

**T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
KENT VE ÇEVRE BİLİMLERİ
ANABİLİM DALI**

**GECEKONDU KANUNUNUN UYGULAMAYA YÖNELİK
SORUNLARI ÜZERİNE BİR İNCELEME: TEMELLİ ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

Gökhan YENER

Ankara-2011

**T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
KENT VE ÇEVRE BİLİMLERİ
ANABİLİM DALI**

**GECEKONDU KANUNUNUN UYGULAMAYA YÖNELİK
SORUNLARI ÜZERİNE BİR İNCELEME: TEMELLİ ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

Gökhan YENER

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Tayfun ÇINAR

Ankara-2011

TEZ ONAY SAYFASI

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
KENT VE ÇEVRE BİLİMLERİ
ANABİLİM DALI

GECEKONDU KANUNUNUN UYGULAMAYA YÖNELİK
SORUNLARI ÜZERİNE BİR İNCELEME: TEMELLİ ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi


Tez Danışmanı : Doç. Dr. Tayfun ÇINAR

Tez Jürisi Üyeleri

Adı ve Soyadı

İmzası

Doç. Dr. Tayfun ÇINAR


.....

Doç. Dr. Nilgün GÖRER TAMER


.....

Doç. Dr. Bülent DURU


.....

Tez Sınavı Tarihi..05/05/2011

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge ile, bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları andığımı ve kaynağını gösterdiğimi ayrıca beyan ederim.

Gökhan YENER

İÇİNDEKİLER

TABLOLAR LİSTESİ.....	VIII
KISALTMALAR.....	XII
GİRİŞ.....	1
1. Araştırmanın Amacı ve Yöntemi.....	4
1.1. Araştırmanın Problemi.....	4
1.2. Araştırmanın Amacı.....	5
1.3. Araştırmanın Varsayımları/Sorunları.....	7
1.4. Araştırmanın Yöntemi.....	8
1.5. Araştırmanın Evreni ve Örneklem.....	9
1.6. Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları.....	9
BİRİNCİ BÖLÜM: GECEKONDU.....	11
1. Kentleşme, Konut Sorunu ve Gecekondu Kavramı.....	11
2. Türkiye’de Kentleşme ve Gecekondulaşma Süreci.....	32
3. Türkiye’de Hükümet Programlarında ve Kalkınma Planlarında Konut Sorunu ve Gecekondu Olgusu ile Gecekondu Konusunda Geliştirilen Politika ve Ortaya Çıkan Eğilimler.....	48
3.1. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Öncesi Dönem.....	49

3.2. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Dönemi.....	54
3.3. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Sonrası Dönem.....	57
4. Bölüm Değerlendirmesi.....	82
İKİNCİ BÖLÜM: 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU VE BU KANUN	
KAPSAMINDA YAPILAN UYGULAMALAR	84
1. Gecekondu Kanunu	84
1.1. Gecekondu Kanununda Yapılan Değişiklikler	89
1.2. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulanması	94
1.3. Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği	100
1.4. Gecekondu Kanunu İle İlgili Hüküm Taşıyan Diğer Kanunlar	101
1.5. Gecekondu Kanunu'ndan Kimler Faydalanabilir?.....	101
1.6. Arsa Tahsis Edilenlerin Yapması Gereken İşlemler	104
2. Gecekondu Kanununu Yürüten Kurumlar ve Kanunla İlgili Görevleri.....	105
2.1. İmar ve İskân Bakanlığı-Mesken Genel Müdürlüğü'nün Görevleri	105
2.2. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı-Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün (Mesken İşleri Dairesi Başkanlığı) Görevleri	106
2.3. Başbakanlık-Toplu Konut İdaresi Başkanlığının (Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı- Mesken Şube Müdürlüğü) Görevleri	108
2.4. 775 sayılı Kanunun Uygulanmasıyla Sorumlu Diğer Kurumlar.....	109

3. Gecekondu Kanunu Kapsamında Yapılan Uygulamalar	109
3.1. Araştırma ve Proje İle İlgili Hizmetler.....	110
3.2. Gecekondu Bölgeleri (İslah-Tasfiye-Önleme) İle İlişkili Hizmetler	112
3.2.1. 1966-2007 Yılları Arası Dönem	113
3.2.2. 2007-2010 Yılları Arası Dönem	117
3.3. Konut ve Arsa Üretimi ve Tahsisleri İle İlgili Hizmetler	118
3.3.1. 1966-1974 Yılları Arası Uygulamalar	118
3.3.2. 1975-1979 Yılları Arası Uygulamalar	127
3.3.3. 1979-1984 Yılları Arası Uygulamalar	134
3.3.4. 1984-2003 Yılları Arası Uygulamalar	141
3.3.5. 2003-2007 Yılları Arası Uygulamalar	142
3.3.6. 2007-2010 Yılları Arası Uygulamalar	143
4. Bölüm Değerlendirmesi	146
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: ANKARA-SİNCAN-TEMELLİ GECEKONDU ÖNLEME	
BÖLGESİ.....	148
1. Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi İle İlgili Bilgiler	149
1.1. Amacı.....	149
1.2. Konumu	151

1.3. Önleme Bölgesi Oluşturma Anlamında Yapılan Çalışmalar.....	151
2. Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinde Şahıslara ve Kooperatiflere	
Yapılan Arsa Tahsisleri	156
2.1. Şahıslara Yapılan Bireysel Arsa Tahsisleri	157
2.1.1. Bireysel Arsa Tahsisi Yapılan Kişilerin Demografik ve Sosyo- Ekonomik Özellikleri.....	158
2.1.2. Arsa Tahsisi ve Uygulama Sürecinin Özellikleri.....	165
2.2. Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan Arsa Tahsisleri.....	169
2.2.1. Kooperatif Üyelerinin Demografik ve Sosyo-Ekonomik Özellikleri.....	170
2.2.2. Arsa Tahsisi ve Uygulama Sürecinin Özellikleri.....	185
2.2.3. Konut Yapı Kooperatiflerinin Yapısal Özellikleri.....	194
3. Bölüm Değerlendirmesi	197
DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	205
KAYNAKÇA	215
EKLER.....	229
Ek-1: 775 Sayılı Gecekondu Kanununun Akış Şeması.....	229

Ek-2: Gecekondu Önleme Bölgelerinin 1972 Yılı Sonu İtibariyle Hektar Olarak Büyüklüğü, Ünite Olarak Kapasitesi ve Bu Bölgeler İçin Yapılmış Olan Kamulaştırma ve Altyapı Harcamaları	230
Ek-3: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Tarafından 2007 Yılından İtibaren 775 Sayılı Kanun Kapsamında İlan Edilen Gecekondu Önleme Bölgelerine Ait Liste	231
Ek-4: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Tarafından 2007 Yılından İtibaren 775 Sayılı Kanun Kapsamında Plan Yetki Devri Yapılan Gecekondu Önleme Bölgelerine Ait Liste	233
Ek-5: 1972 Yılı Sonuna Kadar Mesken Genel Müdürlüğünce Üretilen Konutların İller İtibariyle Dağılımı	234
Ek-6: 775 Sayılı Kanun Uyarınca 1972 yılı Sonuna Kadar Yapılan Arsa, Proje ve Kredi Yardımlarına İlişkin Ferdi Uygulamaların İller İtibariyle Dağılımı	237
Ek-7: 1969-1972 Yılları Arasında Mesken Genel Müdürlüğünce Kooperatiflere Yapılmış Olan Arsa ve Kredi Yardımları	238
Ek-8: 1962-1972 Yılları Arasında Mesken Genel Müdürlüğünce Yapılmış olan Konut ve Arsa Tahsislerinin Coğrafi Bölgeler İtibariyle Dağılımı.....	239
Ek-9: Mesken Genel Müdürlüğünün Yatırım Harcamaları (1961-1965, 1966-1970)	240
Ek-10: 1966-1972 Yılları Arasında Mesken Genel Müdürlüğünün Kaynakları İtibariyle Gelirleri	241
Ek-11: Belediye Eliyle Yapılan Uygulamalar	242

Ek-12: İller İtibariyle 1976-31.12.1999 Tarihleri Arası	
Üretilen Geri Kalmış Yörelerde Halk Konutu Uygulamaları	243
Ek-13: 1976 Yılında Mesken Genel Müdürlüğünce Gerçekleştirilen	
Konut Uygulamaları.....	244
Ek-14: Mesken Genel Müdürlüğünün Yıllık Yatırım Programlarının Kaynak ve	
Harcama Tutarları ile Gerçekleşme Oranları (1966-1976)	245
Ek-15: Mesken Genel Müdürlüğünce 1975-1977 Yılları Arasında	
Üretilen Konutlar	246
Ek-16: 1985-2000 Yılları Arasında Konut Yapı Kooperatiflerine	
Yapılan Arsa Tahsisleri.....	248
Ek-17: 1984 Yılında 3016 Sayılı Kanuna Göre Kamu Kuruluşlarına	
Satılan Konut Listesi.....	249
Ek-18: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Tarafından 2003-2005 Yılları	
Arasında Yapılan Arsa ve Konut Tahsisleri.....	250
Ek-19: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Tarafından Yapılan	
Arsa ve Konut Tahsisleri (2003-2007 Nisan).	251
Ek-20: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Tarafından Yapılan	
Arsa ve Konut Tahsisleri (2007 Nisan-2010 Şubat).	252
Ek-21: 1966-2010 Yılları Arasında Yapılan Arsa ve Konut Tahsisleri.....	253
Ek-22: Ankara İlinin Haritası.....	254
Ek-23: Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinin Coğrafi Konumu.	255
Ek-24: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca Hazırlanan Temelli	
Gecekondu Önleme Bölgesinin Gösterildiği 1/25.000 Ölçekli Nazım	
İmar Planı	256

Ek-25: Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinin İmar Planı	257
Ek-26: Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinin Arsa Tahsis Durumunu Gösterir Plan.....	258
Ek-27: Türkiye ve Ankara ilinde Cinsiyet Dağılımına Göre Nüfusun Sayısı-2009	259
Ek-28: İkamet Edilen İl'e (Ankara) Göre Nüfusa Kayıtlı Olunan İl- 2008.....	260
Ek-29: Ankara İlinin Göç Aldığı İller ve Sayısı (2007-2008 Dönemi)	262
Ek-30: Ankara İlinin Yaş Grubu ve Cinsiyet Dağılımı-2009	264
Ek-31: Medeni Durum ve Cinsiyete Göre Nüfus (Ankara)-2008.....	265
Ek-32: Hanehalkı Gelir Durumuna Göre Tasarruf Yapamayanların Oranı(%)-2006	266
Ek-33: Ankara'nın İlçelerinin Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinin Polatlı İlçesi Sınırlarında Yer Aldığı Haliyle Gösterildiği Harita.....	267
ÖZET	268
ABSTRACT	270

TABLolar LİSTESİ

Tablo 3.	Arsa Tahsis Edilenlerin Sayısı.....	157
Tablo 3.1.	Bireysel Arsa Tahsis Alan Şahısların Üye Onay Tarihleri İtibariyle Sayısı	158
Tablo 3.1.1.	Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Doğdukları İller İtibariyle Dağılımı	159
Tablo 3.1.2.	Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Yaş Durumları.....	160
Tablo 3.1.3.	Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Aile Büyüklüğü Durumları	161
Tablo 3.1.4.	Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Medeni Durumları.....	161
Tablo 3.1.5.	Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Gelir Durumları.....	162
Tablo 3.1.6.	Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Yıllık Gelirlerinin Ortalamasının Yıllık Asgari Ücret, Açlık Sınırı ve Yoksulluk Sınırı İle Karşılaştırılması	163
Tablo 3.1.7.	Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Mesleki Durumları	163
Tablo 3.1.8.	Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle İkametgâhının Bulunduğu İlçeler	164
Tablo 3.1.9.	Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisi Aldıkları Tarihler İtibariyle Dağılımı	165

Tablo 3.1.10. Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsis İşlemine Ait Tebligat Tarihleri İtibariyle Dağılımı	167
Tablo 3.1.11. Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Tahsis Aldıkları Arsaların Şahıslar Adına Tescil Oldukları Tarihler İtibariyle Dağılımı	167
Tablo 3.1.12. Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Aralık 2008 Yılı İtibariyle İnşaatlarının Fiziki Seviye Durumları.....	169
Tablo 3.2. Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Üye Onay Tarihleri İtibariyle Sayısı	170
Tablo 3.2.1. Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Doğdukları İller İtibariyle Dağılımı	171
Tablo 3.2.2. Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Doğdukları Yerlerin Ankara, Ankara'nın Komşu İlleri ve Diğer İller Ekseninde Dağılımı	173
Tablo 3.2.3. Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Üye Onaylarının Yapıldığı Tarih İtibariyle Yaş Durumları.....	174
Tablo 3.2.4. Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Aile Büyüklüğü Durumları	176
Tablo 3.2.5. Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Medeni Durumları.....	177
Tablo 3.2.6. Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Gelir Durumları.....	178

Tablo 3.2.7	Konut Yapı Kooperatiflerine Üye olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Yıllık Gelirlerinin Ortalamasının Yıllık Asgari Ücret, Açlık Sınırı ve Yoksulluk Sınırı ile Karşılaştırılması.....	180
Tablo 3.2.8.	Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Meslekleri.....	182
Tablo 3.2.9.	Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle İkametgâhının Bulunduğu İlçeler.....	183
Tablo 3.2.10.	Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle İkametgâhının Bulunduğu İlçelerin Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine Uzaklıkları	184
Tablo 3.2.11.	Yıllar İtibariyle Kaç Adet Konut Yapı Kooperatifine Arsa Tahsis Edildiği	187
Tablo 3.2.12.	Konut Yapı Kooperatiflerinin Yıllar İtibariyle Aldıkları Arsa Tahsislerinin Ünite Olarak Karşılığı	187
Tablo 3.2.13.	Konut Yapı Kooperatiflerine Tahsis Edilen Arsaların Yıllar İtibariyle Tahsis Değerleri (M ² /TL)	188
Tablo 3.2.14.	Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Üye Değişikliği-İstifa Durumları	189
Tablo 3.2.15.	Konut Yapı Kooperatiflerine Tahsis Edilen Arsaların Arsa Tahsis İşlemine Ait Tebligat Tarihleri İtibariyle Dağılımı	190
Tablo 3.2.16.	Konut Yapı Kooperatiflerine Tahsis Edilen Arsaların Kooperatifler Adına Tescil Oldukları Tarihler İtibariyle Dağılımı	191

Tablo 3.2.17. Konut Yapı Kooperatiflerine Tahsis Edilen Arsalarda Kooperatiflerin İnşaat Ruhsatı Aldıkları Tarihler İtibariyle Dağılımı.....	192
Tablo 3.2.18. Konut Yapı Kooperatiflerine Tahsis Edilen Arsalarda Fiziki Durumlar İtibariyle Kooperatiflerin Sayısal Dağılımı.....	193
Tablo 3.3.1. Konut Yapı Kooperatiflerinin Kuruluş Tarihleri İtibariyle Dağılımı.....	195
Tablo 3.3.2. Konut Yapı Kooperatiflerinin Yönetim Değişikliği Durumları.....	196
Tablo 3.3.3. Konut Yapı Kooperatiflerinin Adres Değişikliği Durumları	196
Tablo 3.4. Temelli Gecekondu Önleme Bölgesindeki İnşaatların Maliyetleri.....	202

KISALTMALAR

Bu tezde, kullanılmış kısıltmalar açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmaktadır.

ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
Agk	Adı Geçen Kaynak
ANAP	Anavatan Partisi
AP	Adalet Partisi
APM	Araştırma ve Proje Merkezi
AŐ	Anonim Őirket
AÜ	Ankara Üniversitesi
BM	Birleşmiş Milletler
BYKP	Beş Yıllık Kalkınma Planı
CHP	Cumhuriyet Halk Partisi
Çev.	Çeviren
DM	Deutsche Mark (Alman Markı)
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
Ed.	Editör
EMME	Doğu Akdeniz ve Ortadoğu Bölge Teşkilatı
HABİTAT	Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı
HKMO	Harita Kadastro Mühendisleri Odası
Hmax	En Çok Bina Yüksekliği
IULA	Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği

İÜHF	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
MP	Millet Partisi
ODTÜ	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
ÖİK	Özel İhtisas Komisyonu
RG	Resmi Gazete
SBF	Siyasal Bilgiler Fakültesi
TBD	Türk Belediyecilik Derneği
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TDK	Türk Dil Kurumu
Ter.	Tercüme
TEY	Tasarruflu Ev Yaptırma
TL	Türk Lirası
TİP	Türkiye İşçi Partisi
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TODAİE	Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
YTP	Yeni Türkiye Partisi

GİRİŞ

İnsanların en temel ihtiyaçlarından birisi de barınmadır. Günümüz dünyasında barınma ihtiyacı, çağdaş, sağlıklı ve güvenli konutlar aracılığıyla karşılanan bir nitelikte görülmektedir.

Barınma hakkı, 1948 tarihinde İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'ne konulmak suretiyle uluslararası düzeyde kabul edilmiştir. T.C. Anayasası'nın 56. maddesi, "Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşam hakkına sahip olduğunu", 57. maddesi de "Devletimizin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacağını" hüküm altına almıştır.

1996 yılında İstanbul'da yapılan Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı'nın (Habitat II) ana teması da "herkese yeterli konut" olmuştur.

Türkiye, dünyanın en hızlı kentleşen ülkelerinden biridir. 1940 yılında nüfusun %18'i kentlerde yaşarken, 2010 yılında bu oran %75'i geçmiş durumdadır.

Toplumların ekonomik, siyasi, kültürel ve sosyal yaşamlarında ortaya çıkan ve köklü değişiklikleri içeren kentleşme sonucunda, kırsal alanlarda çözülme gerçekleşirken, kentlerde yoğunlaşma ortaya çıkmaktadır. Kırsal alanlardan kent merkezlerine gerçekleşen hızlı ve plansız göç, kent kimliğini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu göç hareketi sonunda kentlerdeki konut gereksiniminin karşılanamaması, aşırı gecekondulaşmayı, çarpık ve sağlıksız bir yapılaşmayı beraberinde getirmektedir.

Türkiye’de, 1950’li yıllarda başlayan kırdan kente göç, sanayinin gelişimi ile paralel olarak hızla artmıştır. Hızlı nüfus artışına hazır olmayan kentler, bu baskı karşısında değerlerini kaybetme tehlikesi ile karşılaşmışlardır. Kentlerde, fiziki anlamda uygun yerleşim alanlarına yerleştiremeyen insanlar, kendi sorunlarını çözmek amacıyla sağlık ve hukuki açıdan sorunlu alanlara yerleşmişlerdir.

İmar ve yapı işlerini düzenleyen kanun ve yönetmeliklere bağlı kalmadan ve genellikle devlet arazisi üzerine izinsiz olarak yapılan yapılar, Türkiye’de gecekondular olarak tanımlanmıştır. Gecekondular kavramı Türkiye’de literatüre 1940 yılından sonra, imar hukukuna da 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondular Kanunu ile girmiştir. Gecekondular konusundaki ilk kanun, 1948 tarihli ve 5218 sayılı Kanun’dur. Bu Kanunu 5228, 5431, 6188, 7367 ve 327 sayılı Kanunlar izlemiştir. 1966 yılından sonra 775 sayılı Kanunu değiştiren kanunlar ile af kanunları da yukarıda sayılan kanunları takip etmiştir.

Gecekondular sorunu, Türkiye’nin önemli sorunlarından bir tanesidir. Özellikle büyük şehirlerde, kent nüfusunun bir bölümünü gecekondularda yaşayanlar oluşturmaktadır. Gecekondular sorununu yalnızca bir barınma sorunu olarak görmek yeterli değildir. İlk aşamada gecekondular kentte, sadece barınma amacıyla oluşturulurken, 1980 sonrasında barınma ihtiyacı yapılaşmadan çıkıp, rant amaçlı kaçak yapılaşmaya dönüşmüştür. Bu sorunun barınma yönüyle birlikte ekonomik, sosyal, kültürel ve şehircilik açısından da birçok tarafı bulunmaktadır.

Türkiye’de kentlerin fiziksel, ekonomik ve sosyal açılardan bozulması ile sonuçlanan gecekondularlaşma sürecini önlemede, gerek merkezi yönetim, gerekse yerel yönetimler ne yazık ki yeterince etkili olamamışlardır. Öncelikle, sorunun

çözümünde önleme mekanizması devreye sokulmuş, bunda başarı sağlanamayınca, gecekonduların topluma kazandırılması için yasallaştırma yolu benimsenmiştir. Bu yöntemde de başarı sağlanamamış, sonuçta topluma büyük maliyetler eklenmiştir. 2000’li yıllardan sonra gelinen aşamada gecekonduların sorunu, kentsel yenileme projeleri adı altında tasfiye içerikli bir çözüm yolu ile aşılmaya çalışılmaktadır.

Günümüzde, gecekondulaşma hükümet yetkililerince durdurulduğu ifade edilmiş olmasına rağmen, Türkiye’nin varolan sorunlarından birisidir. Gerek alınan kısa vadeli tedbirlere, gerekse 775 sayılı Kanun çerçevesinde önerilen yöntemlere karşın gecekonduların sorunu halen çözülememiştir. Türkiye’de gecekonduda yaşayanlar hala sağlık ve fen koşullarına aykırı koşullarda hayatlarını sürdürmektedirler.

Türkiye’yi yönetenler gecekondularını, sadece dar anlamdaki gecekonduların politikalarıyla değil, ekonomik, toplumsal, kültürel, şehircilik açıları başta olmak üzere tüm yönleriyle ele alarak o yönde politikalar geliştirmelidir. Gecekonduların affedilmesi içerikli yasal düzenlemeler özendirici olması nedeniyle başarılı olmamış, tam aksine çevresel ve ekonomik kaynaklar açısından zararlı sonuçlar doğurmuştur. Bununla birlikte, af sözcüğü de hukuk ve adalet kavramlarına büyük zarar vermiştir.

Çalışma, 3 ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, kentleşme, konut sorunu ve gecekonduların olgusu, bu olguyu doğuran etmenler, fiziksel ve sosyo-kültürel özellikleri, yurtdışında bulunan benzer örnekleri, Türkiye’de gerçekleşen gecekondulaşma süreci, bugüne kadar yapılan hükümet programlarında ve kalkınma planlarında bu sorunla ilgili ne gibi ilkeler ve politikalar önerildiği ve yasal düzlemde neler yapıldığı konuları araştırılacaktır. İkinci bölümde, 775 Sayılı Gecekondular Kanunu ile bu Kanunda günümüze kadar yapılan değişiklikler anlatılarak bugüne

kadar bu Kanunu uygulayan kurumlar ve bu kurumların 775 sayılı Kanun kapsamında yaptığı uygulamalara yer verilecektir. Üçüncü bölümde ise bu çalışmanın araştırma alanı olan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondulaşma Bölgesi hakkındaki genel bilgilere yer verildikten sonra araştırma bulguları ortaya konulacaktır. Çalışma, nihai olarak değerlendirme ve sonuç kısmıyla son bulacaktır.

1. Araştırmanın Amacı ve Yöntemi

1.1. Araştırmanın Problemi

Gecekondulaşma, Türkiye’de II. Dünya Savaşı’ndan sonra ortaya çıkmış bir kavramdır. Devlet, birtakım yasal düzenlemelerle II. Dünya Savaşı’nın son bulduğu yıllardan itibaren gecekondulaşma sorununu çözmeye çalışmıştır. İlk kanun, 1948 tarihli ve 5218 sayılı Kanun’dur. İkinci kanun, aynı yıl çıkarılan 5228 sayılı Kanun’dur. Bundan bir yıl sonra, gecekondulaşmanın hızlanması üzerine gecekondulaşmanın önlenmesini, yapılanların da yıkılmasını öngören 5431 sayılı Kanun çıkarılmıştır. 1953 tarih ve 6188 sayılı Kanun da bu yıla kadar yaptırılmış bulunan gecekondularını yasallaştırmış, o tarihten sonra gecekondulaşmayı yasaklamıştır. 1959’da çıkarılan 7367 sayılı Kanun da olumlu sonuç vermemiştir. Gecekondulaşma sorunu ile ilgili olarak I. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda bir takım politikalar önerilmiştir. Önerilen politikalar, gecekonduların içinde yaşayanlara yer bulmadan yıkılmaması ilkesinden yola çıkmış ve başlıca üç amaca yönelmiştir. Bunlar; İyileştirme (ıslah), ortadan kaldırma (tasfiye) ve yeniden gecekondulaşmasını önlemektir. I. plandaki ilkeler doğrultusunda 1966 yılında 775 Sayılı Gecekondulaşma Kanunu çıkarılmıştır. Bu Kanun’un işleyişinde yer tutan önemli bir unsur, yeniden gecekondulaşmanın önlenmesini amaçlayan arsa tahsis uygulamasıdır. Arsa tahsis uygulamasında, dar

gelirli ve konutsuz olmak şartıyla gerek şahıslara münferit olarak, gerekse konut yapı kooperatifleri eliyle üyelerine arsa tahsis edilmektedir. Gecekondu Kanunu, gecekondu yıkma işlerini etkin kılacak tedbirler almasına rağmen, gecekondu sayısı sürekli olarak artmıştır. Bu Kanun çerçevesinde tahsis edilen arsalar, gecekondulaşmayı önleme ve dar gelirli ve konutsuz kimselerin ev sahibi olma amacına hizmet etmemiştir.

Bu çalışmada, Gecekondu Kanunu'nun genel olarak uygulamada neden başarısız olduğu, önemli uygulama araçlarından biri olan arsa tahsisinin, hangi toplumsal kesimler tarafından kullanıldığı, arsa tahsisi kapsamında hangi işlemlerin yapıldığı ve geçirilen evrelerin neler olduğu ve bunun sonucu olarak arsa tahsis uygulamasının, gecekondulaşmanın önlenmesi ile evsiz ve dar gelirli kimselerin konut edinme amacıyla örtüşüp örtüşmediği konuları çözüme kavuşturulmaya çalışılacaktır.

1.2. Araştırmanın Amacı

Türkiye'de gecekondulaşmanın önlenmesi doğrultusunda çıkarılan kanunlardan biri 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'dur. Bu Kanun'un önemli uygulama araçlarından birisi de dar gelirli, yoksul ve evsiz kimselere yapılan arsa tahsis uygulamasıdır.

Tezin amacı, araştırma sonucu elde edilecek verilerden yararlanarak, arsa tahsis uygulamasına ait sorunların hem kuramsal bir çerçevede belirlenmesine katkı vermek, hem de uygulamaya dönük çözüm yolları oluşturulmasına yardımcı olmaktır. Araştırma sonucunda elde edilecek bulguların ışığında, arsa tahsisinden faydalananların demografik ve sosyo-ekonomik nitelikleri ortaya konulacak,

Gecekondu Kanunu'nda yer alan arsa tahsis uygulamasının işleyişinde yer alan faktörlerin, bu işleyiş üzerindeki etkisi konu edilecek, sorunlara yol açan etmenler irdelenecek ve uygulanmasını zorlaştıran nedenler ortaya çıkarılacaktır.

Bu çerçevede, Ankara ili sınırları içerisinde oluşturulmuş ve halen de 775 sayılı Kanun kapsamında uygulamalarına devam eden Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nde, arsa tahsis edilenlerin sosyo-ekonomik ve demografik durumları incelenmiş, ayrıca arsa tahsisleri ile ilgili durumları da değerlendirilmiştir. Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nin çalışmada seçilmesinin nedeni, bu bölgenin halen faal olması, bilgilerine olan ulaşılabilirlik, bu bölgede imar planında konut alanı tanımlı olan arsaların tümünün tahsis yöntemiyle değerlendirilmesi, tahsis edilen arsaların ve bu bölgede arsa tahsisinden faydalananların sayısal çokluğu ve arsa spekülasyonunun görüldüğü alanlardan biri olması sayılabilir.

Bu araştırma, 1969-1972 yılları arasında kooperatifler aracılığıyla İmar ve İskân Bakanlığında arsa ve kredi yardımı alan kişilerin meslekleri açısından (memur, işçi, serbest meslek) iller düzeyinde yapılan araştırmaya,¹ geçen zamanda dikkate alınarak katkı veren bir çalışma olarak değerlendirilmelidir. Anılan yıllara ait çalışmada, arsa tahsisinden faydalanan kesimin mesleki anlamda en büyük kısmını işçi ve memurların oluşturduğu, Ankara ili özelinde, Türkiye genelinden biraz farklı olarak arsa tahsisinden faydalanan kesimin büyük kısmını memurların oluşturduğu, bunu işçilerin takip ettiği, serbest meslek çalışanlarının da azımsanmayacak bir oranda olduğu, hatta o dönemde Türkiye'de yapılan tüm tahsislerin yarıya yakını oluşturduğu tespit edilmiştir. Çalışmanın bir bölümünü oluşturması bakımından, 40

¹ 1969-1972 yılları arasında Mesken Genel Müdürlüğünce Kooperatiflere Yapılmış Olan Arsa ve Kredi Yardımlarına İlişkin Tablo (Ek-7), TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

yıl sonranın karşılaştırması yapılacaktır. Bu çalışmanın, Gecekondu Kanunu'na bakış noktasında farklı bir boyut getirmesi amaçlanmakla birlikte, asıl amaç uygulamada arsa tahsisi konusunda karşılaşılan sorunların çözümüne katkı vermektir.

1.3. Araştırmanın Varsayımları/Sorunları

775 Sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında arsa tahsisi, gecekondulaşmayı önlemeyi temel amaç alan Gecekondu Kanunu'nun önemli bir uygulama aracıdır. Bu amaçla, Gecekondu Önleme Bölgelerinde yapılan arsa tahsisleri bu amaca hizmet etmemektedir. Bunun sonucu olarak da yürürlükte bulunan Gecekondu Kanunu, gecekodu sorununun çözümüne katkı vermemektedir.

Gecekondu Kanunu'nda, gecekondulaşmaya karşı çeşitli yöntemler benimsenmiştir. Bunlardan biri de önleme diye tabir edilen yöntemdir. Önleme yöntemi, bu Kanun'un uygulayıcıları tarafından en çok kullanılan yöntemdir. Önleme yönteminde, önleme bölgelerindeki arsalar, başta gecekondusu tasfiye edilecekler olmak üzere, dar gelirli, yoksul ve evsiz kimselere tahsis suretiyle verilmektedir.

Özellikle, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nde yapılan arsa tahsis uygulamasından gecekondusu tasfiye edilenler değil, yoksul, dar gelirli ve evsiz nitelemesi yapılan kesim faydalanmıştır. Arsa tahsis uygulamasının işleyişinde yer alan etmenler, bu işleyişi ve dolayısıyla amaç kitleye ulaşmayı olumsuz yönde etkilemektedir. Bu çalışmanın temel varsayımı aslında burada ortaya konmaktadır.

Bu bağlamda, aşağıdaki sorulara cevap aranacaktır.

1. Gecekondu Kanunu genel olarak amaçlarına ulaşmış mıdır?

2. Gecekondu Kanunu'nun önemli uygulama araçlarından biri olan arsa tahsis yöntemi dar gelirli ve konutsuz kesimin ev sahibi olmasında etkin bir rol oynayabilir mi?
3. Gecekondu Kanunu'ndan faydalananlar hangi sosyo-ekonomik ve demografik niteliklere sahiptir?
4. Gecekonduya yaşayanlar ile Gecekondu Kanunu'ndan arsa tahsis ilkesi çerçevesinde faydalananlar arasında bir bağ var mıdır?
5. Gecekondu Kanunu bu şekilde uygulanmaya devam ederse gecekondulaşmanın önlenmesi amacına hizmet eder mi?
6. Gecekondu Kanunu bugün itibariyle Türkiye'nin gerçeklerine uygun düşen bir yasal düzenleme midir?

1.4. Araştırmanın Yöntemi

Araştırma, Gecekondu Kanunu kapsamında uygulamalarına devam eden Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi ile ilgili olup, bu çalışmada kullanılan bilgiler, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı bünyesinde bulunan Mesken Şube Müdürlüğüne ait arşiv belgelerinden alınarak değerlendirilmiştir. Özellikle Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi ile ilgili yapılan resmi yazışmalar ile bu bölgede arsa tahsisi alan bireysel şahıslar ile konut yapı kooperatiflerine ait dosyalar taranmıştır.

Temin edilen bu bilgiler Microsoft Office Excel programı yöntemiyle sayısal ortama aktarılmış ve analiz edilmiştir. Ayrıca, geçmişte bu Kanun'un yürütücüsü

olan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile mevcuttaki yürütücüsü olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılmış diğer resmi yazışmalar da incelenmiştir.

Arşiv bilgilerine erişim, akademik içerikli araştırmacılara açık olup gizli bilgi niteliğinde değildir.

1.5. Araştırmanın Evreni ve Örneklem

Araştırma, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi bütününde gerçekleştirilmiştir. Bu Gecekondu Önleme Bölgesinde arsa tahsisi alan bireysel şahıslar ile konut yapı kooperatifleri ve bunların üyeleri araştırmanın evreni olarak tespit edilmiştir. Bu araştırma evreni, 2003-2009 yılları arasında bireysel anlamda arsa tahsisi alan 68 kişi ile tüzel kişilik anlamında arsa tahsisi alan 275 konut yapı kooperatifi ve bunların yaklaşık 25.000 üyesinden oluşmaktadır. Yani araştırmanın evreni, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nde arsa tahsisi alan kişilerin bütünüdür.

1.6. Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

Araştırma, sadece Ankara ili, Sincan ilçesi sınırları içerisinde yer alan Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi bütününde gerçekleştirilmekte, Ankara ilinin veya Türkiye'nin diğer illerinde yer alan Gecekondu Önleme Bölgelerinde yapılan arsa tahsislerini ve bu arsa tahsisinden faydalananları araştırmamaktadır.

Bu araştırma, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nde, gerek bireysel olarak gerekse konut yapı kooperatiflerine üye olarak arsa tahsisinden yararlanan yaklaşık 25.000'e yakın kişinin, sosyo-ekonomik niteliklerini demografik anlamda tespit etmektedir. Ayrıca, sayısı 275 olan konut yapı kooperatifi ile 68 adet bireysel tahsis

sahibinin, 775 sayılı Kanun'un uygulanma yöntemlerinden biri olan arsa tahsis ilkesine göre durumlarını incelemektedir.

Bu araştırma, Gecekondu Kanunu'nun temel uygulama araçlarından biri olan arsa tahsis yöntemini ele almakta, diğer çalışma alanlarını test etmemektedir. Ayrıca, mevcut durumun tespitine yönelik olması nedeniyle başka ülke veya kentlerde aynı amaçla çalışma yapılan veya oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri ve üyeleri ile karşılaştırmaya gitmemektedir.

BİRİNCİ BÖLÜM

GECEKONDU

Kentleşme ve gecekondulaşma, birbirine bağlı iki olgudur. Hatta, gecekondulaşma, kentleşmenin kötü anlamda özel bir biçimi olarak görülebilir. Kongar, gecekondulaşmayı, az gelişmiş ya da gelişen ülkelerde, özellikle Türkiye’de kesin bir kentleşme niteliği taşıyan bir tarzda gördüğünü ifade etmiştir.² Bu açıdan gecekondulaşmayı incelemek için, öncelikle kentleşmeyi ve konut sorununu ele almak gerekmektedir.

1. Kentleşme, Konut Sorunu ve Gecekondu Kavramı

Louis Wirth³ kentleşmeyi, komşuluk ilişkilerinin yok olmasına ve akrabalık bağlarının zayıflamasına, ailenin ve aile içi ilişkilerin ortadan kalkmasına sebep olan bir süreç olarak tanımlamaktadır. Ayrıca, kentleşme bu tanıma benzer şekilde kentte yaşayanların nüfusunun artması, kır insanının modern yaşam şartlarına çekilmesi, sosyal münasebetlerde bireyci olmayan bir yapıya geçiş, hayatın her noktasında bireylere daha fazla alternatif sunabilme olarak da ifade edilmektedir.⁴

Kentleşme, özellikle sanayi devrimi ile başlayan bir olgudur. Sanayi devriminin birçok etkisi olmakla birlikte, üretimde yenilik, sosyal dokuda farklılık ve nüfus hareketlerindeki hızlilik en önemli etkileridir. Bunun sonucunda, modern üretim birimleri oluşmuş, siyasal ve ekonomik sistemde yeni yapılanmalar ortaya

² Emre Kongar, “Altındağ’da Kentle Bütünleşme”, **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt:6, Sayı:4, Aralık 1973, s.83.

³ Louis Wirth, “Urbanism as a Way of Life”, **American Journal of Sociology**, 44, 1938, s.1-24.

⁴ J. Douglas Uzzell ve Ronald Provencher, **Urban Antropology**, WM. C. Brown Company Publishers, Dubuque, 1976, s.5.

çıkılmış, sosyal yapıda farklılıklar artmış, iş bölümü ve uzmanlaşmada çeşitlenmeler ve artışlar görülmüş, geleneksel büyük aile, kentte çekirdek aileye dönüşmüştür. Sanayileşmeyle birlikte kırdan kente yoğun göçler olmuş ve kentlerin nüfusu taşıma kapasiteleri artmıştır. Böylece kentler eski yapılarından koparak, hem fiziki, hem de yoğunluk ve işleyiş açısından yeni görünüm kazanmıştır. Bunun sonucunda kentler, sosyo-kültürel, demografik, ekonomik ve siyasal değişimlerin ve dönüşümlerin mekânları haline gelmişlerdir.⁵

Bu çerçevede, kentleşmeyi, ekonomik, sosyal ve demografik açılarından tanımlamak gerekir. Ekonomik açıdan, tarım dışı faaliyetlerin (sanayi ve hizmet sektörü) yoğunlaşmasıdır. Sosyal açıdan, farklılaşma, uzmanlaşma ve örgütlenme sürecini kapsayan bir dönüşüm ve davranış şeklidir. Demografik açıdan ise, kırdan kente akın eden göçlerle beslenen nüfus yoğunluğudur.⁶

Kentleşme dar anlamda, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasıdır. Ancak, bu bakış daha çok demografik bir içerik taşımaktadır. Oysa kentleşme, tek başına bir nüfus hareketi değildir. Çünkü kentleşme, toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimlerden meydana geldiği için, nüfus hareketini oluşturan bu değişimlere yer vermek gerekmektedir.⁷ Bu açıdan kentleşmenin ekonomik, sosyal ve hatta siyasal boyutunu göz önüne almak gerekir. Bu nedenle kentleşme, sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye paralel olarak kentlerin büyümesi ve bununla beraber toplumun yapısında örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma oluşması, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol

⁵ Ahmet Özer, “Güneydoğuda Kentleşme Dramı”, **Görüş**, Şubat-Mart 1998, <<<http://www.tusiad.org.tr/yayın/gorus/34/html>>>, (12.04.2010).

⁶ a.g.k.

⁷ Yakup Bulut, **GAP Bölgesinde Kentleşme (Sorunlar ve Çözümlere İlişkin Yaklaşımlar)**, Nobel Kitabevi, Adana, 2005, s. 30.

açan bir nüfus birikiminin süreci olarak tanımlanmalıdır.⁸ Kentleşmeden bahsedebilmek için ekonomik, sosyal ve kültürel dönüşümlerin ve gelişmelerin belli bir düzeyde ve bir arada gerçekleşmiş olması ve devamlılık göstermesi gerekmektedir. Yani kentleşme, bir bakıma farklılaşmanın göstergesidir. Bu farklılaşma ülkelerin ekonomik, sosyal, siyasal ve kültürel niteliklerine göre farklılık gösterebilir. Bu açıdan kentleşme, insan ilişkileri açısından ancak belirli nüfusa sahip toplumlarda karşılanması mümkün olan fizyolojik, ekonomik, sosyal ve kültürel ihtiyaçların belirli düzeylerde karşılandığı, her ülkenin kendi özelliklerine göre ölçütlerini belirlediği fiziki yerleşme alanlarıdır.⁹

Sosyal Bilimler Sözlüğü'nde kentleşme, sanayileşmenin işgücünü çekmesi, tarımsal üretimin de fazla nüfusu itmesi sonucu, nüfusun kırsal alandan kent merkezlerine doğru akması, nüfusun kitlesel boyutlarda kentlere akın etmesiyle ortaya çıkan sosyolojik olgu olarak tanımlanmaktadır.¹⁰

Ülkeler, kalkınmalarını sanayileşme, ticaret ve madencilikle gerçekleştirirler. Dolayısıyla, bu tür faaliyetlerin yapıldığı alanlarda nüfus birikmesi olur. Gelişmiş ülkelerin kentleşen yerleşme alanlarının temeli, sanayi bölgelerinden başlamıştır. Bu sanayileşme ile kentleşmenin bir ilişkisinin sonucudur. Sanayileşmeyle başlayan kentleşmenin karakteristik özelliğini, sıralar halinde ve tek bir bina görünümü veren dikdörtgen şeklindeki blok yapılar meydana getirir. İlerleyen zamanda, ulaşım ve haberleşme alanlarında sağlanan ilerlemeler, kentleşmenin başlangıcında belirli

⁸ Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, 10. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, 2008, s.26.

⁹ Eyüp G. İsbir, **Şehirleşme ve Meseleleri**, 2. Baskı, Gazi Büro Yayınları, Ankara, 1991, s.8.

¹⁰ Ömer Demir ve Mustafa Acar, **Sosyal Bilimler Sözlüğü**, 2. Baskı, Vadi Yayınları, Ankara, 1997, s.164.

yerleşim alanlarının merkezlerinde toplanan nüfusun ve ekonomik faaliyetlerin dağılmasına ve banliyölerin oluşmasına sebep olur.¹¹

Gerçekte, gelişmiş ülkelerin kentleşmesinde sanayileşme, hız kazandırıcı bir rol oynamıştır. Bir başka söyleyişle, insanların göç etmesinin ve aynı zamanda kentlerde yoğunlaşmalarının bir nedeni olmuştur. Burada, kentleşmenin ekonomik gelişmelere paralel olarak yürüdüğünü öne sürmek gerçekçi bir yaklaşım olur.

Gelişmekte olan ülkelerin kentleşme özelliklerinin başında, bu ülkelerdeki nüfus artış oranındaki yükseklik başta gelir. Nüfus artışı, hem kentlerde hem de kent dışı yerleşim alanlarındaki sağlık konusundaki iyileşmeler sonucu ivme kazanmıştır. Özellikle sağlık alanındaki iyileşmeler salgın hastalıklar ve küçük yaşlardaki ölümlerde azalma meydana getirmiş, diğer yandan ölümlere ait yaş ortalamalarını da yükseltmiştir. İkinci özellik, büyük kentlerin ortaya çıkması, şehir ile ilgili kamu hizmeti yükünü taşıyacak olan ekonomik gelişmenin önemini artırmıştır. Üçüncü özellik, bu ülkelerdeki tarımın, yiyecek fazlasını üretmemesidir. Dördüncü özellik, kentleşmenin sanayileşmeden hızlı bir özellik göstermesidir.¹²

Gelişmekte olan ülkelerdeki kentler önce demografik açıdan gelişmiş ülkelerdeki kentlerden farklılık gösterirler. Gelişmekte olan ülkelerdeki kentleşmenin, gelişmiş ülkelerdeki kentleşmeden bir diğer farkı da ekonomik açıdandır. Gelişmiş ülkelerdeki kentleşme ile sanayileşme arasında sıkı bir bağ vardır. Buna karşılık, gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik gelişme sanayi ekonomisi aşamasını ya girmeden veya girmiş olsa dahi sanayileşmeden hizmet ekonomisi aşamasına geçmiştir. Bu durum da kentlere göçü artırmış, sonucunda da

¹¹ Eyüp G. İsbir, 1991, a.g.k, s.21.

¹² a.g.k., s.21-23.

şehir sayılarında artış ortaya çıkmıştır. Gelişmekte olan ülkelerin kent ekonomileri içerisinde oluşan iş grupları da gelişmiş ülkelerden farklılık gösterir.¹³

Kentleşmenin nedenleri özetle 3 ana başlık altında toplanmıştır. Bunlar itici nedenler, çekici nedenler ve iletici nedenlerdir. Kentleşmenin itici nedeni, ağırlıklı olarak kırsal alanda ya da tarım toplumunda meydana gelen teknolojik değişimlerdir. Bu da köylünün tarımdan kopmasını hızlandırmıştır. Ayrıca, tarımsal verimliliğin düşüklüğü, tarımsal gelirin azlığı, gelirin ve toprak mülkiyetinin adaletsiz dağılımı, toprağın parçalanmış yapısı gibi nedenlerde kır toplumunu kentlere itmiştir. Çekici nedenler de, ekonomik imkânların yüksek olması, eğitim imkânlarının gelişmiş olması, kentin sosyal ve kültürel cazibesi, istihdam imkânlarının yüksek olması, teknolojik olanakların yaşamsal faaliyetleri kolaylaştırması ve ulaşılabilirliğin daha kolay olmasıdır. İletici nedenler de ulaşım imkânlarının gelişmesi kastedilmekte olup, mal ve hizmet taşımacılığının ve iletişim imkânlarının yerleşmelerde yoğunlaşması anlaşılmalıdır. Ayrıca, kentleşme sürecinin bizzat kendisi de iletici bir nedendir.¹⁴

Kentleşme ile ilgili kavramsal açıklamalara değindikten sonra konutla ilgili açıklamalara yer vermek gerekir. Fikri Gökçeer'e¹⁵ göre konut, insanın barınağı, bir insanın yatıp kalktığı, iş zamanı dışında vakit geçirdiği veya tüzel kişiliği olan bir kuruluşun ev, apartman gibi yeri, ailenin barındığı, güvenlik içinde yaşadığı, ahlak ve kültürünün geliştiği yuvası, toplumsal sistem içinde en küçük ölçekteki bir mekân planlama birimidir.

¹³ a.g.k, s.25.

¹⁴ İsmail Ceritli, **Kentleşme Sürecinin Ekonomi-Politiki ve Bir Türkiye Uygulaması**, Yargı Yayınevi, Ankara, 2003, s. 12-15.

¹⁵ Fikri Gökçeer, "Devlet, Belediyeler ve Konut Sorunu", **İller ve Belediyeler**, Sayı:620-621, 1997, s.333.

Diğer yandan, konutun toplumda tek bir işlevi olmaması nedeniyle tanımlanması da zordur. Bu kapsamda, konutun bir barınak olma, üretilen bir mal olma, bir tüketim malı olma, yatırım olarak spekülâtif değer artışlarına el koyma, güvence sağlama, toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olma ve kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel ürün olma gibi çok değişik işlevleri de bulunmaktadır.¹⁶ Konutu sadece barınak işlevini yerine getiren bir çerçevede görürsek, bu yönüyle onu kullananları dış çevrenin olumsuz etkilerinden korumaktadır. Bununla birlikte, içinde yaşadığı toplumdan ayrı bir mekân vermekte, ayrı kalma olanağı sağlamakta, ayrı yiyeceğini vb. üretimini depolama imkânı da sunmaktadır.¹⁷

Konut sorunu denince, ilk anlaşılan konut açığı olmaktadır. Konut açığı ise, mevcut konut sayısı ile hane halkları arasındaki farka denmektedir. Bir başka deyişle, bir ülkede mevcut konut sayısı, mevcut hane halkları sayısından az ise o ülkede aradaki fark kadar konut açığı vardır. Bir de gizli konut açığından bahsetmek gerekirse, sadece bir kısım ailelerin uygun olmayan şartlarda barınmaları şeklinde bir etki yapmamakta, aynı zamanda nitelikli konut arzının talebi karşılamaması, nitelikli konutların kiralalarının çok yüksek düzeyde teşekkül etmesine yol açarak, birçok ailelerin gelirlerinin büyük kısmını barınma ihtiyaçlarına ayırmak zorunda kalmaları gibi sorun da doğurmaktadır.¹⁸

¹⁶ İlhan, Tekeli, **Kent Planlaması Konuşmaları**, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara, 1991, s.103.

¹⁷ a.g.k. s.104.

¹⁸ A. İlhan Eronat, **Türkiye’de Konut Sorunu ve Politikası**, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi, Ankara, 1977, s.2.

Kentleşme ve konutla ilgili açıklamalara yer verdikten sonra, az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde görülen gecekondular kavramından bahsetmek yerinde olacaktır.

Özellikle fiziksel görünüşlerine ya da yasal konumlarına göre olmak üzere gecekondular, çeşitli şekillerde tanımlanmaktadır. Birleşmiş Milletler, onlara toprağın yasal olmayan ya da illegal işgali veya düşük gelirli insanlar tarafından bina inşa edilmesi olarak tarif etmekte, Üçüncü Dünya Hükümetleri ise gecekondularını, çoğunlukla yasal açıdan tanımlayarak, onları özel mülkiyet haklarının ihlali olarak görmektedir.¹⁹ Gecekondular, ilk başlarda barınma amaçlı bir ihtiyaçtan doğan, adında bahsedildiği üzere basit ve kötü malzemelerle yapılan ve adeta bir gecede yapıp bitirilen niteliksiz, derme çatma yapılardır. 20 Temmuz 1966 tarihli 775 Sayılı Gecekondular Kanunu'nda gecekondular, ilk kez yasal anlamda tanımlanmıştır. Buna göre: "Gecekondular deyimi ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmaksızın yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir."²⁰

Yasal tanıma göre, bir kimsenin, kendi arazisi üzerinde yaptırdığı gecekondular nitelikleri taşıyan yapılar gecekondular sayılmamaktadır. Bu nedenle, Prof. İbrahim Yasa başta olmak üzere bazı sosyologlar, arsaya sahip olmamanın, gecekonduyu belirtmekte bir ölçü olamayacağı düşüncesindedirler. Sosyologların tanımı benimsendiğinde de, Türkiye'deki konutların büyük bir çoğunluğunu gecekondular

¹⁹ Kemal H. Karpat, **Türkiye'de Toplumsal Dönüşüm**, (Çev. Abdulkerim Sönmez), İmge Kitabevi, Ankara, 2003, s.39.

²⁰ Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, **775 Sayılı Gecekondular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği**, Ankara, Nisan 2007, s.5.

saymak gerekebilir. Bu nedenle Prof. Yasa, gecekonduyu farklılaştıran, onun sosyal yönü ve İmar Kanunları'na aykırı oluşudur demektedir.²¹

TMMOB'un kaçak yapılaşmaya ilişkin raporunda; gecekondular ifadesinin Kanundaki tanımında, "kendisine ait olmayan arazi ve arsalar" deyimini ile hazine, belediye, vakıflar ve şahıs arazilerinin işaret edildiği, bu tanıma, imarsız alanlarda hisseli tapu sahiplerinin kendi arazileri üzerinde yaptıkları ruhsatsız yapıların da katılması gerektiği ifade edilmektedir.²² Bu tespitten yola çıkılarak gecekondular zaman içinde içeriği ve niteliği değişerek, daha çok hazine arazileri ya da başkasının arazisi üzerine imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapılar olarak tanımlanmıştır.²³

Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde gecekondular, "Bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü" olarak tanımlanmaktadır.²⁴

Türk Dil Kurumu Toplumbilim Terimleri Sözlüğü de gecekondular, "Türkiye'de özellikle büyük kentlere göç eden kırsal nüfusun buralarda kamunun ya da özel kişilerin iyeliğindeki toprak parçaları üzerinde kaçak olarak yaptığı, sağlık ve bayındırlık kurallarına uymayan konutlar" olarak ifade etmiştir.²⁵ Prof. Fehmi Yavuz da, kurulduğu arsanın kimin malı olduğuna önem verilmeden, imar mevzuatına

²¹ Aktaran Fehmi Yavuz, Ruşen Keleş ve Cevat Geray, **Şehircilik (Sorunlar-Uygulama ve Politika)**, A.Ü. S.B.F. Yayınları No:415, Ankara, 1978, s.660.

²² TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu, "Kaçak Yapılaşma İle İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri Değerlendirme Raporu", **Planlama**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Kasım 2004, s.95.

²³ a.g.k., s.95.

²⁴ Ruşen Keleş, **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, 1998, s.53.

²⁵ <<<http://tdkterim.gov.tr/bts>>>, (15.03.2010).

aykırı, kötü şartlarda ve alelacele yapılmış olan binalar gecekondudur şeklinde bir tanımlama yapmıştır.²⁶

Kendisine ait olmayan arsalar üzerinde konut yapan kişiler, kolluk güçlerinin gecekonduların yapımına karışmasını önlemek ve bunu hızlı bir şekilde bitirebilmek amacıyla geceleri hızlı bir şekilde çalışmışlardır. Kongar da bunu temel alarak “Bu süreçte, bir gecede bile bitirilen konutlar vardır. Hatta, gün ışımadan perdesi takılıp, içine taşınılır ya da taşınılmış görüntüsü verilir. Sabah olduğu zaman, polis için konutu hemen yıkmak artık imkânsız hale gelmiştir. İşte bu süreçte ortaya çıkan yeni konut biçimi gecekondudur” şeklinde tanımlama getirmiştir.²⁷

Erhan Acar, gecekonduyu, bir yandan Batı’daki gelişmiş işçi konutunun işlevlerini yüklenebilen, bir yandan da Türkiye’nin toplumsal yapısında varlığını sürdürmüş kimi kurum ve ilişkilerini kapitalizmin gerektirdiği biçimde değerlendirebilen bir konut türü olarak tarif etmektedir.²⁸ Gecekondunun, işçi konutu niteliğinin, belli oranda işçi barındırmasından ya da sanayiye bağlı olarak gelişmesinden ziyade genelde kapitalist üretim biçimi, özelde de Türkiye’nin toplumsal yapısı açısından sermaye ile emek arasındaki ilişkilerde yüklendiği anlam ve işlevsellikten kaynaklandığı ifade edilmektedir.²⁹

İngiliz Geoffrey K. Payne ise gecekonduyu, Birinci Dünya’nın konut sorunlarına Üçüncü Dünya Ülkelerinin bulduğu çözüm yolu olarak nitelemiştir.³⁰

²⁶ Aktaran Nephân Saran, “İstanbul’da Gecekonduların Problemi”, **Türkiye Coğrafi ve Sosyal Araştırmalar**, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Enstitüsü, İstanbul, 1971, s.373.

²⁷ Emre Kongar, **Türkiye’nin Toplumsal Yapısı**, 3. Basım, Bilgi Yayınevi, 1978, s.399.

²⁸ Erhan Acar, “İşçi Konutu Olarak Gecekondular”, **Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi 1. Kitap**, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara, 1982, s.260.

²⁹ a.g.k., s.260.

³⁰ Aktaran Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.569.

Gecekondu olgusu, ilk başlarda barınma talebi olarak görülürken, zamanla rant edinme aracı haline dönüşmüş, hazine arazilerinin sahiplik sorunu nedeniyle çoğunlukla bu nitelikteki araziler gecekondu yapımında kullanılmıştır. Bu niyet gecekondu spekülâtorlerince fark edilmek suretiyle değerlendirilmiş, bu alanlar üzerinde büyük gecekondu bölgeleri oluşturulmuştur. Böylece yeni bir katman doğmuş, bu katman, gecekondu ağası olarak tanımlanmıştır. Özellikle seçim dönemleri çıkarılan af kanunlarıyla birlikte, bu çevrelerin rant amaçlı faaliyetleri istenmese de desteklenmiştir. Genellikle, şehirlerin çevresini saran gecekondu, zamanla şehirlerin büyümesine paralel olarak kent çeperlerinden kent merkezlerine doğru gelişme göstermiştir. Bu da kentlerin sağlıklı büyümesinin önündeki en büyük engellerden biri olmuştur.

Ayrıca, gecekondunun ortaya çıkışının ve bununla birlikte emeğin kötü koşullarda sömürülmesinin bir nedeni de, artı-emeğin bir kısmına rant adı altında el konulmasıdır.³¹

Gecekondunun yasallık kazanmasının ve toprağın mülkiyet hakkının elde edilmesi, gecekondunun yapım sürecini hızlandırmaktadır. İlk yapımda kullanılan geçici nitelikteki ikinci elden alınmış kötü malzemeler yerine endüstriyel yöntemlerle üretilmiş kalıcı malzemeler kullanılarak konutun niteliği yükseltilmektedir. Gecekondunun iyileştirilmesi olarak tanımlanan bu süreç, ailenin kendi evini yapması veya yaptırması olan bireysel sunum şekliyle konut yapmanın sürdürülmesi anlamına gelmektedir.³²

³¹ H. Çağatay Keskinok, **Kentleşme Siyasaları**, Kaynak Yayınları, İstanbul, 2006, s.196.

³² Ali Türel, "Gecekondu Yapım Süreci ve Dönüşümü", **Kent, Planlama, Politika, Sanat (Tarık Okyay Anısına Yazılar) İkinci Kitap**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara, 1994, s.640.

Gecekondu, süreç içerisinde bir kenar-semt yerleşme şekli olmaktan çıkarak, kalkınma sorununun ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. Bu nedenle, gecekonduları mülkiyet hakkı, kiralama, ev sahipliği, arsa ve ev spekülasyonu, alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, okulları v.s. ile bütüncül anlamda şehir yapısından farklı değerlendirmemek gerekir.³³

1.1. Gecekonduyu Doğuran Temel Etkenler

Gecekondu, yalnızca tarımda pazara yönelik üretime geçişin göreceli olarak hızlandığı ve kentteki nüfus birikmesinin hızla artmasına karşılık, çok yavaş bir sanayileşmenin gerçekleştiği toplumlarda ortaya çıkmıştır. Buna ek olarak gecekonduların, sosyo-ekonomik değişimlerin yalnız pazar mekanizmasıyla düzenlendiği toplumlarda yer aldığını da eklemek gerekir.³⁴

Gecekondu yapılmasının nedenlerini kısaca;

- Konut üretiminin yetersizliği,
- Kırsal kesimden şehirlere göç ve hızlı nüfus artışı,
- İş merkezlerinin genellikle büyük şehirlerde bulunması ve açılan iş bölgelerinde çalışanların konut ihtiyaçlarının karşılanamaması,
- Taşınmaz malların değerinin büyük boyutlara ulaşması,
- Yeterince imarlı ve ucuz arsa sunumunun olmaması,

³³ İhsan Sezal, **Şehirleşme**, Ağaç Yayıncılık, İstanbul, 1992, s.59.

³⁴ Mübeccel B. Kiray, **Kentleşme Yazıları**, Bağlam Yayınları, İstanbul, 2007, s.90.

- Ucuz konut ve arsa sahibi olmak amacı ile hazine ve kamu arazilerinin işgal edilmesi,
- Gecekondu ve kaçak yapıyı hızlandıran siyasi kararlar (imar affı, denetimsizlik, arsa mafyası gibi) olarak sıralanabilir.³⁵

Yukarıda sayılanlara plansızlığı, göçün bir sebebi olan bölgesel gelişmişlik farkını ve güvenlik eksikliğini de eklemek gerekmektedir. Tüm bu sebepler gecekondulaşmayı artırırken, beraberinde çarpık kentleşmeyi getirmektedir.

Gecekondulaşmayı doğuran temel nedenlerinden biri kentleşmedir. 1927 yılında 13,6 milyon olan nüfusun sadece %16,4'ü kentlerde yaşarken, bu rakam TÜİK verilerine göre 2009 yılı sonu itibariyle 72,5 milyona ulaşarak %75'i geçmiştir. 31.12.2009 tarihi itibariyle il ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul olurken, en düşük olduğu il %31,9 ile Ardahan'dır. Toplam nüfusun %17,8'i İstanbul'da, %6,4'ü Ankara'da, %5,3'ü İzmir'de, %3,5 Bursa'da, %2,8'i Adana'da ikamet etmektedir. En az nüfusa sahip il Bayburt olup, ikamet eden kişi sayısı 74.710'dur.³⁶

Gecekonduyunun diğer nedeni, kentlere göç eden insanların konut ve barınma sorunlarına bulduğu bir çözümdür. Şöyle ki, birincisi, kırdan çeşitli nedenlerle ayrılarak kente gelen insanların sosyal devlet şemsiyesi altında iskânı yapılamamakta, devlet bu insanlara sahip çıkamamakta, en azından sorunlarının çağdaş kentsel standartlar içinde çözümüne yardımcı olmamakta veya olamamaktadır. Kamu ve yerel otoritenin içinde buldukları sorunlar ise bu

³⁵ Halil Ürün, "Konya'da Şehirleşme ve Gecekondu Sorunu", **Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Belediyeler**, Yıl:11, Sayı:33, Yayın No:95, Ankara, 1995, s.17.

³⁶ <<<http://www.tuik.gov.tr/adnks>>>, (03.05.2010).

insanların, konut sorununu çözemediği gibi çağdaş konut için gerekli olan altyapılı arsayı da üretememektedir. Sonuç olarak kırdan çeşitli nedenlerle gelen insanlar kentte yalnız kalmaktadır. İkincisi, kentte yalnız kalmış olan yeni kentli, kentin herhangi bir yerinde çağdaş bir konut edinebilme imkânına ekonomik anlamda sahip değildir. Yani kentin herhangi bir yerinde normal ve yasal ölçülere sahip bir konutu almaya gücü bulunmamaktadır.³⁷

Gecekondu, köylerden şehirlere göçün ve ülkelerin sosyo-ekonomik gelişme düzeyinin bir sonucudur. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde konut sunumunda görülen açık, şehirlere göç edenleri gecekondu yapmaya itmektedir. Kent topraklarının mülkiyet yapısına ek olarak kamu kuruluşlarının ve mahalli idarelerin tasarrufları altında büyük konut projelerini uygulayacak arsaların olmaması, dar gelirli kimseleri konut yönünden istenilmeyen hareketlere yönlendirmektedir.³⁸

1858'den beri toprakta özel mülkiyeti tescil eden çeşitli kanunların çıkarılmış olmasına rağmen, kentlerin çevresinde hazine arazilerinin varlığı ve devletin bu arazilerin denetimi ve düzenlemesini sağlayamaması, göçmenlerin buraları işgal ederek yerleşmesini kolaylaştıran bir etken olmuştur. Hazine arazilerinin belirli bir düzenlemeyle özel mülkiyete devredilememesi ve kamusal düzenlemelerle iskâna açılmaması, gecekondu bölgelerinin oluşmasında önemli rol oynamıştır.³⁹

Şehir dışı yerleşme alanlarından, şehirlere göç ederek buralardaki hizmet sektöründe küçük bir ücret karşılığında çalışan düşük gelirli kimseler, kendilerine

³⁷ Ahmet Özer, **Kentleşme ve Yerel Yönetimler**, Ürün Yayınları, Ankara, 2000, s. 47.

³⁸ Ruşen Keleş, **Türkiye'de Konut Kooperatifleri**, Ankara, 1976, s.118.

³⁹ Friedrich Ebert Vakfı, **Türkiye'de Gecekonduunun 50. Yılı: Barınma İhtiyacından Kentsel Rant Paylaşımına Dönüşen Bir Sürecin Ekonomik, Sosyal ve Politik Boyutları**, (Raporu Hazırlayan: Mustafa Şen), İstanbul, Haziran 1996, s.5-6.

güven verecek şeylere büyük önem verirler. Bu güven verecek faktörlerin başında da gecekonduların yapılmaması gelir. Ancak yapılan gecekonduların, başkasının arazisi üzerinde olması, her an yıktırılma tehlikesinin bulunması, bu güven duygusunu olumsuz yönde etkileyecek yerde daha da güçlendirir. Gecekondularda bu güven duygusunu artıran bir başka faktör de, akraba veya aynı yöreden gelenlere komşu olmaktır. Bu nedenler de, gecekonduların ortaya çıkışının sosyo-psikolojik sebepleridir.⁴⁰

Fakir ve dar gelirli ailelerin konut ihtiyacını karşılamaya yönelik etkili bir politika oluşturulamayışı sonucunda konut arzı, nüfus artışı ve kentleşmenin doğurduğu artan konut ihtiyacını karşılayamamıştır. Konut yatırımları, lüks konutlara yönelmiştir. Konut yatırımları içinde devletin payı düşük bir oranda kalmıştır. Kamu kaynaklarından ve devletin desteğinden konut anlamında büyük ölçüde, gecekondulardan ziyade yüksek gelir grupları faydalanmıştır. Ulusal gelirden konuta ayrılan yatırım miktarıyla, daha çok sayıda konut yapılması fırsatı değerlendirilememiş, kısaca, Türkiye’de bir sosyal konut politikası oluşturulamamıştır.⁴¹ Bu da gecekondulaşmayı artırmıştır.

Gecekonduların yapılmamasındaki temel amaç, göç eden kimsenin satın alma gücü sınırlı olduğundan, imkânlar ölçüsünde ucuza konuta sahip olabilmektir. Konutun ucuzluğu yapıyı yapanın kendisi, arkadaşları ve akrabalarına sağlanan karşılıksız emek ve ondan sonra becerili emeğe en az ücretin ödenmesi yolu ile sağlanmaktadır. İkinci olarak tasarruf kaynağı bulabildikleri ölçüde ucuz ve düşük nitelikli yapı

⁴⁰ Eyüp G. İsbir, 1991, a.g.k., s.82.

⁴¹ Cevat Geray, “Gecekondular Sorununa Toplu Bir Bakış”, **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt:1, Sayı:2, Eylül 1968, s.19.

malzemesi kullanmaktır. Üçüncüsü, konutun üzerine yapılacağı arsa için hiç para ödememek ya da normal sayılmayacak kadar az para ödemek olanağıdır.⁴²

Gecekondulaşmayı teşvik eden nedenlerden bir diğeri de ucuz işgücüdür. Köyden kente göç edenler, emeğinin karşılığını alamadan her türlü ağır ve düşük paralı işlerde çalışmak zorunda kalmışlardır. Bu ucuz işgücü de köyden kente göç edenlere hemen iş bulma imkânı sağladığından göç ve bunun getirdiği gecekondulaşmayı hızla artırmıştır.⁴³

Gecekondulaşmanın son bir sebebi de, Türkiye’de siyasetçiler tarafından siyaset yapma adına yapılan bir hareket biçimidir.⁴⁴

1.2. Gecekondu ve Fiziksel Özellikleri

Gecekondularda yaşayanlar genellikle oturdukları evlerin mülkiyetine sahip değillerdir. Gecekonduların yapıldıkları alanlar, satın alınmayan, parsellenmemiş imarlı olmayan arazilerdir. Gecekondu bölgelerinde evler genellikle sık ve az katlıdır. Konutların sıklığı herhangi bir tehlikeye karşı korunma duygusundan ileri gelmekte, evlerin az katlı olmasının nedeni ise ekonomik olanaksızlıklar ile birlikte her zaman devletin güçleri tarafından yıkılma endişesinden doğmaktadır. Konutlar teneke, çamur, briket, taş v.b. yapı malzemelerinden oluşmaktadır.⁴⁵

⁴² Mübeccel B. Kıray, 2007, a.g.k., s.90.

⁴³ Hasan Rüzgar, “Gecekondu Sorunu”, **İller ve Belediyeler**, Sayı:595, Türk Belediyecilik Derneği, Ankara, Mayıs 1995, s.227.

⁴⁴ Abdülrezak Altun, “Gecekondular, Yerel Siyaset ve Kentsel Çevre: Kısır Bir Döngü”, **Çağdaş Yerel Yönetimler**, Cilt:3, Sayı:1, Ocak 1994, s.80.

⁴⁵ İ.Hamit Hancı, Bengü Özken ve Talat Güler, “Kentte Suçluluk ve Kent Suçu”, **İzmir’in Kentleşme-Çevre-Göç Sorunları ve Çözüm Önerileri Kentleşme Raporu 1. Cilt**, İzmir Yerel Gündem 21, İzmir, Haziran 1998, s.192.

Bu binalar, ileride çok katlı yapılar haline geldiklerinde dar sıkışık şehir bölgeleri oluşmaktadır. Kuruluş alanları genellikle bataklık, dağların yamaç ve etekleri ile eski kent merkezleri ve kentlerin çevresidir. Bunlar altyapı yatırımlarının bulunmadığı, sağlık hizmetlerinin götürülmediği, bu nedenle bulaşıcı hastalıkların kol gezdiği ayrıca, beslenme ve eğitim olanaklarının düşük seviyede olduğu alanlardır. Gecekondu bölgeleri kentin diğer bölgelerine oranla nüfus açısından daha yoğundur. Sürekli göç aldıklarından, zaman içinde yatay ve dikey büyümekte ve kendilerini yenilemektedirler. Artan gecekondulaşma kentsel hizmetlerin yapılmasında da sorunlara yol açmaktadır.⁴⁶

Ruşen Keleş'e⁴⁷ göre gecekondu, kentlerin eski ve yeni kesimleri arasında hem manevi hem de maddi anlamda geçiş alanlarında yer alırlar. Çoğu, tek elden yapılmış gibi, tek katlı, tek odalı, bahçeli, ağaçları, kümesleri, ahşap eklentileri olan barınaklardır. İçlerinde 25-30 yıllık olup kentle bütünleşenler bulunduğu gibi, kente yeni göçmüş olanlarca yapılanları da vardır. Bir kesimi sağlık ve sağlamlık yönünden çok iyi, öteki kesimi ise, içinde oturulamayacak kadar kötü durumdadır.

Bu özelliklerine, tekelci ve mutlak rantlardan ötürü değer kazanan ve kentsel gelişme açısından potansiyel değer taşıyan alanlar olmaları da eklenebilir.⁴⁸

1.3. Gecekondu ve Sosyo-Kültürel Özellikleri

Gecekondu, köy tipi olmaktan ziyade şehir tipi bir özellik gösterirler. İdari bakımdan şehirlere bağlıdır. Nüfus bakımından şehir veya büyük şehir nüfusunun

⁴⁶ a.g.k., s.192.

⁴⁷ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.569.

⁴⁸ Emel Akın, "Konut Alanları Planlaması ve Belediyeler", **İmar Hizmetleri Semineri Seminer Notları**, TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi, Ankara, 1997, s.15.

bir bölümünü oluştururlar. Gecekondu bölgeleri, fazla erkek nüfus barındıran yerler olup, aynı zamanda şehir içerisinde genç nüfus yüzdesinin fazla olduğu alanlardır. Gecekondu hane büyüklüğü, köylerin hane büyüklüğüne oranla küçük ve sadedir ve bu küçüklük şehir aile büyüklüğü tipine yakındır. Gecekondu insan geliri, köylü insan gelirinden bir miktar daha fazla olabileceği düşünülmeyle birlikte, normal şehir konutlarında oturmakta olan insanların gelirleriyle karşılaştırıldığında, bunların gelirlerinin altındadır. Gecekonduya yaşayanlar meslek olarak ihtisas sahibi kimselerdir. Bu bakımdan, daha çok şehirli insan tipine yakındırlar. Gecekondu bölgeleri, normal şehir bölgelerinden çok daha hareketli bölgelerdir. Bu bölgelerde dışarıdan ve hemen her yerden gelmiş olan insanlara rastlanabilir. Topluluk olarak heterojen ve kozmopolittirler. Gecekondu insanların hemen hemen tamamının dışarıdan gelmiş olması, hareketliliği artıran bir faktördür. Gecekondu bölgelerinin heterojen, kozmopolit ve hareketli bölgeler olmaları sebebiyle, buralarda, köye oranla daha fazla bir sosyo-kültürel değişme vardır. Gecekonduya yaşayanlar, köylerde yaşayanlara oranla okuryazarlık yönünden daha ileri bir durumdadır. Ancak, şehirlerin gelişmiş bölgelerinde yaşayan nüfusa oranla da düşük bir seviyededir.⁴⁹

Türkiye’de gecekonducular, henüz yoksulluk kültürünün egemen olduğu suçluluk alanları haline gelmemiştir. Gecekonduya yaşayanlar, uzun bir zaman sürecinde de olsa kente uyum sağlamaya başlamıştır. Ancak, bu uyum sürecinin

⁴⁹ Turhan Yörükkan, **Gecekondu ve Gecekondu Bölgelerinin Sosyo-Kültürel Özellikleri**, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, 2006, s.97-98.

uzunluğu ve uyumu engelleyen sebeplerin sürekliliği, kentte ikili, üçlü sosyo-kültürel kutuplaşmayı hızlandırıcı bir etken olarak rol oynamaktadır.⁵⁰

Gecekonduyunun sınırlı, kapalı, ayrılmış konutta yaşaması, diğer kentlilerle kültürel düzeyde bütünleşmemiş olması, gecekondu ve apartmanda yaşayan ayrımını sürdürmektedir. Gecekondu alanlarında akraba, hemşehri, arkadaş kümelenmesi güvence sağladığı için bu durum ortadan yok olmamaktadır.⁵¹

Siyaset açısından bakılırsa, Türkiye ölçeğinde 1970’li yıllarda sol partilere, 1980’li yıllarda merkez partilere oy veren gecekonduyunun, 1990’lardan itibaren radikal sağa doğru kayması ilginçtir. Bu durum her ne kadar kentleşme ile açıklanamasa da kentlerin yeni mekânlarının, yeni kentlilere yeterli fırsatlar sunmaması, gecekondu halkının sistemden uzaklaşmasında önemli bir etken olarak görülebilir.⁵²

1945’lerde başlayan ve günümüzde de devam eden gecekondulaşma, bir yanda Türkiye’nin toplum yapısına özgü bir biçimde kırsal alanlarda yaşayan ve halk kitlelerinin, büyük kentlerin çeperlerine yığılmalarına neden olduğu için kendine özgü kültürel özelliklerini göstermekte, diğer yanda ise toplum yapısının büyük kısmı tarafından kabul edilmiş kültürle bütünleşmekte zorlanan bir biçimde kendini göstermektedir. Bu iki özellik Türkiye gecekonducularını batılı veya Asyatik gecekonduculardan ayırmaktadır.⁵³ Gecekondu ailelerin maddi ve manevi değerleri

⁵⁰ Kemal Görmez, **Kent ve Siyaset**, Gazi Kitabevi, Ankara, 1997, s.18-19.

⁵¹ Gülten Erkut, “Kentleşme Sürecinin Sosyolojik Boyutu”, **Türkiye’de Kentleşme**, Türkiye’nin Sorunları Dizisi-7, Yeni Yüzyıl Kitaplığı, s.64.

⁵² Şerif Öner, “Kentleşme ve Modernleşmenin Siyasal Davranışlar Üzerindeki Etkisi”, **Türk İdare Dergisi**, Yıl:70, Sayı:420, Eylül 1998, s.90.

⁵³ Orhan Türkdoğan, **İstanbul Gecekondu Kimliği**, IQ Kültür Sanat Yayıncılık, İstanbul, 2006, s.36-37.

açısından incelendiğinde, bunlardan birincilerinin arasında çeşitlilik, ayrışıklık; ikincilerin arasında ise genellikle kaynaşıklık, tutarlılık ve yakın bağlılık olduğu dikkati çekmektedir.⁵⁴

1.4. Gecekonunun Yurtdışı Örnekleri

Avrupa ve Kuzey Amerika'da yer alan ülkeler, sanayi devrimiyle birlikte kentsel gelişmeyi beraber yaşamıştır. II. Dünya Savaşı'ndan sonra Avrupa kentleri büyük bir yıkım yaşamıştı. Sanayileşmesini tamamlamış Avrupa ülkeleri, kentlerinin sorunlarına çözüm ararken, sanayileşme çabasında olan ülkeler çok hızlı bir kentleşme yaşadı. Göç ile birlikte hızlı nüfus artışına, ekonomik nedenler, kiraların yüksekliği, hükümetlerin konut politikaları oluşturamaması gibi nedenler de eklenince gecekondu ve sağlıksız bir yapılaşma ortaya çıktı.

Batı'da, kent merkezlerindeki yığılma banliyölere ve uydu kentlere kaydırılırken, üçüncü dünya ülkelerinde gecekondu büyük kent merkezlerinin çevresini sardı. Yeni yerleşimler hızlı ve aniden oluştu. Lüks konutlar ile gecekonduların bir arada olması, ekonomik ve sosyal eşitsizlikleri meydana çıkarırken, uyum eksikliği suç, şiddet ve trafik gibi sorunları peşinden getirdi.

Kentleşme ve gecekondu sorunuyla ülkelerin sosyal ve ekonomik gelişmişliği arasında doğrudan bir bağ vardır. Kalkınmış, ekonomik refah düzeyi yüksek ülkelerde gecekondu sorunu çok daha azdır. Bugün batı ülkelerinde varoş olarak tarif

⁵⁴ İbrahim Yasa, "Gecekondu Ailesi Mozayigi", **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt:6, Sayı:2, Haziran 1973, s.45.

edilen mahallelerle, gelişmekte olan ÷lkelerdeki gecekondu mahalleleri, hem nitelik hem de nicelik olarak birbirlerinden çok farklıdır.⁵⁵

Gelişmekte olan ÷lkelerin birçoğunun büyük kentlerinde gecekondu olgusu vardır ve benzer koşullar içinde, benzer nedenlerle yer almaktadır. Meksika’da “jacale”, Panama’da “rancho”, Brezilya’da “macombo”, Arjantin’de “favela”, Tunus’ta “gourbeville”, Cezayir’de “casbah”, Fas’da “bidonville”, Hindistan’da “bustee” gibi adlar alan gecekondu, bu ÷lkelerde büyük kentler nüfusunun yüzde 20 ile yüzde 70’i arasında kalan bir kesimini simgelemektedir.⁵⁶

BM araştırmacıları, 2001’de dünya genelinde en az 921 milyon gecekondu yaşayarı bulunduğunu, 2005’te bu sayının bir milyardan fazla olduğunu ifade etmişlerdir. Dünyada gecekondu nüfusunun en yüksek olduğu yerler Etiyopya (kent nüfusunun yüzde 99,4’ü), Çad (yüzde 99,4), Afganistan (yüzde 98,5) ve Nepal’dir (yüzde 92). 10 ila 12 milyon gecekondu yaşayarı ve kiracısıyla Bombay dünyanın gecekondu başkentidir. Onu Mexico City ve Dakka (her biri 9 ila 10 milyon), Lagos, Kahire, Karaçi, Kinşasa-Brazzaville, Sao-Paulo, şanghay ve Delhi (her biri 6 ila 8 milyon) takip etmektedir.⁵⁷

En hızlı büyüyen gecekondu bölgeleri Rusya Federasyonu’nda ve kentlerin, ekonomik eşişsizlik artışı ile belediye yatırımlarının azalma hızına eşiş baş döndürücü bir hızla ihmal edildiği eski Sovyet Cumhuriyetleri’ndedir.⁵⁸

⁵⁵ Erdoğan Bayraktar, **Gecekondu ve Kentsel Yenileme**, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara, 2006, s.44.

⁵⁶ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.567.

⁵⁷ Mike Davis, **Gecekondu Gezegeni**, Metis Yayınları, (Çev. Gürol Koca), İstanbul, 2007, s.39.

⁵⁸ a.g.k., s.39.

Dünya coğrafyasına, kıtalar düzeyinde bakıldığında; 2001 yılı verilerine göre en yüksek düzeyde gecekondulaşma %60,9'luk oranla Afrika kıtasında görülmekte, özellikle alt sahra bölgesinde yoğunluk göstermektedir. Bu kısımda şehir nüfusunun %71,9'luk kısmı gecekondularda yaşamaktadır. Gecekondulaşma oranının yüksekliği bakımından Afrika'yı %42,1'lik oranla Asya Pasifik takip etmekte, üçüncü sırada ise %31,9 oranla Latin Amerika ve Karayipler yer almaktadır.⁵⁹

Nüfus açısından bakıldığında Asya Pasifik (Çin hariç) 2001 yılı verilerine göre, 554 milyon yerleşimci ile dünya gecekondulu yerleşimcilerinin %63,3'ünü barındırmaktadır. Afrika kıtası ise 187 milyon gecekondulu yerleşimci ile %21,39'luk bir orana sahiptir. Latin Amerika ve Karayipler 128 milyon nüfus ile %14,6'lık orana sahip olurken, Okyanusya da sadece 5 milyon gecekondulu yerleşimci bulunmaktadır.⁶⁰

BM verilerine göre, dünyada halen bir milyar civarında olduğu tahmin edilen gecekondularda yaşayan ve yoksul kesimi oluşturan nüfusun, gerekli önlemlerin alınmaması halinde 2030 yılında 2 milyar olabileceği tahmin edilmektedir.⁶¹

Gelişmiş ülkeler sanayileşme hızıyla birlikte göçü dengede tutmuşlar, bunu izleyen süreçte konut sorununa çözüm bulmuşlar ve nüfus artış hızını da düşürmüşlerdir. Gelişmekte olan ülkelerde ise süreç bunun tam tersi olmuş, kentleşme hızları sanayileşme hızından daha yüksek olmuş, ekonomik nedenlerle konut ihtiyacını karşılayamamışlardır. Bunun sonucu olarak gecekondulu önemli bir sorun olarak karşılıklarına çıkmıştır. Gecekondulu, özellikle geri kalmış ülkelere birçok

⁵⁹ Erdoğan Bayraktar, 2006, a.g.k., s.45-46.

⁶⁰ a.g.k., s.46.

⁶¹ a.g.k., s.47.

yönden zarar vermiştir. Bir taraftan çok büyük kaynak israfına sebep olurken, diğer taraftan kentleşme açısından sağlıklı gelişmeye engel olmuş, bir yandan da bu alanlarda yaşayan insanların topluma uyumu noktasında sorunlar çıkartmıştır.

2. Türkiye’de Kentleşme ve Gecekondulaşma Süreci

19. Yüzyıl sonunda Anadolu’daki şehirlerin mekânsal yapısındaki gelişme, daha çok demiryolu, yeni ticaret merkezlerinin kurulması, idari merkez olma, askeri kışla gibi yeni çekim noktaları sebebiyle olmuştur.⁶² Bu dönemden itibaren Türk şehri Batılılaşma sürecine girmiş ve çok büyük değişiklikler göstermiş, bu değişiklikler mekânlardaki üslubun farklılaşmasında ve yeni malzeme ve tekniklerin kullanılmasında kendini belli etmiştir.⁶³ Bunun sonucu olarak Osmanlı Devleti’nin başkenti olan İstanbul, bu etkilere en fazla maruz kalan bir kent olarak ortaya çıkmış olup, bu etkileri günümüzde de bünyesinde taşımaktadır.

Ankara ve genellikle diğer Anadolu şehirlerindeki mekânlar belirgin bir değişim geçirmemiş, mekânsal yapıdaki değişme ve gelişme sadece yeni ticaret merkezlerinin kurulmasında, idari merkez ve askeri kışlaların oluşturulmasında ortaya çıkmıştır.⁶⁴

Cumhuriyet ile beraber kalkınma çabalarının hız kazandığı Türkiye’de, kentler, özellikle nüfus hareketlerinden etkilenmiştir. Bu durum, batı toplumlarında görülenin aksine Türkiye’deki kentler ani ve sıçramalı bir büyüme göstermiş ve Türkiye, kentleşme sürecine hazırlıksız yakalanmıştır. Yani Türkiye’deki kentleşme, sanayileşme ile yakın ilişki içinde olmasına rağmen, sanayileşme ile orantılı bir

⁶² Sevgi Aktüre, **19. Yüzyılda Anadolu Kenti**, Ankara, 1978, s.220.

⁶³ Eyüp G. İsbir, 1991, a.g.k., s.37.

⁶⁴ a.g.k., s.37.

gelişme göstermediği ve sanayileşmenin doğurduğu ihtiyaçlara uygun olmadığı için, sağlıklı ve düzensiz bir özellik göstermiştir.⁶⁵

Türkiye'deki kentleşme, dünyanın öteki ülkelerindeki kentler ya da kentleşme olayından farklı olup, bu farklılık sanayinin durumu, sanayileşmenin hızı ve biçiminden kaynaklanmaktadır. Kentleşme olayında, tarımda olan bitenler, tarım kesimindeki değişimler ve değişiklikler büyük önem taşımaktadır. Türkiye'nin kentleşmesinde iç etmenler ve dış etmenler diye nitelendirilen iki grup önemli rol oynamaktadır. İç etmenler makineleşmeden doğan topraktan kopma olayı, toprak mülkiyetindeki kutuplaşma olayı, entansif tarıma geçiş olayıdır. Dış etmenler ise Batı ile bütünleşme zorunluluğunda kalınması, dış yardımların verilme biçimi ve koşullarıdır.⁶⁶

Türkiye'de kentleşme ve konut gelişimi gecekondulaşma süreçleri ile birlikte aşağıda verilmeye çalışılacaktır.

2.1. Gecekonduunun Ortaya Çıkışı (1945 Öncesi)

Türkiye'de gecekondu genellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra görülmeye başlamıştır. Ancak, gecekondu adı verilmemiş olsa da 1930'lu yılların başından itibaren Ankara'da benzer yapılar vardır. O zaman gecekondu türü yapılaşmalar Üçüncü Ankara diye adlandırılmakta ve istatistiklerde baraka adıyla nitelendirilmektedir. 1935 yılı bina sayımlarına göre Ankara'da 937 baraka

⁶⁵ Yakup Bulut, 2005, a.g.k., s.36-37.

⁶⁶ Mimarlar Odası Ankara Şubesi, **Türkiye'de Kentleşme**, 1970, s.28-30.

bulunuyordu. Bu barakaları 1950'lerin gecekondularıyla karşılaştırmamak gerekir. Bunlar gecekondularla karşılaştırılmayacak kadar düşük standarttaki barınaklardır.⁶⁷

Şehirleşme hareketlerine bakıldığında, 1927-1940 döneminde Ankara ili %204 büyürken, Eskişehir %147, Gaziantep %57, Kayseri %48, Bursa ve Adana %39, İzmir %29, İstanbul %25 ve Konya %23 oranında büyümüştür.⁶⁸

Bu süreçte dikkat çeken husus, Ankara'da hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sürerken, daha önceki çekim merkezleri İstanbul ve İzmir'in cazibesini yitirmiş olmasıdır. Bu açıdan bakıldığında, Ankara'nın başkent ilan edilmesi, nüfusun coğrafyaya yayılışındaki dengesizliği bir ölçüde engellemiştir.⁶⁹

Türkiye'de 1930'lu yıllardan başlayarak devlet, konut sorunu ile ilgilenmiştir. 1950'lere gelinceye değin memur konutçuluğundan ileriye gidilememiştir. Hızlı kentleşme ile birlikte, gecekondular ve kentsel konut sorunu, daha çok 1950'den sonra ağırlığını duyurmuştur.⁷⁰ Memur konutçuluğuna en güzel örnek Saraçoğlu Mahallesi'dir. 1944 yılında 4626 Sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun çıkarılmış ve bu Kanun uyarınca aynı yıl inşasına başlanılmıştır. 434 konutluk sitenin amacı dar gelirli memura düşük maliyetli konutlar üretmek olup, 1946 yılında tamamlanan konutlar oldukça pahalıya mal olmuş ve yüksek dereceli memurlara kiralanmıştır. Bu çözüm yolu da amacına ulaşamamıştır.⁷¹ Bu dönemde konut

⁶⁷ İlhan Tekeli, **Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi**, Konut Araştırmaları Dizisi:2, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, Ankara, 1996a, s.43-44.

⁶⁸ Mehmet Ali Göktepe, **Türkiye'de Konut Sorunları ve Sosyal Konut Politikası**, İzmir, 1974, s.135.

⁶⁹ Erdoğan Bayraktar, 2006, a.g.k., s.135.

⁷⁰ Kemal Kartal, "Kentleşmenin Ekonomik ve Sosyal Maliyeti", **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt:16, Sayı:4, Aralık 1983, s.101.

⁷¹ Tansu Şenyapılı, **Barakadan Gecekonduya (Ankara'da Kentsel Mekânın Dönüşümü:1923-1960)**, İletişim Yayınları, İstanbul, 2004, s.144.

kooperatifçiliği de görülmeye başlanmıştır. Ayrıca, konut anlamında bu dönemde devlet lojmanı haricinde göçmenlere yönelik konut yapım işlerine de girişilmiştir.

2.2. Barınma Amaçlı Gecekondu (1945-1960)

1947-1949 Yılları arasında, II. Dünya Savaşı yeni atlatılmış, kentlerde henüz sanayi anlamında bir gelişme görülmemiştir. Bu döneme kadar kente göç edenler, ekonomik alanla birlikte fiziksel alanın da yani kentlerin de dışında kalmışlardır. Bu dönemde kentli nüfusun oranı, genel nüfus içinde çok düşük olup, %25'in altındadır.⁷²

II. Dünya Savaşı'nın bitmesinden sonra askerde bulunanlar evlerine dönmüştür. Aynı dönemde, savaştan çıkan ve ekonomik buhran içinde olan Avrupa ülkelerine ekonomik yardım öngören Amerika Birleşik Devletleri'nin dört yıllık Marshall Planı (1948-1952) devreye girmiştir. Türkiye için bu yardım tarımsal kalkınma içerikli olmuş, ülkeye çok miktarda traktör ve karayolu aracı girmiştir. Bu da köylerdeki işsizliğin artışına neden olmuş, kentlere akını da beraberinde getirmiştir. TÜİK raporlarına göre 1940 yılında 1066 olan traktör sayısı, 1960'ta 42.000'e, 1970'te 105.865'e ulaşmıştır. 1950'li yıllarda karayollarının yapımına verilen önem sonucunda köy-kent arasındaki mesafeler azalmış, geliş-gidişler kolaylaşmıştır. Ayrıca, bu dönem nüfus artış hızının da en yüksek olduğu dönem olmuştur.⁷³

İş bulmak amacıyla sanayi kuruluşlarının yoğunlaştığı kentlere göç eden nüfus, kentler üzerinde yoğun bir baskı oluşturmuş, bu da hem ekonomik hem de

⁷² Erdoğan Bayraktar, 2006, a.g.k., s.116.

⁷³ a.g.k., s.116.

konut sunumundaki eksiklikler nedeniyle barınma sorununa yol açmıştır. Sanayileşmenin yavaş, kentleşmenin hızlı oluşu önemli bir sorun olarak ortaya çıkmış, özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerin çevresini gecekondu mahalleleri sarmıştır.⁷⁴

1945-1950 dönemindeki gecekondulaşma olgusu, motorlu taşıt kullanımının artması ile birlikte köy-kent arasındaki her türlü ilişkinin yoğunluk kazanmasına bağlanmaktadır.⁷⁵

Devletin gecekondulaşmaya ses çıkarmadığı dönem, gecekondulaşma olgusuyla ülkenin karşı karşıya kaldığı bu dönem içindeki ilk yıllardır. Bu süreçte, gecekondulaşmanın genel geçer bir olgu, ya da bir ara dönem olduğu düşüncesiyle, kente gelenlerin kısa süre içerisinde kent yaşamına karışıp, kentin değerlerini benimseyecekleri, en az iki kuşak içinde de kentli nüfustan pek bir farklılık taşımayacakları varsayılmıştır.⁷⁶

1955'ten sonra göçün yoğunlaşmasıyla kente yeni gelenler, şiddetli bir konut kıtlığıyla karşılaşmışlar, enflasyon karşısında geliri düşen işçi ve memurlar, kiralari karşılayamaz hale gelmişlerdir. Aynı zamanda, bütünüyle özel girişimcilerin elinde olan inşaat işindeki hızlı büyüme büyük boyutlarda toprak spekülasyonu oluşturmuştur. İstanbul ve Ankara'da 1949'da 50 liraya satılan bazı arsaların fiyatı, 1965'de 50.000 liraya çıkmıştır. Hızla büyüyen kentli girişimci sınıf, sanayi yatırımı yapmak yerine, kendilerine düzenli gelir sağlamak ve paralarının değerini korumak

⁷⁴ a.g.k., s.117.

⁷⁵ İnan Özer, **Kentleşme Kentleşme ve Kentsel Değişme**, Ekin Kitabevi, Ankara, 2004, s.71.

⁷⁶ A. Baran Dural ve Sedef Zeyrekli, "Göç Sorunu ve Gecekondu Nüfusun İktidara Yürüyüşü", **Çağdaş Yerel Yönetimler**, Cilt:15, Sayı:4, Ekim 2006, s.12.

amacıyla lüks konutlar inşa etmeye başlamışlardır. İnşaat patlaması da, çoğu köylerden gelen işçilere olan talebi artırmıştır.⁷⁷

1950-1960 döneminde, uygulanan ekonomik politikaların sonucu, sermaye gelişimi hızlanmış kentlerdeki küçük ve orta boy işletmelerin sayısı artmış bu gelişme de doğrudan gecekondulaşmayı etkilemiştir.⁷⁸

İlk dönem gecekonduları, toplum tarafından kendine layık görülen ada uygun bir süreç içerisinde üretilmiştir. Bu dönem gecekondularının temel özelliği, göçmenlerin kentin çevresinde bulunan Hazine arazileri üzerinde kendi emekleri ile yapım işini gerçekleştirmeleridir. Yani bu dönemde yapımçı ile kullanıcı arasında ayrışma bulunmamaktadır. İlk dönem gecekonduları ile sonraki yıllarda ortaya çıkan gecekonduları birbirinden ayıran en önemli nokta yapımçı ile kullanıcı arasındaki özdeşlik durumudur.⁷⁹

Bu nedenle, kentleşmenin ilk dönemlerinde ortaya çıkan gecekondulaşmanın en önemli özelliği, değişim değeri olarak değil, kullanım değeri olarak üretilmesidir. Bu gecekondular parasal ilişkiler dışında üretilmekte olup, gecekonduların yapımındaki esas belirleyici öge olarak ön plana, gereksinimler çıkmaktadır.⁸⁰

2.3. Gecekondunun Kente Yerleşmesi (1960-1970)

1960'ların başında ekonomide ithal ikame modelinin benimsenmesi, gecekondular nüfusu için bir dönüm noktası olmuştur. Kentle bütünleşebilme amacıyla,

⁷⁷ Kemal H. Karpat, 2003, a.g.k., s.105-106.

⁷⁸ İnan Özer, 2004, a.g.k., s.71.

⁷⁹ Oğuz Işık ve M. Melih Pınarcıoğlu, **Nöbetleşe Yoksulluk Gecekondulaşma ve Kent Yoksulları: Sultanbeyli Örneği**, İletişim Yayınları, İstanbul, 2009, s.112-113.

⁸⁰ a.g.k., s.113.

kentli gibi tüketim talebi geliştiren gecekondu nüfusu, arz boşluklarının olduğu noktalarda kendisi üretim yapıp boşlukları kapatmıştır. Böylece iç pazardaki talebin düşmesini de engellemiştir. Bu yeni katkılarından başka, tüm ekonomik sektörlerle ucuz işçi sunmayı sürdürmüş, kırdan gelen sınırlı kapital, aile içi birikimler, iç ilişki ağları ile mekânda yerleşmesini güçlendirip yenilemiştir.⁸¹

Bu dönemde konut üretimi, özellikle 1965 yılında yasalaşan Kat Mülkiyeti Kanunu'na istinaden yüksek katlı binaların yaygınlaşması ile hız kazanmıştır. Aynı yıllarda konut sektöründe kooperatifleşme ve toplu konut hareketleri başlamıştır. İzleyen yıllarda konut ihtiyacı, özellikle artan nüfusun ve kırdan kente göç hareketleri sebebiyle artmıştır.⁸²

1960'lı yıllarda özellikle planlı kalkınmanın sanayileşmeye verdiği büyük önem sonucu gecekondulaşmada hızlanarak devam etmiş ve gecekondu mahalleleri kentlerin yerleşik ve önemli bölgeleri haline dönüşmüştür. İşgücü piyasasına bir ölçüde katılabilen gecekondu ailesi, tüketim piyasasında önemli bir talep kaynağı olarak değerlendirilmeye başlanmıştır. Bu dönem, gecekondu ailesinin ekonomik yapısında meydana gelen değişimin mekâna yansımalarının en çok fark edildiği bir dönemdir. Ekonomik olarak imkânlar ölçüsünde konuta ilavelerin yapılması, kat çıkılması, kira kaynağına dönüştürülmesi gibi süreçler artık gecekonduyunun kentin önlenemez bir parçası olduğunu göstermektedir. Bu dönemde gecekonduyunun genel

⁸¹ Erdoğan Bayraktar, 2006, a.g.k., s.118-119.

⁸² T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, **Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, Ankara, 2006, s.44.

görünümü değişmiş, sefalet mahalleleri yerine oldukça düzgün, gidebildiği ölçüde altyapı imkânlarından yararlanan yerleşik mahalleler haline gelmiştir.⁸³

Bu dönemde gecekondü nüfusunun karakteristik özellikleri; genellikle hemşehrlik ilişkilerine düşkün, yardımlaşma duyguları yüksek, girişimci bir yapıya sahip olmalarıdır. Kendilerine ait olamayan arazilerde, kısa sürede işbirliği içerisinde oluşturdukları barakalarını, polis tehdidinden kurtulduklarını hissettikleri anda geliştirmekte ve güzelleştirmektedirler.⁸⁴

1960 yılının sonunda Türkiye'deki gecekondü sayısının, %70'i Ankara, İstanbul ve İzmir'de olmak üzere 240.000'i geçtiği tahmin edilmekte birlikte, her gecekonduda beş kişinin barındığı kabul edilirse, bu barınaklarda 1.200.000 kişinin yaşadığı anlaşılmaktadır. DPT verilerine göre; gecekondulaşma oranı Ankara'da %45, İstanbul'da % 21, İzmir'de ise %18'dir.⁸⁵

1960-1970 yılları arasında dikkat çekici olgu, kiraya verilen gecekonduların artış göstermeye başlamasıdır. Bir anlamda gecekondü yapımında deneyim kazananlar, kendi oturdukları gecekondunun yanısıra ikinci, üçüncü gecekonduları yapmaya başlamışlar ve bunları yeni gelenlere kiraya vererek gelir sahibi olmuşlardır. Bundan sonra gecekondü mahalleleri içinde de gelir farklılıkları oluşmaya başlamıştır.⁸⁶

1960-1970 dönemi içinde gecekondü ailesinin ucuz emek ve tüketici özellikleri, ekonomik ve siyasal boyutlar içinde sağlamlaşan yeri, gelirini artırmış,

⁸³ Cumhuriyet Halk Partisi Araştırma ve Proje Merkezi (CHP/APM), **Gecekondulaşmaya Sosyal Demokrat Yaklaşım**, CHP Kütüphanesi, Ankara, Mayıs 1996, s.8.

⁸⁴ Erdoğan Bayraktar, 2006, a.g.k., s.119.

⁸⁵ Mehmet Ali Gökteş, 1974, a.g.k., s.91.

⁸⁶ Erdoğan Bayraktar, 2006, a.g.k., s.119.

çocuk ve kadınların da çalışma alanına geçmesi ile aile çok gelirli bir özellik kazanmıştır. Gecekonduyunun tüketime yönelmesi ve gelirlerinin artması, gecekondu olgusunun da toplum tarafından belirli koşullar ile de olsa kabul edilmesi sonucu gecekonduculara, mahalle ölçeğinde altyapı ve servis yatırımlarının yanısıra konut ölçeğinde de yatırımlar yapılmıştır. Gecekondu sahiplerinin etrafındaki işlerde çalışması sonucu konutların iç mekânları büyümüş ve bölünmüş, imkânlar ölçüsünde nitelikleri iyileştirilmiş, yakın çevreleri düzenlenmiş, temizlenmiş ve konutlar bugünkü tek katlı, badanalı bahçeli, düzgün görünümünü kazanmışlardır. Bu gelişmeye paralel olarak konutların içi ve dönemin en çok kullanılan dayanıklı ve yarı-dayanıklı tüketim maddeleri ile doldurulmuştur. Bu dönem, gecekonduyunun ekonomik ve buna paralel olarak kentsel mekânda yerini sağlamlaştırdığı ve kesinleştirdiği dönemdir. Gecekondu mahallelerinin de genel görünüşü değişmiş, eski sefalet mahalleleri kentin düzenli, olağan mahalleleri niteliği kazanmıştır.⁸⁷

Özetle, bu dönemde, gecekondu, sahibinin emeğinden yararlanılarak yapılmakta, ancak kiraya verilme oranı yükselmektedir. Bir başka deyişle, gecekonducu birçok gecekondu yaparak, kendi gereksinmesinden arta kalanını kiraya vermektedir.⁸⁸

2.4. Gecekonduyunun Ticarileşmesi (1970-1980)

1970'lerde ise gecekonduya yaşayanlar kent merkezlerinde nüfusun önemli bir kesimini oluşturmuştur. Daha önceki dönemlerde büyük şehirlerin sorunu olarak görülen gecekondu, artık ülkenin tüm kentlerinde bir yer tutmaya başlamıştır. Bu

⁸⁷ Tansı Şenyapılı, **Gecekondu Çevre İşçilerin Mekânı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ankara, 1981, s.48.

⁸⁸ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.594.

süreçle beraber gecekondular kentle bütünleşmiş, kentlerin çevrelerindeki arazilerin değerleri artmış ve kente en yakın gecekondular çok katlı konutlara dönüşmeye başlamıştır.⁸⁹

1970 sonrasında, gecekondular üretimi tamamen ticari amaçlarla yapılmaya başlanmıştır. Yoksullara arazi ve donanım sağlayan, aynı zamanda gecekondular yapıp satma işlevi olan şirketler kurulmuştur. Bu dönemden itibaren ruhsatsız yapı deneme olgu yalnızca gecekondulara içermemektedir. Af uygulamalarından cesaret alan yapı satıcılar ruhsatsız apartmanlar üretmeye başlamışlardır. Böylece kentsel rantlara el koymanın yöntemi belirlenmiştir. Artık amaç, başlangıçta olduğu gibi barınma ihtiyacına çözüm bulma değil maddi anlamda kârın en çoğa çıkarılmasıdır.⁹⁰

1960-1970 arasında filizlenen aile düzeyinde büyükçe kamu arazilerini rant amaçlı işgal etme mantığı bu dönemde en üst düzeye yükselmeye başlamış, artık emlak komisyonculuğu gibi yasal işler adı altında devlet arazileri alınıp satılabilir hale getirilmiştir.⁹¹ Dönem sonuna gelindiğinde çıkarılan imar afları (1948'den başlayarak) zamanla artan bir sıklıkla 7'ye ulaşmıştır.⁹²

2.5. Gecekondular ve Spekülatif Hareketler (1980 Sonrası)

Gecekonduların bazı siyasi gruplar tarafından kurtarılmış bölgeler olarak nitelendirilmesi, 1980 askeri darbesinin bu konuda yeni düzenlemeler yapmasına gerekçe oluşturmuştur. Gecekondular mahallelerindeki belediyeler kaldırılarak, bu

⁸⁹ İstiklal Alpar ve Samira Yener, **Gecekondular Araştırması**, T.C. Başbakanlık DPT Sosyal Planlama Başkanlığı, Ankara, Mayıs 1991, s.9.

⁹⁰ Bahar Gedikli, "Türkiye'de Ruhsatsız Yapılaşma ve İmar Afları Üzerine Bir Değerlendirme", **Planlama**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ekim 2003, s.72.

⁹¹ Sümer Gürel, "Gecekondular'dan Kaçak Kente", **Kent Gündemi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Yıl:1, Sayı:1, Ocak 1997, s.25.

⁹² a.g.k., s.25.

belediyeler büyük şehir belediyelerine bağlanmıştır ve gecekondu yapımı ve kat eklenmesi yasaklanmıştır. Askeri yönetimce, gecekondulara karşı tutum alınması ve bu bölgelerin anarşi yuvaları olarak tanımlanması, kamuoyunda gecekonduyla ilişkin bakıştaki ilk kırılmaya da işaret etmiştir. 1960'lar ve 1970'lerde gecekonduyla ilişkin kamuoyunun bakışında hâkim olan görüş, bu mekânların kent yoksullarının barınakları olduğu, devletin barınma sorununu çözemediği için bu yöntemin bulunduğu ve ülkenin kalkınması ve gelir dağılımındaki düzelmelerle gecekondu sorununun çözülebileceği şeklindeyken, 1970'lerin sonu ve askeri yönetim döneminde gecekondu, teröristlerin faaliyet gösterdiği kurtarılmış bölgeler, terörist yatakları olarak tanımlanarak sorun siyasi düzleme çekilmiş olmuştur.⁹³

Türkiye'de 1980'lerde, devletin sanayiden el çekmesi ve özel sektörün ön plana çıkması ile beraber, büyük kentler kalkınmanın merkezleri haline gelmiştir. Kırsal alanın önemli geçim kaynakları olan tarım ve hayvancılık da koruma altında olmayınca, kentler daha da çekici oldu. Kırsal itmesine ve kentin çekmesine bağlı olarak da kentleşme ve gecekondulaşma daha fazla hız kazandı. Bu dönemde her ne kadar gerek devlet gerekse kooperatifler ve kooperatif birliklerince üretilen toplu konut alanlarında önemli bir artış olsa da gecekondulaşmanın hızlı artışı önlenememiştir.⁹⁴

1980'e gelindiğinde Türkiye'de gecekondu sayısı, 1.150.000'e ulaşmıştır. Barınma amaçlı gecekondu ile başlayan kaçak yapılaşma, özellikle 1980 sonrasında çıkarılan imar aflarıyla, rant paylaşımçıları için bir sektör haline gelmiştir. Kaçak

⁹³ Friedrich Ebert Vakfı, 1996, a.g.k., s.11.

⁹⁴ Yakup Bulut, 2005, a.g.k., s.38.

yapılaşmanın kapsamı, gecekondudan lüks konuta, alışveriş merkezi, sanayi, depolama, tarım ve turizm yapılarına kadar geniş bir yelpaze içerisinde tüm sektörlerde yaygınlaşan toplumsal bir hastalık seviyesine ulaşmıştır.⁹⁵

1980'li yılların önemli gelişmelerinden biri de, kentlerin hızla büyümesi sonucunda mevcut gecekondular alanlarının kent içinde değiştirdikleri durumlarıdır. Kuruldukları dönemde kent dışında kalan gecekondular alanları, kentlerin hızla büyümesi neticesinde kent içinde kalmışlardır. Bunun sonucunda gecekondular alanlarının değerinde büyük artışlar yaşanmıştır. Bu artışa el koyabilmek isteyen gecekondular sahipleri, mevcut yapılarına ek yaparak satmak veya kiraya vermek yahut yapılarını tümüyle yıkarak yerine kaçak apartman inşa etmek yoluna başvurmuşlardır. Bu durumda, hem gecekondular alanlarının çevre kalitesini düşürmüş, hem de gecekonduların bir barınma sorunu değil de kentte oluşan rantlara el koymanın yani kentte barınmanın temel sebebi olarak algılanmasına yol açmıştır.⁹⁶

1983'ten itibaren ANAP iktidarıyla birlikte ortaya çıkan dönemde gecekondular bir kullanım değeri olmaktan çıkıp, değişim değeri haline gelmiş ve ticarileşmiştir.⁹⁷

Bu dönemde, önce yapılmasına göz yumulan, daha sonra altyapı hizmetleri götürülen ve nihayet tapusu verilen gecekonduların içerik olarak anlamı tamamen değişmiş, çok katlı gündüz kondular kentleri tehdit eder bir noktaya ulaşmıştır. Artık

⁹⁵ Erdoğan Bayraktar, 2006, a.g.k., s.121.

⁹⁶ Oğuz Işık ve M. Melih Pınarcıoğlu, 2009, a.g.k., s.165.

⁹⁷ Türk Belediyecilik Derneği-Konrad Adenaur Vakfı, **İmar ve Gecekondular Affı**, Mahalli İdareler Eğitim Araştırma Geliştirme Merkezi, Ankara, 1996, s.106.

köyden gelenler kendi gecekondularını yapamamakta, ya gecekondularının eline düşmekte ya da barınacak yer bulamamaktadırlar.⁹⁸

Barınma amaçlı gecekondular ile başlayan kaçak yapılaşma, özellikle 1980 sonrasında nitelik değiştirerek kentsel rantlardan pay kapma güdüsü içerisinde alternatif bir sektör haline gelmiştir. Kent çeperlerinde ve kıyılarda kamu arazilerinin yağmalandığı, tarım ve orman alanlarının yok edildiği, içme suyu havzalarının işgal edildiği, gecekondular mafyası, arsa mafyası gibi illegal örgütlenmelerin devreye girdiği, çok katlı yapılardan oluşan kaçak kent parçalarının oluşturduğu ve büyük kentlerde kiralık gecekonduların toplam içinde %50'lere ulaştığı bu süreçte, kaçak yapılaşma, kamu arazilerini yağmalayıp satan belli bir kesim için büyük miktarlarda haksız ve kayıt dışı kazanç elde etme aracı haline gelmiştir. Birden fazla gecekondular sahibi olan kesim için ise gecekondular, artık geleceğe yönelik bir rant veya yatırım aracıdır.⁹⁹

1980 sonrasında gecekondular bölgelerinde farklı süreçlerde üç ayrı rant mekanizması işlemektedir. Birinci aşama, arsanın üretilmesidir. Bu aşamada eskisi gibi kullanıcılar değil, arazi mafyası ve çeşitli büyüklükteki sermaye grupları ya da ikisinin oluşturduğu ilişkilerle oluşan gruplar etkin olmaktadır. Bu aşamada, bunların ürettiği kentsel toprağın bireye intikal etmesi ve farklı kesimlerden kullanıcılara pazarlanması söz konusudur. İkinci aşama, inşaatın yapımıdır. Bu aşamada ya rant beklentisi içinde olan kent yoksulları gecekondular yapmakta ya da lüks tüketime yönelik kaçak yapılar oluşmaktadır. Üçüncü aşamada, gecekondular alanları imarlı hale

⁹⁸ Erdoğan Bayraktar, 2006, a.g.k., s.121.

⁹⁹ TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu, 2004, a.g.k., s.96.

gelip apartmanlaşma başladığında, ya yapsatçı müteahhitler devreye girmekte ya da gecekondulu sahipleri binalarını yükselterek rant elde etmektedirler.¹⁰⁰

Türkiye’de, 1948 yılında büyük şehirlerde 25-30.000 gecekondulu bulunmakta iken bu sayı 1960’ta 240.000’e, 1983 yılında ise 1.500.000’a ulaşmıştır. 2000’li yılların başlarında ise gecekondulu sayısı 2.200.000 civarındadır.¹⁰¹

Gecekondulu kesiminde üçüncü kuşağa hazırlanan bireyler artık yer seçimi sorunundan çok kentsel rant konusunda yerel ve merkezi yönetimle oy pazarlığı aşamasına gelmişlerdir. Barınma sorunu unutulmuş, kent arazilerinin –siyasal gücü elinde bulunduranlarla adeta el ele- yağmalanması süreci başlatılmıştır.¹⁰² Buna örnek olarak, 1948-1993 arasında gerçekleşen toplam 14 imar affının yarısının, yani 7’sinin 1980 sonrasında yapıldığını ifade etmek yerinde olacaktır.

Ankara, İstanbul, İzmir ve Adana’da başlayan gecekondulaşma kısa süre içinde Bursa, Samsun, Diyarbakır ve Erzurum’a yayılmıştır. Daha sonra Antalya, Mersin gibi turizmi gelişen iller de gecekondulu işgaline uğramıştır. Bugün 40 il’de gecekondulu sorunu yaşanmaktadır.¹⁰³

Bu dönem, hazine arazileri üzerine her tür gelir grubundan insanın ruhsatsız konut üretmeye başladığı, bunun sadece konut sektörüyle sınırlı kalmadığı, diğer sektörlere sıçradığı bir dönemdir. Kaçak yapılaşmanın bir türü olan gecekondulaşma, bu dönemde başlangıç amacını aşmış, dar gelirlinin barınma gereksinmesinin ötesine geçerek kentsel rantlara el koymanın bir aracı halini gelmiştir.

¹⁰⁰ Friedrich Ebert Vakfı, 1996, a.g.k., s.20

¹⁰¹ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.582-583.

¹⁰² Sümer Gürel, 1997, a.g.k., s.26.

¹⁰³ Erdoğan Bayraktar, 2006, a.g.k., s.123.

Bu dönemi Ruşen Keleş, gecekondunun yapım sürecinin tümüyle ticarileştiği, yoksul kitle için arsa sağlayıp yapı gereçleri bulan ve gecekonduyu yapısını yaparak bunları satışa çıkararak gecekonduyu firmalarının türediği bir dönem olarak nitelemektedir.¹⁰⁴

1990'lardan itibaren gecekonduyu kiracılığında artış görülmektedir. Kentlere yeni göç edenler, üzerine inşaat yapabilecek arazi bulamamaktadırlar. Artık araziler üzerinde, talepleri bulunan çok kesim vardır ve yöneticiler eskiden olduğu gibi bu duruma göz yummamaktadırlar. Yeni gelenlerin inşaatı başlatmak için maddi imkânları ya da kendisine bu yolda yardım edecek tanıdıkları bulunmamaktadır. Artık kentlerde yeni gecekonduyu inşaatlarını görmek söz konusu değildir. Hatta, Kentsel Dönüşüm Projeleri kapsamında belediyeler gecekonduları yıkmaya başlamışlardır. Dolayısıyla, kentlere yeni göç edenlerin kendilerini yoksulluğun içinde bulmaları bir anlamda kaçınılmazdır. Zira kira ödemek gibi önemli bir maliyet söz konusudur. Bu sürecin bir diğer yansıması, kiracı olarak gecekonduyu mahallesine gelen kesimin hemşehrilik ilişkilerinden eskiden gelmiş olanlar kadar yeterince yararlanamamaları ve dolayısıyla yeni göç ettikleri kentlerde büyük ölçüde yalnız kalmalarıdır.¹⁰⁵

Bu dönemde, konut ile ilgili olarak yapılan girişimlerden bahsedilirse, 1980'li yıllarda kamu eliyle toplu konut üretimi süreci desteklenmiştir. Bu yöntemle planlı kentleşme özendirilmeye çalışılmıştır. 1990'lı yıllar, devlet politikalarının etkisiyle kamu sektörünün konut üretimini azalttığı ve üretimin daha çok özel sektör tarafından yüklenildiği yıllar olmuştur. Bu yıllarda ekonomik ve sosyal gelişmelere bağlı olarak gayrimenkul piyasasında yaşanan gelişmeler, konut alım satımının

¹⁰⁴ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.594.

¹⁰⁵ Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, **Kentsel Yoksulluk, Göç ve Sosyal Politikalar Komisyonu Raporu**, 7. Kitap, Kentleşme Şurası 2009, Ankara, 2009, s.34.

önemli bir yatırım aracı haline gelmesine neden olmuştur. Ayrıca, bu yıllarda her ne kadar özel sektör konut üretimini üstlenmiş olsa da, kamu sektöründe de toplu konut üretimleri sürmüştür. 2000 yılından itibaren konut sektöründeki gereksinimler, kamu ve özel sektör tarafından karşılanmaya çalışılmaktadır. 2004 ve 2005’li yıllardan itibaren kamu sektörü, konut yatırımlarını artırmıştır.¹⁰⁶

Özetle, Türkiye’de gecekonduların gelişimi üç aşamadan geçmiştir. Birincisi, arsanın bulunup işgal edilmesinden sonra barınağın aile fertlerinin kendi emekleri ile gerçekleşmesidir. İkinci aşama, arsanın işgalinden sonra taşeron aracılığı ile yapımıdır. Üçüncü aşamada ise aile dışarıda kalmış, tamamen ticari firmalar olaya el koymuştur. Bunun sonucunda konutlardan birçoğu ev sahiplerince değil, kiracılarca işgal edilmiş, olayın alt gelir gruplarının barınma ihtiyacı olgusundan çok spekülasyon nedeniyle toprak işgali ve gecekonduların yapım yönü ağırlık kazanmıştır.¹⁰⁷

Diğer yandan, Şengül’de, gecekondularla devlet arasındaki ilişkinin değişimini ve dönüşümünü üç dönem halinde tanımlamaktadır. 1950’li yıllar olan birinci dönemde, mevcut yapılarla gecekonduların dışsal ve gerilimli ilişkilerinin bulunduğunu belirtirken, 1960’lı yıllar olan ikinci dönemi, gecekonduların içselleştirme ve ekleme çabalarının yoğunlaştığı dönem olarak nitelermekte ve 1970’li yıllar olan üçüncü dönemi ise, bu çabaların mevcut yapı ve devlet içinde çelişkilere bölünmelere yol açtığı bir dönem olarak ifade etmektedir.¹⁰⁸

¹⁰⁶ T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2006, a.g.k., s.44.

¹⁰⁷ T.C. Başbakanlık DPT, **Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, Yayın No: DPT: 2432-ÖİK: 490, Ankara, Şubat 1996, s. 112.

¹⁰⁸ H. Tarık Şengül, **Kentsel Çelişki ve Siyaset**, İmge Kitabevi, Ankara, 2009, s.126.

3. Türkiye’de Hükümet Programlarında ve Kalkınma Planlarında Konut Sorunu ve Gecekondu Olgusu ile Gecekondu Konusunda Geliştirilen Politika ve Ortaya Çıkan Eğilimler

Türkiye’de 1948 yılından bu yana çıkarılan af kanunları kendi içlerinde farklılaşsa da, hepsinin temel gerekçesi, dar gelirlinin konut sorununa çözüm bulma arayışıdır. Bu kanunlar imar planı deneyimi öncesi dönem, refah devleti anlayışının hâkim olduğu dönem ve neo-liberal politikaların geliştiği dönem olarak üç dönem halinde incelenebilir.¹⁰⁹

Birinci dönem, 1945’ten 1960’ların ortalarına değin uzanan dönemi kapsar. Bu dönemde 5218, 5228, 5431, 6188, 327 sayılı Kanunlar çıkarılmıştır. Bu dönemde gecekondu geçici bir sorun olarak görülmüş, gecekondu yapımı anılan Kanunlar ile yasaklanmış, ancak önemli miktarda ruhsatsız gelişmeye engel olunamamıştır. Dönemin kentsel gelişme anlayışı, dar gelirlinin konut sorununun ortadan kaldırılmasıdır. Konut sorununu ortadan kaldırılmasının yolu ise, gecekonduların yasallaştırılması ve mülkiyet haklarının işgalcilere verilmesidir. İkinci dönem, 1960’ların ortalarından 1980’li yıllara değin uzanır. Bu dönemde 775 ve 1990 sayılı Kanunlar çıkarılmıştır. Dönemin görüşüne göre, gecekondu artışı hükümetin başarısızlığının bir sonucudur. Kent mekânı ikili bir planlama anlayışıyla düzenlenmeye çalışılmıştır. Ruhsat alanlar İmar Kanunu hükümlerine tabi olurken, kanun dışı gelişmeler için ıslah imar planları üretilmiştir. Üçüncü dönemde gecekondu konusu imar hukukundan tamamen bağımsız hale getirilmiştir. Bu dönem, neo-liberal politikadaki gelişmelere paralel olarak, kentsel alanların sermaye birikim aracı olarak görüldüğü dönemdir. Gecekondu da artık basit bir

¹⁰⁹ Bahar Gedikli, 2003, a.g.k., s.72.

barınma aracı değil, ticari bir maldır. Dönem, 1983 yılında 2805 sayılı Kanun'un çıkarılmasıyla başlar.¹¹⁰

Gecekondu konusundaki yasal çalışmalar çalışmanın esasını oluşturan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu çerçevesinde olması nedeniyle bu bölüm 775 sayılı Kanundan önceki dönem, 775 sayılı Kanun dönemi, 775 sayılı Kanundan sonraki dönem olmak üzere üç dönem halinde incelenecektir. 775 sayılı Kanundan sonraki dönem de, daha çok 1980 yılından sonra yasalaşan imar affi kanunları ile 2000 yılından sonra yasalaşan 5162 ve 5237 sayılı Kanunlar değerlendirilecektir.

3.1. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Öncesi Dönem

Bu dönemin ilk kanunu, 16 Nisan 1924 tarihli 486 sayılı Kanun'dur. Bu Kanun ile imar esasları ile sağlık şartlarına ve mevzuatta aykırı bir şekilde yapılan inşaatın ıslah ettirileceği, ıslahı mümkün olmayanların yıktırılacağı hüküm altına alınmıştır.¹¹¹ Cumhuriyet devri mevzuatı 1924 yılından itibaren yürürlükte kalmış olup, aslında, gecekonduları doğrudan ilgilendiren mevzuatlar ise II. Dünya Savaşı'ndan sonra çıkarılmıştır.¹¹²

Bunlardan ilki 1948 tarihli ve 5218 sayılı Kanun'dur. Bu Kanun'un amacı, Ankara Belediyesinin sınırları içindeki gecekonduların durumunu iyileştirmek ve yeniden konut yapacak olanlara arsa sağlayarak, gecekonduculuğun önlenmesidir. Belediye, çok sayıda çocuk sahibi olan, Ankara'da evi bulunmayan, sürekli bir işi olan, yerleşme tarihi eski ve gelir durumları da devletten yardım görmelerini

¹¹⁰ a.g.k., s.73.

¹¹¹ Sadık Artukmaç, **Türk İmar Hukuku**, Ankara, 1969, s.428.

¹¹² Fehmi Yavuz, **Şehircilik**, Ankara Üniversitesi SBF Yayınları, No:143-125, İskân ve Şehircilik Enstitüsü No:12, Sevinç Matbaası, Ankara, 1962, s.260.

gerektirecek ölçüde güçsüz bulunan ailelere, karşılığı 10 yıl içinde eşit taksitlerle ödenmek üzere arsa vermiştir.¹¹³ Bu Kanun'un gecekondular ile ilgili esasları şöyle özetlenebilir: Kanuna bir harita eklenmiştir. Haritada 6 muhtelif yerde mavi çizgi sahası oluşturulmuştur. Kısa bir zamanda imar esaslarına göre parsellenecek olan mavi çizgi sahasında bulunan gecekondulardan ıslaha elverişli ve parsellenmeye uydurulabilecek olanlar, belediyenin tespit edeceği esaslara göre düzenlenecektir. Durumları buna elverişli olmayan gecekonduların sahiplerine ise mavi çizgi sahalarında yer gösterilecektir. Mavi çizgi sahalarının dışında kalan gecekondular ise bu sahanın içerisine nakledileceklerdir. Bu suretle Kanun gecekonduyu kabul etmiş olacaktır. Kanunda gerekli arsaların nerelerden, nasıl sağlanacağı ve kimlere ne şekilde dağıtılacağı hakkında hükümlerde bulunmaktadır.¹¹⁴

İkinci olarak, arsa yardımı alanların konut kredisinden de yararlanabilmelerini sağlayabilmek amacıyla aynı yıl çıkarılan 5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu'dur. Bu Kanunda tüm belediyelere arsa dağıtım yetkisi tanınmıştır. Dağıtılan arsalar üzerinde yapılan konutlar on yıl süre ile bina, buhran ve savunma vergilerinden muaf tutulacaklardır. Ayrıca, Emlak ve Kredi Bankasına, inşaat bedelinin %75'ine kadar, %5'i aşmayacak bir faiz oranı ile kredi verilmesi için yetki tanınmıştır. Kendilerine arsa verilen ailelere, bunlar üzerinde, en geç iki yıl içinde, yapı yapmak zorunluluğu da getirilmiştir. Bu Kanun'un 5218'den farklı yanlarına gelince, 5218 sayılı Kanun belediyelere sınırları tanımlanmış alanlarda arsa üretme yetkisi verirken, 5228 sayılı Kanun bu görevi imar sınırları içinde yer alan ve belirli bir işlev için ayrılmamış olan tüm hazine, özel idare ve devlet arazileri olarak genişletmiştir. İkinci önemli fark ise üretilen arsaların dağıtılacağı kişiler arasına

¹¹³ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.595.

¹¹⁴ Fehmi Yavuz, 1962, a.g.k., s.260-261.

konut kooperatiflerinin de ikinci öncelikle katılması ve artabilecek ya da isteklisi çıkmayacak arsaların konut kooperatiflerine verilmesinin öngörülmesidir. Bu Kanun ayrıca 5218 sayılı Kanunda ele alınmayan kredi olanaklarının sağlanmasını da öngörmüştür.¹¹⁵ Bu ikinci Kanun, yalnız Ankara kenti için değil, bütün Türkiye içindir. Bugün, nüfusu 500.000'i geçmiş bulunan Yenimahalle, bu Kanun'un sağladığı imkânlarla kurulmuştur.¹¹⁶

Diğer bir kanun da, 1949 yılında çıkartılan 5431 sayılı Kanun'dur. Bu Kanun, gecekonduların sorunlarının yoğun bir biçimde artması nedeni ile çıkartılmış olup, Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihe kadar olanlara 5218 sayılı Kanun'un uygulanmasını, bu tarihten sonra yapılacak olanların ise yıkılmasını emretmiştir. Bu Kanunda amacına ulaşamamıştır.¹¹⁷

5431 sayılı Kanundan sonra 1952 tarihinde 5917 sayılı Kanun (Gayrimenkul Tecavüzün Def'i Kanunu) çıkmış, genelde gecekondulara yasaklayıcı önlemler getirmesine karşın, amacına ulaşmadan yürürlükten kalkmıştır.

1953 tarihinde 6188 sayılı ile çıkan Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile belediyeler ellerinde bulunan veya elde edecekleri arsaları gereksinme duyan ailelere temlik ya da tahsis ederek, konut sorununa çözüm getirmek suretiyle gecekonduların yapımını önlemeyi amaç edinmiştir. Bu Kanun, çıktığı tarihe kadar gerçekleşen gecekonduları yasallaştırmış, 1953 yılından sonra gecekonduların yapımını yasaklamıştır. Yürürlükte kaldığı 15 yıla yakın süre içinde, ne konut sunusunun artırılmasında, ne

¹¹⁵ Tansı Şenyapılı, 2004, a.g.k., s.136.

¹¹⁶ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.595.

¹¹⁷ Sevgi Kıldış, "Göçle Gelenler ve İmar Afları", **İzmir'in Kentleşme-Çevre-Göç Sorunları ve Çözüm Önerileri Göç Raporu**, 3. Cilt, İzmir Yerel Gündem 21, İzmir, Haziran 1998, s.106.

de gecekonduların yapımının önlenmesinde büyük bir başarı sağlanabilmiştir.¹¹⁸ Ankara Belediyesi 6188 sayılı Kanun çalışmaları kapsamında 3.500 ev Yenimahalle’de, 200 ev de göçmenlere verdiği Akköprü’de yaptırmıştır.¹¹⁹

1959’da çıkarılan 7367 sayılı Kanunda, hazine arsalarından, belediye sınırları içerisinde bulunanların, imar planı bulunsun ya da bulunmasın karşılıksız olarak belediyelere geçmesini öngörmüş ve bu yolla gecekonduların yapımını önleme amacına ayırmışsa da, bu girişim de olumlu sonuç vermemiştir.¹²⁰

Yukarıdaki Kanunlarla açıklanan gecekondularla mücadele yolu daima, mevzii, kısmi ve kısa süreli olmuş, sorunun kentleşme hareketleriyle olan ilgisi üzerinde durulmamış, nüfus hareketlerinin yönünü etkilemek suretiyle uzun sürede problemlerin bir plana bağlı olarak önlenmeleri veya ıslah edilmeleri yönüne bakılmamıştır. Kanunları uygulamakla görevli yerel yönetimler, çeşitli sebeplerden dolayı kanun hükümlerini uygulamakta başarısız olmuşlardır.¹²¹

1959 ve 1960 yıllarında gecekondulara tapu verme işi günün önemli politik konuları arasına girmesi nedeniyle 1960 Mart ayında Büyük Millet Meclisine verilmiş olan bir tasarı ile 1953’den sonra yapılmış olan gecekondulara da tapu verilmesi teklif edilmiş, fakat bu tasarı yasalaşmamıştır.¹²²

1963 yılında çıkarılan 327 sayılı Kanun ile İmar Kanunu’na geçici bir madde eklenmiştir. Bu hükümle sahibine, Vakıflar İdaresi dışındaki kamu tüzel kişilerine ya

¹¹⁸ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.596.

¹¹⁹ İbrahim Öğretmen, **Ankara’da 158 Gecekondular Hakkında Monografi**, Ankara Üniversitesi SBF Yayınları No:69-51, İskân ve Şehircilik Enstitüsü Yayınları No:3, Ankara, 1957, s.44.

¹²⁰ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.596.

¹²¹ Ruşen Keleş, **Türkiye’de Şehirleşme Hareketleri (1927-1960)**, Türk İktisadi Gelişmesi Araştırma Projesi No:8, Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Enstitüsü, Ankara, 1961, s.78.

¹²² Fehmi Yavuz, 1962, a.g.k., s.262.

da özel kişilere ait olup da sahibinin yazılı muvafakati bulunan arsalarda 31.12.1962 gününe kadar yapılmış olan ve belediyelerce gecekondu bölgesi olarak saptanan ve İmar ve İskân Bakanlığınca onaylanan bölgelerdeki izinsiz yapılar, İmar Kanunu'nun 18. maddesinde öngörülen kullanma izni aranmaksızın belediye hizmet ve tesislerinden yararlandırılabilirler şartı getirilmiştir. Böylece gecekondu bölgelerine bazı belediye hizmet ve tesislerinin götürülmesi konusunda ilk adım atılmıştır.¹²³

1964 yılında Türkiye Büyük Millet Meclisine getirilen bir kanun önerisi ile denetimli gecekondular düşüncesi ortaya atılmıştır. Denetimli gecekondu, devletin, belediyelerin gösterecekleri toprak parçası üzerinde, köyden kente göç eden yoksul ailelerin, kamu yönetimlerince görevlendirilecek teknik elemanların gözetiminde gecekondu yapmalarıdır. Buna imkân vermekle, bir yandan, yoksul veya dar gelirlilerin konut gereksinimleri karşılanacaktır, bir yandan da, devletin yasakladığı halde önleyemediği, mahkeme kararlarına karşın yıkamadığı gecekonduların yapımı yüzünden saygınlığının zedelenmesine yer verilmemiş olacaktır. Denetimli gecekondu, aynı zamanda, insanların küçük biriktirimlerini, emeğini değerlendirmesine de fırsat verecekti. Bu öneri, Meclis'te istikle karşılanmamıştır. İnsanları, gecekondu adının resmen verileceği konutlara layık görmenin ciddi siyasal sakıncalar doğurabileceği düşüncesiyle, öneri geri alınmıştır.¹²⁴

Özet olarak, 1953'ten 1966'ya kadar geçen dönem, özel mülkiyete konu arsalar üzerindeki gecekonduların yıkımını ve önceden altyapısı hazırlanmış alanlara

¹²³ Cevat Geray, 1968, a.g.k., s.24.

¹²⁴ Ruşen Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme Konut ve Gecekondu**, Gerçek Yayınevi, İstanbul, 1983, s. 226.

gecekondu benzeri yapıların yapımının sağlanmasını, gecekondulaşmanın çözümü olarak gören dönem olarak değerlendirilebilir.¹²⁵

Bu dönemde, VIII. İnönü Hükümeti Programı (20.11.1961-25.06.1962),¹²⁶ IX. İnönü Hükümeti Programı (25.06.1962-25.12.1963)¹²⁷ ve X. İnönü Hükümeti Programı'nda (25.12.1963-20.02.1965)¹²⁸ konut ihtiyacının büyük bir sorun olduğu, insanlar ve toplum yararına konut politikasının takip edileceği, bu iş için de devletin öncü olacağı, çözümün de İmar ve İskân Bakanlığının görevi olduğu belirlenmiştir. Bunun yolu olarak da dar gelirli ailelerin ihtiyaçlarını ön planda tutan sosyal konut politikasının hızlandırılacağı ve kendi evini kendi yapana yardım sisteminin geniş ölçüde uygulanacağı, lüks konut yapımının azalmasını sağlayacak tedbirler alınacağı, arsa spekülasyonunu önleyici mekanizmalar getirileceği ve kiraların düzenlenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Gecekonduyla ilgili olarak da bu sorunun bir hedef olarak çözülmesi gerektiği, bunun yolunun da mevcutları ıslah etmek, köyden şehire olan göç olayına eğilmek ve yukarıda bahsedilen konut programını takip etmek olduğu vurgulanmıştır. Ürgüplü Hükümeti Programı'nda da (20.02.1965-27.10.1965)¹²⁹ İnönü Hükümetleri'nin Programlarında ifade edilen hususlar tekrarlanmıştır.

3.2. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Dönemi

775 Sayılı Gecekondu Kanunu, bu çalışmanın temel kurgusunda yer aldığından dolayı, bu Kanun ve bu Kanunda günümüze kadar yapılan değişiklikler,

¹²⁵ Ümit Özcan, **İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi**, TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması, Ankara, 2000, s.40.

<<<http://www.dapaturk.com/pub/imarmevz.pdf>>>, (03.03.2010).

¹²⁶ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP26.htm>>>, (21.03.2011).

¹²⁷ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP27.htm>>>, (21.03.2011).

¹²⁸ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP28.htm>>>, (21.03.2011).

¹²⁹ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP29.htm>>>, (21.03.2011).

çalışmanın ilerleyen bölümlerinde ayrı bir bölüm halinde incelenecektir. Ancak, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, I. Kalkınma Planı'ndaki ilkeler doğrultusunda çıkarıldığı için bu bölümde I. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda ve bu dönemdeki hükümet programında konut sorunu ve gecekondu olgusunun irdelenmesi yerinde olacaktır.

3.2.1. I. Beş Yıllık Kalkınma Planında ve Bu Dönemdeki Hükümet Programlarında Konut Sorunu ve Gecekondu Olgusu (1963-1967)

Bu planda, daha çok konutun yapımının sağlanması, lüks konut yapımının azaltılması, ucuz halk konutu tipinin seçilmesi, düşük kirali hak konutları yaparak kiranın özellikle dar gelirli ailelerin imkânlarını zorlayıcı etkisinin azaltılması, ev yaptırmak isteyenlere uygun fiyatlarla arsa edinimi konut politikasının temel ilkeleri olarak belirlenmiştir.¹³⁰

Bu planda, gecekondu oturanlara herhangi bir konut bulmadan yıkmamak ana ilke olarak benimsenmiştir. Arsa mülkiyeti konularına da değinilen bu planın diğer bir ilkesi de, bir kısım gecekonduyunun sıhhileştirilmesidir. Gecekonduların içinde yaşayanlara yer bulmadan yıkılmaması ilkesinden yola çıkılarak üç amaç belirlenmiştir. Bunlardan birincisi, iyileştirme (ıslah), ikincisi ortadan kaldırma olarak nitelenen tasfiye, üçüncüsü ise gecekonduyunun yapılmasının önlenmesini vurgulayan önlemedir.¹³¹

İyileştirme, o ana kadar yapılmış bulunan gecekonduların sahiplik sorunlarını çözmek ve kamu hizmeti gereksinmelerini karşılayarak durumlarını düzeltmektir. Tasfiye, çok kötü durumda bulunan gecekonduları yıkmaktır. Önleme ilkesinde de

¹³⁰ T.C. Başbakanlık DPT, **Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963-1967**, Ankara, 1963, s.429.

¹³¹ a.g.k., s.434.

iki yöntem benimsenmiştir. Birincisi, kentlere olan göçün, kentlerde yaratılacak iş olanaklarıyla orantılı olması, ikincisi konut sunumunun artırılmasıdır.¹³²

Bu plan döneminde Türkiye’de, 240.000 adet gecekondun bulunmaktadır. İstanbul’da oturanların %21’i, Ankara’da oturanların ise %45’i gecekondularda yaşamaktadır. Bu nedenle, konut açığının giderilmesi için, bu plan döneminde her yıl 12.000 adet gecekondunun yıkımından doğacak konut gereksinimi dikkate alınmıştır.¹³³

Özetle, bu dönemde bir kısım gecekondunun sıhhileştirilmesi, içinde oturulamayacak kadar kötü durumda olanların yıkılması, yeniden gecekondun yapımının önlenmesi için mali, teknik, toplumsal tedbirlerin alınması, soruna çözüm yolları aramada ana ilkeleri oluşturmuştur.¹³⁴

Bu dönemde, I. Demirel Hükümeti Programı (27.10.1965-03.11.1969)¹³⁵ ile yoksul ve dar gelirli insanların öncelikli olmak üzere herkesin konut sahibi yapılacağı, bu kesimin ucuz kiralık konutlarda oturtulacağı, ev yapmak isteyenlere para, malzeme ve teknik destek sağlanacağı, bu politikayı etkin kılmak için konut ofisi kurulacağı belirtilmiştir. Gecekondun sorunu içinde, bu sorunun uzun ve kısa vadeli olarak ele alınacağı, mevcut gecekonduların yasallaştırılmak suretiyle elektrik, su, yol, otobüs ve kanalizasyon gibi hizmetlerden faydalandırılacağı, bu nedenle İslah Kanunu’nun çıkarılacağı, insanlara ucuz arsa verileceği, arsa spekülasyonunu önlemek amacıyla da Arsa Ofisi Kanunu’nun yasalaştırılacağı ifade edilmiştir.

¹³² a.g.k., s.434-435.

¹³³ a.g.k., s.430-431.

¹³⁴ Şule Karaaslan, “Gecekonduda Dönüşüm”, **Şehircilik Çalışmaları (Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 20. Yıl Anısına)**, Nobel Yayın Dağıtım, (Ed. Tahir Çalgüner), Ankara, Nisan 2005, s.220.

¹³⁵ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP30.htm>>>, (21.03.2011).

3.3. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Sonrası Dönem

Bu bölümde, kalkınma planlarında ve hükümet programlarında konut sorunu ve gecekondu olgusu ile 1980 sonrasında çıkarılan af kanunlarına değinilecektir.

3.3.1. Kalkınma Planlarında ve Hükümet Programlarında Konut Sorunu ve Gecekondu Olgusu

3.3.1.1. II. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972)

Bu planda nicelikli ve nitelikli konut yapılacağı, ülke şartlarına uygun ve ekonomik standartta halk konutu yapımına yönelineceği, toplu konut yapımına gidileceği, bunun da kooperatifleşme yoluyla sağlanacağı, lüks konut yapımının sınırlanacağı, konut sorununun yerleşme politikalarına uygun olarak çevre ve şehir düzeni içinde ele alınarak yerel malzeme ve teknolojilerden yararlanılarak çözüleceği, kredi politikalarının düzenleneceği, kamu elindeki arsaların ucuz konut yapımını destekleyici yönde kullanılacağı konut anlamında temel ilkeler olarak belirlenmiştir.¹³⁶

Bu planda Türkiye’de, 1960 yılında kentli nüfusunun % 13,5’ini barındıran 240.000 gecekondu olduğu ve 1960-1965 yılında gecekondu sayısının 430.000’e ve yaşayan kentli nüfusunun 2.365.000 kişiyle %21,8’lik orana ulaştığı belirtilerek 1967 yılı sonunda gecekondu sayısının 450.000 dolayında olacağı tahmin edilmiştir.¹³⁷

¹³⁶ T.C. Başbakanlık DPT, **İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972**, Ankara, 1967, s.273-274.

¹³⁷ a.g.k., s.276.

II. Plan döneminde konut gereksinimi her yıl 7.500 adet gecekonduların tasfiyesiyle toplam 37.500 gecekondunun yerine yapılması gerekli konut göz önüne tutularak hesaplanmıştır. Gecekonduların yarısının ıslahı, diğer yarısının da 30 yılda tasfiyesi öngörülmüştür.¹³⁸

Türkiye’de 1940-1960 yılları arasında kent nüfus artışı % 82,4’dür. II. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda kent nüfus artışının yılda ortalama % 6,6 olacağı tahmin edilmiştir. 1966 yılında kentli nüfusunun yarısı, nüfusu 100.000’in üzerindeki 9 kentte yoğunlaşmıştır. 1/3’ü ise nüfusu 50.000’in üzerindeki 27 şehirde yaşamaktadır. Bunun sonucu olarak, bu kentlerde konut sunumunun belli gelir düzeyinin üstünde olanlara hitap edeceğinden gecekonduların yapımının artacağı varsayılmıştır.¹³⁹

II. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda, Gecekondular Kanunu ve bu Kanuna istinaden yapılan çalışmalarda istenilen başarının sağlanamadığı belirtilerek Gecekondular Kanunu’nda değişiklikler yapılacağı, gecekondular önleme bölgeleri belirlenerek altyapıların yapılıp, kendi evini yapana yardım ilkesiyle bu soruna çözüm getirileceği, Arsa Ofisinin kurulup kent gelişme yönünde kamu kontrolü yaratılacağı temel politikalar olarak ifade edilmiştir.¹⁴⁰

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, gecekonduların enerjilerinden yararlanmayı ve belli bir amaca yönlendirme yaklaşımına sahip olup, konut

¹³⁸ a.g.k., s.282.

¹³⁹ a.g.k., s.280.

¹⁴⁰ a.g.k., s.285.

yapımında gecekonduların kendi evlerini kendi yapma ustalıklarından büyük ölçüde yararlanması gerektiğini vurgulamıştır.¹⁴¹

Bu dönemdeki II. Demirel Hükümeti Programı (03.11.1969-06.03.1970),¹⁴² III. Demirel Hükümeti Programı (06.03.1970-26.03.1971),¹⁴³ II. Erim Hükümeti Programı (11.12.1971-22.05.1972)¹⁴⁴ ve Melen Hükümeti Programı'nda (22.05.1972-15.04.1973)¹⁴⁵ konut politikalarının temel hedefi, evi olmayan insanların hukuki yollarla ev sahibi olmasının sağlanması, bu amaçla konut kredi faizlerinin kısmen veya tamamen devlet bütçesinden karşılanacak bir sistemin uygulanması, gecekonduların yasal sınırlar içerisinde kontrol altına alınması, bunun yolu olarak da ucuz arsa, proje, kredi, geliştirilmiş yapı sistemleri, sosyal ve ekonomik yöntemlerin olması, mevcut gecekondular içinde yol, su, kanalizasyon ve elektrik gibi kamu hizmetlerinden en kısa sürede faydalandırılması gerektiği olarak belirtilmiştir.

3.3.1.2. III. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977)

Bu planda, mülk konutun yanısıra özellikle düşük gelir grupları için kiralık konut yapımını özendirerek örgüt, yönetim ve finansman ile ilgili tedbirlerin geliştirileceği, toplu konut standartlarının saptanacağı ve sosyal toplu konut kooperatifçiliğinin ve özel teşebbüsün destekleneceği, Konut Kanunu ve Konut

¹⁴¹ Metin Heper, "Türkiye'de Gecekonduların Politikası Üzerine Bazı Düşünceler", **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt:12, Sayı:4, Aralık 1979, s.59.

¹⁴² <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP31.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁴³ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP32.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁴⁴ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP34.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁴⁵ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP35.htm>>>, (21.03.2011).

Kooperatifleri Kanunu'nun yasalaştırılacağı, şehir planlarında toplu sosyal konut yapımı için alanlar ayrılacağı konut hakkında temel ilkeler olmuştur.¹⁴⁶

Bu planda, 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ile ıslah, tasfiye ve önleme uygulamalarının yapıldığı, bu kapsamda önlemeye öncelik verildiği, tasfiye ilkesi ile konut bulmadan yıkmamak ilkesinin getirildiği belirtilerek kaynak yetersizliği ve üretimde yoğunlaşmak yerine zabıta tedbirlerine önem verildiği ve gecekondu sahiplerine de arsa mülkiyet devrinin öngörülmesi işlerinin eş zamanlı olarak yapılamadığı hususları vurgulanmıştır.¹⁴⁷

1960 yılında 240.000, 1967 yılında 400.400 adet gecekondu var olduğu, bu sayının 1969'da 500.000 olacağı ve kent toplam nüfusunun %23,3'ü olarak 2.760.000 kişinin buralarda yaşayacağını tahmin edildiği,¹⁴⁸ Türkiye'de 1970 yılında gecekondu sayısının 600.000, 1972 yılı sonunda gecekondu sayısının 700.000 olduğunun tahmin edildiği, bu plan döneminde, 1972 yılı sonunda gecekondu stoku olan 700.000'den 70 binin beş yılda yenilenmesinin sağlanacağı ifade edilmiştir.¹⁴⁹

III. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda kentleşme konusunda kısa ve uzun dönemli tedbir ve ilkelerle tüm sorunlara çözüm aranırken, arsa ofisi, imar mevzuatlarındaki değişiklikler, kente göç eden nüfusun istihdamı, metropoliten planlama ve kent gelişme alanları planlaması, kentleşme, sanayileşme ve tarımda modernleşme görüşleri benimsenen başlıca ilkelerdir.¹⁵⁰

¹⁴⁶ T.C. Başbakanlık DPT, **Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1977**, DPT Yayını No:1272, Ankara, 1972, s.841.

¹⁴⁷ a.g.k., s.828.

¹⁴⁸ a.g.k., s.830.

¹⁴⁹ a.g.k., s.837.

¹⁵⁰ Şule Karaaslan, 2005, a.g.k., s.222.

III. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, gecekodu konusuna özel bir önem verilmemiştir. Gecekodu sorununun çözümüne planlı bir karışmadan çok gecekodusal gelişmeyi izleyen bir planlama anlayışı ağır basmıştır. III. Planın dayandığı düşünce, toplumsal sorunların, ekonomik büyümeyle kendiliğinden çözülebileceği varsayımdır.¹⁵¹

Bu dönemdeki I. Ecevit Hükümeti Programı (26.01.1974-17.11.1974),¹⁵² Irmak Hükümeti Programı (17.11.1974-31.03.1975),¹⁵³ IV. Demirel Hükümeti Programı (31.03.1975-21.06.1977)¹⁵⁴ ve II. Ecevit Hükümeti Programı'nda (21.06.1977-21.07.1977)¹⁵⁵ konut sorunlarına çözüm getirmek amacıyla şehirlerin gelişme alanlarındaki arsaların kamulaştırılacağı ve büyük şehirlerin çevrelerinde uydu kentler kurulacağı, milli bir konut politikasının geliştirileceği, Türkiye Emlak Kredi Bankası tarafından insanlara ucuz ve toplu konut yapılacağı, kendi evini kendi yapmak isteyenlere uygun alanlar ayrılarak bu alanların altyapılarının kamu kuruluşlarınca sağlanacağı, devlet eliyle halk konutu yapılmasına hız verileceği, konut kredi imkânlarının genişletileceği, inşaat maliyetlerinin düşürüleceği belirtilmiştir. Gecekodu konusunda da 1973 yılı sonuna kadar yapılmış bütün gecekoduların yasallaştırılacağı, özel kişilerin arsaları üzerinde yapılan gecekoduların kamulaştırma yoluna gidileceği veya bu gecekodularda yaşayanlara başka konut sağlanacağı, gecekodu bölgelerindeki çevre sağlığı şartlarının düzeltilmesi ve gecekodulara tapu verileceği ifade edilmiştir.

¹⁵¹ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.598.

¹⁵² <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP37.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁵³ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP38.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁵⁴ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP39.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁵⁵ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP40.htm>>>, (21.03.2011).

3.3.1.3. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1979-1983)

Bu plan döneminde konut ile ilgili temel ilke ve politikalar, artan konut gereksinimini karşılamak ve ailelerin ucuz, nitelikli ve sağlıklı konuta kavuşturulmasını sağlamak için kurumsal ve yasal düzenlemeler yapmak, kentsel arsa üretimine öncelik vermek, konut üretiminde öncelikle dar gelirliilerin gereksinimlerini karşılamak, toplu konut üretim yöntemini benimsemek, yerel yönetimleri bu konuda özendirmek, büyümeye aday kentlerde arsaların kamunun veya yerel yönetimlerin denetimine almak, kiraların düşük düzeyde tutulmasını sağlamak, gecekondulu bölgelerde konut üretimini yaygınlaştırmaktır.¹⁵⁶

Bu dönemde, konut açığı büyürken, gecekondulu sayısı da giderek artmış ve karmaşık bir sorun haline gelmiştir. Konut açığı kent çevrelerinde oluşan gecekondulu ile kapatılmıştır.¹⁵⁷ III. plan döneminde, imar planı değişikliklerine paralel olarak ekonomik açıdan ömürlerini yitirmemiş konutların yıkılması, küçük tasarrufların konut sektörüne yönlendirilmemesi, arsa spekülasyonunun devamı gibi belli başlı olumsuz sebepler, kiraların yükselmesi ile konut açığına neden olmuş, bu da dolaylı olarak gecekondulaşma sürecini devam ettirmiştir.¹⁵⁸

Gecekondunun ortadan kalkması için IV. planda onu yaratan nedenlerin ortadan kalkması gereği vurgulanmakta, sanayileşme ve gelir dağılımındaki dengesizliğin giderilmesi üzerinde durulmaktadır.¹⁵⁹ İmar ve Gecekondulu Kanunlarında yeniden düzenlemeye gidilerek, yalnızca belediye sınırları içinde değil,

¹⁵⁶ T.C. Başbakanlık DPT, **Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979-1983**, DPT Yayın No: 1667, Ankara, Nisan 1979, s.476-477.

¹⁵⁷ a.g.k., s.470.

¹⁵⁸ a.g.k., s.147.

¹⁵⁹ a.g.k., s.470.

tüm ülke ölçeğinde kaçak yapı sorununun ele alınacağı, özellikle kamu arazilerinde yapılan kaçak yapılar hakkında etkinlik sağlayacak hükümlerin kanunlarda olmasının sağlanacağı, mevcut gecekondular alanlarında kentsel ve sosyal altyapı tesislerinin yapılarak gecekondular alanlarının standartlarının yükseltileceği ifade edilmektedir.¹⁶⁰

Gecekondulaşmayı önlemek için dar gelirlilere konut üretmek, tek tek konut üretimi yerine toplu konutu desteklemek, kooperatifler yolu ile dar gelirlilerin konut sahibi olmasını sağlamak, sosyal konut yapımını sağlamak, büyümeye aday kentlerin arsalarını kısa zamanda kamu ve yerel yönetimlerin denetimine almak, yurt dışındaki işçiler için gecekondular önleme bölgelerinde konut üretimini özendirmek, yaygınlaştırmak IV. planın diğer ilke ve politikalarının bazılarını oluşturmaktadır.¹⁶¹ Ancak, plan dönemi içinde gecekondular bölgelerine getirilmesi vaat edilen altyapı hizmetleri ile gecekondular bulunan insanlara uzun süreli kullanma hakkı verilmesi ile ilgili herhangi bir uygulama da görülmemiştir.¹⁶²

Bu dönemde, III. Ecevit Hükümeti Programı (05.01.1978-12.11.1979),¹⁶³ VI. Demirel Hükümeti Programı (12.11.1979-12.09.1980)¹⁶⁴ ve Ulusu Hükümeti Programı'nda (20.09.1980-13.12.1983)¹⁶⁵ konut gereksiniminin karşılanması amacıyla toplu konut yapımının özendirileceği, arsa üretiminin hızlandırılacağı ve arsa kullanımının kamu denetimine bağlanacağı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün yetkilerinin genişletileceği, ülke gerçeklerine uygun sosyal konut standartlarının yeniden belirlenerek öncelikle dar gelirli insanlara ve geri kalmış yörelere ve hızlı

¹⁶⁰ a.g.k., s.477.

¹⁶¹ Şule Karaaslan, 2005, a.g.k., s.222-223.

¹⁶² Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.598.

¹⁶³ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP42.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁶⁴ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP43.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁶⁵ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP44.htm>>>, (21.03.2011).

gelişme gösteren yerleşme merkezlerine kamu imkânlarıyla konut üretileceği, Türkiye Emlak Kredi Bankasının kaynaklarının öncelikle yoksul ve dar gelirli insanlar için kullanılacağı, özel sektörün konut yapımına yönlendirileceği, konut kiralarının kanunla düzenleneceği belirtilmiştir. Ayrıca, gecekonduların önleme ve ıslah bölgelerindeki altyapı ihtiyaçlarının karşılanacağı, gecekonduların ıslah bölgelerindeki kamu arsalarının uzun vadelerle insanlara kullandırılacağı, kamuya ait arsalarda yapılan gecekonduların yasallaştırılacağı, gecekonduların hızla ıslahı ve kentle bütünleştirilmesinin sağlanacağı hususları ifade edilmiştir.

3.3.1.4. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1985-1989)

Türkiye’de 1978 yılında kentleşme oranı %40 iken, 1983’de %45,2, 1984’de %46,3 ve 1989’da %52 olacağı tahmin edilmiştir. Bir başka deyişle, bu plan dönemi sonunda toplam nüfusun %52’sinin, nüfusu 20.000’den fazla olan yerleşim merkezlerinde yaşayacağı öngörülmüştür.¹⁶⁶

Kentlerde konut, arsa üretimi, ulaşım, altyapı sorunlarının kentleşme hızının önünde gideceği belirtilen V. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda, ekonomik faaliyetlerin nüfusu 50.000-500.000 arası kentlere kaydırılarak, büyük kentlere akını cesaretlendirmemek bir tedbir olarak görülmüştür.¹⁶⁷

V. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda, 3194 sayılı Kanun’la imar ve gecekondular mevzuatına aykırı yapılara altyapı götürülmesi ve bu bölgelerin ıslahı bahis konusu edilmiştir.¹⁶⁸ Konut açığına çözüm aranırken, çok miktarda konut üreterek

¹⁶⁶ T.C. Başbakanlık DPT, **Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989**, 1985, DPT Yayın No:1974, Ankara s.164.

¹⁶⁷ a.g.k., s.165.

¹⁶⁸ a.g.k., s.168.

(1.161.000 birim plan döneminde) düşük nitelikli ve ruhsatsız konut inşasının önleneceği belirtilirken, toplu konut kredilerinin düşük ve orta gelirli ailelere verilmesi, ruhsatsız konut inşaatlarını ruhsatlı hale çevirmek için tedbirler alınacağı, gecekondular olgusunu dolaylı yönden etkileyen politikalar olarak belirlenmiştir.¹⁶⁹

Bu plan döneminde, konut açığının süratle kapatılabilmesi için konut inşaatında kullanışlı, ekonomik ve halkın ihtiyacına ve yaşayış tarzına uygun birimlerin teşvik edileceği, finansman yönünün desteklenmesi ve konut fonunun işler hale getirilmesi için gerekli politika ve tedbirlerin uygulanacağı, arsa üretiminin hızlandırılacağı, konutların iklim özelliklerine ve mahalli malzeme teknolojilerine uygun bir şekilde yaptırılacağı konut anlamında temel politikalar olarak ortaya konmuştur.¹⁷⁰

V. Beş Yıllık Plan dönemi, yapılmış gecekondular konusunda hükümetin liberal bir tavır aldığı, hepsinin yasallaştırılmasına çalışıldığı ve 2981 Sayılı Gecekondular Affi Kanunu'nun geniş ölçüde uygulama bulduğu bir dönem olmuştur.¹⁷¹

Bu dönemde, I. Özal Hükümeti Programı (13.12.1983-21.12.1987)¹⁷² ve II. Özal Hükümeti Programı'nda (21.12.1987-09.11.1989)¹⁷³ konut yapımını hızlandırmak amacıyla konut fonu kurulacağı, kentleşmenin orta büyüklükteki şehirlere yönlendirileceği, konutlara muafiyetler getirileceği, konut yapımıyla ilgili bürokrasinin azaltılacağı, devletin konut arsası tahsis edeceği, Toplu Konut Kanunu'nun tadil edileceği, memur ve işçilerin konut sahibi olmalarının teşvik

¹⁶⁹ a.g.k., s.166-168.

¹⁷⁰ a.g.k., s.203.

¹⁷¹ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.599.

¹⁷² <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP45.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁷³ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP46.htm>>>, (21.03.2011).

edileceği, kalkınmada öncelikli yörelerde çalışan personel için lojman yapımına hız verileceği, arsa üretimine ağırlık verileceği, aftan faydalanan gecekondu bölgelerine altyapı hizmetlerinin götürülmesi sağlanacağı belirtilmektedir.

3.3.1.5. VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1990-1994)

Bu plan döneminde, Sosyal Hedef, İlke ve Politikalar bölümünün Çevre ve Yerleşme alt bölümünde Konut başlığında ele alınan gecekondu sorunu için, belediyelerin öncelikle alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapması ve belediyelerin belli alanları konut arsası olarak belirleyerek altyapı götürmeleri, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla kendi evini yapana yardım programı içinde nüve konut projeleri hazırlamaları adı altında iki hedef belirlenmiştir.¹⁷⁴

Konut ile ilgili olarak da finansman anlamında düzenlemeler yapılacağı, sosyal konutlara ağırlık verileceği, Toplu Konut Fonu kaynaklarının payının yükseltileceği, belediyelerin alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacağı, Türkiye şartlarına uygun konut inşa teknolojilerinin belirleneceği, kalkınmada öncelikli yörelerde kamu lojman yatırımlarının sürdürüleceği, mevzuatın geliştirileceği ifade edilmiştir.¹⁷⁵

Bu dönemde, I. Yılmaz Hükümeti Programı (23.06.1991-20.11.1991),¹⁷⁶ VII. Demirel Hükümeti Programı (21.11.1991-26.06.1993)¹⁷⁷ ve I. Çiller Hükümeti

¹⁷⁴ T.C. Başbakanlık DPT, **Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994**, DPT Yayın No:2174, Ankara, 1989, s.316.

¹⁷⁵ a.g.k. s.316.

¹⁷⁶ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP48.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁷⁷ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP49.htm>>>, (21.03.2011).

Programı'nda (25.06.1993-05.10.1995)¹⁷⁸ arsa üretimine hız verileceği, ortakları yoksul ve dar gelirli olan konut kooperatiflerine ve insanlara 10 yıl vadeli ve faizsiz arsa tahsisi yapılacağı, gecekondu bölgelerinin şehirlere entegresinin sağlanacağı, gecekonduların ıslahını sağlamak ve toplu konutlaşmayı desteklemek amacıyla düşük faizli ve uzun vadeli kredi imkânlarının oluşturulacağı, konut sorununun kentleşme olgusu ile birlikte arsa-altyapı-konut bütünlüğü içerisinde çözüleceği, belediyelerle işbirliği yapılacağı, toplu konut üretimine ağırlık verileceği, konut edindirme yardımının kullanılabilir hale getirileceği ifade edilmektedir.

3.3.1.6. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1996-2000)

Bu plan döneminde, kentlerde kent rantlarının yasa dışı paylaşıldığı, altyapı ve ulaşım sorunlarının arttığı ve bunun sonucunda gecekondu alanlarının genişlediği, bu alandaki rantların yüksekliği ile kentsel arsa üretiminin ihtiyaca cevap verememesi nedeni ile kaçak yapılaşmanın arttığı ifade edilerek büyük şehirlerdeki konutların yarıdan fazlasının gecekondu ve ruhsatsız olduğu tespiti yapılmıştır.¹⁷⁹

Kentlerde arsa temini, altyapının geliştirilmesi, konut ve altyapı konularının bir bütün olarak ele alınması, böylece yeni gecekondulaşmalara imkân vermemek için yaratılan rantların kamuya aktarılmasının sağlanması, bunun içinde kent yenilemesine imkân tanıyan ve kendi kendini finanse edebilecek düzenlemelerin yapılması, belediyelere arsa sağlanmasının yeniden düzenlenmesi amacıyla 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nda gerekli değişiklikler yapılması gerektiği ifade edilmiştir.¹⁸⁰ Ayrıca, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun cezai hükümlerinin

¹⁷⁸ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukumetler/HP50.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁷⁹ T.C. Başbakanlık DPT, **Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000**, Ankara, 1995, s.172.

¹⁸⁰ a.g.k., s.183.

yaptırım gücünün kalmaması nedeniyle caydırıcı önlemlerin uygulamaya konulmasının gerektiği belirtilmiştir.¹⁸¹

Bu planda, Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, Kalkınmada Öncelikli Yörelere geliştirilecek projeler ile konut üretiminin hızlandırılacağı, hızlı kentleşme ve artan nüfus nedeniyle konut ihtiyacının karşılanabilmesi için konut üretimi ve sahipliğinin teşvik edileceği, bu amaçla uygun finansman modellerinin geliştirileceği, kentleşme, arsa ve konut gibi uygulamaların bir bütünlük içerisinde ele alınacağı ve merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasında eşgüdümün gerçekleştirileceği ifade edilmiştir. Ayrıca, Konut Bilgi Bankası kurulacağı ve başta kamu arazileri olmak üzere altyapılı hazır arsa üretileceği ve toplu konut uygulamalarıyla konut açığının giderilmeye çalışılacağı da belirtilmiştir.¹⁸²

VII. plan, özetle mevzuat değişikliklerini konu alan, özelde de Gecekondu Kanunu'nun günün koşullarına uygun duruma getirilmesini ifade eden bir plan dönemidir.

Bu dönemdeki II. Yılmaz Hükümeti Programı (06.03.1996-28.06.1996),¹⁸³ Erbakan Hükümeti Programı (28.06.1996-30.06.1997)¹⁸⁴ ve III. Yılmaz Hükümeti Programı'nda (30.06.1997-11.01.1999)¹⁸⁵ konut kooperatiflerine ve insanlara destek ve teşvik verileceği, gecekondu ve kaçak inşaatlarla etkin bir şekilde mücadele edileceği, kamu arazileri kullanılarak altyapılı arsa üretileceği, uygun finansman

¹⁸¹ a.g.k., s.188.

¹⁸² a.g.k., s.181-186.

¹⁸³ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP53.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁸⁴ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP54.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁸⁵ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP55.htm>>>, (21.03.2011).

modelleri geliştirileceği, merkezi yönetimle yerel yönetimler arasında eşgüdüm sağlanacağı, yeni gecekondulaşmalara imkân vermemek için yaratılan rantların kamuya aktarılmasının sağlanacağı, gecekonduların ucuz konut arzının artırılması ile önleneceği, şehir içinde kalmış gecekondular için kentsel yenileme projelerinin uygulanacağı, göçün dengeli bir yapıya kavuşturulması için yeni cazibe merkezlerinin oluşturulacağı ifade edilmektedir.

3.3.1.7. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2001-2005)

Bu planda, VII. plan döneminde inşa edilen konut sayısının 1,3 milyon civarında olduğu, bu dönem için ihtiyaç olarak belirlenen 2.540.000 rakamının çok altında kaldığı, aradaki farkın kaçak yapılaşma ve gecekondular ile kapandığının tahmin edildiği ifade edilerek ilave olarak kaçak yapılaşmayı ve gecekondular yapmayı önleyici tedbirlerin alınması amacıyla, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda düzenleme yapılması gerektiği belirtilmiştir.¹⁸⁶

Konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modellerinin geliştirileceği, kamu kaynaklarının altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirileceği, konut yapım sürecinde kalite kontrol yönteminin geliştirileceği, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılacağı ve son olarak konut ve kentleşmeye ilişkin coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bir veri tabanının oluşturulacağı belirtilmektedir.¹⁸⁷

Bu plan, gecekondular sözcüğünün en az kullanıldığı, yerine kaçak yapı teriminin tercih edildiği bir plandır. Konut ve kaçak yapılarla ilgili sayısal verilerin yetersizliği nedeniyle, bu konunun tam olarak aydınlatılmadığına dikkat

¹⁸⁶ T.C. Başbakanlık DPT, **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005**, Ankara, 2000, s.171.

¹⁸⁷ a.g.k. s.172-173.

çekilmektedir. Kaçak yapı stokunun 2 milyon kadar olduğu, bunun yapı ve çevre kalitesini bozduğu, deprem ve yangın gibi felaketler karşısında alınması gereken önlemleri güçleştirdiği vurgulanmaktadır. Planda, kaçak yapılaşmayı ve gecekondur yapımını önleyici tedbirler alınacaktır denilmekle birlikte, bu önlemlerin neler olduğu gösterilmemektedir.¹⁸⁸

Bu plan döneminde, gecekondularla ve kaçak yapılaşmayla ilgili çıkarılan iki kanundan daha sonra bahsedilecektir. Bunlardan ilki gecekonduların tasfiyesinde önemli yer tutan 5162 sayılı Kanun, diğeri de Türk Ceza Kanunu'nu değıştiren 5237 sayılı Kanun'dur.

Bu dönemde, V. Ecevit Hükümeti Programı (28.05.1999-18.11.2002)¹⁸⁹ ve Erdoğan Hükümeti Programı'nda (14.03.2003-29.08.2007)¹⁹⁰ gecekondulaşmaya kesinlikle izin verilmeyeceğı, kaçak yapılaşmaya göz yumanlar hakkında yaptırımlar uygulanacağı, varolan gecekondur alanlarının dönüştürüleceğı, kamu tarafından altyapısı tamamlanmış arsa üretimine hız verileceğı, konut kredilerinden gerçek ihtiyaç sahiplerinin yararlandırılacağı, gecekondur bölgelerinde yaşayanlara ucuz konut üretileceğı ifade edilmektedir.

3.3.1.8. IX. Kalkınma Planı Dönemi (2007-2013)

Bu planda, gecekondur sözcüğü hiç kullanılmamakta, gecekondurdu doğuran nedenlerden olan göçü önlemeye yönelik ifadeler ile kırsal kesimin ve bölgesel kalkınmanın gelişmesi ile göç sonucu kentlerde oluşan nüfusun sosyal uyumuna

¹⁸⁸ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s.599.

¹⁸⁹ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP57.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁹⁰ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukümetler/HP59.htm>>>, (21.03.2011).

yönelik politikalara yer verilmektedir. Konut Sorunu ve çözüm yolları ile ilgili herhangi bir ifadeye de yer verilmemektedir.

Bu dönemdeki, II. Erdoğan Hükümeti Programı'nda (29.08.2007-.....)¹⁹¹ planlı kentleşme ve konut atağının geçmişte başlatıldığı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı, insanlara 10-15-20 yıl vadelerle konut sahibi olma imkanı getirildiği, bugüne kadar 280.000 konutun yapıldığı, bu program sonunda hedefin 500.000 konut olacağı ifade edilmiştir.

3.3.2. İmar Affı Kanunları ve Gecekondu

1983 yılında kaçak yapılarla ilgili olarak çıkarılan ilk af kanunu, 2805 sayılı Kanun'dur.

3.3.2.1. 2805 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun¹⁹² ve Gecekondu

Gecekonduların muhafaza edilecek, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve yıktırılacak olarak sınıflandırıldığı bu Kanunda; tasnif, tespit, değerlendirme ve diğer işlemler belediye ve il sınırlarına bağlı olarak belediyeler ve valiliklerce yapılacaktır. Üzerinde gecekondu bulunan arsa ve araziler ile hisseli arsa ve arazilerde bir sınır belirlenecek, bu sınır aynı zamanda ıslah imar planının yapılacağı alan olacaktır. Islah imar planları gerçek durum dikkate alınarak hazırlanacaktır. Bu Kanun'un 16. maddesi gereği sınırları tespit edilen gecekondu bölgeleri dışında kalan gecekondulara, önleme ve ıslah bölgelerinden arsa veya konut verilerek tasfiye

¹⁹¹ <<<http://www.tbmm.gov.tr/hukumetler/HP60.htm>>>, (21.03.2011).

¹⁹² 21/3/1983 tarih ve 18001 sayılı Resmi Gazete.

yoluna gidilecektir. İslah imar planı yapılan ve tasdik edilen alanlarda, valilik veya belediyelere, arsa ve arazilerin mülkiyeti belediye, özel şahıs, vakıf, hazineye ait yerlerde parselleri birleştirmeye, ayırmaya, yapıları yeni doğan imar parselinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine bağımsız veya hisseli olarak vermeye, tapuya tescil ettirmeye, bedeli peşin ödenmek koşuluyla tapu sicilinde terkin ettirmeye yetkili kılınmıştır.¹⁹³

3.3.2.2. 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun¹⁹⁴ ve Gecekondu

2981 sayılı Kanun, 2805 sayılı Kanunu yürürlükten kaldırmış ve gecekonduları korunacak, ıslah edilerek korunacak veya bu Kanun hükümlerinden yararlanamayacaklar olarak sınıflandırmıştır. Bu Kanunla gecekondu, tespit suretiyle ıslah, tasfiye ve önlem kriterleri getirilmiş, tapu tahsis belgesinin tapuya dönüşmesi, ıslah imar planının yapılması şartına bağlanmış, hazine, belediye, vakıf, il özel idare mülkiyetindeki alanlarda ıslah imar planı yapıldıktan sonra gecekondu korunamayanlara, gecekondu ıslah ve önleme bölgesinden başka bir arsa veya hisse verilmiştir. Kısaca, 02.06.1981 yılına kadar yapılmış olan gecekondu kapsayan bu Kanun ile imar ve mevzuatına aykırı olarak yapılan gecekondu, altı ay içinde belediye veya valiliğe başvurmaları koşuluyla, önce tapu tahsis belgesi daha sonra da ıslah imar planları yöntemiyle tapu verilmesi amaçlanmıştır.¹⁹⁵

¹⁹³ Şule Karaaslan, 2005, a.g.k., s.233.

¹⁹⁴ 8/3/1984 tarih ve 18335 sayılı Resmi Gazete.

¹⁹⁵ Şule Karaaslan, 2005, a.g.k., s.233-234.

3.3.2.3. 3290 Sayılı 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun¹⁹⁶ ve Gecekondu

Bu Kanun, gecekondu affının kapsamını genişletmiş, kısmen işyeri ve konut olarak kullanılan veya daha önce konut olarak kullanıp, sonra işyerine çevrilen gecekondular da bu Kanun kapsamına alınmıştır. 02.06.1981 tarihine kadar yapılmış olmak koşuluyla İstanbul Boğazı sahili ve öngörünümü ile Çanakkale Boğazı'ndaki gecekonduları da af kapsamına dahil etmiştir. Diğer yerlerde 10.11.1985 tarihine kadar yapılmış tüm gecekonduları içererek, affın kapsamı genişletilmiştir. Böylece affın kapsamı yapım yılı açısından genişletilirken, kamu arazisi üzerindeki gecekondulara, 2981 sayılı Kanun da olduğu şekilde tamamı bitmiş veya ıslah edilerek oturulur durumda olma koşulu aranmaksızın, tamamlanması için ruhsat bitiminde de kullanma izni verilmesi hükmü getirilmiştir. 2981 sayılı Kanuna göre hazırlanacak ıslah imar planı ile gecekondularda kat yüksekliği en fazla 6.50 metre olarak belirlenirken 3290 sayılı Kanun da hazırlanacak ıslah planlarında yapılanma koşullarının ayrıca belirtilmesi istenmiştir.¹⁹⁷

Bu Kanun ile tüm gecekondu bölgelerine 4 kat yapı hakkı ve 400 m² işgal alanı verilmesi apartmanlaşmaya yol açmış, düşük yoğunluklu gecekondu bölgelerinde betonlaşma süreci başlamıştır. Yine bu Kanun kapsamında önce bakanlık sonra valiliklerde olan ıslah planlarını onama yetkisi, mücavir alanda belediyelere, mücavir dışında valiliğe verilmiştir. Anakentlerde, yetki ilçe belediyelerinde olmuştur. Anakent belediyeleri onamadığı, dahası hiçbir bilgi ve

¹⁹⁶ 7/6/1986 tarih ve 19120 sayılı Resmi Gazete.

¹⁹⁷ Şule Karaaslan, 2005, a.g.k., s.234.

belge sahibi olmadığı ıslah planları nedeni ile planlamada istenilen sonuca ulaşamamıştır. Anakent yönetim modelinin bir amacı, büyük şehir alanlarında, plan ve planlama sürecinde bütünlüğü sağlamaktır. 3290 sayılı Kanun ile bu çaba boşa gitmiştir. Plan bütünlüğünü bozan bu durum, kentin gelişimini yönlendirme girişimlerini baltalamıştır.¹⁹⁸

3.3.2.4. 3366 Sayılı 3290 Sayılı Kanun ile 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun¹⁹⁹ ve Gecekondu

Bu Kanunla, gecekondu kapsamı biraz daha genişletilmiş, örneğin kıyılarda, askeri bölgelerde, karayolları kamulaştırma hududu gibi yerlerde kalan gecekondulardan hak sahibi olanlara, ıslah bölgesi veya yakın çevresinden, bağımsız hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre boş imar parseli verilebileceği hususu getirilmiştir.²⁰⁰

Bu Kanunla, üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliğindeki gecekonduların bulunduğu arsa veya araziler, belediye veya valilikçe kamulaştırılarak, ıslah imar planı yapılmaktadır. Ancak yerleşme alanı ve yapı topluluğu tanımlanmamıştır. Yerleşme alanı veya yapı topluluğu sayılacak alanların mülkiyeti de önemli değildir. 3366 sayılı Kanuna kadar genellikle kamu mülkiyetindeki gecekondulara meşrulaştırma yolu daha fazla açıkken, bu Kanunla özel şahıs arsa ve arazileri de korunmaz hale getirilmiştir. Bu olgu, zaman zaman imar planında verilmiş olan fonksiyon ve kat yüksekliğine bağlı olarak, özel şahıs

¹⁹⁸ S. Evinç Torlak, “Gecekondulaşmanın Gelişimi, İmar Afları ve İslah İmar Planları”, **Çağdaş Yerel Yönetimler**, Cilt:12, Sayı:1, Ocak 2003, s.69.

¹⁹⁹ 26/5/1987 tarih ve 19417 sayılı Resmi Gazete.

²⁰⁰ Şule Karaaslan, 2005, a.g.k., s.234.

mülkiyetindeki arsa ve arazileri ıslah imar planı sınırı içine almak veya dışarıda bırakmak şeklinde yerel yönetimler tarafından kullanılmıştır.²⁰¹

1980 sonrası çıkan af kanunlarının ortak mantığı; Tek yapı ölçeğinde gecekondunun mülkiyet sorununun çözmek, gecekonduyu yasaklamak, daha önceki tarihlerde yapılanları yasalılaştırmak, hazine ve kamu arazilerini alarak konutsuz vatandaşa vermek, imarsız-yasadışı alanlara altyapı getirmek, uygulama için kaynak yaratmak, kanunlara aykırı işlemlere uygulanacak yaptırım ve cezalar şeklinde özetlenebilir.²⁰²

Kamu yararını esas alarak yapılan kanunları çiğneyenlerin, af kanunlarıyla bağışlanmalarının çok sayıda sakıncası olmuştur. Bu af kanunları, topluma verilen telafisi olanaksız zararları ortadan kaldırmamış, aksine yasakları çiğneyenleri ödüllendirmiştir. Başkaları da, benzer davranışlar yönünden özendirilmiştir. Böylece, yeni af kanunlarının kısa zaman aralığında çıkarılması kaçınılmaz hale gelmiş, daha da önemlisi, imar ve gecekondular, esas sorunun nedenleriyle değil, sonuçlarıyla uğraşmaktan, çözüm noktasında değer taşımamışlardır.²⁰³

3.3.3. Kentsel Yenileme Kanunları ve Gecekondular

Kentsel yenileme içerikli ilk yasal düzenleme 2985 sayılı Kanunu değiştiren 5162 sayılı Kanun'dur.

²⁰¹ Şule Karaaslan, 2005, a.g.k., s.234-235.

²⁰² S. Evinç Torlak, 2003, a.g.k., s.68.

²⁰³ Ruşen Keleş, **Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar (1975-1992)**, IULA-EMME, İstanbul, 1993, s. 138.

3.3.3.1. 5162 Sayılı Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun²⁰⁴ ve Gecekondu

Ankara'nın havalimanı tarafından giriş güzergâhında bulunan Esenboğa yolu üzerinde yer alan gecekonduların temizlenmesi ve Ankara'nın yakışır bir görüntüye kavuşması amacıyla 5104 sayılı numarası ile adlandırılan Kuzey Ankara Kent Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 04.03.2004 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu projede, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Ankara Büyükşehir Belediyesinin, işbirliği içerisinde çalışması öngörülerek gecekonduların ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. Burada esas üzerinde durulacak kanun 5162 sayılı Kanun'dur. 5104 sayılı Kanun 5162 sayılı Kanun'un öncüsü olması bakımından önemlidir.

5162 sayılı Kanun ile Toplu Konut İdaresi, gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik gecekondu dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konularında yetkilendirilmiş, gecekondu bölgelerinde hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değerlerini tespit etmek, bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapmak ve bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemek konularında inisiyatif kazandırılmış, geliştirilen gecekondu dönüşüm projelerindeki konut bedellerini uygulama yapılan illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgelerindeki kişilerin gelir durumunu göz önünde bulundurarak, yapım maliyetlerinin altında tespit etme yetkisi tanınmış, kısmen imar planlarını yapabilme imkânına kavuşmuştur.²⁰⁵

²⁰⁴ 12/5/2004 tarih ve 25460 sayılı Resmi Gazete.

²⁰⁵ Erdoğan Bayraktar, **Bir İnsanlık Hakkı Konut (TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği)**, Boyut Yayın Grubu, İstanbul, 2007, s.21.

Özetle, bu Kanun ile teknik açıdan yenilenmesi ya da tasfiye edilmesi zorunlu, kentin gelişimine ve kimliğine uymayan, planlama hedeflerine aykırı gecekonduların, kente ihtiyaç duyulan formda yeniden kazandırılması hedeflenmiştir. Daha sonra 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na kentsel yenileme çalışmalarında kolaylık sağlamak amacıyla hükümler eklenmiştir. Bunlardan biri de 24.07.2008 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5793 sayılı Kanun'dur. Bu Kanun hükmü ile özellikle imar planlarının yapım ve onay sürecinde karşılaşılan sorunların aşılması hedeflenmiştir.

Burada Toplu Konut İdaresinin bu Kanuna istinaden ve genel kapsamda yaptığı çalışmalar hakkında birkaç bilgi vermek yerinde olacaktır. Gecekondulaşmanın sebeplerinden biri olan konut arzı ve mevcut gecekondulaşmanın tasfiyesi noktasında, 58. T.C. Hükümeti ve bunun devamında 59. ve 60. T.C. Hükümetleri'nce bu konuda politikalar ortaya konmuş, Acil Eylem Planı ile “gecekondu sorununun çözümü” ve “alt gelir grubu ve yoksulların kira öder gibi taksitlerle ev sahibi olabilmesi” amaçlanmıştır. Bu çerçevede sorunun çözümü için Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Temmuz 2010 itibariyle 7 yılda yaklaşık 435.000 konut üretmiştir. Bu konutların, 190.000'e yakın kısmını dar ve orta gelir grubu, 115.000'ini alt gelir ve yoksullar, 51.000'ini gecekondu dönüşüm projeleri, 12.000'i afet konutları, 3.800'ü tarımköy uygulamaları kapsamında olmak üzere toplam 372.000'i sosyal konut niteliğindedir.²⁰⁶

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından, belediyeler, valilikler ve kaymakamlıklarla işbirliği içerisinde 125 belediye ile yaklaşık 171.000 konutluk dönüşüm projesi başlatılmış, 105 projede yaklaşık 54.000 konutun ihalesi yapılmış,

²⁰⁶ <<<http://www.toki.gov.tr>>>, (27.07.2010).

bunların da yaklaşık 51.000'nin inşaat süreci başlatılmıştır. Bu çerçevede, yaklaşık 31.000'in konut da tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir.²⁰⁷

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gecekondular ile ilgili yürütülen uygulamalar, gecekondular sorununu tasfiye yoluyla ortadan kaldırma esasına dayanmaktadır.

3.3.4. Türk Ceza Kanunu²⁰⁸ ve Gecekondular

26 Eylül 2004'te kabul edilerek 1 Haziran 2005'te yürürlüğe giren 5237 sayılı Kanun ile Türk Ceza Kanunu'nda yapılan düzenlemeyle yeni gecekondular ve kaçak yapı girişimleri engellenmeye çalışılmıştır. Kanun'un 184'üncü maddesinin 1'inci fıkrasında yapı ruhsatı alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır denilmiş, 181'inci maddesinin 1'inci fıkrası ile ilgili kanunlarda belirlenen teknik usullere aykırı olarak ve çevreye zarar verecek şekilde, atık veya artıkları toprağa, suya veya havaya kasten veren kişi, altı aydan iki yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır hükümleri getirilmiştir.²⁰⁹ Bu Kanun'un caydırıcı bir hüküm taşıdığı görünse de kaçak yapılaşmayı ve gecekondulaşmayı tam anlamıyla önlediği söylenemez.

Gecekondular kavramı ile ilgili anlatılanları özetlemek gerekirse, bu konuya üç açıdan bakılmıştır. Birincisi, modernist düşünce çizgisidir. Bu çizgide olanlar kentin nasıl gelişmesi gerektiğini bildiklerini düşünürler ve kentin bu şekilde gelişmesi için gerekenlerin yapılmasını isterler. Öncelik, yasaklama düşüncesindedir. Ancak bir sonuç çıkmayınca ucuz arsa, kredi, tip konut projesi, teknik yardım gibi imar

²⁰⁷ <<<http://www.memurlar.net>>>, (20.07.2010).

²⁰⁸ 12/10/2004 tarih ve 25611 sayılı Resmi Gazete.

²⁰⁹ Erdoğan Bayraktar, 2007, a.g.k., s.22.

planlarını uygulama fırsatı veren projeler gündeme gelir. Bu çizgi plancılarının ve teknisyenlerin bakış açılarıdır. İkincisi, birinci bakış açısında söylenenlerin yapılmaması sonucu doğar. Bu yaklaşımda, gecekonduların bir gerçek olarak ele alınır ve affedilmesinin gerektiği savunulur. Ancak bu düşünce şeklinin gelişmemesi üzerine gecekonduların bir gerçektir ve bu gecekonduların süreci toplumun realitesine uymaktır düşüncesinden hareketle o süreci yasallaştırmak, yapılmış gecekonduların affetmek yerine bu sürecin gerçeklerini anlamak, bu gerçeklere uygun imar düzenleri oluşturmak ve bu yolla denetlemek gibi daha yumuşak yaklaşım biçimleri ortaya çıkar. İşte nüve konut anlayışları, gecekonduların önleme bölgesi gibi çalışmaların altında bu tür düşünceler yatar. Üçüncüsünde ise konuya toplumsal sorun açısından yaklaşılır. Bunu savunanlara göre konu kültürel ve ekonomik olmak üzere iki boyutludur. Kültürel boyutta kentleşme ve bunların kültürel dönüşümleri yer alırken, ekonomik boyutta örgütlü iş alanlarında iş bulmaları, formel sektör dışına çıkmaları, kentli yaşamla uyumları yer alır.²¹⁰

Türkiye’de gecekonduların sorununun çözülebilmesi için bir kısım çevrelerce ortaya bazı çözüm yolları konulmuştur. Ortaya atılan çözümlerin bir kısmı orta süreli olup, bu tür çözümler arasında konut sunumunu artırmak, arsalar üzerinde spekülasyonu önlemek, belediyelerin gelirlerini artırmak, merkezi yönetimi daha yetkili kılmak ve ilgili mevzuatı basitleştirmek ve daha kolay anlaşılır bir biçime dönüştürmekte bulunmaktadır.²¹¹

²¹⁰ Türk Belediyecilik Derneği-Konrad Adenaur Vakfı, **Gecekonduların Önlenmesi, Kentleşme ve Planlama**, Mahalli İdareler Eğitim Araştırma Geliştirme Merkezi, Ankara, 24 Haziran 1994, s.157-158.

²¹¹ Metin Heper, 1979, a.g.k., s.55.

Gecekondu sorununa en gerçekçi çözümün endüstrileşme sürecini hızlandırmak olduğu görüşünü taşıyanlarda vardır. Bu görüşü ileri sürenler, gecekondu sorunlarını, çözümün toplumsal-ekonomik öğelerden soyutlanamayacağı varsayımından yola çıkarak, gecekondu sorununa bir konut hatta kentleşme sorunu olarak değil, bir endüstrileşme sorunu olarak bakarlar. Onlara göre, bu iş devletin güdümü altına alınmalı ve bölgeler ve şehirlerarası dengeli bir endüstrileşme sağlanmalıdır.²¹²

Diğer bir görüşe göre de, gecekondu sorununun çözülmesinde dört ana hedefin belirlenmesi gerekmektedir. Bunlar; düşük gelir grubuna sahip grubun gelir düzeyinin yükseltilmesi ve sosyal güvenliğinin sağlanması, kırdan şehre göç edenlerin sanayi toplumunun gerektirdiği becerilere sahip sanayi toplumunun bireyleri haline dönüştürülmesi, gecekondu bölgeleriyle şehrin öteki alanlarının bütünleşmesinin sağlanması, şehirdeki bütün gelir gruplarına ülkenin gelişme düzeyine uygun nitelikte, yeterli sayıda konut üretilmesini sağlayacak önlemlerin alınmasıdır.²¹³

Gecekonduyu önlemenin, yıkmakla ve nüfusu bir yerden başka bir yere taşımakla değil, fakat sorunun toplumsal ekonomik kökenlerine inmekle gerçekleştirileceği, bunun her şeyden önce toplum yapısına özgü bir biçimde köyden kente göçü ve onun dayandığı nedenler sorunu olduğuna göre, soruna o çerçeveden yaklaşılması gerektiği, gelir dağılımının düzeltilmesi yanında, kentleşmenin hızına, biçimine, yurt yüzeyine dağılımına egemen olacak politikalarla, sanayileşmede

²¹² a.g.k., s.59.

²¹³ İlhan Tekeli, Yiğit Gülöksüz ve Tarık Okyay, **Gecekondu, Dolmuşlu, İşportalı Şehir**, Cem Yayınevi, İstanbul, 1976, s. 231-232.

güdülecek politikalarla gecekondunun uzun sürede çözülebileceği bir düşünce olarak da ortaya çıkmıştır.²¹⁴

Buna benzer bir görüş de, gecekondulaşmayı önlemek için, kentleşmede yatay ve dikey dengenin sağlanmasına dönük olarak, sanayileşme, kamu yatırımları ve teşvik politikaları büyük şehirlere göçü ve sanayi yığılmasını özendirmemeli, göç, metropoller ve batı kentleri yerine bölge merkezlerine, orta büyüklükteki kentlere ve merkezi nitelikteki diğer yerleşim birimlerine yönlendirilmelidir. Bu amaçla, göçün yönlendirilebileceği kentler, sanayi teşvikleri, altyapı hizmetleri ve konut yatırımları açılarından desteklenmelidir. Bu tür önlemlerin bir uzantısı olarak, sanayinin yer seçiminin yönlendirilmesi ve ülke çapında gelişme bölgelerinin yaratılması; böylece İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlerin sahip olduğu iş olanaklarının buralarda gerçekleşmesi sağlanmalıdır. Ayrıca, bir yandan kentlerde arsa üretimi, altyapının geliştirilmesi, konut yapımı gibi konular bir arada ele alınmalı diğer yandan kentlerin etrafındaki hazine arazileri kullanılarak altyapısı hazır, planlı arsa üretimi artırılarak toplu konut üretimi ile konut açığı giderilmelidir. Böylece, hem hazine arazilerine el konmasından doğan rantların hem de altyapı hizmetlerinin sağlanmasından doğan rantların kamuya dönüşü sağlanmalıdır.²¹⁵

İmar ve gecekondunun afları kentleşme problemlerini çözemeyen, problemi artıran, gecekondunun ve imarsız yapılaşmayı özendiren yöntemlerdir. Bunun Türkiye'deki uygulamalarının da sakıncaları büyük olmuştur. Kent toprağının kötü bir şekilde dağıtılmasını içerdiği için, sakıncalarının telafisi ileri boyutlara varmıştır.

²¹⁴ Ruşen Keleş, **Kentbilim İlkeleri**, Sosyal Bilimler Derneği Yayınları: G-5, Sevinç Matbaası, Ankara, 1976, s.122-123.

²¹⁵ Friedrich Ebert Vakfı, 1996, a.g.k., s.26-27.

4. Bölüm Değerlendirmesi

Türkiye’de kentleşme ve bununla birlikte özellikle gecekondulaşma, 1940’lı yıllarda görülmeye başlanmıştır. 1960’lı yıllardan sonra köyden kente olan göç olgusuyla beraber hızlanarak devam etmiştir. İlk yıllarda gecekondulaşma basit bir barınma sorunu olarak görülürken zaman içinde rant edinmenin bir aracı olarak tanımlanır hale gelmiştir. “Gecekondu” adını taşıyan bu bölümde, kentleşme, konut sorunu ve özellikle gecekondulaşma türlü boyutlarıyla incelenmiştir. Türkiye’de gecekondulaşma, çok farklı süreçlerden geçmiş, her dönemde farklı özellikler sergilemiştir. Bilim adamları, özelliklerine göre gecekonduyu farklı biçimlerde tanımlamışlardır. Bu bölümde, gecekondu farklı bakış açılarıyla tanımlanmış ve gecekondunun fiziksel, sosyo-kültürel özellikleri incelenmiştir. Gecekondu tanımının her ülkeye farklı özellikleri olmakla birlikte, genelde yasalara karşı oluşu, kötü malzemelerden oluşturulması, başkasının arazisi üzerinde ve izin alınmadan yapılmış olması temel özellikleri olarak saptanmıştır.

Bu bölümde, Türkiye’de gecekondulaşmanın tarihi süreci incelenmiştir. Tarihi süreç, gecekondunun ortaya çıkışı, masum bir amaç olan barınmanın gerçekleştirilmesi, kentle bütünleşmesi ve son olarak ticarileşmesi olarak saptanmıştır. Daha sonra hükümet programları ve kalkınma planlarında konut sorunu ve gecekonduya nasıl yaklaşıldığı dönemler halinde değerlendirilmiş, bu değerlendirme yapılırken kalkınma planları ile hükümet programları arasında bağlantı kurulmaya çalışılmıştır. Ayrıca, son yıllarda yasalaşan af ve gecekondu ile ilgili bazı dökümanlar da bu çerçevede irdelenmiştir.

Sonuç olarak bu bölüm, kentleşme, konut sorunu ve özelde gecekonduyu detaylı bir şekilde açıklamaya çalışmıştır. Burada, gecekondunun kötü kentleşmenin bir sonucu olduğu ve özellikle de konut sorunu başta olmak üzere birçok faktörden kaynaklandığı ortaya çıkmaktadır. Zaman içinde gecekondusu ile mücadele anlamında birçok politika ve yasal düzenleme yapıldığı, ancak hiçbir yasal düzenlemenin bu sorunu çözmediği tespit edilmiştir. Acele ve emrivaki olarak ortaya çıkan gecekonduyu, kent hizmetleri sağlamak suretiyle yasallaştırmak da gecekondusu politikalarının en önemli çelişkisi olmuştur. Diğer yandan, son yıllarda daha çok sorunun kentsel yenileme içerikli çalışmalar ile çözülmeye çalışıldığı da görülmektedir.

İKİNCİ BÖLÜM

775 SAYILI GECEKONDU KANUNU VE BU KANUN KAPSAMINDA

YAPILAN UYGULAMALAR

1. Gecekondu Kanunu

775 Sayılı Gecekondu Kanunu, daha sonraki yıllarda bazı değişikliklere uğramakla birlikte halen yürürlükte bulunan bir yasal düzenlemedir. Bu Kanun, gecekondu ifadesini ilk kez kullanması, gecekondu alanlarını tasfiye, ıslah ve önleme bölgeleri olarak sınıflandırması ve ıslah bölgelerinin iyileştirilmesi imkânlarını sağlaması bakımından gecekondu ile ilgili çıkarılan diğer kanunlardan ayrılmaktadır. Ayrıca, yine bu Kanun ile gecekondu bölgeleri çalışmalarında kullanılmak üzere de maddi imkânlar da sağlanmıştır.

Gecekondu Kanunu gerçekte, 1961 yılından itibaren o zamanki hükümetlerin gündemine girmiş, tasarılaştırılarak Meclise sevk edilmiş bir Kanun'dur. 14.12.1965 yılında, dönemin hükümetince yenilenerek Meclise gönderilmiştir. Gecekondu Kanunu Tasarısı ile bir evvelki Meclise 1964 yılında sunulan ve Konya Milletvekili İhsan Kabadayı ve Ankara Milletvekili Ahmet Üstün'ün teklif etmiş oldukları gecekondu tasarısı arasında temelde bir fark bulunmayıp, bu iki tasarı hemen hemen aynıdır. 1964 yılında teklif edilen Gecekondu Kanunu tasarısı her ne kadar iki CHP Milletvekilinin teklifi olarak Meclise gelmiş ise de, aslında İmar ve İskân Bakanlığı çalışanlarınca hazırlanmış bir tasarıdır. Bu tasarı, bir evvelki Meclisin çalışma süresinin bitmesi nedeniyle yasalaşamamıştır. Fakat, yeni Meclisle beraber İmar ve

İskan Bakanlığının hazırlamış olduğu bu eski tasarı pek az değişiklikle tekrar ortaya çıkmış ve bu sefer hükümetin teklifi olarak Meclise sunulmuştur.²¹⁶

Gecekondu Kanunu Tasarısı, ilgili komisyonlarda, milletvekili ve senatörlerden gelen aynı konudaki kanun teklifleriyle birlikte ele alındıktan sonra, Millet Meclisi Genel Kurulunda öncelikli olarak görüşülmeye başlanmıştır. Kanunla ilgili eleştiriler olmakla birlikte Mecliste temsili büyük olan partiler, Kanunu ilke olarak desteklemişlerdir.

Tasarının gerekçesinde gecekonduyu bir olgu olarak kabul etmek ve mevcut gecekonduların ne şekilde ıslah edilecekleri, ıslahı mümkün olamayanların tasfiyesinin hangi yollarla yapılacağı, yeniden gecekondu yapımının önlenmesinin açıkça hükme bağlanacağı mecburidir denilerek, hazırlanan tasarının prensipleri açıklanmıştır. Buna göre; ilk olarak, gecekondu bölgelerinin tespiti yapılacak ve ilgililerden beyanname almak suretiyle bu bölgelerin içinde veya dışında kalan gecekondu binaları tespit edilecek, bu tespitin ardından; ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri kurulacaktır. Üçüncü aşamada da, hukuki ve fiili işlemlere başlanacaktır.²¹⁷

Gecekondu Kanunu Tasarısı'nın tümü üzerindeki görüşmelere, Millet Meclisinde 24 Mart 1966 tarihinde başlanmıştır. MP Grubu adına söz alan Ankara Milletvekili Hüseyin Balan, büyük şehirlere göçün artarak devam edeceğine dikkat çektiği konuşmasında, gecekonduları milli konut olarak nitelemiştir. Sorunun çözümü için genel bütçeden önemli miktarda ödenek ayrılması gerektiğini vurgulamıştır. CHP Grubu adına söz alan İstanbul Milletvekili Reşit Ülker, yapılan

²¹⁶ Charles W. M. Hart, **Zeytinburnu Gecekondu Bölgesi**, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, (Ter. Doç.Dr. Nephân Saran), İstanbul, 1969, s.115.

²¹⁷ Erdoğan Bayraktar, 2006, a.g.k., s.142.

bazı araştırmalardan örnekler vererek, gecekonduda yaşayanların çok büyük bölümünün şehre iş aramak için geldiğini anlatmış, tasarıyla getirilen esasların 1 Mart 1963'te yürürlüğe giren Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda yer aldığını söylemiştir. Devlet bütçesinden ayrılacak para miktarının Kanunda belirtilmesini önermiştir. Gecekondu meselesinin konut politikasının bir parçası olduğuna, artan konut ihtiyacına ve arsa sıkıntısına dikkat çeken Ülker'in üzerinde önemle durduğu konu ise mülkiyet sorunu olmuştur. Ülker, bu durum karşısında, Anayasa doğrultusunda iskân projelerinin uygulaması için kamulaştırma yapılabileceğini ve bu kamulaştırmanın bedellerinin taksitle ödenebileceğini hatırlatmıştır. Ayrıca, vakıf arazilerinin faydalı hizmetlere tahsis edilmesi gibi asıl maksadının, gecekonduda en iyi yerini bulacağını ve tasarımı destekleyeceklerini ifade etmiştir. TİP adına söz alan Behice Boran, tasarıya hayır oyu vereceklerini açıklayarak, gecekondu sorununun kanunla çözülemeyeceğini savunmuştur. AP Grubu adına söz alan İstanbul Milletvekili Muhiddin Güven, konuşmasına tasarının dört yıl gecikmeli olarak geldiğini hatırlatmış, İmar ve İskân Bakanlığının yaptığı raporlardan alıntılar yaparak, planlı dönemdeki gecekondu artışına dikkat çekmiştir. YTP grubunun görüşlerini ise Erzurum Milletvekili Nihat Diler açıklamıştır. Diler konuşmasında, gecekondu sorununun samimi bir şekilde halledilmesi için mevcut düşünceyle değil, yepyeni bir düşünceyle hareket edilmesi gerektiğini söylemiştir. Gecekondu sorununun çözümü için bütçeye her yıl asgari 300 milyon lira ayrılması konusundaki görüşlerini daha önce ifade ettiklerini belirten Diler, Gecekondu Kanunu'nun bu yöntemle yürütülebileceğine dikkat çekmiştir.²¹⁸

²¹⁸ a.g.k., s.143-149.

Gruplar adına konuşmaların tamamlanmasının ardından milletvekilleri söz alarak, kişisel görüşlerini dile getirmişlerdir. Muş Milletvekili Nermin Neftçi, Türkiye’de ciddi bir arsa politikası olmadığını, tasarıda belediyelere arsa devrine ilişkin hükmün de, kamu kurumlarına ve devlete ait arsalar ayıklanamamış olduğundan gerçekleşmeyeceğini, İstanbul Milletvekili Ahmet Tahtakılıç, belediyelerin kasalarında bir kuruş olmadığını, normal kamu hizmetlerini göremediklerini, Konya Milletvekili İhsan Kabadayı, vatandaşın karnını zor doyururken kira ödemeye gücünün yetmediğini, Ağrı Milletvekili Abdülbari Akdoğan, gecekondular konusunda görev yapacak mercilerin yetkilerinin açık olmadığını, Sakarya Milletvekili Hayrettin Uysal da gecekondulaşmanın artış nedenlerini anlatmıştır. Millet Meclisinde, Gecekondular Kanunu Tasarısı’nın tümü üzerindeki görüşmelere 7 Nisan 1966’da devam edilmiştir.²¹⁹

Sakarya Milletvekili Hayrettin Uysal da eleştirilerini, tasarıda öngörülen fonlara yöneltmiştir. İzmir Milletvekili Mustafa Uyar, Gecekondular Kanunu’nun tek başına ihtiyaca cevap veremeyeceğini, Arsa Ofisi ve Konut Kanunları’nın bunu takip etmesi gerektiğini, Tekirdağ Milletvekili Kemal Nebioğlu da, gecekondular artışıdaki hıza dikkat çekerek, gecekondular ağalarının yoksul vatandaşları sömürdüğünü söylemiştir. Dönemin İmar ve İskân Bakanı Haldun Menteşoğlu, konuşmasının bir bölümünde gecekonduların doğuran sebepleri sıralamıştır.²²⁰

Gecekondular Kanunu Tasarısı’nın Millet Meclisinde 14 Mart 1966 yılında başlayan görüşmeleri, 11 Temmuz 1966 yılında tamamlanmıştır. Tam üye sayısı 450 olan oylamaya 348 Parlamenter katılmış, tasarı 28 ret oyuna karşılık 311 oyla kabul

²¹⁹ a.g.k., s.143-149.

²²⁰ a.g.k., s.149-150.

edilmiş, 9 üye de çekimser kalmıştır. Tasarı Cumhuriyet Senatosunda 19 Temmuz 1966'da ele alınmaya başlanmış, yapılan oylama sonucunda 20 Temmuz günü tasarı Millet Meclisinden gelen haliyle benimsenmiştir. Oylamaya katılan senatörlerden 112'si kabul oyu kullanırken, ret oyu verenlerin sayısı 2 olmuştur.²²¹

775 Sayılı Gecekondu Kanunu üzerinde 1966 yılında yapılan tartışmalarda, kırsal alandaki işsiz vatandaşların iş bulmak amacıyla şehirlere göç ettiği ve barınma ihtiyacı nedeniyle, bir zorunluluk olarak gecekondu yaptığı, bunun hemen ardından da gecekondu olgusunun kısa süre içinde, spekülâtorler tarafından kötüye kullanıldığı ve bir ticari mala dönüştüğü vurgulanmıştır. Görüşmelerde gecekondu müteahhitlerinden, ağalarından, bezirgânlarından söz edilmiş, gecekondunun seçim dönemlerinde bir siyasi araç olarak kullanıldığı dile getirilmiştir. Aynı tartışmalarda, gecekonduların hızla artacağı gerçeğinin de altı çizilmiştir. Parlamenterlerin önemli bir bölümü, gecekondu gerçeğinin konut politikasının bir parçası olarak ele alınması gerektiğini vurgulamış, arsa sorununa dikkat çekmiş ve düzenlemelerin bir bütün olarak ele alınması üzerinde durmuştur. Bu eleştiriye karşın, gecekondu meselesinin konut probleminin içerisinde olmadığı, konut meselesinin farklı bir yönünü oluşturduğu düşüncesi ortaya konmuş, bu doğrultuda gecekondu sorununun ayrı olarak ele alınması ve ivedilikle çözülmesi gerektiği görüşü savunulmuştur.²²²

Kanun'un çıkış noktasında finans sorunu en çok tartışılan konu olmuştur. Belediyelerin ekonomik gücünün olmaması ve kanunla oluşturulan iki fon için gösterilen kaynaklarla para akışının sağlanamaması, öngörülen görevlerin

²²¹ a.g.k., s.150.

²²² a.g.k., s.151.

yapılamaması sonucunu doğuracağı söylenmiş, diğer eleştiri konusu olarak da, İmar ve İskân Bakanlığı ile belediyelerin görev alanlarındaki çatışma gösterilmiştir.²²³

1.1. Gecekondu Kanununda Yapılan Değişiklikler

775 Sayılı Gecekondu Kanunu ilk olarak 20.07.1966 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlk halinde 44 madde yer almakta olup, daha sonra 14 defa değişikliğe uğrayarak bugünkü halini almıştır. Bu değişikliklerden 3 tanesi KHK şeklinde olup, bunlar daha sonra yasa şeklinde düzenlenmiştir. Bu yasal değişikliklerin bir kısmı, sadece Bayındırlık ve İskân Bakanlığının, 775 sayılı Kanun ile ilgili işlemleri yürütme yetkisinin uzatılması (250 sayılı KHK, 429 sayılı KHK, 3811 sayılı Kanun) içeriklidir. Bu Kanun’un önemli görülen değişiklikleri aşağıda anlatılacaktır.

1.1.1. 1990 Sayılı Kanun

06.05.1976 tarihinde kabul edilen bu Kanun ile 775 sayılı Kanun kapsamında kurulmuş bulunan fonların teşkil esaslarını düzenleyen 12. maddesine bir fıkra eklenerek belediyelerin bütçeyi desteklemeleri ve belediyelerin diğer işleri için bu fondan para harcama imkânı sağlanmış, fona gerekli katkıyı sağlamayan belediyeleri ve belediye sorumlularını affetmiş ve belediye sorumlularını ceza kapsamından çıkartmıştır. Ayrıca, devletin arazisi üzerinde 01.03.1976 tarihinden önce yapılmış gecekondu hakkında, haklarında yıkım kararı alınmış olanlar da dahil olmak üzere yıkılamayacağı hükmünü getirmiştir.

²²³ a.g.k., s.151.

Kanun koyucu, bu Kanunda, kamu tüzel kişiliğine ait arsalarda yapılmış gecekondularla, özel kişilere ait arsalarındaki gecekondular arasında bir ayırım yaparak, yıkma işlemlerini yalnız birinci gruptakiler için durdurmuştur. Böylece, özel kişilerin arsaları, gecekonduların saldırısından korunurken, kamu arsalarının korunmasında bu tarihe kadar gösterilen duyarsızlığın yeni bir örneği daha ortaya konmuştur. Kamu arsalarındaki gecekondunun yıkılmasını durdurmak, bu arsaların, gelecekte mutlaka birilerine verileceğinin bir göstergesi olmuştur.²²⁴

1.1.2. 3016 Sayılı Kanun

20.06.1984 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren bu Kanun ile 775 Sayılı Gecekondular Kanunu’nun 26. maddesi değiştirilmiş, bu madde ile arsaların Yönetmelik’te belirtilen şekil ve esaslar dahilinde ve tespit olunacak bedellerle dağıtılacağı hükmü korunarak, şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis ve satışlarının Valiliklerce tespit ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanan emsal bedeller üzerinden yapılacağı, bina ve konutların %25 peşin ve vade farkı alınmak kaydıyla taksitle de satılabileceği, buna dair esasların yönetmelikle belirleneceği hükmü getirilmiştir.

1.1.3. 3414 Sayılı Kanun

11.03.1988 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 3414 sayılı Kanun, önce çıkarılan 247 ve 250 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamelerin birleştirilerek kanun haline getirilmesi sonucu oluşmuştur.

²²⁴ Fehmi Yavuz, Ruşen Keleş ve Cevat Geray, 1978, a.g.k., s.679.

3414 sayılı Kanun, 775 sayılı Kanun kapsamında Bayındırlık ve İskân Bakanlığına verilen yetki ve görevlerin belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyelerce yapılacağı, büyük şehirlerde büyük şehir belediyelerinin koordinatörlüğünde ilçe belediyelerince yapılacağı, 775 sayılı Kanun'un 12. maddesine göre kurulması öngörülen fonların idaresi ile hak ve sorumlulukların ilgili belediyelere devredildiği, 775 sayılı Kanun'un 6. maddesinin yürürlükten kaldırıldığı ve 34. maddesinin birinci fıkrasının değiştirilerek 20 yıl içinde tahsis olunan arsalar ile yapılan binaların satılamayacağı, devredilemeyeceği, haczedilemeyeceği ile getirilen hükmün 10 yıla düşürüldüğü, 20 yıllık süre içinde borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi halinde takyitlerin tamamının kalkacağı ve 33. maddede belirtilen muafiyetlerin uygulanmayacağını ifade etmiştir.

Ayrıca, 775 sayılı Kanuna göre yapılan hak sahipliği tespit işleminde beyan esasının dikkate alınacağı, 11.06.1985 tarihinden önce 775 sayılı iş ve işlemleri yürütme yetkisi verilen Bayındırlık ve İskân Bakanlığının bu yetkiyi kullanmaya devam edeceği ve bu yetkinin süresinin 5 yıl olacağı, bu süre zarfında 775 sayılı Kanun'un 14. maddesine göre kurulmuş olan fonun idaresi ile hak ve sorumlulukların Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca kullanılacağı, 6 ay içerisinde yeni yönetmelik düzenlenmesi gerektiği, 775 sayılı Kanunla ilgili Kanun Hükmünde Kararname çıkarma yetkisinin, verilen süre bitimine kadar geçerli olduğu ifade edilmiştir.

3414 sayılı Kanun, 775 sayılı Kanun'un 34. maddesini geçersiz kılmaktadır. Bu madde, kendilerine arsa veya konut tahsis edilenlerin, yirmi yıl içinde, satmak veya devretmek haklarının olmadığını belirtirken, bu Kanun ile bu koşul ortadan

kalkmakta, gecekondulunun arsasını veya konutunu müteahhide vermesi veya satarak başka bir yerde yeni bir gecekondu yapmasına neden olmaktadır.²²⁵

1.1.4. 4568 Sayılı Kanun

26 Mayıs 2000 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren bu Kanun ile Gecekondular Kanunu’nun 14 ve 15’inci maddeleri ile Ek 3’üncü maddesinin birinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış, yürürlükten kaldırılan fonun bütün mal varlığı, nakit imkânları, hakları ve sorumlulukları, alacakları ve borçları, gelirleri ve görevleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, belediyelere gecekondular tasfiye, ıslah ve önleme bölgelerinde yapacağı kamulaştırma, altyapı vs. işler için yardım yapılabileceği, bu yardımın şekil ve şartlarının yönetmelikle düzenleneceği ifade edilmiştir.

Bu Kanun ile ikili bir yapı ortaya çıkmış, 775 sayılı Kanun kapsamında iş ve işlem yapma yetkisi Bayındırlık ve İskân Bakanlığında kalırken, bu iş ve işlemleri yaparken kullanılacak olan fonun yönetimi Toplu Konut İdaresi Başkanlığına verilmiştir.

1.1.5. 4608 Sayılı Kanun

02.12.2000 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren bu Kanun ile 3414 sayılı Kanun ile değişik 247 ve 250 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamelerde bahsedilen öngörülen devir süresi 09.09.2009 tarihine kadar uzatılmış, 09.09.2000 tarihinden sonra Bayındırlık ve İskân Bakanlığında iş ve işlem yapma yetkisi verilmiş, ek olarak da 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinde

²²⁵ Şule Karaaslan, 2005, a.g.k., s.235.

zarar gören Marmara Bölgesi'ndeki illerde 775 sayılı Kanun kapsamında yeni yerleşim alanları oluşturmak ve konut ihtiyacını karşılamak amacıyla arsa ve konut üretimi yetkisi de tanınmıştır.

1.1.6. 4916 Sayılı Kanun

19.07.2003 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren bu Kanun ile Gecekondu Kanunu'nun 3. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Kısaca, bu değişiklik ile daha önce devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan alanların, bedelsiz olarak belediye mülkiyetine geçmesi imkânı ortadan kalkmıştır.

1.1.7. 5609 Sayılı Kanun

Bu Kanun, 28.03.2007 tarih ve 26476 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kanun uyarınca, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nda Bayındırlık ve İskân Bakanlığına ait hak, yetki, görevler, alacak, borç ve mükellefiyetler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir.

Bu Kanun ile 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nda geçen İmar ve İskân Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ifadeleri değiştirilmiş, hizmet binaları ile 189 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere mülkiyeti Hazineye ait olan 775 sayılı Kanun kapsamında Bayındırlık ve İskân Bakanlığına tahsis edilen taşınmazlar ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca planlanmış projeler çerçevesinde kullanılması öngörülmüş olmasına rağmen henüz bu bakanlığa tahsis edilmemiş Hazine taşınmazlarının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına devri uygun görülmesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca başlatılmış veya

planlanmış işleri yürütmeye, bu konuda yeni işler yapmaya, gerekli görülenleri belediyelere devretme ve tasfiye etme yetkisi tanınmış, bu Kanun'un uygulanmasından dolayı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığının leh ve aleyhine açılmış davalarda Toplu Konut İdaresi Başkanlığının taraf sıfatı kazanmış olduğu, bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihte Bayındırlık ve İskân Bakanlığının merkez teşkilatında bu işle ilgili iş ve işlemleri yürüten birimdeki kadrolarda bulunan 14 personelin bu Kanun ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ihdas edilen yeni kadrolara atanmaları uygun görülmüş, 3414 sayılı Kanun'un geçici 1. maddesi yürürlükten kaldırılarak geçici 4. maddesi ile 09.09.2000 tarihinden önce başlatılmış işler ile bu tarihten sonra başlatılacak iş ve işlemleri yapma yetkisini Toplu Konut İdaresi Başkanlığına verilmiştir.

Bu Kanun ile 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nda köklü bir değişiklik yapılarak 41 yıldır mülga İmar ve İskân Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca yürütülen 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun uygulama yetkisi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına verilmiştir.

1.2. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulanması

Bu bölümde, Gecekondu Kanunu'nun yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri çerçevesinde uygulanması bölümler halinde incelenecektir. Bu Kanun'un temelde iki uygulayıcısı vardır. Biri merkezi teşkilat olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, diğeri yerel idareler olan Belediyeler. Bu çalışmada uygulama, ağırlıklı olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı odaklı anlatılacaktır.

1.2.1. Uygulanmasına Karar Verilmesi

Valiliklerden, belediyelerden, diğer kamu kurum ve kuruluşlarından ve kişilerden vs. gelen çeşitli öneri, eleştiri, talepler veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca bağımsız olarak yapılan tespitler sonucunda herhangi bir belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında gecekonduların veya gecekondulaşma eğilimlerinin varlığı, planlı arsa ve/veya konut arzının yetersizliği, planlı arsa ve/veya konuta yönelik taleplerin gözlenmesiyle 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun uygulanmasına Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya Belediyece karar verilir.

Kanunun 1. maddesinde açıklandığı şekilde; mevcut gecekonduların tasfiye edilmesi ve yeni gecekondu yapımının önlenmesi, 775 sayılı Kanun'un temel amaçlarıdır. Bu amaçlar doğrultusunda;

- a- Gecekondu Tasfiye Bölgesi Tespiti: (Genel anlamda gecekondulu alanların-tasfiye edilmek üzere-belirlenmesidir.)
- b- Gecekondu İslah Bölgesi Tespiti: (Genel anlamda gecekondulu alanların-ıslah edilmek üzere-belirlenmesidir.)
- c- Gecekondu Önleme Bölgesi Tespiti: (Genel anlamda-planlı ve altyapılı arsa ve konut üretmek amacıyla-yeni yerleşim alanlarının belirlenmesidir.)

Kanun'un en yoğun uygulama yöntemi Gecekondu Önleme Bölgeleri oluşturulması yöntemi olup bu yöntem neredeyse Kanunla özdeşleşmiştir. Bu yöntemle gerek tasfiye edilecek Gecekondu Tasfiye Bölgeleri'ndeki gecekondu sahiplerinin veya gecekonduda oturanların, gerek başka alanlardaki gecekondu

sahiplerinin veya gecekonduda oturanların ve gerekse tüm evi olmayan dar gelirlilerin bu bölgelerde konut sahibi olmaları doğrultusunda çeşitli uygulamalar yapılmaktadır.

Önleme Bölgesi kavramı İmar ve İskân Bakanlığına 1963 yılında bir Amerikalı konut uzmanı tarafından sokulmuştur. Mr. Metcalfe'in raporu bu konuda olup, bu rapor, gelecekte yapılacak olan yeni gecekonduların kontrol altına almayı işaret eder. Raporda şöyle denilmektedir: Bunun için en iyi yöntem resmi makamların iskân edilmeyen araziye ele alarak su temini, yol ve caddeleri yapması, araziye parsellemesi ve bilahare bu parselleri gecekondular yapmak isteyenlere bedelle yahut bedelsiz vermesidir. Bu tip bölgeler hükümet yetkilileri vasıtasıyla kontrol edilecek ve böylece bugünkü şekilde yapılagelmekte olan gelişmiş gecekonduların inşaatı önlenecektir.²²⁶ Mr. Metcalfe burada açıklandığı üzere bu sebeple bu bölgelere Önleme Bölgesi adını vermiştir.

1.2.2. Arsa ve Konut Üretim Faaliyetleri

775 Sayılı Gecekondular Kanunu'nun uygulanmasına karar verilen yerlerde, tapu, kadastro, harita, plan, jeolojik ve jeoteknik durum, topoğrafya, ulaşım, altyapı, tarım, turizm, tarih, orman, arazi maliyetleri, v.s. faktörler bir bütün halinde değerlendirilerek ve ilgili kurumların görüşlerini de kapsayan genel gözlem bilgilerine dayanılarak Gecekondular Önleme Bölgesi olarak ilan edilmek üzere yer seçimi yapılır.

²²⁶ Charles W. M. Hart, 1969, a.g.k., s.116-117.

Gecekondu Önleme Bölgesi olarak yer seçimi yapılan alanların mülkiyet durumları araştırılır. Kamu çıkarı bakımından Hazineye veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait alanlara öncelik verilir.

Gecekondu Önleme Bölgesi olarak yer seçimi yapılan alan, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ise 775 sayılı Kanun'un 5., 7., 19. ve Geçici 9. maddelerine göre Toplu Konut İdaresi Başkanının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise, 775 sayılı Kanun'un 35. maddesine göre Bakanlar Kurulu Kararı ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilanı yapılır. Onay işlemi tamamlandıktan sonra ilgili belediyesine bilgi amaçlı gönderilir.

İlan edilen Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan hazine mülkiyetindeki taşınmazlar, bedelsiz devir suretiyle, özel mülkiyetler ise kamulaştırılarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil ettirilir.

Bölgenin hâlihazır haritaları gerek ihale yolu ile gerekse Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılır veya yaptırılır.

İlan edilen gecekondu önleme bölgesinin, nazım imar planları ile uygulama imar planları, 775 sayılı Kanuna ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre ihale yolu ile veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılır veya yaptırılır.

Nazım imar planları ve uygulama imar planları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından onaylanır. Onaylama işlemi tamamlandıktan sonra askı işlemleri için ilgili belediyeye gönderilir.

İmar uygulamaları ihale yoluyla veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılır veya yaptırılır. İmar parsellerinin arazi aplikasyonları yapılarak tapuya tescilleri sağlanır.

Bölgenin altyapısı ihale yoluyla yaptırılır. Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılması gereken altyapı tesislerinin ilgili kurumlarca yapılması için gerekli koordinasyon yürütülür.

Oluşturulan gecekondü önleme bölgesinde yaptırılacak konutun sayısı ve tipinin belirlenmesi (Nüve, TEY v.s.) ve yapımı ihale yolu ile sağlanır ve kontrolü Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yaptırılacak konutların 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat mülkiyetine geçirilmesi işlemi tamamlanır.

Bölgede yaptırılan konutların ve tahsis edilecek arsaların emsal bedelleri belirlenir ve aynı bölgedeki ticari alanların satılabilmesi için 775 sayılı Kanun ve Yönetmeliğe göre Valilik komisyonunca belirlenen bedeller Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından oluşturulan komisyonca incelenir ve Toplu Konut İdaresi Başkanının onayına sunulur. Bedellerin onanması işleminin ardından satış işlemi yapılır.

1.2.3. Arsa veya Konut Tahsis Faaliyetleri

Oluşturulan Gecekondü Önleme Bölgesinde yaptırılan konutların ve dağıtılacak arsaların duyuruları yapılarak müracaatlar alınır ve müracaat edenlerin 775 sayılı Kanuna uygun olup olmadığı incelenmek suretiyle tespit edilir.

Bölgede bulunan konutlar ve münferit arsalar 775 sayılı Kanuna göre hak sahipleri tarafından noter kurası ile tespit edilir. Konut kooperatiflerine, müracaat sırasına göre arsa tahsis edilir, bölgedeki bazı kamu alanlarının ilgili kamu kurumlarına tahsisleri sağlanır.

Bölgedeki ticari alanlar muhammen bedel ile ihale yoluyla satılır ve bazı kamu alanları da emsal bedel üzerinden satılır.

Bölgedeki arsaların ve yaptırılan konutların hak sahiplerinin belirlenmesi, tahsis ve satış işlemleri Toplu Konut İdaresi Başkanının onayına sunulur.

Tahsis edilen arsaların toplam bedellerinin 1/10 peşin olarak, konutlarda ise toplam bedelin ¼ peşin olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığının hesabına yatırılması sağlanır.

Tahsis edilen arsa ve konutların tahsis sahipleri adına gerekli ipotek ve takyidat konularak tapu ile intikalinin sağlanması için gerekli talimat verilir.

Tahsis edilen arsaların üzerinde yasal süre içerisinde (hak sahipleri arsa tahsisinden en geç 1 yıl içerisinde konutları yapmaya başlamak, 2 yıl içerisinde ise nüve kısmını bitirmek zorundadır) inşaatın yapılıp yapılmadığı ve bu arsaya ait borçların ödenip ödemediği izlenir. İnşaatların yapılmaması ve borçlanma sözleşmesine göre yükümlülüklerin yerine getirilmemesi ve yalan beyanda bulunulması halinde tahsis iptal edilir.

Tahsis iptal edilen kişilerin veya kooperatiflerin yatırmış oldukları bedellerden 1/10 oranında ceza-i şart kesilerek kalan kısmı aynen iade edilir.

Tahsisleri iptal edilen arsa ve konutların tapuları iptal edilir ve tekrar Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescili sağlanır.

Tahsis sahiplerinin borçlarının bitip bitmediği takip edilerek, borçları bitmiş ve inşaat yapımına ait sürelerde gerekli şartları yerine getirilmiş ise takyidatları Tapu Sicil Müdürlüğüne talimat verilerek kaldırılır.

1.2.4. Gecekondu Önleme Bölgesi Vasfının Kaldırılması

Bölgenin tamamının dolması halinde, Gecekondu Önleme Bölgesi vasfının kaldırılması için Toplu Konut İdaresi Başkanının onayı alınır ve Gecekondu Önleme Bölgesi vasfının kaldırıldığı ilgili kamu kurumlarına yazı ile bildirilir.

775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun akış şeması da Ek-1'de gösterilmektedir.

1.3. Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği

Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği, Gecekondu Kanunu'nun 36. maddesine istinaden hazırlanmıştır. İlk yayımlandığı tarih, 17.10.1966 tarihidir. Bu tarihte yayımlanan Yönetmelik, 120 maddeden oluşmaktaydı. Muhtelif tarihlerde gerek İmar ve İskân Bakanlığı, gerek Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, gerekse de Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca değişiklikler yapılmıştır. 11 maddesi yürürlükten kaldırılmış, 17 maddesi de Fonlar ve İhale Yönetmeliği'ne göre işlem yapılmasından dolayı işleme duruma gelmiştir. 2008 yılında da 1 madde eklenmiştir.

1.4. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu İle İlgili Hüküm Taşıyan Diğer Kanunlar

775 Sayılı Gecekondu Kanunu, zaman içerisinde Türkiye’de uygulanan bazı kanunlara girmiştir. Bunlar; 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 5543 Sayılı İskân Kanunu ve son olarak 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’dur.

1.5. Gecekondu Kanunundan Kimler Faydalanabilir?

775 Sayılı Gecekondu Kanunu’ndan kimlerin faydalanabileceği konusu, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi üzerine yapılan alan araştırması açısından önemlidir. Zira anılan Gecekondu Önleme Bölgesinde arsa tahsis alanlar, burada anlatılacak ölçütlere uygun davranmak zorundadır.

1966 yılında yürürlüğe giren 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, düşük gelir gruplarının bir başka deyimle dar gelirlilerin konut sahibi olmalarını amaçlamıştır. Bu amaca yönelik olarak bu Kanun’un yürütücüsü olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile belediyeler tarafından gecekondu önleme bölgelerindeki arsa ve konutlar, bireysel kişiler ile tüzel kişiliğe sahip konut yapı kooperatiflerine tahsis edilmektedir.

Arsa veya konut tahsislerinden yararlanabilmek üzere, konut veya arsa dağıtımının yapıldığı belediye sınırı içinde ikamet eden kişiler başvuru yapabilmektedir. Başvuruda bulunan kişinin hak sahipliğinin onaylanabilmesi için;

a- Yoksul ve dar gelirli olması,

b- Kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsa veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmaması gerekmektedir.

Arsa veya konut tahsislerinden yararlanmak isteyenler, eğer ilan yapılıyor ise, yapılan ilanda belirtilen süre içinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığına veya belediyeye yardım talep beyannamesi doldurarak başvurmaktadırlar.

Beyannamelerde ikamet adresi, aile fertlerinin nüfus kayıtlarına ve ailenin gelirin ilişkin bilgiler yer almaktadır. İkamet adresi ve aile fertlerinin tümüne ilişkin nüfus bilgileri muhtar tarafından, gelire ilişkin bilgiler ise gelirin elde edildiği işyeri tarafından onaylanmaktadır. Serbest çalışan kimseler, yıllık net kazançlarını kendileri yazılı olarak beyan ve imza etmektedirler. Emekli olanlar ise, yıllık gelirlerini bağlı buldukları sosyal güvenlik kurumuna onaylattırmaktadırlar. Beyan edilen gelir, Yönetmeliğin 7. maddesi uyarınca beyannamede yazılı aile fertlerinin gelir özelliklerine göre beyan tarihinden önceki takvim yılı veya mali yıl içinde kazandıkları net gelirin toplamıdır. Beyannamelerde ise “Yıllık net gelire, devamlılık arz eden ikramiye, yan ödeme ve benzeri gelirler ile özel borçlanmadan dolayı bordro üzerinden yapılan kesintiler dahildir.” ifadesi ile açıklık getirilmiştir.

Yoksul ve dar gelirlilik limitleri her yıl Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından belirlenmektedir. Arsa ve konut dağıtımında talep sayısının fazla olması halinde dağıtım, aile büyüklüğü ve aile geliri esas alınarak düzenlenen puanlama sistemine göre yapılmaktadır. Eşit puan alan müracaatçılar arasında seçim yapılması söz konusu olduğunda noter kurasına başvurulmaktadır.

Beyannameyi dolduran aile reisi, “Kendimin veya eşimin veya ergin olmayan çocuğumun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsa veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmadığımızı beyan ederim” bölümünün altını imzalamaktadır.

3414 sayılı Kanunda yer alan “775 Sayılı Gecekondu Kanunu’na göre yapılan hak sahipliği tespit işlemine beyan esası dikkate alınır” hükmü gereğince, ihbar olmadıkça gelir ve aile fertlerinin üstlerine kayıtlı ev veya arsa bulunup bulunmadığı hususlarında herhangi bir araştırma yapılmamaktadır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı zamanındaki uygulamalarda beyannameleri önce taşra teşkilatı olan Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü incelemekte ve beyannamelere göre düzenlenen değerlendirme listeleri Bakanlığa iletilmekteydi. 5609 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girdiği tarihten sonra bu Kanundan faydalanmak isteyenlere ait gerek beyanname onayı olsun gerekse diğer işlemler bizzat Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir. Gecekondu Önleme Bölgelerindeki arsa veya konut tahsislerinden, bu hak sahipliği onaylanmış kişiler yararlanabilmektedir.

1.6. Arsa Tahsis Edilenlerin Yapması Gereken İşlemler

Arsa tahsis edilen konut yapı kooperatifleri ve müşterek müracaatlardan 6 aylık süre içinde arsa bedelinin 1/10'unu ilgili bankadaki fon hesabına yatırdığına dair banka makbuzu gösterenlere arsa tahsis belgesi verilir. Konut yapı kooperatifleri ve müşterek müracaatlardan arsa tahsisi yapılanlar bu belgeleri alır almaz derhal bankaya başvurarak bakiye arsa bedelini borçlanmak üzere bankanın düzenleyeceği sözleşmeyi imzalar. Tapu daireleri, lehine arsa tahsis edilen şahıs ve banka tarafından ibraz edilen sözleşme ve tahsis belgesine istinaden belge ve sözleşmede ada ve parsel numaraları belirtilmiş olan arsayı kişi adına tescil ve aynı anda adı geçen arsa üzerine sözleşmedeki meblağ ve şartlar dairesinde birinci derece ve sırada olmak üzere banka lehine ipotek tescilini yaparak tapu senedini ilgili şahsa ve ipotek belgesini de bankaya verir. Konut yapı kooperatifleri ve müşterek müracaat edenler inşa kredisi alamayacak ise, tapu senedinin tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde konutunu yapmaya başlamaları ve önceden tespit edilen plana göre tüm bloklar için zemin kat taban döşeme seviyesini en geç 2 yıl içinde bitirmeleri şarttır. Bu şartlara uymayanlardan tahsis edilen arsalar, hiçbir hüküm alınmasına lüzum kalmaksızın arsa bedeline mahsuben tahsil olunan meblağ kendisine iade olunarak geri alınır. Kendilerine arsa tahsis edilen ve bedelinin 1/10'nu ödeyen şahıslar bakiye borçlarını yıllık ve aylık eşit taksitler halinde olmak üzere 9 yılda öder. İlk taksit sözleşmenin imzası tarihinden itibaren bir yıl sonra başlar.

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nde arsa tahsisi alan bireysel şahıslar ile konut yapı kooperatiflerinin arsa tahsisi ilkesi ekseninde durumları, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde bu şartlar çerçevesinde incelenecektir.

2. Gecekondu Kanununu Yürüten Kurumlar ve Kanunla İlgili Görevleri

775 sayılı Kanun, 1966 tarihinden itibaren bir yanda belediyeler, bir yanda merkezi teşkilat eliyle yürütülmüştür. Merkezi teşkilat olarak bu işin içinde 3 farklı kurum var olmuştur. Bunlardan ilki İmar ve İskân Bakanlığı, ikincisi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, üçüncüsü Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığıdır. İmar ve İskân Bakanlığı, yetki ve görevlerinin büyük kısmını Bayındırlık ve İskân Bakanlığına devretmek suretiyle dağıtılmış bir kurumdur. Diğer iki kurum ise mevcutta vardır. İmar ve İskan Bakanlığı döneminde (1958-1984) bu Kanun, anılan Bakanlığa bağlı Mesken Genel Müdürlüğü, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı döneminde (1984-2007), bu bakanlığa bağlı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün Mesken İşleri Dairesi Başkanlığı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı döneminde ise (2007-....) önce Mesken Dairesi Başkanlığı, daha sonra da Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığına bağlı Mesken Şube Müdürlüğü eliyle yürütülmüştür. Bu kurumlardan merkezi teşkilat olarak halihazırda sadece Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, anılan Kanunu yürütme yetkisine sahiptir. Bunların, 775 sayılı Kanun ile ilgili görevlerinden aşağıda bahsedilecektir.

2.1. İmar ve İskân Bakanlığı-Mesken Genel Müdürlüğünün Görevleri

Mesken Genel Müdürlüğü, İmar ve İskân Bakanlığına bağlı olarak 7116 sayılı Kanunla 1958 yılında kurulmuştur. Bu Genel Müdürlüğe, 7 adet Daire Başkanlığı bağlanmış, bunların altında gerek Müdürlük gerekse Baş Mühendislik veya Uzmanlık olmak üzere toplam 28 birim bulunmuştur. Mesken Genel Müdürlüğüne 7116, 775, 657, 1163 sayılı Kanunlarla ve kalkınma planlarıyla bazı görevler verilmiştir. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun en faal kullanıldığı dönem

Mesken Genel Müdürlüğü dönemi olmuştur. Ayrıca, bu Kanun'un en üst organizasyon yapısıyla icra edildiği dönem de bu Genel Müdürlük dönemidir. Bu dönem de sınırlı imkânlarla 775 sayılı Kanun kapsamında gerek konut yapımı, gerekse arsa ve konut tahsisi ve kredi verme uygulamaları yoğun olarak yapılmıştır.

Mesken Genel Müdürlüğünün, 775 sayılı Kanun ile ilgili görevleri kısaca; Gecekonduların ıslah ve tasfiyesi maksadıyla konut inşa etmek, gecekondu bölgelerinin ıslah ve tasfiyesine ilişkin hizmetlerin gerçekleştirilmesini sağlamak, arsa, konut veya kredi yardımı yapılacak olan hak sahiplerinin seçimine ilişkin esasları tespit etmek ve hak sahiplerini seçmek, arsa, konut veya kredi harcamalarında bulunmak, şehir, kasaba ve köylerde, gerçek ve hükmi şahıslar tarafından yapılacak konutlar için verilen konut kredilerinin ve yapılan çeşitli yardımların tahsis şartlarını düzenlemek, uygulamasını denetlemek ve Mesken Genel Müdürlüğünce mülk konutu veya kiralık olarak inşa edilmiş bulunan konutların yönetimine ilişkin hizmetleri yürütmek, borç taksitlerinin ödenme durumlarını izlemek, sözleşmeye uymayanlar hakkında yapılması gerekli işlemleri v.s. yapmaktır.²²⁷

2.2. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı-Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün (Mesken İşleri Dairesi Başkanlığı) Görevleri

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İmar ve İskân Bakanlığı ile Bayındırlık Bakanlığının 13.12.1983 tarih ve 180 Sayılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname gereğince

²²⁷ İmar ve İskân Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi Başkanlığı, **Mesken Genel Müdürlüğü Görevleri ve Faaliyetleri**, Konuta İlişkin Özel Çalışma Raporları 2, Ankara, 1974, s. 1-2.

birleştirilmek suretiyle kurulmuştur. 180 sayılı KHK ile öngörülen düzenlemede, altı aylık uygulama sonucunda, bazı değişikliklere gidilmesi gerekmiş ve 8.6.1984’de çıkarılan 209 sayılı KHK ile 180 sayılı KHK’nin bazı maddeleri yeniden düzenlenmiştir. Bunun sonucunda bu bakanlığa bağlı bir genel müdürlük de, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü adı altında kurulmuştur. Bu Genel Müdürlük, mülga İmar ve İskân Bakanlığı bünyesinde bulunan; Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü, Belediyeler Teknik Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Mesken Genel Müdürlüğü ve Deprem Araştırma Enstitüsü Başkanlığı tarafından yürütülen görevlerin bir bölümü ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı bünyesinde yürütülmesi gereken yeni hizmetlerden oluşan görevleri yerine getirmek amacıyla oluşturulmuştur.

Bu Genel Müdürlüğe, 8 daire başkanlığı bağlanmış, bunlardan biri de Mesken İşleri Dairesi Başkanlığı olmuştur. Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün görevleri arasında 775 sayılı Kanun ile ilgili olanı 4. maddesinde “Kentsel konut ihtiyacı ile ilgili, özellikle Gecekondu Kanunu’nun Bayındırlık ve İskân Bakanlığına verdiği yetkiler doğrultusunda kentsel arsa üretimi yapmak; planlama, parselasyon ve arsa tahsisi işlerini yürütmek; Gecekondu Fonu’nun imkânları içinde konut inşa etmek ve satışlarını yapmak” olarak sayılmıştır.²²⁸

Bu dönemde, 775 sayılı Kanun ile ilgili yapılan çalışmaların göreceli olarak gerilediği görülmektedir. Nitekim, 775 sayılı Kanun kapsamında işlemleri yürüten bir Genel Müdürlükten Daire Başkanlığı seviyesine inilmesi de organizasyon boyutunda bunun en açık göstergesidir.

²²⁸ Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, **Brifing Notları (Bağlı Birimler, Görevleri, Yapılan Çalışmalar)**, 2004, s.2.

2.3. Başbakanlık-Toplu Konut İdaresi Başkanlığının (Kentsel Yenileme Daire Başkanlığı-Mesken Şube Müdürlüğü) Görevleri

28.03.2007 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren 5609 sayılı Kanunla, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğüne bağlı olan Mesken İşleri Daire Başkanlığı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bağlanmıştır. Önce birkaç ay daire başkanlığı olarak faaliyet yürütmüş, daha sonra şube müdürlüğü olarak çalışmalarına devam etmiştir. Mesken Şube Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bağlı 19 daire başkanlığından biri olan Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığının altındaki 3 Şube Müdürlüğünden birisidir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı döneminde, 775 sayılı Kanun kapsamında yürütülen iş ve işlemler içerik değiştirmiş, arsa veya konut tahsisi gibi çalışmalar bu dönemin işi olarak görülmemiştir. İlerleyen bölümlerde görüleceği üzere daha çok, Gecekondu Önleme Bölgesi oluşturularak, Kentsel Yenileme Projelerini destekleme şeklinde bir görev biçilmiştir.

Mesken Şube Müdürlüğünün Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yayımlanan 05.05.2010 tarihli en son tebliğ kapsamında ana görevi; mevcut gecekonduların tasfiyesine ve yeni gecekondu yapımlarının önlenmesine yönelik olarak 5609 Sayılı Kanunla değişik 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nda ve Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde tanımlanan iş ve işlemleri yürütmek olarak belirlenmiştir.²²⁹

²²⁹ Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, **Birimlerin Görev Tanımları**, Ankara, 05.05.2010, s.70.

2.4. 775 Sayılı Kanunun Uygulanmasıyla Sorumlu Diğer Kurumlar

775 sayılı Kanun kapsamında işlemler yürütülürken, bu Kanun'un yürütücüsü kurum haricinde bazı kurum ve kuruluşlar da uygulamanın tarafıdır. Bunlar, uygulamada doğrudan veya dolaylı rol oynamaktadırlar. Bu kuruluşlar; Kanun'un mali ve ipotek yönünden, geçmişte Emlak Bankası iken şimdi Ziraat Bankası veya Halk Bankası, arsa ve arazi edinimi noktasında Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü), planlama ile ilgili konularda (askı işlemleri için) belediyeler, imar uygulaması ile tapu işlemleri noktasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlükleri), sözleşme imzalama aşamasında Noterler'dir.

3. Gecekondu Kanunu Kapsamında Yapılan Uygulamalar

775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun 30.07.1966 yılında Türkiye Büyük Millet Meclisinde, kabulü sonrasında Mesken Genel Müdürlüğünce çalışmalara hızlı bir şekilde başlanılmıştır. İlk aşamada gecekonduların tespiti için Ankara ilinde bulunan Mesken Genel Müdürlüğü ile İmar ve İskân Bakanlığına bağlı İl Müdürlükleri arasında koordinasyon sağlamak suretiyle 1967 yılı baharında 43 il merkezi ve 37 ilçe merkezinde olmak üzere toplam 80 yerleşim merkezinin hava fotoğrafları, Harita Genel Müdürlüğü ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne çekirilmiş ve yaklaşık 1/5.000 ölçekli hava fotoğrafları temin edilerek, gecekondu ıslah ve tasfiye bölgeleri tespit edilmiştir.²³⁰ Mesken Genel Müdürlüğü, hava fotoğrafları çekilen bu bölgelerde yerinde incelemeler yaparak bir yıllık sürede gecekondu bölgelerinin ayrışmalarını yaparak ıslah ve tasfiye bölgelerini tespit ederek onamalarını yapmıştır.

Diğer yandan, 775 sayılı Kanun'un yardımlarla ilgili ilk çalışmalarına da 1967

²³⁰ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

yılında başlanmış ve 1968 yılı programına alınmıştır. Bu programda, Kanuna uygun sistemler geliştirilerek 1968-1969 yıllarında “Dörtlü Sistem Uygulamaları (Arsa+Proje Verilmesi, Arsa+Proje+5.000 TL Kredi, Arsa+Proje+10.000 TL Kredi, TEY Sistemi)” adı altında bu Kanundan faydalanması düşünülen kimselere bilgilendirme yoluna gidilmiştir. Bu sistemler dışında tasfiye bölgelerinde, tasfiye amacıyla nüve konut yapımına başlanmıştır. Bu uygulamalar öncelikle, Ankara ve İstanbul illerinde yapılmıştır. 1967 yılından başlayarak ıslah bölgelerine altyapı götürülmesi konusunda çalışmalar yapılmış, bir kısım bölgelere altyapı götürülmüş veya belediyeler eliyle götürülmesi sağlanmıştır. İlke olarak ilk yıllarda 775 sayılı Kanun ile ilgili işlerde günlük talebi karşılama zihniyeti ile çalışılmış, daha sonra yüksek standartta işlere girilmiştir. Gecekondu Kanunu’nun ıslah bölgelerinde hukukileştirme işlemleriyle ilgili olarak 1968-1969 yıllarında, Mesken Genel Müdürlüğünce örnekleme çalışmaları yapılmış, asıl görevle yükümlü olan belediyeleri bu çalışmalara katmak gayretlerinde bulunulmuş, ancak belediyeler bu işe yeterince ilgi göstermemişlerdir.

775 sayılı Kanun kapsamında yapılan işler, araştırma ve proje ile ilgili hizmetler, gecekondu bölgeleri (ıslah-tasfiye-önleme) ile ilişkili hizmetler ve konut ve arsa üretimi ve tahsisleri ile ilgili hizmetler olmak üzere 3 ana başlıkta toplanmıştır. Bu bölümde, ağırlıklı olarak gecekondu bölgeleri ve buna bağlı olarak yürütülen konut ve arsa üretimi ve tahsisleri ile ilgili işler ele alınacaktır.

3.1. Araştırma ve Proje İle İlgili Hizmetler

Mesken Genel Müdürlüğünün, 1966-1972 yılları arasında yapmış olduğu sosyal araştırmalar sonucunda Türkiye’nin muhtelif şehirlerinde 69.439 bina,

118.375 konut, 151.891 hane, 695.396 nüfus, 620 mağara ve 498 eğitim kurumu ile ilgili bilgiler toplanmış, bu bilgiler incelenmek suretiyle her biri üç veya daha fazla konuyu birbiriyle ilişkili hale getiren 10.000'e yakın çapraz tablo üretilmiştir.²³¹

Örnek olarak 1967-1969 yılları arasında İstanbul, Erzincan, Bursa illerinde nüve ve sosyal konutlara yerleştirilen toplam 1.394 hanenin, bu konutlara ne derece uyum sağladıklarını ortaya çıkarabilmek için sosyal araştırmalar yapılmış, 1967 yılında İstanbul'da, 1968 yılında Ankara, Bursa, Erzincan, Erzurum, İzmir ve Samsun'da, 1969 yılında Diyarbakır ve Zonguldak illerindeki gecekondu bölgelerinin okul ihtiyacını meydana çıkarabilmek için toplam 498 okul ve eğitim kurumu üzerinde geniş kapsamlı bir eğitim araştırması yapılmıştır.²³²

1969 yılında, Gaziantep, Mardin ve Siirt illerinde 620 mağarada yaşayan ailelerin konut ihtiyacını tespit edebilmek ve sağlığa uygun bir konutu kullanabilme imkânlarını meydana çıkarabilmek için, bu ailelerin sosyo-ekonomik yapıları ile konut kullanma alışkanlıkları hakkında ayrıntılı bilgiler toplanmıştır.²³³

Mesken Genel Müdürlüğünün konut yapımı ile ilgili çalışmaları, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'ndan sonra, yoksul ve dar gelirli ailelere öncelik tanıyarak, insanları sıhhi, sağlam ve ucuz konut sahibi yapma amacına yönelmiştir. Ancak, devletin mali imkânlarının sınırlı oluşu, az para ile çok sayıda konut yapabilmeyi mümkün kılacak asgari nitelikte konut projelerinin hazırlanmasını gerektirmiş, bu nedenle Mesken Genel Müdürlüğü, yaşama, yatak odaları, mutfak, banyo ve WC gibi hacimleri, aile fertlerinin ihtiyacına cevap verecek minimum ölçüde tutan konut

²³¹ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²³² a.g.k.

²³³ a.g.k.

projeleri hazırlamıştır. Birçok il ve ilçede bu mimari projeleri çizecek teknik elemanların bulunmaması ve proje masraflarının yoksul ve dar gelirli ailelere ödeme güçlerini aşan bir mali yük getirmesi nedeniyle, Mesken Genel Müdürlüğü, kredili ve kredisiz olarak arsa verdiği vatandaşlara dağıttığı ucuz konut projeleri yanında, bütün insanların bu ihtiyaçlarını karşılayabilmek için İl İmar Müdürlükleri kanalı ile belediyelere, 3 tip çok katlı, 6 tip tek katlı münferit, bitişik, ikiz olmak üzere 9 tip konut projesini bir takım halinde (mimari, betonarme, elektrik, sıhhi tesisat) ve tatbikat projeleri ile birlikte yeteri kadar bastırarak dağıtmıştır.²³⁴

Mesken Genel Müdürlüğü, kuruluşundan 1972 yılı sonuna kadar, özellikle 1962 yılından itibaren proje hizmetleri olarak 1.275 adet mimari, betonarme, sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, imar ve vaziyet planı projesi yapmış, bunun yanında başka kuruluşlarca yapılmış olan 189 adet projeyi de onaylamıştır.²³⁵ Diğer taraftan, özellikle gecekondu önleme bölgeleri için yol, su, kanal ve elektrik olmak üzere 1.135 adet altyapı projesi hazırlamış veya onaylamıştır.²³⁶ Ayrıca, gerek tercüme gerekse kendi bünyesinde yaptığı teknik ve sosyal araştırmalarla ilgili yayımları bir araya getirmek suretiyle kitaplık da kurmuştur.

3.2. Gecekondu Bölgeleri (İslah-Tasfiye-Önleme) İle İlişkili Hizmetler

Bu bölümde, önleme-ıslah-tasfiye bölgesi oluşturma hakkındaki uygulamalar iki dönem halinde incelenecektir. Bunlar, Kanun'un ilk çıktığı 1966 yılından Gecekondu Kanunu ile ilgili yetkilerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına geçtiği 2007 yılının nisan ayına kadar geçen dönem ile Gecekondu Kanunu ile ilgili

²³⁴ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²³⁵ a.g.k.

²³⁶ a.g.k.

yetkilerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca kullanılmaya başlandığı 2007 yılının nisan ayından 2010 yılının temmuz ayına kadar geçen dönemdir.

3.2.1. 1966-2007 Yılları Arası Dönem

Türkiye’de, Kanun’un çıktığı 1966 yılından 2007 yılına kadar;

-16.174 hektar alanda 808 adet gecekondulu ıslah bölgesi,

-1.325 hektar alanda 232 adet gecekondulu tasfiye bölgesi,

-20.014 hektar alanda 649 adet gecekondulu önleme bölgesi

oluşturulmuştur.²³⁷

Gecekondulu Kanunu’nun yürürlüğe girdiği ilk yıllarda ıslah bölgesi oluşturma anlamındaki faaliyetler, gecekondulu ıslah bölgelerine büyük ölçüde yol, su, elektrik ve kanalizasyon hizmeti getirilmesi ile bu alanlarda yer alan yerleşim gruplarının kentle bütünleştirilmesi olarak görülmüştür.

Tasfiye bölgesi oluşturma anlamındaki faaliyetlerde, yine 775 sayılı Kanun’un ilk yıllarında, gecekondulardan arındırılması öngörülen alanları tanımlama çerçevesinde kullanılmıştır. Bu bölgelerdeki yapılar genellikle dere yataklarına, heyelan olan yerlere ve deprem riski taşıyan bölgelere yapılan konutlar olması nedeniyle bu bölgelerdeki konutların tamamının tasfiyesi, başka bölgelere taşınması olarak belirlenmiştir.

²³⁷ Gecekondulu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Yukarıda sayısı verilen ıslah ve tasfiye bölgelerinin tamamı, İmar ve İskân Bakanlığı döneminde oluşturulmuş, bu bakanlığın kaldırılmasından (1984 yılı) sonra gerek ıslah bölgesi gerekse tasfiye bölgesi oluşturma anlamında çalışma yapılmamıştır.

775 Sayılı Gecekondu Kanunu daha çok uygulamada, Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ön plana çıkmıştır. 1966-1969 yıllarında toplam 37 il merkezi ile bu illere bağlı 44 ilçede, 1970-1972 yıllarında 18 il merkezi ile 23 ilçe merkezinde gecekondu önleme bölgeleri tesis edilmiştir.²³⁸ Ek-2'de görüldüğü üzere 1972 yılı sonu itibariyle 77 yerleşme merkezinden 61'inde bulunan gecekondu önleme bölgelerinin büyüklüğü 6.754,60 hektardır. Bu bölgelerin toplam kapasitesi 247.322 ünitedir. Gecekondu önleme bölgelerinin gecekondulaşmaya maruz büyük şehirlerde ve bu şehirleri çevreleyen ilçe merkezlerinde çok sayıda tesis edilmiş olması gerçekçi bir durum olup, büyük şehirlerin o zamanki mevcut yapısıyla bu durum açıklanabilir. Nitekim, 1972 yılı sonu itibariyle, Ankara iline bağlı merkez ve taşra belediyeleri sınırları içerisinde veya mücavir sahalarda 11, İstanbul'da 9, İzmir'de 6, Bursa ve Adana illerinde 3'er gecekondu önleme bölgesi tesis edilmiştir.²³⁹ Diğer illerde ise çoğunlukla bir veya iki önleme bölgesi bulunmaktadır. 2007 yılına kadar olan 41 yıllık sürede alansal anlamda oluşturulan gecekondu önleme bölgelerinin yaklaşık 1/3'lük kısmı ilk 6 yıllık dönemde oluşturulmuştur.

²³⁸ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²³⁹ a.g.k.

1983 yılı verilerine bakıldığında Türkiye’de 367 yerleşim merkezinde Gecekondu Önleme Bölgesi sayısının 627, alansal büyüklüğünün 17.679 hektar olduğu tespit edilmiştir.²⁴⁰

1992 yılına kadar önleme bölgesi sayısının artmadığı, ancak alansal anlamda gecekondu önleme bölgelerinin küçük bir rakam olan 20 hektarlık bir artış gösterdiği tespit edilmiştir.²⁴¹ 10 yıl sonra 2002 yılında gecekondu önleme bölgesi sayısı 637’e, alansal büyüklüğü de 18.317 hektara ulaşmıştır.²⁴² Daha sonra da bu sayılar bir miktar daha artarak bu bölümün ilk başında belirtilen miktara ulaşmıştır. 2002 yılından sonra oluşturulan gecekondu önleme bölgelerinin büyük kısmı 2004 ve 2005 yıllarına aittir.

Gecekondu Önleme Bölgesi oluşturulması anlamındaki çalışmaların büyük kısmı İmar ve İskân Bakanlığına bağlı Mesken Genel Müdürlüğü kaldırılmadan önceki döneme aittir. Yani toplamda oluşturulan 649 adet Gecekondu Önleme Bölgesinden 627 âdeti ile alansal anlamda da 20.014 hektarlık alanın 17.679 hektarlık kısmı bu dönemde oluşturulmuştur. İmar ve İskân Bakanlığı kaldırıldıktan sonra 23 yıllık dönemde gecekondu önleme bölgesi oluşturma sayısı 22, oluşturulan gecekondu önleme bölgelerine ait alansal büyüklük miktarı da 2.335 hektardır.

1966-1969 yıllarında, 37 il merkezi ile bu illere bağlı 44 ilçe merkezinde gecekondu önleme bölgeleri kamulaştırılması için 80.695.392 TL harcama yapılmıştır.(Ek-2) 1970-1972 yıllarında 18 il merkezi ile 23 ilçe merkezinde tesis

²⁴⁰ İmar ve İskân Bakanlığı, **25. Yılda İmar ve İskân Bakanlığı**, Ankara, 1983, s.3.

²⁴¹ Hülya İlgen, “Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 1992 yılında Belediyelere Yönelik Hizmetleri”, **Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Belediyeler**, Yıl:7, Sayı:17, Ankara, Mart 1993, s.8.

²⁴² İhsan Açıkgöz, “775 Sayılı Gecekondu Yasası”, **HKMO Bülteni**, Ankara, Haziran 2002, s.51.

edilen gecekodu önleme bölgelerinin kamulaştırılması için ise 64.657.125 TL harcanmıştır.(Ek-2) 1966-1972 yılları arasında kamulaştırma bedeli olarak harcanan toplam 145.352.517 TL'nin, % 30,05'i Ankara, % 19,87'si İstanbul, % 3,96'sı Adana, % 3,94'ü İzmir illerine, geriye kalan % 42,18'i ise diğer 57 ile aittir. (Ek-2) Gecekodu önleme bölgelerinin altyapılarının hazırlanmasına, Mesken Genel Müdürlüğü, kredi vererek ve proje çalışmaları sırasında teknik yardım yaparak katılmıştır. Bu yardımlar öncelikle gecekondulaşmanın ciddi bir problem halini almaya başladığı büyük şehirlere yapılmıştır. Bu bölgelerde 1972 yılı sonu itibariyle yapılmış olan altyapı yatırım tutarı 206.876.999 TL olup, yatırımların %34,37'si Ankara, %8,20'si İstanbul, % 7,51'i İzmir, %6,35'i Bursa, %2,64'ü Adana illerine, %40,93 oranındaki altyapı harcaması ise diğer 56 ile dağılmıştır. (Ek-2)

Özetle, gerek ıslah ve gerekse önleme bölgelerinde 1982 yılı sonuna kadar altyapılar için cari fiyatlarla toplam 3,3 milyar lira harcanmış, kamulaştırmalar için de 2,2 milyar lira ödenmiştir.²⁴³

2007 yılına kadar, 3414 ve 3811 sayılı Kanunlar gereği 775 sayılı Kanuna göre oluşturulan 649 adet gecekodu önleme bölgesinden 549 adedinin yetkisi, ilgili belediyelere devredilmiştir.²⁴⁴ Belediyelere devredilen gecekodu önleme bölgelerinin miktarı 2002 yılı içerisinde 294'dür.²⁴⁵ Buradan da görüleceği üzere, 2002-2007 yılları arasındaki 5 yıllık süreçte 250'nin üzerinde gecekodu önleme bölgesinin yetkisinin devredilmesi, bu yıllarda yapılan uygulamanın yönünü işaret etmektedir.

²⁴³ İmar ve İskân Bakanlığı, 1983, a.g.k., s.3.

²⁴⁴ Gecekodu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁴⁵ İhsan Açıkgöz, 2002, a.g.k., s.52.

3.2.2. 2007-2010 Yılları Arası Dönem

2007-2010 yılları arasındaki dönemde, tasfiye bölgesi oluşturma anlamında 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun 16. maddesinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığına herhangi bir yetki verilmediği için bu içerikte bir çalışma yapılmamıştır. Aynı maddeye istinaden ıslah bölgesi oluşturma işlemi de hem günümüz şartlarına uygun düşmemesi hem de imar affi niteliği taşıması nedeniyle bu kapsamda da herhangi bir çalışma yapılmamıştır. Bu dönemde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, gecekondu önleme bölgesi oluşturma anlamında çalışmalarda bulunulmuştur. Bu kapsamda 42 adet farklı bölge oluşturulmuş, bunlardan 1 adedinden (Erzincan Taksim Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi) daha sonra vazgeçilmiş, 1 adedi de (Elazığ-Merkez-3 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi) mevcut olan Gecekondu Önleme Bölgesinin sınırının büyütülmesi içeriğini taşımıştır. Geriye kalan 40 adet bölge yeni oluşturulan bölge hüviyetindedir. Bu bölgelerin 17 adedi İstanbul ilinde, 6 adedi de Ankara ilinde kurulmuştur. Yeni ilan edilen bölgelerin büyük çoğunluğunun (34 adet) büyük şehirlerde yer aldığı görülmektedir. Bu dönemde, oluşturulan gecekondu önleme bölgelerinin alansal toplam büyüklüğü de 66 milyon metrekareyi geçmiştir. (Ek-3) Ayrıca, bu dönemde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yeni ilan edilen Gecekondu Önleme Bölgelerinden 1 adedinin (Ankara-Kuzey Ankara Kent Girişi Gecekondu Önleme Bölgesi) plan yapma ve onaylama yetkisi Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına, eskiden kalan gecekondu önleme bölgelerinden 6 adedinin plan yapma ve onaylama yetkileri de ilgili belediyelerine devredilmiştir. (Ek-4)

3.3. Konut ve Arsa Üretimi ve Tahsisleri İle İlgili Hizmetler

Gecekondu Önleme Bölgelerinde aşağıdaki uygulamalar yapılmıştır:

- a) Halk Konut Uygulamaları,
- b) T.E.Y (Tasarruflu Ev Yaptırma) Konut Uygulamaları,
- c) Arsa+Proje ve Kredi Yardımları ile Nüve Konut Uygulamaları,
- d) Arsa+Proje ve Kredi Yardımları ile Konut Uygulamaları,
- e) Kooperatiflere Arsa Tahsislerine İlişkin Uygulamalar,
- f) Kooperatiflere Kredi Sağlanmasına İlişkin Uygulamalar,
- g) Kiralık Konut Uygulamaları (1975 yılında uygulanmaya başlandı),
- h) Geri Kalmış Yörelere Halk Konut Uygulamaları (1976 yılında uygulanmaya başlandı),
- ı) Belediye Eliyle Yaptırılan Konut Uygulamaları,
- i) Yurtta Yuva Konut Yapım Programı Uygulamaları.

Bu bölümde, uygulamalar dönemler halinde incelenecektir.

3.3.1. 1966 - 1974 Yılları Arası Uygulamalar

3.3.1.1. Halk Konut ve Kiralık Konut Uygulamaları

Halk konutları, 1962 yılından 1966 yılına kadar 7116 sayılı Kanun'un 10. maddesinin b, c, d fıkraları gereğince bütçeden ayrılan ödenekle inşa edilirken, 1966-

1967 yıllarında gecekondu fonundan ayrılan ödeneklerle tamamlanarak hizmete girmiştir.²⁴⁶ Ek-5’de yer alan tabloda görüleceği üzere, üretilen 1.818 halk konutunun, %27,06’sı İstanbul’da, %19,36’sı Ankara’da, %15,68’i Bursa’da, %4,78’i Diyarbakır’da, %3,19’u Mardin’de yer almıştır. Geri kalanı ise diğer 30 ile dağılmıştır. Bu binalar, münferit, iki sıra halinde ve blok olarak inşa edilmiştir. Daireler 32,29 m²-84,41 m² arasında bir alana sahiptirler. İnşa edilen 1.818 halk konutunun 1.201 adedi, mülk konutu olarak dağıtılmıştır. Geriye Kalan 617 halk konutu da, 377 T.E.Y konutu ile birlikte (Toplam 994 konut) kiraya verilmiştir. Bu konutların %25,46’sı Bursa, %9,15’i Diyarbakır, %6,3’ü Van, % 5,83’ü Mardin, % 4,32’si Erzurum, % 4,32’si Urfa illerinde, geriye kalan %42,89 oranındaki konut ise 27 şehire dağılmış durumdadır. Kiraya verilmiş olan bu konutlardan 51 adedi İçel, Sakarya, Antalya, Kars, Bingöl ve Adıyaman belediyelerine devir edilmiştir. Kiraya verilmiş olan 377 adet T.E.Y konutu blok olarak inşa edilmiştir. Daireler 64,56 m²’lik bir alana sahiptirler.

3.3.1.2. T.E.Y. (Tasarruflu Ev Yaptırma ve Konut Uygulamaları)

Uygulama türleri içerisinde, insanlar açısından en cazip bulunan ve en çok ilgiyi çeken T.E.Y konutu uygulaması olmuştur. Bu sistemde, seçilmiş olan hak sahipleri başlangıçta peşin olarak ödedikleri 2.000 TL ile birlikte, inşaat süresince ayda 100 TL olmak üzere 14 ayda 1.400 TL ve konutunu teslim alırken de 2.000 TL olmak üzere toplam 5.400 TL ödemektedirler.²⁴⁷ Çok katlı binalar inşa ettirilmesi şeklinde yapılan bu uygulamada konutların inşası, Türkiye Emlak Kredi Bankasıyla yapılan bir protokol uyarınca, bankaya bağlı İmar Limited ve Timlo Şirketlerince

²⁴⁶ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁴⁷ a.g.k.

yürütülmüştür. Konutların maliyetleri ile hak sahiplerinin katkısı arasındaki fark 10 yıl süre ile % 5 faizle hak sahiplerinden alınmaktadır.

Ek-5’de görüleceği üzere, Mesken Genel Müdürlüğünce üretilen konutların % 66,11’ine tekabül eden 7.367 T.E.Y konutunun %44,09’u İstanbul, %21,22’si Ankara, %7,46’sı İzmir, % 2,79’u Muğla, % 2,71’i Isparta, % 2,71’i Bursa ve % 2,44’ü Samsun illerinde inşa edilmiştir. % 16,57’si ise diğer 21 şehire dağılmıştır. T.E.Y konutları en az 3, en çok 5 katlıdır. Her katta en az 2 daire, en fazla 4 daire bulunmaktadır. Bu katlar 129,13 m², 140,85 m², 231,83 m² bina alanı üzerine inşa edilmiştir. Ortalama daire başına en az 57,96 m², en fazla ise 70,42 m²’lik bir alan düşmektedir. 1973 yılında Mesken Genel Müdürlüğünce T.E.Y konut olarak 350 konut daha inşa edilmiş, bu konutların 200’ü Ankara’da, 70’i Adana’da, 60 adedi Afyon’da, diğer 60 adedi ise Aydın ilinde yer almıştır.²⁴⁸

3.3.1.3. Arsa/Proje ve Kredi Yardımları ile Nüve Konut Uygulamaları

Bu yardım türünde, insanlara verilen arsa ve projeye ilave olarak 5.000 TL’lik bir kredi verilmesi de öngörülmüştür. Başlangıçta bu sistemde krediye hak kazanan kimselerin, alacağı kredinin ¼’ünü, önceden bankaya bloke etmesi gerekiyordu. Zamanla bu usulden vazgeçilmiş ve 5.000 TL kredinin yetersiz olması sebebiyle bu uygulama türü yaygınlaşmamıştır.

Kredili arsa tahsisleri konusunda temel uygulama niteliğini kazanan diğer bir uygulama türü ise 10.000 TL kredi verilmesi şeklinde olmuştur. 1970 yılına kadar bu kredilerin yarısı gecekondü fonundan % 0,5 faizle, diğer yarısı da Türkiye Emlak

²⁴⁸ Gecekondü Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Kredi Bankası kaynaklarından karşılanmıştır. Türkiye Emlak Kredi Bankası bu krediler için faiz almadığından, faiz zararlarını karşılamak üzere her yıl bütçeye ödenek konulmaktaydı. 1970 yılından itibaren bu uygulama türü, kredilerin tamamı Türkiye Emlak Kredi Bankasından karşılanarak, Mesken Genel Müdürlüğüne bildirilen hak sahiplerine, bankanın kendi usullerine göre 10 yıl vadeyle kredi vermesi şeklinde yürütülmüştür.

Ek-6'nın incelenmesinden de görüleceği üzere, arsa, proje ve kredi yatırımlarının %49,08'i Ankara, %15,34'ü İstanbul, %9,44'ü Adana, %5,89'u Muğla, % 4,72'si Gaziantep il ve ilçe merkezlerine yapılmış, geriye kalan %15,53 oranındaki yardım ise diğer 9 ile dağılmıştır.

Diğer taraftan, 10.000 TL kredi verilmek suretiyle yürütülmekte olan bu uygulamalar, hak sahiplerinin inşaatlarını bizzat kendilerinin yapabilmelerindeki güçlükleri gidermek ve uygulamanın daha hızlı olmasını sağlamak üzere kredi almaya hak kazanan kişilerden, isteyenlere kendilerinin 3.000 TL katkıda bulunmaları kaydıyla ve bir ailenin barınabileceği asgari alanın nüve konut şeklinde Mesken Genel Müdürlüğüne, Türkiye Emlak Kredi Bankasına bağlı şirketlere inşa ettirilmeleri şeklinde de yürütülmeye başlanmıştır. Nüve konut uygulamaları adı altında yapılan bu yardımlarla ilgili verilen kredilerin vadesi de 10 yıl olup faizsizdir.

Ek-5'de görüldüğü üzere, nüve konut uygulamaları, 1.958 adet olup, konutların nüveleri 31,01 m² olarak planlanmıştır. Bu konutların %81,26'sı Ankara'da ve %18,74'ü İstanbul'da inşa ettirilmiştir.²⁴⁹

²⁴⁹ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

3.3.1.4. Arsa+Proje ve Kredi Yardımı ile Konut Uygulamaları

Bu tip bir uygulamada, mevcut gecekondü önleme bölgelerinden ihtiyaç sahiplerine ucuz fiyatla arsa tahsis edilmektedir. Bu arsann bedelleri, ilk taksiti peşin alınmak suretiyle, 10 yıl vade ve faizsiz olmak üzere eşit taksitler halinde tahsil edilmektedir. Arsa tahsis edilenlere ayrıca inşa edecekleri konutlar için tip projeler de verilmektedir. 775 sayılı Kanun'un 25. ve 26. maddeleri gereğince dağıtılan toplam 12.649 ünitelik arsann %51,10'u Ankara, %19,64'ü İstanbul, %11,86'sı İzmir, %1,77'si Nevşehir, %2,17'si Adana illerinde bulunmaktadır. Geriye kalan %12,46 ünitelik arsa ise 14 şehire dağılmış durumdadır. (Ek-6)

Ferdi yardım uygulamaları ile ilişkili olarak arsa ve proje yardımlarında, 1967-1977 yılları arasında muhtelif gecekondü önleme bölgelerinde, 16.887 ünitelik arsa tahsis edilmiştir.²⁵⁰ Yapılmış olan arsa ve proje yardımlarının ancak %25,10'una kredi verilmiştir. Konuya, yardımın yapıldığı yıllar açısından bakılırsa, 1969 yılında yapılmış olan arsa, proje ve kredi yardımları, 1967-1977 yılları arasında yapılan bu tarz yardımların %36,91'ine tekabül etmektedir. Bu yardımların en düşük olduğu yıllar ise, 1971 (%4,75) ve 1972 (%13,28)'dir. Ferdi yardım olarak yapılmış olan arsa, proje ve kredi yardımları ile birlikte bizzat konut yaparak dağıtma ve kiraya verme şeklinde gerçekleştirilmiş olan diğer ferdi konut yardımlarından 1967-1977 yılları arasında toplam 29.091 kişi faydalanmıştır.²⁵¹

²⁵⁰ Gecekondü Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁵¹ a.g.k.

3.3.1.5. Kooperatiflere Arsa Tahsisine İlişkin Uygulamalar

Mesken Genel Müdürlüğünün kooperatiflere arsa tahsisine ilişkin olarak yapmakta olduğu uygulamalar, 1969 yılından itibaren 775 Sayılı Gecekondu Kanuna göre hazırlanmış olan gecekondu önleme bölgelerinden ucuz arsa tahsis edilmesi şeklinde yürütülmüştür. Bu arsaların bedelleri 10 yıl vadeli olup, 1/10 u peşin olarak alınmaktadır. Arsa tahsisi alan konut kooperatifleri brüt veya faydalı alanı 100 m²'yi geçmeyen sosyal konut inşa etmek zorundadırlar.

1972 yılı sonu itibariyle Mesken Genel Müdürlüğünde 3.001 konut kooperatifinin kaydı ve dosyası bulunmakta olup, bu 3.001 kooperatiften 598'i, 775 sayılı Kanundan yararlanarak arsa almak için teşkilatlanmış ve arsa talebinde bulunmuştur. Arsa talebinde bulunan kooperatiflerden 250'sine 775 sayılı Kanun gereğince 18.644 ünitelik arsa tahsisi yapılmıştır.²⁵² Ek-7'de arsa tahsisi almış olan kooperatiflerin, üye sayılarına, üyelerin mesleklerine ve buldukları şehirlere göre bir dağılımı verilmektedir.

Ek-7'de görülen rakamlardan anlaşılacağı üzere, ünite sayısı bakımından en çok arsa yardımını Ankaralı kooperatif üyeleri almıştır. Başka bir ifade ile gecekondu önleme bölgelerinden konut kooperatiflerine tahsis edilen arsaların %31,56'sı Ankara ilinde, %14,74'ü Zonguldak ve %13,28'i de İstanbul ilinde yer almıştır. Böylece bu üç ilde gecekondu önleme bölgelerinden yapılan arsa yardımı, bu uygulama sırasında yapılmış olan bütün arsa yardımlarının %59.58'ine karşılık gelmektedir.

²⁵² Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

250 kooperatife dağıtılmış olan 18.644 ünitelik arsanın, % 38,77'si memur üyeler, %50,01'i işçi üyeler ve %11,22'si de serbest meslek mensuplarına tahsis edilmiştir. Memur üyelere yapılmış olan 2.864 arsa tahsisi ile Ankara, işçi üyelere yapılmış olan 2.531 arsa tahsisi ile Zonguldak, serbest meslek mensuplarına yapılmış olan 906 arsa tahsisi ile yine Ankara ili dikkat çekmektedir. Bu rakamlar şehir-meslek gruplaşmalarına işaret etmektedir.

3.3.1.6. Kooperatiflere Kredi Sağlanmasına İlişkin Uygulamalar

Bu uygulama türü arsa tahsisleriyle beraber 1969 yılında başlamış olup, Emekli Sandığından sağlanan paraların, arsa tahsisi almış olan kooperatiflere konut kredisi verilmesi şeklinde yürütülmüştür. Bu krediler yalnız memur üyelere kurulmuş kooperatiflere verilmektedir. Bu uygulama sırasında 1969-1972 yılları arasında 62 kooperatife toplam olarak 3.701 konut için 48.265.000 TL tutarında konut kredisi verilmiştir. Kredi verilmiş olan bu kooperatiflerin illere göre dağılımı ve aldıkları kredi miktarları Ek-7'de gösterilmektedir.

Tabloda görüldüğü üzere kredi tutarının %36,56'sı Ankara, %23,26'sı Konya, %9,58'i İstanbul, %9,48'i Eskişehir, %7,46'sı Kocaeli, geri kalan %13,66'sı Adana, Çorum, Isparta, Kayseri, İzmir, Denizli ve Manisa illerinde kurulmuş olan kooperatiflere verilmiştir. Açılan kredi, 20 yıl vade ve %5 faiz ile üye başına 25.000 TL düzeyindedir.

Mesken Genel Müdürlüğü, konut kooperatiflerinin idari, mali ve teknik yönden denetlenmesi işine 1969 yılından itibaren başlamıştır. Yıllık programlar

gereğince ve yapılan şikâyetler sebebiyle 01.03.1973 tarihine kadar 42 ilde 216 adet konut kooperatifinin de denetimi yapılmıştır.²⁵³

Ek-8'in incelenmesinden de anlaşılacağı üzere, Mesken Genel Müdürlüğü 7116 ve 775 sayılı Kanunlarla 1962-1972 yılları arasında 46.674 haneye konut ve arsa tahsisinde bulunmuştur. Bu tahsislerin %23,87'si konut, %76,13'ü ise arsa olmuştur. Üretilen konutların %42,66'sı Marmara Bölgesi'nde, %34,73'ü İç Anadolu Bölgesi'nde, 35.531 haneye tahsis edilmiş olan arsaların %51,03'ü İç Anadolu Bölgesi'nde, %21,20'si ise Marmara Bölgesi'nde bulunmaktadır. Geriye kalan %22,31 oranında konut ve %27,77 oranındaki arsa ise diğer beş bölgeye dağılmış bulunmaktadır.

Aynı tablo, konut ve arsa tahsisleri yönünden değil de bu tahsislerden faydalanan hane açısından gözden geçirilirse, Mesken Genel Müdürlüğünün yapmış olduğu tahsislerden Güneydoğu ve Doğu Anadolu Bölgelerinde yaşamakta olan hanelerin çok az pay almış olduğu görülecektir. Nitekim, 46.674 tahsisin ancak %1,79 gibi küçük bir bölümü Doğu Anadolu Bölgesi'ndeki, %1,96 gibi diğer bir küçük bölümü ise Güney Doğu Anadolu Bölgesi'ndeki hanelere yapılmıştır. Geriye kalan konut ve arsa tahsislerinin %47,14'ü İç Anadolu Bölgesi'ne, %26,33'ü Marmara Bölgesi'ne, %22,78 oranındaki tahsis ise Ege, Karadeniz ve Akdeniz bölgelerindeki hanelere yapılmıştır. Yine bu tablodan anlaşılacağı üzere, Mesken Genel Müdürlüğünün ferdi uygulama olarak, Doğu Anadolu Bölgesi'nde, arsa, proje ve kredi yardımları, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde ise kooperatif yardımları konularında herhangi bir uygulaması olmamıştır.

²⁵³ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Mesken Genel Müdürlüğü, konut sorununun çözümünde, konut sektörünün sorumluluk yüklenmesine duyulan ihtiyacın artması oranında yatırım yapmak durumuyla karşı karşıya gelmiştir. Ek-9'dan da görüleceği üzere, 1961-1965 döneminde, konut uygulamaları için 45.100.000 TL, yol uygulamaları için 16.423.000 TL, içme suyu tesisleri için 10.179.000 TL, elektrik tesisleri için 4.172.000TL, kanalizasyon tesisleri için 6.990.000 TL, teknik yardım olarak 1.738.000 TL, sosyal ve teknik araştırmalar ile diğer harcamalar için 6.280.000 TL olmak üzere toplam 97.680.000 TL harcama yapmıştır. 1966 yılında 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle Kanunda öngörülen ıslah, tasfiye ve önlem çalışmaları büyük önem kazanmaya başlamış ve gecekondu sorununa çözüm getirmek amacıyla konut sektörüne kamuca yapılmış olan yatırımlar artmıştır. Öyle ki, 1965-1966 döneminde 97.680.000 TL harcama yapan Mesken Genel Müdürlüğü, Gecekondu Kanunu yürürlüğe girdikten sonra 1966-1972 döneminde 94.905.871 TL'si gecekondu fonuna geriye dönen gelirlerden karşılanmak suretiyle 1.031.906.000 TL'lik harcama yapmıştır. Mesken Genel Müdürlüğü'nün 775 sayılı Kanun öncesinde ve sonrasındaki yatırım harcamaları hakkında karşılaştırma yapabilmek için Ek-9'a bakılırsa bazı kalemlerde 10 katı aşan artışların yaşandığı görülecektir.

Mesken Genel Müdürlüğü'nün bu yatırımları yapmak için sağladığı gelirler de, Ek-10'da gösterilmektedir. Burada, Mesken Genel Müdürlüğü'nün 1966-1972 yılları arasında sahip olduğu 937.000.129 TL gelirin yıllar ve kaynaklar itibariyle bir dağılımı verilmektedir.

3.3.2. 1975-1979 Yılları Arası Uygulamalar

Mesken Genel Müdürlüğünce 1966-1972 yılları arasında TEY ve Nüve Konut niteliğinde olan konut uygulamaları 1973-1974 yıllarında tamamen durmuş, önceki yıllarda başlatılmış olanların tamamlanmasına çalışılmıştır. 1976 tarihinden önce yapılan gecekondular ve gecekondular alanlarını tespit etmek üzere Harita Genel Müdürlüğü ile Mesken Genel Müdürlüğü arasında gerekli işbirliği sağlanmış 67 il merkezini ve gecekondular gelişmelerinin önemli olduğu ilçe ve belediyelerini kapsayan 93 yerleşme merkezinde, 8.027 km²'lik hava fotoğrafı çekimi yapılmıştır.²⁵⁴ Mesken Genel Müdürlüğü, 1975 tarihinden itibaren kiralık veya mülk konut uygulamaları, geri kalmış yörelerde halk konut uygulamaları, belediye eliyle yaptırılan konut uygulamaları, yurttaki konut yapım programı uygulamaları adı altında 4 ayrı projeyi yürürlüğe koymuştur.

3.3.2.1. Yurttaki Yuva Konut Yapım Programı

İmar ve İskân Bakanlığınca 1978 yılında yurt dışındaki işçilerin konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak ilk aşamada, dört yılda Ankara ve İstanbul'da 4.000 konut üretimini içeren bir proje hazırlanmıştır. Bu proje çerçevesinde yapılacak 100 m²'lik konutlar için 70.000 DM, 67 m²'lik konutlar için ise 35.000 DM veya karşılığı döviz bedeli tespit edilmiştir. Nitelikli konutlar için 10.000 DM, halk konutları için ise 7.400 DM peşin kalan kısmın ise 90 ve 54 ay vade ile ödenmesi planlanmıştır. Uygulamaya talep olmaması nedeniyle yürürlükten kaldırılmıştır.²⁵⁵

²⁵⁴ Gecekondular Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁵⁵ a.g.k.

3.3.2.2. Finansmanı İmar ve İskân Bakanlığı Tarafından Karşılanarak Belediyeler Eliyle Yaptırılan Konut Uygulamaları

Türkiye’de konut probleminin çözümü ve konut ihtiyacının karşılanması konusunda en önemli görev belediyelere düşmesine rağmen belediyeler gerek mali ve teknik imkânsızlıklar, gerekse henüz bu anlayışa ulaşamamaları nedeniyle konut üretimi konusunda 1975 tarihine kadar önemli bir faaliyette bulunmamışlardır. Bu eksikliği gidermek üzere İmar ve İskân Bakanlığınca “Belediyeler eliyle mülk ve kiralık konut üretim” adıyla bir yatırım projesi hazırlanmış ve 1975 yılında uygulamaya konulmuştur. İmar ve İskân Bakanlığının sağlayacağı finansman imkânı ve yapacağı teknik yardımla belediyelerin konut yapımına girişmeleri, bunu sağlamak üzere örgütlenmeleri, mahalli şartlara uygun proje tipleri geliştirmeleri, maliyet ucuzlatıcı inşaat sistemleri geliştirip, mahalli imkânlardan yararlanmaları, daha düzenli bir kontrol mekanizması kurmaları, finansman temini yönünden ihtiyaç sahiplerinin tasarruf ve ödeme güçlerinden yararlanarak katkı sağlamaları amaçlanmıştır. Bu sayede inşa edilen konutlar, mahalli idarelerin daha kolaylıkla tespit etmek imkânından yararlanılarak gerçek ihtiyaç sahiplerine verilecek, konutların ve inşa edildikleri mahallelerin altyapıları yapılarak işletmeleri sağlanacaktır. Projenin uygulanmasında arzu edilen amaçlara ulaşılamamışsa da, önemli faydalar sağlanmıştır. Belediyelerle gerekli anlaşmalar yapılarak 20 yıl vadeli ve çok düşük faizli, ünite başına 85.000 TL – 127.000 TL arasında değişen krediler açılmış, proje, metraj, keşif ve ihale dosyaları hazırlama konusundaki yetersizlikleri karşısında bütün bu hizmetler Mesken Genel Müdürlüğünce yerine getirilmiş ve 23

belediyede 3.470 konut (Ek-11) bu yolla inşa edilmiştir.²⁵⁶ Bu belediyeler içinde 800 konutun Ankara Belediyesi tarafından yapılması planlanmış, ancak Ankara Belediyesi zamanında konutların inşaatına başlayamadığı için, Solfasol ve Çankaya Gecekondu Önleme Bölgeleri'nde yer alan bu konutları bizzat İmar ve İskân Bakanlığı yapmıştır.

3.3.2.3. Geri Kalmış Yörelere Halk Konut Uygulamaları

Mesken Genel Müdürlüğü konut konusunda, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında genellikle gecekondulaşmanın olduğu, kentleşmenin hızlı olduğu yörelerde konut yapımını öngörmüştür. Diğer yandan, Türkiye'nin geri kalmış il, ilçe ve belediye teşkilatı olan yerlerinde hizmet yapan memur ve görevlileri için de oturmaya uygun konut bulmalarının mümkün olmaması nedeniyle, problemin giderilmesini sağlamak üzere 100.000.000 TL'lik bir ödenek sağlanarak ilk etapta 150 yerleşim merkezinde, ortalama konut birim maliyeti 100.000-120.000 TL civarında olan 2104 ünitelik konut, valilikler eliyle ihale edilerek yapımına başlanmıştır.²⁵⁷ Bu ödenekle söz konusu konutların altyapı, kamulaştırma ve diğer masrafları da karşılanmıştır.

Bu konutlar tamamlandıktan sonra bedelsiz olarak bir protokolle belediyelerine devredilecek, kiralık olarak kullanılacaktır. Konutlar il merkezlerinde yapılmış ise %50'si valilik, % 50'si ise belediyeler tarafından, ilçe hudutları içerisinde ise %50'si kaymakamlık, %50 ise belediyeler tarafından öncelikle il veya ilçelerde çalışan memurlara kiraya verilecek, oturma süresi 4 yıl

²⁵⁶ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁵⁷ a.g.k.

olacak, belediyeler, kira bedellerini bankada açacakları bir hesapta toplayacak, toplanan paraları bu konutların bakım-onarımı ile yine aynı maksatla yeniden konut yapılması için kullanacaktır. Belediyeler, yılda bir defa en az iki kişilik heyetle konutların genel durumunu kontrol ettirmek, bakım ve onarım ihtiyaçlarını saptamakla görevli olacaklardır.²⁵⁸ Bu tür konutların 2001 tarihinde çıkartılan yönetmelikle, her türlü tasarruf yetkisi (satılması, yıkılması ve kiraya verilmesi v.s) belediyelere verilmiştir.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca, Türkiye'nin muhtelif illerinde 1976 – 1991 tarihleri arası 6.966 konut, 1991 – 31.12.1999 tarihleri arası 104 konut olmak üzere toplam 7.070 adet konut (Ek-12) yapılarak belediyelere devredilmiştir.

Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1977 yılından itibaren uygulanmak üzere yeni iki kredi sistemi daha geliştirmiştir. Bunlardan biri “çocuklar için yapı tasarrufu” sistemidir. Bu sistemde, yeni doğmuş çocuktan başlayarak 18 yaşından aşağıya hangi yaşta olursa olsun çocuklar için hesap açtırılacaktır. Biriktirme süresi 5-18 yıl, sözleşme tutarı 100.000 TL ile 500.000 TL arasında olacaktır. Sözleşme tutarının % 40'ı biriktirilmiş olacaktır. Biriktirme süresinin uzunluğuna göre kredinin faizi %7,5 ile %2 arasında değişecektir. Bu sistem her ne kadar özellikle çocuklar için geliştirilmiş ise de aynı bekleme süreleri ve koşulları herkese açıktır.²⁵⁹ Diğer ise “Emekli Konut Kredisi” sistemidir. Bu sistem uyarınca Emekli Sandığına tabi memurların yasal hizmet sürelerini tamamlayarak emekliye ayrılmaları halinde, kendilerine ödenecek emekli ikramiyelerini en geç üç ay içinde Türkiye Emlak Kredi Bankasına yatırmaları koşuluyla, bu paranın yatırılmasından bir yıl sonra kendilerine

²⁵⁸ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁵⁹ a.g.k.

yatırdıkları para tutarı kadar ayrıca konut kredisi verilecektir. Kredi 10 yıl vadeli ve %9 faizli olacaktır.²⁶⁰

Mesken Genel Müdürlüğü, yaptığı uygulamalardan da yararlanarak geliştirdiği konut projelerinin, betonarme ve tesisat projelerini de hazırlayarak, 1976 yılında 43 il ve belediyede 6.165 konutu ihale etmiştir. Bu konutlar, 1977 yılında tamamlanarak ihtiyaç sahiplerine tahsis edilmiştir.(Ek-13) 1976 yılı içinde 110 kooperatife 4.190 üyelik arsa tahsis edilmiş, 2.147 memur kooperatif üyesine kredi verilmiştir.²⁶¹

Seydişehir, Aliğa, İskenderun-Dörtyol-Payas, Samsun-Tekkeköy gibi büyük sanayi yatırımlarının yapıldığı, kısa zamanda çok hızlı bir gelişme gösterecek ve konut darlığı doğacak yerlerde D.P.T. ve bütün kamu kuruluşları ile işbirliği halinde özel proje uygulamaları yapılmıştır. Bu yerlerde, Mesken Genel Müdürlüğünce bütün gelişme ve ihtiyacı karşılayacak ölçekte önleme bölgeleri ihdas edilmiş, Seydişehir’de 700 konutun inşasına başlanmıştır. Söz konusu inşaatlar 1977 yılı başında tamamlanmıştır.²⁶²

775 Sayılı Gecekondu Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 1966 yılından itibaren Kanun gereğince tespit edilen ıslah bölgelerine büyük ölçüde su, elektrik, yol gibi altyapılar götürülerek, ıslah çalışmaları yapılarak bu bölgeler, şehrin normal yerleşme alanları haline getirilmeye çalışılmıştır. 1976 yılında, bu hizmetlere devam edilerek gecekondu fon programından ayrılan 107.782.450 TL ile altyapı uygulamaları yapılmıştır. 1976 yılı ıslah uygulamalarının belirgin özelliği kanal ve

²⁶⁰ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁶¹ a.g.k.

²⁶² a.g.k.

kolektör konularına ağırlık verilmesidir. Nitekim 1976 yılında “Damog” projesi çerçevesinde İstanbul’da Ayvalıdere, Kuştepe, Gaziosmanpaşa, Gürsel Mahallesi, Fikirtepe Kağıthane, Güngören, Siyavuşpaşa, Esenler, Bayrampaşa kolektör, kanal ve pis su kanallarına ıslah bölgelerine hizmet ettikleri nispette belediyeye 69 milyon TL’lik katkıda bulunulmuştur. Bu rakamlarla birlikte İstanbul iline 1976 yılına kadar altyapılar için 116.153.000 TL’lik yatırım yapılmıştır.²⁶³

1977 yılında, İmar ve İskân Bakanlığı konut üretimi konusunda hedef koymuş, her aileyi kendi konutunun sahibi olacağı bir düzeye ulaştırmak için bu hedefi 100.000 olarak belirlemiştir. 1976 yılında girişilen konut inşaatı bu hedefin başlangıç adımı olmuştur. Diğer amaçta 1976 yılından devreden 14.681 konutun tamamlanması olmuştur.²⁶⁴

1961-1965 döneminde 97.680.000TL’lik yatırım yapan Mesken Genel Müdürlüğü Kanun’un çıktığı 1966 yılından itibaren 1977 yılına kadar 3.574.490.000 TL’lik bir kaynak ile 3.214.041.155 TL’lik bir yatırım yapmıştır.(Ek-14)

3.3.2.4. Kiralık veya Mülk Konut Uygulamaları

Türkiye’de konut probleminin çözümü, konut ihtiyacının karşılanması ve belediyelerin de konut üretimine katkıda bulunmalarının sağlanması amacıyla 1975 yılında Mesken Genel Müdürlüğüne “Kiralık veya Mülk Konut Uygulama Projesi” adıyla bir yatırım projesi hazırlanmış ve uygulamaya konulmuştur. Bu proje ile 1975 yılında İmar ve İskân Bakanlığı eliyle 6 il, 6 ilçede 1.015 ünite, belediyeler eliyle 21 il ve ilçede 2.760 ünite olmak üzere toplam 3.775 ünite ile başlatılan uygulama, 1976

²⁶³ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁶⁴ a.g.k.

yılında İmar ve İskân Bakanlığı eliyle 35 il 5 ilçede 5.100 ünite, belediyeler eliyle 4 ilde 710 ünite olmak üzere 5.810 ünite ile sürdürülmüş, 1977 yılında bakanlık eliyle 38 il, 8 ilçede 8.510 ünite, belediye eliyle 1 ilde 250 ünite olmak üzere toplam 8.760 ünite (Ek-15) ile 3 yılda toplam 18.345 ünitenin üretimi sağlanmıştır.²⁶⁵

İmar ve İskân Bakanlığının inşa ettirdiği her türlü sosyal konutlar, kredi verdiği kooperatifler ve ferdi uygulamalar için kullandığı tip projeler mevcut iken gerek uygulamalar sonucu yapılan değerlendirmeler ve meydana gelen gelişmeleri karşılamak, gerekse tipleri çoğaltmak amacıyla 5 yeni tip projenin mimarı betonarme ve tesisat projeleri tam takım olarak düzenlenmiş, geri kalmış yörelerde inşa ettirilen konutların da projelerine yeni şekil verilmiştir. 1978 yılında yurt dışındaki işçiler için konut yapım projesi çerçevesinde 5 katlı 10 daire ve merkezi ısıtma sistemi olan betonarme karkas bloklar için bir proje hazırlanmıştır. Ayrıca toplu sosyal konut üretimine yönelik teknoloji seçimi ve sosyal konut standartlarının saptanmasına ilişkin çalışmalar için Yapı Araştırma Enstitüsü görevlendirilmiştir.²⁶⁶

1978 yılında Mesken Genel Müdürlüğünce, 3.254 ünitelik kooperatif kredisi açılmış olup, altyapı uygulamaları için de 248.806.500 TL ayrılmıştır. Bunun 188.502.500 TL'si önleme, 54.654.000 TL'si ıslah ve 5.600.000 TL'si de ıslah-önleme bölgelerine aittir. Ankara, İstanbul, İzmir illerine yapılan altyapı yatırımları için Ankara iline 25.970.000 TL, İstanbul iline 834.500 TL, İzmir iline de 33.100.000 TL olmak üzere toplam 157.904.500 TL harcama yapılmıştır. Geri kalan

²⁶⁵ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁶⁶ a.g.k.

90.902.000 TL ise 26 ilde gecekodu bölgelerinin altyapı uygulamaları için ayrılmıştır.²⁶⁷

3.3.3. 1979 – 1984 Yılları Arası Uygulamalar

İmar ve İskân Bakanlığınca, Türkiye'nin farklı bölgelerinde 1979 yılı uygulaması olarak 1.990 adet, 1980 uygulaması olarak 1.490 adet, 1981 uygulaması olarak 100 adet, 1982 yılı uygulaması olarak 128 adet, 1983 yılı uygulaması olarak 2.130 adet olmak üzere toplam 5.748 adet konut ihale edilerek yapımına başlanmıştır.²⁶⁸

Bu yıllar arasındaki uygulamalar: Kiralık mülk konut uygulaması, kooperatiflere kredi uygulaması, altyapı uygulaması, etüt-proje uygulaması, kamulaştırma uygulamasıdır.

3.3.3.1. Kiralık Mülk Konut Uygulaması

1975 yılında uygulamaya başlanılan kiralık-mülk konut projesi ile 1983 yılı başına kadar 60 yörede 11.435 ünite konutun inşaatı tamamlanmıştır.²⁶⁹

1983 yılında, önceki yıllardan devreden 9.234 ünite konuttan, 12 farklı bölgede devam edenlerden 1.560'sının inşaatı tamamlanmıştır. Ayrıca, 13 bölgede

²⁶⁷ Gecekodu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁶⁸ a.g.k.

²⁶⁹ a.g.k.

700 ünite konutun yapımı bir protokolle Türkiye Emlak Kredi Bankasına verilmiştir.²⁷⁰

Öte yandan, 1983 yılı programında 31 yörede 1.500 ünite olarak öngörülen kiralık konut uygulamasının, Devlet Planlama Teşkilatının onayı üzerine 700 ünitelik kısmı ihale edilmiş, geriye kalan 800 ünitesi 1984 yılına ertelenmiştir.²⁷¹ Yapımları 1984 yılına ertelenen bölgelerde yapılan arsa araştırması sonucu uygulamaya elverişli arsa bulunmadığı için Adana-Merkez, İzmir-Gaziemir, İzmir-Bornova ve Urfa-Merkez ihaleleri iptal edilmiştir. Bu bölgelerde yapılması planlanan 200 ünitelik uygulamanın 50 ünitesi Eskişehir-Merkeze, geri kalan 150 ünitesi ise arsa durumu elverişli olan ve 1983 yılında belirlenen bölgelerdeki konut sayılarına eklenmiştir.²⁷²

3.3.3.2. Kooperatif Kredi Uygulaması

1981 yılında, gecekondan fonundan önceki yıllar programları gereği kredi açılmış konut kooperatiflerinin inşaatlarını bitirebilmeleri amacıyla tamamlama kredisi açılmıştır. Bunlardan; 1979 ve daha önceki yıllar programları gereği 200.000 TL/ünite limit üzerinden kredilendirilen 68 kooperatifin 3.482 üyesinin kredi limiti 100.000 TL artırılarak 300.000 TL/üniteye yükseltilmiş, bunlardan uygulama yılı içerisinde 57 kooperatifin 2.681 üyesine 100.000 TL/ünitelik tamamlama kredisi açılmıştır. 1980 yılı programı gereği 300.000 TL/ünite limit üzerinden kredilendirilen 95 kooperatifin 3.664 üyesinin kredi limiti ise 200.000 TL arttırılarak 500.000 TL/üniteye yükseltilmiştir. 500.000 TL/ünite limit üzerinden kredilendirilmeleri

²⁷⁰ Gecekondan Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁷¹ a.g.k.

²⁷² a.g.k.

öngörülen 95 kooperatifin 3.664 üyesine 1980 ve 1981 yılları programları ile toplam 1.333.600.000 TL kredi açılmıştır.²⁷³ 1982 yılı fon programı ile 95 kooperatifin 3.664 üyesinin bakiye kredilerinin açılması ve ödenmesi amacıyla 498.400.000 TL ödenek ayrılmıştır.²⁷⁴ 1983 yılı programı ile 95 kooperatifin 3.664 üyesinin bakiye kredilerinin açılması ve ödenmesi amacıyla ayrılmış bulunan 162.650.000 TL ödenekten 121.250.000 TL'lik kısmı kredi olarak tahsis edilmiştir. Uygulama yılı içinde bu meblağdan 58.390.000 TL ödenmiş, 62.860.000TL'si ise 1984 yılına aktarılmıştır.²⁷⁵

3.3.3.3. Altyapı Uygulaması

Altyapı uygulamaları için, 1981 yılı gecekodu fon programı ile önleme bölgelerinde 88 adet iş programlanmış, yıl içerisinde dahil edilen 18 adet iş ile birlikte toplam iş sayısı 106 adet olmuş, uygulama yılı içerisinde 26 adet iş bitirilmiştir.²⁷⁶

1982 yılı fon programında önleme bölgeleri altyapı uygulamaları için 985.029.000 TL ödenek ayrılmıştır. Bu ödeneğin 187.500.000 TL'si, fiilen devam eden 13 adet iş ile birlikte o yıl içerisinde ihale edilen 2 adet işin bitirilmesine harcanmıştır. 797.529.000 TL ile 1982 yılından sonra bitecek olan 27 adet iş ile ihale edilecek 6 adet ikmal inşaatının sürdürülmesi, ayrıca 1981 yılı programında yer alan

²⁷³ Gecekodu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁷⁴ a.g.k.

²⁷⁵ a.g.k.

²⁷⁶ a.g.k.

ve fakat ihale edilemediği için ele alınamamış olan 30 adet işin tamamlanmasına çalışılmıştır.²⁷⁷

1983 yılı Gecekondur Fon Programı ile önleme bölgelerinde 82 adet iş programlanmış, yıl içerisinde programa dahil edilen 17 adet iş ile birlikte toplam iş sayısı 99 adet olmuştur. Uygulama yılı içerisinde 26 adet iş bitirilmiştir.²⁷⁸

1984 yılı fon programında önleme bölgeleri altyapı uygulamaları için 3.420.204.000 TL ödenek ayrılmıştır. Bu ödeneğin, 738.252.000 TL'si ile fiilen devam eden 22 adet iş ve o yıl içerisinde ihale edilen 3 adet işin 1984 yılında bitirilmesi planlanmıştır. 2.681.959.000 TL'si ile 1984 yılından sonra bitecek olan fiilen devam eden 17 adet iş ve ihale edilecek 3 adet ikmal inşaatının sürdürülmesi, ayrıca 1983 yılı programında yer alan ve fakat ihale edilemediği için ele alınmamış olan 28 adet işin ele alınmasına çalışılmıştır.²⁷⁹

1981 yılı gecekondur fon programı ile ıslah bölgelerinde 29 adet iş programlanmıştır. Uygulama yılı içerisinde 2 adet iş bitirilmiştir.²⁸⁰

1982 yılı fon programında ıslah bölgeleri altyapı uygulamaları için 349.848.000 TL ödenek ayrılmıştır. Bu ödeneğin, 204.844.000 TL'si ile fiilen devam eden 11 adet işin 1982 yılında bitirilmesi planlanmıştır. 145.004.000 TL'si ile 1982 yılından sonra bitecek olan, fiilen devam eden 8 adet iş ile ihale edilerek 3 adet ikmal

²⁷⁷ Gecekondur Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁷⁸ a.g.k.

²⁷⁹ a.g.k.

²⁸⁰ a.g.k.

inşaatının sürdürülmesi, ayrıca 1981 yılı programında yer alan ve fakat ihale edilemediği için ele alınamamış olan 5 adet işin ele alınmasına çalışılmıştır.²⁸¹

1983 yılı gecekondü fon programı ile ıslah bölgelerinde 28 adet iş programlanmış, yıl içerisinde programa dahil edilen 4 adet iş ile birlikte toplam iş sayısı 32 adet olmuştur. Uygulama yılı içerisinde 9 adet iş bitirilmiştir.²⁸²

1984 yılı fon programında ıslah bölgeleri altyapı uygulamaları için 626.831.000 TL ödenek ayrılmıştır. Bu ödeneğin 241.830.000 TL'si ile fiilen devam eden 10 adet iş ihale edilerek 1 adet ikmal inşaatının 1984 yılında bitirilmesi planlanmıştır. 385.001.000 TL'si ile 1984 yılından sonra bitecek olan fiilen devam eden 3 adet iş ve ihale edilecek 4 adet ikmal inşaatının sürdürülmesi, ayrıca 1983 yılı programında yer alan ve fakat ihale edilemediği için ele alınmamış olan 5 adet işin ele alınması planlanmıştır.²⁸³

3.3.3.4. Etüt-Proje Uygulaması

Etüt-Proje uygulaması işleri kapsamında harita-aplikasyon işleri için 1981 yılı programında yer alan 23 adet işten, uygulama yılı içerisinde biten iş olmamıştır. 1981 yılından 1982 yılına 20 adet iş intikal etmiş, 1982 yılında ele alınacak 2 adet yeni iş ile birlikte toplam iş sayısı 22 adet olmuştur. Bu işler için programda 23.156.013 TL ödenek ayrılmıştır.²⁸⁴

²⁸¹ Gecekondü Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁸² a.g.k.

²⁸³ a.g.k.

²⁸⁴ a.g.k.

1983 yılı programının bu bölümünde yer alan 19 adet işten yıl içerisinde 1 adedi tamamlanmış, 1 adedi de belediyesi imkânları ile (Ankara-Gölbaşı) yaptırılmış olması nedeniyle 1983 yılından 1984 yılına 17 adet iş intikal etmiştir. Ayrıca 1984 yılında yeni iş olarak 2 ilde 2 adet işin yapımı planlanmıştır. Böylece 1984 yılında bu uygulama kapsamında 19 adet iş yer almıştır. Bu işler için programda 51.238.249 TL ödenek ayrılmıştır.²⁸⁵

İmar planı ve altyapı projeleri yapımı işleri için, 1981 yılı programında yer alan 80 adet işten uygulama yılı içerisinde biten iş olmamıştır. 1981 yılından 1982 yılına 58 adet iş intikal etmiştir. Programda yer alan işler için 17.882.907 TL'lik ödenek ayrılmıştır. Yarışma ile elde edilmesi uygun görülen tip konut projesi için de fon programında 14.979.700 TL ayrılmıştır.²⁸⁶

1983 yılı programının bu bölümünde yer alan 52 adet işe yıl içerisinde ilave edilen 1 adet iş ile birlikte toplam iş sayısı 53 adet olmuştur. Bu işlerden yıl içerisinde 5 adedi bitirilmiştir. 1983 yılından 1984 yılına 44 adet iş intikal etmiştir. Ayrıca, 1984 yılında yeni iş olarak 13 ilde 15 adet işin yapımı planlanmıştır. Böylece 1984 yılında bu uygulama kapsamında 59 adet iş yer almıştır. Yarışma ile elde edilmesi uygun görülen tip konut projelerine ilişkin çalışmalar önemli ölçüde tamamlanmıştır. Yarışmada birinciliği kazanan proje müellifleriyle sözleşmeler imzalanmış, mimari uygulama ve tesisat projeleri müelliflerce hazırlanmıştır. Bu amaçla fon programında 14.000.000 TL ödenek ayrılmıştır.²⁸⁷

²⁸⁵ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁸⁶ a.g.k.

²⁸⁷ a.g.k.

3.3.3.5. Kamulaştırma Uygulaması

Kamulaştırma ile ilgili işler için, 1981 yılı programı ile 17 ilde 23 bölgenin kamulaştırması öngörülmüş, uygulama yılı içerisinde 6 bölgenin kamulaştırma ödeneği gönderilmiştir. 1 bölgenin (Isparta-Atabey) ödeneği belediyesinin isteği üzerine iptal edilmiştir. Böylece 1981 yılı programında yer alıp, kamulaştırma işlemleri gerçekleştirilemeyen 7 ilde 10 bölge kalmıştır. Bu bölgelerden; belediyesince işlem yapılmadığı için Gaziantep-Fevzipaşa, bölge içinden geçecek otoyol güzergahı kesinleşmediğinden İstanbul-Sinekli-tepe ve gecekondulu önleme bölgesi tespiti işlemleri geciktiğinden Konya-Çumra'nın, 1982 yılı programına alınmasına gerek görülmemiştir. Böylece 1981 yılı programında yer alan işlerden 1982 yılına devam eden iş olarak 5 ilde 7 bölgenin kamulaştırılması intikal etmiş, ayrıca yeni iş olarak, 1982 yılında 8 ilde 8 bölgenin kamulaştırması planlanmıştır.²⁸⁸

1982 yılında kamulaştırma uygulamaları için, 566.500.000TL'si 1982 yılı bütçe ödeneği, 472.055.821 TL'si 1981 yılından intikal eden ödenek olmak üzere toplam 1.038.555.821 TL'lik kaynak oluşturulmuştur.²⁸⁹

1983 yılı programı ile 13 ilde 15 bölgenin kamulaştırılması planlanmış, yıl içerisinde 4 ilde 4 bölgenin ilavesiyle kamulaştırılacak bölge sayısı 19'a yükselmiştir. Uygulama yılı içerisinde 6 bölgenin kamulaştırma ödenekleri mahalline gönderilmiştir. Böylece 1983 yılı programında yer alıp, kamulaştırma işlemleri gerçekleştirilemeyen 10 ilde 12 bölge kalmıştır. Ancak bu bölgelerden 1 adedi (Adana-Merkez) bölge tespit işlemleri 1981 yılından bu yana gerçekleştirilemediği

²⁸⁸ Gecekondulu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁸⁹ a.g.k.

için 1984 yılı programına alınmasına gerek görülmemiştir. Bu nedenle, 1983 yılından 1984 yılına devam eden iş olarak 9 ilde 11 bölge kalmıştır. Yeni iş olarak 2 ilde 2 bölgenin kamulaştırılması öngörülmüştür. 1984 yılında kamulaştırma uygulamaları için toplam 1.502.465.935 TL'lik kaynak oluşturulmuştur. Bu kaynaktan, devam eden ve yeni işler listelerinde yer alan bölgelerin kamulaştırma bedellerinin karşılanması planlanmıştır.²⁹⁰

3.3.4. 1984 – 2003 Yılları Arası Uygulamalar

1984-2003 yılları arasında Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca, 1986 yılında 500 adet, 1990 yılında 150 adet, 1992 yılında 100 adet, 1993 yılında 196 adet, 1999 yılında 50 adet olmak üzere toplam 996 adet konut üretilmiş, bu konutların 946 adedi Ankara, 50 adedi de Van ili sınırları içerisi sınırları içerisinde yer almıştır.²⁹¹

Ayrıca, Türkiye'nin muhtelif yerlerinde kurulmuş bulunan 627 konut yapı kooperatifine 1985-2000 yılları arasında 44.262 ünitelik arsa (Ek-16) tahsis edilmiştir.

1984 yılına kadar Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca üretilen konut (kiralık konutlar hariç) ve arsalar, 775 sayılı Kanun'un 26. maddesine göre maliyet bedeli üzerinden tahsis ve satışları yapılmaktaydı. 1975 yılında yürürlüğe konulan ve 1984 yılına kadar kiralık olarak kullanılan 23.578 konut, 1984 yılında çıkartılan 3016 sayılı Kanuna göre belirlenen emsal bedel üzerinden dar gelirli vatandaşlara ve kamu ve kuruluşlara satılmıştır. Satılan 23.578 konutun 6.497'si kamu kurum ve kuruluşlarının (Ek-17), geriye kalan 16.841'si dar gelirlilerin olmuştur.

²⁹⁰ Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

²⁹¹ a.g.k.

Emniyet Genel Müdürlüğüne 1985 tarihli protokolle 5.058 konut tahsis edilmiş, tahsis edilen konutların 1.004 adedinin, protokolde öngörülen sürede, bedellerinin ödenmiş olması nedeniyle Emniyet Genel Müdürlüğüne mülkiyet devri yapılmıştır. Emniyet Genel Müdürlüğü Ankara'daki 270 konutu, Adana ilindeki 240 konutu ve Konya-Seydişehir'deki 104 konut olmak üzere toplam 614 konutu Bayındırlık ve İskân Bakanlığına iade etmiştir. Ankara'daki 240 konut ve Konya Seydişehir'deki 104 konut daha sonra dar gelirli insanlara satılmıştır.²⁹²

3.3.5. 2003-2007 Yılları Arası Uygulamalar

2003-2005 yılları arasında toplam 12 ilde 23.630 ünitelik arsa tahsisi, 150 ünitelikte konut tahsisi yapılmıştır.(Ek-18) Özellikle 2003 yılının sonu itibariyle Ankara-Sincan-Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinde arsa tahsislerine başlanılmış, 2004 yılından itibaren de 1999 depremi sonrasında oluşturulan Sakarya-Camili ve Düzce-Nalbantoğlu Gecekondu Önleme Bölgelerinde, özellikle konut yapı kooperatiflerine arsa tahsisi yapılmıştır.

2006 ve 2007 yılının Nisan ayına kadar özellikle Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi başta olmak üzere arsa tahsislerine devam edilmiş, bunun haricinde 7 ilde de ağırlıklı olarak konut yapı kooperatifleri arsa tahsisi yapılmıştır. Ayrıca, 2006-2007 yılları içerisinde Ankara ilinin, Altındağ ilçesinde yer alan Gecekondu Önleme Bölgesinde yapılan bireysel arsa tahsisi de önemli bir yer tutmuştur. Bu dönemde konut tahsisi çok düşüktür. (Ek-19)

²⁹² Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalara ait bilgiler Başbakanlık-TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

3.3.6. 2007-2010 Yılları Arası Uygulamalar

5609 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra geçmişte oluşturulan gecekonduların önleme bölgelerinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, zorunluluk halleri dışında arsa tahsisi yapılmamıştır. Zorunluluk hallerinin başında ise arsa tahsisi gerekçesiyle konut yapı kooperatiflerinden kaynaklanan yargı kararlarının uygulanması gelmiştir. İstisna olarak İzmir-Aliaga 1 no'lu Gecekonduların Önleme Bölgesinde arsa tahsisi yapılmıştır. Bu bölgede 5 adet konut yapı kooperatifine 414 ünitelik arsa tahsis edilmiştir. Bu dönemde gerçekleşen konut tahsisi de çok düşüktür. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 2010 yılının Şubat ayına kadar yapılan arsa ve konut tahsislerine ait bilgiler Ek-20'de verilmektedir. Ayrıca, Kanun kapsamında kredi yardımı da olmamıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı döneminde yapılan arsa tahsislerinin hepsi geçmiş dönemlerde ilan edilen gecekonduların önleme bölgelerinde yer alan taşınmazların tahsisi anlamında gerçekleştirilmiş, yeni ilan edilen gecekonduların önleme bölgelerinde yer alan taşınmazların hiçbirisinde arsa veya konut tahsisinde bulunulmamıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 775 Sayılı Gecekonduların Kanunu'nun çalışma odağı, Gecekonduların Önleme Bölgesi Alanı ilanı temelinde olmuştur. 775 sayılı Kanun'un 19. maddesinde yer alan imar planı yapma ve onaylama yetkisi, Ek-4. maddesinde yer alan Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazların bedelsiz devir alınması yetkisi ve 33. maddesinde yer alan muafiyet yetkisi can alıcı noktaları olarak görülmüştür.

1966-2010 yılları arasında 775 sayılı Kanun kapsamında gerek İmar ve İskân Bakanlığı gerek Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, gerekse Toplu Konut İdaresi

Başkanlığınca 35.000 adet konut yapılmış, yaklaşık 184.000 ünitelik arsa tahsis edilmiş, 55.000 kişiye de kredi yardımıyla bulunulmuştur. (Ek-21) Bu rakamlardan görüleceği üzere bu Kanun kapsamında uygulamada en büyük payı arsa tahsisleri almıştır. Konut yapım işinin büyük kısmı İmar ve İskân Bakanlığı döneminde (1966-1984 yılları arası), hatta kredi uygulaması ise sadece bu dönemde görülmüştür. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı döneminde Özal İktidarı ile birlikte bakanlık konut yapım işini azaltarak, ağırlıkta arsa tahsislerine yönelmiştir. Arsa da 1980 sonrasında özellikle rant aracı olarak değerlendirilen metaların en başında gelmektedir. Bu durum, sosyal devletin uygulamada nasıl değişim geçirdiğini ortaya koymaktadır.

Tansı Şenyapılı, 775 sayılı Kanunu önceki dönemlerin yasal önlemlerine oranla ilerici bir belge olarak görmekte ve bu belgenin başarıya ulaşamamasının en önemli nedenini, hedef gruba ulaşamaması olarak nitelemekte, hedef grubun ancak kişisel özelliklere dayanan saptamalar dizisi ile tanımlanabileceğini, ulusal kanunlar ile tanımlanamayacağını ifade etmektedir.²⁹³

İlhan Tekeli, Gecekondu Kanunu'nu eleştirerek, gecekonducuların eğer toprak mülkiyeti veya tapu sorunu çözümlenip bunların imar mevzuatına uygunluğu sağlanırsa gecekondu sorununun çözülmüş olacağı anlayışını yansıttığını, bunun yoksulluğun görüntülerinden biri olan kötü giyinmeyi, yoksullara elbise dağıtarak ortadan kaldırıncaya yoksulluğun da ortadan kaldıracağını varsayan bir anlayışın konut sorunundaki eşdeğeri olduğunu, Gecekondu Kanunu'ndaki konutun elbise, ıslah'ın

²⁹³ Tansı Şenyapılı, **1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi:8, Ankara, 1996, s.81.

yama, tasfiye'nin soyma, önleme'nin yeni elbise verme kelimeleri ile değiştirilmesinden ibaret olduğunu belirtmektedir.²⁹⁴

Ruşen Keleş de 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun, gecekondu sorunlarını kökten çözüme olasılığının yüksek olmadığını ifade etmiştir. Bu sorunların, bir barınma sorunu olarak ele alındıklarında eksik ve yanlış bir değerlendirilmiş olacağını, çözülebileceğine inanıldığını, fakat çözülemeyeceğini, bu nedenle, gecekondu sorunlarının bir kanunla çözülemeyeceği, gecekondunun bir barınma sorunu olarak kabul edilse bile, sorunun ülke ölçeğinde çözmeyi amaç edinen bir konut politikasının benimsenmemiş olmasının, Gecekondu Kanunu'nun başarısını sınırladığı, bugünkü kanunla yapılan bölünmüş kent arsalarının, ileride girişilecek planlı çalışmaları, daha başından başarısızlığa iteceğini, Kanun'un, bugüne değin olduğu gibi, kamu arsalarını belediye eliyle gecekondu sahiplerine, hatta gecekondu spekülâtorlerine aktarma geleneğinden ayrılmamış olmasının, uzun dönemde toplum yararına aykırı bir kentbilim politikası olduğunu vurgulamaktadır.²⁹⁵

Turan'da, Gecekondu Kanunu ile 6785 sayılı İmar Kanunu'ndan ayrı bir düzenleme getirilerek ikili imar düzeninin oluşturulduğunu, bir tarafta düzenli konut alanlarında 6785 Sayılı İmar Kanunu hükümleri geçerli iken diğer tarafta gecekondu alanları için 1980 sonrasında plan türleri arasında önemli bir yer tutan ıslah imar planlarının uygulandığını ifade etmektedir.²⁹⁶

²⁹⁴ İlhan Tekeli, **Türkiye'de Kentleşme Yazıları**, Turhan Kitabevi, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar:3, Ankara, 1982, s.202.

²⁹⁵ Ruşen Keleş, 2008, a.g.k., s. 616.

²⁹⁶ Menaf Turan, "Başkentin Gecekonduları: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Arka Bahçeleri", **Kent ve Planlama Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak**, İmge Kitabevi, (Ed. Ayşegül Mengi), Ankara, Ekim 2007, s.393.

Gecekondu Kanunu'nun başarılı olması için gecekondulaşmayı önlemek için, kent çevresinde bulunan devletin tasarrufu altındaki hazine arazilerinin devletçe Gecekondu Önleme Bölgesi olarak kullanılmak üzere belediyelere devredilmesinin gerektiği şeklinde görüşlerde vardır.²⁹⁷

Ruşen Keleş'e benzer şekilde Türkiye'de gecekondu politikasını düzenlemesi gereken Gecekondu Kanunu'nun sadece sorunu şehircilik açısından çözmeye çalıştığını, halkın ekonomik, sosyal ve kültürel problemlerini göz ardı ettiğini, bu durumun da problemleri çözmekten ziyade daha karmaşık hale getirdiğini belirten yorumlar da bulunmaktadır.²⁹⁸

4. Bölüm Değerlendirmesi

Birinci bölümde, gecekondu konusu detaylı bir şekilde açıklanmaya çalışılmıştır. Bu bölümde de, Gecekondu Kanunu, bu Kanunda yapılan değişiklikler, Kanun'un uygulanışı ve Kanun kapsamında yapılan uygulamalar incelenmiştir.

Bu bölümde, Gecekondu Kanunu'nun çıkarıldığı dönem itibariyle bir kurtarıcı olarak görüldüğü, önleme, ıslah ve tasfiye olmak üzere 3 temel ilkesinin bulunduğu, uygulamada daha çok önleme ilkesinin kullanıldığı, bu ilkenin de gerek kooperatiflere gerekse insanlara arsa tahsis yöntemi üzerine kurgulandığı ortaya çıkmıştır.

Bu bölümde, Gecekondu Kanunu'nun merkezi teşkilat olarak 3 farklı kurum tarafından yürütüldüğü, ancak en üst organizasyon yapısıyla birlikte en yoğun uygulamanın İmar ve İskân Bakanlığı döneminde yapıldığı, bu bakanlığın ortadan

²⁹⁷ Hasan Rüzgar, 1995, a.g.k., s.228.

²⁹⁸ Halil Ürün, 1995, a.g.k., s.18.

kaldırılmasından sonra bu yasayla ilgili işleri yürüten kurumların bu yasayla ilgili işlerin yürütülmesi noktasında etkinliklerinin görece azaldığı, hatta Toplu Konut İdaresi Başkanlığı döneminde ise yasaya bakış açısının tamamen değiştiği, daha çok kentsel yenileme içerikli çalışmalara destek veren bir görüntüye büründüğü görülmüştür.

Bu bölümde, son olarak Gecekondu Kanunu kapsamında yapılan uygulamalar incelenmiştir. Bu inceleme sonunda, Kanun'un daha çok önleme bölgesi oluşturma anlamında uygulandığı, oluşturulan önleme bölgelerinin büyük kısmının Mesken Genel Müdürlüğü (1966-1984) dönemine ait olduğu ortaya çıkmıştır. Bu bölgelerde Kanun kapsamında 4 uygulama çeşidi görülmüştür. Bunlar: Konut, arsa tahsisi, kredi ve proje'dir. Bunlardan en çok görüleni de arsa tahsisi uygulaması olmuştur. Son yıllarda bu uygulama biçimi de azalarak bitme noktasına gelmiştir.

Sonuç olarak bu bölümde, Gecekondu Kanunu'nun etkin bir yasal düzenleme olarak geçmişte kullanıldığı, ancak zaman içerisinde bu etkinliğini yitirdiği, son yıllarda Toplu Konut İdaresinin çalışmalarına yardımcı bir niteliğe büründüğü tespit edilmiştir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ANKARA-SİNCAN-TEMELLİ GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ

Temelli, 1925 yılında Bulgaristan ve Romanya'dan göç eden göçmenler için Atatürk tarafından yerleşim alanı olarak gösterilen ve Cumhuriyet tarihinde kurulmuş olan ilk planlı köy'dür.²⁹⁹ Polatlı ilçesinin ilk kuruluş yıllarındaki iki nahiyeden biri olan Samutlu (Temelli) Nahiye Müdürlüğü 1928 yılının temmuz ayında kurulmuştur. İlk yerleşen 25 göçmene Atatürk tarafından 25 ev yaptırılmıştır.³⁰⁰

Temelli 1992 yılı başında Bakanlar Kurulu kararıyla Ankara ili, Polatlı ilçesine bağlı olarak belde ve belediye olmuş, 27 Haziran 1992 yerel seçimlerinden sonra belediye teşkilatı kurulmuş, Necip Koç da ilk belediye başkanı olmuştur.³⁰¹

2000 yılı nüfus sayımına göre Temelli, belde için 4.000, bağlı 17 köy ve birlikte yaklaşık 14.000 kişi'dir.³⁰² 2008 yılı nüfus sayımında da bu rakam belde için 8.500, bağlı 17 köy ile birlikte yaklaşık yine 14.000'dir.³⁰³

Temelli, E-90 karayolu üzerinde olup, yüzölçümü 9.500 hektardır.³⁰⁴ Ankara'nın batı koridoru üzerinde, Ankara-Eskişehir yolunun yaklaşık 45. kilometresinde yer almaktadır. Daha önce Temelli, Ankara Büyükşehir Belediye Mücavir alanına bitişik iken civarındaki 11 köyle birlikte 5216 sayılı Kanunla Ankara Büyük Şehir Belediyesi'nin 50 km yarıçapındaki mücavir alan sınırları içine alınmıştır. 22.03.2008 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5747

²⁹⁹ <<http://www.ankarakulubu.org.tr/index.php?option=com_content&task=view&id=257&Itemid=15>>, (21.01.2011).

³⁰⁰ <<http://www.sincan.gov.tr/sincanilcejandarma/ilin_cografi_bilgisi.html>>, (21.01.2011).

³⁰¹ <<<http://temelli.bel.tr/temelliHakkinda/temelliHakkinda.asp>>>, (09.02.2010).

³⁰² <<<http://www.tuik.gov.tr/nufusmenuapp/menu.zul>>>, (09.02.2010).

³⁰³ <<<http://www.tuik.gov.tr/adnksdagitapp/adnks.zul>>>, (09.02.2010).

³⁰⁴ <<<http://temelli.bel.tr/temelliHakkinda/temelliHakkinda.asp>>>, (09.02.2010).

Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Temelli Belediyesi ortadan kaldırılarak 25.03.2009 tarihinden itibaren Sincan ilçesine bağlı bir mahalle statüsüne dönüştürülmüştür.

Ankara-İstanbul arası hızlı tren hattı Temelli'den geçmekte olup, Malıköy'de Ankaralı sanayicilerin girişimleriyle 5.200 dekar alan üzerinde Başkent Organize Sanayi Bölgesi adıyla ikinci bir OSB kurulmakta, bunların dışında yine Malıköy bölgesinde 2. OSB'de ise altyapı çalışmaları devam etmekte, yine bu bölgede Anadolu Organize Sanayi Bölgesi adı altında yeni bir OSB kurulması planlama aşamasındadır. Ayrıca, Temelli bölgesinde Ankara Serbest Bölge kurulması yönündeki çalışmalar da yer temini aşamasındadır.³⁰⁵

Ankara kenti gelişme yönleri incelendiğinde, şehrin, batı yönünde Eskişehir yolu güzergâhında konut ağırlıklı yer seçimi kararları aldığı görülmektedir. Çayyolu, Ümitkent, Konutkent ve diğer büyük yerleşimler, yeni konut alanı seçiminde son yıllarda ağırlık kazanmıştır. Bir başka ifadeyle, yerleşim anlamında Ankara-Eskişehir karayolu üzerinde Temelli'ye doğru hızla yayılan bir anlayış egemendir.

1. Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi İle İlgili Bilgiler

1.1. Amacı

Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'na istinaden "Gecekondu Önleme Bölgeleri" oluşturulmuş, bu doğrultuda bir yandan gecekondulaşma eğiliminin önüne geçilmeye çalışılmış, diğer yandan da dar gelirli

³⁰⁵ <<<http://www.turkcebilgi.com/polatli/ansiklopedi>>>, (21.01.2011).

ve konutsuz kimselerin planlı arsalarda, düşük maliyetle konut sahibi olmaları amaçlanmıştır.

Bu amaçla, Türkiye’de planlı ve düzenli şehirleşmenin teminini sağlamak üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca Ankara ili, eski Polatlı yeni Sincan ilçesi, Temelli beldesi (yeni Alcı mahallesi) yakınlarında, Alıcıköy ve Malıköy sınırları içerisinde bulunan ve 1/25.000 ölçekli Temelli-Malıköy Çevre Düzeni Planında sınırları belirtilen alan, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu’nun 35.maddesi uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından 20.12.1995 tarih ve 95/7730 sayılı karar ile Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiş ve söz konusu karar Resmi Gazete’de³⁰⁶ yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti’nin 58. Hükümetinin hedefleri arasında, Türkiye’de yaşanan yoğun nüfus artışı nedeniyle ortaya çıkan konut ihtiyacının bir an önce çözümlenmesi yer almış, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı da, hükümetin bu programını desteklemek ve konut açığı olan illerin konut ihtiyacını karşılamak için Gecekondu Kanunu’nun verdiği yetki ve sorumluluklar çerçevesinde Gecekondu Önleme Bölgeleri ilan ederek planlı yerleşim alanları oluşturmak suretiyle dar gelirli ve konutsuz kimselerin ucuz ve uzun vadeli ev sahibi olmalarını desteklemiştir.

Bu açıdan bakıldığında Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi projesinin temel amacı, Ankara ilinde çarpık yapılaşmayı önlemek, artan konut ihtiyacını karşılamak amacıyla sosyal ve teknik altyapısı tamamlanmış konut alanları üretmek ve böylece dar gelirli ve konutsuz insanların konut sahibi olmalarını sağlamaktır.

³⁰⁶ 26.01.1996 tarih ve 22535 sayılı Resmi Gazete.

1.2. Konumu

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi, Ankara il merkezine 42 km., Polatlı ilçe merkezine 48 km., Temelli Belediyesine 8 km., Ankara-Eskişehir karayoluna 2 km mesafede, (Ek-22) Alıcıköy, Malıköy ve Türkobası mahallelerinin arasında (Ek-23) alt ve üst yapı çalışmaları sürdürülen ve kısmen sanayi tesislerinin faaliyete geçtiği Ankara Sanayi Odası II.Organize Sanayi Bölgesi, Anadolu Organize Sanayi Bölgesi ve Başkent Organize Sanayi Bölgesi ile komşu, Ankara-Eskişehir-İzmir-Konya hızlı tren hattına yakın, civarında kısmen meskun toplu konut yapılaşmalarının yer aldığı, içerisinden Bakü-Tiflis-Ceyhan Doğalgaz Boru Hattının (Mavi Akım) geçtiği, yaklaşık 600 hektar büyüklüğünde, 25.000 konut kapasiteli ve 100.000 nüfusa göre planlanmış bir bölgedir.

1.3. Önleme Bölgesi Oluşturma Anlamında Yapılan Çalışmalar

Proje, 01.09.1994 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca onanan 1/25.000 ölçekli Temelli-Malıköy Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık 540 hektarlık bir alanın Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmesiyle başlamıştır.

1996-1998 yılları arasında mülkiyet araştırmaları ve kadaströ haritalarının temini gibi çalışmalar yürütülmüştür.

1999 yılında, Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde yer alan özel mülkiyetteki taşınmazların kamulaştırılmasına ve hazine mülkiyetindeki taşınmazların bedelsiz devrine yönelik çalışmalar başlatılmıştır. Bu çerçevede, Gecekondu Önleme Bölgesi olarak belirlenen alanda kalan ve mülkiyeti Maliye

Hazinesi adına kayıtlı 129 adet parselin devri Maliye Bakanlığından talep edilmiş, bunların 121 adedinin (1.960.712 m²) tahsisi 2000 yılında gerçekleştirilmiştir.³⁰⁷

Bölgedeki tüm taşınmazların m² bedeli 12.08.1999 tarihinde Polatlı ilçesi, Kıymet Takdir Komisyonu tarafından 800.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu birim fiyat ile toplam 252 adet (4.874.858 m²) parsel için toplam 3.898.886.400.000 TL kamulaştırma bedeli takdir edilmiştir. Ayrıca, bölge içerisinde bulunan tescil harici ve taşlık alanların (yaklaşık 500.000 m²) imar uygulamaları sırasında Hazine adına tescil edileceği ve bu parsellere de yaklaşık 400.000.000.000 TL bedel ödeneceği, kamulaştırma ödenek toplamının 4.300.000.000.000 TL olacağı belirlenmiştir.³⁰⁸

Bölgenin teknik altyapı harcamaları için Devlet Planlama Teşkilatından 2000 mali yılı için 5.000.000.000.000 TL ödenek istenmiş, ayrıca özel mülkiyete ait taşınmazların kamulaştırılması için de 3.000.000.000.000 TL ödenek ayrılmıştır. Söz konusu Gecekondu Önleme Bölgesinde 104 adet şahıs parseli ile 123 adet Hazine parseli olmak üzere toplam 227 adet parselin tasarrufu Bayındırlık ve İskân Bakanlığına geçmiş, sehven unutulmuş Alıcıköy tapusuna kayıtlı mülkiyeti Hazineye ait 28.850 m² yüzölçümlü taşınmazın tahsis işlemi daha sonra gerçekleştirilmiştir.³⁰⁹

Söz konusu alanın kamulaştırma ilan metni ve listesi Alıcıköy ve Malıköy'lerinin umuma açık yerlerinde kesintisiz olarak 15 gün süreyle askıya çıkarılarak ilan edilmiş, ayrıca hoparlör ile de duyuru yapılmıştır. Ayrıca, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nin kamulaştırılması ile ilgili gerek Alıcıköy'deki 467

³⁰⁷ TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait arşiv belgelerinden alınmıştır.

³⁰⁸ a.g.k.

³⁰⁹ a.g.k.

kişiyeye, gerekse Malıköy’de 83 kişi olmak üzere toplam 550 kişiyeye kamulaştırma ile ilgili noter tebligatları gönderilmiştir.

Söz konusu taşınmaz mallara, Polatlı ilçesi Kıymet Takdir Komisyonu tarafından 2000 yılında m² bedeli olarak 1.500.000 TL değer takdir edilmiştir. Kamulaştırma işlemi ile ilgili Polatlı Asliye Hukuk Mahkemelerinde yaklaşık 82 adet dava açılmış ve bu davalar sonuçlanmıştır.

Özetle, 1999-2002 yılları arasında yaklaşık 300 hektar büyüklüğündeki şahıs mülkiyetleri kamulaştırma suretiyle, yaklaşık 300 hektar büyüklüğündeki hazine mülkiyetleri de bedelsiz devir suretiyle olmak üzere, toplam 600 hektar büyüklüğündeki alanın hemen hemen tamamı 775 Sayılı Gecekondur Kanunu amaçlarında kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığına tahsis edilmiştir.

Ankara-Polatlı-Temelli Gecekondur Önleme Bölgesi’nin imar planlarının hazırlanmasında, altlık olarak kullanılması amacıyla 538 hektarlık gayri meskun bir alanın 1/5.000, 1/2.000 ve 1/1.000 ölçekli halihazır haritasının yapımı ve grafik mülkiyet haritalarının sayısallaştırılması işi de Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından ihale yoluyla yaptırılmıştır.

Söz konusu Gecekondur Önleme Bölgesinde jeolojik-jeoteknik zemin etüdü çalışmaları da tamamlanmış, topografik ve jeolojik yapı gereği doğal afet olayları beklenmediği, 7269 sayılı Kanun gereği alınmış yapı yasak kararı bulunmadığı, meyilin %5 ile %25 arasında değiştiği hususları belirlenmiştir.³¹⁰

³¹⁰ Bayındırlık ve İskân Bakanlığı İller Bankası Genel Müdürlüğü, **Temelli Jeolojik-Jeoteknik Araştırma Raporu**, Ankara, 2002, s.1.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca onaylanan 1/25.000 ölçekli Temelli Malıköy Çevre Düzeni Planı'nın güney kısmındaki Gecekondu Önleme Bölgesi sınırında 1999 tarihinde değişiklik yapılmıştır. Bu kapsamda, söz konusu Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda hazırlanan 1/25.000 ölçekli Temelli Malıköy Çevre Düzeni Planı Değişikliği Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 2000 yılında onaylanmıştır. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca en son onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı da Ek-24'de yer almakta olup, bu planda söz konusu bölge orta yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

Bölgenin planlamaya ilişkin teknik ve hukuki işlemleri yapılmış, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile parselasyon planları onaylanmış, oluşan taşınmaz parselleri ise Maliye Hazinesi adına tapuda tescil edilmiştir.

Bölgenin ilk imar planı, 01.08.2003 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Daha sonra, gerek Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca, gerekse Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca muhtelif tarihlerde imar planı değişiklikleri yapılmış ve onaylanmıştır. Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinde arsa tahsisleri ile ilgili olması açısından konut alanları ile ilgili yapılan plan değişikliklerinin en önemlileri 3 tanedir. Birincisi, imar planlarında 5 kat ve 1,00 olan kooperatif alanları inşaat emsali, 5 kat ve E=1,10 olarak tadil edilmiştir. İkincisi, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 65.maddesinde değişiklik yapılarak, maddede düzenlenen maksimum konut büyüklüğü 100 m²'den 125 m²'ye çıkarılmış, bu değişiklik de Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi plan

notlarına işlenmiştir. Üçüncüsü de, imar planlarında yer alan 5 kat düzenlemesi mevcut imar hakları korunmak şartıyla bu kez Hmax=Serbest olarak değiştirilmiştir. Bu bölgeye ait en son imar planı da Ek-25’de yer almaktadır.

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi, arsa tahsislerine başlanıldığı 2003 yılı itibariyle herhangi bir belediye ve mücavir alan sınırlarında yer almamaktaydı. Bu nedenle, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun ilgili maddeleri doğrultusunda, bu alanda inşaat ruhsatı işlemlerinin Ankara Valiliğince (Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü) yürütülmesi gerekirken, gerek tahsis işlemlerini yürüten Bayındırlık ve İskân Bakanlığının ve gerekse yapı ruhsatı düzenlemesi gereken Ankara Valiliğinin bu sürece yeterince hazırlıklı olmayışı, bu bölgede belirsizlikler ve gecikmeler yaşanmasına neden olmuştur. Bilahare, bu alan, 2004 yılı başlarında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, Ankara ili, Yenimahalle İlçe Belediyesinin mücavir alanına dahil edilmek istenmiş, bu çalışmalar devam ederken 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu yürürlüğe girmiştir. 5216 sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden sonraki süreçte ise yapı ruhsatı düzenlenmesi konusundaki yetkilerin Ankara Büyükşehir Belediyesince mi, yoksa, Gecekondu Önleme Bölgesinin hemen yakınında bulunan Temelli Alt Kademe Belediyesince mi yürütüleceği konusunda tereddütler artmış, 5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun yürürlüğe girmesi bu belirsizlik ve gecikmeleri artırmış, nihayetinde 2005 yılı sonlarından itibaren bu işlemlerin Ankara Büyükşehir Belediyesince yürütülmeye başlanmasıyla bu belirsizlik ortadan kalkmıştır. 5216 sayılı Kanun ile birlikte bu bölge, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kaldığından yapılacak inşaatlara ait her türlü ruhsat ve ruhsat öncesi işlemleri ile altyapı çalışmaları, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 23. ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7., 8., 11. ve 28. maddeleri ile 775 Sayılı Gecekondu

Kanunu'nun 24. maddesi hükümleri uyarınca Ankara Büyükşehir Belediyesine verilmiştir. Ancak, Gecekondu Önleme Bölgesinin teknik ve sosyal altyapısının yapılmamış olması nedeniyle, stabilize imar yollarının tahsis sahipleri tarafından açtırılması ve kontrol ve onay işlemlerinin ise Temelli Alt Kademe Belediyesince yerine getirilmesi şeklinde bir uygulama yürütülmüştür.

Söz konusu bölgede, ulaşım, iletişim, elektrik, doğalgaz, içme suyu, kanalizasyon, yol gibi altyapı faaliyetleri ile eğitim, sağlık, kreş ve spor tesisleri gibi sosyal donatılar yapılmamış olup, hâlihazırda da bulunmamaktadır.

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan arsaların, Kanun gereği konut yapı kooperatiflerine tahsis edilmesi amacıyla ulusal ölçekte basın yolu ile duyuru sağlanmıştır. Bu işlemlerin tamamlanmasından sonra Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca, Gecekondu Önleme Bölgesinde konutsuz ve dar gelirli kimselerin kurduğu yaklaşık 275 adet konut yapı kooperatifine ve şahıslara 25.000 konut yapılmak üzere 10 yıl ödemeli arsa tahsis edilmiştir. Bu arsa tahsisleri, 21.08.2003 tarihi itibarıyla başlamış olup, halihazırda yapılmamasına rağmen devam etmektedir. 2003-2005 yılları arasında yoğun bir şekilde arsa tahsisi yapılmış olup, bu dönemde yaklaşık 230 adet konut yapı kooperatifine tahsis işlemi gerçekleştirilmiştir.

2. Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinde Şahıslara ve Kooperatiflere Yapılan Arsa Tahsisleri

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinde gerek şahıslara gerekse konut yapı kooperatiflerine ve bunların üyelerine arsa tahsisleri, Gecekondu Kanunu'nun 27. maddesi ile Uygulama Yönetmeliği'nin 13., 14. ve 15. maddeleri uyarınca yapılmıştır. Toplam 68 adet şahsa bireysel, toplam 275 konut yapı kooperatifine ve

bunların toplam 24.858 üyesine de tüzel kişilik olarak arsa tahsisi yapılmıştır. Tahsisi iptal edilen 41 kooperatif ve bunların üyeleri ile faal olarak arsa tahsisi devam eden kooperatiflere üye olup ayrılan üyeleri çıktıktan sonra gerçekte aktif olan kooperatif sayısı 234, üye sayısı da yaklaşık 21.000 civarındadır. Bu tahsis edilenlerin imar planı üzerindeki dağılımını gösterir harita'da Ek-26'de yer almaktadır.

Tablo-3: Arsa Tahsis Edilenlerin Sayısı

Arsa Tahsis Edilenler	Sayı	%
Şahıs	68	0,27
Kooperatif	24.858	99,73
Toplam	24.926	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.1. Şahıslara Yapılan Bireysel Arsa Tahsisleri

Bu bölümde, öncelikle bireysel olarak arsa tahsisi alan kişilerin demografik ve sosyo-ekonomik verileri ele alınacak, daha sonra bu kişilerin Gecekondu Kanunu kapsamında tahsis durumları ortaya konulacaktır.

Gecekondu Kanunu'nda şahısların, bu Kanundan faydalanabilmelerinde başlangıç, üye onayının yapılması ve arsanın şahsa tahsis edilmesi ile başlamaktadır. Bireysel olarak arsa tahsisi alan şahısların üye onaylarının yapıldığı tarihler itibariyle en çok üye onayının 2004, az miktarda da 2005 yılında yapıldığı görülecektir. Bu tarihlerden sonra bireysel olarak şahıslara arsa tahsisi yapılmamıştır.

Tablo-3.1: Bireysel Arsa Tahsis Alan Şahısların Üye Onay Tarihleri İtibariyle Sayısı

Üye Onay Tarihleri	Sayı	%
2004	58	85,30
2005	5	7,35
Bilinmeyen	5	7,35
Toplam	68	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondü Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Genel bir bilgi verdikten sonra, bireysel anlamda arsa tahsisi alan şahısların sosyo-ekonomik ve demografik verileri incelenecektir.

2.1.1. Bireysel Arsa Tahsisi Yapılan Kişilerin Demografik ve Sosyo-Ekonomik Özellikleri

Temelli Gecekondü Bölgesinde bireysel arsa tahsisi alan şahısların büyük kısmı erkek (%79,41) olup, yaklaşık olarak kadınların (% 20,59) 4 katına yakın bir orana sahiptir. Türkiye nüfusunun yaklaşık yarısını kadınların oluşturmasına rağmen, kadınlar açısından bu oranın düşük çıkmasının nedeni kadınların Türkiye'deki işgücüne katılım oranındaki düşüklük, erkek egemenliği ve arsa, arazi ve kooperatifçilik vs. konularına ilgi göstermemeleri olabilir.

2.1.1.1. Doğum Yeri

Bireysel arsa tahsisi yapılan 68 kişiden 33'ü yani yaklaşık yarıya yakını Ankara ilinde doğmuştur. Ankara ilinin bu derece çok çıkmasının nedeni bu Gecekondü Önleme Bölgesinin, Ankara ilinde kurulmuş olmasıyla açıklanabilir. Ankara'dan sonra en çok Çankırı ve Trabzon doğumlu vardır. Geri kalan 17 ile bakıldığında her bir ile ya 1 ya da 2 adet kişi düşmektedir.

Tablo-3.1.1: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Doğdukları İller İtibariyle Dağılımı

Doğum Yeri (İller)	Sayı	%
Ankara	33	48,55
Bingöl	1	1,47
Bolu	1	1,47
Çankırı	6	8,82
Edirne	1	1,47
Erzincan	1	1,47
Erzurum	1	1,47
İstanbul	1	1,47
Kayseri	2	2,94
Kırklareli	1	1,47
Kırşehir	2	2,94
Konya	2	2,94
Malatya	1	1,47
Kahramanmaraş	1	1,47
Mersin	1	1,47
Nevşehir	1	1,47
Ordu	2	2,94
Osmaniye	2	2,94
Siirt	1	1,47
Trabzon	4	5,88
Bilinmeyen	3	4,41
Toplam	68	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.1.1.2. Yaş

Bireysel arsa tahsisi alan şahıslardan 68 üyeden 3 tanesinin yaş bilgisine ulaşılamamış olup, geriye 65 üye kalmaktadır. Bu 65 üyenin en yaşlısı 75 yaşında, en

genci 20 yaşındadır. Şahıslara yapılan bireysel arsa tahsislerinden arsa tahsisine başvurduğu tarihteki yaşı itibariyle en fazla yoğunlaşmanın, 25-34 yaş arasında görüldüğü, bunu 35-44 yaşları arasının takip ettiği görülmektedir. 45 yaş altı yaş gruplarının, toplam bütün içerisindeki oranı yaklaşık %80'i aşmaktadır. Ev sahibi olma amacıyla yapılan bu girişimin genellikle genç ile orta yaş arasında yapıldığını söylemek yanıltıcı değildir.

Tablo-3.1.2: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Yaş Durumları

Yaş Grupları	2004		2005		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
18-24	5	8,33	2	40,00	7	10,30
25-34	29	48,33	2	40,00	31	45,59
35-44	16	26,67	1	20,00	17	25,00
45-54	6	10,00	-		6	8,82
55-64	3	5,00	-		3	4,41
65 ve üstü	1	1,67	-		1	1,47
Bilinmeyen					3	4,41
Toplam	60	100,00	5	100,00	68	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.1.1.3. Aile Büyüklüğü

Aşağıdaki tablodan, bireysel arsa tahsisi alan şahısların büyük kısmının aile büyüklüğünün 1 kişi yani sadece başvuru sahibi olarak kendisinin olduğu, bunu 4 kişilik aile büyüklüğü, bunları da aynı miktarda olan 2 ve 3 kişilik aile büyüklüklerinin takip ettiği, 5 ve bu miktardan fazla sayıdaki aile büyüklüklerinin toplam içerisinde küçük bir orana karşılık geldiği görülmektedir.

Tablo-3.1.3: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Aile Büyüklüğü Durumları

Aile Büyüklüğü	Sayı	%
1	25	36,76
2	11	16,18
3	11	16,18
4	15	22,06
5	2	2,94
6	1	1,47
Bilinmeyen	3	4,41
Toplam	68	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondü Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.1.1.4. Medeni Durum

Temelli Gecekondü Önleme Bölgesindeki bireysel arsa tahsisi alan şahısların yarısından fazlasının evli olduğu, ama küçümsenmeyecek oranda da bekâr insanın bulunduğu aşağıdaki tablodan görülmektedir.

Tablo-3.1.4: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Medeni Durumları

Medeni Durum	Sayı	%
Evli	36	52,94
Bekâr	29	42,65
Bilinmeyen	3	4,41
Toplam	68	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondü Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.1.1.5. Gelir Durumu

Bireysel arsa tahsislerinin 2004 ve 2005 yıllarında gerçekleşmesi nedeniyle, bu tahsisi alan şahısların bir önceki yıla ait gelirlerini beyan ettikleri anlaşılmaktadır.

Tablo-3.1.5: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Gelir Durumları

Gelir Grubu (Yıllık/TL)	2003		2004	
	Sayı	%	Sayı	%
0-5.000	18	28,57	3	60,00
5.000-10.000	24	38,09	1	20,00
10.001-15.000	8	12,70		
15.001-20.000	8	12,70	1	20,00
Gelir Beyanı Yok	1	1,59		
Zarar	1	1,59		
Bilinmeyen	3	4,76		
Toplam	63	100,00	5	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2003 yılı yıllık gelir toplamına bakıldığında yoğunlaşmanın 5.001-10.000 TL aralığında olduğu, bunu 0-5.000 TL aralığının izlediği görülmektedir. Yani 2003 yılı yıllık gelirinin %67'e yakınının 10.000 TL'den düşük olduğu tespit edilmiştir. Sayıca az olan 2004 yılı yıllık gelirine bakıldığında, bunun çoğunluğunun en düşük dilim olan 0-5.000 TL aralığında toplandığı gözlenmektedir.

Bireysel arsa tahsis alanların yıllık ücret ortalamalarının, asgari ücret, açlık sınırı ve yoksulluk sınırı ile karşılaştırıldığında asgari ücretin ve açlık sınırının üstünde, ancak yoksulluk sınırının ise çok altında olduğu görülecektir.

Tablo-3.1.6: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Yıllık Gelirlerinin Ortalamasının Yıllık Asgari Ücret, Açlık Sınırı ve Yoksulluk Sınırı ile Karşılaştırılması

	2003	2004
Bireysel Arsa Tahsisi Alanların Yıllık Ücret Ortalaması/TL	8.435,40	6.624,69
Yıllık Asgari Ücret/TL	2.711,88	3.727,80
Yıllık Gıda Harcaması (Açlık Sınırı)/TL	5.315,40	5.796,48
Yıllık Zorunlu Harcama (Yoksulluk Sınırı)/TL	16.156,20	17.618,52

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlar ile Türk-İş Sendikası'ndan alınan Asgari Ücret, Açlık Sınırı ve Yoksulluk Sınırı rakamları temel alınarak hazırlanmıştır.

2.1.1.6. Meslek

Tablo-3.1.7: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Mesleki Durumları

Meslekler	Sayı	%
Araştırma Görevlisi-Öğretim Elemanı	3	4,41
Mühendis	6	8,82
Serbest Meslek	10	14,71
Memur	16	23,53
Kadastro Teknisyeni	4	5,88
İşçi	6	8,82
Ev Hanımı	3	4,41
Emekli	2	2,94
Diğer	15	22,07
Bilinmeyen	3	4,41
Toplam	68	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Bireysel arsa tahsisi alan şahısların meslek grupları açısından değerlendirilmesi sonucunda, en büyük grubu, memurların oluşturduğu, memurları serbest meslek çalışanlarının ve mühendislerin takip ettiği görülmektedir. Diğer olarak görülen meslek grubuna ise avukat, müfettiş, pazarlamacı, şehir plancısı, şube müdürü, mobilyacı, güvenlikçi, kütüphaneci, raportör, şoför, öğrenci, mütercim, nakliye, gibi mesleklerin girdiği bunların sayısının ise 1 veya 2 kişiden oluştuğu anlaşılmaktadır. Memurların çoğunlukta olması Ankara ilinin çalışanlar açısından genel yapısı ile açıklanabilir.

2.1.1.7. İkametgâh

Tablo-3.1.8: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle İkametgâhının Bulunduğu İlçeler

İkametgâh İlçesi	Sayı	%
Altındağ	17	25,00
Çankaya	21	30,89
Çubuk	1	1,47
Etimesgut	3	4,41
Keçiören	13	19,12
Polatlı	4	5,88
Sincan	1	1,47
Yenimahalle	5	7,35
Bilinmeyen	3	4,41
Toplam	68	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Bireysel arsa tahsisi alan şahısların büyük kısmı Çankaya, Altındağ ve Keçiören ilçelerinde ikamet etmektedir. Bunun nedeni olarak bu ilçelerin nüfus olarak Ankara'nın en büyük ilçeleri olmalarıyla açıklanabilir.

2.1.2. Arsa Tahsisi ve Uygulama Sürecinin Özellikleri

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinde, toplam 68 adet kişiye bireysel anlamda arsa tahsisi yapılmıştır. Arsa tahsisi yapılan 5 kişi işlemlerini, 775 sayılı Kanun kapsamında çeşitli nedenlerle yapmadığı veya yapamadığı için arsa tahsisleri iptal edilmiştir. Gerçekte arsa tahsisi devam eden 63 kişi bulunmaktadır. Şahıslara tahsis yapılan alanın toplam büyüklüğü 25.050 m²'dir. Tahsis iptalleri çıkıldıktan sonra arsa tahsisi devam edenlerin toplam alansal büyüklüğü 23.157 m²'dir. Bu genel bilgiden sonra konu alt başlıklar halinde incelenecektir.

2.1.2.1. Arsa Tahsisinin Yapıldığı Tarih

Arsa tahsislerinin büyük çoğunluğu 2004 yılında, az bir kısmı da 2005 yılında yapılmıştır.

Tablo-3.1.9: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsisi Aldıkları

Tarihler İtibariyle Dağılımı

Yıllar İtibariyle Bireysel Arsa Tahsisleri	Sayı	%
2004	63	92,65
2005	5	7,35
Toplam	68	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.1.2.2. Ünite Sayıları

Her bir kişiye 1'er konutluk (ünite) tahsis yapılmış olup, her bir konutun inşaat alanının, 125,00 m²'yi geçmemesi imar planı notu ile istenmiştir. Arsa tahsisinin yapıldığı tarih itibariyle 63 ünite sayısı ile en çok 2004 yılında tahsis yapılmış, bunu 5 ünite ile 2005 yılı takip etmiştir.

2.1.2.3. Arsa Rayiç Değerleri

Arsa tahsisi yapan kurumca arsaların m² değeri 2004 yılında 20,00 TL, 2005 yılında ise 30,00 TL olarak belirlenmiştir.

2.1.2.4. Ödemeler

Şahıslara tahsis edilen arsaların, tahsis tebligatına göre ilk taksitleri 2004 ve 2005 yıllarında ödenmesi gerektiğine göre şahısların arsalarına ait toplam bedeli 2004-2013 ve 2005-2014 yılları arasında ödemeleri gerekmektedir. Bu ödemelerin parasal büyüklüğü 508.540 TL'dir. Tahsisleri iptal edilenlerin ödemeleri çıktıktan sonra geriye 470.680 TL kalmakta olup, herhangi bir arsa tahsis iptali yaşanmaz veya yeni bir arsa tahsis edilmez ise bu meblağ 2004-2014 yılları arasındaki 11 yıllık dönemde Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ödenmek durumundadır. Yapılan tespitlere göre bireysel arsa tahsisi alan şahısların ödemeleri, genellikle ufak tefek gecikmeler haricinde uygun olarak yapılmaktadır.

2.1.2.5. Tebligatlar

Şahıslara yapılan arsa tahsis işlemine ait tahsis tebligatlarının çok büyük kısmı 2004 yılı içerisinde yapılmıştır.

Tablo-3.1.10: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Arsa Tahsis İşlemine

Ait Tebligat Tarihleri İtibariyle Dağılımı

Tebligatlar	Sayı	%
2004	60	88,24
2005	5	7,35
Bilinmeyen	3	4,41
Toplam	68	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.1.2.6. Tapu İşlemleri

Şahısların arsa tahsislerine ait tapularını, çoğunlukla 2004 ve 2005 yıllarında, az bir kısmının da 2006 yılında aldığı görülmektedir.

Tablo-3.1.11: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Tahsis Aldıkları Arsaların

Şahıslar Adına Tescil Oldukları Tarihler İtibariyle Dağılımı

Şahıslar Adına Kayıtlı Olan Taşınmazların Tescil Tarihleri	Sayı	%
2004	21	32,81
2005	37	57,81
2006	3	4,69
Bilinmeyen	3	4,69
Toplam	64	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Şahıslara, arsa tahsis işlemi ile ilgili yapılması gereken işlemleri bildiren tebligatlar ile arsaların tapularının şahısların adına geçtiği tarih arasında geçen süreye bakıldığında, postadaki gecikmeler ve şahıslara tebliğ edilmesi ile ilgili çeşitli nedenler de düşünüldüğünde büyük çoğunluğunun 6 aylık süre içerisinde bu işlemi sonuçlandırdığı görülmektedir.

2.1.2.7. İnşaat Ruhsatı

Arsa tahsisi alan şahıslardan 7 adedinin inşaat ruhsatı aldığı tespit edilmekle birlikte, arsa tahsisi devam eden diğer 56 kişiye ait inşaat ruhsatı bilgisine ulaşılamamıştır. Bu 7 kişiye ait ruhsat tarihi temel olarak bir değerlendirme yapılmış, 5 kişinin inşaat ruhsatı tarihi 2008, diğer 2 kişinin ruhsat tarihi 2009'dur. Bu kişilerin tapu tarihi de 2004 yılıdır. Bu iki bilgi yan yana konulduğunda yaklaşık 4 yılın üstünde bir zaman diliminde inşaat ruhsatı alınmıştır. Bu durum gerçekte çok uzun bir zamanı içermektedir. Arsa tahsis ilkesine göre tapu tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde inşaat başlanması gerekmektedir. Fazladan geçen bu zaman dilimi, ev sahibi olma amacıyla ve girişimiyle çalışmaktadır.

2.1.2.8. İnşaa Faaliyetleri

Tapusunu 2004, 2005 ve 2006 yılları içerisinde alan şahısların aşağıdaki tablodan da görüleceği üzere 2008 yılı sonu itibariyle yapılan tespite göre 20 adedinin inşaat başlatıldığı, bunların 14'ünün inşaatını sürdürdüğü, 6 adedinin de sadece hafriyat aldığı görülmüştür. 43 şahıs ise hiçbir inşaat faaliyetinde bulunmamıştır. İnşaat ruhsatı almak için yapılan başvuruların Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca geç sonuçlandırıldığı, bürokrasinin geç işlediği ve iş yükü anlamında artı zamana sebep olduğu, bu sebeplere ek olarak bahse konu bölgede altyapının bulunmadığı, bu altyapı çalışmalarının şahısların bireysel çabaları sonucu çözüme kavuştuğu gerekçelerine rağmen tapu tarihinden itibaren aradan geçen 2,5-4 arası yıllık süreler göz önüne alındığında, bu zaman zarfında inşaatların bitirilebileceği, bitirilmese bile inşaatların fiziki seviyelerinin belli düzeylerin altında gerçekleşmemesi gerekmektedir. Yukarıda ifade edilen nedenlere rağmen 4 yıllık

süre zarfında hala inşaatlara başlanamamış olmasının arsa tahsis ilkesiyle bağdaşabilir bir yanı da bulunmamaktadır.

Tablo-3.1.12: Bireysel Arsa Tahsisi Alan Şahısların Aralık 2008 Yılı İtibariyle İnşaatlarının Fiziki Seviye Durumları

2008 Aralık İtibariyle Arsalardaki İnşaatların Fiziki Seviyesi	Sayı	%
İnşaat Faaliyetinde Bulunulmamış	43	68,25
İnşaat Halinde	14	22,22
Hafriyat Halinde	6	9,53
Toplam	63	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Arsa tahsis ilkesi çerçevesinde tapular şahıslar adına geçtikten sonra 1 yıl içerisinde inşaatla başlanılması, 2 yıl içerisinde de inşaatın nüve kısmının bitirilmesi şarttır. Bu açıdan bakıldığında, bireysel arsa tahsis alanların büyük çoğunluğu tarafından bu ilkeye uyulmamıştır.

2.2. Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan Arsa Tahsisleri

Bu bölümde de öncelikle konut yapı kooperatiflerine üye olan 24.858 kişinin demografik ve sosyo-ekonomik verileri ele alınacak, daha sonra arsa tahsisi alan kooperatiflerin Gecekondu Kanunu kapsamında durumları irdelenecektir.

Gecekondu Kanunu'nda kooperatiflere üye olan şahısların bu Kanundan faydalanabilmelerinde başlangıç tarihi, daha önce bahsedildiği üzere 5609 sayılı Kanundan önce Bayındırlık ve İskân Bakanlığı veya anılan Kanundan sonra Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan üyelik onayı ile başlamaktadır. Aşağıdaki

tabloda, üye onaylarının tarihleri itibariyle incelenirse en çok üye onayının 2004 yılında yapıldığı görülecektir. Bunun miktarı tüm üyelerin 1/3'ünden fazladır.

Tablo-3.2: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Üye Onay Tarihleri İtibariyle Sayısı

Üye Onay Tarihleri	Sayı	%
1993	3.225	12,97
1994	1.736	6,98
1995	385	1,55
2003	1.000	4,02
2004	8.801	35,42
2005	4.491	18,07
2006	2.822	11,35
2007	2.163	8,70
2008	80	0,32
Bilinmeyen	155	0,62
Toplam	24.858	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekonu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.2.1. Kooperatif Üyelerinin Demografik ve Sosyo-Ekonomik Özellikleri

Temelli Gecekonu Bölgesinde konut yapı kooperatiflerine üye olan şahısların büyük kısmı erkek (%76,13) olup, kadınların (%23,87) yaklaşık olarak 3 katından fazla bir orana sahiptir. Türkiye'nin yaklaşık nüfusunun yarısını kadınlar, yarısını erkekler oluştururken, kadınlar açısından bu oranın bu denli düşük çıkmasının nedeni daha önce de ifade edildiği üzere kadınların Türkiye'deki işgücüne katılım oranındaki düşüklük, erkek egemen bir toplum yapısı veya arsa, arazi, mülk edinimi konularındaki ilgisizlik ile açıklanabilir. Hatta, Ek-27'de yer alan Ankara ilinin cinsiyet dağılımına ait tablo incelendiğinde, gerek merkez il ve ilçeler

toplamı gerekse belde ve köyler toplamının kadınların sayıca üstün olduğunu göstermektedir. Bu bölümde çıkan veriler ile Ankara ilinin cinsiyet dağılımındaki veriler arasında farklılık olup, diğer yandan bireysel arsa tahsisi alan şahısların cinsiyet dağılımındaki bilgi ile de paralellik göstermektedir.

2.2.1.1. Doğum Yeri

Konut yapı kooperatiflerine yapılan arsa tahsislerinden, Türkiye'nin 81 ilinde doğan kişiler faydalanmıştır. Aşağıda tablo, 125 kişiden (0,50 oranı) sayısı az olan illeri diğer iller sınıfına almak suretiyle hazırlanmıştır.

Tablo-3.2.1: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Doğdukları İller İtibariyle Dağılımı

Doğum Yeri (İller)	Sayı	%
Adana	153	0,61
Afyonkarahisar	144	0,58
Ağrı	127	0,51
Aksaray	168	0,67
Amasya	231	0,92
Ankara	8.780	35,32
Ardahan	257	1,03
Artvin	176	0,71
Bolu	244	0,98
Çankırı	720	2,90
Çorum	1.516	6,10
Diyarbakır	191	0,77
Elazığ	129	0,52
Erzincan	182	0,73
Erzurum	474	1,90
Eskişehir	188	0,75

Tablo-3.2.1'in devamı

İstanbul	272	1,09
İzmir	139	0,56
Kahramanmaraş	148	0,59
Kars	613	2,47
Kastamonu	149	0,60
Kayseri	425	1,71
Kırıkkale	557	2,24
Kırşehir	638	2,57
Konya	340	1,37
Malatya	317	1,27
Mersin	140	0,56
Muş	141	0,57
Nevşehir	258	1,04
Niğde	218	0,88
Ordu	201	0,81
Rize	422	1,70
Samsun	314	1,26
Sivas	769	3,10
Tokat	311	1,25
Trabzon	382	1,53
Tunceli	165	0,66
Van	133	0,53
Yozgat	1.334	5,37
Zonguldak	129	0,52
Diğer 41 İl	2.277	9,17
Yurtdışı	177	0,71
Bilinmeyen	217	0,87
Toplam	24.858	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Kooperatiflere üye olan şahısların en çok Ankara, Yozgat, Çorum, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Sivas ve Kars doğumlu olduğu, en az da Hakkâri, Kırklareli, Kilis, Şırnak ve Yalova doğumlu olduğu görülmektedir. En büyük miktarın Ankara ilinin olması, bu Gecekondu Önleme Bölgesinin Ankara ilinde kurulmuş olması, Ankara'nın çevre illerinin diğer en fazla doğumlu olması da Ankara iline en fazla göçün bu illerden olması ile açıklanabilir. En az doğumlu illere bakıldığında bu illerin Türkiye'nin en küçük nüfuslu illeri olduğu ve Ankara'ya göç anlamında en az bu illerden göç edildiği sonucunu göstermektedir.

Yukarıdaki tablo'yu Ankara ilinde, Ankara ilinin komşu illerinde ve diğer illerde doğanlar açısından 3 kategoride sınıflarsak aşağıdaki tablo'yu oluştururuz.

Tablo-3.2.2: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Doğdukları Yerlerin Ankara, Ankara'nın Komşu İlleri ve Diğer İller Ekseninde Dağılımı

Doğum Yeri	Sayı	%
Ankara ili Doğumlu Olanlar	8.780	35,32
Ankara'nın Komşu İlleri Doğumlu Olanlar	2.855	11,49
Diğer İller Doğumlu Olanlar	13.223	53,19
Toplam	24.858	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Ek-28'de yer alan bilgiye göre, Ankara'da nüfusa kayıtlı olunan il olarak sayıca en başta, Ankara ilinin geldiği, bunu Çorum, Yozgat, Çankırı, Kırşehir ve Kırıkkale illerinin takip ettiği, en az da Yalova, Hakkâri, Şırnak ve Kırklareli illerinin olduğu görülmektedir. Ayrıca Ek-29'da yer alan tabloda da, Ankara iline en fazla göçün olduğu iller arasında Çorum, Yozgat, Kırıkkale, Çankırı ve Kırşehir illerinin yer aldığı tespit edilmiş olup, bu iki veri, yukarıdaki tablo ile de paralellik göstermektedir.

Ayrıca, yurt dışı doğumlu ülkelere bakıldığında bu ülkeler arasında, Amerika Birleşik Devletleri, Almanya, Azerbaycan, Belçika, Bulgaristan, Hollanda, Irak, İngiltere, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Kırgızistan, Kırım, Özbekistan, Romanya ve Yunanistan sayılabilir. Bu ülkeler arasında da en büyük miktara Almanya ve Bulgaristan doğumlu ülkeler sahip olup, hatta bu iki ülkenin toplamı, tüm oranın üçte ikisinden fazladır.

2.2.1.2. Yaş

Konut yapı kooperatiflerine üye olan şahısların üye onayının yapıldığı tarih itibariyle en yaşlı üyeler 98 ve 92 yaşında, en genç üye ise 18 yaşındadır. Aşağıdaki tablo'ya göre en fazla yoğunlaşmanın 25-34 yaş arasında görüldüğü, bunu 35-44 yaş arası ile 45-54 yaşları arası takip ettiği tespit edilmiştir. 45 yaşının altındaki yaş gruplarının toplamının bütün içerisinde oranı yaklaşık %80'dir. Ev sahibi olma amacıyla yapılan bu girişim çoğunlukla genç ile orta yaş arasında yapılmaktadır.

Tablo-3.2.3: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Üye Onaylarının Yapıldığı Tarih İtibariyle Yaş Durumları

Yaş Grupları	1992		1993		1994	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
18-24	370	11,49	234	13,52	41	10,65
25-34	1.479	45,92	745	43,02	177	45,97
35-44	933	28,97	516	29,79	109	28,31
45-54	327	10,15	160	9,24	45	11,69
55-64	105	3,26	65	3,75	13	3,38
65 ve üstü	7	0,21	10	0,58	-	
Bilinmeyen						
Toplam	3.221	100,00	1.732	100,00	385	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Tablo-3.2.3'ün devamı

Yaş Grupları	2003		2004		2005	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
18-24	124	12,42	1.219	13,90	697	15,57
25-34	313	31,33	3.167	36,10	1.339	29,93
35-44	338	33,83	2.522	28,75	1.332	29,76
45-54	160	16,02	1.340	15,28	770	17,21
55-64	49	4,90	400	4,57	268	5,99
65 ve üstü	15	1,50	121	1,40	69	1,54
Bilinmeyen						
Toplam	999	100,00	8.776	100,00	4.475	100,00

Yaş Grupları	2006		2007		2008		Genel Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
18-24	390	13,90	288	13,41	5	6,25	3.368	13,55
25-34	1.06	37,95	763	35,34	23	28,75	9.072	36,50
35-44	805	28,66	615	28,50	38	47,50	7.208	29,00
45-54	382	13,60	337	15,67	7	8,75	3.528	14,19
55-64	128	4,56	104	4,81	7	8,75	1.139	4,58
65 ve üstü	37	1,33	49	2,27	-		308	1,24
Bilinmeyen							235	0,94
Toplam	2.	100,00	2.166	100,00	80	100,00	24.858	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Nitekim, Ek-30'da yer alan Ankara ilinin yaş grupları dağılımını gösteren tablo'ya göre Ankara ilinde en fazla nüfusun 25-29, 20-24 ve 30-34 arasında olduğu tespit edilmiş olup, bu durum konut yapı kooperatiflerine üye olan şahıslarla hemen hemen benzerlik göstermektedir.

2.2.1.3. Aile Büyüklüğü

Konut yapı kooperatiflerine üye olan şahısların büyük kısmının aile büyüklüğünün 1 kişi yani sadece başvuru sahibi olarak kendisinin olduğu, bunu 2, 3

ve 4 kişilik aile büyüklüklerinin takip ettiği görülmektedir. İnsanlar, tek kişi olduklarında konut edinme amaçlı faaliyette daha çok bulunmakta, aile içinde nüfus arttıkça bu talep azalmaktadır. 5'in üzerinde aile büyüklüğüne sahip ailelerin konut edinme anlamında çok az girişimde buldukları tablo'dan anlaşılmaktadır.

Tablo-3.2.4: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Aile Büyüklüğü Durumları

Aile Büyüklüğü	Sayı	%
1	9.436	37,96
2	4.400	17,70
3	4.194	16,87
4	4.101	16,50
5	1.341	5,39
6	330	1,33
7	82	0,33
8	25	0,10
9	4	0,02
10	2	0,01
Bilinmeyen	943	3,79
Toplam	24.858	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.2.1.4. Medeni Durum

Söz konusu Gecekondu Önleme Bölgesindeki kooperatiflere üye olan şahısların yarısından fazlasının evli olduğu, ancak evli olmayan şahısların oranının da yüksek olduğu görülmektedir.

Tablo-3.2.5: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Medeni Durumları

Medeni Durum	Sayı	%
Evli	14.432	58,06
Bekâr	9.485	38,16
Bilinmeyen	941	3,78
Toplam	24.858	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Ek-31’de yapılan bir çalışmaya göre Ankara ilinde evlilerin oranı bekârların yaklaşık 2,5 katından fazladır. Bu bilgi, yukarıdaki çalışmada çıkan sonuçla karşıtlık göstermektedir.

2.2.1.5. Gelir Durumu

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinde kooperatiflere üye olan şahısların 155 adedinin gelirine ait bilgiye ulaşılamamış olup, bilgisine ulaşılan kişi sayısı 24.703’dür.

Bu bölgede kooperatiflere en fazla arsa tahsisinin yapıldığı yıl 2004 yılıdır. Bir önceki yıl geliri beyan edildiğine göre aşağıdaki tablodan da görüleceği üzere 2003 yılı toplam geliri olarak en fazla yoğunlaşmanın olduğu gelir aralığı 3.000-9.999 TL’dir. Diğer yıllara ait en fazla yoğunlaşma aralıkları; 1992 yılı için 10.000.000-19.999.999 TL, 1993 yılı için 30.000.000-49.999.999 TL, 1994 yılı için ise yine 30.000.000-49.999.999 TL’dir.

Yine aşağıdaki tabloya göre; 2002 yılı gelirinin 0-4.999 TL, 2003 yılı gelirinin 3.000-7.999 TL, 2004 yılı gelirinin 5.000-9.999 TL, 2005 yılı gelirinin

5.000-12.999 TL, 2006 yılı gelirinin 5.000-7.999 TL ve son olarak 2007 yılı gelirinin ise 5.000- 9.999 TL aralıklarında yoğunlaştıkları görülmektedir.

Tablo-3.2.6: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Gelir Durumları

Gelir Grubu (Yıllık/TL)	1992		1993		1994	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
0-9.999.999	119	3,69	6	0,34	-	-
10.000.000-19.999.999	2.443	75,76	131	7,54	6	1,16
20.000.000-29.999.999	449	13,92	224	12,90	35	9,09
30.000.000-39.999.999	173	5,36	685	39,47	160	41,56
40.000.000-49.999.999	40	1,24	388	22,36	75	19,48
50.000.000-59.999.999	1	0,03	87	5,01	36	9,35
60.000.0000-69.999.999	-	-	100	5,76	48	12,47
70.000.000-79.999.999	-	-	50	2,88	12	3,12
80.000.000-89.999.999	-	-	49	2,82	12	3,12
90.000.000-99.999.999	-	-	16	0,92	1	0,26
Toplam	3.225	100,00	1.736	100,00	385	100,00

Gelir Grubu (Yıllık/TL)	2002		2003		2004	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
0-2.999	472	47,20	714	8,11	68	1,51
3.000-4.999	227	22,70	2.711	30,81	660	14,69
5.000-7.999	211	21,10	3.350	38,07	1.377	30,67
8.000-9.999	90	9,00	1.598	18,16	1.074	23,92
10.000-12.999	-	-	280	3,18	946	21,07
13.000-14.999	-	-	87	0,99	149	3,31
15.000-19.999	-	-	55	0,62	185	4,12
20.000-24.999	-	-	5	0,05	32	0,71
25.000 ve üzeri	-	-	1	0,01	-	-
Toplam	1.000	100,00	8.801	100,00	4.491	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Tablo-3.2.6'nin devamı

Gelir Grubu (Yıllık/TL)	2005		2006		2007	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
0-2.999	6	0,21	6	0,28	-	-
3.000-4.999	257	9,11	235	10,86	9	11,25
5.000-7.999	732	25,94	606	28,03	24	30,00
8.000-9.999	639	22,64	333	15,39	16	20,00
10.000-12.999	797	28,25	463	21,41	13	16,25
13.000-14.999	175	6,20	153	7,07	5	6,25
15.000-19.999	155	5,49	252	11,65	11	13,75
20.000-24.999	61	2,16	100	4,62	2	2,50
25.000 ve üzeri	-	-	15	0,69	-	-
Toplam	2.822	100,00	2.163	100,00	80	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2000'li yıllardan sonraki gelir aralıklarına bakıldığında yıllık gelirlerin toplamının çok büyük kısmının, 10.000 TL'den düşük olduğu görülecektir. Bu gelirle, kişi hem taşınmaza ait arsa borcunu ödeyecek, arsa üzerinde konutunu yaptıracak, bu iki ödemeyi kooperatife üye aidatı olarak verecek, evi olmadığı için kirasını verecek, zorunlu harcamalarını karşılayacaktır. Burada sayılan harcamaların, bu gelir durumu ile karşılanması mümkün görülmemektedir. Ek-32'de yapılan bir araştırmaya göre 2006 yılında yıllık geliri 10.000 TL'nin altında olan insanların yaklaşık %80'ninin tasarruf yapamadığı ortaya çıkmıştır. Diğer yandan, maddi anlamda konut yapım işi, inşaat maliyetlerinin günden güne arttığı bir Türkiye'de kolay değildir. Bu iş için insanlar ciddi maliyetler ayırmalıdır. Bu şartlarda, düşük gelir gruplarının bu Kanundan faydalanabilmeleri çok zor görünmekte, ya da inşaat yapım sürecinin çok uzun zamana yayılması ile sağlanabilmektedir. Diğer yandan

775 sayılı Kanunda, inşaat yapım süreçleri ile ilgili maddede subasman seviyesinden sonra inşaatın tamamlanması ile ilgili bir süreç de verilmemektedir.

Tablo-3.2.7: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Yıllık Gelirlerinin Ortalamasının Yıllık Asgari Ücret, Açlık Sınırı ve Yoksulluk Sınırı ile Karşılaştırılması

	1992	1993	1994	2002	2003
Konut Yapı Kooperatifi Üyelerinin Yıllık Ücret Ortalaması/TL	18.435.200	39.364.672	43.867.132	3.861,03	6.017,29
Yıllık Asgari Ücret/TL	8.122.572	14.277.228	24.745.200	2.086,80	2.711,88
Yıllık Gıda Harcaması (Açlık Sınırı)/TL	17.126304	28.137.504	59.918.496	4.047,48	5.315,40
Yıllık Zorunlu Harcama (Yoksulluk Sınırı)/TL	52.055.628	85.524.312	182.123.100	12.302,52	16.156,20

	2004	2005	2006	2007
Konut Yapı Kooperatifi Üyelerinin Yıllık Ücret Ortalaması/TL	8.351,22	9.381,21	10.188,79	9.396,38
Yıllık Asgari Ücret/TL	3.727,80	4.201,80	4.565,52	4.933,08
Yıllık Gıda Harcaması(Açlık Sınırı)/TL	5.796,48	6.326,40	6.909,48	7.705,20
Yıllık Zorunlu Harcama(Yoksulluk Sınırı)/TL	17.618,52	19.227,72	22.506,48	25.098,24

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlar ile Türk-İş Sendikası'ndan alınan Asgari Ücret, Açlık Sınırı ve Yoksulluk Sınırı rakamları temel alınarak hazırlanmıştır.

Ayrıca, konut yapı kooperatiflerine üye olanların yıllara ait yıllık ücretinin toplamının ortalaması, asgari ücretin yıllık toplamı, açlık sınırının yıllık toplamı ve yoksulluk sınırının yıllık toplamı ile karşılaştırıldığında, 1992, 1993, 2003, 2004, 2005, 2006 ve 2007 yıllarında konut yapı kooperatiflerine üye olan kişilerin yıllık ücretlerinin ortalaması asgari ücretin ve açlık sınırının üstünde, ancak yoksulluk sınırının altındadır. 1994 ve 2002 yıllarında ise konut yapı kooperatiflerine üye olan kişilerin yıllık ücretlerinin ortalaması asgari ücretin üstünde, ancak açlık sınırının ve yoksulluk sınırının altındadır. Bu durum üyelerin gelir anlamında iyi bir durumda olmadıkları sonucunu göstermektedir.

2.2.1.6. Meslek

Temelli Gecekondü Önlleme Bölgesi'nde konut yapı kooperatiflerine üye olan kişilerin meslek olarak en büyük grubunu serbest meslek çalışanlarının oluşturduğu, bunu işçi ve memurların takip ettiği görülmektedir. Diğer olarak görülen meslek grubuna ise avukatlık, mobilya işi ile ilgilenenler, otomobil işi ile ilgilenenler olmak üzere burada ismi sayılamayacak kadar birçok iş alanı girmektedir. Memur, öğrenci ve emekli kenti olarak bilinen Ankara'da serbest çalışanların bu konuda çok çıkması belki ev sahipliği oranının bu meslek dallarında az çıkmasıyla ya da Türkiye'de en fazla işgücünün, bu alanda yer alması sonucu ile açıklanabilir. Bu gerekçeye, serbest meslek dallarının arsa talep beyannamesinde gelirlerini kendilerinin beyan etmesi, bunun sonucunda her yıl açıklanan dar gelirlilik limitlerine olan rahat uyumunu da eklemek gerekir.

Tablo-3.2.8: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle Meslekleri

Meslekler	Sayı	%
Memur	2.727	10,97
İşçi	3.620	14,57
Serbest Meslek	10.437	42,00
Emekli	849	3,41
Ev Hanımı	355	1,43
Mühendis	122	0,49
Öğretmen	306	1,23
Şoför	135	0,54
Öğrenci	64	0,26
Pazarlama İle ilgili İşler	106	0,43
Esnaf	123	0,49
Muhasebe İle ilgili İşler	225	0,90
Sekreter	98	0,39
İşsiz	21	0,08
Diğer	2.221	8,93
Bilinmeyen	3.449	13,88
Toplam	24.858	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.2.1.7. İkametgâh İlçesi

Konut yapı kooperatiflerine üye olan şahısların en büyük kısmı Çankaya, Sincan, Yenimahalle, Keçiören, Mamak ve Altındağ ilçelerinde ikamet etmektedir. Bunun nedeni bu ilçelerin, nüfus olarak Ankara'nın en büyük ilçeleri olmalarıyla açıklanabilir. Ayrıca, diğer ilçeler tabiriyle, küçük nüfuslara sahip olan Akyurt, Bala, Çamlıdere, Çayırhan, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam,

Kutludüğün, Lalahan, Nallıhan, Sarayköy, Şereflikoçhisar ve Temelli gibi yerleşim yerleri kastedilmekte olup, buralarda ikamet edenlerin oranı da çok düşüktür.

Tablo-3.2.9: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle İkametgâhının Bulunduğu İlçeler

İkametgâh İlçeleri	Sayı	%
Altındağ	2.057	8,27
Ayaş	52	0,21
Beypazarı	88	0,35
Çankaya	4.814	19,37
Çubuk	48	0,19
Etimesgut	1.266	5,09
Gölbaşı	127	0,51
Hasanoğlan	45	0,18
Kazan	90	0,36
Keçiören	3.671	14,77
Mamak	2.232	8,98
Polatlı	116	0,47
Pursaklar	72	0,29
Sincan	4.705	18,93
Yenimahalle	4.010	16,13
Diğer İlçeler	162	0,66
Bilinmeyen	1.303	5,24
Toplam	24.858	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Ek-33'de yer alan harita kullanılarak ikametgâh ilçelerinin Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine olan uzaklıklarının yer aldığı tablo aşağıda oluşturulmuştur.

Tablo-3.2.10: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Arsa Tahsisine Başvurduğu Tarih İtibariyle İkametgâhının Bulunduğu İlçelerin Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine Uzaklıkları

İkametgâh İlçeleri	Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine Uzaklık/Km
Akyurt	68,0
Altındağ	40,5
Ayaş	27,8
Beypazarı	61,4
Çankaya	38,7
Çubuk	72,0
Etimesgut	27,2
Gölbaşı	31,9
Kalecik	90,3
Kazan	51,9
Keçiören	43,2
Kızılcahamam	78,6
Mamak	44,0
Polatlı	34,0
Sincan	23,8
Şereflikoçhisar	133,0
Yenimahalle	38,0

KAYNAK: İnternet ortamında Google Earth'den programından yararlanılarak hazırlanmıştır.

Tablo 3.2.9 ve 3.2.10 beraber incelendiğinde, konut yapı kooperatiflerine üye olan şahısların büyük çoğunluğunun ikamet ilçeleri, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine yakın mesafededir. Hatta, bu yakınlık ölçütünü 40 km. değer olarak bir değerlendirme yapılırsa %60'ın üstünde bir oran, bu değer içerisinde yer almaktadır.

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine en yakın olan ilçelerden biri olan Sincan ve Etimesgut da ikamet edenlerin sayısı fazla olmakla birlikte, yine en yakın ilçelerden biri olan Ayaş'ta ikamet edenlerin sayısı düşüktür. Diğer yandan, bu bölgeye en uzak mesafede olan Şereflikoçhisar, Evren ve Kalecik ilçelerinde ikamet edenlerin sayısı da yok denilecek kadar azdır. Buradan anlaşılacağı üzere, yakınlık veya uzaklık üye sayılarına etki noktasında tek başına bir etken değildir.

2.2.2. Arsa Tahsisi ve Uygulama Sürecinin Özellikleri

Söz konusu Gecekondu Önleme Bölgesinde toplam 275 adet konut yapı kooperatifine arsa tahsis edilmiştir. Bunlardan 41 adedinin arsa tahsisi çeşitli nedenlerle iptal edilmiştir. Arsa tahsisi iptal edilen konut yapı kooperatiflerinden bazıları arsa tahsis iptal işlemini yargıya götürmüşler, yargı kararlarının büyük kısmı nihai olarak sonuçlanmamış olmakla birlikte, ara karar olarak sonuçlananların bir kısmı kooperatifler lehine, bir kısmı da aleyhine sonuçlanmıştır. Kooperatiflerin lehine sonuçlananların genellikle gerekçesi söz konusu bölgede altyapı tesislerinin gerçekleşmeden imar planında sosyal ve teknik altyapı alanlarının belirlenmiş olmasının tek başına konut yapımına başlanması için yeterli olmadığı ile konut yapılacak alanda bu altyapı tesislerinin fiilen sağlanmamış olması ve söz konusu Gecekondu Önleme Bölgesinde birçok imar planı değişikliği yapıldığı için bu durumun konut yapımını olanaksız kıldığı şeklindedir. Aleyhine sonuçlananlar ise genellikle usul yönündendir.

Bu bölgede, 275 konut yapı kooperatifine 1.500 adet arsa tahsis edilmiştir. Arsaların miktarının bu denli yüksek çıkmasının nedeni 1 konut yapımına ayrılan küçük miktardaki arsaların sayıca çok olmasıdır. Ayrıca, daha önce tahsisi iptal

edilen arsaların bir kısmı daha sonra diğer bazı konut yapı kooperatiflerine tahsis edilmiştir. Arsa tahsisleri iptal edilen konut yapı kooperatiflerine ait arsalar düşülürse geriye 1.443 adet arsa kalmaktadır. 275 konut yapı kooperatifine yapılan arsa tahsisinin yüzölçümü 2.937.110,47 m²'dir. Tahsisi iptal edilen 41 konut yapı kooperatifine ait arsalar çıkıldıktan sonra tahsisi devam eden kooperatiflere ait arsa miktarının toplam yüzölçümü 2.398.408,47 m²'dir.

Bu bölümde, konut yapı kooperatiflerinin, arsa tahsis ilkesi çerçevesinde durumları incelenecektir.

2.2.2.1. Arsa Tahsisinin Yapıldığı Tarih

Aşağıdaki tabloda, 2 adet konut yapı kooperatifine 2 farklı tarihte arsa tahsisinde bulunduğu için sayı 275 olarak değil de 277 olarak görünmektedir. Arsa tahsislerinin en büyük kısmı 2004, 2005 ve 2003 yıllarında yapılmıştır. 2008 yılında hiç arsa tahsisi yapılmamıştır. 2009 yılında yapılan arsa tahsisleri daha önce arsa tahsisi iptal edildiği için yargıya giden konut yapı kooperatiflerinden lehine sonuçlananların uygulanmasından ibarettir. Tahsis sayısının azalmasının iki sebebi vardır. Birincisi bölgede tahsis yapıldıkça tahsis yapılacak fazla bir arsa kalmamıştır. İkincisi, 5609 sayılı Kanundan sonra bu bölgede yetkinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına geçmesi ile birlikte bu kurum bölgede prensip kararı olarak arsa tahsisi yapmamıştır.

Tablo-3.2.11: Yıllar İtibariyle Kaç Adet Konut Yapı Kooperatifine Arsa Tahsis Edildiği

Yıllar İtibariyle Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan Arsa Tahsisleri	Sayı	%
2003	64	23,10
2004	75	27,08
2005	68	24,54
2006	50	18,05
2007	17	6,14
2008	-	-
2009	3	1,09
Toplam	277	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.2.2.2. Ünite Sayıları

275 konut yapı kooperatifine tahsis edilen toplam ünite sayısı 24.576, tahsisi iptal edilen kooperatifler düşüldükten sonra faal olan konut yapı kooperatiflerine ait toplam ünite sayısı da 20.991'dir.

Tablo-3.2.12: Konut Yapı Kooperatiflerinin Yıllar İtibariyle Aldıkları Arsa Tahsislerinin Ünite Olarak Karşılığı

Tahsis Edilen Ünite Sayısı	Sayı	%
2003	5.696	23,18
2004	7.553	30,73
2005	6.617	26,93
2006	3.460	14,08
2007	1.070	4,35
2009	180	0,73
Toplam	24.576	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Yıllara göre tahsis edilen ünite sayısına ait tabloya bakıldığında daha önceki verilere uygun olarak en çok tahsisin 2004, 2005 ve 2003 yıllarında gerçekleştiği görülecektir.

2.2.2.3. Arsa Rayiç Değerleri

Arsa rayiçlerinin 2008 yılına kadar yıllık anlamda çok fazla artış göstermediği, bu yıldan sonra artış miktarının fazlalaştığı görülmektedir. Bunun nedeni olarak bu bölgede tahsis edilebilecek fazla bir arsa kalmaması ile bu yıldan sonra belirlenen değerlerin gerçek rayiçlere daha fazla yaklaşması gösterilebilir.

Tablo-3.2.13: Konut Yapı Kooperatiflerine Tahsis Edilen Arsaların Yıllar İtibariyle Tahsis Değerleri (M²/TL)

Rayiç Değerler	Tek katlı (m ² /TL)	Çok Katlı (m ² /TL)
2003-Mart 2004	15	15
Mart 2004-Mart 2005	20	20
Mart 2005-Mart 2006	25	25
Mart 2006-Mart 2007	35	30
2007	40	35
2008	90	110
2009	-	121

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.2.2.4. Kooperatiflerin Ödemeleri

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinde 275 adet konut yapı kooperatifine tahsis edilen arsaların toplam değeri 12.042.119,00 TL'dir. Bu miktardan arsa tahsisleri iptal edilen 41 adet kooperatife ait olan 2.375.890,00 TL çıkarsa 9.666.229,00 TL kalmaktadır. Bu miktarın, 2004-2018 yılları arasında Toplu Konut

İdaresi Başkanlığına ödenmesi gerekmektedir. Şöyle ki, 2003 yılında ilk tahsis alan bir kooperatifin, tahsis tebligatı 2004 yılında yapılmıştır. Bu tebligata göre ilk taksitini 2004 yılında ödemiş olup, geri kalan tutarı 9 yılda ödeyecektir. En son tahsis 2009 yılında yapılmış olup, ilk taksitten sonraki 9. Yılın sonu 2018 yılına tekabül etmektedir. Dolayısıyla, son taksitini de anılan yılda ödemesi gerekmektedir. Kooperatiflerin yıllara göre ödemelerine bakıldığında 61 adet kooperatifin ödemesini düzenli olarak yapmadığı, kamuya olan borcuna sadık kalmadığı görülmektedir.

2.2.2.5. Üye Değişiklikleri-İstifa Edenler

Tablo-3.2.14: Konut Yapı Kooperatiflerine Üye Olan Şahısların Üye Değişikliği-İstifa Durumları

Üye Değişikliği-İstifa (Eylül-2009 İtibariyle)	Sayı	%
Üye Değişikliği-İstifa	715	2,88
Üye Değişikliği Olmayan	24.143	97,12
Toplam	24.858	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Üye değişikliği oranları düşük gibi görünse de kooperatiflerin istifa eden üyelerini, 775 sayılı Kanun ile ilgili işlemlerini yürüten kuruma bildirmemeleri bu oranın küçük görünmesinin bir sebebidir. Ekonomik olumsuzluklar nedeniyle bazı kooperatiflerin, üyelerinin bir kısmı istifa etmiş olup, onların yerine üye bulamadıkları için yeni üye girişi yapamamaktadırlar. Bu sebepler üye değişikliği oranını düşük göstermektedir. Gerçekte, bu oranın yüksek olduğu ve bu oranın konutların tamamlanmasını müteakiben artacağı varsayılmaktadır. Kooperatiflerin üyelerinin azlığı, ilgili kuruma arsa borcuna karşılık olan ödemelerine de olumsuz etki yapmaktadır.

2.2.2.6. Tebligatlar

Kooperatiflerin arsa tahsis işlemlerinde yapması gereken işlemlerin neler olduğunu belirtilen tahsis tebligatlarının yarısı 2004 yılı içerisinde yapılmıştır. Kooperatifler, tebligatları eline geçtikten sonra 6 ay içerisinde arsalarına ait 1/10 peşinatı yatıracaklar, noterde borçlandırma sözleşmesi imzalayacaklar, bankada ipotek yaptıracaklar, bu işlemlerini müteakiben arsalarının tapularını alacaklardır. Bazı nedenler (posta vs. gecikmeleri) göz önüne alındığında kooperatiflerin bir kısmının bu işlemleri 6 ay içerisinde tamamlayamadığı görülmektedir. Gerçekte, işlemlerini tamamlayamayan kooperatiflerin arsa tahsis işlemlerinin iptal edilmesi gerekmektedir.

Tablo-3.2.15: Konut Yapı Kooperatiflerine Tahsis Edilen Arsaların Arsa Tahsis İşlemine Ait Tebligat Tarihleri İtibariyle Dağılımı

Tebligat Tarihleri	Sayı	%
2004	138	50,18
2005	64	23,27
2006	37	13,46
2007	33	12,00
2009	3	1,09
Toplam	275	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.2.2.7. Tapu İşlemleri

Kooperatiflere tahsis edilen arsaların tapularının, tüzel kişilik olarak kooperatifler adına geçtiği tarihlere bakılırsa, en çok tapunun 2006 ve 2005 yıllarına ait olduğu, 275 adet konut yapı kooperatifinden 41 adedinin tahsisi iptal edildiği için

değerlendirmelerin 234 konut yapı kooperatifi üzerinden yapılması gerektiği, 1 adet kooperatifin 2 adet taşınmazına ait tapu devir işlemlerini, 2004 ve 2005 yılları arasında gerçekleştirdiği için kooperatif sayısının 234 yerine 235 olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, 1 adet kooperatife 2009 yılı içerisinde yeni tahsis yapıldığı için henüz tapusunu almamıştır. Kooperatiflere tahsis edilen arsaların 74 adedinde ifraz şartı olup, bu şart çoğu kooperatifçe zor bir şekilde uygulanmıştır. Şöyle ki, hiçbir şekilde birbirini tanımayan 2 veya 3 kooperatif, tapusunu hisseli bir şekilde aldıktan sonra bir araya getirilerek bir arsayı taksim etmeleri istenmiştir. Bu işlem kooperatiflerin bireysel anlamdaki tapu almaları işlemlerini ve bunu takip edecek birçok işlemi de geciktirmektedir. İfraz işlemi çoğunlukla isteyerek değil de kura ile yapılmaktadır. Çünkü ayırma sonucunda oluşacak arsanın bir tanesi veya iki tanesi ya yol kenarında ya da köşe başında oluşurken diğeri iç kısımda kalmaktadır. Bu da kooperatifler arasındaki anlaşma zeminini zorlaştırmıştır.

Tablo-3.2.16: Konut Yapı Kooperatiflerine Tahsis Edilen Arsaların Kooperatifler Adına Tescil Oldukları Tarihler İtibariyle Dağılımı

Yıllar İtibariyle Kooperatifler Adına Tescil Olan Taşınmazların Tapu Tarihleri	Sayı	%
2004	47	20,00
2005	56	23,83
2006	69	29,36
2007	49	20,86
2008	11	4,69
2009	2	0,84
Tapu Almayan	1	0,42
Toplam	235	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.2.2.8. İnşaat Ruhsat Durumları

Tablo-3.2.17: Konut Yapı Kooperatiflerine Tahsis Edilen Arsalarda Kooperatiflerin İnşaat Ruhsatı Aldıkları Tarihler İtibariyle Dağılımı

İnşaat Ruhsat Tarihleri	Sayı	%
2005	1	0,39
2006	61	23,92
2007	83	32,55
2008	30	11,76
2009	14	5,49
2010	1	0,39
Ruhsat Almamış	63	24,70
Toplam	255	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Tabloda, toplamda 255 kooperatif yer almakta olup, fazladan gelen 11 adet kooperatifin 2 adedi, farklı taşınmazlar için hem 2006 yılında inşaat ruhsatı almış, hem almamış, 2 adedi hem 2007 yılında ruhsat almış, hem almamış, 3 adedi hem 2006 hem de 2007 yılında ruhsat almış, 2 adet kooperatifte hem 2006 ile 2007 yılında ruhsat alırken hem de ruhsat almamış görünmektedir. Ruhsat almayan 63 kooperatife, bazı arsaları için inşaat ruhsatı almış, bazıları içinde almamış olan diğer 4 adet kooperatifi de eklersek bölgede toplam 67 adet kooperatifin inşaat ruhsatı almadığı tespit edilmiştir. Bu sonuç, bölgede faaliyet gösteren 4 kooperatiften birinin inşaat ruhsatı almadığını göstermektedir. İnşaat ruhsatı konusunda, kooperatifler genellikle Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığından şikâyet etmektedirler. Şikâyet konusu da genellikle, bürokrasinin fazla oluşu, iş bilmezlik ve yüksek maliyetler olmaktadır.

2.2.2.9. İnşa Faaliyetleri

Tablo-3.2.18: Konut Yapı Kooperatiflerine Tahsis Edilen Arsalarda Fiziki

Durumlar İtibariyle Kooperatiflerin Sayısal Dağılımı

2008 Aralık İtibariyle Arsalardaki İnşaatların Fiziki Seviyesi	Sayı	%
İnşaat Faaliyetinde Bulunulmamış	86	36,75
Hafriyat Halinde	28	11,97
İnşaat+Hafriyat Halinde	29	12,39
İnşaat Halinde	91	38,89
Toplam	234	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Tabloda inşaat halinde bulunan kooperatiflerin sayısının çok olduğu görünmekle birlikte, hiç inşaat faaliyetinde bulunmayan kooperatif sayısı da düşük değildir.

Konut yapı kooperatiflerinin tapularını aldıktan sonra 1 yıl içinde inşaata başlamaları, 2 yıl içinde subasman seviyelerini bitirmelerini gerekirken neredeyse kooperatiflerin çok büyük kısmının bu işi bitirmediği, hatta yarıya yakınının hiç inşa faaliyetine başlamadığı görülmektedir. Tapu tarihlerine bakıldığında 2007 yılı itibariyle %92 civarında bir oranda kooperatifin tapu almasına rağmen, inşaat veya inşaat+hafriyat halinde olanların miktarının yarıya yakın olduğu, ruhsat tarihi itibariyle bakılırsa 2007 yılı sonunda yaklaşık %56 gibi bir oranın inşaat ruhsatı almasına rağmen inşaat halinde olanların oranının %38 olduğu görülmektedir. Bu oranlardaki tezatlık, yapılaşma işi aşamasında bir takım sıkıntılar olduğunu ortaya koymaktadır.

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nde altyapının bulunmaması nedeniyle, bu altyapı çalışmalarını kooperatifler kendi çabaları ile çözmektedir. Bu faktör bile gözönüne alındığında 3-4 yıllık süre zarfında hala inşaatlara başlanamamış olmasının açıklanabilir bir tarafı bulunmamaktadır. Diğer yandan, tapular kooperatifler adına geçtikten sonra 1 yıl içerisinde inşaatla başlanması, 2 yıl içerisinde de konutun nüve kısmının (kooperatiflerce subasman seviyesi) bitirilmesinin arsa tahsis ilkesi çerçevesinde şart olmasına rağmen bu duruma burada uyulmamıştır. Bu eksenle bakılırsa arsa tahsisi almış olup inşaatla başlamamış olan kooperatiflerin arsa tahsislerinin iptal edilmesi gerektiği söylenebilir. Nitekim, bu durumda olan konut yapı kooperatiflerinden 46 tanesinin arsa tahsisleri de 2010 yılında iptal edilmiştir.

2.2.3. Konut Yapı Kooperatiflerinin Yapısal Özellikleri

2.2.3.1. Kuruluş Tarihleri

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinde arsa tahsisi alan konut yapı kooperatiflerinin yaklaşık %45'lik bir kısmının, bu bölgede imar planlarının tamamlanarak arsa tahsisine başlandığı yıl olan 2003 yılından sonra kurulduğu görülmektedir. 60 adet kooperatifin de 1993-1995 yılları arasında kurulduğu tespit edilmiştir. 1993-1995 tarihleri kooperatiflerin, Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Sincan 1 ve 2 no'lu Gecekondu Önleme Bölgelerinde arsa tahsis talep ettikleri, fakat bu taleplerin Bakanlıkça karşılanamadığı tarihleri kapsamı açısından önemlidir. Yani bu 60 adet kooperatiften 35 civarındaki bölümü de talepte bulunduğu dönem için yeni bir kuruluştur. Hatta, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nin ilk ilan tarihi olan 1996 yılını, kooperatiflerin kuruluş tarihleri ile karşılaştırsak 275 kooperatiften 179 adeti bu tarihten sonra kurulmuştur.

Tablo-3.3.1: Konut Yapı Kooperatiflerinin Kuruluş Tarihleri İtibariyle Dağılımı

Kooperatiflerin Kuruluş Tarihleri	Sayı	%
1989-1992	36	13,09
1993-1995	60	21,82
1996-2002	56	20,36
2003	28	10,18
2004	35	12,73
2005	35	12,73
2006	24	8,73
2007	1	0,36
Toplam	275	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Yukarıdaki bilgiler çerçevesinde, bu bölgede konut amaçlı faaliyette bulunan kooperatiflerin, geçmişi olan, geçirilen süre açısından kurumsallaşmış bir yapıya sahip olan kooperatifler olmadığı, hatta bir kısmının Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nde arsa tahsis işleminin başlamasından sonra kurulduğu anlaşılmaktadır.

2.2.3.2. Yönetim Değişiklikleri

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nde arsa tahsisi alan konut yapı kooperatiflerinin çok büyük kısmının kooperatif yönetimini değiştirmedeği görülmektedir. Bunun düşük görülmesinin nedeni, kooperatiflerin yönetim değişikliklerini ilgili kuruma bildirmemeleri olup, gerçekte, bu oranın daha yüksek olduğu varsayılmaktadır.

Tablo-3.3.2: Konut Yapı Kooperatiflerinin Yönetim Değişikliği Durumları

Yönetim Değişikliği	Sayı	%
Var	20	7,27
Yok	255	92,73
Toplam	275	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

2.2.3.3. Adres Değişiklikleri

275 adet konut yapı kooperatifinden büyük kısmının adresini değiştirmedeği, yani aynı adreste bulunduğu, ancak 1/3'den büyük oranda kooperatifin de adres değiştirdiği tespit edilmiştir. Ancak, adres değişikliği yapıp, bu değişikliği ilgili kuruma bildirmeyen kooperatifler göz önüne alındığında, adres değişikliği yapan kooperatif sayısının yüksek olduğu varsayılmaktadır. Bu durum kooperatiflerin adres anlamında, yerleşik bir yapısının olmadığını göstermektedir. Ayrıca, kooperatiflerin adres değişikliği yaptıklarında bu durumu Noter onaylı yapıp Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlatmaları gerekirken, çoğunun bu işlemi yapmadıkları tespit edilmiştir.

Tablo-3.3.3: Konut Yapı Kooperatiflerinin Adres Değişikliği Durumları

Adres Değişikliği	Sayı	%
1 kere adres değişikliği	88	32,00
2 kere adres değişikliği	17	6,18
3 kere adres değişikliği	3	1,09
4 kere adres değişikliği	1	0,36
Adres Değişikliği Yapmamış	166	60,37
Toplam	275	100,00

KAYNAK: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesine ait dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

3. Bölüm Değerlendirmesi

Daha önce de belirtildiği üzere, birinci bölümde “gecekondu” konusu detaylı bir şekilde açıklanmıştır. Türkiye’de gecekondulaşma süreci incelenmiş ve dönemin özellikleri vurgulanmıştır. Bununla birlikte gecekondu konusunda geliştirilen politikalarda açıklanarak gecekondu sorununun yasalarla çözülemediği sonucuna varılmıştır. İkinci bölümde de, Gecekondu Kanunu’nun daha çok önleme bölgesi oluşturma ekseninde yürütüldüğü, bununla birlikte oluşturulan önleme bölgelerinde anılan Kanun kapsamında 4 tip uygulamanın hayata geçirildiği, bunlardan en çok arsa tahsis uygulamasının yapıla geldiği anlaşılmıştır.

Bu bölümde, ağırlıklı olarak Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi’nde arsa tahsis edilenlerin demografik ve sosyo-ekonomik verileri ile arsa tahsis durumlarına yönelik değerlendirmelerin sonuçları yer almaktadır.

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi, dar gelirli ve konutsuz kimselerce kurulan ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca kendilerine arsa tahsisi yapılmasını bekleyen, konut yapı kooperatifine ait taleplerin karşılanabilmesi amacıyla oluşturulan bir bölge olup, Ankara ilinde tasfiye olması gereken çok miktarda gecekondu bölgesi olmasına rağmen tasfiye içerikli çalışma için düşünülmemiş, tasfiye amaçlı düşünülmendiği için tasfiye nedeniyle açıkta kalanlar içinde arsa tahsisi çerçevesinde kullanılma imkânı geliştirilmemiştir.

Bu bölümde, bu bölgede arsa tahsis alanların gerek bireysel olsun, gerekse konut yapı kooperatifleri aracılığıyla olsun büyük çoğunluğunun erkeklerden oluştuğu, doğduğu yer açısından bakıldığında her iki grup açısından, Ankara ili sınırları içerisinde doğanların yaklaşık 1/3’ün üzerinde bir orana sahip olduğu,

Ankara ilini, Ankara'nın çevre illerinin takip ettiği görülmüştür. Yaş olarak bakıldığında 25-34 yaş aralığının en ön sırada yer aldığı, bunu 35-44 ve 18-24 arası yaş gruplarının takip ettiği, hatta bu üç grubun toplamının tüm tahsis sahiplerinin yaklaşık %80'ne ulaştığı söylenebilir. Aile büyüklüğü açısından en büyük orana tek kişilik ailelerin sahip olduğu, bunu 2, 3 ve 4 kişilik ailelerin takip ettiği, 5 ve 5'in üstünde aile büyüklüğüne sahip ailelerin bütün içerisinde küçük bir orana sahip olduğu tespit edilmiştir. Tahsis sahiplerinin çoğunluğunun evli olduğu, ancak, medeni hali bekâr olanların oranının da yüksek olduğu, gelir durumu açısından bakıldığında, yıllık geliri 10.000 TL sınırı ölçüt alındığında, 2002-2007 yılları arasındaki bütün yılların gelirlerinin büyük çoğunluğunun bu gelirin altında olduğu, dolayısıyla, bu bölgedeki tahsis sahiplerinin gelirlerinin düşük olduğu anlaşılmaktadır. Bölgedeki tahsis sahibi üyelerin büyük çoğunluğunun, serbest meslek sahibi olduğu, bu mesleği, memur ve işçilerin takip ettiği saptanmıştır.

Burada, bir noktayı geçmişle köprü kurmak noktasında vurgulamak gerekirse, 1969-1972 yıllarında yapılan araştırmada³¹¹ Ankara ilinde konut yapı kooperatifleri eliyle arsa tahsisi alanların meslek olarak dağılımında en çok memur, işçi, serbest meslek çıkarken yapılan bu araştırmada bu durum tersine dönmüş, meslek grubu olarak en çok serbest meslek çıkmıştır. Tahsis sahiplerinin Ankara ili sınırları içerisinde ikamet ettikleri ilçelere bakıldığında da, Ankara'nın en büyük nüfuslu ilçeleri ile bu anlamda paralellik bulunduğu, Çankaya, Sincan, Yenimahalle, Keçiören, Mamak ve Altındağ ilçelerinin bu konuda başı çektiği ortaya çıkmıştır.

³¹¹ 1969-1972 yılları arasında Mesken Genel Müdürlüğüne Kooperatiflere Yapılmış Olan Arsa ve Kredi Yardımlarına İlişkin Tablo (Ek-7), TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Bu çalışma sonucunda, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinden arsa tahsislerinin başlatıldığı 21.08.2003 tarihi itibarıyla bu alanın, herhangi bir belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde olmamasının yapı ruhsatı düzenlenmesi işlemlerinde sorunlar yaşanmasına yol açtığı anlaşılmaktadır. Daha sonraki süreçte yapı ruhsatını hangi kurumun vereceği konusundaki belirsizlikler ve görev paylaşımındaki gecikmeler, bu bölgede imar konusunda uzun süre karmaşa yaşanmasına sebep olmuştur. Dolayısıyla, bu belirsizlik tahsis sahiplerinin mevzuatta belirtilen sürelerde inşaatı başlamalarını engelleyen önemli bir etken olarak ortaya çıkmıştır. Ayrıca, 2005 yılı sonlarından itibaren yapı ruhsatı ile ilgili işlemlerin Ankara Büyükşehir Belediyesince yürütülmesi, teknik ve sosyal altyapısının yapılmamış olması nedeniyle, stabilize imar yollarının tahsis sahipleri tarafından açılması ve kontrol ve onay işlemlerinin ise Temelli Alt Kademe Belediyesince yerine getirilmesi şeklinde bir uygulama da ikili bir yapının doğmasına sebep olmuştur. Bu da yapı ruhsatı noktasında, tahsis sahipleri için gecikmeler doğurmuştur.

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nde teknik ve sosyal altyapı tesislerini yapması ve dolayısıyla yapı ruhsatı düzenleme sürecinde çeşitli işlemlere onay vermesi gereken kurumlar, ilgili görev ve sorumlulukları hakkında yeterince bilgilendirilmemiş ve hazırlık yapmamıştır. Bu nedenle, yapılması gereken teknik ve sosyal altyapı tesislerinin ve projelerinin yapılmamış olması, yol ve kanal kotlarının bulunmayışı, tahsis işlemlerinin başlatılmasından önce Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yapılması gereken stabilize imar yollarının ve inşaat suyu şebekelerinin yapılmamış olması gibi nedenler, yapı ruhsatı düzenlenmesi için tahsis

sahiplerince önceden yerine getirilmesi gereken işlemlerde güçlük çekilmesine ve gecikmelere neden olmuştur.

Ankara Büyükşehir Belediyesince yürütülmeye başlanan yapı ruhsatı düzenlenmesi işlemleri de, belediyenin bu konudaki tecrübe eksikliği ve personel yetersizliği gibi nedenlerle, uzun bir süre tahsis sahiplerinin yapı ruhsatı almalarında gecikmelere sebep olmuştur.

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinin imar planlarında, 5 kat ve 1,00 olan kooperatif alanları inşaat emsali, tahsis işlemlerinin başlatıldığı ve birçok tahsis sahibinin ruhsat alma süreci devam ederken önce 5 kat ve E=1,10 olarak tadil edilmiş, daha sonra 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 65.maddesinde maksimum konut büyüklüğünün 100 m² den 125 m²'ye çıkarılması şeklindeki değişiklik de plan notlarına işlenmiş, en son olarak da imar planlarında yer alan 5 kat düzenlemesi kaldırılarak yerine Hmax=Serbest şartı getirilmiştir. Bu plan değişikliklerinin hepsi kooperatifler için zorunluluk olmamakla birlikte kooperatiflerin yapı ruhsatı ve bununla beraber yapmaları gereken inşaa faaliyetleri işlemlerini başa döndürmelerine neden olmuştur.

Bazı kooperatiflere, aynı parselden hisseli olarak arsa tahsisleri yapılmıştır. Tahsis sahibi kooperatiflerin kendi aralarında anlaşarak ifraz dosyalarını hazırlamaları, ilgili kurumun onayını almaları, Kadastro Müdürlüğünde büro ve arazi kontrollerini yaptırmaları, Tapu Sicil Müdürlüğünde hisselerini ayrıştırarak bağımsız tapularını almaları ve nihayetinde yapı ruhsatı düzenlenebilmesi mümkün olmakla birlikte bu işlemler tamamlanmadan yapı ruhsatı düzenlenebilmesine imkân bulunmamaktadır. Diğer bir durumda, bu arsaların bir kısmında tahsis sahibi

kooperatifler ile birlikte, kamulaştırmaya tabi tutulmuş ancak kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış olan şahıs hisseleri yer almaktadır. Bu hisselerin ilgili kurum tarafından kamulaştırılması ve bilahare, kamulaştırması tamamlanacak bu hisselerin tahsis sahiplerine ek olarak tahsislerinin veya satışlarının yapılması gerekmekte olup kamulaştırma işlemleri tamamlanmadan kooperatiflerin bağımsız tapu alabilmeleri ve yapı ruhsatı düzenlenebilmesine imkân bulunmamaktadır. Bu işlem de inşaat ruhsatı sürecini geciktirmiştir. Son olarak, bu arsaların bir kısmında ise, tahsis sahibi kooperatifler ile birlikte, 775 sayılı Kanunla ilgisi olmayan, gecekondü önleme bölgesi kenarında bulunmaları nedeniyle imar planı uygulamaları sırasında şuyulandırma suretiyle gecekondü önleme bölgesi içerisindeki imar parsellerinde oluşan üçüncü şahısların hisseleri yer almaktadır. Bu durumdaki hisselerin ayrıştırılması için tahsis sahibi kooperatiflerin teşebbüsleri yeterli olmadığı gibi kamulaştırma kararı alınıp bu hisseler ilgili kurumca kamulaştırılmadıkça ilgili kurumun teşebbüsleri de hisseleri ayrıştıramamakta, bu hisseler, ancak tahsis sahibi kooperatifler ile üçüncü şahısların ortak hareket etmesiyle ayrıştırılabilmektedir. Üçüncü şahısların hisselerinin tahsis sahibi kooperatiflerce önce satın alınması ve sonra da ifraz işlemine geçilmesi de mümkün olmakla birlikte bu yöntem de nihayetinde 775 sayılı Kanunla ilgisi olan ve olmayan tarafların bir araya gelerek ortak hareket etmesi anlamına gelmektedir ki üçüncü şahıslar genellikle bu işlemleri çeşitli nedenlerle geciktirmektedir. Diğer yandan, ifraz işlemi bazı parsellerde teknik nedenlerle yapılamamakta, satın alma yolundan başka bir seçenek de kalmamaktadır. Dolayısıyla, bu sorunlar ortadan kaldırılmadan, bu durumdaki kooperatiflerin bağımsız tapularını almaları ve yapı ruhsatı düzenlenebilmesine imkân bulunmamaktadır.

Tahsis sahiplerinin resmi anlamda tamamı, dar gelirli ve konutsuz kimselerden oluşmaktadır. Tahsis işlemlerinde beyan esası, dikkate alındığından resmi beyanların gerçek duruma uyup uymadığı genellikle kontrol edilememektedir.

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi'nden arsa tahsisi yapılan tahsis sahiplerinin (şahıs ve konut yapı kooperatifleri), ruhsat almaya müsait olan arsa tapularının tescil edildiği tarihten başlayarak, üzerinden 1 yıl veya daha fazla süre geçmiş olduğu halde, halen yapı ruhsatı almadıkları (inşaata başlamadıkları) tespit edilenlerin tahsislerinin iptali gerekmektedir.

Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinde inşaat yapan konut yapı kooperatiflerinin, yaptıkları inşaatların sınıfına bakıldığında genellikle 3-B ya da 4-A olduğu tespit edilmiştir. Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi imar planı notlarına göre her bir konutun 125,00 m² üzerinden yapılaştığı dikkate alınarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca her yıl açıklanan inşaat maliyetlerine göre aşağıdaki tablo oluşturulmuştur:

Tablo-3.4: Temelli Gecekondu Önleme Bölgesindeki İnşaatların Maliyetleri

Yıllar	3-B (TL/m ²)	4-A (TL/m ²)	Ortalama (TL/m ²)	125 m ² Üzerinden Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
2005	359,00	406,00	382,50	47.812,50
2006	381,00	430,00	405,50	50.687,50
2007	427,00	482,00	454,50	56.812,50
2008	455,00	513,00	484,00	60.500,00
2009	498,00	561,00	529,50	66.187,50
2010	511,00	577,00	544,00	68.000,00

KAYNAK: Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca her yıl yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliğ'den yararlanılarak hazırlanmıştır.

Yukarıdaki tabloda her bir konutun arsa hariç maliyeti görülmektedir. İnşaat maliyetlerindeki yükseklik ve artış, Temelli Gecekondü Önleme Bölgesi'nde yürütölmekte olan inşaat faaliyetlerini olumsuz etkilemektedir. Bu yüksek maliyetler içinde üyelerin hem arsa borçlarını ödemeleri ve inşaat maliyetlerini yüklenmeleri, hem de hayatlarını devam ettirmeleri zor görünmektedir.

Temelli Gecekondü Önleme Bölgesi'nde faaliyette bulunan tahsis sahibi kooperatifler ile ilgili olarak da geçmişte "1 (bir) yıl içinde inşaatla başlanmadığı/yapı ruhsatı alınmadığı" gerekçesiyle tahsis iptalleri yapılmış, yapılan bu tahsis iptallerinden sonra İdari Yargıya intikal eden davaların bir kısmı kooperatifler lehine bir kısmı ise kooperatifler aleyhine sonuçlanmış, leh ve aleyhteki hiçbir dava temyiz aşamalarından geçerek kesinlik kazanmamıştır. Kooperatifler lehine sonuçlanan davalardaki İdare Mahkemesi Gerekçeli Kararlarının -Temelli Gecekondü Önleme Bölgesinde altyapı tesisleri yapılmadığından 1 (bir) yıl içinde inşaatla başlanmadığı/yapı ruhsatı alınmadığı gerekçesiyle tahsislerin iptal edilemeyeceğibundan sonra yapılacak iptal uygulamalarına emsal teşkil ederek gelecekte yapılacak olan iptal işlemlerinin İdare Mahkemelerince iptal edileceği tereddüdünü doğurmuştur.

Bu itibarla, bölgede faaliyette bulunan kooperatiflerin bazıları yükümlölüklerinin tamamını, bazıları bir kısmını yerine getirmiş, bazıları ise yükümlölüklerinin hiçbirisini yerine getirmemiş (inşaatla başlamadığı/yapı ruhsatı almadığı gibi ödemelerini de yapmamış) durumdadır. Tahsis iptali yapılmaması, iyi niyetli ve girişimci şahıs ve kooperatiflerin çalışmalarını ve beklentilerini olumsuz etkilemektedir. Bu durumun sonucunda, bölgede eş zamanlı ve toplu olarak

başlayabilecek bir yerleşme yerine, kısmi bir yerleşme ve bu yerleşmenin içinde devam eden bir şantiye görünümü doğacaktır. Bu durum aynı zamanda, kamu yatırımlarını ve kalitesini de olumsuz etkileyecektir.

Tahsis iptali yapılmaması, bölgeden arsa tahsisi almış bazı şahıs ve kooperatiflerin amaçlarından uzaklaşarak, arsaları ticari bir araç olarak kullanmalarına neden olacaktır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun uygulamaya yönelik sorunlarının ele alındığı bu araştırmada, kimi önemli sonuçlar ortaya çıkmıştır. Bu sonuçlar, araştırmanın amaçları açısından değerlendirilmiştir. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu arsa tahsisi ilkesi ekseninde incelenmiştir. Kısa bir söyleyişle, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun uygulama araçlarından biri olan arsa tahsisi, gecekondulaşmanın önlenmesi ile evsiz, yoksul ve dar gelirli kimselerin konut edinme amacına hizmet etmemektedir.

Bu araştırmada, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ve uygulanması ayrıntılı olarak incelenmeden önce, kentleşme ve özelde gecekondulaşma ana başlıklar halinde ele alınmıştır. Gecekondulaşmanın, Türkiye'nin gündemine 1940'li yıllardan itibaren girdiği, o tarihten günümüze kadar her dönemde farklı özellikler ve amaçlar taşıdığı, gecekondulaşmaya karşı T.C. Hükümetleri'nce her dönemde çeşitli politikalar geliştirildiği, ancak bunu engellemenin tam anlamıyla başarısız olduğu görülmüştür. Bu başarısızlığın nedenlerinin arasında olayın sadece şehircilik yönüyle görüldüğü, bunun yanısıra sosyal, ekonomik, toplumsal yönlerinin de ihmal edildiği sonucuna varılmıştır.

Daha sonra, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun geçirmiş olduğu değişiklikler kısaca özetlenmiş, Kanun kapsamında uygulanması anlatılmıştır. Bu uygulama, önleme bölgelerinde arsa tahsis uygulaması ekseninde ortaya konulmuştur. Dönemler halinde bu Kanunu uygulayanlar ve uygulamaya ait örnekler ve sayısal bilgiler verilerek 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun ürünsel bazda sonuçları irdelenmiştir.

Burada, liberalleşmenin yoğun olarak yaşanmaya başlandığı 1984 yılına kadar Gecekondu Kanunu'nun en geniş ve sosyal yönüyle uygulama imkânı bulduğu, 1984 yılından sonra da uygulama alanının daraltıldığı ve ticari yönünün ön plana çıkartıldığı sonucu ortaya çıkmıştır. Yani Gecekondu Kanunu'nun arsa tahsis eden, konut yapan, tahsis eden ve kredi veren yapısı değiştirilerek sadece ticari spekülasyonlara açık olan arsa tahsis uygulamasına dönük bir yapıya büründürüldüğü görülmüştür. Kanun uygulaması olarak en çok arsa tahsisinin yapılması da bunu desteklemektedir.

Gecekondu Kanunu ve uygulanmasının incelenmesinden sonra, uygulama ve araştırma alanı olan Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi ayrıntılı olarak incelenip, arsa tahsis uygulamasından faydalananların gerek demografik ve sosyo-ekonomik gerekse arsa tahsis uygulaması ışığı altında değerlendirmesi yapılmıştır. Bu değerlendirmeler ışığında çıkan bir sonuç, arsa tahsis uygulamasından genellikle ıslah ve tasfiye nedeniyle açıkta kalanlar değil, diğer konutsuz tabiri kullanılan evsiz ve dar gelirlilerin faydalandığı ve bu kesimin gecekondu kavramı ile herhangi bir ilgisinin olmadığıdır. Ayrıca, anılan bölgede arsa tahsis uygulamasından faydalananların, nihai hedef olan konut sahibi olma amaçları bakımından gerek maddi gerekse bürokratik vs. nedenlerle çok istekli olmadıkları görülmüştür. Bu durumda, Kanun'un uygulama araçlarından biri olan arsa tahsis ilkesinin konut edinme amacıyla paralellik kurmasını zorlaştırmaktadır.

Vardığımız sonuçlardan anlaşılacağı üzere, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun uygulama araçlarından biri olan arsa tahsis uygulaması, amaçlara ulaşma noktasında etkin bir rol oynamamaktadır. Genel değerlendirmede, yukarıda

da belirtildiği üzere, arsanın rant amaçlı kullanılmasını destekleyen faktörler ile yasal eksikliklerden kaynaklanan etkenlerin yaratmış olduğu sorunlar bir çözüme ulaştırılincaya kadar, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun arsa tahsis uygulamasının bu etmenlerden, olumsuz anlamda etkilenmeye devam edeceği anlaşılmaktadır.

Gecekondu Kanunu'nda arsa tahsis uygulamasına ait sorunların çözülebilmesi için birçok adımın atılması gerekmektedir.

Öncelikle, Gecekondu Kanunu'nun ilk çıkarıldığı dönem, yoğun göçün ve gecekondulaşma tehdidinin bulunduğu bir dönemdir. Aradan geçen 45 yıllık zaman sürecinde Türkiye'de şartlar değişmiştir. O nedenle Kanun'un, yaşanan toplumsal gerçekliklere uygun bir şekilde yeniden gözden geçirilmesi zorunluluk teşkil etmektedir.

Gecekondu Kanunu'nun amaç bölümünde, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında uygulanacağı ifade edilmektedir. Diğer bir ifade ile Gecekondu Kanunu tasfiye, ıslah ve önleme ilkeleri çerçevesinde olmak üzere bugüne kadar 3 ayak üzerinde uygulanagelmiştir. Tasfiye veya ıslah ilkelerini dikkate alan uygulamalar, Kanun'un yürürlüğe girdiği ilk yıllarda zemin bulmuş, fakat uygulamada, daha çok önleme ilkesi ön plana çıkmıştır. Islah ilkesi, günümüz şartlarına uymaması ve imar affi niteliği taşıması nedeniyle uygulanabilirliği bulunmamaktadır. Bu nedenle, Kanundan bütünüyle çıkarılması mecburiyet taşımaktadır. Tasfiye ilkesi de, Kanun'un yayımlandığı ilk yıllarda uygulama ortamı bulmuş, daha sonraları uygulanmamıştır. Bunun nedeni, Kanun'un yayımı tarihinden itibaren 6 ay içinde ıslah ve tasfiye bölgelerinin tespit olunacağı hükmü nedeniyle.

Bu hükmün kaldırılarak Kanun'un, önleme bölgesi esaslı uygulanması yanında Merkezi İdare ile Yerel Yönetimlere işbirliği içerisinde tasfiye bölgesi esaslı çalışmalara katkı veren bir niteliğe kavuşturulması gerekmektedir.

Kanuna göre, gecekondulu önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle ıslah ve tasfiye sebebiyle açıkta kalacaklara, daha sonra diğer konutsuz vatandaşlara verilecektir. Ancak, Kanun'un uygulanmasında yasal nedenlerle tasfiye ilkesinin kullanılmaması nedeniyle, 775 sayılı Kanun kapsamında yapılan arsa tahsisleri de öncelikle tasfiye nedeniyle açıkta kalanlara verilmesi gerekirken bu fırsatı bulamamıştır. 25.000 konutluk Temelli Gecekondulu Önleme Bölgesi'ndeki arsa tahsisleri, Ankara'nın herhangi bir gecekondulu bölgesinde yaşayan insanların tasfiyesi amaçlı kullanılabilmesi imkânını bünyesinde bulundurmasına karşın, bu amaçla kullanılmamıştır. Gecekondulu Kanunu'nda, arsa tahsisi mutlaka olacak ise tasfiye nedeniyle açıkta kalacaklara yapılması faydalı olacaktır.

Gecekondulu Kanunu'na istinaden, önce Önleme Bölgesi alanı ilanları yapılmakta, sonrada bu bölgelerde Kanun kapsamında faaliyetlerde bulunmaktadır. Bazı bölgelerde, Gecekondulu Önleme Bölgesi ilanından sonra altyapı ve üstyapı ile ilgili tesisler yapılmadan, 775 sayılı Kanun kapsamında hemen arsa tahsisi vs. işlemlere girişilmektedir. Bu hem düzenli kentleşme hem de Gecekondulu Kanunu'nun prensiplerine aykırıdır. Uygulamada altyapı ve üstyapı ile ilgili tesisler yapılmadan arsa tahsisine veya bunun müteakibinde inşaatla yönelik herhangi bir faaliyette bulunulması sağlıklı neticeler verecektir.

Gecekonduda yaşayanlar, ilk bölümde incelendiği üzere, toplumun dar gelirli ve yoksul, okuma yazması olmayan, niteliksiz, hemen hemen istihdam edilemeyecek

ölçüde vasıfsız kişileri iken, Gecekondu Kanunu'ndan faydalanarak arsa tahsisi alanlar, bu özelliklerin tam tersi vasıflı bir kesimdir. Özellikle de, mesleki açıdan, faydalananların çok büyük orandaki kısmı vasıflı bir çalışan olup, düzenli bir işi vardır. Bu durum Kanun'un bir çelişkisini ortaya koymaktadır.

Kanun, belediyelere, hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalar ile devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak daimi veya geçici bütün izinsiz yapıların, yıkımı konusunda güçlü bir hüküm getirmesine karşın bu madde uygulama imkânı bulamamıştır. Bu maddenin gerek belediyelerce gerekse ilgili mülki yönetimlerce katı bir biçimde uygulanması sonucunda gecekondu yapımı önlenecektir.

Kanun, belediye sınırları ve mücavir alanlar dışındaki alanlarda bu Kanun hükümlerine yapılacak tasfiye, ıslah ve önleme bölgesi ilanlarını, Bakanlar Kurulu kararına dayandırmaktadır. Bu kararın Bakanlar Kurulunca alınması, bürokratik işlemi artırmaktadır. Bu maddenin, Valiliğin talebi veya Valiliğin uygun görüşü veya resen Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılıır şekilde değiştirilmesi mümkündür. Nitekim Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi mücavir alan dışında olması nedeniyle Bakanlar Kurulu Kararı alınarak oluşturulan bir bölgedir. Bu Kanun kapsamında uygulama görececek bir alanın, belediye ve mücavir alan içinde veya dışında olmasının, ilan noktasında farklılık oluşturmaması gerekmektedir.

Bu Kanun temel olarak kişilerin, gerek şahıs olarak gerekse konut yapı kooperatifleri aracılığıyla, arsa tahsis esasına dayanarak konut sahibi olmasını ilke edinmiştir. Türkiye'de arsa, rant amaçlı kullanılan ögelerin en başta gelenidir. Bu durum arsaların hatta Gecekondu Kanunu kapsamındaki arsaların bile gerçek

amacında kullanılmasını zorlaştırmaktadır. Gecekondu Kanunu kapsamında arsaların rant amaçlı kullanılmasını engellemek amacıyla, anılan Kanundan arsa tahsis olgusunu kaldırmak büyük önem taşınmaktadır. Bu Kanun'un yürütücüsü olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, Gecekondu Önleme Bölgelerinde bu Kanundan faydalanacaklar için konut yapılarak tahsisinin yapılması toplum yararına olacaktır. Nitekim Gecekondu Kanunu'nda Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, konut yapımı noktasında yetkiler verilmektedir.

Gecekondu Önleme Bölgeleri veya Tasfiye Bölgelerinde konut yapılması durumunda bu konutların %25'inin peşin olarak alınacağı, geriye kalan miktarının da vade farkı alınmak suretiyle 5 yılda ödeneceği uygulanagelmektedir. Bu durumun konut tahsisi noktasında zorluklar çıkartması nedeniyle, konut tahsislerinden alınacak peşin bedelin ya kaldırılması ya da çok düşük bir düzeye çekilmesi, taksit sürecinin de uzun vadeye (10-20-30 yıl) yayılması faydalı olacaktır.

Gecekondu Kanunu'na göre bu Kanundan faydalanması gereken kesimlerin yoksul veya dar gelirli, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmaması şarttır. Bu durumda olan kimselere, beyan esasına göre bu şartları sağladıklarını yazılı beyan ederek arsa tahsis edilmektedir. Kanunda, arsa tahsisinin mevcut haliyle sürmesi durumunda, bu Kanundan faydalanmak isteyen kimselerin gerçekte beyan bilgilerinin doğruluğunu araştırmak gerekecektir. Bu nedenle, Türkiye'de T.C. Kimlik No Esaslı bir otomasyona geçerek mal, mülk hatta gelir durumunun da görülebileceği bir bilgi bankası sisteminin kurulması gerekmektedir. Yani

Türkiye'nin tüm tapuyla ilgili iş ve işlemleri yürüten kurumları, Türkiye'nin herhangi bir yerinde kimin neyi var neyi yok görebilme imkânına kavuşturulmalıdır. Bu kuruluşlardan alınacak malî mülkü yoktur yazısı veya belgesi ile arsa tahsisine başvurulmalıdır. Bu durumun, şu an için bir çözüme kavuşturulması mümkün görülmemektedir. Kanundan, beyan esasının çıkarılması doğru olacaktır. Şöyle ki, kişinin malî, mülkü olması halinde bile, bunun aksini beyan ettiğinde bu durum kabul edilmektedir. Şikâyet olmadıkça da bu durum araştırılmamaktadır. Zaten her bir kişinin araştırılması da otomasyonun olmaması nedeniyle imkânsızdır.

Ayrıca her yıl Gecekondu Kanunu'nu yürüten kurum, arsa ve konut tahsis edilecekler için hak sahipliği kriterlerinden biri olan Yoksul ve Dar Gelirlilik Limitlerini tespit etmektedir. Bu bedel bir yıllık gelirinin toplamı olmaktadır. Bu limitler içerisinde yıllık geliri olan insanlar, diğer koşullarla birlikte hak sahipliği şartını yerine getirmektedir. Örnek verilirse, Yoksul ve Dar Gelirlik Limiti 2009 yılı için yaklaşık olarak 33.000 TL/yıllık, 2010 yılında da yaklaşık 35.000 TL/yıllık olarak belirlenmiştir. Bu limit yüksek olup, dar gelirliği yansıtmamaktadır. Şöyle ki, 2009 yılı asgari ücreti yıllık toplam 6.441,72 TL, aylık gıda harcaması yıllık toplamı 8.993,88 TL ve zorunlu harcama rakamı da yıllık toplamı 29.295,96 TL'dir. Bu veriler 2009 yılı yoksul ve dar gelirlik limiti ile karşılaştırıldığında, bu miktarın hepsinin çok üstünde olduğu görülecektir. Nitekim de yıllık olarak kamuda yapılan araştırmalarda çalışanların büyük kısmının zorunlu harcama olarak adlandırılan yoksulluk sınırının altında ücret aldığı bilinmektedir. Bu nedenle, yoksulluk ve dar gelirlilik limitlerinin günümüz Türkiye'sindeki rakamlar ile paralel hale getirilmesi önemli görülmektedir.

Geçmiş yıllardaki literatüre bakıldığında çoğunlukla öneri kısımlarında düzenli kentleşmenin, konut açığının, gecekondulaşmanın önlenmesi konularında, konut yapı kooperatiflerine destek verilmesi, bunun yöntemi olarak da ucuz bedelle, düşük faizle ve uzun vadelerle arsa tahsis edilmesi gerektiği söylenelemiştir. Türkiye geneli ile Ankara ili sınırları içerisinde konut kooperatifçiliği anlamında güzel örneklere rastlanmakla birlikte 1980'li ve 1990'lı yıllardan sonra nasıl gecekonduculuk ticarileşmiş ise bu yıllardan sonra konut yapı kooperatifçiliği işi de ticarileşmiştir. Dolayısıyla konut yapı kooperatifleri eliyle düzenli kentleşme, konut sorunlarına çözüm bulma, gecekondulaşmayı önleme girişimleri olumlu sonuç vermeyecektir. Hatta Gecekondu Kanunu kapsamında dar gelirli ve konutsuz kimseler için konut yapı kooperatifleri eliyle konut yapım işi, rant amaçlı bir ekseninde yürütülmektedir. Bu nedenle, yukarıda belirtildiği üzere Kanundan arsa tahsis yöntemini çıkarmak ticari amaçlı düşüncelere ve girişimlere son verecektir.

İlan edilen önleme bölgelerinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca resen imar planları yapıp onaylanmaktadır. Bu durum, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yetki karmaşalarına sebep olmaktadır. Bu durumun olmaması için gecekondu önleme bölgesi ilan edilmesi işlemi üst ölçekli imar planlarına uygun olmalı, ilan edilmesi ile birlikte, her aşamada ilgili belediye veya büyükşehir belediyesi bilgilendirilmeli, bu bilgilendirmelere göre imar planlarının düzenlenmesi sağlanmalıdır. Gerek belediyelerin, gerekse Toplu Konut İdaresi Başkanlığının, imar konularında yetki aşımından kaçınması gerekmektedir.

Gecekondu Kanunu, çıkarıldığı yıllarda bu Kanun'un uygulayıcısı olarak Mesken Genel Müdürlüğü belirlenmiştir. Mesken Genel Müdürlüğü, İmar ve İskân

Bakanlığına bağılı bir kuruluştur. O yıllarda İmar ve İskân Bakanlığına, Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü, Belediyeler Teknik Hizmetler Genel Müdürlüğü, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Türkiye Emlak Kredi Bankası ve diğere bazı kuruluşlar bağılıdır. Bu kuruluşların önemi Gecekondu Kanunu'nun işleyişinde her birinin bir yeri ve öneminin bulunmasıdır. Yani birbirini tamamlayan bir organizasyon mevcuttur. Hatta konut yapı kooperatiflerinin bazı anlamdaki denetimi işi bile bir anlamda İmar ve İskân Bakanlığına verilmiştir. Yani Kanun'un uygulamadaki başarısı birlikteliğın, diğere kurumlarla uyumun bir sonucu olarak gerçekleşmiştir. Bu yapı sonradan bozulmuştur. İmar ve İskân Bakanlığı kaldırılmış, bu Bakanlığa bağılı genel müdürlükler de diğere başka kurumlara bağlanmış, ya da görevleri başka kurumlara devredilmiştir. Bu durum Kanun'un uygulanmasını ve başarısını zorlaştırmıştır. Bu nedenle, Kanun'un daha iyi uygulanması için, bu Kanun'un tarafı olan kurum ve kuruluşların aralarındaki görev paylaşımının ve bilincinin çok iyi tanımlanması olumlu olacaktır.

Gecekondu Kanunu'nda muafiyetlerle ilgili bazı hükümler getirilmiş, muafiyetlerin neleri içerdiği sayılmıştır. Yıllar içinde birçok mali hüküm Türkiye'nin gündemine girmiştir. Dolayısıyla, muafiyetlerle ilgili bir karmaşa doğmuştur. Bunu gidermek için Kanunda, muafiyetlerin neleri kapsadığı açıkça belirtilerek, diğere kanunlarla çelişen ifadelerinin düzeltilmesi olumlu olacaktır.

Gecekondu Kanunu'nda 10 yıl süre ile tahsis edilen arsaların üzerinde yapılan binalar ile taşınmaz malların devir ve temlik edilemeyeceğı, rehin ve diğere aynı haklarla takyit edilemeyeceğı, satış vadi sözleşmesine konu edilemeyeceğı, hacedilemeyeceğı ve işgal olunamayacağı, 20 yıllık süre için de borçlanma

bedellerinin 6denmesi halinde takyitlerin tamamının kalkacağı h6k6m altına alınmıştır. Bu haliyle, bu h6km6n uygulanması zorluklar taşımaktadır. Tahsis edilen arsalar 6zerinde yapılan konutlara ait takyitlerin, 10 yıllık zaman korunmak şartıyla konutların yapı kullanma izni alınması ve arsaya ait borcun tamamının 6denmesi halinde kalkabileceği şeklinde değiştirilmesi faydalı olacaktır.

Son olarak, Gecekondu Kanunu 1966 tarihinde y6r6rl6đe girmiştir. 45 yıllık zaman s6recinde bu Kanunla ilgili olan bir6ok kanun y6r6rl6đe sokulmuştur. Dolayısıyla, diğer kanunlarla birlikte bu Kanun'un b6t6nleştirilmesi ve Kanun'un b6t6nc6l anlamda yeniden g6zden ge6irilmesi zorunluluk taşımaktadır. Bu kapsamda, yenilenecek Gecekondu Kanunu'na g6re, yeni bir Y6netmeliğin 6ıkarılması da mevzuat y6n6nden gereken bir uygulamadır.

KAYNAKÇA

ACAR, Erhan, “İşçi Konutu Olarak Gecekondu”, **Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi 1. Kitap**, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara, 1982, s.253-265.

AÇIKGÖZ, İhsan, “775 Sayılı Gecekondu Yasası”, **HKMO Bülteni**, Ankara, Haziran 2002, s.50-52.

AKIN, Emel, “Konut Alanları Planlanması ve Belediyeler”, **İmar Hizmetleri Semineri Seminer Notları**, TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi, Ankara, 1997, s.1-23.

AKTÜRE, Sevgi, **19. Yüzyılda Anadolu Kenti**, Ankara, 1978.

ALPAR, İstiklal ve YENER, Samira, **Gecekondu Araştırması**, T.C. Başbakanlık DPT Sosyal Planlama Başkanlığı, Ankara, Mayıs 1991.

ARTUKMAÇ, Sadık, **Türk İmar Hukuku**, Ankara, 1969.

ALTUN, Abdülrezak, “Gecekondu, Yerel Siyaset ve Kentsel Çevre: Kısır Bir Döngü”, **Çağdaş Yerel Yönetimler**, Cilt:3, Sayı:1, Ocak 1994, s.79-81.

Başbakanlık DPT, **Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963-1967**, Ankara, 1963.

Başbakanlık DPT, **İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972**, Ankara, 1967.

Başbakanlık DPT, **Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1977**, Ankara, DPT
Yayını No:1272.

Başbakanlık DPT, **Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979-1983**, Ankara, DPT
Yayını No: 1664, Nisan 1979.

Başbakanlık DPT, **Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989**, Ankara, DPT
Yayını No: 1974.

Başbakanlık DPT, **Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994**, Ankara, DPT
Yayını No: 2174.

Başbakanlık DPT, **Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000**, Ankara.

Başbakanlık DPT, **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005**, Ankara, 2000.

Başbakanlık DPT, **Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, Yayın No: DPT: 2432-
ÖİK: 490, Şubat 1996, Ankara.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, **Birimlerin Görev Tanımları**, Ankara,
05.05.2010.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı İller Bankası Genel Müdürlüğü, **Temelli Jeolojik-Jeoteknik Araştırmalar Raporu**, Ankara, 2002.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, **Brifing Notları (Bağlı Birimler, Görevleri, Yapılan Çalışmalar)**, Ankara, Ocak 2004.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, **775 Sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği**, Ankara, Nisan 2007.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, **Kentsel Yoksulluk, Göç ve Sosyal Politikalar Komisyonu Raporu, 7. Kitap**, Kentleşme Şurası 2009, Ankara, Nisan 2009.

BAYRAKTAR, Erdoğan, **Gecekondu ve Kentsel Yenileme**, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara, 2006.

BAYRAKTAR, Erdoğan, **Bir İnsanlık Hakkı Konut (TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği)**, Boyut Yayın Grubu, İstanbul, 2007.

BULUT, Yakup, **GAP Bölgesinde Kentleşme (Sorunlar ve Çözümlere İlişkin Yaklaşımlar)**, Nobel Kitabevi, Adana, 2005.

CERİTLİ, İsmail, **Kentleşme Sürecinin Ekonomi-Politiği ve Bir Türkiye Uygulaması**, Yargı Yayınevi, Ankara, 2003.

Cumhuriyet Halk Partisi Araştırma ve Proje Merkezi (CHP/APM),
Gecekondulaşmaya Sosyal Demokrat Yaklaşım, Ankara, Mayıs 1996.

DAVIS, Mike, **Gecekondu Gezegeni**, Metis Yayınları, (Çev. Gürol Koca), İstanbul,
2007.

DEMİR, Ömer ve ACAR, Mustafa, **Sosyal Bilimler Sözlüğü**, 2. Baskı, Vadi
Yayınları, Ankara, 1997.

DURAL, A. Baran ve ZEYREKLİ, Sedef, “Göç Sorunu ve Gecekondu Nüfusun
İktidara Yürüyüşü”, **Çağdaş Yerel Yönetimler**, Cilt:15, Sayı:4, Ekim 2006, s.5-15.

ERKUT, Gülten, “Kentleşme Sürecinin Sosyolojik Boyutu”, **Türkiye’de
Kentleşme**, Türkiye’nin Sorunları Dizisi-7, Yeni Yüzyıl Kitaplığı, s.57-80.

ERONAT, A. İlhan, **Türkiye’de Konut Sorunu ve Politikası**, Ankara İktisadi ve
Ticari İlimler Akademisi, Ankara, 1977.

Friedrich Ebert Vakfı, **Türkiye’de Gecekonduyunun 50. Yılı: Barınma İhtiyacından
Kentsel Rant Paylaşımına Dönüşen Bir Sürecin Ekonomik, Sosyal ve Politik
Boyutları**, (Raporu Hazırlayan: Mustafa Şen), İstanbul, Haziran 1996.

GEDİKLİ, Bahar, “Türkiye’de Ruhsatsız Yapılaşma ve İmar Afları Üzerine Bir Değerlendirme”, **Planlama**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ekim 2003, s.71-78.

GERAY, Cevat, “Gecekondu Sorununa Toplu Bir Bakış”, **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt:1, Sayı:2, Eylül 1968, s.11-28.

GÖKÇEER, Fikri, “Devlet, Belediyeler ve Konut Sorunu”, **İller ve Belediyeler**, Sayı:620-621, 1997, s.332-338.

GÖKTAŞ, Mehmet Ali, **Türkiye’de Konut Sorunları ve Sosyal Konut Politikası**, İzmir, 1974.

GÖRMEZ, Kemal, **Kent ve Siyaset**, Gazi Kitabevi, Ankara, 1997.

GÜREL, Sümer, “Gecekondu’dan Kaçak Kent’e”, **Kent Gündemi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Yıl:1, Sayı:1, Ocak 1997, s.24-27.

HANCI, İ. Hamit, ÖZKEN, Bengü ve GÜLER, Talat, “Kentte Suçluluk ve Kent Suçu”, **İzmir’in Kentleşme-Çevre-Göç Sorunları ve Çözüm Yolları Göç Raporu (Taslak Rapor) 1. Cilt**, İzmir Yerel Gündem 21, İzmir, Haziran 1998, s.187-197.

HART, Charles W. M., **Zeytinburnu Gecekondu Bölgesi**, İstanbul Ticaret Odası Yayınları (Ter. Doç. Dr. Nephân Saran), İstanbul, 1969.

HEPER, Metin, “Türkiye’de Gecekondu Politikası Üzerine Bazı Düşünceler”, **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt:12, Sayı:4, Aralık 1979, s.55-62.

İŞİK, Oğuz ve PINARCIOĞLU, M. Melih, **Nöbetleşe Yoksulluk Gecekondulaşma ve Kent Yoksulları: Sultanbeyli Örneği**, İletişim Yayınları, İstanbul, 2009.

İLGEN, Hülya, “Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 1992 Yılında Belediyelere Yönelik Hizmetleri”, **Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Belediyeler**, Yıl:7, Sayı:17, Ankara, Mart 1993, s.3-10.

İmar ve İskân Bakanlığı, **Mesken Genel Müdürlüğü Görevleri ve Faaliyetleri**, Mesken Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi Başkanlığı Konuta İlişkin Özel Çalışma Raporları 2, Ankara, Nisan 1974.

İmar ve İskân Bakanlığı, **25. Yılında İmar ve İskân Bakanlığı**, Ankara, 1983.

İSBİR, Eyüp G., **Şehirleşme ve Meseleleri**, Gazi Büro Yayınları, Ankara, 1991.

KARAASLAN, Şule, “Gecekondu Dönüşüm”, **Şehircilik Çalışmaları (Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 20. Yıl Anısına)**, Nobel Yayın Dağıtım, (Ed. Tahir Çalgüner), Ankara, Nisan 2005, s.217-240.

KARPAT, Kemal H., **Türkiye’de Toplumsal Dönüşüm**, İmge Kitabevi, (Çev. Abdulkerim Sönmez), Ankara, Aralık 2003.

KARTAL, Kemal, “Kentlileşmenin Ekonomik ve Sosyal Maliyeti”, **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt:16, Sayı:4, Aralık 1983, s.92-110.

KELEŞ, Ruşen, **Türkiye’de Şehirleşme Hareketleri (1927-1960)**, Türk İktisadi Gelişmesi Araştırma Projesi No:8, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Maliye Enstitüsü, Ankara, Ağustos 1961.

KELEŞ, Ruşen, **Türkiye’de Konut Kooperatifleri**, Ankara, 1976.

KELEŞ, Ruşen, **Kentbilim İlkeleri**, Sosyal Bilimler Derneği Yayınları: G-5, Sevinç Matbaası, Ankara, 1976.

KELEŞ, Ruşen, **100 Soruda Türkiye’de Kentleşme Konut ve Gecekondu**, Gerçek Yayınevi, İstanbul, 1983.

KELEŞ, Ruşen, **Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar (1975-1992)**, IULA-EMME, İstanbul, 1993.

KELEŞ, Ruşen, **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, 2. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, 1998.

KELEŞ, Ruşen, **Kentleşme Politikası**, 10. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, Ocak 2008.

KESKİNOK, H. Çağatay, **Kentleşme Siyasaları**, Kaynak Yayınları, İstanbul, 2006.

KILDIŞ, Sevgi, “Göçle Gelenler ve İmar Afları”, **İzmir’in Kentleşme-Çevre-Göç Sorunları ve Çözüm Yolları Göç Raporu (Taslak Rapor) 3. Cilt**, İzmir Yerel Gündem 21, İzmir, Haziran 1998, s.105-107.

KIRAY, Mübeccel B., **Kentleşme Yazıları**, Bağlam Yayınları, İstanbul, 2007.

KONGAR, Emre, “Altındağ’da Kentle Bütünleşme”, **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt:6, Sayı:4, Aralık 1973, s.59-84.

KONGAR, Emre, **Türkiye’nin Toplumsal Yapısı**, 3. Basım, Bilgi Yayınevi, 1978.

Mimarlar Odası Ankara Şubesi, **Türkiye’de Kentleşme**, 1970.

ÖĞRETMEN, İbrahim, **Ankara’da 158 Gecekondu Hakkında Monografi**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No: 69-51, İskân ve Şehircilik Enstitüsü Yayınları No:3, Ajans Türk Matbaası, Ankara, 1957.

ÖNER, Şerif, “Kentleşme ve Modernleşmenin Siyasal Davranışlar Üzerindeki Etkisi”, **Türk İdare Dergisi**, Cilt:70, Sayı:420, Eylül 1998, s.65-96.

ÖZER, Ahmet, **Kentleşme ve Yerel Yönetimler**, Ürün Yayınları, Ankara,ubat 2000.

ÖZER, İnan, **Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişme**, Ekin Kitabevi, Ankara, 2004.

RÜZGAR, Hasan, “Gecekondu Sorunu”, **İller ve Belediyeler**, Türk Belediyecilik Derneği, Ankara, Sayı:595, Mayıs 1995, s.227-228.

SARAN, Nephân, “İstanbul’da Gecekondu Problemi”, **Türkiye Coğrafi ve Sosyal Araştırmalar**, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Enstitüsü, İstanbul, 1971, s.371-409.

SEZAL, İhsan, **Şehirleşme**, Ağaç Yayıncılık, İstanbul, 1992.

ŞENGÜL, Tarık, **Kentsel Çelişki ve Siyaset**, İmge Kitabevi, Ankara, 2009.

ŞENYAPILI, Tansı, **Gecekondu Çevre İşçilerin Mekânı**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ankara, Mart 1981.

ŞENYAPILI, Tansı, **1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi:8, Ankara, 1996.

ŞENYAPILI, Tansı, **“Baraka”dan Gecekonduya (Ankara’da Kentsel Mekânın Dönüşümü:1923-1960)**, İletişim Yayınları, İstanbul, 2004.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, **Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, Ankara, 2006.

TEKELİ, İlhan, GÜLÖKSÜZ, Yiğit ve OKYAY, Tarık, **Gecekondu, Dolmuşlu, İşportalı Şehir**, Cem Yayınevi, İstanbul, 1976.

TEKELİ, İlhan, **Türkiye’de Kentleşme Yazıları**, Turhan Kitabevi, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar:3, Ankara, 1982.

TEKELİ, İlhan, **Kent Planlaması Konuşmaları**, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara, 1991.

TEKELİ, İlhan, **Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Konut Araştırmaları Dizisi:2, Ankara, 1996a.

TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu, “Kaçak Yapılaşma İle İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri Değerlendirme Raporu”, **Planlama**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Kasım 2004, s.95-105.

TORLAK, S. Evinç, “Gecekondulaşmanın Gelişimi, İmar Afları ve Islah İmar Planları”, **Çağdaş Yerel Yönetimler**, Cilt:12, Sayı:1, Ocak 2003, s.64-73.

TURAN, Menaf, “Başkentin Gecekonduları: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Arka Bahçeleri”, **Kent ve Planlama Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak**, İmge Kitabevi, (Ed. Ayşegül Mengi), Ankara, Ekim 2007, s.389-404.

TÜREL, Ali, “Gecekondu Yapım Süreci ve Dönüşümü”, **Kent, Planlama, Politika, Sanat (Tarık Okyay Anısına Yazılar) İkinci Kitap**, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara, 1994, s.637-649.

Türk Belediyecilik Derneği-Konrad Adenaur Vakfı, **Gecekondulaşmanın Önlenmesi, Kentleşme ve Planlama**, Mahalli İdareler Eğitim Araştırma Geliştirme Merkezi, Ankara, 24 Haziran 1994.

Türk Belediyecilik Derneği-Konrad Adenaur Vakfı, **İmar ve Gecekondu Affı**, Mahalli İdareler Eğitim Araştırma Geliştirme Merkezi, Ankara, 1996.

TÜRKDOĞAN, Orhan, **İstanbul Gecekondu Kimliği**, IQ Kültür Sanat Yayıncılık, İstanbul, 2006.

UZZELL, J. Douglas ve PROVENCHER, Ronald, **Urban Anthropology**, WM. C. Brown Company Publishers, Dubuque, 1976.

ÜRÜN, Halil, “Konya’da Şehirleşme ve Gecekondu Sorunu”, **Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Belediyeler**, Yıl:11, Sayı:33, Yayın No:95, Ankara, 1995, s.17-22.

YASA, İbrahim, “Gecekondular Ailesi Mozayiki”, **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt:6, Sayı:2, Haziran 1973, s.41-46.

WIRTH, Louis, “Urbanism as a Way of Life”, **American Journal of Sociology**, 44, 1938, s.1-24.

YAVUZ, Fehmi, **Şehircilik**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No: 143-125, İskân ve Şehircilik Enstitüsü No:3, Sevinç Matbaası, Ankara, 1962.

YAVUZ, Fehmi, KELEŞ, Ruşen ve GERAY, Cevat, **Şehircilik (Sorunlar-Uygulama ve Politika)**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No:415, Ankara, 1978.

YÖRÜKAN, Turhan, **Gecekondular ve Gecekonduların Sosyo-Kültürel Özellikleri**, 3. Baskı, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, Eylül 2006.

RESMİ GAZETE

Resmi Gazete, 21.03.1983 tarih ve 18001 sayı.

Resmi Gazete, 08.03.1984 tarih ve 18335 sayı.

Resmi Gazete, 07.06.1986 tarih ve 19120 sayı.

Resmi Gazete, 26.05.1987 tarih ve 19417 sayı.

Resmi Gazete, 26.01.1996 tarih ve 22535 sayı.

Resmi Gazete, 12.05.2004 tarih ve 25460 sayı.

Resmi Gazete, 12.10.2004 tarih ve 25611 sayı.

İNTERNET KAYNAKLARI

ÖZCAN, Ümit, **İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi**, TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması, Ankara, Haziran 2000, <<<http://www.dapaturk.com/pub/imarmevz.pdf>>>, (03.03.2010).

ÖZER, Ahmet, “Güneydoğuda Kentleşme Dramı”, **Görüş**, Şubat-Mart 1998, <<www.tusiad.org.tr/yayin/gorus/34/html>>, (12.04.2010).

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı resmi internet sitesi
<<<http://www.ankara.bel.tr>>>, (21.03.2011).

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı resmi internet sitesi
<<<http://www.toki.gov.tr>>>, (27.07.2010).

T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu resmi internet sitesi

<<<http://www.tuik.gov.tr>>>, (09.02.2010).

Türk Dil Kurumu resmi internet sitesi

<<<http://tdkterim.gov.tr>>>, (15.03.2010).

Türkiye Büyük Millet Meclisi resmi internet sitesi

<<<http://www.tbmm.gov.tr>>>, (21.03.2011).

<<<http://www.ankarakulubu.org.tr/>>>, (21.01.2011).

<<http://www.ankararehberi.com/ankara_haritasi.htm>>, (21.04.2011).

<<<http://www.cografya.gen.tr/tr/ankara/>>>, (21.04.2011).

<<<http://www.memurlar.net>>>, (20.07.2010).

<<http://www.sincan.gov.tr/sincanilcejandarma/ilin_cografi_bilgisi.html>>, (21.01.2011).

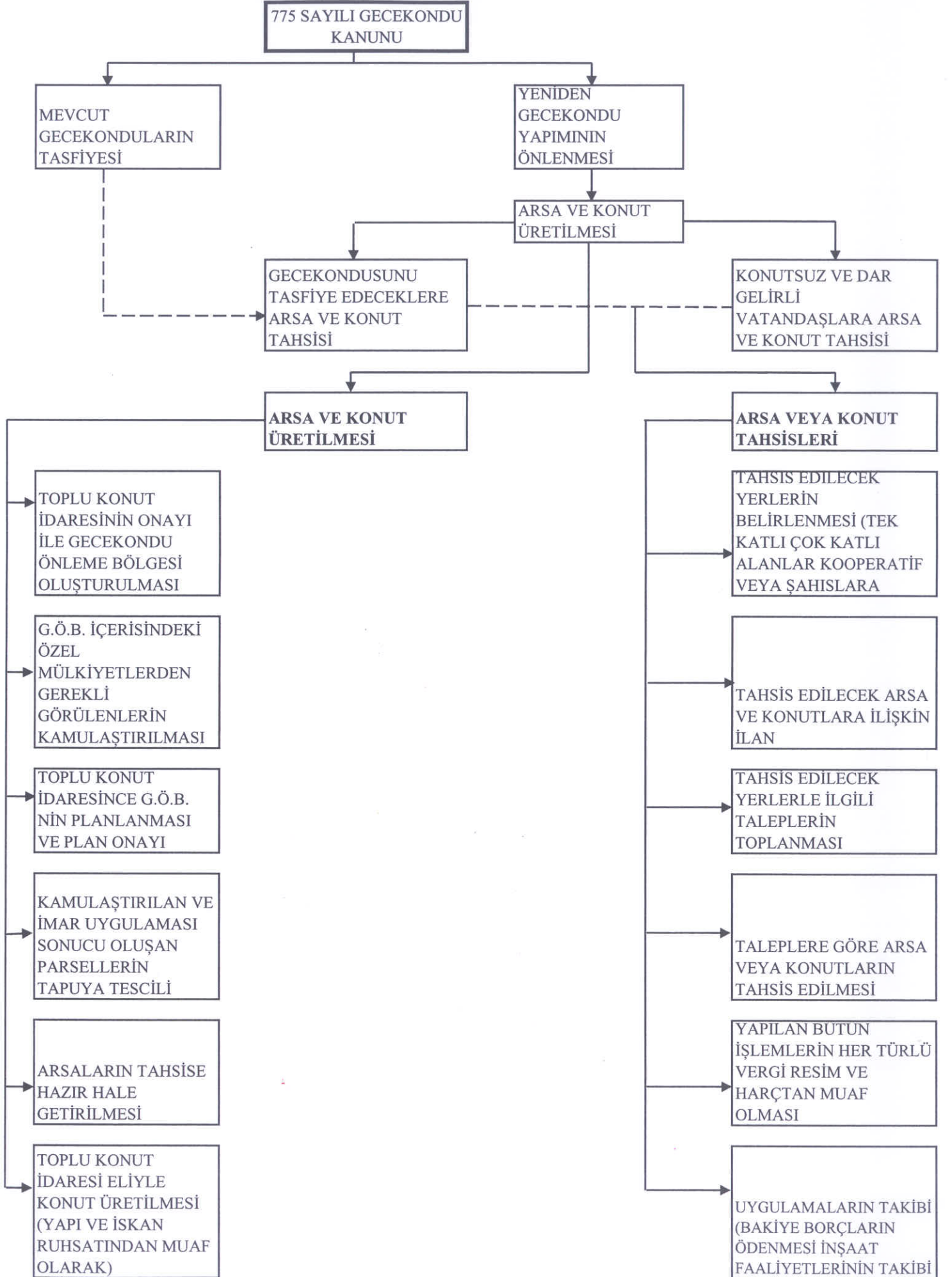
<<<http://temelli.bel.tr/temelliHakkinda/temelliHakkinda.asp>>>, (09.02.2010).

<<<http://www.turkcebilgi.com>>>, (09.02.2010).

<<<http://tr.wikipedia.org/wiki/Ankara>>>, (21.03.2011).

EKLER

Ek-1: 775 Sayılı Gecekondu Kanununun Akış Şeması



Ek-2: Gecekondu Önleme Bölgelerinin 1972 Yılı Sonu İtibariyle Hektar Olarak Büyüklüğü, Ünite Olarak Kapasitesi ve Bu Bölgeler İçin Yapılmış Olan Kamulaştırma ve Altyapı Harcamaları

İller	Alanı		Kamulaştırma harcamaları		Toplam	%si	1972 yılı sonu itibariyle alt yapı yatırımları		Ünite olarak kapasite		
	Toplam (Hektar)	Kullanılmış (TL.)	1966-1969 Kullanılacak (TL.)	1970-1972 Kullanılacak (TL.)	harcaması (TL.)		Tutarı (TL.)	% si	Toplam Kapasite	Kullanılmış Kapasite	Kullanılacak Kapasite
Adana	76.2	2.725.000	3.033.000	5.758.000	3.96	5.474.884	2.64	7.029	900	6.129	
Afyon	2.6	600.000	500.000	1.100.000	0.75	200.000	0.09	1.051	-	1.051	
Ağrı	8.6	75.000	-	75.000	0.05	-	-	348	-	348	
Amasya	26.3	-	-	-	-	-	-	1.315	-	1.315	
Ankara	2.396.0	28.580.066	15.101.513	43.681.579	30.05	71.114.522	34.37	79.929	18.781	61.148	
Antalya	100.0	1.500.000	175.060	1.675.060	1.15	237.613	0.11	5.000	1.961	3.089	
Aydın	14.5	950.000	-	950.000	0.65	268.000	0.13	540	200	340	
Balıkesir	118.6	375.000	360.000	735.000	0.50	2.017.294	0.97	1.963	275	1.688	
Bilecik	15.4	-	-	-	-	-	-	616	-	616	
Bingöl	15.7	-	-	-	-	-	-	628	-	628	
Bitlis	3.2	-	-	-	-	-	-	123	-	123	
Bolu	3.2	-	-	-	-	-	-	120	-	120	
Burdur	3.1	-	-	-	-	-	-	94	-	94	
Bursa	87.4	355.597	-	355.597	0.24	13.147.045	6.35	4.350	200	4.150	
Çanakkale	10.0	589.489	835.000	1.424.489	0.98	951.834	0.46	600	60	540	
Çankırı	4.5	-	200.000	200.000	0.13	100.000	0.04	180	-	180	
Çorum	10.0	-	-	-	-	2.375.000	1.15	223	100	123	
Denizli	35,5	539.000	-	539.000	0.37	200.000	0.09	1.035	100	935	
Diyarbakır	34.0	228.327	1.300.000	1.528.327	1.05	655.646	0.81	1.021	-	1.021	
Edirne	0.9	-	-	-	-	-	-	50	-	50	
Elazığ	146.2	2.000.000	2.992.030	4.992.030	3.43	26.666.410	12.89	5.770	753	5.017	
Erzincan	7.8	200.000	-	200.000	0.13	100.000	0.04	275	40	235	
Erzurum	114.3	-	-	-	-	7.166.171	3.46	1.974	85	1.889	
Eskişehir	6.5	770.000	-	770.000	0.52	1.402.527	0.68	792	100	692	
Gaziantep	30.5	800.000	1.485.000	2.285.000	1.57	3.408.963	1.65	2.883	780	2103	
Giresun	0.6	-	-	-	-	-	-	50	-	50	
Gümüşhane	-	200.000	-	200.000	0.13	-	-	-	-	-	
Hakkari	0.5	100.000	-	100.000	0.06	-	-	20	-	20	
Hatay	48.5	1.350.000	8.997.266	10.347.266	7.11	5.122.996	2.48	1.409	33	1.376	
Isparta	94.9	3.341.000	665.000	4.006.000	2.76	7.317.599	3.51	2.364	250	2.111	
İçel	50.9	1.644.300	104.000	1.748.300	1.20	1.150.000	0.55	1.852	40	1.812	
İstanbul	1.335.6	8.706.089	20.179.000	28.885.089	19.87	16.966.728	8.20	64.991	11.612	53.379	
İzmir	640.5	5.725.000	-	5.725.000	3.91	15.548.205	7.51	13.457	5.871	7.586	
Kars	8.3	-	-	-	-	-	-	332	-	332	
Kastamonu	2.6	-	-	3.723.500	2.56	-	-	104	-	104	
Kayseri	63.0	2.310.000	1.413.500	-	-	2.520.000	1.22	1.675	120	1.555	
Kırklareli	0.8	-	-	-	-	-	-	41	-	41	
Kırşehir	7.6	-	-	-	-	910.000	0.44	370	-	370	
Kocaeli	72.5	1.500.000	1.500.000	4.280.394	2.94	959.000	0.16	1.444	140	1.304	
Konya	68.5	4.278.000	2.394	-	-	6.929.284	3.35	2.018	210	1.778	
Kütahya	63.7	-	-	400.000	0.27	200.000	0.09	1.958	217	1.741	
Malatya	-	400.000	-	400.000	0.27	-	-	-	-	-	
Manisa	97.5	1.270.000	87.136	1.357.000	0.93	-	-	3.895	20	3.875	
Maraş	80.8	400.000	750.000	1.150.000	0.79	-	-	2.764	-	2.764	
Mardin	1.0	-	10.000	1.869.024	1.28	1.000.000	0.04	-	-	10	
Muğla	9.0	1.869.024	-	835.103	0.57	1.560.528	0.75	-	-	1.104	
Nevşehir	9.3	622.500	212.603	-	-	100.000	0.04	-	-	120	
Niğde	284.0	-	-	100.000	0.27	-	-	-	-	11.360	
Ordu	1.5	400.060	-	100.000	0.01	309.813	0.15	-	-	80	
Sakarya	-	10.000	-	10.000	0.01	-	-	-	-	-	
Samsun	31.2	400.000	3.406.623	3.806.623	2.62	6.400.000	3.09	-	-	1.151	
Siirt	-	150.000	-	150.000	0.09	-	-	-	-	-	
Sivas	26.1	520.000	750.000	1.270.000	0.87	1.663.000	0.79	-	-	109	
Tekirdağ	3.6	500.000	-	500.000	0.31	100.000	0.01	-	-	152	
Tokat	14.2	300.000	568.000	868.000	0.60	216.000	0.12	-	-	443	
Trabzon	6.9	412.000	-	112.000	0.28	200.000	0.09	-	-	269	
Tunceli	31.1	100.000	-	100.000	0.06	-	-	-	-	1.244	
Uşak	9.7	-	-	-	-	-	-	-	-	388	
Van	-	700.000	-	700.000	0.18	-	-	-	-	-	
Yozgat	22.6	-	-	-	-	-	-	-	-	630	
Zonguldak	277.2	3.200.000	-	3.200.000	2.20	3.088.000	1.470	-	-	6934	
Toplam	6.754.6	80.695.392	64.657.125	445.352.517		206.876.999	15.138				

Kaynak: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-3: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Tarafından 2007 Yılından İtibaren 775 Sayılı Kanun Kapsamında İlan Edilen Gecekondu Önleme Bölgelerine Ait Liste (Temmuz 2010)

SIRA NO	PLAN / PROJE ADI	TARİH	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)
1	İSTANBUL-KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI MAHALLESİ	25.04.2007	147.000,00
2	İSTANBUL-KÜÇÜKÇEKMECE AYAZMA	08.05.2007	1.439.359,00
3	İSTANBUL-KÜÇÜKÇEKMECE TEPEÜSTÜ	08.05.2007	246.000,00
4	İSTANBUL-KÜÇÜKÇEKMECE KAYABAŞI	08.05.2007	15.400.000,00
5	BURSA-OSMANGAZİ-DOĞANBEY MAHALLESİ	15.05.2007	222.000,00
6	İSTANBUL-GAZİOSMANPAŞA TAŞOLUK	15.05.2007	2.346.784
7	ANKARA MAMAK-YATIKMUSLUK	28.05.2007	175.000,00
8	DENİZLİ-MERKEZ DOKUZKAVAKLAR MAHALLESİ	13.06.2007	328.800,00
9	TRABZON TABAKHANE VE ZAĞNOS	19.09.2007	150.196,68
10	SAMSUN CANIK YEŞİLOVA-GAZİ-YENİMAHALLE	14.11.2007	672.300,00
11	ERZURUM YAKUTİYE HASAN-I BASRİ	15.02.2008	63.600,00
12	İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KARAYOLLARI MAHALLESİ	01.04.2008	26.350,00
13	İSTANBUL GAZİOSMAPAŞA MEVLANA MAHALLESİ 5 NCI BÖLGE	21.04.2008	65.000,00
14	İSTANBUL-K.ÇEKMECE-HALKALI MEVKİİ, 625/1,626/1, 627/1 PARSELLER	25.04.2008	82.095,27
15	İSTANBUL-ÜMRANİYE-ALEMDAĞ MAHALLESİ, 716 PARSEL	25.04.2008	96.600,00
16	DİYARBAKIR-MERKEZ-ÇÖLGÜZELİ MEVKİİ	08.05.2008	250.000,00
17	İZMİR-KEMALPAŞA-ÇAMBEL MEVKİİ	02.06.2008	520.000,00
18	ANKARA YENİMAHALLE-MACUN	25.09.2008	553.602,40
19	ERZİNCAN İKİSİM MAHALLESİ GÖB SINIR ONAMA	27.11.2008	İptal Olmuş
20	İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA KARAYOLLARI 3. VE 4. BÖLGELER	04.12.2008	81.000,00
21	KOCAELİ GEBZE GÜZELLER-KİRAZPINAR MAHALLESİ	13.01.2009	4.380.000,00
22	İSTANBUL-KÜÇÜKÇEKMECE-RESNELİ ÇİFTLİĞİ MEVKİİ	14.01.2009	6.900.000,00
23	İSTANBUL-ÇATALCA FERHATPAŞA VE KALEİÇİ MAHALLELERİ	29.01.2009	186.633,00
24	DİYARBAKIR/MERKEZ/ÜÇKUYULAR/KAYAPINAR	30.03.2009	7.650.000,00
25	ESKİŞEHİR ODUNPAZARI KARAPINAR MEVKİİ	26.05.2009	480.000,00
26	ELAZIĞ-MERKEZ 3 NOLU İLAVE GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIR REVİZYONU	09.06.2009	724.382,70
27	ANKARA-YENİMAHALLE-PAMUKLAR MAHALLESİ	16.09.2009	34.000,00
28	İSTANBUL-ŞİŞLİ-AYAZAĞA-HUZUR MAHALLESİ	25.08.2009	76.560,00
29	İSTANBUL-ŞİŞLİ-KUŞTEPE 1 NO'LU	25.08.2009	111.000,00
30	ANKARA İLİ, KUZEY ANKARA GİRİŞİ	09.07.2009	15.831.367,47

31	TRABZON İLİ, MERKEZ İLÇESİ, AYASOFYA MAHALLESİ	16.07.2009	25.305,43
32	ADANA İLİ, SEYHAN İLÇESİ, GÖL MAHALLESİ	16.07.2009	143.976,00
33	ERZİNCAN-MERKEZ-FATİH MAHALLESİ 5 NO'LU	29.09.2009	17.056,10
34	SAMSUN-İLKADIM-ÇAY MAHALLESİ	10.11.2009	30.500,00
35	İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR-İKİTELLİ MAHALLESİ	25.11.2009	3.551.892,00
36	DÜZCE-MERKEZ-BEYCİLER MAHALLESİ	07.01.2010	175.000,00
37	ANKARA-ALTINDAĞ-KARAPÜRÇEK MAHALLESİ 33599 PARSEL	05.02.2010	5.000,00
38	KONYA-KARATAY-TATLILAK MAHALLESİ	24.03.2010	169.000,00
39	ANKARA-ALTINDAĞ-ALİ ERSOY, GÜNEŞEVLER, YUNUS EMRE VE YILDIZTEPE MAHALLE SINIRLARININ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIR ONAMA	14.05.2010	2.068.200,00
40	İSTANBUL-TUZLA-AYDINTEPE MAHALLESİ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIR ONAMA	31.05.2010	575.400,00
41	VAN-MERKEZ-BOSTANIÇI-YALIM EREZ MAHALLESİ GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIR ONAMA	28.06.2010	790.000,00
42	İSTANBUL-GAZİOSMANPAŞA-SARIGÖL-YENİDOĞAN GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIR ONAMA	15.07.2010	285.000,00

TOPLAM

66.358.304,62

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden faydalanılarak hazırlanmıştır.

Ek-4: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Tarafından 2007 Yılından İtibaren 775 Sayılı Kanun Kapsamında Plan Yetki Devri Yapılan Gecekondu Önleme Bölgelerine Ait Liste (Temmuz 2010)

SIRA NO	BÖLGE	TARİH	PROTOKOL
1	ANKARA ALTINDAĞ ULUBEY-SOLFASOL-KARACAKAYA GÖB	17.07.2007	
2	ESKİŞEHİR-MERKEZ-3 NO'LU GÖB	04.10.2007	24.12.2007
3	TOKAT-MERKEZ-TOPÇUBAĞI 2 NO'LU GÖB	04.10.2007	02.01.2008
4	DENİZLİ-MERKEZ-2 NOLU GÖB	04.10.2007	21.01.2008
5	ANKARA-KUZEY ANKARA GÖB	20.01.2010	
6	ERZİNCAN-MERKEZ-1-2-3-4 NO'LU GÖB	04.10.2007	21.01.2010
7	KAHRAMANMARAŞ-ELBİSTAN-2 NO'LU GÖB	04.10.2007	27.04.2010

Kaynak: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden faydalanılarak hazırlanmıştır

Ek-5: 1972 Yılı Sonuna Kadar Mesken Genel Müdürlüğünce Üretilen Konutların İller İtibariyle Dağılımı

1972 YILI SONUNA KADAR MESKEN GENEL MÜDÜR LÜĞÜNCE ÜRETİLEN KONUTLARIN İLLER İTİBARIYLA DAĞILIMI	ÜRETİLEN T.E.Y. KONUTU SAYISI (% Sİ)	BİR KATTA BULUNAN DAİRE SAYISI	DAİRE ALANI (M2)	YAPILAN NÜVE KONUT SAYISI (% Sİ)	DAİRE ALANI (m ²)	YAPILAN HALK KONUTU SAYISI	YAPILAN HALK KONUTU (% Sİ)	BİR KATTA BULUNAN DAİRE SAYISI
ADİYAMAN	-	-	-	-	-	20	1.10	1
AĞRI	-	-	-	-	-	8	0.41	1
ANKARA	1.563	21.22	64.56 70.42	1.591	31.01	352	19.36	1,3,4
ANTAKYA	20	0.27	64.56	-	-	8	0.44	1
ANTALYA	30	0.41	70.42	-	-	12	0.66	1
AYDIN	110	1.49	64.56	-	-	-	-	-
BALIKESİR	10	1.41	64.56	-	-	-	-	-
BİNGÖL	-	-	-	-	-	32	1.76	1
BİTLİS	-	-	-	-	-	16	0.88	2
BURSA	200	2.71	61.56	-	-	285	15.68	1,4
ÇANAKKALE	40	0.54	64.56	-	-	-	-	1
ÇANKIRI	20	0.27	64.56	-	-	-	-	-
DENİZLİ	70	0.95	64.56	-	-	-	-	-
DIYARBAKIR	40	0.54	64.56	-	-	87	4.78	1,2
ELAZIĞ	40	0.54	64.56	-	-	7	0.38	1
ERZİNCAN	24	0.32	64.56	-	-	14	0.77	2

ERZURUM	80	1.08	2	64.86	-	-	-	-	25	1.38	1
ESKİŞEHİR	140	1.90	2	64.56	-	-	-	6	0.33	0.33	2
GAZİANTEP	170	2.31	2	64.56	-	-	-	44	2.42	2.42	1.2
GÜMÜŞHANE	-	-	-	6	-	-	-	30	1.65	1.65	2..3
HAKKARİ	-	-	-	-	-	-	-	14	0.77	0.77	1
İSPARTA	200	2.71	2	64.56	-	-	-	44	2.42	2.42	2
İSTANBUL	3.248	44.09	2	64.56	367	18.74	31.01	492	27.06	27.06	1,2,3
İZMİR	550	7.46	2	64.56	-	-	-	33	1.81	1.81	1.3
KARS	-	-	-	-	-	-	-	2	0.11	0.11	1
KAYSERİ	60	0.81	2	64.56	-	-	-	-	-	-	-
KIRŞEHİR	-	-	-	-	-	-	-	4	0.22	0.22	2
KONYA	60	0.81	2	64.56	-	-	-	8	0.44	0.44	1
KÜTAHYA	42	0.57	2	64.56	-	-	-	-	-	-	-
MALATYA	-	-	-	-	-	-	-	4	0.22	0.22	2
MARAŞ	-	-	-	-	-	-	-	16	0.88	0.88	1
MARDİN	30	0.41	2	64.56	-	-	-	58	3.19	3.19	1.3
MUĞLA	206	2.79	2	64.56	-	-	-	26	1.43	1.43	2
MUŞ	-	-	-	-	-	-	-	8	0.44	0.44	2
NEVŞEHİR	-	-	-	-	-	-	-	6	0.33	0.33	2
ORDU	20	0.27	2	64.56	-	-	-	-	-	-	-

SAKARYA	-	-	-	-	-	-	-	-	18	0.99	1	2
SAMSUN	180	2.44	2	64.56	-	-	-	-	-	-	-	-
SIİRT	-	-	-	-	-	-	-	20	1.10	1.10	2	2
SINOP	20	0.27	2	64.56	-	-	-	-	-	-	-	-
SIVAS	60	0.81	2	64.56	-	-	-	-	-	-	-	-
TRABZON	40	0.54	2	64.56	-	-	-	-	-	-	-	-
TUNCELİ	-	-	-	-	-	-	-	32	1.76	1.76	1.3	1.3
URFA	-	-	-	-	-	-	-	45	2.47	2.47	1.3	1.3
VAN	-	-	-	-	-	-	-	42	2.31	2.31	3.2	3.2
TOPLAM	7367			1.958	-	-	-	1.818				
% si	66.11			17.57	-	-	-	16.31				

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-6: 775 Sayılı Kanun Uyarınca 1972 Yılı Sonuna Kadar Yapılan Arsa, Proje ve Kredi Yardımlarına İlişkin Ferdi Uygulamaların İller İtibariyle Dağılımı

İLLER	YAPILAN ARSA-PR. YARD. SAYISI	% Sİ	YAPILAN ARSA-PR. YARD. SAYISI	% Sİ	YILLAR İTİBARIYLA YAPILAN ARSA-PROJE-KREDİ YARDIMLARI							TOPLAM	%
					1967	1968	1969	1970	1971	1972			
ADANA	274	2.17	400	9.44	-	-	668	6	-	-	-	674	3.99
ANKARA	6.464	51.10	2.080	49.08	-	3.669	2.350	2.225	200	100	100	8.544	50.59
BALIKESİR	170	1.34	-	-	-	59	4	-	41	66	187	170	1.00
BURSA	187	1.49	-	-	-	-	-	-	-	-	187	187	1.10
ÇORUM	54	0.13	-	-	-	-	50	4	-	-	-	54	0.32
ERZURUM	100	0.79	-	-	-	-	-	-	100	-	-	100	0.59
G.ANTEP	200	1.58	200	4.72	-	400	-	-	-	-	-	400	2.37
HATAY	100	0.79	50	1.18	-	-	50	-	100	-	-	150	0.88
ISPARTA	100	0.79	150	3.54	-	-	-	-	250	-	-	250	1.48
İZMİR	1.150	11.86	-	-	-	-	-	-	-	-	1500	1500	8.88
İZMİT	150	1.19	-	-	-	-	150	-	-	-	-	150	0.88
İSTANBUL	2.485	19.64	650	15.34	130	655	2.350	-	-	-	-	3.135	18.56
KIRŞEHİR	40	0.32	50	1.18	-	-	-	-	90	-	-	90	0.53
KÜTAHYA	65	0.51	40	0.94	-	-	105	-	-	-	-	105	0.62
KAYSERİ	-	-	18	0.42	-	-	18	-	-	-	-	18	0.10
MANİSA	29	0.23	40	0.94	-	-	29	-	-	40	-	69	0.40
MUĞLA	100	0.79	250	5.89	-	-	350	-	-	-	-	350	2.07
MARAŞ	-	-	200	4.72	-	-	-	200	-	-	-	200	1.18
NEVŞEHİR	350	2.77	-	-	-	-	-	-	-	350	-	350	2.07
SIVAS	198	1.56	100	2.36	-	100	100	76	22	-	-	298	1.76
SAMSUN	-	-	10	0.24	-	-	10	-	-	-	-	10	0.06
TOKAT	83	0.65	-	-	-	-	-	83	-	-	-	83	0.49
TOPLAM	12.649		4.238		130	4.883	6.234	2.594	803	2.443	2.443	16.887	
% Sİ	74.90		25.10		0.76	28.91	36.91	15.36	4.75	13.28	13.28		

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-7: 1969-1972 Yılları Arasında Mesken Genel Müdürlüğünce Kooperatiflere Yapılmış Olan Arsa ve Kredi Yardımları

İli	ARSA YARDIMLARI						KREDİ YARDIMLARI						
	KO- O- PE- RA- TİF- SA- YI- SI-	% Sİ	ME MUR ÜYE LERE YA- PI LAN TAH SIS LER	% Sİ	İŞÇİ ÜYE- LERE YAPI LAN TAH- SISLER	% Sİ	SERBEST MESLEK- MENSUPLARINA YA- PILAN TAHSİSLER	% Sİ	TAH- SIS EDİ- LEN TOP- LAM ARSA SAYI- SI	% Sİ	KOOPERA- TİF SAYISI	% Sİ	KREDİ TUTARI (YTL)
ADANA	3	1.20	174	2.41	110	1.18	-	284	1.52	1	1.61	1.500	3.11
ANKARA	95	38.00	2864	39.62	2114	22.67	906	5884	43.31	18	29.03	17.645	36.56
ANTALYA	4	1.60	90	1.25	482	5.17	-	572	3.07	-	-	-	-
AYDIN	1	0.40	-	-	20	0.21	-	20	0.11	-	-	-	-
BİNGÖL	1	0.40	-	-	26	0.28	-	26	0.14	-	-	-	-
BURSA	8	3.20	64	0.89	363	3.89	-	427	2.29	-	-	-	-
ÇORUM	12	4.80	106	1.47	105	1.13	-	211	1.13	4	6.45	1.575000	3.26
DENİZLİ	2	0.80	114	1.58	80	0.86	-	194	1.04	1	1.61	570000	1.18
ERZURUM	1	0.40	20	0.28	-	-	-	20	0.11	-	-	-	-
ESKİŞEHİR	11	4.40	321	4.47	90	0.97	60	473	2.87	8	12.90	4.575000	9.48
GİRESUN	1	0.40	-	-	-	-	10	10	0.48	-	-	-	-
İSPARTA	12	4.80	90	1.25	361	3.87	-	451	2.42	1	-	687500	1.42
İSTANBUL	23	9.20	866	11.98	1080	11.58	530	2476	13.28	7	11.29	4625000	9.58
İZMİR	10	4.00	169	2.34	1057	11.34	92	1318	7.07	1	1.61	400000	0.83
KARS	9	3.60	250	3.46	-	-	90	340	4.30	-	-	-	-
KAYSERİ	14	5.60	767	10.61	365	3.91	284	1416	13.58	2	3.23	987500	2.05
KOCAELİ	14	5.60	349	4.83	230	2.47	10	589	0.48	4	6.45	3600000	7.46
KONYA	21	8.40	799	11.05	261	2.80	-	1060	5.69	14	22.58	11225000	23.26
MANİSA	3	1.20	35	0.48	49	0.53	-	84	0.45	1	1.61	875000	1.81
TRABZON	2	0.80	40	0.55	-	-	-	40	0.22	-	-	-	-
ZONGULDAK	1	1.20	108	1.49	2531	27.15	110	2749	14.74	-	-	-	-
TOPLAM	250		7228		9324		2092	18644		62		48265000	
% Sİ			48.77		50.01		11.22						

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-8: 1962-1972 Yılları Arasında Mesken Genel Müdürlüğüne Yapılmış Olan Konut ve Arsa Tahsislerinin Coğrafi Bölgeler İtibariyle Dağılımı

	KONUT YAPIMI VE TAHSİSİ İLE İLG.UYG.			ARSA TAHSİSİ İLE İLG.UYGULAMALAR				TAHSİSLER- DEN FAYDA- LANAN HANE						
	TEY KONU- TU SAYISI	HALK KONU- SAYISI	NÜVE KONUT SAYISI	TAHSİS EDİLEN ARSA,PR. VE KREDİ SAYISI	KONUT TAHSİSİ TOPLAMI	TAHSİS EDİLEN ARSA,PR. SAYISI	KOOPERA- TİFLERE TAHSİS EDİ- LEN ARSA SAYISI		TAHSİSLER- DEN FAYDA- LANAN HANE					
KARA-	260	%3..53	30	%1.65	290	% 2.60	10 % 0.23	137 % 1.08	3.010	%16.14	3.157	% 8.88	3.447	% 7.38
DENİZ	%89.66		10.34		0.32		4.37	95.34						
BÖL- GESİ														
MAR-	3.592	48.76	795	43.73	367	% 18.74	4.754	42.66	1.050	24.77	2.992	23.65	3.492	18.73
MAR	% 75.56		16.72		13.94		39.71	46.35						
BÖL- GESİ														
EGE	978	13.27	59	3.25	1.037	9.31	330	7.79	1.694	13.39	1.616	8.67	3.640	10.24
BÖL-	% 94.31		5.69		9.06		46.54	44.39						
GE- Sİ														
AKDE-	250	3.39	80	4.40	330	2.96	400	9.44	474	3.75	1.307	7.01	2.181	6.14
NİZ	%75.76		24.24		18.34		21.73	59.93						
BÖL- GESİ														
İÇ ANA	1.903	25.83	376	20.68	1.591	81.20	3.870	34.73	2.248	53.04	7.052	55.75	8.833	47.38
DOLU	% 49.17		9.72		12.40		38.89	48.71						
BÖL- GESİ														
DO-	240	3.26	274	15.07	514	4.61	200	4.72	200	1.58	-	400	1.12	914
ĞU	%46.69		53.31		50.00		50.50							
ANA- DOLU														
BÖL- GESİ														
DOĞU	144	1.95	204	11.22	348	3.12	-	106	0.79	386	2.07	486	1.37	834
ANA-	%41.38		58.62		20.58		79.42							
DOLU														
BÖLGE														
TOPLAM	7367	1.818	1.958	11.143	4.238	12.649	18.644	35.531	46.674					
%Sİ	66.11	16.32	17.57	11.93	35.60	52.47								

Kaynak: Toki- Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-9: Mesken Genel Müdürlüğü Yatırım Harcamaları

Yatırım Çeşidi	Devreler	
	1961 – 1965	1966 - 1970
1-Konut uygulamaları		
-Yatırım tutarı(1.000TL.)	45.100	427.091 (1)
- Ünite sayısı	1.159	46.171 (2)
2-Yol uygulamaları		
-Yatırım tutarı (1.000TL.)	16.423	118.272
- Uzunluk (Km.)	110	1.272
3-İçme suyu tesisleri uygulamaları		
- Yatırım tutarı (1.000TL.)		69.915
- Faydalanan hane sayısı	9.000	201.426
4-Elektrik tesisleri uygulamaları		
-Yatırım tutarı(1.000TL.)	4.172	58.020
- Faydalanan hane sayısı	3.000	210.040
5-Kanalizasyon tesisleri uygulamaları		
-Yatırım tutarı (1.000TL.)	6.990	52.238
-Faydalanan hane sayısı	5.000	36.390
6-Teknik yardım (1.000TL.)	1.738	4.034
7-Diğer harcamalar (1.000TL.)	6.200	57.651

(1), (2) – 1966-1970 dönemi yıllarını kapsayan sütunda yer alan ünite sayısı ve yatırım tutarı dörtlü sistem uygulamaları çerçevesinde yapılan tüm uygulamaları kapsamakta ve yatırım tutarı da dörtlü sisteme, T.Emlak Kredi Bankasının katkısını da ihtiva etmektedir.

NOT: İçme suyu ve elektrik tesisleri uygulamalarında hane başına maliyetin ne olduğunu kesin olarak teyid etmek mümkün olamamaktadır.

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-10: 1966-1972 Yılları Arasında Mesken Genel Müdürlüğünün Kaynakları İtibariyle Gelirleri

YILLAR	GENEL BÜTÇE		KATILMA PAYLARI		TOPLAM
	YATIRIM ÖDENEĞİ	KAMULAŞTIRMA ÖDENEĞİ (+)	T.C.EMEKLİ SANDIĞI	T. EMLAK KREDİ BANKASI	
1968	28.021.000	-	5.000.000	20.000.000	3.021.000
1967	28.647.000	15.000.000	15.000.000	30.000.000	88.647.000
1968	57.750.000	12.000.000 (++)	20.000.000	30.000.000	119.750.000 (++)
1969	117.476.000	35.000.000 (++)	50.000.000	30.000.000	232.476.000 (++)
1970	118.000.000	12.000.000 (++)	10.000.000	30.000.000	170.000.000 (++)
1971	121.000.000	18.000.000	-	30.000.000	169.000.000
1972	113.365.000	24.413.129	-	-	137.778.129
Toplam	584.259.000	116.413.129	100.000.000	170.000.000	970.672.129

(+) Bu rakamlara, ilama bağlanmış olan kıymet artışları için Maliye Bakanlığınca sonradan yapılmış olan ödemeler dahil edilmemiştir.

(++) 1968, 1969, 1970 yıllarına genel bütçeden alınan ödeneklerde Maliye Bakanlığınca kesintiler yapılmıştır. 1968 yılında kamulaştırma ödeneğinden 1.200.000TL, 1969 yılında yatırım ödeneğinden 21.172.000 TL, kamulaştırma ödeneğinden 3.500.000TL, 1970 yılında yatırım ödeneğinden 7.080.000TL., kamulaştırma ödeneğinden 720.000 TL olmak üzere toplam 33.672.000TL kesinti yapılmıştır. Kesintilerden sonra sağlanan net gelir 937.000.129 TL. olmaktadır. Mesken Genel Müdürlüğü, ayrıca Gecekondu Fonuna geriye dönen sair gelirlerden, yatırımlar için 94.905.871 TL sı harcamış bulunmaktadır.

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-11: Belediye Eliyle Yapılan Uygulamalar

YERİ	ÜNİTESİ
İzmir	750
İstanbul	800
Gaziantep	150
Diyarbakır	130
Elazığ	120
Erzurum	150
Samsun	750
Çankırı	100
Bursa	150
Kocaeli	100
K.Maraş	100
Aydın	40
Manisa	40
Balıkesir	40
Kayseri	30
Kütahya	40
Kırşehir	30
Malatya	20
Urfa	80
Sivas	20
Hatay-İskenderun	20
Tekirdağ	30
Edirne	30
To p l a m	3720

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-12: İller İtibariyle 1976-31.12.1999 Tarihleri Arası Üretilen Geri Kalmış Yörelerde Halk Konutu Uygulamaları

İLİ	YÖRE SAYISI	KONUT SAYISI	İLİ	YÖRE SAYISI	KONUT SAYISI
ADANA	2	8	İZMİR	-	-
ADYAMAN	11	100	KARS	22	292
AFYON	25	220	KASTAMONU	14	136
AĞRI	8	140	KAYSERİ	12	108
AMASYA	2	16	KIRKLARELİ	3	20
ANKARA	25	260	KIRŞEHİR	2	12
ANTALYA	1	8	KOCAELİ	-	-
ARTVİN	8	124	KONYA	3	16
AYDIN	8	68	KÜTAHYA	14	144
BALIKESİR	4	56	MALATYA	16	350
BİLECİK	5	80	MANİSA	24	180
BİNGÖL	6	84	K.MARAŞ	20	264
BİTLİS	9	100	MARDİN	15	252
BOLU	9	80	MUĞLA	3	32
BURDUR	6	48	MUŞ	8	144
BURSA	-	-	NEVŞEHİR	5	44
ÇANAKKALE	12	144	NİĞDE	1	4
ÇANKIRI	16	268	ORDU	9	72
ÇORUM	13	96	RİZE	6	46
DENİZLİ	2	12	SAKARYA	4	32
DİYARBAKIR	12	168	SAMSUN	-	-
EDİRNE	4	28	SİİRT	12	168
ELAZIĞ	14	228	SİNOP	5	40
ERZİNCAN	9	160	SİVAS	21	244
ERZURUM	23	368	TEKİRDAĞ	6	44
ESKİŞEHİR	6	32	TOKAT	7	64
GAZİANTEP	16	204	TRABZON	-	-
GİRESUN	7	88	TUNCELİ	9	136
GÜMÜŞHANE	12	150	ŞANLIURFA	10	192
HAKKARİ	6	76	UŞAK	6	60
HATAY	7	44	VAN	9	188
ISPARTA	7	60	YOZGAT	16	132
İÇEL	11	92	ZONGULDAK	5	44
İSTANBUL	-	-			
			T O P L A M	595	7070

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-13: 1976 Yılında Mesken Genel Müdürlüğünce Gerçekleştirilen Konut Uygulamaları

YERİ	ÜNİTESİ	YERİ	ÜNİTESİ
AFYON	100	İSTANBUL-Örnek Mah.	390
ANKARA-Sincan	750	İZMİR-Bornova	100
ANTALYA	50	İZMİR-Buca	400
ANKARA-Kırıkkale	50	KONYA	50
BALIKESİR-Bandırma	50	KÜTAHYA	50
BURSA	1000	KIRKLARELİ	50
BURSA-İnegöl	10	KASTAMONU	50
ÇANAKKALE	50	KARS	50
ÇANAKKALE-Gökçeada	75	MALATYA	50
ÇANKIRI	100	K.MARAŞ	50
ÇANKIRI-Korgun	10	MANİSA	50
ÇANKIRI-Kurşunlu	20	ORDU	50
ÇORUM	50	SİNOP	50
EDİRNE	1000	TRABZON	50
ERZİNCAN	50	TOKAT	50
ELAZIĞ	50	SİİRT	50
ESKİŞEHİR-Seyitgazi	10	ZONGULDAK-Kilimli	100
HATAY-Antakya	50	ADANA	150
HAKKARİ	30	BİTLİS	150
ISPARTA	50	DENİZLİ	500
İÇEL	50		
		T O P L A M	6.165

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-14: Mesken Genel Müdürlüğünün Yıllık Yatırım Programlarının Kaynak ve Harcama Tutarları İle Gerçekleşme Oranları

YILLAR	KAYNAK TUTARI (TL)	HARCAMA TUTARI (TL)	GERÇEKLEŞME ORANI(%)
1966	54.774.000	49.091.000	90
1967	96.869.000	96.214.000	99
1968	119.205.000	108.874.000	91,3
1969	218.134.000	217.714.000	99,8
1970	179.894.000	174.574.000	97
1971	164.680.000	103.151.000	62,6
1972	321.378.000	206.210.083	64
1973	391.583.000	132.588.177	34
1974	557.512.000	199.057.537	35,7
1975	636.238.000	149.523.939	70,6
1976	832.495.000	315.511.419	98

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-15: Mesken Genel Müdürlüğünce 1975-1977 Yılları Arasında Üretilen Konutlar

İLİN ADI	KİRALIK-MÜLK KONUT UYGULAMALARI		
	1975	1976	1977
ADANA	-	150	230
AFYON	-	100	50
AĞRI	-	-	100
AMASYA	-	-	50
ANKARA	400	400	1100
ANTALYA	-	50	-
AYDIN	40	-	-
BALIKESİR	40	50	100
BİTLİS	-	150	50
BOLU	-	-	100
BURSA	160	1000	-
ÇANAKKALE	75	50	-
ÇANKIRI	70	160	300
ÇORUM	-	50	-
DENİZLİ	-	500	-
DİYARBAKIR	130	-	-
EDİRNE	30	-	-
ELAZIĞ	120	50	100
ERZİNCAN	-	50	100
ERZURUM	150	-	400
ESKİŞEHİR	10	70	200
GAZİANTEP	150	-	-
GÜMÜŞHANE	-	-	100
HAKKARİ	-	30	-
HATAY	20	50	200
İÇEL	-	50	100
İSTANBUL	1090	100	1200
İZMİR	950	300	500
KARS	-	50	150
KASTAMONU	-	50	50
KAYSERİ	30	-	-
KIRKLARELİ	-	50	-
KIRŞEHİR	30	-	70
KOCAELİ	-	100	-
KONYA	-	50	1000
KÜTAHYA	40	50	100
MALATYA	20	-	150
MANİSA	40	50	100
K.MARAŞ	100	50	100
MARDİN	-	-	200
NEVŞEHİR	-	-	200
NİĞDE	-	-	-

ORDU	-	50	-
SAKARYA	-	-	100
SAMSUN	-	500	250
SIIRT	-	50	50
SINOP	-	50	-
SIVAS	20	-	80
TEKİRDAĞ	30	-	-
TOKAT	-	50	100
TRABZON			
URFA	30	50	300
UŞAK	-	-	50
VAN	-	50	430
YOZGAT	-	-	100
ZONGULDAK	-	100	-
ISPARTA	-	50	-
T O P L A M	3775	5810	8760

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-16: 1985-2000 Yılları Arasında Konut Yapı Kooperatiflerine Yapılan Arsa Tahsisleri

-1985 yılında 28 kooperatife 2570 ünitelik				
-1986	“	35	“	2654 “
-1987	“	59	“	4596 “
-1988	“	64	“	5782 “
-1989	“	25	“	1102 “
-1990	“	15	“	1208 “
-1991	“	59	“	3375 “
-1992	“	126	“	9529 “
-1993	“	36	“	2180 “
-1994	“	105	“	5990 “
-1995	“	27	“	1538 “
-1996	“	24	“	1702 “
-1997	Türkiye genelinde tahsis yapılmamıştır.			
-1998	yılında 2 kooperatife 408 ünitelik			
-1999	“	10	“	330 “
-2000	“	12	“	1298 “
-----	-----	-----	-----	-----
Toplam		627 Kooperatife		44.262 Ünite

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-17: 1984 Yılında 3016 Sayılı Kanuna Göre Kamu Kuruluşlarına Satılan Konut Listesi

- 1) 4.444 adedi Emniyet Genel Müdürlüğüne
- 2) 564 “ Belediyelere
- 3) 181 “ Jandarma Genel Komutanlığına
- 4) 90 “ Bağ-Kur Genel Müdürlüğüne
- 5) 7 “ Devlet Tiyatroları Genel Müdürlüğüne
- 6) 40 “ İller Bankası Genel Müdürlüğüne
- 7) 300 “ İl Özel İdarelerine
- 8) 60 “ Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne
- 9) 464 “ Afet İşleri Genel Müdürlüğüne
- 10) 46 “ Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü Çalışanlarına
- 11) 50 “ Milli Savunma Bakanlığına
- 12) 60 “ Sağlık Bakanlığına
- 13) 3 “ Tarım Bakanlığına
- 14) 100 “ Trakya Üniversitesine
- 15) 40 “ Milli Eğitimi Bakanlığına
- 16) 15 “ Sahil Güvenlik Komutanlığına
- 17) 20 “ PTT Genel Müdürlüğüne
- 18) 10 “ Emlak Bankası Genel Müdürlüğüne
- 19) 3 “ İl Müftülüğüne

Toplam= 6.497 adet konut

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-18: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tarafından 2003-2005 Yılları Arasında Yapılan Arsa ve Konut Tahsisleri

SIRA NO	İL	2003		2004		2005		
		ARSA	KONUT	ARSA	KONUT	ARSA	KONUT	
1	ANKARA	7963	7	10082	19	1590	7	
2	İSTANBUL	270	-	305	1	103	-	
3	İZMİR	138	-	120	-	58	-	
4	ESKİŞEHİR	120	-	447	-	-	-	
5	ELAZIĞ	-	-	436	-	201	-	
6	K.MARAŞ	300	-	235	7	270	-	
7	MUĞLA	-	-	-	88	-	-	
8	KONYA	-	-	-	8	-	13	
9	MARDİN	-	-	-	-	-	-	
10	DÜZCE	-	-	-	-	348	-	
11	SAKARYA	-	-	64	-	560	-	
12	ERZİNCAN	-	-	20	-	-	-	
	TOPLAM	8791	7	11709	123	3130	20	
		ARSA GENEL TOPLAMI					23630	
		KONUT GENEL TOPLAMI					150	

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan dökümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Ek-19: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Tarafından Yapılan Arsa ve Konut Tahsisleri (2003-2007 Nisan)

	2003		2004		2005		2006		2007 (Nisan)	
	Arsa Tahsisi (Ünite)	Konut (Adet)	Arsa Tahsisi (Ünite)	Konut (Adet)	Arsa Tahsisi (Ünite)	Konut (Adet)	Arsa Tahsisi (Ünite)	Konut (Adet)	Arsa Tahsisi (Ünite)	Konut (Adet)
Ankara	5574	3	6631	3	5836	8	4156	-	1449	-
İstanbul	65	-	240	1	638	-	4	-	1405	-
İzmir	138	1	3	-	114	-	286	-	-	-
Eskişehir	60	-	452	-	243	-	371	-	74	-
Elazığ	-	-	176	-	566	-	770	-	415	-
Kahramanmaraş	135	-	150	-	360	-	165	-	-	-
Muğla	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-
Konya	-	-	-	98	-	13	-	-	-	-
Mardin	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-
Düzce	-	-	-	-	348	-	108	-	-	-
Sakarya	-	-	-	-	1592	-	-	-	-	-
Erzincan	-	-	24	-	-	-	48	-	-	-
Diyarbakır	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Aydın	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Şanlıurfa	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-
Toplam	5972	10	7676	107	9697	21	5908	2	3343	-
ARSA GENEL TOPLAMI : 32596										
KONUT GENEL TOPLAMI : 140										

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Ek-20: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Tarafından Yapılan Arsa ve Konut Tahsisleri

	2007 (Nisan)			2008			2009			2010(Şubat)		
	Kooperatif Tahsisi (Ünite)	Bireysel Tahsis (Ünite)	Konut (Adet)	Kooperatif Tahsisi (Ünite)	Bireysel Tahsis (Ünite)	Konut (Adet)	Kooperatif Tahsisi (Ünite)	Bireysel Tahsis (Ünite)	Konut (Adet)	Kooperatif Tahsisi (Ünite)	Bireysel Tahsis (Ünite)	Konut (Adet)
Ankara	9	29	-	-	21	-	196	1	-	-	-	-
Aydın	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-
Elazığ	-	59	-	-	36	-	80	11	-	-	-	-
Erzincan	-	-	-	32	-	-	-	-	-	16	-	-
Eskişehir	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İstanbul	-	2	-	60	1	-	70	-	-	-	-	-
İzmir	-	-	-	418	-	-	-	-	-	-	-	-
K. Maraş	-	-	-	-	-	-	29	-	-	-	-	-
Konya	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
Mersin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Toplam	89	90	-	510	58	6	375	12	11	16	-	-
	KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ ARSA GENEL TOPLAMI : 989											
	BİREYSEL ARSA TAHSİSİ GENEL TOPLAMI : 160											
	KONUT GENEL TOPLAMI : 17											

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Ek-21: 1966-2010 Döneminde Yapılan Arsa ve Konut Tahsisleri

Proje Türü	Konut (Adet)	Arsa (Ünite)	Kredi (Ünite)
Konut Üretimi	35.000	-	-
Konut Yapı Kooperatiflerine Arsa ve Kredi Tahsisi		142.673	15.000
Şahıslara Arsa ve Kredi Tahsisi	-	41.072	40.000
Toplam	35.000	183.745	55.000

Kaynak: Toki-Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan dokümanlardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

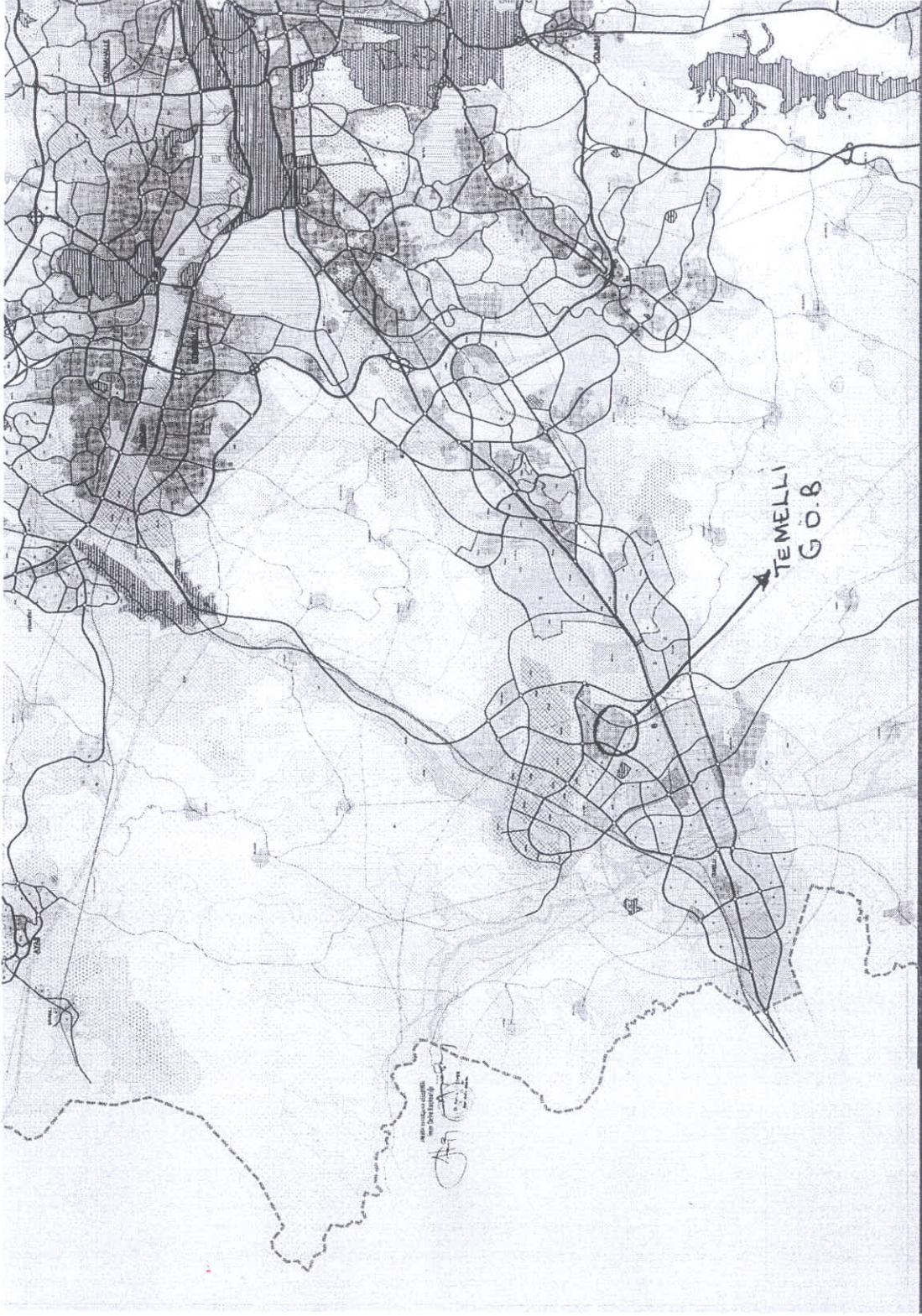
Ek-23: Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinin Coğrafi Konumu



Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi

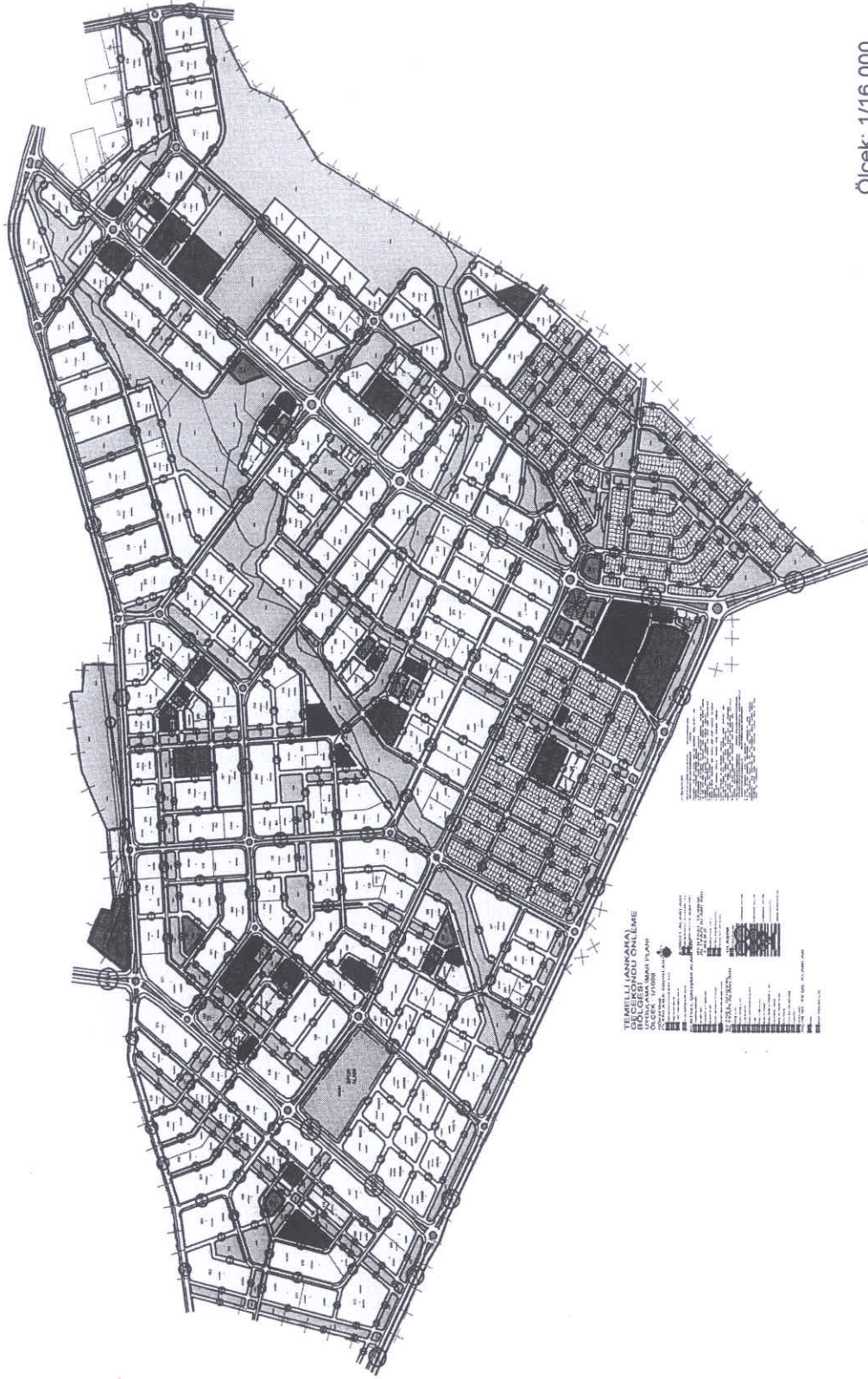
Kaynak: http://www.ankararehberi.com/ankara_haritasi.htm (21.04.2011)

Ek-24: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca Hazırlanan Temelli Gecekondu önleme Bölgesinin Gösterildiği 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Kaynak: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı internet sayfasından alınmıştır. (21.03.2011).

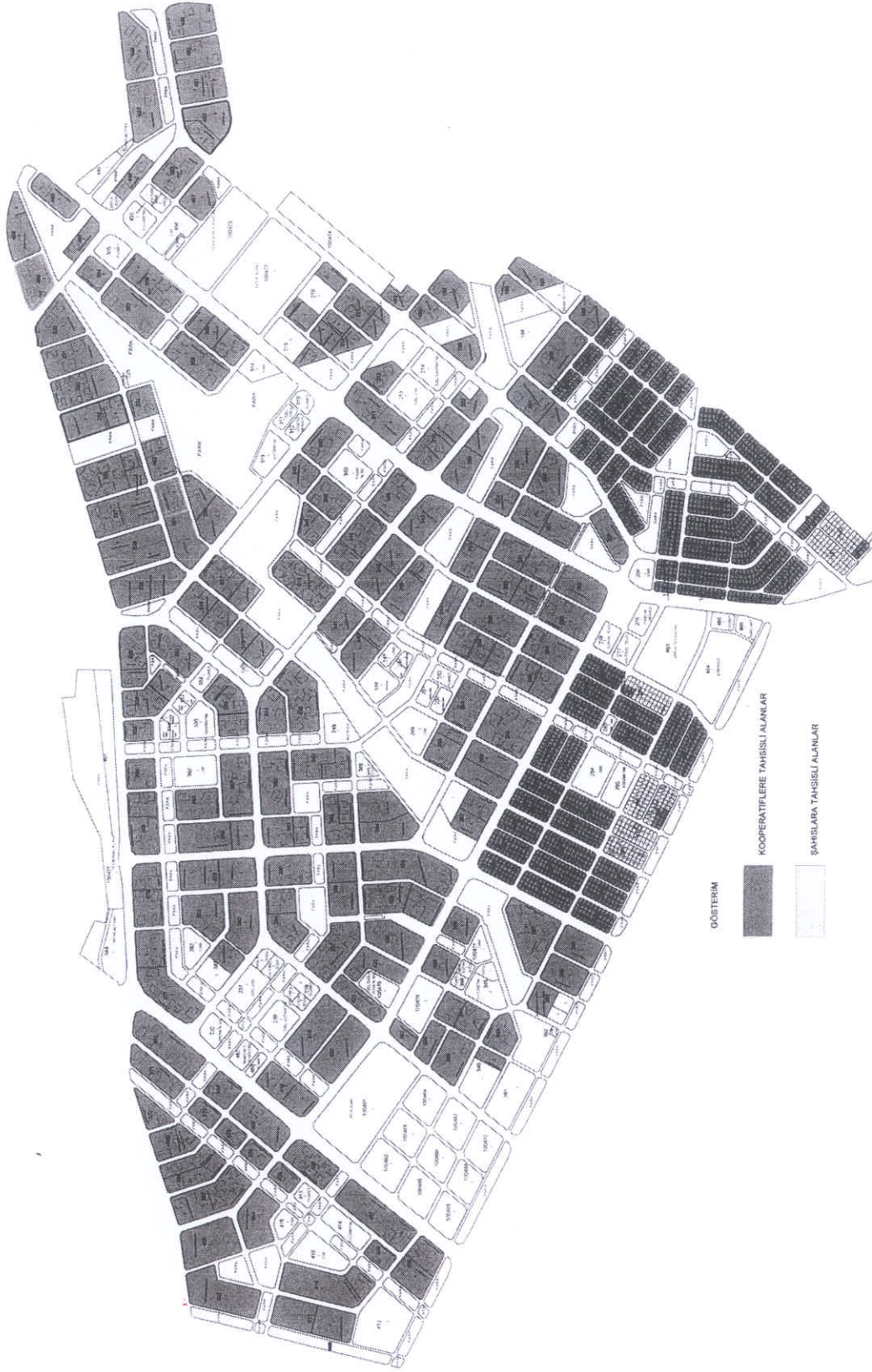
Ek-25: Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinin İmar Planı



Ölçek: 1/16.000

Kaynak: TOKİ-Mesken Şube Müdürlüğü Ankara İli Sincan İlçesi Temelli Gecekondu Önleme Bölgesi arşiv belgelerinden alınmıştır.

Ek-26: Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinin Arsa Tahsis Durumunu Gösterir Plan



Kaynak: TOKİ Mesken Şube Müdürlüğü arşivinde bulunan Ankara ili, Sincan ilçesi Temelli Gecekondu Bölgesi dökümanlarından faydalanılarak hazırlanmıştır.

Ek-27: Türkiye ve Ankara İlinde Cinsiyet Dağılımına Göre Nüfusun Sayısı

İllere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2009

Türkiye	İl/ilçe merkezleri		Belde/köyler		Toplam				
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın			
	54.807.219	27.589.487	27.217.732	17.754.093	8.872.983	8.881.110	72.561.312	36.462.470	36.098.842
Ankara	4.513.921	2.251.085	2.262.836	136.881	67.548	69.333	4.650.802	2.318.633	2.332.169

Açıklama: İl, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken: Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan; idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu internet sayfasından alınmıştır. (09.02.2010)

Ek-28: İkamet Edilen İl'e Göre Nüfusa Kayıtlı Olunan İl - 2008**Nüfusa kayıtlı olunan il**

	Ankara
Adana	22.055
Adıyaman	7.556
Afyonkarahisar	21.606
Ağrı	15.769
Amasya	39.828
Ankara	1.537.242
Antalya	9.546
Artvin	30.079
Aydın	9.508
Balıkesir	17.292
Bilecik	6.727
Bingöl	4.486
Bitlis	9.447
Bolu	77.962
Burdur	5.351
Bursa	16.075
Çanakkale	6.540
Çankırı	222.470
Çorum	323.809
Denizli	11.045
Diyarbakır	19.598
Edirne	4.301
Elazığ	24.006
Erzincan	34.050
Erzurum	91.038
Eskişehir	39.421
Gaziantep	15.031
Giresun	18.742
Gümüşhane	29.747
Hakkari	1.802
Hatay	18.455
Isparta	20.897
Mersin	22.909
İstanbul	35.749
İzmir	18.888
Kars	74.810
Kastamonu	38.844
Kayseri	87.928
Kırklareli	3.921
Kırşehir	174.363
Kocaeli	4.959
Konya	70.004

Kütahya	7.392
Malatya	43.196
Manisa	12.350
Kahramanmaraş	23.526
Mardin	15.966
Muğla	5.831
Muş	8.182
Nevşehir	57.661
Niğde	41.660
Ordu	48.943
Rize	33.995
Sakarya	9.371
Samsun	56.351
Siirt	7.876
Sinop	21.665
Sivas	140.603
Tekirdağ	4.199
Tokat	56.352
Trabzon	43.794
Tunceli	9.574
Şanlıurfa	16.740
Uşak	5.813
Van	11.337
Yozgat	284.416
Zonguldak	11.344
Aksaray	41.744
Bayburt	12.901
Karaman	7.738
Kırıkkale	158.991
Batman	4.472
Şırnak	2.693
Bartın	10.567
Ardahan	33.999
Iğdır	6.539
Yalova	1.181
Karabük	17.079
Kilis	4.944
Osmaniye	10.100
Düzce	6.254

Yabancılar dahil değildir.

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu internet sayfasından alınmıştır. (09.02.2010)

Ek-29: Ankara İlinin Göç Aldığı İller ve Sayısı (2007-2008 Dönemi)

Verdiği göç	Aldığı göç	
	Toplam	Ankara
Toplam	2.273.492	156.760
Adana	58.316	2.161
Adıyaman	20.971	671
Afyonkarahisar	24.861	1.231
Ağrı	27.450	2.078
Amasya	14.268	1.482
Ankara	126.198	0
Antalya	55.806	3.593
Artvin	8.660	709
Aydın	25.577	1.124
Balıkesir	31.129	1.645
Bilecik	8.793	386
Bingöl	10.192	495
Bitlis	20.957	1.312
Bolu	11.032	2.046
Burdur	10.019	282
Bursa	47.370	2.815
Çanakkale	14.246	603
Çankırı	11.612	5.288
Çorum	24.072	11.698
Denizli	22.120	794
Diyarbakır	47.777	2.922
Edirne	14.249	541
Elazığ	18.813	1.139
Erzincan	11.976	774
Erzurum	43.585	3.159
Eskişehir	21.970	2.695
Gaziantep	36.229	1.182
Giresun	18.539	491
Gümüşhane	9.073	617
Hakkari	6.981	520
Hatay	32.624	1.576
Isparta	16.800	874
Mersin	50.110	2.877
İstanbul	348.193	12.178
İzmir	89.819	5.656
Kars	17.726	2.042
Kastamonu	14.003	983
Kayseri	28.621	3.051
Kırklareli	11.027	365
Kırşehir	12.312	4.657

Kocaeli	40.947	1.815
Konya	56.760	5.505
Kütahya	21.711	815
Malatya	27.830	2.050
Manisa	35.458	1.011
Kahramanmaraş	25.574	1.252
Mardin	41.432	1.475
Muğla	24.959	1.404
Muş	25.896	529
Nevşehir	10.882	1.206
Niğde	13.991	1.430
Ordu	31.458	2.084
Rize	13.825	978
Sakarya	20.887	783
Samsun	40.633	3.626
Siirt	12.625	691
Sinop	9.472	393
Sivas	30.428	2.842
Tekirdağ	22.373	851
Tokat	35.892	2.855
Trabzon	27.027	1.562
Tunceli	6.068	600
Şanlıurfa	37.282	1.895
Uşak	10.222	294
Van	30.275	1.736
Yozgat	30.117	10.524
Zonguldak	19.530	1.434
Aksaray	12.596	1.879
Bayburt	4.949	365
Karaman	8.145	378
Kırıkkale	16.605	8.357
Batman	19.669	695
Şırnak	15.877	991
Bartın	6.325	492
Ardahan	7.447	623
Iğdır	9.356	434
Yalova	6.542	264
Karabük	8.489	801
Kilis	4.611	91
Osmaniye	16.338	607
Düzce	8.913	431

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu internet sayfasından alınmıştır. (09.02.2010)

Ek-30:Ankara İlinin Yaş Grubu ve Cinsiyet Dağılımı-2009

İl	Yaş grubu	Toplam	Erkek	Kadın
Ankara	0-4	344.342	177.426	166.916
	5-9	342.472	175.716	166.756
	10-14	362.071	186.050	176.021
	15-19	356.849	181.146	175.703
	20-24	419.811	216.959	202.852
	25-29	437.227	218.455	218.772
	30-34	410.976	204.785	206.191
	35-39	382.903	189.071	193.832
	40-44	341.580	169.963	171.617
	45-49	326.203	161.939	164.264
	50-54	265.534	133.226	132.308
	55-59	201.965	100.094	101.871
	60-64	154.348	73.549	80.799
	65-69	107.293	49.591	57.702
	70-74	77.875	33.080	44.795
	75-79	65.810	28.768	37.042
	80-84	36.492	13.508	22.984
	85-89	13.114	4.283	8.831
	90+	3.937	1.024	2.913
Toplam	4.650.802	2.318.633	2.332.169	

İl, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken: Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan; idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu internet sayfasından alınmıştır. (09.02.2010)

Ek-31: Medeni Durum ve Cinsiyete Göre Nüfus - 2008

İl	Medeni durum	Toplam	Erkek	Kadın
Ankara	Hiç evlenmedi	929.700	524.891	404.809
	Evli	2.288.128	1.144.179	1.143.949
	Boşandı	121.701	44.459	77.242
	Eşi öldü	168.550	19.796	148.754
	Bilinmeyen	3	2	1
	Toplam		3.508.082	1.733.327

Yabancılar kapsama alınmamıştır.

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu internet sayfasından alınmıştır. (09.02.2010)

Ek-32: Hanehalkı Gelir Durumuna Göre Tasarruf Yapamayanların Oranı (%)- 2006

1 - 400 YTL'den az	98,5
401 - 600 YTL	94,5
601 - 800 YTL	90,1
801 - 1200 YTL	81,7
1201 - 2500 YTL	68,7
2501 YTL'den daha fazla	40,4

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu internet sayfasından alınmıştır. (09.02.2010)

Ek-33: Ankara'nın ilçelerinin Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinin Polatlı İlçe Sınırlarında Yer Aldığı Halıyla Gösterildiği Harita



Kaynak: <http://tr.wikipedia.org/wiki/Ankara> (21.03.2011).

ÖZET

Yener, Gökhan, Gecekondu Kanunu'nun Uygulamaya Yönelik Sorunları Üzerine Bir İnceleme: Temelli Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Danışman: Doç. Dr. Tayfun ÇINAR, s.271.

Gecekondu sorunu, Türkiye'de II. Dünya Savaşından sonra sorun olarak ortaya çıkan bir kavramdır. Bu sorunu çözmek amacıyla Türkiye'de gerek politika gerekse kanun olarak çeşitli girişimler ortaya konmuştur.

Bu tez çalışmasında, bu girişimlerden biri olan ve 1966 yılında yürürlüğe giren ve o tarihten itibaren halen yürürlükte bulunan, ancak başarı sağlanamayan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu incelenmiştir.

Bunun için, tezde öncelikle gecekondu olgusu, bu olgunun nedenleri, fiziksel ve sosyo-kültürel özellikleri, yurt dışı örneklerinden bahsedilmiş, devamında Türkiye'de gerçekleşen gecekondulaşma süreci, bu sürece karşı uygulanan politikalar ve yasal çözüm yolları ortaya konularak, bu tezin konusu olan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ile bu kanunda yapılan değişiklikler ile bu kanunu yürüten kurumlar ve bu kurumların 775 Sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında yaptığı uygulamalar ele alınmıştır. Sonra, tezin çalışma alanı olan Temelli ve Temelli Gecekondu Önleme Bölgesinin genel hatlarıyla anlatılmasından sonra, bu bölgede 775 sayılı Kanununun uygulama araçlarından biri olan arsa tahsis yöntemi ile arsa tahsis uygulamasından faydalananların (bireysel olarak arsa tahsis alan şahıslar ile konut yapı kooperatiflerine üye olan şahıslar) demografik verileri ile yine bu bireysel arsa tahsisi alan şahıslar ile konut yapı kooperatiflerinin, 775 sayılı Kanunun arsa tahsis

uygulamasý çerçevesinde durumlarý ortaya konularak deęerlendirilmiřtir. Çalıřma nihai olarak, 775 Sayılı Gecekondú Kanunu ile özelde bu kanunun arsa tahsis uygulamasý yönteminin deęerlendirilmesi ve bu deęerlendirmeler ıřığında çeřitli önerilerle son bulmuřtur.

Çalışmanın sonucuna göre, 775 Sayılı Gecekondú Kanunu uygulanma biçimi olarak bazı sorunlara yol açmaktadır. Kısa bir söylenişle, bu durumun devamı halinde 775 sayılı Kanunun, öngördüğü amaçları gerçekleştirmesinin mümkün olamayacağı beklenebilir.

ABSTRACT

Yener, Gökhan, The analysis on the implementation problems of the Law of Squatters; The Temelli Case, The Master Thesis, Advisor: Associate Professor Dr. Tayfun ÇINAR, p.271.

The issue of Squatters areas has been emerged after the II. World War as a problematic term in Turkey. For the purpose of solving this case, so many efforts have been put whether on policy outputs or on legislation.

On this thesis, the effectiveness of the Law of Squatters numbered 775 has been examined, as one of an effort, which is entered into force in 1966 and has been still valid, even there has been no success on that Law as an objective of this thesis.

Given that aim, in the first part of this study, Squatters fact, the reasons, the socio-culturel and physical aspects of it and the international cases have been mentioned. Later on, squatting process in Turkey, policies and legislative solutions against squatting, the Law of Squatters numbered 775 with its all retrofits, the responsible institutions for the implementation of it and applications that had been done by those responsible partners.

After the general explanations have been done on the case study area, Temelli and Temelli Squatters Prevention Area, the social data of the individuals, which took advantage of the implementation of land allocation as an implementation method of the Law of Squatters numbered 775, has been compared and evaluated with the residential building societies implementations.

Finally; this study has been concluded with the proposals on the retrofit of this Law before reviewing the land allocation method.

This study is based on the assumption of the trouble caused by the the Law of Squatters numbered 775 in terms of its implementation system. According to the result of this study the implementation system of the squatter law numbered 775 has been caused to some problems. To be brief, in case of the present situation is carried on, it could be expected that, the envisaged goal of the Law is not possible to be came true.