik - fiziksel özellikler ve sahip olduğu sosyal donatı durumuna göre ele alınmıştır. Ele alınan proje özellikleri, tablolar ve grafikler halinde incelenerek değerlendirilmiştir. Ayrıca tez kapsamındaki sosyal - lüks konutların kullanıcıları ve konutların yakın çevresindeki emlak danışmaları ile de görüşmeler yapılarak yorum ve öngörüler yapılmıştır.

Söz konusu tez çalışması süresince kuramsal temeller ikincil veriler ile ilişkilendirilerek kullanılmıştır. Birincil ve ikincil verilerin yorumlanmasında çeşitli kaynaklar referans gösterilerek alıntılar yapılmış, bazı kaynaklardan ise yapılmış olan alıntılar referans gösterilerek alınmıştır. Çalışmanın giriş bölümünde; TOKİ'nin uyguladığı konut politikaları genel olarak açıklanmış, ilerleyen kısımlarda tezin amacı ve önemi belirtilmiş, ikinci bölümde; kaynak özetleri, üçüncü bölümde ise materyal ve bu doğrultuda izlenen yöntem anlatılmıştır.

Dördüncü bölümde, kuramsal temeller kapsamında Türkiye ve Ankara ölçeğinde konut sektörü incelenmiştir. Türkiye ve Ankara'da konut alanlarının ve bu alandaki devlet politikalarının gelişimi incelenmiştir. Bu bölümde ilk olarak Türkiye'de konut sektörünün ekonomik gelişmelerden ve enflasyondan nasıl etkilendiği anlatılmıştır. Aynı bölümde ikinci olarak ise Ankara'daki konut sektörü hakkında genel bilgiler verilmiştir. Ayrıca TOKİ'nin konut piyasasındaki rolü, idari yapısının değişimi, mevcut idari yapısı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı görevleri hakkında bilgiler sunulmuş; konut ve toplu konut kavramı kapsamında teorik bilgilere yer verilmiştir.

Beşinci bölümde, sosyal konut ve lüks konut kavramı çerçevesinde konut parametreleri kuramsal olarak incelenmiştir.

Altıncı bölümde kuramsal olarak incelenen sosyal konut-lüks konut parametreleri çerçevesinde, konu ile ilgili seçilmiş olan güncel projeler ve belirlenen parametreler incelenmiş; projeler arasında karşılaştırma yapılmıştır.

Yedinci bölümde, belirlenen fiziksel ve mekansal parametreler kapsamında karşılaştırması yapılan güncel proje örnekleri, sosyal - lüks konut kullanıcıları ve konutların yakın çevresindeki emlak danışmaları ile yapılan görüşmelerle birlikte değerlendirilmiş; elde edilen sonuçlar, gayrimenkul değerlemesi ile de ilişkilendirilerek açıklanmıştır. Son olarak ise, TOKİ'nin ürettiği sosyal konut ve lüks konutların geleceğine dair öngörüler yapılmıştır.

#### **4. KURAMSAL TEMELLER**

Türkiye ve Ankara’da konut sektörünün incelendiği bu bölümde öncelikle, konut ve toplu konut kavramı çerçevesinde, Türkiye’de genel olarak, devletin uyguladığı konut politikalarının gelişim süreci ele alınmış, konut sektörünün nasıl geliştiğine dair açıklamalar ve araştırma sonuçları sunulmuştur.

Bu bölümü takiben ise Ankara’da konut piyasası ve uygulanan konut politikalarının gelişim süreci hakkında bilgiler verilmiş, TOKİ’nin idari yapısının değişim süreci ile mevcut idari yapısı incelenerek konut piyasasındaki rolü açıklanmaya çalışılmıştır.

##### **4.1 Konut ve Toplu Konut Kavramı**

Konut; bir ya da daha çok insanın barınma gereksinimini karşıladığı, ikamet edilen yer, ev, mesken, ikametgah şeklinde tarif edilmektedir. Konut, barınma gereksinimini karşılamasının yanısıra sosyo-ekonomik, kültürel ve siyasi bir olgudur (Kömürlü 2006).

Konut, içinde yaşayan insanlara ekonomik ve toplumsal yararlar sağlayan ve bu yoldan ekonomik gelişmeye katkıda bulunan dayanıklı tüketim mallarından biridir. Ekonomiye ve toplumsal gelişmeye katkı sağlama sebebi ile de konut yatırımlarına sermaye birikimi gözüyle bakılmaktadır (Keleş 2010).

Yaşamın büyük bir bölümünün geçirildiği konut, toplumun en küçük birimi olan ailenin, uyuma, dinlenme, yemek vb. yaşam eylemlerini gerçekleştirerek, varlığını sürdürdüğü, bir arada yaşadığı, barınma-korunma işlevli bir yaşama ve yerleşme biçimidir. Konut, insanın doğa ile olan ilişkilerini düzenler. Gün ışığı, manzara gibi olanaklardan faydalanmayı ve soğuk, yağış gibi doğa olaylarından da korunmayı sağlar (Kuru 2008).

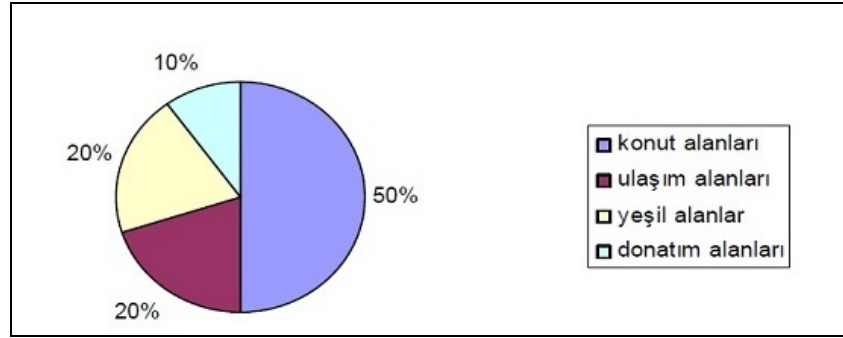
Tek tek yapılar olarak değil, ancak büyük konut siteleri halinde yapıldıkları zaman teknik, toplumsal ve ekonomik yararlar sağlayabilen büyük girişimlere “**toplu konut**” adı verilmektedir. Toplu konut girişimleri, bir yandan konut kredisi, ucuz arsa bulmakta kolaylıklar elde ederken, bir yandan da büyük çapta yapı gereçlerini vaktinde, ucuz ve bol miktarda satın alarak konut üretim maliyetini düşürebilmektedirler (Keleş 2010). Yani kişisel olarak sahip olunması yüksek maliyetli olabilecek park alanları, yüzme havuzu, spor alanları gibi olanaklar, ortak kullanımlı alanlarda gerçekleştirilerek, konut maliyetleri büyük ölçüde azaltılabilmektedir.

Toplu konut üretimine yönelmenin başlıca nedenleri ise (Unutmaz 1994); Nüfus artışı ile birlikte hane halkı büyüklüğü, kentleşme hızı, sosyal talep, gelir artışı, kentsel yenileme ve iskan ihtiyacı sonucunda:

- Birim konut maliyetini düşürmek
- Arsa spekülasyonunun konut maliyetindeki etkisini azaltmak,
- Üretim teknolojilerinin gelişmesi ve endüstrileşme sonucu konut üretimini kısa bir sürede gerçekleştirmek,
- Planlanan sosyal donatı alanları ve tesisleri ile konut ünitesinde yaşayan bireylerin eğitim, alışveriş, sağlık, kültür, eğlence gibi temel ihtiyaçlarının aynı ünite içinde karşılayabilmeleri şeklinde sıralanabilir.

Özellikle büyük şehirlere yapılan göçler ve hızlı nüfus artışının devam etmesi, buna karşın kentsel arsa stokunun yeterince artmaması toplu konut uygulamalarında ucuz arsa teminini güçleştirmektedir. Mevcut kent dokusu içerisinde yap-sat yolu ile gelişen toplu konut uygulamaları yoğunlukların artmasına neden olmaktadır. Toplu konut yapımcılarına kentin planlı gelişimi içinde, kullanım koşulları belediyelerce belirlenmiş ve altyapısı tamamlanmış arsaların tahsis edilmesi gerekmektedir (Kuru 2008).

Toplu konut bölgesindeki fonksiyonlar; konut alanları, ulaşım (yollar ve otoparklar) ile altyapı tesisleri ve donatım alanları, olarak sıralanmaktadır. Toplu konut bölgesinde olması gereken fonksiyon dağılımları ve sayısal oranları şekil 4.1’de belirtilmiştir (Unutmaz 1994).



Şekil 4.1 Toplu konut bölgesindeki fonksiyonlar (Kömürlü 2006)

Şekil 4.1’deki grafikten de görüldüğü üzere; toplu konut bölgesinin % 20’si yeşil alanlara, % 10-15’i sosyal donatı alanlarına, % 20’si ulaşım ve % 50’si konut alanlarına ayrılmalıdır. Fonksiyon alanlarını bu oranlarda dağılması halinde toplu konut ünitesinde dengeli bir arazi kullanımı sağlanmış olacaktır.

Cumhuriyet öncesi toplu konut ve kooperatifleşmenin ilk örneği İstanbul’daki İngiliz azınlıklar için yapılmış olan Akaretler (1887) ve daha sonra Laleli’de yapılan Mimar Kemalettin’in Tayyare Apartmanları’dır (1922).

Cumhuriyet döneminde ise, Ankara’nın başkent olması ile konut sorunu, en çok bu şehirde hissedilmiş, memurların konut gereksinimini karşılamak üzere bir politika benimsenmiş ve imar çalışmalarını yapması amacı ile Ankara Şehremaneti kurulmuştur. 1925 yılında çıkarılan 586 sayılı yasa ile memurlara maaşlarının yarısı kadar avans verilmiş ve Yenişehir’de kentin ilk konut projesi yapılarak belediyenin 198 konut üretimi sağlanmıştır.

1927 yılında Jansen imar planı doğrultusunda, şimdiki Bakanlıklar'ın batısında 3000 konutluk bir memur sitesi, Akköprü'de bir işçi mahallesi, eski konut bölgeleri olan Cebeci ve Sıhhiye'de de alt ve orta gelir grubu yerleşmeleri önerilmiş, fakat Akköprü işçi mahallesi dışındaki öneriler gerçekleştirilememiştir.

1930 yılında 1580 sayılı Belediye Yasası'nın çıkartılmasıyla Ankara Şehremaneti kaldırılmış, yerine Ankara Belediyesi kurulmuştur. Ayrıca, konut gelişmesine öncülük eden kooperatifler tarafından kredilendirme yöntemi ile Bahçelievler, Güvenevler mahalleleri kurulmuş ve Ziraat Bankası lojmanları gerçekleştirilmiştir.

1950'li yılların başında, yapı kooperatifleri orta gelir grubuna yönelik çalışmalarına devam etse de, 1950'li yılların sonlarında ilgi yüksek gelir grubuna kaymıştır.

1960'lı yıllarda planlı döneme geçilmiş, 1961 Anayasası'nda dar gelirlinin barındırılması devletin sorumluluğunda sayılmıştır. 1963-1968 yıllarını kapsayan I. Beş Yıllık Plan, konut yatırımlarının toplam yatırımların %20'sini geçmemesini öngörmüştür. Bu planda, gecekondunun önlenmesi maksadıyla sosyal konut sunumunun arttırılması amaçlanmış, ancak öngörülenin altında konut üretimi gerçekleştirilmiş ve konut açığı ile dönem kapanmıştır. Aynı dönemde sendikalar konut üretimine başlamış, Ankara'da Aydınlikevler, Balgat Siteleri ve İstanbul'da 6.000 konutluk Şerifali Sitesi gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde, gecekondulaşmanın önüne geçilemese de lüks konut yerine sosyal konut yapımında belli ölçüde başarılı sağlandığı görülmektedir.

1973 yılında başlayan 'üretici belediyeçilik modeli' kapsamında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından, Ankara'nın kuzeyinde, 10.5 milyon metrekare alan kamulaştırılmış, yine belediye öncülüğünde kurulan Kent-Koop adındaki konut kooperatifleri birliği aracılığı ile bugünkü Batıkent Senti oluşturulmuş, 1983 yılında da ilk konutlar hak sahiplerine teslim edilmiştir.

1980 yılında konutsuzlara konut edindirme amacı ile Bakanlar Kurulu bir Milli Konut Politikası belirlemiş ve bu doğrultuda, 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası'nı çıkarmıştır.

1982 Anayasası ile devletin konutsuzları barındırma yükümlülüğü kaldırılmış, konut üretimi toplu konut kuruluşlarının inisiyatifine bırakılmış ve 1982 yılında Birinci Toplu Konut Yasası<sup>3</sup> tek bir konut yapılmadan yürürlükten kaldırılmıştır.

1984 yılında kurulan TOKİ, kamu kurumları arasında konut kredisi veren SSK, BAĞ-KUR ve Emlak Bankası'ndan farklı olarak mali kaynakları daha da geliştirmiş, konut kredisi anlamında işleyen bir sistem kurmuştur.

1990'lı yıllara gelindiğinde, belediyelere ve valiliklere verilen mevzi imar planı onama yetkisi ile toplu konut üretimi yaygınlaşmış, ancak konut kredileri; ödeme ve biriktirme gücü olan üst gelir grubuna sunulmuştur.

2000'li yıllarda belediyeler ve il özel idareleri ile ilgili mevzuat tümüyle değiştirilmiş, belediyelere konut yapmak, toplu konut yapmak, kiralamak, bu amaçla arsa üretmek, işletme ve ortaklık kurmak, gerektiğinde özel sektörle işbirliği yapma konularında önemli yetkiler verilmiştir.

Bu yıllarda dikkat çeken konut uygulamalarından biri de kentsel dönüşüm projeleridir. Kentsel dönüşüm projeleri ile toplu konutlar rant kapısı haline gelmiş, kentsel alandaki kullanım ve mülkiyet haklarının alt gelir gruplarından üst gelir grubuna doğru ve kamusal mülkiyetten özel mülkiyete doğru transfer edildiği gözlenmiştir.

Bu dönemde gerek TOKİ'nin gerek belediyelerin yetkilerini dar ve orta gelir grubuna yönelik kullanması beklenirken, çoğunlukla üste gelir gruplarına yönelik konut ürettikleri gözlenmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait Kiptaş tarafından satılan lüks konutlar ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan Dikmen Vadisi Projesi bu yanlış uygulamalara verilebilecek örnektir.

Ancak bu yanlış uygulama örneklerinin yanı sıra, başarılı sayılabilecek çalışmalar da yapılmıştır. Çankaya Belediyesi'ne ait bir proje olan ve 1995 yılında başlayan,

---

<sup>3</sup> 1981 yılında çıkartılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası.

gecekonduyan çağdaş konuta geçiş şeklinde ifade edilen GEÇAK Kentsel Dönüşüm Projesi ile Çankaya’da yıllardır süregelen gecekondu ve konut edinme sorununu çözmek, kentin ve vatandaşın haklarını gözeterek yeşil, modern, bütünlüklü bir kent yapısı oluşturmak amaçlanmıştır. Projenin ön koşulu ise vatandaşların kooperatif şeklinde örgütlenmeleridir. Proje ile kooperatiflerdeki hak sahipleri arasındaki hisse farklılıklarından doğan sorunların çözülmesi, kent arsalarından haksız rantlar sağlama düşüncesinin ortadan kalması ve kentlilik bilincinin artması da amaçlanmış ve başarılı olduğu düşünülen bir örnek olmuştur (Aras ve Alkan 2007).

#### **4.2 Türkiye’de Konut Piyasasının Gelişimi**

Kurtuluş Savaşı sonrası, Batı Anadolu kentlerinin işgal kuvvetleri tarafından yakılması nedeni ile yeniden imar edilmesi, Ankara’nın başkent olması ile modern bir kent olarak kurulması, sanayileşme politikasının izlenmesi sonucu işçi konutlarının yapılması ve 1939 yılında Erzincan’ı tamamen yok eden depremden sonra Erzincan’ın yeniden kurulması gibi olaylar, 1923-1945 arası dönemde, konut sorununu gündeme getirmiştir (Tekeli 1996).

Bu dönemde geliştirilen konut politikası daha çok Ankara’nın başkent oluşunun ardından devlet memurlarının konut sorununun çözümüyle ilgili olmuştur. Memurların konut sorunlarını çözmeye yönelik olarak; 1925 tarih ve 586 sayılı yasa ile tüm memurlara konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmiştir. 1928 yılında memur konutlarının yapımını amaçlayan 1352 sayılı yasa çıkarılmış, 1929 yılında ise 1452 sayılı yasa ile memurlara konut tazminatı ödenmeye başlanmış ve 1952 yılına kadar bu durum sürmüştür (Keleş 2010).

1946 yılı ile başlayan dönem çok partili hayata geçilen dönemdir. Ekonomide planlı dönemin başlamasına kadar olan bu dönemde, 1961 Anayasası’nın çıkarılması ile Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş ve sosyal-ekonomik alanda hızlı dönüşümler yaşanmıştır.

Kentleşme ve nüfus artışının, özellikle büyük kentlerde görülmeye başlaması, 1923-1945 dönemindeki konut politikalarına dair öncelikleri değiştirmiştir. Memurların konut sorununu gidermeye yönelik olan politikalar arka planda kalmış, gecekonduların önlenmesi ve kente yeni gelen işgücünün barınma sorunu üzerinde durulmuştur. Bu süreçte kırsal alanlardan büyük kentlere doğru bir iç göç başlamıştır. İç göç, kentlerin nüfusça büyümesi ve alanca yayılmasını hızlandırmış, imar planı sınırları içindeki konut gelişme alanlarında, yapılaşmanın yüksek maliyetli olması sebebi ile, plan dışı alanlara yönelim olmuş ve plansız bölgelerde gecekondular yapılmıştır. Ayrıca bu süreçte yap-satçılık gelişmiştir.

1961 yılında kabul edilen ve 20 yıl yürürlükte kalan Anayasa ile Planlı Dönem'e girilmiş ve Beş Yıllık Kalkınma Planları yapılmaya başlanmıştır. Hükümete ekonomik ve toplumsal kalkınma konularında raporlar hazırlayan Devlet Planlama Teşkilatı, konut ve gecekondular gibi sorunlara, toplumsal gelişmeye ilişkin konular arasında önemli bir yer ayırmıştır. Beş Yıllık Kalkınma Planlarının tamamında konut sorunu ayrı olarak ele alınmış ve öneriler geliştirilmiştir (Anonim 1985-1990-1996).

Uygulamaya konulan beş yıllık kalkınma planlarının tümünde, konuta ilişkin ulaşılmak istenen hedefler genel olarak; eldeki kıt kaynaklarla daha çok konut yapmak, lüks konut yapımını sınırlamak, konut üretimini öncelikle, alt gelirliilerin konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak gerçekleştirmek, düşük kirali konutlar yaparak, alt gelirliilerin kira ödemedeki karşılaştıkları olumsuzlukları gidermek, ucuz arsa sağlamak, arsa spekülasyonunu önlemek, halk konutları yapımını teşvik etmek, gecekondular sorununu çözmek ve bu hedefler için gerekli teşkilatlanmayı yapmak olarak belirlenmiştir (Akçay 1993) (Anonim 2001).

Toplu konut yasaları çıkarılarak bu alanın kurumsallaşmasının sağlandığı Planlı Dönem'de, daha önceki dönemde ortaya çıkan konut sunum biçimlerinden gecekondular ve yap-satçılık hem meşrulaşmış hem de ekonomik açıdan sınıra ulaşmıştır. 1967'li yıllardan itibaren ise toplu konut, Türkiye'nin gündemine yeni bir çözüm olarak girmiştir (Tekeli 1996).

1980 yılında, Milli Konut Politikasının Uygulanmasına Dair Esasların belirlendiği bir kararname ile yurttaşları konut sahibi yapmak amaçlanmıştır. Bu kararname ile; öncelikle alt ve orta gelir grubundaki yurttaşları konut sahibi yapmak, etkin bir devlet denetimi sağlamak, Türk aile yapısına uygun konut tipleri geliştirmek, toplu konut uygulamaları ve endüstriyel yapım tekniklerine öncelik verilerek maliyeti düşürmek, konutu genel yerleşme ve kentleşme politikaları içinde ele almak, bütün bankaları yapı tasarruf sistemine sokmak, yurtdışında çalışanların Türkiye’de konut sahibi olmasını kolaylaştırmak, özel kesime bu konuda yön vererek desteklemek, gecekondularını ıslah etmek, özel kesim kuruluşlarının çalıştırdıkları personeli konut sahibi yapmaları için katkıda bulunmalarını sağlamak gibi önlemler getirilmiştir.

1978 yılından 1981 yılına kadar özel kesimin konut yatırımları hızla artmış, ancak özellikle 1980 sonrasında faiz oranlarının yükseltilmesi ve paranın getirisini arttırıcı gelişmeler; konut yatırımları yerine yeni kısa dönemli kazanç olanakları yaratmış; bu durum, konut yatırımlarının azalmasına neden olmuştur (Boratav vd. 1983).

1963-1980 yıllarını kapsayan bu dönemde gittikçe büyüyen konut sorununun çözümü amacıyla birçok yasal düzenleme yapılmış ancak uygulamaya yönelik olarak yeterli kaynak ayrılamaması ve örgütlenmenin sağlanamaması nedeni ile soruna çözüm getirilememiştir. Planlı dönemin ilk yarısında uygulanan politika ve hazırlanan yasal düzenlemeler; 1981 tarihli 2487 sayılı ve 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Yasaları için bir geçiş niteliğinde olmuştur.

Ayrıca bu dönemde konut kooperatifleri, gelişme alanlarındaki topraklarda geniş ölçüde spekülasyon yapmışlardır. Bununla birlikte, dönem içerisinde, 1163 Sayılı Kooperatifler Yasası’nın üst örgütlenmelere ve yerel yönetimlerin kooperatifçilik girişimlerine kolaylık sağlayan hükümlerinden yararlanılarak, Ankara Belediyesi, KENT-KOOP’un kuruluşuna öncülük etmiş ve ortakları arasında yer almıştır.

1978-1980 arası dönemde kooperatiflere, arsa, kredi vb. yardımlar sağlanacağı belirtildiği halde, bu yardımların nasıl bir öncelik sırasına uygun verileceğine ilişkin bir açıklık getirilmemiştir; bu fonları kullandırmaya yetkili olanlar,

önceliği, konut kooperatiflerine olduğu ölçüde, özel kesimdeki toplu konut girişimlerine de tanıma esnekliğine sahip kılınmışlardır. Bu durum, konut kooperatifçiliğinin, devletçe desteklenmesinin gerçekten istenip istenmediği konusunda çelişkiler yaratmıştır (Keleş 2010).

1981 yılında çıkarılan 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası ile Kamu Konut Fonu oluşturulmuş ve kaynak olarak genel idare bütçesi gösterilmiştir. Yasanın uygulanmasında ise sorumluluk İmar ve İskan Bakanlığı'na verilmiştir. Yasa, konut üretiminde toplu üretimini tercih ederek, bu yolla konut sahibi olmak isteyenlerin; daha önce konutu olmaması ile alt ve orta gelir grubunda olmasını şart koşmuş, konut üreticisi olarak konut kooperatifleri ve sosyal güvenlik kuruluşlarını tanımlamış, diğer üretici kuruluşları ise dışlamıştır. 1984 yılında, 2487 sayılı yasa, gerek yasada belirtilen kaynakların sağlanamaması gerekse dışlanmış olan küçük ve büyük özel sektör konut üreticilerinin baskısı sonucu, 2985 sayılı yasanın yürürlüğe girmesi ile kaldırılmıştır.

2985 sayılı yasa bir çerçeve yasadır ve uygulamaya yönelik ayrıntılar daha sonra çıkarılan yönetmeliklerle düzenlenmiştir. Yasa, fonun adını da Toplu Konut Fonu olarak değiştirmiştir. Ferdi kredi imkanı sağlanan yasada, konut kooperatifleri ve birlikleri ile sosyal güvenlik kuruluşlarına getirilen ayrıcalıklar kaldırılmış ve çıkarılan uygulama yönetmeliği ile gerçek kişiler ve inşaat şirketleri de konut yapımcıları olarak uygulamaya dahil edilmiştir. Yasanın uygulanma yetkisi ise İmar ve İskan Bakanlığı'ndan Toplu Konut İdaresi'ne geçmiştir.

Hükümet programında yer alan ve uygulamaya konulan konut seferberliğinin etkisi ile 2005 yılında konut sektöründe patlama yaşanmıştır. Bankalar konut kredisi faiz oranlarını düşürmüş ve bu düşüş ile birlikte, konuta ihtiyaç duyan tüketici sayısının yanında, yatırım amaçlı konut talepleri de artış göstermiştir.

2006 yılında konut kredileri ile hareketlenen inşaat sektöründe, TOKİ'nin kentsel dönüşüm projeleri ve belediyelerin alt-orta alt gelir grubu için başlattığı projeler ile konut üretilmeye başlanmıştır.

2012 yılı itibari ile Türkiye’de nitelikli ve yaşanabilir konutlar açısından ciddi bir konut açığı bulunmamaktadır.<sup>4</sup> Ancak nüfus artışının en çok görüldüğü 1975 ve 1985 yılları arasında doğanların, özellikle 2008-2012 yılları arasında evlenerek yeni bir eve taşınmaya başlaması ve evlenmeden ayrı bir daireye taşınan gençlerin sayısının artması, orta vadede konut talebini artıran en önemli faktörler arasında görülmektedir.

TÜİK istatistiklerine göre, piyasa eğilimlerine bakıldığında, 40 yaşını aşmış çiftlerin kent merkezinden uzakta yapılan modern ve lüks siteleri tercih ettiği, gençlerin ise kentin dinamik merkezlerine yöneldiği belirtilmektedir. Ayrıca, yeni inşaat ruhsatı alınan daire sayısında artış olması ve daha iyi malzemelerden yapılması, konutların fiyatlarını artırmaktadır.

#### **4.3 Ankara’da Konut Piyasasının Gelişimi**

Ankara, 13 Ekim 1923 tarihinde başkent olmasından sonra çeşitli dönemlerde, değişen konut ihtiyacı ve problemleriyle karşılaşmıştır. Ankara’nın geçirdiği bu değişimi şu şekilde özetlemek mümkündür;

1923–1950 yılları arası dönem:

Kentleşme hızının yavaş olduğu ve konut sunum biçimlerinde çeşitlenmenin fazla olmadığı dönemdir. 1923–1930 yılları arasında özel girişim eliyle üretilen konutlar, bahçeli evler ve apartmanlar olmak üzere, farklı kullanım amacı ile üretilmiştir. Bahçeli evler, üreticinin kendi kullanımı için inşa ettiği konutlardır. Apartmanlar ise kira geliri elde etmek amacı ile yapılan konutlardır. Ankara için ilk imar planını hazırlayan Jansen, ‘kira kışlaları’ olarak adlandırdığı bu tip konutlara, hazırladığı planda yer vermemiş ve konut yerleşimlerinde kat sayısını 3 ile sınırlamıştır.

1930’lu yıllara gelindiğinde, yaşanan ekonomik kriz sebebi ile, devlet konut üretiminden çekilmiştir. Diğer taraftan, konut üretimi için kredi de sağlayamadığı için

---

<sup>4</sup> 2012 TÜİK istatistikleri.

bireysel üretim de sıkıntıya girmiş, bunun sonucu olarak ise gecekonduların yapımı başlamıştır.

1935 yılında kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi, Ankara'nın ve Türkiye'nin ilk yapı kooperatiftir. Yerleşim ve konut planları Jansen tarafından hazırlanan kooperatifin üyeleri ise üst düzey devlet ve banka yöneticilerinden oluşmuştur. Bu oluşumu takiben 1936'da Güvenevler Kooperatifi kurulmuştur. 1941'de Ucuzevler Yapı Kooperatifi kurulmuş, 1946'ya gelindiğinde ise kurulan kooperatif sayısı 22'yi bulmuştur.

1947 yılında çıkartılan 4626 sayılı yasa ile devlet lojman yapımına başlamıştır. Yapılan ilk uygulama, bir mahalle bütünlüğü içinde tasarlanan Saraçoğlu Mahallesi'dir. Bu uygulamada ayırık konutlar yerine, bitişik blok ve apartmanlar halinde bir yerleşim tasarlanmıştır.

1950–1965 yılları arası dönem:

Artan kentleşme hızına karşın, kurumsal yapıların, sunduğu konut biçimleri ile ihtiyacı karşılayamadığı dönemdir. Dönem sonuna doğru yap-satçı ve gecekondular tipi konut üretim tipleri görülmeye başlamıştır. Ankara, 1950'lerden sonra gittikçe artan nüfusu, genişlemekte olan kentsel yerleşimi ve ülkenin merkezi olma işlevi ile, planı olmasına rağmen plansız gelişme gösteren bir kent durumundadır. Bu durum, değişen koşullar karşısında yeni bir plan hazırlanmasını zorunlu kılmıştır.

Bu doğrultuda 1957 yılında Uybadin Planı uygulamaya konmuştur. Bu yıllar arasında kentleşme hızı yükselmiş, konut sorunu devam etmiş, hatta Ulus'un kuzey ve kuzeydoğusu gecekondularla çevrilmiş ve yap-satçılığın gündeme gelerek geliştiği görülmüştür. Bu yıllarda, özellikle lüks apartman yapılarında, geniş açıklıklı balkonlara ve bu balkonlarda yere kadar açılan geniş cam yüzeylere yer verilmiştir. O dönem için modern mimarinin simgesi ve bir moda haline gelen bu uygulama, Ankara'nın iklim koşullarına uygunluğu açısından tartışılabilir da yaygın bir biçimde kullanılmıştır (Kaçar 2005).

1965–1980 yılları arası dönem:

Yap-satçı ve gecekondulu tipi konut üretim biçimleri hızlanmış, toplu konut üretim biçimlerinde ilk denemeler görülmeye başlamıştır.

Bu yıllar arasında, konut mimarisinde homojen bir yapı gözlenmektedir. Bazı bölgelerde, üretilen konut tiplerinde tekdüzelik ve benzerlikler görülmeye başlanmıştır. Sosyal yapının değişmesi ve sınıf farklılıklarının keskinleşmesi ile; köşkların, konakların ve standart konutların bir arada bulunduğu eski Türk sokak yapısı farklılaşmaya başlamıştır. Bu dönemde; Hazineye ait topraklar üzerine gayri resmi yollarla, kişinin kendi emeğini kullanarak oluşturduğu gecekondular yerini, hisseli tapuların satın alındığı ve işçi çalıştırılarak yapılan inşaat faaliyetlerine bırakmıştır. Yap-satçılığın yanında yasal olmasa da gelişen bu üretim biçimi bile konut sorununun çözümünde yeterli olmamış, farklı üretim biçimi arayışlarına gidilmiştir.

Hızla artan nüfusa karşılık yetersiz kalan konut stoğu ve yoğunluğu kaldıramayan şehir yapısına çözüm olarak, Ankara Nazım Planı'nı hazırlamak görevi ile, 1969'da Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu (AMANP) kurulmuştur. Plan, 1990 yılını 3.6 milyonluk bir nüfusla karşılamayı hedeflemiştir. Uygulama noktasında başarısızlığa uğrayan Jansen ve sonrasında Uybadin planları dönemlerinin aksine AMANP, kentin büyümesini yönlendirme başarısına ulaşabilmiştir. Planın en belirgin özelliği ise kentin batı yönünde büyümesini öngörmesidir. Bu hedefin gerçekleşebilmesi için 1974'lerden sonra kamulaştırmalar başlamış, kenti kuzeybatı aksına yönlendirebilmek için alt ve alt-orta gelir düzeyine yönelik Batıkent Projesi tasarlanmıştır. Kamulaştırmaları 1978 yılında bitirilen Batıkent Projesi, 1980 yılında uygulanmaya başlamış ve ilk yerleşim 1983 yılında gerçekleşmiştir (Kaçar 2005).

Bu dönemde genellikle şehir merkezinde yüksek gelir grupları oturmakta, çevresinde gecekondular yer almaktadır. Şehrin dairesel formu içinde Çankaya ve Bahçelievler yönünde, iki prestijli bölge bulunmaktadır.

1970'lerden itibaren çözüm olarak toplu konut üretimi gündeme gelmiş fakat bu sürecin işlenmesi için gerekli yasal düzenlemelerin yapılması 1980'li yılları bulmuştur.

1980-2012 yılları arası dönemde ise; toplu konut üretim biçimleri hızla artmıştır. 1984 yılında çıkartılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özel sermayeye de toplu konut yolu açılmış ve dolayısıyla toplu konut üretim sistemi; yapı kooperatifleri ve konut yapım şirketleri tarafından yapılan üretimler olmak üzere iki yönden gerçekleşmiştir.

#### **4.4 TOKİ'nin Konut Piyasasındaki Rolü**

Türkiye 1950 sonrasında hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. Kentlerin göçle gelen nüfusu barındıracak alt yapısının olmaması nedeniyle vatandaşlar gecekondular yaparak kendi konut sorunlarını devletin desteği olmadan çözme yoluna gitmişlerdir. Hükümetler ise çeşitli nedenlerle çıkardıkları imar aflarıyla gecekondularını meşrulaştırmıştır.

Toplu Konut Projeleri, gecekondulaşma ile mücadelede en önemli etkenlerden birisidir. 1980 sonrası dönemde, liberal ekonomi kentlerde hızla gelişme göstermeye başlamış ve bunun sonucunda ortaya çıkan özel sektör üst düzey yöneticilerinin oluşturduğu kesim için lüks konut ihtiyacı doğmuştur. Başlarda müstakil villa yaşantısını tercih eden kesim, şehir yaşantısındaki karmaşadan uzaklaşma ihtiyacı ile çeşitli sosyal imkanları bünyesinde bulunduran site yaşantısını tercih eder hale gelmiştir.

1990'lı yıllarda, özellikle nüfusu kontrolsüz şekilde artan kentlerde, yaşanan ekonomik krizler ve gelir dağılımındaki uçurumlar toplumdaki suç oranını artırmıştır. Bu suçlardan, tehlikelerden korunmak ve daha güvenli ortamlarda yaşamak için de, orta gelir grubuna hitap eden, yüksek katlı apartman yapılarından oluşan uydu kentler ve korumalı sitelerin sayısında artış olmuştur. 2000'li yıllarda ise kent merkezinden sıkılan üst gelir kesimi, hem konfor hem temiz hava hem de görsel olarak güzel görünen konutlarda yaşamak istemişlerdir. Bu eğilimin sonucunda ise lüks, gösterişli ve prestijli konut projeleri hızla gelişme göstermeye başlamıştır (Ünlükara 2008).

1984 yılında Toplu Konut Fonu'nu idare etmek amacı ile kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, zamanla, piyasa için konut üretimini destekler hale gelmiş, son yıllarda ise yapılan yasal düzenlemelerle birlikte konut, kentsel dönüşüm, düzenli kentleşme politika ve uygulamalarında önemli bir aktör haline gelmiştir.

#### **4.4.1 TOKİ' nin idari yapısının değişimi ve mevcut idari yapısı**

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1984 yılında 2985 sayılı Kanunla kurulmuştur. İdarenin kuruluşundaki temel amaç; konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülkenin koşul ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerinin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler ile Toplu Konut Fonu'nun meydana getirilmesi ve kullanılmasıdır. İdare, faaliyetlerini 2985 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde ve diğer ilgili mevzuat ile verilen görevler kapsamında sürdürmekte, buna bağlı olarak Toplu Konut Fonu, Geliştirme Fonu ve Konut Edindirme Yardımı Hesabını yönetmekte ve bu fon ve hesaplara ilişkin hizmet ve işlemleri yürütmektedir.

TOKİ'nin uygulamalarının başında, konut kooperatifleri ve diğer toplu konut yapımcılarına toplu konut kredisi açılması, idare arsaları üzerinde toplu konut projelerinin üretimi ve üretilen taşınmazların satışı ile belediye arsaları üzerinde üretilen konutlar için konut kredisi açılması gelmektedir.

TOKİ, 1984-2000 yıllarında toplam 1.130.101 konut için kredi kullandırmıştır. 1984-1999 yılları arasında yapı kullanma izni alan konutların %29'u idarenin kredi desteği ile üretilmiştir (Anonim 2001).

Ancak, çeşitli dönemlerde, kredi desteğinin artan konut maliyetleri karşısında yetersiz kalması nedeni ile; TOKİ konut üretimine etkin olarak katılamamıştır. Ayrıca, bazı dönemlerde TOKİ'nin yürüttüğü projeler, alt gelir grubuna değil daha çok üst gelir grubuna yönelik olmuştur.

TOKİ son dönemde özellikle, alt gelir grubuna konut sağlamak amacıyla kira öder gibi uzun vadede ev sahibi olmaya yönelik politikaları doğrultusunda belediyelerle işbirliği içerisinde gecekondü dönüşüm projelerine yer vermektedir.

#### **4.4.1.1 1984-2003 arası dönemde TOKİ**

12 Eylül 1980 askeri müdahalesi sonucunda, askeri yönetimin sona ermesi üzerine, 1983 yılı sonunda Anavatan Partisi iktidara gelmiş ve konut piyasasını canlandırmak amacı ile bazı girişimler başlatmıştır (Keleş 2010).

1982 Anayasası'nın "Konut Hakkı" başlıklı 57. maddesinde; *Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler*" denilmiştir. Bu durum, 1961 Anayasası'nın yoksul ve dar gelirlilere öncelik veren anlayışının terk edildiğini göstermektedir.

1984 yılında, Anayasasının 57. maddesi gereği 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkartılmıştır. Böylece, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile İdare, konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur. Aynı zamanda Toplu Konut Fonunu idare etmek üzere, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Sonraki yıllarda hem ismi hem de faaliyet alanlarında değişiklikler olmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. Toplu Konut Yönetimi Toplu Konut Fonunun yönetimini üstlenmiştir.

2001 yılında 4698 sayılı Kanun ile Konut Müsteşarlığı kurulmuş, arsa ve konut üretimi ve kredilendirilmesi konularında deneyim sahibi olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve TOKİ, Müsteşarlığa bağlanmıştır. 2002 yılında Toplu Konut Fonu 4684 sayılı Kanunla tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Toplu Konut Fonu'nun kaldırılması ile TOKİ'nin konut finansmanına ilişkin görevleri sona ermemiştir. Fonun kaldırılması Toplu Konut

İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Konut Müsteşarlığının 2003 yılında kaldırılması ile TOKİ, Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlanmış, yaklaşık bir yıl sonra Başbakanlığa bağlı bir kuruluş olmuştur. 2011 yılında ise T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanmıştır.

Türkiye Emlak Kredi Bankası 1984 yılında Kamu İktisadi Devlet Teşekkülüne dönüştürülmüş, 1988 yılında da, Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile Anadolu Bankası ile birleştirilmiş ve adı Emlak Bankası olmuştur. Uluslararası rekabete açık bir yapılanma içine giren Emlak Bankası, ucuz sosyal konut üretiminden uzaklaşarak ticari konut yapımına yönelmiştir. 2001 yılında ise ağır bir zararla karşılaşmış ve 2001/2002 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla, Ziraat-Emlak ve Halk bankaları ortak bir yönetim kuruluna bağlanmıştır. Aynı zamanda Emlak Bankası'nın bankacılık faaliyetleri dışında faaliyet gösteren üç şirketinin hisseleri de TOKİ'ye devredilmiştir (Kara 2008).

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, 1984 ve 2003 yılları arasında yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, kendi arsaları üzerinde de 43.145 konutun inşaatını tamamlamıştır (Anonim 2012c).

#### **4.4.1.2 2003 sonrası dönemde TOKİ**

Bu dönemde konut, kentleşme ve kentsel dönüşüm konuları hükümet programlarında ve eylem planlarında yer almaktadır. Yaşam kalitesi açısından kentsel dönüşümün önemi vurgulanmaktadır.

Hükümet, programlarında yer alan konut üretimi, düzenli kentleşme ve yaşam kalitesinin artırılması hedeflerine ulaşmak amacı ile yeni düzenlemeler yaparak, toplu konut ve kentsel dönüşüm projelerinin önünü açmıştır. Bu kapsamda, 2004 yılında TOKİ, kuruluş kanununa uygun olarak tekrar Başbakanlık'a bağlanmıştır. Böylece arsa ve konut üretim süreci TOKİ'de toplanmış; konut üretimi sürecindeki dağınıklık ve kaynak israfının önüne geçilmiştir. Ayrıca bir yandan kentsel yenileme-gecekondu dönüşümünün önünü açacak yasal düzenlemeler yapılırken, diğer taraftan da ceza

kanununda yapılan düzenlemelerle gecekondular ve kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi hedeflenmiştir (Kara 2008).

Bu genel çerçevede içinde, TOKİ'nin yürütmekte olduğu görevlerinin kapsamını genişleten düzenlemeler de devam etmektedir. Bunlardan bir bölümü kentsel dönüşüm konusunda belediyelerle işbirliği yaparak ya da tek başına TOKİ'nin konut piyasasında etkili olmasıdır. Bu bağlamda, TOKİ gecekondular dönüşüm projeleri çerçevesinde yaptığı inşaatları, üretim maliyeti altında satma konusunda yetkili kılınmıştır. İkinci olarak da, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, 2004 yılında, 5273 sayılı yasa ile kaldırılarak tüm hak ve yükümlülükleri ve taşınmaz malları TOKİ'ye devredilmiştir. Üçüncü olarak ise, 775 sayılı Gecekondular Yasası'nın Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na vermiş olduğu görevler, 5609 sayılı yasa<sup>5</sup> ile (Mart 2007) TOKİ'ye devredilmiştir (Keleş 2010).

#### Çizelge 4.1 58. ve 60. Hükümetler Eylem Planları

58. Hükümet Acil Eylem Planı(2003)	60. Hükümet Eylem Planı(2008)
Kentleşme ve Yerleşme	Yaşam Kalitesinin Geliştirilmesi
Kentlerde gecekonduların önlenmesi ve mevcut gecekonduların kaldırılarak modern bir kent görünümünün oluşturulması için gecekondular sahiplerinin de desteğini alacak şekilde alternatifler sunan bir yapıda belediyelerin yetkileri artırılacaktır. Bu çerçevede öncelikle arsa üretimi ve arzı artırılarak planlı şehirleşme sağlanacaktır. Mevcut gecekondular alanlarında arazi değerlerine göre ev verilmek suretiyle yenileme çalışmaları yapılacaktır. (Md.44).	Alt orta gelir gruplarına ve yoksullara yönelik sosyal donatılarıyla birlikte sosyal konut kentsel yenileme ve gecekondular dönüşüm projeleri, afet konutları ve tarım köy uygulamalarına ağırlık verilecektir. Sosyal donatı ve çevre düzenlemeleri ile birlikte 140.000'i tamamlanmış olan konut sayısının 500.000'e çıkarılması planlanmıştır. (Md.7).

(Kara ve Palabıyık 2008).

<sup>5</sup> 22/03/2007 tarih ve 5609 sayılı Kanun ile 775 sayılı Gecekondular Kanunu'nda yapılan bu değişiklikle, planlı arsa ve konut üretimine yönelik faaliyetlerle gecekonduların önlenmesine yönelik faaliyetlerin tek merkezden ve hizmet bütünlüğünü sağlayacak şekilde yürütülmesini amaçlayan Kanunla, 775 sayılı Kanun kapsamında kullanılacak Hazineye ait taşınmazların, İdarenin talebi ve Maliye Bakanlığı'nın onayı ile TOKİ'ye bedelsiz olarak devri ve tescili hükme bağlanmıştır.

Bu kapsamda 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiş, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu çıkarılmış ve Dönüşüm Alanları Kanun Tasarısı hazırlanmıştır.

#### Çizelge 4.2 59. ve 60. Hükümet Programları

59. Hükümet Programı (14.03.2003)	60. Hükümet Programı (29.08.2007 -)
<p>Bir ülkedeki yönetimin kalitesini ve toplumun medeniyet dairesindeki konumunu ne tür kentler ürettiği belirler. Bu nedenle kentleşme ve konut meselesi teknik muhtevanın çok ötesinde anlamlara sahiptir. Sağlıksız ve çirkin şehirleşmenin önüne geçilerek, şehirlerin yaşanabilir mekanlar haline getirilmesi hükümetimizin temel önceliklerinden biri olacaktır. Gecekondu bölgelerinde yaşayanlara yönelik ucuz konutlar üretilecektir. Uzun vadeli programlarla, şehirlerin yaşanabilir, sağlıklı, ulaşım ve altyapı sorunları çözülmüş, çevre güzelliği taşıyan mekanlar olması için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.</p>	<p>Hükümetimiz, 2003 yılında başlattığı planlı kentleşme ve konut atağıyla ve yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde, Cumhuriyet tarihimizde bugüne kadar görülmemiş hızda ve kapsamda bir çalışma başlatmıştır. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı vasıtasıyla yürütülmekte olan bu projelerle, hem kentsel dönüşüme öncülük edilmiş hem de tüm yurttaki modern şehirlerin oluşumuna katkı sağlanmıştır. Vatandaşlarımıza, on, on beş, yirmi yıl gibi vadelerle kira öder gibi ev sahibi olma imkanı sağladık. Bugüne kadar toplam 280 bin konutun yapımı devam ediyor. Bunların yaklaşık 140 bini, sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleriyle tamamlanmış ve sahiplerine teslim edilmiştir. Önümüzdeki dönemde hedefimiz, tamamlanmış olan 280 bin konut sayısını, ilave 220 bin konutla 500 bine çıkarmaktır.</p>

(Kara ve Palabıyık 2008).

Bu kapsamda TOKİ 1984-2003 yılları arasında 43.145 konut üretmişken; 2003-2010 yılları arasında bu sayı yaklaşık 10 kat atmıştır. 2003-2012 yılları arasında da 559.840 konut üretmiştir. Bunun artışın nedeni ise 2003 yılında çıkarılan 4966<sup>6</sup> sayılı kanundur.

<sup>6</sup> 4966 sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık İskan Bakanlığı'nın (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.

Bu kanun ile, 2985 sayılı kanunda TOKİ'ye verilen yetkiler genişletilmiş, konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak, kurulmuş olanlara iştirak etmek, ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarın korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak da görevleri arasında sayılmıştır.

TOKİ bu görevlerini "Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği" adı altında yürütürken, bir insanlık hakkı olan konut ile ilgili mevcut uygulamaları Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca düzenlenen "Kentleşme Şûrası"na şehircilik anlayışı açısından sorgulanmaktadır.

Kentleşme Şûrası'nın amacı; özellikle yerleşme-şehircilik ekseninde, yaşam kalitesi, afetlere duyarlı yerleşme ve şehircilik, doğal ve kültürel varlıkların korunması, kaçak yapılaşma, kentsel yenileme/dönüşüm, teknik ve sosyal altyapı, yerel kalkınma, kentlilik bilinci, yönetim ve yerel yönetimlerle sürdürülebilir kentsel gelişme konularında ilke ve stratejiler geliştirmek ve bu kapsamda şûra komisyonları ve genel kurul çalışmaları ile geliştirilen politika, strateji, eylem seçenekleri ve diğer tavsiyeleri Strateji Belgesi ve Eylem Planına yansıtmasıdır (Anonim 2012a).

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından başlatılan, "Sürdürülebilir Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı Hazırlama Projesi (KENTGES)" başta olmak üzere, ilgili kurum ve kuruluşların çalışmalarına temel teşkil etmesi amacıyla 27 Mayıs 2008 tarihinde hazırlık toplantıları ile başlatılan Kentleşme Şûrası, 04 – 07 Mayıs 2009 tarihlerinde düzenlenen Genel Kurul çalışmaları ile tamamlanmıştır.

Hedef; ülkemizin kentsel gelişme dinamiklerini sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde değerlendirmek ve yaşanabilir yerleşmelere ulaşmak için akılcı stratejilerle somut eylemlerden oluşan bir program oluşturmaktır.

2012 yılında Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı'nın yasalaşması ile ülkenin tüm afet riski altında bulunan alanlarındaki yapıların “iyileştirilmesi”, “tasfiyesi” ve “yenilenmesi” konularında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiş; bu yerleşmelerin asıl sorumlusu olan yerel yönetim birimleri devre dışı bırakılmıştır.<sup>7</sup> Tasarıda bu yetkilerin ancak Bakanlık tarafından görevlendirilmeleri halinde yerel yönetimlerce ya da TOKİ tarafından kullanılabilceği düzenlenmiştir.

Tasarının 3'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasında yer alan hükümde; riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında hazine mülkiyetindeki alanların tümüyle Bakanlığa tahsis edilmesi düzenlenmiştir. Tasarıya göre bu alanların yerel yönetimlere ya da TOKİ'ye devredilebilmesi Bakanlığın kararına bırakılmıştır. Bu durum kamunun elinde kalan son arazilerin de elden çıkarılmasının yolunu açmakta; kamusal fakirleşme yeni bir boyut kazanmaktadır.

Tasarının 3'üncü maddesinin 4'üncü fıkrası ile Hazine dışındaki kamu kurumlarına ait taşınmazların da, üstelik bu alanların riskli alanda olma koşulu da aranmadan Bakanlığa tahsis edilmesinin, Bakanlık tarafından yapılaşma amacıyla kullanılmasının ve bu alanların Bakanlık aracılığıyla TOKİ'ye ya da belediyeye bedelsiz devrinin önü açılmaktadır.

Yapılan düzenlemede bu devir işlemlerinin “hangi amaçla” ve “hangi koşullarda” yapılacağı belirtilmemiş, oldukça genel bir yetkilendirmeye yer verilmiştir. Bu düzenleme ile kentin rantı yükselen bölümlerinde yer alan okul, hastane vb. kamu kurumlarına ait alanların Bakanlık, TOKİ ya da belediye aracılığıyla talan edilmesinin de önü açılmaktadır (Anonim 2012b).

---

<sup>7</sup> 16.05.2012 tarihli Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile “riskli alanlar” ve “riskli yapılar” belirlenerek, ülkenin tüm afet riski altında bulunan alanlarındaki yapıların “iyileştirilmesi”, “tasfiyesi” ve “yenilenmesi” konularında yetki genel olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilmiştir.

#### 4.4.2 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görevleri

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında, 2985 sayılı Kanun'un verdiği görevler şunlardır:

- Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere, kredi almaya karar vermek,
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek,
- Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek,
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve İdarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur.

59. Hükümet, Acil Eylem Planı'nda yer verdiği konut seferberliği kapsamında konut üretimi ve planlı kentleşmeyi birlikte ele almıştır. Bu çerçevede, 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler:

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek,
- Bireysel ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine

yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemektir.

2003 yılından itibaren yapılan yasal düzenlemelerle belediye-TOKİ işbirliğinin önü açılmış, kaynak ve teknik eleman eksikliği nedeniyle belediyelerin altından kalkamayacakları kentsel yenileme ve düzenli kentleşme projelerinin hazırlanması ve uygulanması konularında TOKİ ile işbirliği yapmaları kolaylaştırılmıştır.

04/03/2004 tarih ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile merkezi idare ve yerel yönetimlerin birlikte çözüm üretmesi anlayışına dayanan yasa doğrultusunda TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin işbirliği gerçekleştirilerek büyük gecekonduların dönüşüm projelerinin önü açılmıştır (Kara 2008).

05/05/2004 tarih ve 5162 sayılı Kanunla 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na eklenen madde ile gecekonduların dönüşümlerini kolaylaştıracak düzenlemeler yapılmış ve TOKİ'ye planlama yetkisi verilmiştir. Bu çerçevede, TOKİ, gecekonduların tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik gecekonduların dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konusunda yetkilendirilmiştir. Bu amaçla İdareye, gecekonduların bölgelerinde hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değerlerini tespit etmek, bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapmak ve bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirleme konusunda inisiyatif kazandırılmıştır. Ayrıca İdareye gecekonduların dönüşüm projelerindeki konutların bedellerini uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekonduların bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit etme yetkisi tanınmıştır.

13/04/2004 tarihli Başbakanlık Makamı Olur'u ile "Göçmen Konutları Koordinatörlüğü" Ahıska Türkleri ile ilgili üst komisyonun koordinatörlük görevleri TOKİ'ye verilmiştir.

16/06/2005 tarih ve 5366 sayılı Kanun ile kentlerdeki yenileme alanlarının tespiti ile teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesi, projelerin oluşturulması, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin konularda il özel idareleri ve belediyelerin TOKİ ile ortak uygulama yapabilmeleri ya da TOKİ'ye uygulama yaptırabilecekleri hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda 2003-2009 yılları arasında hükümetin "planlı kentleşme ve konut üretimi seferberliği" politikası çerçevesinde TOKİ öncülüğünde 148 belediye ile toplam 162.886 konutluk gecekondu dönüşüm çalışması yapılarak, 79 bölgede 39.101 konutluk uygulama başlatılmıştır. Tarihi dokunun yenilenmesi ve korunmasına yönelik tescilli taşınmaz kültür varlıkları için toplam 235 projeye 18 milyon TL kredi açılmış ve 98 proje tamamlanmıştır (Kara 2008).

Ayrıca, Toplu Konut İdaresi, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bu itibarla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Makam onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı alınmıştır.

Toplu Konut Yönetimi'nin günümüzde yürütmekte olduğu görevler (Keleş 2010):

- TOKİ'ye ait arsalar üzerinde konut yapmak.
- Dar ve orta gelirli ile alt gelir kümesi ile bu kümede yer alan dullar, yaşlılar ve yetimler için konut üretmek
- Özürlüler ve evi olmayan kamu kurumları personeli için konut üretmek
- Belediyelerle işbirliği yaparak gecekondu dönüşüm projeleri yapmak.
- Doğal yıkım olaylarından zarar gören yerleşim yerlerinde karşılaşılan konut açığını gidermek amacıyla konut üretmek

- Anakent belediyelerinde TOKİ arsaları üzerinde kaynak yaratmaya yönelik rant ve prestij projeleri geliştirmek.

Yukarıda belirtilen görevler tez kapsamında incelenen konu ile ilişkili en önemli görevler olup; kurumun diğer görevleri şu şekildedir :

- Tarımköy uygulamaları ve göçmenler için konutlar yapmak.
- Altyapısı hazır arsa üretmek.
- Konut kredisi uygulamaları yapmak.

#### **4.4.3 Toki'nin konut üretme faaliyetleri**

##### **4.4.3.1 Toplu konut uygulamaları**

TOKİ'nin uzun vadeli stratejisi, alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimlerini altyapılarını da tamamlayarak sunmaktır. Devlet Planlama Teşkilatı ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre; Türkiye'nin yenileme, dönüşüm ve nitelikli konut üretimi dahil olmak üzere 3 milyon civarında acil konut ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. 2013 yılına kadar her yıl yaklaşık 600 bin yeni konuta gereksinim duyulmaktadır.

TOKİ, konut açığı konusundaki rakamlardan hareketle, 2011 yılı sonuna kadar 500 bin yeni konut üretmeye yönelik iddialı bir program yürütmektedir. Son yedi yılda ülkenin dört bir yanında sürdürdüğu çalışmaların ardından, TOKİ yakın gelecekte göç alan büyük kentsel alanlarda daha fazla konut üretmeye odaklanmıştır.

TOKİ, Ocak 2008'den itibaren büyük kentlerde hayat pahalılığı karşısında mücadele veren düşük ve orta gelir gruplarına yönelik uygulamalarını artırmıştır.

Arsa karşılığı yapılan Gelir Paylaşımı Projeleri, TOKİ'nin sosyal nitelikli konut projelerinin finansmanı açısından çok büyük bir önem taşımaktadır. TOKİ, bu modelini kısa vadeli sermaye giderleri ile uzun vadeli alacakları arasındaki boşluğu kapatmak üzere geliştirmiştir. Kendi portföyünden arsa kullanan TOKİ, özel sektörle işbirliği yaparak projenin gelirinden proje yüklenicisi firmaya belli bir oran dahilinde aktarım

yapmaktadır. Bu projelerde kullanılan arsaların TOKİ portföyünde bulunması, dolayısıyla TOKİ mülkiyetinde olması, projenin mülkiyet edinim sürecinden kaynaklanabilecek süre kayıpları olmaksızın, hızlı bir biçimde inşa edilebilmesine olanak tanımaktadır. Bu modelde TOKİ, arsanın geliştirilmesi sürecini yükleniciye bırakmaktadır. Yatırımın tüm finansmanını karşılamak da yükleniciye düştüğünden, TOKİ proje için finansman arayışlarının dışında kalmış olmaktadır (Anonim 2012c).

#### **4.4.3.2 TOKİ'nin diğer faaliyetleri**

1984-2003 yılları arasında 19 yılda Toplu Konut Fonu'nun da imkanları ile;

- Emlak Bankasından da devralınan 7.852 konut ile birlikte toplam 43.145 konut üretilmiş;
- 549 bini 1989 sonuna kadar olmak üzere 940 bin konutun üretimine kredi desteği sağlanmıştır.

TOKİ'nin “planlı kentleşme ve konut üretimi” programı kapsamında başlattığı konut seferberliği ile; 2003-2012 arasındaki faaliyet özetine bakıldığında;

- 81 il 800 ilçede 559.840 konut üretilmiş ve üretilen konutların;
- 206.539 dar ve orta gelir grubuna,
- 142.182 alt gelir ve yoksullara yönelik,
- 62.665 gecekondü dönüşüm,
- 34.481 afet konutları,
- 4.241 (35 köyde) tarımköy uygulamaları kapsamında toplam 411.726'sının sosyal konut niteliğinde olduğu ifade edilmektedir.
- 83.101'i ise kaynak geliştirme (60.192'si Emlak Konut G.Y.O) uygulamasıdır.

Yerel yönetimlerle müştereken başlatılan Kentsel Yenileme Programı doğrultusunda ise, 182 projede toplam 252.884 konutluk gecekondü dönüşüm çalışmaları yapılmış, 134 bölgede 62.665 konutluk uygulama başlatılmıştır. Bunlardan 45.024 konut tamamlanmıştır.

Sosyal donatılar kapsamında; 17. 817 derslikli 797 okul, 828 spor salonu, 39 kütüphane, 452 ticaret merkezi, 181 hastane, 89 sağlık ocağı, 412 cami, 28. 588 kişilik 94 yurt ve pansiyon, 24 Sevgi Evi ve 20 Engelsiz Yaşam Merkezi inşaatı başlatılmış, bunların da büyük kısmı tamamlanmıştır (Anonim 2012c).

#### **4.4.4 Krediler**

TOKİ tarafından verilen krediler:

- Konut Kredileri
- Belediye Kredileri
- Şehit Kredileri
- Deprem Kredi Uygulamaları

##### **4.4.4.1 Konut kredileri**

14 Haziran 1997 Tarih ve 23019 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre Toplu Konut İdare'sinden; toplu konut yapımcılarına (Kooperatiflere, Kooperatif Birliklerine, Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına, Yapımcılara-satmak üzere konut üreten gerçek ve tüzel kişiler- ve Belediyelere) konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlanmaktadır.

- Brüt inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>'ye (150 m<sup>2</sup> dahil) kadar olan konutlara kredi açılabilir.
- Karı koca ve reşit olmayan çocuklar için aile birliği esasına göre bir defa kredi açılır.
- Kredi talep eden kişinin kendisine, eşine veya reşit olmayan çocuğuna ait tapuya kayıtlı bağımsız bir konutunun bulunmaması gerekir.
- Kredi talep eden kişinin kendisi, eşi veya reşit olmayan çocukları için daha önce Toplu Konut Fonu'ndan kredi kullanmamış olması gerekir.
- Yazlık, dinlenme ya da tatil amaçlı kullanılacak konut projeleri ile uygulama imar planında, 2.konut, pansiyon, turizm ve konaklama alanı olarak onanmış projelere kredi açılmamaktadır (Anonim 2012c).

Kredi Geri Ödemeleri ve Faiz Oranı:

Kredilere kullanma ve geri ödeme dönemi boyunca Yeniden Değerlendirme Metodu uygulanarak, kredi borcu ve geri ödeme taksitleri belirlenmektedir. Yeniden Değerlendirme Metoduna göre, kredi borcu ve geri ödeme taksitlerine uygulanacak oran her altı ayda bir (Ocak-Haziran ve Temmuz-Aralık) Memur Maaş Artış Oranı esas alınarak tespit edilmektedir. 100 m<sup>2</sup>'ye kadar konutlarda kredi geri ödemeleri memur maaş artış oranına endekslenirken, 100 m<sup>2</sup>'den büyük konutlarda bu oranın memur maaş artış oranının % 10 fazlası olarak uygulanmaktadır. Kredilerin geri ödeme süresi 100 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konutlar için 10 yıl, 100 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar için 5 yıldır (Anonim 2012c).

#### **4.4.4.2 Diğer krediler**

Belediye Kredileri:

14.11.1992 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik çerçevesinde, belediye mülkiyetinde en az 400 konutun sığabileceği büyüklükte, toplu konut yapımına fiziki ve maliyetler açısından engeli olmayan, Valilikçe Toplu Konut Alanı ilan edilmiş bölgelerde, Belediye ve İdare işbirliği ile geliştirilen ve konut büyüklüğü 100 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen toplu konut projelerine kredi desteği verilmektedir.

Bu projeler kapsamında üretilen konutlar için; daha önce Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, şu an ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl ilan edilen birim m<sup>2</sup> maliyetleri esas alınarak brüt inşaat alanlarına tekabül eden inşaat\_maliyetlerinin %60-75 ini karşılayacak miktarda açılmaktadır. Konut inşaat seviyelerinin, konut sahiplerinin kendi çabaları ile % 25 seviyeye gelmesinden sonra kredi işleme sokulmakta ve 4 dilim olarak verilmektedir. Konutlar 24 ay içinde tamamlanmak zorundadır. Kredilerin geri ödemelerine, inşaatların tamamlanmasını takip eden 3. ayda başlatılmaktadır. Kredinin geri ödeme süresi 10 yıldır. Kredi geri ödeme faizi değişken

olup, İdare tarafından ve TÜFE ile memur maaş artış oranı göz önüne alınarak 12 aylık sürelerin sonunda belirlenmektedir (Anonim 2012).

#### Şehit Kredileri:

Toplu Konut Fonu'ndan şehit ailelerine, terör malülleri ile dul ve yetimlerine açılan faizsiz konut kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında şehit olan polislerin ailelerine Toplu Konut Fonu'ndan 5.000.000 TL faizsiz kredi verilerek başlatılmıştır.

1991 yılında Toplu Konut Kanununa bir madde eklenerek bu kredinin kapsamı genişletilmiş ve Emekli Sandığından maaşa bağlanan ve Faizsiz Konut Kredisi için Hak Sahipliği Belgesi alan tüm şehit aileleri ile terör malülleri ve bunların dul ve yetimlerinin de yararlanması sağlanmıştır. Bu krediden yararlanılarak edinilecek konutlar için, herhangi bir kısıtlama bulunmamakta, sadece tapunun en fazla bir yıl önce alınmış olması yeterli olmaktadır. Bu kredi ile istenilen yörede ve istenilen büyüklükte konut edinmek mümkündür.

Kredi miktarı her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca Türkiye geneli için ilan edilen yıllık fiyat artış oranı kadar artırılır. Kredinin geri ödemesi, hak sahibinin her türlü tazminatlar dahil olarak almakta olduğu maaşının  $\frac{1}{4}$  'ü tutarındaki miktarın Sosyal Güvenlik Kurumu'na kesilmesi suretiyle yapılır. Kredinin vadesi borcun tamamen ödendiği zamandır. Krediyeye faiz uygulanmaz. Ancak, kredinin açılışında bir defaya mahsus olmak üzere hak sahibinden kredinin %2 si oranında masraf karşılığı alınır.

#### Deprem Kredi Uygulamaları:

Açılacak kredinin miktarı konut başına en fazla 20 milyar TLdir. Kredilerin vadesi 20 yıldır. Kredinin geri ödenmesi, konut inşaatlarının bitiminden itibaren bir yıl sonra başlar ve yıllık eşit taksitler halinde geri ödenir. Krediyeye yıllık %10 oranında faiz uygulanır.

Kendi arsası veya kuracakları kooperatif vasıtasıyla işyeri yapmak isteyen afetzedede mülk sahipleri veya hissedarlarına 6 Milyar TL işyeri kredisi açılır. Bu kredinin geri

ödeme süresi 5 yıldır. Kredinin geri ödenmesi inşaatın bitim tarihinden itibaren 1 yıl sonra başlar ve yıllık eşit taksitler halinde ödenir. Kredinin faiz oranı yıllık %6'dır (Anonim 2012c).

#### Restorasyon Kredileri:

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanması ve Katkı Payı" başlıklı 12 nci maddesine eklenen "2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az %10'u tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullanılır.

İdare tarafından kullanılacak kredinin miktarı, projenin keşif bedelinin en fazla %70'i oranında olup, 2010 yılı için bu miktar 80.000 TL'yi geçemez. TOKİ bütçesinde kaynak bulunmadığı takdirde kredi talepleri incelemeye alınmaz.

Banka ile kredi kullanıcısı arasında sözleşme imzalanır ve söz konusu taşınmaz kültür varlığı üzerine tahsis edilen kredinin % 100 fazlası üzerinden bankaca ipotek tesis edilir. Hisseli gayrimenkule, bütün hissedarların borca ve ipoteğe iştirakleri halinde kredi açılabilir. Kullanılan kredinin faizi yıllık %4, vadesi ise 10 yıl olup geri ödemeler aylık sabit taksitler halinde tahsil edilmektedir (Anonim 2012c).

## 5. SOSYAL KONUT VE LÜKS KONUT PARAMETRELERİ

Endüstri devrimi ile birlikte kırsal alandan kentlere doğru başlayan göç, modern kentlerin kurulmasına altyapı hazırlamıştır. Zamanla kentte yaşayan insanların refah düzeyleri artmış ve buna bağlı olarak, yaşadığı konutların tipleri, kaliteleri ve hacimleri değişmeye başlamıştır. İlk önceleri insanların sadece barınma ihtiyaçları ve temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik tasarlanan kent konutları, zamanla değişik parametreleri de bünyelerinde barındırmaya başlamışlardır. Örneğin günümüzde konutun çevresindeki peyzaj düzenlemeleri konutlar için önemli hale gelmiştir (Özgüven 2008).

Geleceğin kentinin gelişimi ya da yeniden düzenlenmesi amacı ile yapılacak planların etkili olabilmesi için; kent içindeki mevcut alan modelini, bu modelin altında yatan etmenleri ve belirli bölgelerde yerleşmiş etkinliklerin gerektirdiği donatıları göz önünde bulundurması gerekmektedir. Bu doğrultuda, alan kullanma modellerinin temelini oluşturan güçleri değerlendiren kent kuramları bulunmaktadır (Duru ve Alkan 2002):

Kentlerin büyüme modelinin en iyi biçimde beş eş özekli bölgeye göre oluştuğunu belirten ve Türkiye'nin belki de son yıllardaki gelişim yapısına benzer bir durum sergileyen Ortak Özekli Bölgeler Kuramı'na göre; ticari, toplumsal, kentsel yaşam ve taşımacılık kentin merkezinde odaklanmakta; bu alanı niteliksel açıdan daha kötü durumda olan oturma bölgesinin bulunduğu bir geçiş bölgesi çevrelemektedir. Geçiş bölgesinden kaçan ama çalıştıkları yerlere kolayca ulaşmak isteyen sanayi işçilerinin oturduğu bölgeler olan orta sınıf yerleşim yerleri bu alan çevresinde bulunmaktadır. Daha iyi konutlardan oluşan, yalnızca tek bir ailenin oturmasına uygun olarak yapılmış konutlardan ve üst sınıfların yerleştiği apartman türünde yapılardan oluşan bölge ile çoğunlukla kent sınırlarının dışında banliyö alanlarında ya da uydukentlerde, üst sınıfların oturduğu konutlar, ulaşım yolları boyunca gelişme göstermektedir.

Ankara kenti ise bu kuram çerçevesinde; merkezden çepere eklenmeler halinde büyümekte, kent çeperinde ve kentin uzak noktalarında yapılan parçacı planlar ile kent yayılmakta, Başkent'in çekirdeği durumundaki Ulus ve Kızılay kentin odaklandığı

merkez konumunda gelişmekte, bu alanları büyük alışveriş merkezlerinin çevrelediği bir geçiş bölgesi takip etmekte, kentsel gelişme koridorlarındaki sanayiler dağınık yer seçimine devam etmekte, yenileme girişimleri ile de kentsel dönüşüm çalışmaları yapılarak gerek kent içinde gerek kent çeperinde hızlı bir gelişme süreci ile yayılma tarzında değişim göstermekte ve sıçrama niteliğindeki gelişimi ile Türkiye'deki kentsel alanlar içinde kendine özgü bir örnek olmaktadır.

### 5.1 Sosyal Konut ve Lüks Konut Kavramı

Ülkemizde, başlıca iki tip konut üretilmektedir. Birincisi gecekondulardır. Bunlar, imar ve yapı yasalarına aykırı olarak yapılmış, düşük ölçünlü, sağlık koşulları elverişsiz, dar ve kalabalık yapılardır. Bunlarda, yoksul ya da dar gelirli aileler, ekonomik yönden güçsüz sınıflar yaşar. İkinci tip konutlar ise, varlıklı ailelerin oturduğu, geniş, pahalı ve lüks konutlardır. **Sosyal konutlar** ise bu iki tip konut arasında kalmaktadır. Hem orta halli, hem de yoksul kitlelerin gereksinmelerine yanıt veren ve üretimi yetersiz olan bu konut tipine, **sosyal (toplumsal) konut** adı verilmektedir (Keleş 2010).

Sosyal konut; gelirleri içinde insanca yaşanabilir bir konutta barınma olanağı bulamayan, ekonomik açıdan yoksun hanekalklarının barınma gereksinmesinin, kiralık ya da mülk bir konutta karşılamasıdır (Geray 2007).

Bir başka ifade ile; sosyal konut, yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış, en az boyut ve nitelikte, sağlığa elverişli, ucuz konut, halk konutu anlamına gelmektedir (Kömürlü 2006).

Ülkemizde sosyal konut kavramına uygun olarak yapılan ilk toplu konut tasarımı Herikzedegan Apartmanlarıdır. Bu apartmanlar, İstanbul'un büyük bir bölümünü yok eden 1918 yangınında evlerini yitiren, dar gelirliler için yaptırılmıştır. Zamanla, konutların insanlara sağladığı konfor nedeni ile, lüks konutlara yönelim başlamıştır. Kent insanını lüks konutlara yönelten en önemli unsur ise, bu yapıların sağlam ve kaliteli oluşu, ayrıca çevre güvenliğinin sağlanmış olmasıdır.

Konut politikasının başlıca amacının, tüm nüfusa makul bir maloluşla, yeterli donatılara sahip bulunan, iyi işleyen bir çevrede uygun büyüklükteki konut sağlamak olduğu, BM Avrupa Ekonomik Komisyonu'nun 2006 yılında yayınladığı, Guidelines For Social Housing: Principles and Examples, Geneva, Economic Commission for Europe isimli son yazanakta açıklanmıştır. BM Avrupa Ekonomik Komisyonu ayrıca; yoksul kesimin bir konuta erişebilmesinin nasıl olanaklı olacağı, dar gelirli hanehalklarının uygun büyüklükteki bir konutta yaşaması için elde ettikleri gelir içinde konut giderlerinin büyük pay oluşturmayacak ölçüde kalmasının nasıl sağlanacağı, yüksek gelirlilerin konut gereksinmelerinin daha kolay karşılanabileceği, düşük ve orta gelirlilerin konut koşullarını düzeltecek özel önlemler alınması gerektiği ve ekonomik verimliliğin sağlanması için en az maloluşla belli amaçlara varılması gerektiği konularına dikkat çekmektedir (Geray 2007).

Lüks konut kavramı ise göreceli bir kavram olup, her durum ve şartta, zamana göre ve kişiden kişiye değişebilmektedir. Lüks konutun ne kadar lüks olduğunu, ortalama bir konuttan ne kadar ayrı nitelikler taşıdığına bakarak belirlemek mümkündür. Lüks konut kavramı yasalarımızda yer almış değildir ancak; pahalı yapı gereçleri ile yapılmış, içindeki ailenin gereksinimlerine kıyasla çok büyük ve alışılmadık kolaylıklardan fazlasına sahip bulunan konutlara **lüks konut** adı verilmektedir (Keleş 2010).

Türkiye'deki son uygulamalar sosyal konut politikası açısından değerlendirildiğinde ise şu noktalar ön plana çıkmaktadır (Geray 2007):

- Devlet, yüzbinlerce konutu ihale yolu ile üretme yoluna gitmiştir. Girişilen konut projeleri, çeşitli yollarla TOKİ'nin elindeki ve kamu kuruluşlarından devraldığı arsalar üzerinde yapılmaktadır.
- Kooperatiflere yeniden kredi açmayan TOKİ parasal kaynaklarını söz konusu projeler için harcamaktadır. Ucuz ve altyapılı arsa sağlama görevini kooperatiflere karşı yerine getirmeyen TOKİ, toprak rantının yüksek olduğu arsaları büyük holdinglerin "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları"na, "hasılat paylaşımı" adı altında yap-satçıya devretmektedir.

- Her ne kadar “kira öder gibi” dar gelirlilere küçük konutlar üretildiğini vurgulasa da, izlenen konut politikası ve uygulamalar toplumsal amaç ve içerikten yoksundur. Açlık ve yoksulluk sınırı altında yaşayan, düşük gelirli ya da işsiz kesimlerin konut hakkının gerçekleştirilmesi için hiçbir çaba gösterilmemektedir.

## **5.2 Sosyal ve Lüks Konuttan Beklenen Özelliklerin İncelenmesi**

Sosyal konutlar apartman gibi tasarlanmış, asansör sınırında olan ve 6 kattan az yükseklikte olan konutlardır. Sosyal konutların ortaya çıkış nedeni; devletin, gecekonduya alternatif çözüm üretmek amacı ile, gecekondunun doğurduğu olumsuz sonuçları ortadan kaldırmak ve konutsuz ailelere ucuz konut sağlamaktır. Ülkemizde lüks konut özelliklerinin tam olarak belirlenebilmesi için, öncelikle sosyal konut kavramının ve niteliklerinin açık bir şekilde ortaya konulabilmesi gerekmektedir. Böylece çeşitli şartlar ve kişilerin bakış açılarına göre göreceli olabilen lüks konutların lükslük dereceleri çeşitli parametreler ile ölçülebilecektir.

Bir konutun lüks olup olmadığının saptanması için gecekonduların ve sosyal konutların niteliklerinden ne ölçüde ayrı nitelikler taşıdığına bakmak gerekir. Bunun için resmi tanıma göre 100 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar, lüks sayılmaktadır. Bir konuta hangi noktadan sonra “lüks” denileceğini, kullanıcıların gelir düzeyi ve tercihleri değil, ülkenin ekonomik kaynakları, koşulları, kalkınma öncelikleri belirler. Büyük kentlerimiz için bir kestirimde bulunmak gerekirse, konut üretimi içinde gecekonduların, sosyal (toplumsal) konutların ve lüks konutların, sırasıyla %50,%40 ve %10 oranında yer tuttuğu öne sürülebilir. Sosyal (toplumsal) konutlar bu kentlerdeki eski konutlardan, kamu kuruluşlarından destek görebilen düşük nitelikli yapılardan oluşmakta ve eski gecekondulardan bir bölümü de, iyileştirme işlemleri sonucunda bu kümeye girmiş bulunmaktadır (Keleş 2010).

1960 yılında kent konutları üzerinde yapılan bir ankete göre, konutların %41,1'i iyi, %33'ü orta ve %26'sı da kötü barınma koşulları içindeydiler. O yıllarda iyi barınma koşulları, bir konutun, iklim koşullarına uygun yapı gereçleri ile yapılmış olması, bağımsız bir mutfığa, tuvalete ve banyoya sahip olduğunu, elektrik, su ve kanalizasyon

tesisleri bulunduğunu ifade etmekteydi. Kötü barınma koşulları içindeki konut kavramından ise, yeterince havalandırılmayan, rutubetli, elektriği, bağımsız mutfak ve akar suyu bulunmayan, ya da tuvalet ve mutfak gibi kolaylıkları başka ailelerle paylaşmak zorunda olan konutlar anlaşılmaktaydı. Orta barınma koşulları olan konutlar da, bu niteliklerden yalnız bir bölümüne sahip olan konutlardır (Keleş 2010).

Lüks konutlar, genel olarak, normal standartların üstünde kullanıcı isteklerine hitap ederler. Lüks konutların çok geniş büyüklük ve çeşitlilikte üretilmelerinin nedeni ise her bireyin konuttan beklentisinin ve gereksinimlerinin farklı olmasından kaynaklanmaktadır. Lüks konut uygulamaları içerisinde 40–50–60 m<sup>2</sup>'lik konutlar da olmasına karşın, bazı kaynaklarda lüks konutların, büyük metrekarelerde olması gerektiği ifade edilmiştir. Kimilerine göre lüks konutlar, 60–70 m<sup>2</sup> den daha fazla kapalı alana sahip, üçten fazla odası olan, genellikle birer misafir salonuna sahip, içinde çocuk odaları bulunan, birden fazla tuvaleti olan, teknolojinin son imkanları ile desteklenmiş ve içinde yaşayan insanların doğa ile bütünleşmesine imkan veren çevre şartlarına sahip konutlardır. Lüks konutlar, son zamanlarda oldukça yaygın bir şekilde kullanılmaya başlanılan akıllı bina sistemlerinin önemli uygulama alanlarından biridir. Bu konutların bazılarında güneş ışığını elektrik enerjisine çeviren güneş enerjisi sistemleri kullanılarak konutun sıcak su ihtiyacı da karşılanabilmektedir. Ayrıca lüks konutlar kullanıcılarına prestij sağlamakta olup; bu yapılar kişilerin, gelir durumlarının ve sosyal statülerinin göstergesi olarak zengin bir çeşitlilikte uygulanmaktadırlar (Özgüven 2008).

Günümüz kentlerinde rant olgusu, kentlerdeki kalabalıklaşmadan kaynaklanan spekülasyonları anlatmaktadır. Yeni liberal – politikalar, dar gelirliilerin konut sorunlarının çözüm bulunmasından çok, üst gelir gruplarına yönelik lüks yaşam, eğlence ve çalışma alanları sağlanmasının ve küresel sermayeye kentsel alanda yer indirilmesinin yolunu açmıştır. Kentlerin yoğunlaşan nüfusu, buna bağlı olarak konut talebindeki artış, arsa spekülasyonları ve elde edilen haksız kazançların yol açtığı sorunlar giderek önemli hale gelmektedir (Sipahi 2011).

Ankara'nın merkezi alanlarının dışında yeni projeler gelişmeye başlamış ve halen büyük bir hızla gelişmeye devam etmektedir. Sosyo-ekonomik seviyesi artan bireyler bu tip yeni projelere talebi artırmakta ve hızlandırmaktadır (Ünlükara 2008).

2012 yılında Ankara'da TOKİ'den konut edinenlerin sosyo-ekonomik durumları üzerinde yapılan bir ankete göre, şehir merkezine ve alışveriş merkezlerine uzak olması, sosyal donatı eksikliği, çevre düzenlemeleri eksikliği, kullanılan malzemenin basit olması ve daire içi işçilikten memnun olmama, ulaşım sorunu ve otobüs sayısının az olması, alt yapı eksiklikleri, güvenliğin yetersiz olması, vaat edilenin dışında konut teslimi ve TOKİ ile yüklenici firma arasındaki olumsuzlukların site sakinlerine yansımaları gibi sorunlar görülmüştür. Ayrıca konut sahibi aileler, gerek bu sorunların çözümü gerekse müstakil bir evde yaşama düşüncesi, otopark yetersizliği, ısınma problemleri, konutların niteliksiz oluşu, sosyal çevre ve komşuluk ilişkilerinin zayıf olması vb. nedenlerden dolayı taşınmak istediklerini belirtmişlerdir. Yine aynı anket sonuçlarına göre; lüks konutlarda konut sahibi olanların eğitim seviyelerinin daha yüksek olduğu, genç nüfus oranının fazla olduğu ve sakin, huzurlu bir çevre olmasından dolayı tercih edildikleri belirtilmiştir (Çakır 2012).

## **5.2.1 Sosyal ve lüks konut kriterleri**

### **5.2.1.1 Konutun maliyeti**

Lüks konutların maliyetleri, kullanıcıya sunduğu imkanların çeşidine, türüne ve özelliğine göre değişebilmektedir. Toplu konut üretiminde planlanan konutların alansal büyüklükleri ve konfor düzeyleri, toplam ünite maliyetlerini etkileyen önemli unsurlardandır. Ünitelerde yer alan konutların standart bakımından lüks ya da sosyal konut olmaları toplam maliyetlerin değişimi açısından önemlidir.

Toplu konut üretiminde toplam maliyeti etkileyen unsurlar;

- Arsa maliyeti,
- Toplu konut ünitesinde yer alan konutların büyüklükleri ve konfor düzeyleri,

- Yapım giderleri (malzeme, işçilik giderleri ve şantiye organizasyonu) ve inşaat m<sup>2</sup> maliyetleri),
- Alt yapı giderleri,
- Çevre düzenleme giderleri,
- Toplu konut ünitesinde yer alan sosyal donatım tesisleri maliyetleri olarak sıralanmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan 2012 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri<sup>8</sup> :

Sosyal konut standartlarında, 3A grubu yapıların (dört kata kadar - dört kat dahil-asansörsüz ve kalorifersiz) m<sup>2</sup> maliyeti; 475 TL,

Lüks konut standartlarında, 3B grubu yapıların (asansörlü ve/veya kaloriferli) m<sup>2</sup> maliyeti; 560 TL olarak belirlenmiştir.

Bu maliyetler kentten kente değişiklik göstermekte olup; konutun standardı, toplam maliyetler üzerinde önemli rol oynamaktadır.

### **5.2.1.2 Kullanılan malzemenin niteliği**

Malzeme, bütünüleyici bir eleman olmasının yanında, estetik açıdan da mekanlara katkı sağlamaktadır. Ahşap, taş, alçı, seramik, cam, metal, plastik vb. pek çok malzemenin farklı dokusu vardır. Malzeme, belli sosyal sınıfların tercihine cevap verebilmek amacı ile ticari imajın adeta bir aracı olmuştur. Tercih edilen malzemenin kimlik, sosyal sınıf ve yaşam biçiminin bir göstergesi olduğuna inanılmaktadır.

Lüks konutlarda seçilen malzemeler gerek fiyat, gerekse kalite açısından sosyal konutlara nazaran en iyisi hedeflenerek seçilmektedir. Zemin, tavan ve duvarlarda özel tasarımlar görmek mümkün olduğu gibi, özel ahşap veya çelik merdivenler gibi değişik öğeler de uygulanabilmektedir.

---

<sup>8</sup> 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren “Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi”nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılan 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleridir. (Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tablosu, Ek.’ de ayrıntılı olarak verilmiştir).

Mutfaklarda ankastre mutfak cihazları kullanılmaktadır. Duvar ve camlar ısı, nem ve ses yalıtımlıdır. Lüks konutlar ayrıca gün ışığından maksimum faydalanacak şekilde tasarlanmaktadır. Sosyal konutlarda ise fiyat açısından daha uygun, kalite bakımından ise standart ya da daha düşük nitelikli malzemeler kullanılmaktadır.

### **5.2.1.3 Konutun metrekare cinsinden büyüklüğü**

Ailelerin yaşam tarzı, demografik yapısı ve gelir düzeyi, konut büyüklüğünün seçiminde belirleyici olmaktadır. Bazı aileler metrekare cinsinden çok büyük hacimli konutları tercih ederken, bazıları daha küçük konutları tercih edebilmektedirler.

Resmi tanıma göre 100 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar, lüks konut sayılmaktadır (Keleş 2010).

Lüks konutlar, genelde, site ya da bloklar halinde inşa edilmektedirler. Bu site ya da blokların inşa edildiği araziler 10–40 bin metrekare arsa büyüklüğünde olabilmekte ve birkaç blok ve yüzlerce daireyi barındıracak şekilde inşa edilmektedir. Konutların metrekare cinsinden büyüklükleri projelere göre değişkenlik göstermektedir.

1984 yılından itibaren, Türkiye’de konut ipotek kredisi temin eden Toplu Konut İdaresi, 1984-1990 döneminde Emlakbank, Vakıfbank, Pamukbank aracılığıyla 250.000’den fazla konuta finansman sağlamıştır. O dönem açılan kredi limitinin belirlenmesinde, kredi talebinde bulunan bireyin krediyi geri ödeyecek mali gücünün olup olmadığına bakılmadan konutun büyüklüğü tek ölçüt olarak alınmıştır.

2487 sayılı kanunda 100 metrekarenin altındaki konutların finanse edilmesi öngörülmesine rağmen, diğer bir ifade ile, sosyal konutların finansı söz konusu iken, 2985 sayılı yasa ile bu sınırın 150 metrekareye çıkarılması, ferdi konut kredisini ve konut yapımçı kredisini ön plana çıkarmış, ‘sosyal konut’ ve ‘dar gelirli’ kavramları unutulmuş, kamu kaynakları ile lüks konut yapımının yolu açılmıştır.

#### **5.2.1.4 Konutun kullanıcıya sağladığı konfor**

Günümüzde lüks konutlar sosyal konutlara oranla kullanıcılarına çok çeşitli konfor şartları sunmaktadır. Özel tasarlanmış geniş bahçe ve havuzlar, kullanıcılarına gündelik hayatın stresinden uzaklaşma ve rahatlama hissi verirler. Sosyal tesisler, garaj, otopark hizmetleri, yürüyüş parkurları ve spor alanlarının olması da, lüks konutların sosyal konutlardan değişik olarak sahip oldukları diğer bazı üstünlüklerdir.

#### **5.2.1.5 Güvenlik**

Günümüzde üretilen lüks konutları sosyal konutlardan ayıran hususlardan biri de güvenlik konusudur. Lüks konutlarda kullanılan görünür-görünmez güvenlik sistemleri, kameralı görüntüleme ekranları ve alarm cihazları ile üst düzeyde güvenlik hedeflenmektedir. Hatta bu yüzden lüks konutların bazıları artık akıllı konutlar olarak üretilmektedirler. Akıllı konutlarda, kamera sistemi vasıtasıyla konuta girmek isteyen yabancı bir kimse hemen görülmekte, alarm sistemi çalışmaya başlamakta ve böylece gerekli müdahale hemen yapılabilmektedir. Lüks konutlarda dış güvenlik önlemlerine büyük önem verilir. Kimi konutların çevresinde güvenlik duvarları oluşturulmakta ve 24 saat hizmet veren güvenlik görevlileri istihdam edilmektedir. Bu suretle konutun azami güvenliği sağlanmaktadır.

Ankara’da sosyo-mekansal ayrışmaya örnek teşkil eden ve üst gelir gruplarının yer seçtiği, lüks konut olarak nitelendirilen Bilkent ve Bilkent’teki güvenli sitelerin tercih edilme sebebinin iş, eğitim ve toplumsal çevre olduğu; toplumsal çevrenin üst gelir grupları için konut kimliğini desteklediği, çevresiyle sakinlerine pek çok avantaj sunan (iş, eğitim, rekreasyon vb.) güvenli sitelerin bu anlamda “elit toplum” olarak belirtilen üst gelir gruplarınca tercih edilir yeni mekanları oluşturduğu ifade edilmektedir (Sipahi 2011).

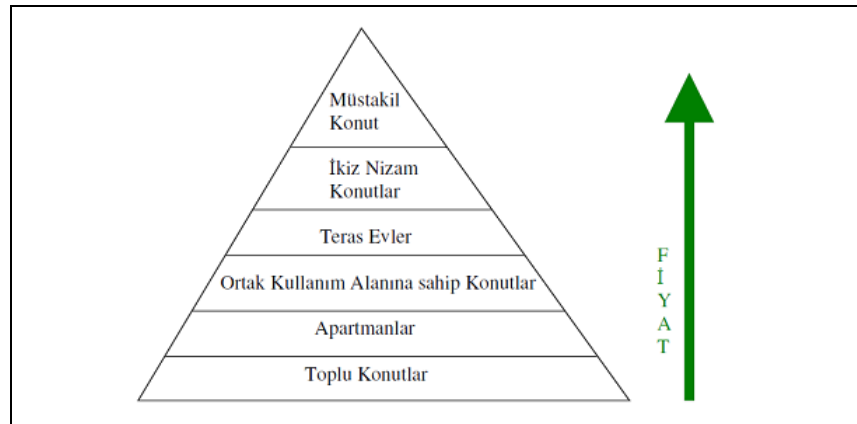
### 5.2.1.6 Konutun sağlamlık ve zemin durumu

Lüks konutları sosyal konutlardan ayıran bir diğer özellik de, bu konutların inşası sırasında gerek yapının, gerekse zeminin sağlamlığının esas alınmasıdır. Özellikle 17 Ağustos 1999 depreminden sonra bu konuya daha çok önem verilmiş, konutlar yenilenen deprem yönetmeliğine uygun olarak projelendirilmiş; inşa edilmeden önce zemin etüdüleri yapılmıştır.

Zeminin istenen mukavemette olmaması durumunda “jetgroud” denen zemin iyileştirme yöntemine gidilmekte veya temelde kolon altlarına kazık çakılarak sağlam zemine ulaşılmaktadır. Bu işlemlerin yapılması sağlam yapılar elde etmek için zorunlu olmasına karşın yapım maliyetini de ciddi oranda artırmaktadır. Dolayısıyla, getirdiği yüksek maliyet nedeni ile, orta ve alt gelir grubuna hitap eden sosyal konut projelerinde bu tip işlemlerin uygulanması çok yaygın değildir.

### 5.2.1.7 Konutun satış fiyatı

Konutun satış fiyatı ile ilgili değerleme yaparken göz önünde bulundurulan kriterler vardır. Bu kriterler toplu konutlar (lüks konut-sosyal konut) ve müstakil konutlar arasında değerşiklik gösterdiğinden; satış fiyatları da bu ölçüde şekil 5.1’de görüldüğü üzere; farklılık göstermektedir.



Şekil 5.1 Ankara’da farklı konut tiplerine göre fiyat pramidi (Suher 1989)

Bunlar; inşaat kalitesi, arsa alanı, inşaat alanı, toplam kullanım alan, net alan, malzeme kalitesi, sosyal donatılar, yeşil alan, konum, manzara, güvenlik, asansör varlığı, otopark varlığı, özel dekorasyon, balkon sayısı, oda sayısı, ulaşım kolaylığı, alışveriş merkezlerine yakınlığı, ısınma ve güneş alma durumu, katı sayısı gibi kriterlerdir. Lüks konut fiyatları standart konutlara göre minimum 2,5 kat yüksek kalmaktadır.

#### **5.2.1.8 Peyzaj tasarımı**

Peyzaj düzenlemeleri, lüks konutlarda en çok aranan özelliklerden birisidir. Çevre düzenlemesi olan konutların, içinde yaşayanlara daha sağlıklı ve psikolojik atmosfer sunduğu tespit edilmiştir (Suher vd. 1995).

Günümüz konutları, çevrelerinde muhakkak bir peyzaj alanı içerecek şekilde üretilmektedirler. Ancak lüks konutların peyzaj tasarımına sosyal konutlardan daha fazla önem verilmektedir. Yapılan peyzaj düzenlemeleri, çeşitli peyzaj tasarımları konutlar içinde yaşayan insanlara huzur verici bir etkiye sahip olmaktadır. Lüks konutlara peyzaj tasarım örnekleri uygulanmak istendiğinde peyzaj mimarları proje sürecine dahil edilmekte, peyzaj mimarlarının uyguladıkları çeşitli peyzaj örnekleri, lüks konutları süslemektedir. Peyzajda getirilen yenilikler, özel tasarımlar konut ve çevresinin değerini artırmakta ve böylece burada yaşayan ailelerin de toplumda genel itibarları artmaktadır (Özgüven 2008).

#### **5.2.1.9 Konutun prestijli bir bölgede konumlanması**

Lüks konutlara sahip olan insanlar, maddi yönden varlıklı ve statü sahibi insanlardır. Bu nedenle bu insanlar şehrin prestijli bölgelerinde, semtlerinde ikamet etmek isterler. Prestijli konutlarda ve semtlerde oturmak, burada oturan insanlar için, şehrin merkezinde de olsa insan kalabalığından uzakta, huzurlu bir yaşantı sağlamanın yanında psikolojik bir tatmin de sağlamaktadır.

## 6. TOKİ'NİN ÜRETTİĞİ SOSYAL KONUT - LÜKS KONUT PROJE ÖRNEKLERİNİN İNCELENMESİ

Tez kapsamında bahsedilen tanım ve verileri somutlaştırmak amacı ile Ankara'dan farklı konut tipleri belirlenerek detaylı olarak incelenmiştir. Bu incelemelerde, konutun konumu, tipi, mekansal ve fiziksel özellikleri, satış fiyatı, plan tipleri gibi parametreler göz önünde bulundurulmuştur.

Tez kapsamında üst gelir ile orta gelir ve alt gelir grubuna hitab eden projeler araştırma konusu olarak seçilmiştir. Bu konutların seçilmesindeki amaç sosyal konut ve lüks konutlarda fiyata etki eden etmenlerin daha kolay analiz edilebilmesi için birbiri ile karşılaştırma olanağı sağlamasıdır.

Konutun konumundan kaynaklanan mekansal özelliklere göre TOKİ projelerinin incelenmesinde dikkat edilen kriterler:

- Konutun merkeze uzaklığı
- Konutun satış fiyatı değişimi (TL/m<sup>2</sup>)
- Konutun sahip olduğu açık alan oranı değişimi
- Konutun prestijli bir bölgede konumlanması vb.
- Ulaşım kolaylığı

Konuta ait fiziksel ve ekonomik özelliklere göre TOKİ projelerinin incelenmesinde dikkat edilen kriterler ise:

- Konut tipi
- Konut sayısı
- Arsa alanı
- İnşaat taban alanı
- Toplam kullanım alanı
- Konutun net alanı
- Kat sayısı
- Oda sayısı

- Yatak odası sayısı
- Banyo sayısı
- Salon büyüklüğü
- Balkon sayısı
- Peyzaj tasarımı
- Güvenlik sistemi
- Yeşil alan oranı
- Sosyal donatı
- Otopark sahipliği
- Asansör varlığı
- Akıllı bina sistemlerinin kullanılması vb.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere örnek projelerde karşılaştırılacak olan kriterler esas olarak 2 grupta incelenmiştir. Birinci gruptaki kriterler daha çok konutun çevresi ve mekanına ait özellikleri içermekte iken, ikinci grupta konutun sahip olduğu fiziksel özellikler ve sahip olduğu donatılara ait kriterler ele alınmıştır.

Tez kapsamında incelenen tüm konut projeleri satışa sunulmuş olan projelerdir. İncelenen projelere ait bilgiler tablo ve grafikler halinde açıklamaları ile sonraki bölümlerde detaylı şekilde açıklanmıştır.

Örnek projelerin seçiminde 1980-2012 yılları arası dönemde Ankara'da toplu konut projelerinin gelişimi dikkate alınmış olup TOKİ projelerinin son yıllarda yoğunlaştığı alanlar seçilmiştir.

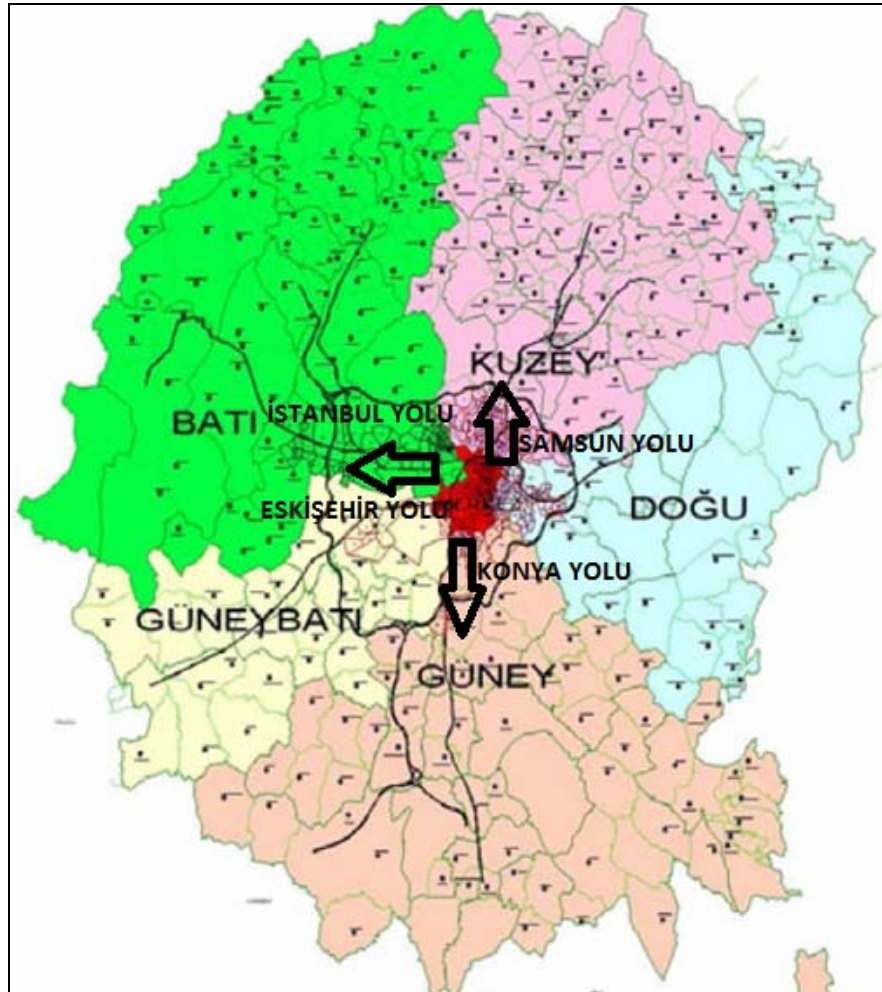
## **6.1 1980-2012 Yılları Arası Dönemde Ankara'da Toplu Konut Projelerinin Yoğunlaştığı Alanlar**

1980-2012 yılları arası dönemde toplu konut üretim biçimleri hızla artmış ve bunun sonucunda piyasaya sunulan konut miktarında ciddi bir artış gözlenmiştir. 1980 yılından sonra kamu kuruluşları tarafından, arsa değerinin ucuz ve alt yapı uygulamasının kolay olduğu, kentin uç alanlarında lojman yapmaya başladığı görülmektedir. Çankaya'da Oran Yolu boyunca askeri lojmanlar, Milletvekili lojmanları, Gölbaşı'nda TEK lojmanları verilebilecek örneklerdendir.

Bu dönemde şehir merkezinde ortaya çıkan yoğun yapılaşmayı sağlayan yap-satçı üretim sistemi önemini kaybetmekte ve yerini kooperatiflere bırakmaktadır. Ankara'da, bir taraftan kooperatifler eliyle çok sayıda konut üretilirken, büyük inşaat şirketleri kentin imar planı kapsamında olmayan dolayısıyla maliyeti düşük arsaları satın aldıktan sonra imar planı kapsamına aldırarak konut üretimine başlamışlardır. Bu yönde alınan arsaların büyük çoğunluğu şehrin Batı koridorunda yer almaktadır. Mesa şirketinin ürettiği Kuru Sitesi bu durum için önemli bir örnektir. Konutkent ve Bilkent, Çamlık Sitesi gibi yüksek çevre standartlarına sahip yerleşimler, üst sosyo-ekonomik gruba hitap etmektedir. Bu yerleşimlerde sunulan konutların fiyatlarının yüksekliği, bir arada yaşama eğiliminde olan üst gelir grubunun tercihleri, şehrin içindeki diğer semtlere kıyasla daha homojen sosyal grupların oluşmasına sebep olmuştur (Kaçar 2005).

1990 sonrası yıllara gelindiğinde ise şehrin özellikle Batı koridoru gelişmeye başlamıştır. Eskişehir Yolu aksı, büyük toplu yerleşim alanları ve yüksek kamu yapıları ile bakanlık binaları, alışveriş merkezleri, Havelsan gibi üretici firmalar, banka prestij yapılarıyla beraber konut yerleşimlerinin de bulunduğu bir alandır. Konya Yolu aksı ise siyasi parti genel merkezleri, özel hastaneler, oteller, büyük otomotiv, tekstil ve mobilya firmalarının galerileriyle önem kazanmaya başlamıştır. Eskişehir Yolu aksının gelişmesinin hızlanmasında Çayyolu'nda, düşük gelirliyi hedefleyerek yapılan kamulaştırmaların da rolü bulunmaktadır. Başlangıçta gecekondular yerleşimleri bulunan bu bölge zaman içinde orta üst ve üst gelir grubuna hitap eden yerleşim haline gelmiştir.

2000 sonrası yıllarda ise Ankara'nın kuzeybatı, batı, güney, güneybatı yönlerine uzanan ana yollar üzerinden büyüdüğü gözlenmektedir. Ankara'nın kuzeydoğusu ise kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yapılan birçok toplu konut projesi ile kabuk değiştirmektedir. Ankara Eskişehir Yolu, Konya Yolu, İstanbul Yolu ve Samsun Yolu denilen ana yollar üzerinden bu komşularına doğru büyümeye devam etmekte ve bu bölgelerdeki arsalar değer kazanmaktadır. Konut ve ticari amaçlı pek çok arsa büyük inşaat grupları tarafından satın alınmakta, dolayısıyla bu alanlarda yapılan konutlar yüksek değerle satılmaktadır. Çünkü bu konutlarda lüks, konfor, güvenlik, yeşil ve sosyal alan gibi imkanlar fazlası ile sunulmaktadır. Bu yüzden de bu ana yollar kent merkezi dışında yaşamak isteyen geniş bir kesimin tercihi haline gelmeye başlamıştır.



Şekil 6.1 Ankara kenti gelişim yönleri

2006 yıllarından sonra Ankara'nın gelişim potansiyeline bakıldığında;

Çok sayıda lüks yaşam alanının, büyük alışveriş merkezlerinin, kamu kurum alanlarının ve üniversitelerin (Hacettepe, Bilkent, ODTÜ ve Başkent Üniversitesi) konumlandığı Eskişehir Yolu, bu ana akslar içinde önemli gelişme gösteren bir bölge olarak yine karşımıza çıkmaktadır. Konutkent, Beysukent, Ümitköy ve Bilkent modern, yeşil ve güvenli lüks konutlarıyla kentte dikkat çekmeye başlamıştır. AŞTİ ile Armada, Ambrosia, Cepa, ve Kentpark AVM'ne yakın konumda yer alan bölge, kentin konut fiyatları açısından da en çok değer kazanan bölgesi olmuştur. Eskişehir Yolu'nun en önemli özelliklerinden biri topoğrafik yapı olarak uygun ve nitelikli bir yapılaşmaya elverişli olmasıdır. Bu aks üzerinde yer alan Yaşamkent ise, lüks konut siteleri ile dikkat çekmekte olup yüksek gelir grubu tarafından büyük talep görmektedir.

Kentin en lüks bölgelerinden biri olan Beysukent, bahçeli, müstakil konutları ile şehre yakın bir konumda bulunmaktadır. Senti çok sayıda yabancı uyruklu aileler ve yüksek gelir grubuna sahip aileler tercih etmektedir. Beysukent eski sitelerin yanında son yıllarda yapılan yeni siteler sonucunda çok büyük bir gelişme göstermiştir. En önemli site Angora Evleri'dir. Bunun yanında bölgede yeni yapılan siteler, bahçeli villa konutları ve alışveriş merkezleri yer almaktadır.

Son yıllarda sosyo-ekonomik seviyesi yükselen semtlerden biri de Çayyolu'dur. İnsanlar kentin kalabalığından uzaklaşmak, daha kaliteli ve güvenli bir yaşam sürmek için bu bölgeyi tercih etmektedir. Bu bölgeye daha çok genç ve orta yaşa mensup kesim ilgi göstermektedir. Boş, geniş araziler ve bu lüks konutlar alışveriş merkezi yatırımcılarının da dikkatini çekmeye başlamıştır. Bu bölgeye çok sayıda AVM açılmıştır. Alacaatlı, Ballıkuyumcu, Şehitali, Temelli köyleri de Eskişehir Yolu aksında yükselişe geçen bölgeler arasında bulunmaktadır. Tüm bu nedenlerden ötürü Eskişehir Yolu, konut değeri açısından oldukça değerlendirilen bir bölge haline gelmiştir.

Ankara'nın gelişme gösteren diğer bir aksı da Konya Yolu'dur. Buradaki gayrimenkul yapısı Gölbaşı'na doğru çiftlik tarzı geniş arazili evler şeklinde oluşmaya başlamıştır. Konya Yolu'nun başlangıcından Balgat'a doğru olan bölgede de yeni konut projeleri

artmaktadır. Çukurambar gibi özellikle son yıllarda konut değerlerinde yükselişe geçen semtleri ile Balgat-Dikmen bölgesi önemli ölçüde gelişme göstermiştir. Çok sayıda gecekondusu bulunan bu mevki, artık çok sayıda bağımsız apartman yapılarından oluşmaktadır. Yine bu bölge iş yerlerinin yoğun olduğu bir yer haline gelmeye başlamıştır.

Diğer taraftan, İstanbul Yolu aksında yer alan Eryaman'a son yıllarda çok sayıda toplu konut inşa edilmiştir. Ankara'nın en önemli uydu kenti konumuna gelen ve Etimesgut ilçesi sınırları içinde yer alan Eryaman semti, neredeyse ayrı bir ilçe olacak kadar büyümüştür. Nüfusu sürekli olarak artmakta olan semtte, TOKİ projelerinin de diğer ilçelere nazaran sayıca fazla olduğu görülmektedir. Şehir merkezine yaklaşık 25-30 km uzaklıkta olan semt, toplu konut yolu ile yapılaşan bir bölge olduğu için gecekondulaşma da görülmemektedir. Geniş rekreasyon alanlarına sahip olan semti en çok orta gelir seviyesine sahip aileler ve öğrenciler tercih etmektedir. Eryaman, orta kesime de hitap eden yeni konutları, düzenli şehir planı, sık ulaşım araçları, büyük marketleri, geniş spor ve piknik alanları ile gözde bir yer haline gelmeye başlamıştır. İstanbul Yolu boyunca sıralanan pek çok AVM, outlet mağaza tarzı ticari merkezler de bu bölgenin gelişmesine katkı sağlamıştır. Ayrıca Göksu Parkı da bölgeye değer katmıştır.

Ankara'da gelişimi itibariyle dikkat çeken bir diğer nokta Keçiören'dir. Genellikle orta gelirli ailelerin tercih ettiği ilçe, metronun ve SSK hastanelerinin gelecek olması ile de hızla gelişmeye başlamıştır. Belediye'nin rekreasyon alanlarına ağırlık vermesi de ilçenin değerini artırmaktadır. TOKİ'nin bu ilçede uyguladığı toplu konut projeleri de özellikle orta gelir grubu tarafından büyük ilgi görmektedir. Ayrıca Keçiören Belediyesi sorumluluk sahasında bulunan Etlik ilçesi de son yıllarda emlak değerlerinde artış yaşanan bir bölge haline gelmiştir. Özellikle Metro Grossmarket ve Anteras AVM civarında yapılan projeler sonucunda Yenimahalle-Keçiören aksında yeni bir odak noktası oluşmuştur. Yine bu bölgede yer alan Pursaklar semtinin havaalanı yolu üzerinde olması bu ilçeye çok büyük değer katmış ve bu avantaj ile konut sektöründe gelişim ve değişim yaşamaya başlamıştır.

Ankara'nın eski yerleşim bölgelerinden olan Bahçelievler-Emek semtleri de son yıllarda önemli gelişme göstermiştir. Bu semtlerin en önemli özelliği üniversitelere ve kamu kuruluşlarına yakın olmasıdır. Düz bir topoğrafik yapısı olması sebebi ile yaşlı kesimin de çok tercih ettiği ve yaşamın kolay olduğu bir bölgedir. Özellikle öğrencilerin bu bölgeyi tercih etmesi nedeni ile kira fiyatları devamlı olarak ülke emlak sektörünün üzerinde bir artış göstermektedir. Ayrıca bu bölgede konutlardan işyerlerine doğru bir dönüşüm görülmeye başlamıştır.

Kent gelişimine paralel olarak, çizelge 6.1'de TOKİ'nin Ankara'da devam eden ve tamamlanan sosyal konut ve lüks konut uygulamaları görülmektedir. Tez kapsamındaki güncel proje örnekleri, bu uygulamaların yoğunlaştığı ve gelişme gösterdiği alanlar göz önünde bulundurularak seçilmiştir.

**Çizelge 6.1 TOKİ'nin Ankara'da devam eden-tamamlanan güncel sosyal konut ve lüks konut uygulamaları**

PROJE ADI	PROJE TİPİ	KONUT SAYISI
Ankara Akyurt 336 Konut	Konut+Sosyal Donatı	336
Ankara Ayaş 288 Konut	Konut+Sosyal Donatı	288
Ankara Eryaman 1660 Konut (OYAK)	İdare Konut Uygulaması	1.660
Ankara Eryaman 6. etap OYAK II. Kısım (1. Bölge)	İdare Konut Uygulaması	384
Ankara Eryaman 6. Etap OYAK II. Kısım (2. Bölge)	İdare Konut Uygulaması	296
Ankara Eryaman 6. Etap OYAK II. Kısım (3. Bölge)	İdare Konut Uygulaması	472
Ankara Eryaman 7. Etap 168 Konut	Kaynak Geliştirme	168
Ankara Eryaman 7. Etap I. Kısım (POLSAN)	İdare Konut Uygulaması	768
Ankara Eryaman 7. Etap II. Kısım	İdare Konut Uygulaması	808
Ankara Eryaman 7. Etap III. Kısım	İdare Konut Uygulaması	760
Ankara Etimesgut - Erler - 464 Konut	İdare Konut Uygulaması	464
Ankara Gölbaşı Örencik 2. Bölge	Konut+Sosyal Donatı	984
Ankara Keçiören Divan Konut (Gelir Paylaşımı)	Kaynak Geliştirme	428
Ankara Mamak	İdare Konut Uygulaması	620
Ankara Mamak Konut	Konut+Sosyal Donatı	510
Ankara Mamak Yatıkmsuluk 2. Etap	Kentsel Yenileme Projesi	176
Ankara Protokol Yolu 1. Bölge 400 Konut	Kentsel Yenileme Projesi	480
Ankara Pursaklar-Karacaören Mh. Protokol Yolu (2. Bölge)	Kentsel Yenileme Projesi	496
Ankara Pursaklar-Karacaören Mh. Protokol Yolu 3. Etap	Kentsel Yenileme Projesi	480
Ankara Sincan Yenikent Ortapınar 1. Bölge	Konut+Sosyal Donatı	355
Ankara Sincan Yenikent 1. Bölge 932 Konut	İdare Konut Uygulaması	932
Ankara Sincan Yenikent	Konut+Sosyal Donatı	104
Ankara Şereflikoçhisar (112 Altgelir)	Konut+Sosyal Donatı	512
Ankara Temelli 1. Bölge	İdare Konut Uygulaması	288
Ankara Kuzey Kent Girişi 1. Etap	Kentsel Yenileme Projesi	710
Ankara Kuzey Kent Girişi Protokol Yolu 2. Etap	Kentsel Yenileme Projesi	754
Ankara Kuzey Kent Girişi Protokol Yolu 4. Etap	Kentsel Yenileme Projesi	690
Ankara Pursaklar Karacaören Protokol Yolu 4. Bölge	Kentsel Yenileme Projesi	1.008
Ankara Sincan Yenikent 2. Bölge (MEB) 896 Konut	İdare Konut Uygulaması	896
Ankara Yenikent 3. Bölge (MEB) 960 Konut	İdare Konut Uygulaması	960
Ankara Yukarı Yurtçu-Kuyupınar (Turkuaz) 1. Bölge 2. Etap	İdare Konut Uygulaması	712
Ankara Yukarı Yurtçu-Kuyupınar 1.Bölge 4.Etap(Turkuaz)	İdare Konut Uygulaması	726
Ankara Yukarı Yurtçu-Kuyupınar 1.Bölge 5.Etap (Turkuaz)	Konut+Sosyal Donatı	564
Ankara Altındağ Aktaş - Doğantepe Konut	Kentsel Yenileme Projesi	718
Ankara Altındağ-Gültepe Konut	Kentsel Yenileme Projesi	784
Ankara Eryaman 8-9. Etaplar	Kaynak Geliştirme	1.154
Ankara Gölbaşı Örencik 3. Bölge	Konut+Sosyal Donatı	456
Ankara Gölbaşı Örencik 4.Bölge	İdare Konut Uygulaması	600
Ankara Gölbaşı Örencik 5. Etap Konut	Konut+Sosyal Donatı	1.062
Ankara Gölbaşı Örencik 6. Bölge 744 Konut	Konut+Sosyal Donatı	744
Ankara Keçiören Meteoroloji Kuşcağız Mah. 440 Konut	Konut+Sosyal Donatı	440
Ankara Kızılcahamam Konut	Konut+Sosyal Donatı	298
Ankara Kuzey Kent Girişi 6. Etap	Kentsel Yenileme Projesi	591
Ankara Polatlı Kuzey 1. Etap	İdare Konut Uygulaması	392
Ankara Yenimahalle Demetevler Konut	Konut+Sosyal Donatı	740
Ankara Yenimahalle-AOÇ Mahallesi Konut	İdare Konut Uygulaması	960
Ankara Yukarı Yurtçu-Kuyupınar (Turkuaz) 1. Bölge 1. Etap	Konut+Sosyal Donatı	1.152
Ankara Elmadağ Konut	Konut+Sosyal Donatı	528

Ankara Eryaman 10. Etap Konut	Kaynak Geliştirme	534
Ankara Gölbaşı Örencik 1.Bölge	İdare Konut Uygulaması	664
Ankara Park Oran Gelir Paylaşım	Kaynak Geliştirme	1832
Ankara Kalecik Konut	Konut+Sosyal Donatı	112
Ankara Polatlı Zafer Mahallesi	İdare Konut Uygulaması	210
Ankara Sincan Yenikent Ortapınar 2. Bölge	Konut+Sosyal Donatı	392
Ankara Temelli 2. Bölge	İdare Konut Uygulaması	432
Ankara Yukarı Yurtçu-Kuyupınar (Turkuaz) 2.Bölge	İdare Konut Uygulaması	426
Ankara Polatlı (Kuzey) 2.Etap	Konut+Sosyal Donatı	648
Ankara Altındağ Aktaş 2. Etap 442 Adet Konut	Kentsel Yenileme Projesi	442
Ankara Altındağ Gültepe Mah. 664 Adet Konut	Kentsel Yenileme Projesi	664
Ankara Kazan Atatürk Mah. Konut	İdare Konut Uygulaması	504
Ankara Kuzey Kent Girişi Protokol Yolu 5. Etap	Kentsel Yenileme Projesi	688
Ankara Mamak Kusunlar 1176 Konut (Yoksul Grubu)	Alt Gelir Grubu	1.176
Ankara Yukarı Yurtçu-Kuyupınar (Turkuaz) 1. Bölge 3. Etap	Konut+Sosyal Donatı	1.272
Ankara Mamak Yatıkmsuluk	Kentsel Yenileme Projesi	132
Ankara Mamak Yatıkmsuluk 3.Etap 424 Adet Konut	Konut+Sosyal Donatı	424
Ankara Güdül 144 Konut	Konut+Sosyal Donatı	144
Ankara Bala Afet Uygulaması	Afet Konutu	737
Ankara Kuzey Kent Girişi Protokol Yolu 3. Etap	Kentsel Yenileme Projesi	530
Ankara Yaprıcak 2.Bölge 822 Adet Konut	Konut+Sosyal Donatı	822
Ankara Yaprıcak 3. Bölge 592 Konut	Konut+Sosyal Donatı	592
Ankara Kuzey Kent Girişi 15. Etap 186 Adet Konut	Kentsel Yenileme Projesi	186
Ankara Yaprıcak 7. Bölge 1.190 Konut	İdare Konut Uygulaması	1.190
Ankara Yenimahalle Pamuklar 422 Adet Konut	Kentsel Yenileme Projesi	422
Ankara Yaprıcak 10. Bölge 504 Konut	Konut+Sosyal Donatı	504
Ankara Yaprıcak 1.Bölge 698 Adet Konut	Konut+Sosyal Donatı	698
Ankara Kuzey Kent Girişi 7. Etap	Kentsel Yenileme Projesi	186
Ankara Kuzey Kent Girişi 14. Bölge 129 Adet Konut	İdare Konut Uygulaması	137
Ankara Yaprıcak 9. Bölge 448 Konut	Konut+Sosyal Donatı	448
Ankara Yaprıcak 14.Bölge 430 Adet Konut	Konut+Sosyal Donatı	430
Ankara Yaprıcak 4. Bölge 1014 Adet Konut	Konut+Sosyal Donatı	1.014
Ankara Yaprıcak 12.Bölge 948 Konut	Konut+Sosyal Donatı	948
Ankara Yaprıcak 11. Bölge 554 Adet Konut	Konut+Sosyal Donatı	554
Ankara Kuzey Kent Girişi 8. Etap 477 Adet Konut	Konut+Sosyal Donatı	477
Ankara Yaprıcak 8. Bölge 732 Adet Konut	Konut+Sosyal Donatı	732
Ankara Kuzey Kent Girişi 10.Etap 824 Konut	Konut+Sosyal Donatı	824
Ankara Kuzey Kent Girişi 9. Etap 587 Konut	Konut+Sosyal Donatı	587
Ankara Yaprıcak 5. Bölge 226 Konut	Konut+Sosyal Donatı	226
Kuzey Ankara Kent Girişi 16. Etap 512 Konut	Konut+Sosyal Donatı	512
Ankara Kuzey Kent Girişi 12. Bölge 533 Adet Konut	Konut+Sosyal Donatı	533
Ankara Yaprıcak 13. Bölge 578 Konut	İdare Konut Uygulaması	578
Ankara Yaprıcak 6. Bölge Konut	İdare Konut Uygulaması	488
Kuzey Ankara Kent Girişi 11. Etap 610 Konut	Konut+Sosyal Donatı	610
Ankara Mamak 2. Etap 1472 Adet Konut	Konut+Sosyal Donatı	1.472
Ankara Mamak Kusunlar 1374 Adet Konut	Kentsel Yenileme Projesi	1.374
Ankara Çubuk Aşağıçavundur 484 Adet Konut	İdare Konut Uygulaması	484
Ankara Beypazarı 24 Adet Konut	Konut+Sosyal Donatı	280
Ankara Gölbaşı İncek 1059 Adet Konut	İdare Konut Uygulaması	1.059
Ankara Sincan Temelli 1096 Adet Yoksul Konutu	İdare Konut Uygulaması	1.096
Ankara Yenimahalle Macunköy 408 Konut	Kentsel Yenileme Projesi	408

<http://www.toki.gov.tr/>

Sonuç olarak; tüm bu bölgelerde konut ihtiyacını karşılamak ve kaynak geliştirmek amacı ile yapılan toplu konut projeleri arazi-arsa fiyatlarında artışa neden olmuştur. Ankara'da toplu konut alanları, kentin gürültü ve karmaşasından uzaklığı, çocuk oyun alanları, yeşil alanları vb. sunduğu idealize çevre özellikleri ve sosyal ve kültürel tesisleri, sınırları kesin olarak çizilmiş olan bir yerleşimin hırsızlık, saldırı vb. olaylara karşı güvenliği, o yaşam çevresinin temsil ettiği grubun bir parçası olma isteği gibi özellikleri nedeni ile tercih edilmektedirler.

Yukarıda sayılan faktörlerin ön plana çıkması, nitelikli konut açığı bulunan Ankara'da inşaat şirketlerini de harekete geçirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları; Ankara ve yakın çevresinde özellikle lüks konut yapımına ağırlık verirken, TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi sosyal ve lüks toplu konut yapımına ağırlık vermiştir.

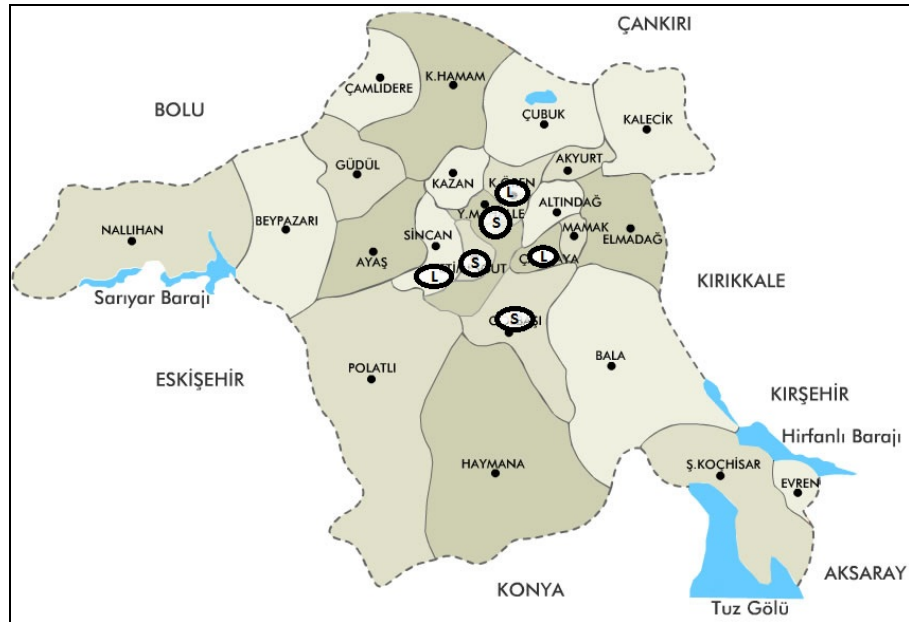
Bu bağlamda, Ankara içerisinde yapılan TOKİ konut projelerinin ağırlıklı olarak Konya Yolu, Eskişehir Yolu ve Samsun Yolu yakın çevresinde odaklandığı ve yoğunlaştığı göz önünde bulundurularak aşağıdaki güncel proje örnekleri tez kapsamına alınmıştır.

## 6.2 Örnek Projelerin İncelenmesi

Ankara’da TOKİ’nin ürettiği projelerde sosyal konut ve lüks konut kriterlerinin incelendiği tez kapsamında göz önünde bulundurulmuş kriterler doğrultusunda, konutun konumundan kaynaklanan mekansal özelliklerine ve konuta ait fiziksel özelliklere göre değerlendirilmiştir.








Çizelge 6.2 Tez Kapsamında İncelenen Proje Örnekleri

PROJE ADI	PROJE TİPİ	STANDART
Eskişehir Yolu Turkuaz Vadisi Evleri	Konut+Sosyal donatı	Lüks Konut
Keçiören Divan Konutları	Kaynak Geliştirme	Lüks Konut
Çankaya Park Oran Konutları	Gelir Paylaşım	Lüks Konut
Eskişehir Yolu Yapracık Konutları	Konut Uygulaması	Sosyal Konut
Gölbaşı Örencik Parkeymir Konutları	Konut Uygulaması	Sosyal Konut
Yenimahalle Macunköy Konutları	Konut Uygulaması	Sosyal Konut



Şekil 6.2 Tez kapsamında incelenen projelerin konumları (S: Sosyal Konut; L: Lüks Konut)

Çizelge 6.3 Park Oran konutları

<b>PROJE ADI</b>	<b>PARK ORAN KONUTLARI</b>
<b>PROJE KONUMU</b>	<b>TURAN GÜNEŞ BULVARI -ESKİ TBMM LOJMANLARI</b>
<b>PROJE TÜRÜ</b>	<b>LÜKS KONUT</b>
<b>PROJE BAŞLAMA - BİTİŞ TARİHİ</b>	<b>HAZİRAN 2007 - EYLÜL 2013</b>
<p style="text-align: center;"><b>VAZİYET PLANI</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>GENELKONUM</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>PERSPEKTİF</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>MİMARİ PROJE</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;"> <p><b>A Blok 2-11.Katlar 1 Oda 1 Salon</b> Net Kapak Alanı: 2824 m<sup>2</sup> Net Alan: 2924 m<sup>2</sup> Brüt Alan: 3927 m<sup>2</sup></p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p><b>A Blok 2-11.Katlar 2 Oda 1 Salon</b> Net Kapak Alanı: 3123 m<sup>2</sup> Net Alan: 3223 m<sup>2</sup> Brüt Alan: 4227 m<sup>2</sup></p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p><b>A Blok 10-26.Katlar 4 Oda 1 Salon</b> Net Kapak Alanı: 9922 m<sup>2</sup> Net Alan: 10422 m<sup>2</sup> Brüt Alan: 20224 m<sup>2</sup></p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p><b>B Blok 10-26.Katlar 3 Oda 1 Salon</b> Net Kapak Alanı: 11182 m<sup>2</sup> Net Alan: 11682 m<sup>2</sup> Brüt Alan: 20220 m<sup>2</sup></p>  </div> </div>

\*TOKİ'den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Çizelge 6.4 Park Oran konutları – Parametreler

<b>KENT MERKEZİNE UZAKLIK</b>	8 KM
<b>KONUT TİPİ</b>	(1+1), (2+1), (3+1), (4+1), (5+1) ( 5+1 DUBLEX ) ve (6+1 DUBLEX)
<b>KONUT SAYISI</b>	1832 ADET
<b>SATIŞ FİYATI</b>	260.000 TL (EN DÜŞÜK) - 1.446.000 TL (EN YÜKSEK)
<b>KONUTLARIN BRÜT ALANI</b>	1+1 BRÜT 93 M <sup>2</sup> İLE 99 M <sup>2</sup> 2+1 BRÜT 125 M <sup>2</sup> İLE 142 M <sup>2</sup> 3+1 BRÜT 199 M <sup>2</sup> İLE 205 M <sup>2</sup> 4+1 BRÜT 210 M <sup>2</sup> İLE 218 M <sup>2</sup> 5+1 290 M <sup>2</sup> İLE 355 M <sup>2</sup> 5+1 DUBLEX BRÜT 645 M <sup>2</sup> 6+1 DUBLEX 660 M <sup>2</sup>
<b>KAT SAYISI</b>	31 KAT (12 ADET), 7 KAT (5 ADET)
<b>ODA SAYISI</b>	1 ODA (EN AZ) - 6 ODA (EN FAZLA)
<b>BANYO SAYISI</b>	2 ADET
<b>SALON BÜYÜKLÜĞÜ</b>	40 M <sup>2</sup> (EN KÜÇÜK) - 70 M <sup>2</sup> (EN BÜYÜK)
<b>BALKON SAYISI</b>	2 ADET + ÇİÇEKLİK (13,74 M <sup>2</sup> + 9,06 M <sup>2</sup> )
<b>ASANSÖR</b>	VAR
<b>OTOPARK</b>	VAR
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	KOMBİ (DOĞALGAZ)
<b>PEYZAJ TASARIMI</b>	YÜKSEK
<b>GÜVENLİK</b>	VAR
<b>YEŞİL ALAN</b>	VAR
<b>SOSYAL DONATI</b>	VAR
<b>AKILLI BİNA SİSTEMİ</b>	VAR
<b>PRESTİJLİ BİR BÖLGEDE BULUNMASI</b>	YÜKSEK

\*TOKİ'den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

### 6.2.1 Park Oran konutları

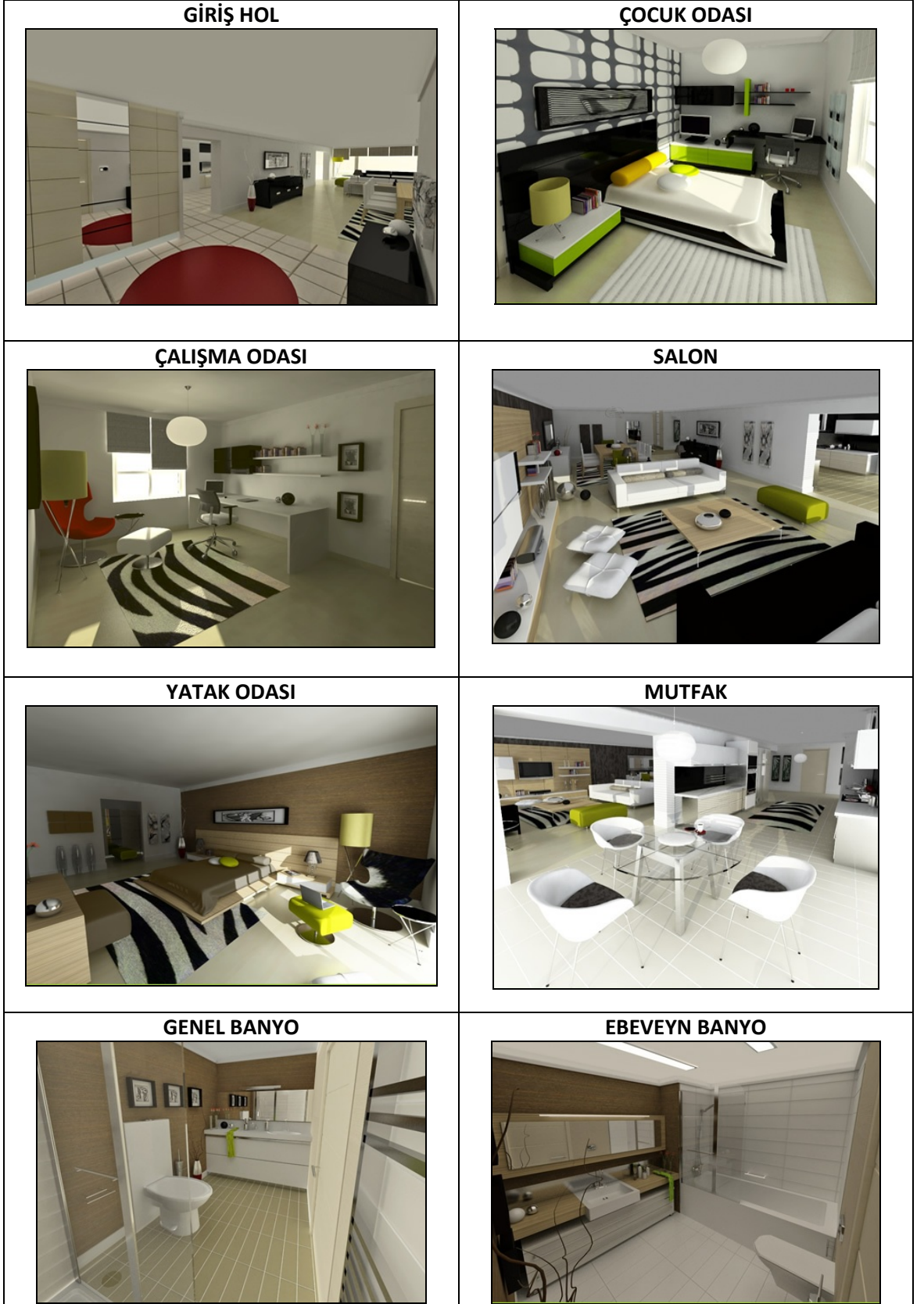
Çizelge 6.3 - 6.4'de incelendiği üzere;

Park Oran Projesi, kent merkezine yaklaşık 8 km uzaklıkta olup, Turan Güneş Bulvarı üzerinde, Oran semt sınırları dahilinde konumlanmaktadır. TOKİ, Mesa, Aktürk A.Ş. ve Emlak Pazarlama'nın iştiraki ile inşa edilen ve gelir paylaşımli lüks konut projesi kapsamında olan Park Oran konutları konum olarak prestijli bir bölgede bulunmaktadır.

Park Oran Projesi'nde konutlar; 31 katlı, toplam 12 adet A ve B tip bloklar ile 7 katlı toplam 5 adet C ve D tipi bloklardan oluşmaktadır. 140.000 metrekare alan üzerine inşa edilen projede 100 metrekarelik bölümünü yeşil alanlar ve meyve bahçeleri kaplamaktadır. Ayrıca alan içerisinde alışveriş merkezi de bulunmaktadır. Brüt alan büyüklükleri 97 m<sup>2</sup>(1+1) ile 660 m<sup>2</sup> (6+1) arasında değişen (1+1), (2+1), (3+1), (4+1), (5+1), (5+1 dublex) ve (6+1 dublex) konut model seçenekleri bulunmakta olup; satış fiyatları 260.000 TL ile 1.446.000 TL arasında değişmektedir.

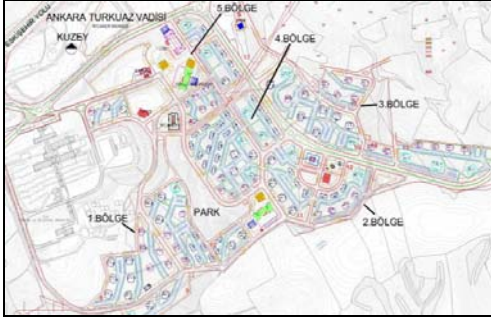




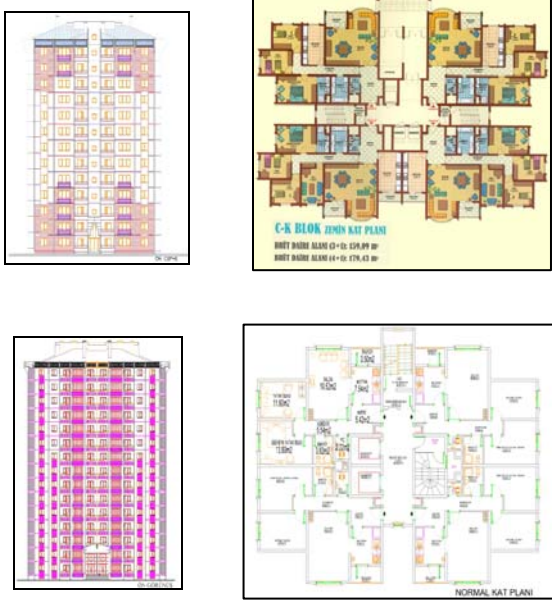
1832 konutun yer aldığı Park Oran'da konutlar deprem güvenli radye temel, betonarme perde ve tünel kalıp sistemine göre inşa edilmiştir. Park Oran Konutları'nda 24 saat güvenlik, kapalı otopark alanı, doğalgaz yakıtlı, ısı pay ölçerli merkezi ısıtma ve projesine göre mutfak - beyaz eşya ile hazırlanan akıllı bina sistemleri bulunmaktadır. Ayrıca Park Oran projesinde bulunan sosyal merkez içinde kapalı yüzme havuzu, fitness ve sauna; peyzaj projesine uygun süs havuzu, çevre düzenlemesi, basketbol, tenis sahası ve çocuk oyun alanları yer almaktadır.

Söz konusu projede bahsedilen fiziksel özelliklere sahip Park Oran konutlarının iç mekan fotoğrafları şekil 6.3'de görülmektedir.



Şekil 6.3 Park Oran konutları iç mekan fotoğrafları

Çizelge 6.5 Turkuaz Vadisi konutları

<b>PROJE ADI</b>	<b>TURKUAZ VADİSİ EVLERİ</b>
<b>PROJE KONUMU</b>	<b>ESKİŞEHİR YOLU 25. KM - TURKUAZ MAHALLESİ</b>
<b>PROJE TÜRÜ</b>	<b>LÜKS KONUT</b>
<b>PROJE BAŞLAMA - BİTİŞ TARİHİ</b>	<b>AĞUSTOS 2009-</b>
<p style="text-align: center;"><b>VAZİYET PLANI</b></p>  	<p style="text-align: center;"><b>GENEL KONUM</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>PERSPEKTİF</b></p>  	<p style="text-align: center;"><b>MİMARİ PROJE</b></p> 

\* TOKİ'den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Çizelge 6.6 Turkuaz Vadisi konutları – Parametreler

<b>KENT MERKEZİNE UZAKLIK</b>	25 KM
<b>KONUT TİPİ</b>	(2+1),(3+1),(4+1)
<b>KONUT SAYISI</b>	4856 ADET
<b>SATIŞ FİYATI</b>	150.000 TL (EN DÜŞÜK) – 355.000 TL (EN YÜKSEK)
<b>KONUTUN BRÜT ALANI</b>	2+1 BRÜT 94 M <sup>2</sup> İLE 105 M <sup>2</sup> 3+1 BRÜT 159 M <sup>2</sup> İLE 169 M <sup>2</sup> 4+1 BRÜT 179 M <sup>2</sup> İLE 190 M <sup>2</sup>
<b>KAT SAYISI</b>	12 KAT (8 ADET) - 15 KAT (2 ADET)- 4 KAT (6 ADET)
<b>ODA SAYISI</b>	2 ODA (EN AZ)- 4 ODA (EN FAZLA)
<b>BANYO SAYISI</b>	1-2 ADET
<b>SALON BÜYÜKLÜĞÜ</b>	35 M <sup>2</sup> (EN KÜÇÜK) - 50 M <sup>2</sup> ( EN BÜYÜK)
<b>BALKON SAYISI</b>	2 ADET (4.70 M <sup>2</sup> )
<b>ASANSÖR</b>	VAR
<b>OTOPARK</b>	VAR
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	MERKEZİ SİSTEM
<b>PEYZAJ TASARIMI</b>	ORTA
<b>GÜVENLİK</b>	VAR
<b>YEŞİL ALAN</b>	VAR
<b>SOSYAL DONATI</b>	VAR
<b>AKILLI BİNA SİSTEMİ</b>	YOK
<b>PRESTİJLİ BİR BÖLGEDE BULUNMASI</b>	YÜKSEK

\*TOKİ'den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

### 6.2.2 Turkuaz Vadisi konutları

Çizelge 6.5 ve Çizelge 6.6'da incelendiği üzere;

Turkuaz Vadisi konutları Eskişehir Yolu 25. km'de, karayolları dinlenme tesisleri yanında, Turkuaz Mahallesi sınırları dahilinde bulunmaktadır. Turkuaz Vadisi Projesi konut ve sosyal donatıdan oluşan lüks konut projesidir ve prestijli bir bölgede konumlanmaktadır.

Projede sosyal donatı kapsamında; 32 derslikli bir adet lise, kapalı spor salonu, 2 adet kreş, 1 adet alışveriş merkezi, 4 adet ticaret tesis, 1 adet spor kompleksi ve 2 adet dini tesis yer almaktadır. 837.000 m<sup>2</sup>'lik alan üzerine inşa edilen projede, 228.000 m<sup>2</sup> rekreasyon alanı, su animasyon alanı, çocuk oyun alanları, bisiklet parkuru ve 24 saat güvenlik sistemi bulunmaktadır.

Turkuaz Vadisi konutları; 12 katlı toplam 8 adet, 2 adet 15 katlı ve 4 katlı toplam 6 adet bloklardan oluşmaktadır. Brüt alan büyüklükleri 94 m<sup>2</sup>(2+1) ile 190 m<sup>2</sup> (4+1) arasında değişen (2+1), (3+1) ve (4+1), konut model seçenekleri bulunmakta olup; satış fiyatları 150.000 TL ile 355.000 TL arasında değişmektedir. 4856 konutun yer aldığı Turkuaz Vadisi Evleri projesinin ısıtma sistemi, merkezi sistemdir.

Söz konusu projede bahsedilen fiziksel özelliklere sahip Turkuaz Vadisi konutlarının iç mekan fotoğrafları şekil 6.4'de görülmektedir.



Şekil 6.4 Turkuaz Vadisi konutları iç mekan fotoğrafları

Çizelge 6.7 Keçiören Divan konutları

<b>PROJE ADI</b>	<b>KEÇİÖREN DİVAN KONUTLARI</b>
<b>PROJE KONUMU</b>	<b>KEÇİÖREN SANATORYUM CADDESİ</b>
<b>PROJE TÜRÜ</b>	<b>LÜKS KONUT</b>
<b>PROJE BAŞLAMA - BİTİŞ TARİHİ</b>	<b>MAYIS 2007- HAZİRAN 2011</b>
<b>VAZİYET PLANI</b>	<b>GENEL KONUM</b>
	
<b>PERSPEKTİF</b>	<b>PLAN</b>
	
	<b>MİMARİ PROJE</b>
	

\*TOKİ'den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Çizelge 6.8 Keçiören Divan konutları – Parametreler

<b>KENT MERKEZİNE UZAKLIK</b>	7 KM
<b>KONUT TİPİ</b>	(3+1) ve (4+1) AĞIRLIKLI – (2+1), (5+1), ( 6+1 ) DUBLEX
<b>KONUT SAYISI</b>	428
<b>SATIŞ FİYATI</b>	140.000 TL (EN DÜŞÜK) – 330.000 TL (EN YÜKSEK)
<b>KONUTUN BRÜT ALANI</b>	2+1 BRÜT 96 M <sup>2</sup> İLE 100 M <sup>2</sup> 3+1 BRÜT 135 M <sup>2</sup> İLE 145 M <sup>2</sup> 4+1 BRÜT 170 M <sup>2</sup> İLE 180 M <sup>2</sup> 5+1 200 M <sup>2</sup> İLE 210 M <sup>2</sup> 6+1 DUBLEX 410 M <sup>2</sup>
<b>KAT SAYISI</b>	13 KATLI (8 ADET)
<b>ODA SAYISI</b>	2 ODA (EN AZ)- 6 ODA (EN FAZLA)
<b>BANYO SAYISI</b>	1-2 ADET
<b>SALON BÜYÜKLÜĞÜ</b>	39 M <sup>2</sup> (EN KÜÇÜK) - 45 M <sup>2</sup> ( EN BÜYÜK)
<b>BALKON SAYISI</b>	2 ADET (6.07 M <sup>2</sup> )
<b>ASANSÖR</b>	VAR
<b>OTOPARK</b>	VAR
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	MERKEZİ SİSTEM
<b>PEYZAJ TASARIMI</b>	ORTA
<b>GÜVENLİK</b>	VAR
<b>YEŞİL ALAN</b>	VAR
<b>SOSYAL DONATI</b>	VAR
<b>AKILLI BİNA SİSTEMİ</b>	YOK
<b>PRESTİJLİ BİR BÖLGEDE BULUNMASI</b>	ORTA

\*TOKİ’den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

### 6.2.3 Divan konutları

Çizelge 6.7 - 6.8' de incelendiği üzere;

Keçiören ilçe sınırları dahilinde ve kent merkezine 7 km uzaklıkta bulunan Divan Konutları Projesi, 35.934 m<sup>2</sup> alan üzerine inşa edilmiş olup; Kuzu Grup - TOKİ iştiraki ile gerçekleştirilen bir kaynak geliştirme projesidir. Proje prestijli bir bölgede bulunmamakta fakat kentin geliştiği ve son dönemlerde talebin arttığı bir bölge olan Sanatoryum Caddesi'nde konumlanmaktadır.

Ağırlıklı olarak (3+1) ve (4+1) konut model seçenekleri bulunan projede, (2+1) konut ve (5+1) – (6+1) dublex konutlar da mevcuttur. (3+1) konutlar; kat, konum, cephe vb. özelliklere göre 140.000 TL - 285.000 TL fiyat aralığında; (4+1) konutlar 165.000 TL ile 330.000 TL fiyat aralığında değişiklik göstermektedir.

Divan Konutları Projesinde sosyal donatı alanlarına büyük önem verilmiştir. Alışveriş ve eğlence merkezi, spor tesisleri, otopark alanları, çocuk oyun parkları, sert zemin yürüyüş alanları, kameryalar, bay ve bayanlara özel yüzme havuzları, hamamlar, saunalar ile 8 bloktan oluşan Divan Konutları, 428 aile için tasarlanmıştır.

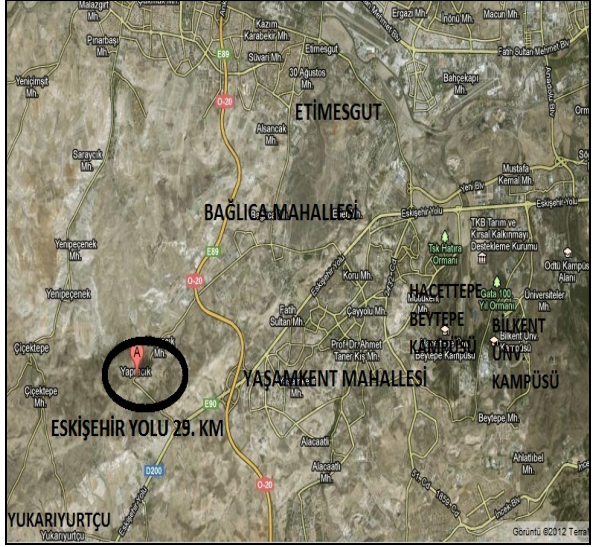


Divan Konutları'nın korumalı alanına üç noktadan giriş yapılmakta ve interkom sistemi ile her konutun blok kapılarının denetimine hakim olması sağlanmaktadır. Konutların tümünde yangın merdiveni mevcut olup, ortak alanları besleyecek olan jeneratör ve sürekli su akışını sağlayan hidroforlu deposu bulunmaktadır.

Söz konusu projede bahsedilen fiziksel özelliklere sahip Keçiören Divan konutlarının iç mekan fotoğrafları şekil 6.5'de görülmektedir.



Şekil 6.5 Keçiören Divan konutları iç mekan fotoğrafları

Çizelge 6.9 Yapracık konutları

<b>PROJE ADI</b>	<b>YAPRACIK KONUTLARI</b>
<b>PROJE KONUMU</b>	<b>ESKİŞEHİR YOLU 29. KM (ETİMESGUT)</b>
<b>PROJE TÜRÜ</b>	<b>SOSYAL KONUT</b>
<b>PROJE BAŞLAMA - BİTİŞ TARİHİ</b>	<b>MAYIS 2009 - AĞUSTOS 2012</b>
<p style="text-align: center;"><b>VAZİYET PLANI</b></p>  	<p style="text-align: center;"><b>GENEL KONUM</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>PERSPEKTİF</b></p>  	<p style="text-align: center;"><b>MİMARİ PROJE</b></p>   

\*TOKİ'den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Çizelge 6.10 Yapracık konutları - Parametreler

<b>KENT MERKEZİNE UZAKLIK</b>	29 KM
<b>KONUT TİPİ</b>	(2+1), (3+1) ve (4+1)
<b>KONUT SAYISI</b>	9224
<b>SATIŞ FİYATI</b>	60.000 TL (EN DÜŞÜK) – 200.000 TL (EN YÜKSEK)
<b>KONUTUN BRÜT ALANI</b>	2+1 BRÜT 84 M <sup>2</sup> İLE 94 M <sup>2</sup> 3+1 BRÜT 116 M <sup>2</sup> İLE 130 M <sup>2</sup> 4+1 BRÜT 160 M <sup>2</sup>
<b>KAT SAYISI</b>	5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 VE 14 KAT
<b>ODA SAYISI</b>	2 ODA (EN AZ) - 4 ODA (EN FAZLA)
<b>BANYO SAYISI</b>	1 ADET
<b>SALON BÜYÜKLÜĞÜ</b>	20 M <sup>2</sup> (EN KÜÇÜK) - 32 M <sup>2</sup> (EN BÜYÜK)
<b>BALKON SAYISI</b>	1 - 2 ADET (3,85 M <sup>2</sup> )
<b>ASANSÖR</b>	VAR
<b>OTOPARK</b>	VAR
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	KOMBİ (DOĞALGAZ)
<b>PEYZAJ TASARIMI</b>	DÜŞÜK
<b>GÜVENLİK</b>	ORTA
<b>YEŞİL ALAN</b>	ORTA
<b>SOSYAL DONATI</b>	VAR
<b>AKILLI BİNA SİSTEMİ</b>	YOK
<b>PRESTİJLİ BİR BÖLGEDE BULUNMASI</b>	ORTA

\*TOKİ'den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

#### 6.2.4 Yapracık konutları

Çizelge 6.9 - 6.10'da incelendiği üzere;

Yapracık Projesi Ankara'nın güneybatısında, Eskişehir yolu 29. km'de, Etimesgut ilçe sınırları dahilinde konumlanmaktadır. 9.224 konuttan oluşan uydu kent niteliğindeki Yapracık Projesi'nde yaklaşık 40.000 kişinin yaşaması öngörülmüştür.

Yapracık Bölgesi'nin Eryaman'dan sonra Ankara'nın en büyük uydu kentlerinden biri haline gelmesi planlanmaktadır. (2+1), ve (4+1) arasında konut model seçeneklerinin bulunduğu TOKİ Yapracık konutlarında 84 m<sup>2</sup> ile 94 m<sup>2</sup> arasında değişen (2+1) konutlar 60.000 -100.000 TL; 116 m<sup>2</sup> ile 130 m<sup>2</sup> arasında değişen (3+1) konutlar 77.000 TL - 160.000 TL ve 160 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki (4+1) konutlar 140.000 - 200.000 TL fiyat aralığında bulunan ve kat sayıları 5 ile 14 arasında değişen toplam 210 bloktan oluşmaktadır. 13 konut bölgesinden oluşan Yapracık Projesi'nde konutların yanı sıra 32 derslikli biri 24 derslikli olmak üzere 5 adet ilköğretim okulu ile 32 ve 24 derslikli 2 adet lise yer almaktadır.

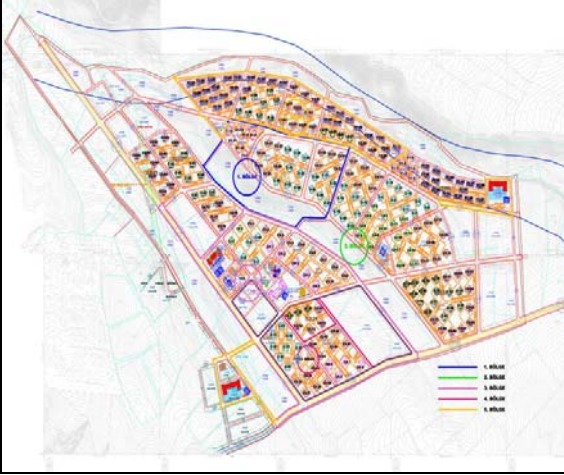
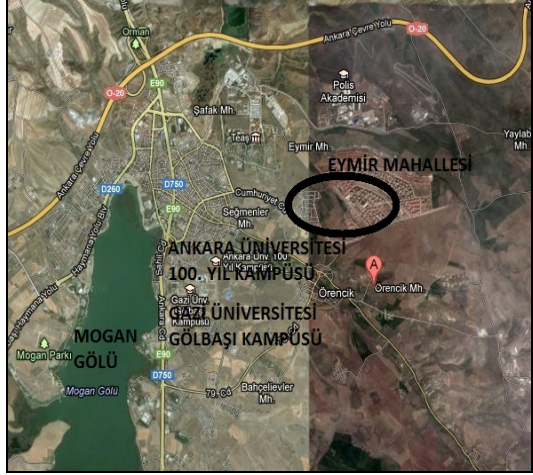



TOKİ tarafından yapılan açıklamaya göre; konutlarda uygulanan deprem kriterlerinin tamamını taşıyan Yapracık Konutları'nın sağlam zemin ve yapım teknikleri ile her türlü deprem şartları dikkate alınarak tasarlandığı ifade edilmiştir. Zemin etütleri uzman ekiplerce yapılan Yapracık konutları, TOKİ tarafından sağlamlığı nedeni ile benimsenen radye temel ve tünel kalıp sistemleriyle inşa edilmektedir.

Söz konusu projede bahsedilen fiziksel özelliklere sahip Yapracık konutlarının iç mekan fotoğrafları şekil 6.6'da görülmektedir.



Şekil 6.6 Yapracık konutları iç mekan fotoğrafları

Çizelge 6.11 Park Eymir konutları

<b>PROJE ADI</b>	<b>GÖLBAŞI PARK EYMİR KONUTLARI</b>
<b>PROJE KONUMU</b>	<b>GÖLBAŞI ÖRENCİK</b>
<b>PROJE TÜRÜ</b>	<b>SOSYAL KONUT</b>
<b>PROJE BAŞLAMA - BİTİŞ TARİHİ</b>	<b>HAZİRAN 2009-</b>
<b>VAZİYET PLANI</b>	<b>GENEL KONUM</b>
	
<b>PERSPEKTİF</b>	<b>MİMARİ PROJE</b>
	
	
	

\*TOKİ'den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Çizelge 6.12 Park Eymir konutları - Parametreler

<b>KENT MERKEZİNE UZAKLIK</b>	30 KM
<b>KONUT TİPİ</b>	(1+1),(2+1), (3+1), (4+1)
<b>KONUT SAYISI</b>	2264
<b>SATIŞ FİYATI</b>	50.000 TL ( EN DÜŞÜK) – 160.000 (EN YÜKSEK)
<b>KONUTUN BRÜT ALANI</b>	2+1 BRÜT 80 M <sup>2</sup> İLE 93 M <sup>2</sup> 3+1 BRÜT 112 M <sup>2</sup> İLE 132 M <sup>2</sup> 4+1 BRÜT 150 M <sup>2</sup>
<b>KAT SAYISI</b>	5 VE 6 KAT
<b>ODA SAYISI</b>	1 ODA( EN AZ) - 4 ODA( EN ÇOK)
<b>BANYO SAYISI</b>	1 ADET
<b>SALON BÜYÜKLÜĞÜ</b>	25 M <sup>2</sup> (EN KÜÇÜK) - 30 M <sup>2</sup> (EN BÜYÜK)
<b>BALKON SAYISI</b>	1 ADET (3+1) - 2 ADET (4+1)
<b>ASANSÖR</b>	VAR
<b>OTOPARK</b>	VAR
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	MERKEZİ SİSTEM
<b>PEYZAJ TASARIMI</b>	DÜŞÜK
<b>GÜVENLİK</b>	ORTA
<b>YEŞİL ALAN</b>	ORTA
<b>SOSYAL DONATI</b>	VAR
<b>AKILLI BİNA SİSTEMİ</b>	YOK
<b>PRESTİJLİ BİR BÖLGEDE BULUNMASI</b>	DÜŞÜK

\*TOKİ'den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

### 6.2.5 Park Eymir konutları

Çizelge 6.11 - 6.12'de incelendiği üzere;

Park Eymir Projesi Gölbaşı ilçe sınırları dahilinde, Örencik Köyü kuzeyinde yer almaktadır. 2.224 konuttan oluşan proje, kent merkezine yaklaşık 30 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Park Eymir konutları; Mogan Gölü, Eymir Gölü, Ankara Üniversitesi Gölbaşı Kampüsü ve Gazi Üniversitesi Gölbaşı Kampüsü'ne yakın mesafede bulunmasına rağmen yeni gelişmekte olan bir bölge olması nedeni ile kentten kopuk görünmektedir.

Projede, (2+1), ve (4+1) arasında konut model seçenekleri bulunmaktadır. 80 m<sup>2</sup> ile 93 m<sup>2</sup> arasında değişen (2+1) konutlar 50.000 -85.000 TL; 112 m<sup>2</sup> ile 132 m<sup>2</sup> arasında değişen (3+1) konutlar 90.000 TL - 125.000 TL ve 150 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki (4+1) konutlar 140.000 - 160.000 TL fiyat aralığında bulunmaktadır.

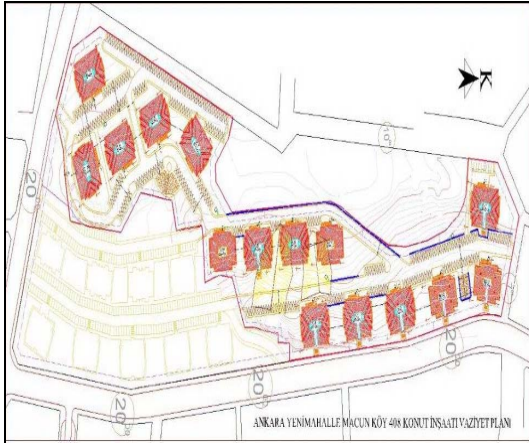


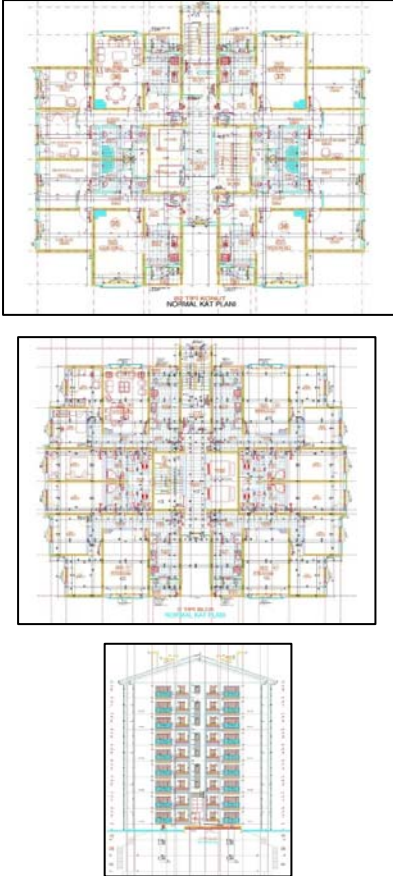
Park Eymir Projesi'nde konutların yanı sıra 24 derslikli olmak üzere 2 adet ilköğretim okulu ile 32 derslikli 1 adet lise ve 1 adet dini tesis bulunmaktadır. Diğer projelerde olduğu gibi Park Eymir projesinde de konutlar ve sosyal donatılar radye temel ve tünel kalıp sistemleriyle inşa edilmiştir.

Söz konusu projede bahsedilen fiziksel özelliklere sahip Park Eymir konutlarının iç mekan fotoğrafları şekil 6.7'de görülmektedir.



Şekil 6.7 Park Eymir konutları iç mekan fotoğrafları

Çizelge 6.13 Macunköy konutları

<b>PROJE ADI</b>	<b>MACUNKÖY KONUTLARI</b>
<b>PROJE KONUMU</b>	<b>MACUNKÖY YENİMAHALLE</b>
<b>PROJE TÜRÜ</b>	<b>SOSYAL KONUT</b>
<b>PROJE BAŞLAMA - BİTİŞ TARİHİ</b>	<b>EYLÜL 2009 - HAZİRAN 2012</b>
<b>VAZİYET PLANI</b>	<b>GENEL KONUM</b>
 <p>ANKARA YENİMAHALLE MACUNKÖY 408 KONUT İNŞAATI VAZİYET PLANI</p>	 <p>ANKARA METROSU YÖNETİM BİNASI BAĞDAT CADDESİ OSTİM ARABA PAZARI GİMAT 9. BLOK</p>
<b>PERSPEKTİF</b>	<b>MİMARİ PROJE</b>
	 <p>NORMAL KAT PLANI</p>

\*TOKİ'den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Çizelge 6.14 Macunköy konutları - Parametreler

<b>KENT MERKEZİNE UZAKLIK</b>	5,5 KM
<b>KONUT TİPİ</b>	(1+1), (2+1),( 3+1)
<b>KONUT SAYISI</b>	408
<b>SATIŞ FİYATI</b>	90.000 TL (EN DÜŞÜK)- 140.000 TL (EN YÜKSEK)
<b>KONUTUN BRÜT ALANI</b>	1+1 BRÜT 75 M <sup>2</sup> 2+1 BRÜT 80 M <sup>2</sup> İLE 90 M <sup>2</sup> 3+1 BRÜT 118 M <sup>2</sup>
<b>KAT SAYISI</b>	4, 5 VE 6 KAT
<b>ODA SAYISI</b>	1 ODA (EN AZ) - 3 ODA (EN ÇOK)
<b>BANYO SAYISI</b>	1 ADET
<b>SALON BÜYÜKLÜĞÜ</b>	20 M <sup>2</sup> (EN KÜÇÜK) - 25 M <sup>2</sup> (EN BÜYÜK)
<b>BALKON SAYISI</b>	1 ADET
<b>ASANSÖR</b>	4 KATLI (ASANSÖRSÜZ)-5 KATLI (ASANSÖRLÜ)
<b>OTOPARK</b>	VAR
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	MERKEZİ SİSTEM
<b>PEYZAJ TASARIMI</b>	DÜŞÜK
<b>GÜVENLİK</b>	DÜŞÜK
<b>YEŞİL ALAN</b>	DÜŞÜK
<b>SOSYAL DONATI</b>	ORTA
<b>AKILLI BİNA SİSTEMİ</b>	YOK
<b>PRESTİJLİ BİR BÖLGEDE BULUNMASI</b>	DÜŞÜK

\*TOKİ'den elde edilen veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

## 6.2.6 Macunköy konutları

Çizelge 6.13 - 6.14'de incelendiği üzere;

Macunköy TOKİ konutları; Yenimahalle ilçe sınırları dahilinde, Aselsan'ın güneybatısında, Aselsan İlköğretim Okulu ve Bağdat Caddesine yakın mesafede yer almaktadır. 408 konuttan oluşan proje, kent merkezine 5,5 km uzaklıkta bulunmaktadır. Macunköy konutları; kent merkezine yakın mesafede bulunmasına rağmen pasif ve yeni gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaktadır.

Projede, (1+1), ve (3+1) arasında konut model seçenekleri bulunmaktadır. (2+1) konutların brüt alan büyüklükleri 80 m<sup>2</sup> ile 90 m<sup>2</sup> arasında değişirken; (3+1) konutlar ortalama 118 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Satış fiyatları ise 90.000 TL ile 140.000 TL arasında değişiklik göstermektedir.

Macunköy projesinde konutların yanı sıra 24 derslikli olmak üzere 1 adet ilköğretim okulu ile 32 derslikli 1 adet lise bulunmaktadır. Macunköy projesinde de konutlar ve sosyal donatılar radye temel ve tünel kalıp sistemleriyle inşa edilmiştir.

Söz konusu projede bahsedilen fiziksel özelliklere sahip Macunköy konutlarının iç mekan fotoğrafları şekil 6.8'de görülmektedir.



Şekil 6.8 Macunköy konutları iç mekan fotoğrafları

### 6.3 Örnek Projelerin Karşılaştırılması

Tez kapsamında incelenen projelerin sahip olduğu özellikleri tek bir çizelge altında toplayacak olursak (Çizelge 6.15):

Çizelge 6.15 Örnek projelerin karşılaştırılması

ÖRNEK PROJELERİN KARŞILAŞTIRILMASI						
PARAMETRELER	PARK ORAN KONUTLARI	TURKUAZ VADİSİ EVLERİ	DİVAN KONUTLARI	YAPRACIK KONUTLARI	PARK EYMİR KONUTLARI	MACUNKÖY KONUTLARI
PROJE KONUMU	ORAN	ÇANKAYA	KEÇİÖREN	ETİMESGUT	GÖLBAŞI	YENİMAHALLE
PROJE TÜRÜ	LÜKS	LÜKS	LÜKS	SOSYAL	SOSYAL	SOSYAL
KENT MERKEZİNE UZAKLIK	8 KM	25 KM	7 KM	29 KM	30 KM	5,5 KM
KONUT SAYISI	1832	4856	428	9224	2264	408
SATIŞ FİYATI	260.000 TL - 1.446.000 TL	150.000- 355.000 TL	140.000 - 330.000 TL	60.000 TL- 200.000 TL	50.000 TL- 160.000 TL	90.000 TL- 140.000 TL
KONUTUN BRÜT ALANI	93 M <sup>2</sup> - 660 M <sup>2</sup>	94 M <sup>2</sup> - 190 M <sup>2</sup>	96 M <sup>2</sup> - 410 M <sup>2</sup>	84 M <sup>2</sup> - 160 M <sup>2</sup>	80 M <sup>2</sup> - 150 M <sup>2</sup>	75 M <sup>2</sup> - 118 M <sup>2</sup>
KAT SAYISI	12 - 31 KAT	4-12-15 KAT	13 KAT	5,6,7,... -14 KAT	5-6 KAT	4-5-6 KAT
ODA SAYISI	1-6	2-4	2-6	2-4	1-4	1-3
BANYO SAYISI	2	1-2	1-2	1	1	1
SALON BÜYÜKLÜĞÜ	40 M <sup>2</sup> - 70 M <sup>2</sup>	35 M <sup>2</sup> - 50 M <sup>2</sup>	39M <sup>2</sup> - 45 M <sup>2</sup>	20 M <sup>2</sup> - 32 M <sup>2</sup>	25 M <sup>2</sup> - 30 M <sup>2</sup>	20 M <sup>2</sup> - 25 M <sup>2</sup>
BALKON SAYISI	2+ÇİÇEKLIK	2	2	1-2	1-2	1
ASANSÖR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	KISMEN
OTOPARK	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
ISITMA SİSTEMİ	DOĞALGAZ	MERKEZİ	MERKEZİ	DOĞALGAZ	MERKEZİ	MERKEZİ
PEYZAJ TASARIMI	YÜKSEK	ORTA	ORTA	DÜŞÜK	DÜŞÜK	DÜŞÜK
GÜVENLİK	YÜKSEK	YÜKSEK	YÜKSEK	ORTA	ORTA	DÜŞÜK
YEŞİL ALAN	YÜKSEK	YÜKSEK	ORTA	ORTA	ORTA	DÜŞÜK
SOSYAL DONATI	YÜKSEK	YÜKSEK	ORTA	ORTA	DÜŞÜK	DÜŞÜK
AKILLI BİNA SİSTEMİ	VAR	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK
PRESTİJLİ BİR BÖLGEDE BULUNMASI	YÜKSEK	YÜKSEK	ORTA	ORTA	DÜŞÜK	DÜŞÜK

\* Tez kapsamındaki projelerin özellikleri incelenerek hazırlanmıştır.

Tez kapsamında incelenen örnek projeler Tablo 5.1.19'da karşılaştırılmış olup; sosyal ve lüks olarak nitelendirilen TOKİ konutlarının ortak ve değişken yönleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Gayrimenkul değerlemesi açısından incelenen TOKİ konutlarında; konutun değerine etki eden ve kullanıcı tatminini etkileyen unsurlara yer verilmiştir.

Buna göre söz konusu projelerde;

- **Projenin kent içindeki konumu:** Gayrimenkulün kent içinde bulunduğu ilçe, semt ya da semt içindeki coğrafi durumu gayrimenkulün değerine etki etmektedir.

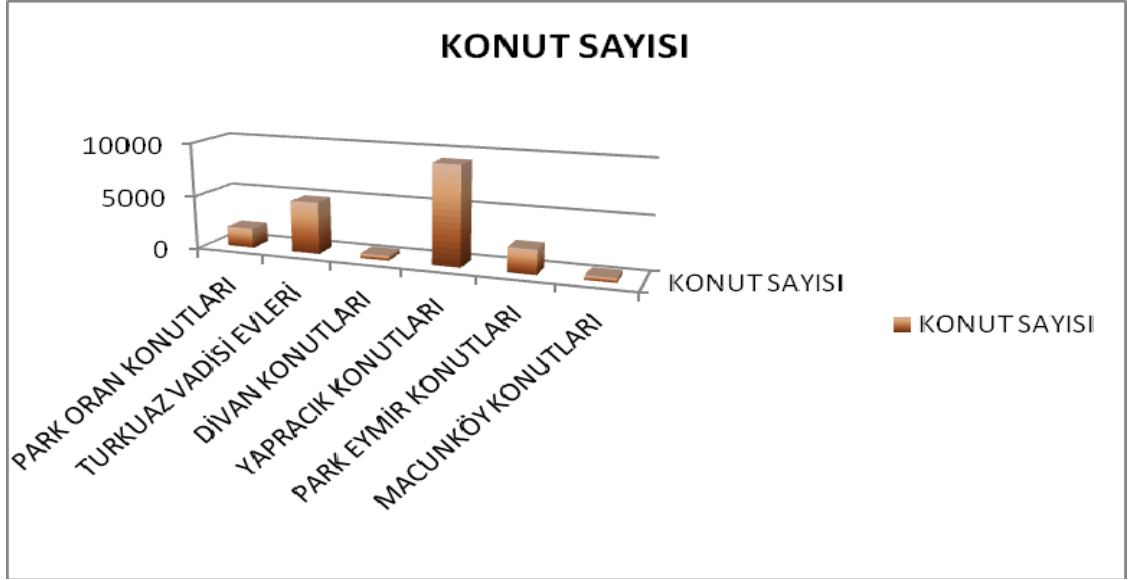


\* Proje özelliklerindeki veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 6.9 Projelerin kent merkezine uzaklıkları

Kent merkezine yakın olan projelerde özelliklerine göre değişiklik göstermekle birlikte, gayrimenkul değerleri artmaktadır. Örneğin Gölbaşı Parkeymir Konutları, Yenimahalle Macunköy konutlarından daha nitelikli özelliklere sahip olmasına rağmen kent merkezine uzak mesafede olması nedeni ile gayrimenkul değerleri düşmektedir. Konuta ulaşımın kolay ya da zor olması değere etki etmektedir.

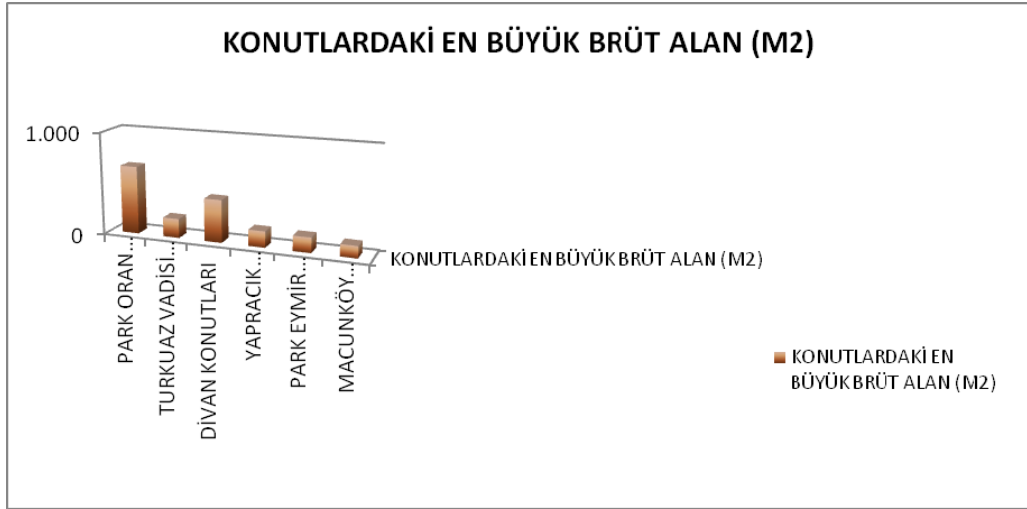
- **İnşaat kalitesi:** Demirden çimentoya, sıvadan işçiliğe kadar bütün unsurlar inşaatın kalitesini oluşturur ve gayrimenkulün değerine etki eder. Tez kapsamında incelenen tüm TOKİ projelerinde konutlar radye temel ve tünel kalıp sistemleriyle inşa edilmiştir.
- **Arsa alanı ve konut sayısı:** Konuta düşen arsa payı önemlidir. Bu pay arttıkça gayrimenkulün değeri de artmaktadır. Söz konusu projelerde inşa edildikleri alanlar büyüdükçe konut sayıları, okul, dini tesis, alışveriş merkezi vb. sosyal donatı alanları da artmakta ve bunlar gayrimenkulün değerini yükseltmektedir.



\* Proje özelliklerindeki veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 6.10 Proje alanlarındaki konut sayıları

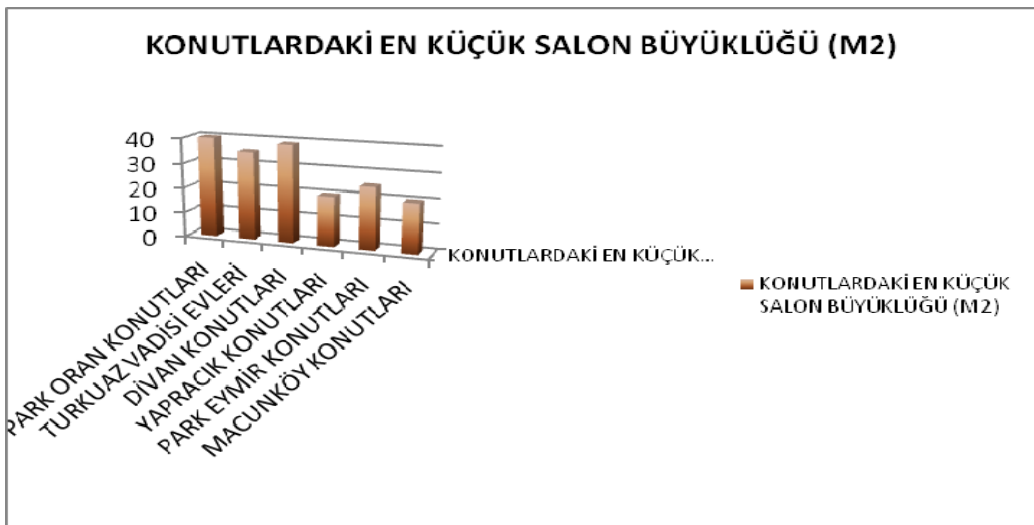
- **Brüt alan büyüklüğü:** Odalar, mutfak, salon, koridor ve balkonun toplam net alan büyüklüğü yada konutun brüt alan büyüklüğü ne kadar fazla olursa incelenen projelerde konutun değeri o kadar fazla olmaktadır.



\* Proje özelliklerindeki veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 6.11 Proje kapsamındaki konutların brüt alan büyüklükleri

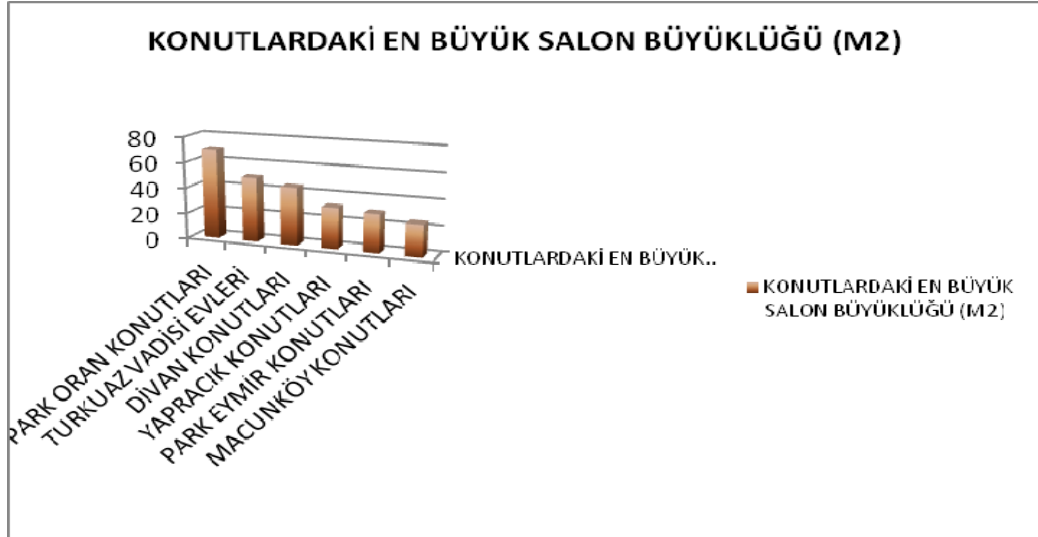
Söz konusu projelerin toplam brüt alan büyüklükleri ile orantılı olarak salon büyüklükleri de değişmektedir. Konutların sahip olduğu en küçük salon genişlikleri aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.



\* Proje özelliklerindeki veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 6.12 Proje kapsamındaki konutların salon büyüklükleri (En Küçük)

Söz konusu projelerdeki konutların sahip olduğu en büyük salon genişlikleri de aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

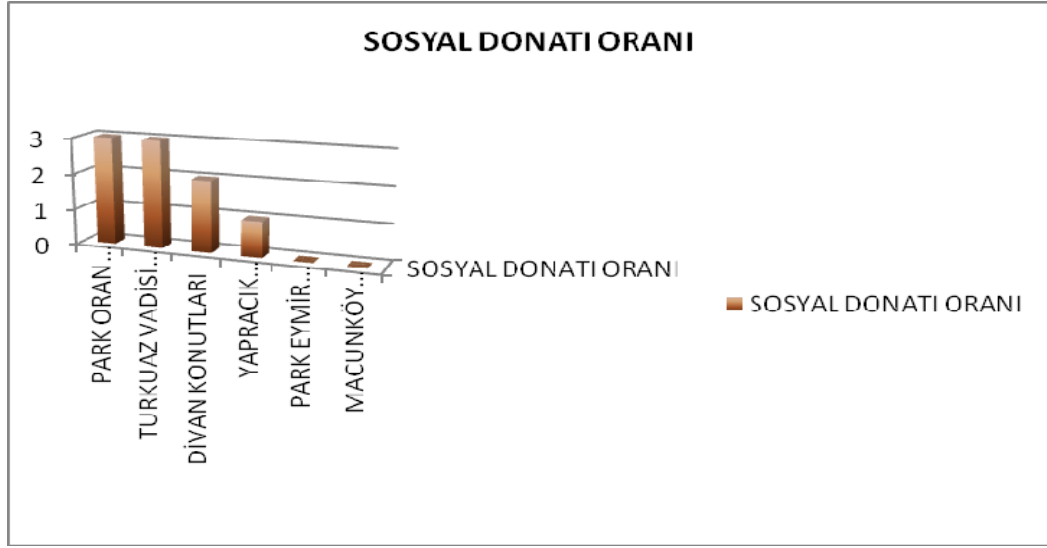


\* Proje özelliklerindeki veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 6.13 Proje kapsamındaki konutların salon büyüklükleri (En Büyük)

- **Kat sayısı ve Konutun Bulunduğu Kat:** Konutun bulunduğu kat değer açısından önemlidir. İncelenen projelerde bodrum, giriş ve en üst katlardaki konutların değeri diğer katlara göre daha düşük olmaktadır.
- **Oda sayısı:** İncelenen projelerde oda sayısı arttıkça konutun değeri artmaktadır.
- **Balkon sayısı:** Konutlarda aranan özelliklerden biri de balkon sayısıdır. Genişliği ve birden fazla olması gayrimenkulün değerini etkilemektedir.
- **Asansör Varlığı :** Söz konusu projelerde asansörlü binalardaki konutlar daha kıymetlidir.
- **Sosyal donatılar:** Alışveriş merkezi, spor alanları, toplantı salonları, okul, dini tesis vb. sosyal donatıların varlığı söz konusu projelerde konutlara değer katmaktadır. (Park Oran, Turkuaz Vadisi ve Divan Konutları'nda olduğu gibi)

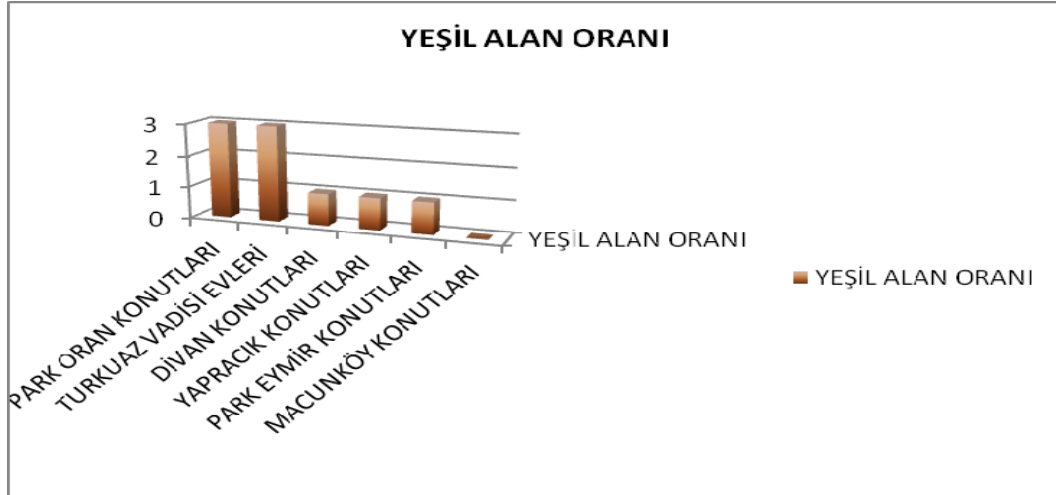
\* Proje özelliklerindeki veriler kullanılarak hazırlanmıştır. (3-YÜKSEK, 2-ORTA, 1-DÜŞÜK)



\* Proje özelliklerindeki veriler kullanılarak hazırlanmıştır. (3-YÜKSEK, 2-ORTA, 1-DÜŞÜK)

Şekil 6.14 Tez kapsamındaki projelerin sosyal donatı oranları

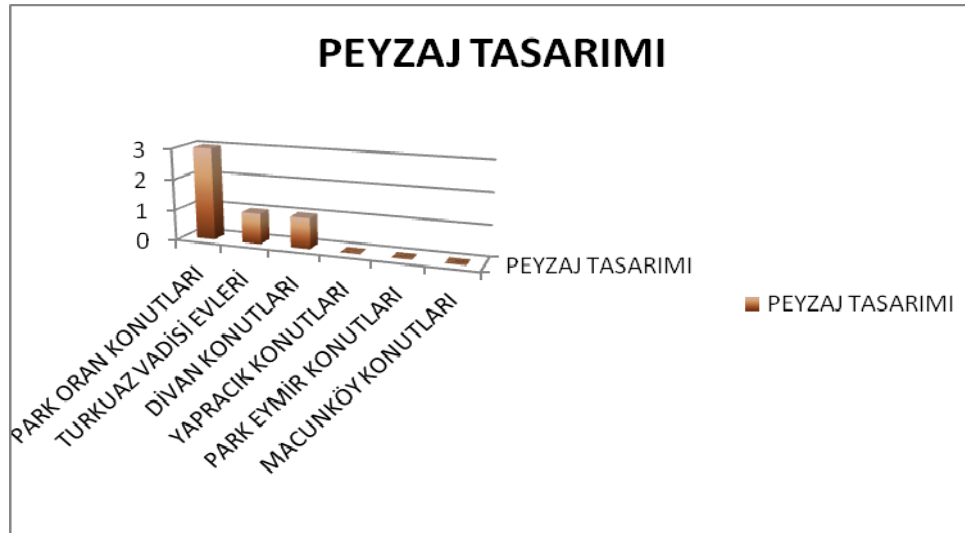
- **Yeşil alan:** Konutun değerini yükselten bir diğer özellikte yeşil alan oranıdır. Çevre düzenlemesi nitelikli olan projelerde (Park Oran, Turkuaz Vadisi, Divan Konutları) gayrimenkul değerleri daha yüksektir.



\* Proje özelliklerindeki veriler kullanılarak hazırlanmıştır. (3-YÜKSEK, 2-ORTA, 1-DÜŞÜK)

Şekil 6.15 Tez kapsamındaki projelerin yeşil alan oranları

- **Güvenlik sistemi:** Binada güvenlik sistemi varsa, bu fiyatı olumlu yönde etkilemektedir.
- **Otopark:** İncelenen örnek projelerdeki açık ve kapalı otopark alanları konutlara değer katmaktadır.
- **Dekorasyon ve peyzaj tasarımı:** Konutta dekorasyon, dekorasyonun kalitesi ve peyzaj tasarımı değeri yükselten etkenler arasında bulunmaktadır. Park Oran Konutları'nda özel dekorasyonlar bulunduğundan diğer örneklere göre gayrimenkul değerlerini oldukça yükseltmiştir.



\*Proje özelliklerindeki veriler kullanılarak hazırlanmıştır. (3-YÜKSEK, 2-ORTA, 1-DÜŞÜK)

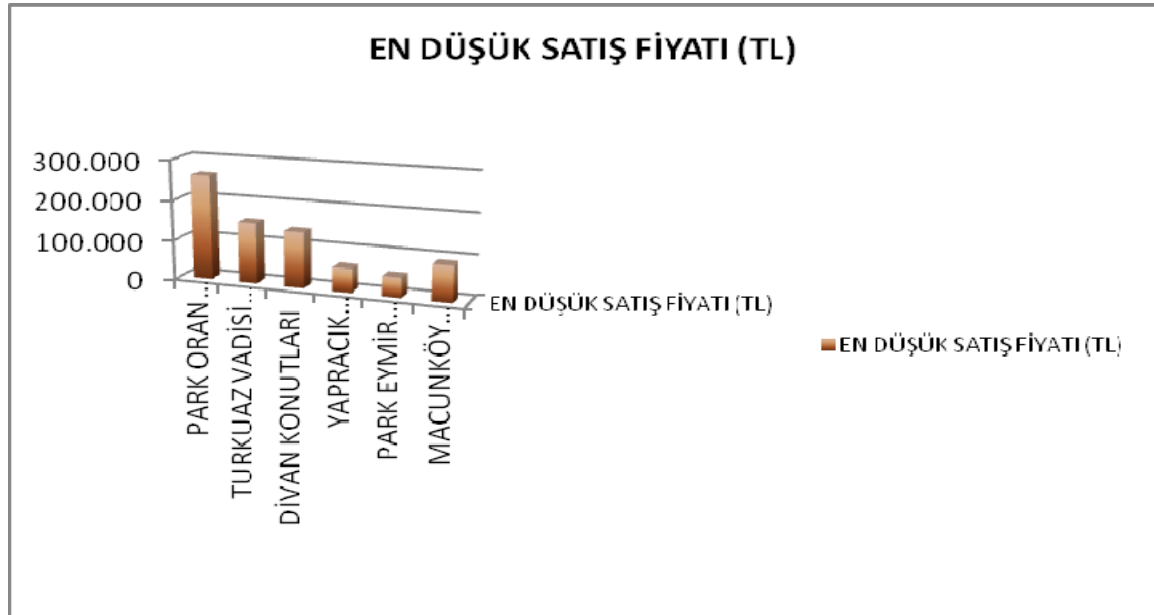
Şekil 6.16 Tez kapsamındaki projelerin peyzaj tasarım oranları

- **Malzeme kalitesi:** Kapı, pencerede, elektrik ve su tesisatında kullanılan malzemenin nitelikli markaların ürünleri olması konutun değerini artırır. Tez kapsamında incelenen örnek projelerde lüks konutlarda kullanılan malzemeler sosyal konutlara göre daha niteliklidir ve bu da lüks konutları sosyal konutlardan daha değerli yapmaktadır. Sosyal konut kapsamındaki Yapracık konutları, Park Eymir ve Macunköy konutlarında kullanılan malzemeler konutların değerini düşürmektedir.

- **Prestijli Bir Bölge Olması:** Konutun bulunduğu semt değer açısından çok önemlidir. İyi ve seçkin muhitlerde, konutların değeri her zaman için daha yüksektir. (Park Oran, Turkuaz Vadisi)
- **Isıtma sistemi:** Konutun ısıtılmasında kullanılan yöntem değere etki etmektedir. Kat kaloriferi, merkezi kaloriferli konutlar, doğalgaz soba ve normal sobayla ısıtılan konutlara göre daha değerli olmaktadır.

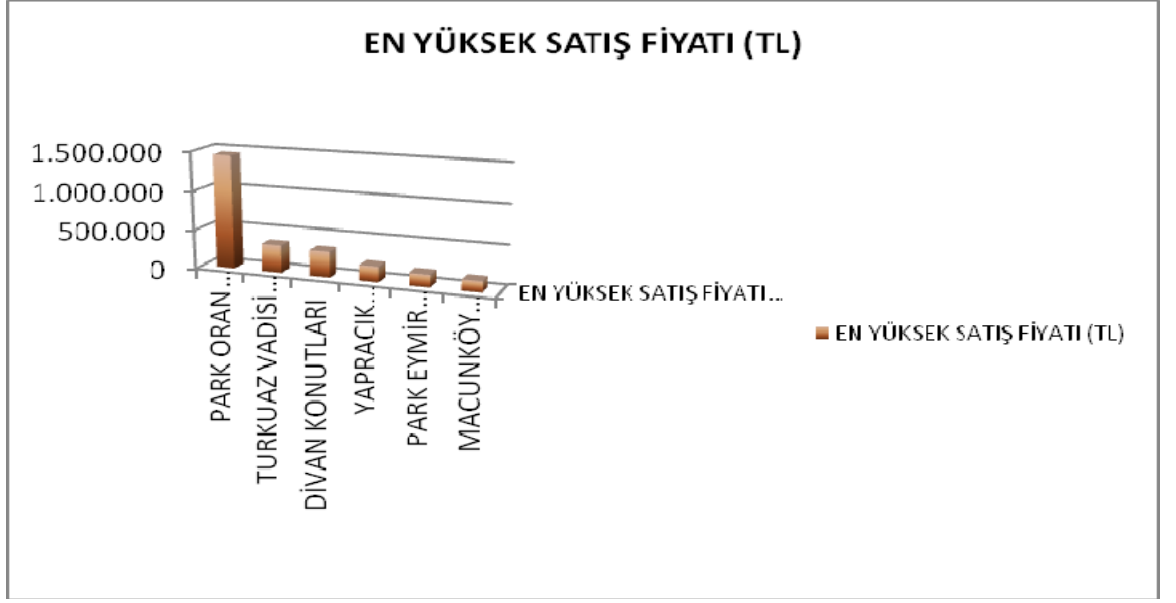
Arazi metrekare fiyatları; kent merkezine yakınlık, ulaşılabilirlik, bölgenin prestijli bir bölge olması, kültür düzeyi, eğitim olanakları, sosyal donatılar, yaşam standardının yüksekliği, alım gücünün yüksek olması, teknik imkanlar, doğal (peyzaj, çevre) imkanlar, sportif tesisler, devlet/yerel yönetim denetiminin varlığı, kamu hizmetlerinin varlığı, yeterli altyapı, planlama ilkelerine uygunluk (düzgün yapılanma), vb. unsurlara göre değişmektedir (Keleş 2010).

Bu kapsamda örnek projelerdeki en düşük ve en yüksek satış fiyatları aşağıdaki grafiklerde gösterilmiştir.



\* Proje özelliklerindeki veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 6.17 Proje kapsamındaki konutların en düşük satış fiyatlarının karşılaştırılması



\* Proje özelliklerindeki veriler kullanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 6.18 Proje kapsamındaki konutların en yüksek satış fiyatlarının karşılaştırılması

## 7. DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNGÖRÜLER

Tez çalışması kapsamında; TOKİ'nin ürettiği sosyal konut ve lüks konutlara artan talep nedeni ile Ankara'da seçilen örnek projeler karşılaştırılarak, sosyal ve lüks konut kullanıcılarına sağladığı imkanlar açıklanmış ve konut parametreleri gayrimenkul değerlemesi açısından incelenmiş olup; elde edilen sonuçlar, sosyal - lüks konut kullanıcıları ve konutların yakın çevresindeki emlak danışmaları ile yapılan görüşmelerle birlikte değerlendirilmiştir. Son olarak ise, TOKİ projelerinin geleceğine dair öngörülerde bulunulmuştur.

### **Tez kapsamında incelenen TOKİ projelerine, sahip oldukları fiziksel - mekansal özellikler ve kentleşme açısından bakıldığında;**

- TOKİ projelerinin fikir olarak uygun ve işlevsel görüldüğü ancak görsellik açısından, yaygınlaştıkça tek düzeleşmeye başladığı; istisnalar olsa da, gözle görülebilir farklılığın çoğu projede bulunmadığı görülmüştür. Bu durum, TOKİ projelerinin tek tek ele alındığında sıkıntı yaratmadığı ancak tek tip konut sayısının gün geçtikçe artması nedeni ile yeni bir şehir dokusu oluşmaya başladığından, kent gelişimini olumsuz yönde etkilediğini göstermektedir. Kent geneline tesir eden bir yapı sergileyen ve TOKİ denildiğinde ilk akla gelen sadece yüksek blokların olduğu siteler olmamalı, farklı tercihlere hitap eden farklı dokular olmalıdır. TOKİ kentsel dönüşüm ile birlikte ele alındığı için şehrin dokusuna etki etmesi normaldir. Sadece konut değil, tüm donatıları da içine aldığı için başlı başına farklı bir hal almıştır. Arsa değerleri özellikle büyük şehirlerde arttığı için, yatay olarak değil de dikeyde gelişme gösterilmesi kısmen mantıklı gibi görünse de, bunun yolu bütün şehri bloklara boğmak olmamalıdır. Sonuç olarak, şehircilik açısından estetik ve toplumsal farklılıkları göz önünde bulundurmadan, yüksek bloklar yapılarak insanları barındırmanın amaç edindiği görülmektedir.
- Tasarım anlamında çoğunlukla tek tip konutlar üretildiği için benzer gelir grupları aynı tarz mekana sahiplenmek zorunda bırakılmaktadır.
- TOKİ sosyal sorumluluk projesi olarak ortaya çıkmış ancak kısmen de olsa çıktığı yoldan sapma söz konusu olmuştur.

- Büyük ve ünlü şirketlerle (Mesa, Tepe Emlak vb.) aynı piyasada rekabet edebilecek duruma gelmiştir ve akıllı konut olarak adlandırılan inovatif tarafları da bulunmaktadır. Ayrıca büyük firmalarla ortak konut yapımına girmesi (Park Oran Konutları Gelir Paylaşım Projesi ve Divan Konutları Kaynak Geliştirme Projesi gibi) de mantıklı görülmekte; en azından bakış açısı değişken olduğundan projeler kısmen de olsa tekdüzelikten çıkabilmektedir.
- Diğer bir yandan, TOKİ projeleri ile kirada kalma sıkıntısı oldukça azalmış, yapılan uygulamalar ile konut fiyatları biraz da olsa kırılmıştır. Ancak bir de yatırım amaçlı ikinci konuta sahip olma düşüncesi ile hareket eden kullanıcılar bulunmaktadır. Bu da TOKİ den konut sahibi olanların gerçekten ihtiyaç sahipleri mi olduğu sorusunu gündeme getirmiştir.
- TOKİ projelerinin olumlu bir tarafı ise, depremden zarar görenler, afet riski altında tehlike yaşayanlar, ya da herhangi bir sebepten gecekondusu yıkılanlar ve işsizlere konut müjdesi adı ile kamu gücünü kullanıp medyada kendisine yer etmesi ve devletin sosyal sorunu çözümünde ilk el uzatan olarak gözükmektedir. Konutların devletin eliyle yapılması kullanıcılara güven vermektedir. Her ne kadar sağlam konut ürettikleri öne sürülse de, yaşanan sel vb. afet olaylarında en çok zararı TOKİ konutlarının gördüğü; taşkın risk ve tehlikelerine karşı yeterince önlem alınmadığı düşünülmektedir.
- Konut üretiminde şirketlerle ihale usulü çalışarak özel sektörü yaşatması olumlu bir özellik olarak görünmektedir.
- Toplu Konut Projeleri, gecekondulaşma ile mücadelede en önemli etkenlerden birisidir. Özellikle gecekondudan çağdaş konuta dönüşüme katkı sağlaması nedeni ile Kentsel Dönüşüm alanlarında süregelen toplu konut proje örnekleri yeşil, modern, bütünlüklü bir kent yapısı oluşturması açısından katkı sağlamaktadır. Tez kapsamında incelenen proje örneklerinden Macunköy Konutları'nın yer aldığı bölge, güven vermeyen, düzensiz gecekondu ortamından daha çağdaş konutlara dönüşmüş; çevresine de daha elit ve güvenilir bir ortam sağlamıştır.
- Üretilen projelerdeki ortak alanların (sosyal donatı alanları), istisnalar olsa da, direkt kullanıcı grubunu belirlediği, genel olarak tek düze konutlar yapılıyor denilse de bu konuda kendini geliştirdiği, kullanıcı grubu belirleyip ona göre konutlar yaptığı düşünülmektedir. Örneğin Yenimahalle Macunköy Konutları'nda

A-B-C-D türlerinde konutlar yapıyor ise (sadece 2+1 yada 3+1), Keçiören Divan Konutları'nda 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak seçenekler sunmaktadır. Ancak yer seçimi konusunda; genel anlamda yapılaşmamış ya da gecekondudan dönüşen yerlerde izole bir hayat sunduğu için de bazı ailelerin tercih edemediği düşünülmektedir.

- Kullanıcıların farklı isteklerine cevap vermesi, tasarım ve kullanım esnekliği sağlaması, tüm lüks konutlar için ortak bir özelliktir ve konutların değerini yükseltmektedir. İncelenen tüm lüks konut projelerinde konfor, sosyal konutlara göre daha yüksektir.
- Lüks konutlardaki güvenlik sistemleri sosyal konutlara nazaran daha organize ve niteliklidir.
- Konutun gerek dış cephede, gerek iç mekan tasarımlarında gösterişli olması tüm lüks konut tipleri için ortak özelliklerdendir. Sosyal konutlarda ise standartlar daha düşüktür.
- Tez kapsamında incelenen konut örneklerinde kullanılan vaziyet planları ve mimari projeler alışlagelmiş plan tiplerinden fazlasını vermemekte ve bütün TOKİ projelerinde benzer olduğu görülmektedir.
- Her ne kadar lüks konutlarda kaliteli malzemeler kullansa da, uygulamada işçiliğin kötü olduğu görülmektedir.
- Lüks konutların sahipleri varlıklı kimseler olduğundan; bu konutların lükslüğüünün derecesini de yine alıcıların ekonomik imkanları belirlemektedir. Lüks konutlar da bu nedenle kendi içinde değişik fiyat aralıklarında olabilmektedir.
- Lüks konutlarda sahip olma ya da kiralama maliyetinin yanında; güvenlik, peyzaj bakım, servis hizmetleri gibi işletim giderlerinin de yüksek olması nedeni ile bu konutların hedef kitlesi, gelir grubu sadece üst-orta ve üst gelir grubu olmaktadır.
- İncelenen konut projelerinde TOKİ; sosyal konut ve lüks konut parametrelerinin tümünü bir arada değerlendirmemekte; bu parametrelerin bir veya birkaçını taşıyor olmasını yeterli görmektedir. Örneğin; özellikle kentsel dönüşüm alanlarında yeşil alan oranını yüksek tutarak sadece bu özelliği taşıyor olması, konutu lüks konut olarak nitelendirmesine yetmektedir. Bir başka ifade ile, inşaat sektörünün kalkınmada en önemli sektörlerden birisi olduğunu varsayarsak, TOKİ, uyguladığı projelerde inşaatların kısa sürede bitirilmesi için sosyal konut ve lüks konutlarda olması gereken bazı parametreleri göz ardı etmektedir. Örneğin konutun sağlamlık

ve zemin durumu, sosyal konut ve lüks konutta bulunması zorunlu bir kriter olması gerekirken TOKİ; kısa sürede iş bitirme adına, konut projelerinin uygulandığı bölgelerin jeolojik ve geoteknik verilerinin (topoğrafik yapısı vb.) incelenmesi konusunda gerekli özen göstermemektedir. Aynı şekilde sadece konutun gerek dış cephede, gerek iç mekan tasarımlarında gösterişli olması yada konutun prestijli bir bölge konumlanıyor olması yada sadece yeşil alan oranının büyük olması (özellikle kentsel dönüşüm alanlarında) gibi özelliklerinden dolayı projelerini lüks konut olarak nitelendirmektedir. Yeşil konut demek lüks konut demek değildir; sosyal konutlar da yeşil bina statüsünde inşa edilmesi gerekmektedir. Ancak TOKİ, sadece bu özelliği taşıyan projelerini de lüks konut statüsünde değerlendirmektedir. Sonuç olarak; sosyal konut ve lüks konut kriterlerinin tümünü bir arada taşımasını sağlamak yerine bir veya birkaçını taşıyor olmasını yeterli görmektedir.

- Planlama ve tasarım konusunda bölgesel ve yöresel farklılaşmalara önem vermemekte; uygulanan projelerde, kentle ilişki ve tasarım kaygısının eksikliği görülmektedir. Bir başka deyişle; kent dokusunu göz ardı etmekte ve kent kimliğinin yok olmasına neden olmaktadır. Belirli sayıda konut üretme amacına ulaşmak istenilirken, kent bütününden bağımsız, kentin gelişme dinamikleri ile ilişkili olmayan uygulamalar yapıldığı görülmektedir. Özellikle tarihi dokusu ve bölgesel özellikleri ile ön plana çıkan yerlerde, farklılaşma görülmemekte; tek tip mimari uygulamalar sergilemektedir.
- Ankara'da sosyal konuta ya da lüks konuta olan talep, Ankara'da ikamet edenlerin gelir düzeyine göre değişmekte, Ankara'nın orta halli vatandaşları, esnafları, işçi kesimi sosyal konutları tercih ederken, daha varlıklı Ankara halkı örneğin; iş adamları, girişimciler ve yüksek kamu görevlileri lüks konutlara yönelmektedir.
- TOKİ, hayata geçirdiği ve devam eden birçok projesi ile inşaat alanında büyük pay sahibi olmaktadır. TOKİ, kısmen de olsa inşaat sektörünün zarar görmesine sebep olsa da, bina yapımının şirketlerle ihale usulü yapılması ve özel sektöre ülkenin her köşesinde çalışma fırsatı vererek bu sektörü yaşatması olumlu bir özellik olarak görülmektedir. Ancak bağımsız denetçi personellerin oluşturduğu Yapı Denetim Kuruluşları bu sisteme dahil edilmeyerek kontrollerin etkinleştirilmesi sağlanamamaktadır. İnşaat firmaları ve müteahhitler TOKİ'ye sağlanan ayrıcalık ve

imtiyazlardan (proje ücretleri, belediye harçları, yapı denetim harçları vb.) yararlanamadığından dolayı rekabet güç durumuna gelmektedir.

### **Gayrimenkul değerlemesi açısından bakıldığında;**

- Konut öncelikle bir kültür meselesi olduğundan kullanıcıların yaşam tarzını yansıtmaktadır. Tez kapsamında incelenen sosyal ve lüks konut projeleri, uygulandıkları bölgede arsaların değerlerinden ve ulaşım durumlarından etkilenirken, aynı zamanda çevre arsalar da değer katmakta ve çevre ulaşım şartlarını etkilemektedir. Özellikle prestijli bölgelerde konumlandırılan lüks konutlar (Park Oran Konutları ve Turkuaz Vadisi Konutları) sosyal konutlara nazaran yakın çevresindeki değerleri daha fazla etkilemektedir. Konutların bulunduğu semt ve ilçe önem arz etmekte; iyi ve seçkin muhitlerdeki konutların değerinin daha yüksek olduğu görülmektedir. (Park Oran ve Turkuaz Vadisi Konutları'nın, Divan Konutları'ndan daha değerli olması gibi)
- Konuta ulaşımın kolay olması değeri olumlu; zor olması ise olumsuz etkilemektedir. (Gölbaşı Park Eymir Konutları, Turkuaz Vadisi Konutları ve Yaprıcık Konutları'nın kent merkezine uzak olmaları ve otobüs sayılarının yetersiz olması gibi)
- Demirden çimentoya, sıvadan işçiliğe kadar inşaatın kalitesini oluşturan bütün unsurlar gayrimenkul değerine etki etmektedir. (Divan Konutları sakinleri, konutlarda kullanılan malzemenin lüks ancak işçiliğin kötü olduğunu, Yenimahalle Macunköy Konutları'nda yaşayanlar ise hem kullanılan malzemenin hem de işçiliğin kötü olduğunu belirtmiştir).
- İncelenen proje örneklerinde, konutların kullanım alanı arttıkça değeri artmaktadır. Bir başka ifade ile, oda, salon, koridor ve balkonun toplamı olan net alanın fazla olması konutların değerini artırmaktadır.
- Projelerin sosyal donatı alanlarına bakıldığında; donatı alanları fazla olan konutların değerinin daha yüksek olduğu görülmektedir. Lüks konutlar içerisinde; Park Oran ve Turkuaz Vadisi Konutları'nın, Divan Konutları'ndan değerli olması, sosyal konut statüsünde bulunan Yaprıcık Konutları'nın ise Gölbaşı Park Eymir ve Yenimahalle Macunköy Konutları'dan daha değerli olması gibi.

- Yeşil alan oranı fazla olan ve çevre düzenlemesi olan konutların değeri daha yüksektir. Park Oran ve Turkuaz Vadisi Konutları'nın, Divan Konutları'ndan değerli olması, Yapracık Konutları'nın da Gölbaşı Park Eymir ve Yenimahalle Macunköy Konutları'dan daha değerli olması gibi.
- Konutlarda güvenlik sisteminin olması değeri olumlu yönde etkilemektedir. Park Oran ve Turkuaz Vadisi Konutları'nın, Divan Konutları'nda olduğu gibi.
- İncelenen proje örneklerinde, konutların açık ya da kapalı otoparka sahip olması konuta değer katmaktadır.
- Özel dekorasyon (şömine, barbekü vb.) bulunması, konutların değerini çok fazla yükseltmektedir. Park Oran Konutları'nda olduğu gibi.
- Balkon genişliği ve birden fazla olması konutların değerini olumlu etkilemektedir.
- Oda sayısının fazla olması değeri olumlu etkilemektedir.
- Binanın ısıtılmasında kullanılan yöntem değere etki etmektedir. En pahalısı A tipi binalarda kullanılan fancoil sistemidir ve bunu sırasıyla; kat kaloriferi, merkezi kalorifer, doğalgaz soba ve normal sobayla ısıtılan konutlar takip etmektedir (Park Oran ve Yapracık Konutları doğalgaz, diğer konutlar merkezi sistem ile ısıtılmaktadır).
- Kapı, pencere, döşemede kullanılan malzemenin lüks ve markalı ürünler olması konutun değerini artırmaktadır. (İncelenen lüks konutlarda görülmektedir)
- Tez kapsamında incelenen proje örneklerinin konut değerleri; konut fiyatlarının zaman içinde değişmesine neden olarak, konutun kent içindeki konumu, yeni bina olup olmadığı, kat sayısı, bodrum kat veya zemin katta bulunması, kalorifer, asansör varlığı, oda sayısı, brüt taban alanı, işyerine ve kent merkezine olan uzaklığı gibi değişkenler göz önünde bulundurulmak kaydıyla; konutun bodrum katta yada alt katlarda yer alması ile şehir merkezine olan uzaklığının konut değerine olumsuz etkisi olduğu; oda-balkon sayısının, konut brüt alanının, yeşil alan oranının artması, otopark-asansör varlığının olması gibi etkenlerin ise konut değerini yükselttiği görülmektedir.

Kuruluşundan 2010 yılına kadar geçen süre içerisinde 81 ilde toplam 470.541 konut üreten TOKİ, 2011 yılında bu sayıyı 500.000'e çıkarmayı hedeflemiş ve 2012 yılı itibari ile de 559.840 konut üreterek bu hedefini geçmiştir. Bu artışta, TOKİ'nin planlı kentleşme ve konut üretim" programı çerçevesinde başlattığı konut seferberliğinin etkisi olmuş, özellikle gecekondü dönüşüm alanlarına ağırlık verilmiştir. Ayrıca bu uygulamalarda, taşeron firmalar ve büyük şirketlerle işbirliği yapılması nedeni ile doğrudan ve dolaylı olmak üzere birçok kişiye istihdam sağlanmıştır.

Konut, özellikle son dönemlerde yalnızca bir tüketim malı değil, aynı zamanda bir yatırım aracı olmuştur. Sosyal konut ve lüks konut parametreleri olarak belirttiğimiz; konutun maliyeti, kullanılan malzemenin niteliği, metrekare cinsinden büyüklüğü, kullanıcıya sağladığı konfor, güvenlik, sağlamlık, zemin durumu, satış fiyatı, peyzaj tasarımı ve prestijli bir bölgede konumlanması vb. parametreler sadece kullanıcının yaşam standartlarının artırılmasına etki etmemekte, özellikle konutların değişim değerini de yükseltmektedir.

Konut yerleşimleri, kullanıcı ihtiyaçlarına yönelik olmalı ve kent içinde bulunduğu çevre ile birlikte değerlendirilmelidir. Sosyal konut ve lüks konut parametreleri kentten kente, ülkeden ülkeye ve kültürden kültüre değişiklik göstermektedir. TOKİ, toprak rantının yüksek olduğu arsaları Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na, "hasılat paylaşımı" adı altında devretmekte, "kira öder gibi" dar gelirlilere küçük konutlar ürettiğini savunsa da, söz konusu politika ve uygulamaların, kısmen de olsa, toplumsal amaç ve içerikten sapmaya başladığı görünmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm projeleri sürecinde "Barınma Hakkı" problemleri olmakta ve siyasi süreç ile yönlendirilen uygulamalar gözlenmektedir.

Yeşil alan oranı yüksek olan konutları özellikle lüks konut olarak nitelendiren TOKİ, sosyal konutları da yeşil bina statüsüne dönüştürmeli, yeşil binaları sadece lüks konutlar için değil; dar gelirliler için de ele alması ve bu doğrultuda inşa etmesi gerekmektedir.

Mevcut uygulamalarında esas amacının dışında lüks konut üretimine de giren TOKİ'nin, yerel kültüre ve coğrafyaya bakmadan her yerde aynı konut tipolojisine yer vermesi, kent dokusunu göz ardı etmesi, kent kimliğinin yok olmasına neden olması ve devletin bir müteahhidi gibi çalışması etik görülmemektedir.

Tüm bu çarpık yapılaşma ve organizasyona rağmen TOKİ uygulamaları büyük ilgi görmektedir. Konutlara talip olanların gerçekten ihtiyaç sahiplerini yoksa rant peşinde aldıkları daireleri kiraya verip konut talebini doğuranlar mı olduğu çok önemlidir.

TOKİ uygulamaları kentlere ait üst ölçekli planlara uygun olmalıdır. Konut açığının giderilmesi, nitelikli konut üretimi, mevcut konut stokunun yenilenmesi için TOKİ'ye uygulanan finansman, planlama, maliyet gibi kolaylıklar sektörün diğer oyuncularına da sağlanmalıdır. Ülke genelinde uygulamaya koyduğu kentsel dönüşüm alanlarına ağırlık verilmeli, kentlerdeki çöküntü alanları ve gecekondu bölgelerinin dönüşümüne katkıda bulunulmalıdır.

**Bu doğrultuda, TOK'nin sosyal konut ve lüks konut uygulamalarına ilişkin bazı öngörülerde bulunacak olursak ;**

Başkent Ankara, ekonomik, politik ve teknolojik gelişmelere paralel olarak Türkiye'nin en hızlı gelişen kentlerinden biri olmuştur. 2006 yılından sonra, Ankara'nın üst gelir grubunun, kent yoğunluğundan uzakta bulunan kapalı sitelere geçtiği gözlemlenmiştir.

Teorik anlatım bölümde açıklanmış olan kent kurumlarından ortak özekli bölgeler kuramına, özellikle son dönemlerde, benzer bir yapı sergileyen Ankara kenti, merkezden çepere gelişme göstermekte, parçacı planlar ile yayılmakta, kent merkezi durumundaki Ulus ve Kızılay'ı büyük alışveriş merkezlerinin çevrelediği bir geçiş bölgesi takip etmekte, kent içinde ve çeperinde uygulanan-devam eden kentsel dönüşüm projeleri ile sıçrama tarzında hızlı bir gelişme göstermektedir.

Ankara’ da her geçen gün artan güvenlik problemleri nedeni ile de dışa kapalı güvenli siteler tercih edilmeye ve gerek kent içinde gerekse kent dışında inşa edilmeye devam edecektir.

Tez kapsamında incelenen projelerde de görüldüğü üzere; gelir seviyesi yüksek grup içinde olanlar daha çok bahçeli, site içi, büyük metrekareli lüks konutları ya da merkeze yakın, modern ve daha küçük metrekareli lüks konutları tercih etmeye devam edecektir. Gelir seviyesi orta ve düşük grup içinde olanlar sosyal konutları tercih etmekte; konutun bulunduğu konum çok fazla etki etmemekte ve sosyal konutlara olan talep satış fiyatına göre şekillenmektedir. Dolayısıyla, kent içi, küçük metrekareli konutlara olduğu gibi, kent dışı müstakil az katlı konutlara da talep devam edecektir.

Gecekondulaşma ile mücadelede önemli bir aktör olarak görülen Toplu Konut Projeleri ile, güven vermeyen, düzensiz gecekondu ortamlarının daha elit bir çevre olarak dönüşümü devam edecek, sonuç olarak da daha güvenli ortamlar oluşacaktır. Bu durumda projelerin uygulandığı alanlarda arsa ve konut değerleri artmaya devam edecektir. TOKİ’nin arsa spekülasyonu ile kent merkezine yakın konum seçtiği kentsel dönüşüm projeleri dışında, gelecekte lüks konutların ve sosyal konutların inşa edilecekleri alanlar, çoğunlukla şehirlerin çeperleri, gelişim alanları ve yeni çekim merkezleri olacaktır.

Kent merkezinde lüks ve sosyal konutları inşa edecek yeterince alanların kalmamış olması, işyerlerinin şehir merkezini doldurmuş olmaları, varlıklı kesimlerin şehirlerin merkezinden, şehirlerin çeperlerine doğru hareket etme eğiliminde olması, kent çeperinde dar gelirli kesim için üretilen sosyal konutların da bu kullanıcıların bütçelerine daha uygun olması gerekçesi ile kent çeperindeki sosyal ve lüks konutlara olan talep artmaya devam edecektir.

Lüks konutlara talep, insanların alım güçleriyle birebir orantılıdır. İnsanların ekonomik durumları iyileştikçe, lüks konutlara olan ilgi ve talepleri de artacaktır. Sosyal ve lüks konutlar, kullanıcıların gelir düzeyine göre inşa edildiğinden, bütçelerine uygun gördükleri ve site ortamında yaşamayı tercih eden kullanıcı sayısı da artış

gösterdiğinden sosyal konutlara olan talep de artmaya devam edecektir. Lüks konutların farklılaşmasına kişilerin beğeni ve zevkleri etki etmektedir. Kültür düzeyi de zevk ve tercihlerin çeşitlenmesinde rol oynamaktadır. Kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılama düzeyi, kullanılan malzemenin kalitesi, çevre ile uyumluluk vs. gibi faktörler lüks konutların birbirlerinden farklılaşması ve diğerleri yanında ön plana çıkmalarını sağlamaktadır. Kültür düzeyi sürekli yükselen bir kent olan Ankara'da yaşam standartları da artacağından, kullanıcıların beğeni ve tercihleri de değişim gösterecek ve lüks konutlara artan talep devam edecektir.

Günümüzde arsa fiyatlarının sürekli yükselme eğiliminde olması, dar gelirli kullanıcıların konut sahibi olmasını zorlaştırmaktadır. Lüks konutları, varlıklı insanlar alabilmektedir. Bir şehrin ekonomik yapısı ne kadar iyiye, lüks konutlara olan ilgi o kadar artacaktır. Orta gelirli kullanıcılar ise normal ya da orta sınıf olarak tabir edilen sosyal konutları tercih edeceklerdir. Öte yanda varlıklı kesim bütçesine göre lüks konutlarda yaşamaktadır. Bu nedenden dolayı lüks konutların inşa edilmesinde, kentlerin ekonomik ve sosyal gelişimi etkili olmaya devam edecektir.

TOKİ, belediyelerle işbirliği halinde kentsel yenileme ve gecekondü dönüşüm projeleri çerçevesinde, üst gelir grubuna yönelik prestij konut üretimine, alt gelir grubuna ve yoksullara yönelik sosyal konut üretimine, uydu kentler kurulmasına, sosyal donatılar, çevre düzenlemelerinin artırılmasına, altyapılı arsa üretimine, Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferliği adı altında sosyal ve lüks konut üretim sayılarını artırmaya devam edecektir.

Büyük ölçekli şirketlerle aynı piyasada rekabet edebilecek duruma gelen TOKİ, ortak konut yapımına devam edecek ve bunun olumlu bir etkisi olarak; büyük şirketler mimari vb. açılardan daha gelişmiş teknolojilerle konut üretimi gerçekleştirdiğinden, TOKİ'nin tekdüze projeleri kısmen de olsa değişkenlik gösterecek ve akıllı konut uygulamalarına önem verilecektir. TOKİ, birlikte çalıştığı taşeron firmalar ile arasındaki aksaklıkları gidermediği sürece, bu olumsuzlukların kullanıcılara yansması da devam edecek; bunun sonucunda, kurumdan konut edinenlerin başka bir konuta taşınma istekleri başlayacak ya da devam edecektir.

## KAYNAKLAR

- Akçay, B. 1993. Türkiye İçin Yeni Bir Konut Finansman Modeli Yaklaşımı. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını. Ankara.
- Anonim. 1985. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989). DPT Yayınları. Ankara.
- Anonim. 1990. VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1995).DPT Yayınları. Ankara.
- Anonim. 1996. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000).DPT Yayınları. Ankara.
- Anonim. 2001. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu. DPT Yayınları. Ankara.
- Anonim. 2010. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Uygulama ve Araştırma Genel Müdürlüğü Faaliyet Raporu. TAU Yayını. Ankara.
- Anonim. 2011. İstatistiklerle Türkiye, TÜİK Matbaası, Yayın No: 3592, s.100, Ankara.
- Anonim. 2012a. TMMOB (Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği). Mimarlar Odası Basın Açıklaması. <http://www.izmimod.org.tr/index.php?sayfa=290107&bolun=haber&kat=dev>, Erişim Tarihi: 15.02.2008.
- Anonim. 2012b. TMMOB Şehir Plancıları Odası Değerlendirme Raporu. Ankara.
- Anonim. 2012c. TOKİ Tamamlanan ve Devam Eden Uygulamalar. Web Sitesi. [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr) Erişim Tarihi: 15.06.2012
- Aras, Ö ve Alkan, L. 2007. 11. Türkiye Harita Bilimsel Kurultayı. Ankara.
- Bayraktar, E. 2007. Bir İnsan Hakkı Konut TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği. Boyut Yayın Grubu. 1. Baskı. İstanbul.

- Boratav, K., Ersel, H. ve Kepenek, Y. 1983. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı İçin Konut Sektörü ve Politikaları üzerine Bir Model Önerisi. Ankara.
- Çakır, S. 2012. Ankara İlinde TOKİ'den Konut Edinenlerin Sosyo-Ekonomik Durumları Bakımından Analizi. Ankara Üniversitesi Fen bilimleri Enstitüsü Dönem Projesi. Ankara.
- Duru, B., Alkan, A. (Derleme e Çeviri), Zengin, O. (Düzelti) 2002. 20. Yüzyıl Kenti. İmge Kitabevi. Ankara.
- Geray, C. 2007. Geçmiş Korumak Geleceği Tasarlamak, Toplumsal Konut Yöneltileri ve TOKİ'nin Tutum ve Yöneltilerindeki Son Değişiklikler. Kent ve Planlama. Mengi A.(Editör). İmge Kitabevi. Ankara.
- Kaçar, C. 2005. 1990 Sonrası Ankara Apartman Konutlarında Mimari İmaj Arayışları: Çiğdem, Çukurambar ve Mustafa Kemal Mahalleleri, Gazi Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi. Ankara.
- Kara, M. ve Palabıyık, H. 2008. 1980 Sonrası Türkiye'de Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları. Onsekiz Mart Üniversitesi. Çanakkale.
- Keleş, R. 1998. Kentbilim Terimleri Sözlüğü. İmge Kitabevi, Ankara.
- Keleş, R. 2010. Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi Yayınları. Ankara.
- Kömürlü, R. 2006. Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. Yıldız Teknik Üniversitesi. Doktora Tezi. İstanbul.
- Kuru, R. 2008. Toplu Konutların Tasarımında Sosyal Donatıların Maliyete Etkisi. Afyon Kocatepe Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi. Afyon.

- Özden, P., Turgut, S., Karakaş, İ. ve Ersoy, D.E., 2002. Konut Kurultayı, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Umut Matbaacılık, İstanbul.
- Özgüven, U. 2008. İstanbul'daki Lüks Konutların İncelenmesi ve Farklı Tiplerinin Karşılaştırılması. İTÜ Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.
- Sipahi, E. 2011. Neo-Liberalizm ve Küreselleşmenin Etkisinde Yeni Bir Kentsel Gelişme Biçimi Olarak Güvenlikli Siteler: Konya Örneği. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi. Ankara.
- Suher, H., Giritlioğlu C., ve Erkut G. 1989. Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut. İstanbul.
- Tekeli, İ. 1996. Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorunu. TOKİ Yayınları. Ankara.
- Unutmaz, H. 1994. Kentsel Değişim Sürecinde Sosyo-Ekonomik Gelişmelerin Kentsel Bütünleşme Olgusu Bakımından Değerlendirilmesi. İTÜ Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.
- Ünlükara, T. 2008. Lüks Konutlarda Satış Fiyatını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi: İstanbul Örneği. İTÜ Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.

## **EK Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ**

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren “Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi”nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

	<b>Yapının Birim Maliyeti</b>
<b><u>YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI</u></b>	<b><u>(BM) TL/M<sup>2</sup></u></b>
<b>I. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>80,00</b>
. 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları	
. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
. Plastik örtülü seralar	
. Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları	
. Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar	
. Yardımcı yapılar (Müştemilat)	
. Gölgelekler-çardaklar	
. Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>140,00</b>
. Cam örtülü seralar	
. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
. Su depoları	
. İş yeri depoları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	

## **II. SINIF YAPILAR**

### **A GRUBU YAPILAR**

**225,00**

- . Kuleler, ayaklı su depoları
- . Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları
- . Kayıkthane
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### **B GRUBU YAPILAR**

**305,00**

- . Pnömatik ve şişirme yapılar
- . Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler
- . Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları
- . Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağullar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)
- . Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri
- . Jeoloji, botanik ve tema parkları
- . Mezbahalar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### **C GRUBU YAPILAR**

**360,00**

- . Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)
- . Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik yapılar)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

## **III. SINIF YAPILAR**

### **A GRUBU YAPILAR**

**475,00**

- . Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)

- . Katlı garajlar
- . Hobi ve oyun salonları
- . Ticari bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
- . Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b)
- . Basımevleri, matbaalar
- . Soğuk hava depoları
- . Konutlar (dört kata kadar -dört kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
- . Akaryakıt ve gaz istasyonları
- . Kampingler
- . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane)
- . Semt postaneleri
- . Kreş-Gündüz bakımevleri
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

## **B GRUBU YAPILAR**

**560,00**

- . Entegre tarımsal endüstri yapıları
- . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- . Gençlik Merkezleri
- . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- . Temel eğitim okulları
- . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- . Jandarma ve emniyet karakol binaları
- . Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri
- . Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- . Halk evleri

- . Pansiyonlar
- . 150 kişiye kadar cezaevleri
- . Fuarlar
- . Sergi salonları
- . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Marinalar
- . Gece kulübü, diskotekler
- . İtfaiye kurtarma istasyonları
- . Misafirhaneler
- . Büyük çiftlik yapıları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### **IV. SINIF YAPILAR**

##### **A GRUBU YAPILAR**

**615,00**

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler
- . Liman binaları
- . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- . Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları

- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Oteller (1 ve 2 yıldızlı)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**B GRUBU YAPILAR**

**695,00**

- . İş Merkezleri
- . Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- . Otobüs terminalleri
- . Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- . Banka binaları
- . Normal radyo ve televizyon binaları
- . Özelliği olan genel sığınaklar
- . Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**C GRUBU YAPILAR**

**800,00**

- . Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- . Bakanlık binaları
- . Yükseköğrenim yurtları
- . Arşiv binaları
- . Radyoaktif korumalı depolar

- . Büyük Adliye Sarayları
- . Otel (3 yıldızlı) ve moteller
- . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- . İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

## **V. SINIF YAPILAR**

### **A GRUBU YAPILAR**

**1.015,00**

- . Radyo-Tv İstasyonları
- . Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
- . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar
- . Borsa binaları
- . Üniversite kampüsleri
- . Yüksekliği 50,50 m'yi aşan yapılar
- . Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### **B GRUBU YAPILAR**

**1.240,00**

- . Kongre merkezleri
- . Müze, sergi kütüphane kompleksleri
- . Olimpik spor tesisleri–hipodromlar
- . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- . Hastaneler
- . Havaalanları
- . İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde)
- . Oteller (4 yıldızlı)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**C GRUBU YAPILAR****1.400,00**

. Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)

. Büyük radyo ve televizyon binaları

. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**D GRUBU YAPILAR****1.690,00**

. Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri

. Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun

olarak yapılan yapılar

. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**Açıklamalar:**

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2012 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2012 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

Tebliğ olunur.

## ÖZGEÇMİŞ

- Adı Soyadı** : Hatice YILDIRIM
- Doğum Yeri** : Ankara
- Doğum Tarihi** : 09.11.1984
- Medeni Hali** : Bekar
- Yabancı Dili** : İngilizce
- Eğitim Durumu**
- Lise** : Rauf Denktaş YDA Lisesi (İng. Hazırlık+3)(2003)
- Lisans** : Gazi Üniversitesi - Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (İng. Hazırlık + 4) (2008)  
: Anadolu Üniversitesi, İşletme Fakültesi (2012)
- Yüksek Lisans** : Ankara Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü  
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı (Eylül 2009 - Ocak 2013)
- Çalıştığı Kurumlar** : 2007 - 2008 Yenimahalle Belediyesi, İmar Müdürlüğü  
Planlama Şubesi  
: 2009 - 2010 Planart Harita Planlama Mimarlık Müh. Çevre  
Pro. Bil. ve Tic. Ltd. Şti.  
: 2010 -Halen Türk Telekom – İnşaat Emlak Direktörlüğü  
Emlak Değerleme ve Geliştirme Müdürlüğü
- Kurs / Sertifikalar** : Netcad-Autocad-GIS Uygulamalı Eğitim (2007-2008)  
(Gazi Üniversitesi)  
: Netcad Sertifikası-CAD Uygulamaları  
(TMMOB-Şehir Plancıları Odası)  
: Ankademi-Uygulamalı Mülakat Eğitimi Programı  
(Gazi Üniversitesi)  
: Kar-Yön Akademi Kariyer Günleri'09 Eğitimi  
: Human Resources Management Academy-Liderlik Eğitimi  
Semineri Katılım Belgesi (Gazi Üniversitesi)