



T.C.
KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



KONUT ÜRETİMİNDE YEREL YÖNETİMLERİN
ROLÜ: KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE
KURULAN YAPI KOOPERATİFLERİNİN
İNCELENMESİ

Hikmet METİN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Mayıs-2024
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Hikmet METİN tarafından hazırlanan “KONUT ÜRETİMİNDE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE KURULAN YAPI KOOPERATİFLERİNİN İNCELENMESİ” adlı tez çalışması 03/05/2024 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan

Prof. Dr. Ümmügülsüm DAĞLIOĞLU
(Necmettin Erbakan Üniversitesi)

Danışman

Doç. Dr. Sinan LEVEND
(Konya Teknik Üniversitesi)

Üye

Doç. Dr. Neslihan SERDAROĞLU SAĞ
(Konya Teknik Üniversitesi)

İmza

.....

.....

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Mevlüt UYAN
Enstitü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

Hikmet METİN

Tarih: 03.06.2024

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KONUT ÜRETİMİNDE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE KURULAN YAPI KOOPERATİFLERİNİN İNCELENMESİ Hikmet METİN

Konya Teknik Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Sinan LEVEND

2024, 127 Sayfa

Jüri
Prof. Dr. Ümmügülsüm DAĞLIOĞLU
Doç. Dr. Neslihan SERDAROĞLU SAĞ
Doç. Dr. Sinan LEVEND

Konut insanoğlunun en temel gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını karşıladığı mekândır. Tarih boyunca insanlar barınma ve güvenlik gereksiniminden dolayı bireysel veya topluluk olarak farklı nitelikte yerleşim yerleri oluşturmuşlardır. Dünya genelinde son iki yüzyıldır nüfus artışına paralel olarak kentleşme sürecinde yaşanan hızlı değişim, insanların en temel yaşam haklarından biri olan barınma alanı ihtiyacını da artırmıştır. Kentlerdeki nüfus artışı halen devam etmekte olup, Birleşmiş Milletlerin değerlendirmesine göre 2030 yılına gelindiğinde 5 milyar insanın kentlerde yaşayacağı ön görülmektedir. Türkiye’de de 1950 sonrasında toplumsal, ekonomik, sosyal ve politik nedenlerle kırsal alanlardan kentlere doğru yaşanan yoğun göç hareketi, kentsel alanlardaki nüfusun artışına ve kentlerin büyümesine neden olmuştur. Kentlerde yaşanan bu hızlı nüfus değişimi sebebiyle ortaya çıkan konut ihtiyacı, sosyal devlet anlayışının benimsendiği gelişmiş devletlerde sistemli bir yapı içerisinde karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler vatandaşlarına nitelikli konut sunamadığı için konuta ihtiyaç duyan insanlar gecekondü ve baraka gibi farklı yöntemlerle kendi çözümlerini üretmiştir. Yaşanan bu süreç kentlerin bütüncül olarak planlı gelişimini ve nitelikli yapıyı çevrelerin oluşumunu olumsuz etkilemiştir. Bu doğrultuda devletler vatandaşlarına yaşanabilir yapıyı çevre oluşturmak ve nitelikli konut sunmak için farklı dönemlerde farklı konut sunum politikaları geliştirmiştir. Türkiye’de de merkezi yönetim ve yerel yönetimler farklı politika ve yöntemlerle konut üretim sürecinde önemli rol oynamaktadır. Karatay Belediyesi, Türkiye’de yerel yönetim düzeyinde konut üretiminde önemli aktörden biridir. Karatay Belediyesinin öncülük ettiği yapı kooperatifleri 1993 yılından günümüze kadar yaklaşık 18725 adet konut üretmiştir. Bu çerçevede çalışmanın amacı Türkiye’de konut üretiminde yerel yönetimlerin rolünü ortaya koymak ve konut sorununun çözümüne yönelik politika önerilerinde bulunmaktır. Bu amaç doğrultusunda Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatiflerinin konut üretim süreci incelenmiştir. Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatiflerinin konut üretim süreci, süreçte yer alan aktörlerin görüşleri doğrultusunda analiz edilerek, söz konusu konut üretim biçiminin konut sorununun çözümüne, kamu yararına ve yapıyı çevrenin oluşumuna yönelik etkisi ortaya konmuştur.

Anahtar Kelimeler: Konut, Konut Üretimi, Yerel Yönetimler, Konut Kooperatifleri, Karatay Belediyesi

ABSTRACT

MS THESIS

THE ROLE OF LOCAL GOVERNMENTS IN HOUSING PRODUCTION: AN INVESTIGATION OF BUILDING COOPERATIVES ESTABLISHED UNDER THE LEADERSHIP OF KARATAY MUNICIPALITY

Hikmet METİN

Department of City and Regional Planning

Advisor: Assoc. Prof. Dr. Sinan LEVEND

2024, 127 Page

Jüri

Prof. Dr. Ümmügülsüm DAĞLIOĞLU
Assoc. Prof. Dr. Neslihan SERDAROĞLU SAĞ
Assoc. Prof. Dr. Sinan LEVEND

Housing is where one of the most basic needs of human beings, the need for shelter, is met. Throughout history, people have created different settlements, individually or as a community, to meet the need for shelter and security. The population growth and rapid urbanization in the last two centuries have increased the need for shelter, which is considered one of the people's fundamental rights to life. Population growth in cities continues, and according to the United Nations assessment, 5 billion people are predicted to live in cities by 2030. In Turkey, the intense migration movement from rural areas to cities for social, economic, social and political reasons after 1950 caused an increase in the population in urban areas and the growth of cities. The housing need arising from this rapid population change in cities has been met within a systematic structure in developed states where the social state approach has been adopted. In contrast, underdeveloped and developing countries have struggled to offer quality housing and people in need of housing have produced solutions through informal settlements like slums and shacks. This has negatively affected the planned development of cities and the creation of qualified built environments. In this regard, states have developed different housing provision policies in various periods to create a livable built environment for their citizens and offer quality housing. In Turkey, central and local governments play an essential role in housing production through different policies and methods. Karatay Municipality is a crucial actor in housing production at the local government level in Turkey. Building cooperatives led by Karatay Municipality have produced approximately 18725 houses since 1993. In this context, the study aims to reveal the role of local governments in housing production in Turkey and to make policy recommendations for the solution to the housing problem. To achieve this, the housing production process of the Building Cooperatives Established under the Leadership of Karatay Municipality was examined. The housing production process was analyzed based on the opinions of the actors involved and the impact of this method on solving the housing problem, public benefit, and the formation of the built environment.

Keywords: Housing, Housing Production, Local Governments, Housing Cooperatives, Karatay Municipality

ÖNSÖZ

Danışmanım olarak tez çalışmam boyunca destek ve yönlendirmelerini esirgemeyen Doç. Dr. Sinan LEVEND başta olmak üzere, Konya Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünün saygı değer öğretim üyelerinin her birine, ömrüm boyunca almış olduğum tüm kararlarda arkamda duran, bana yol gösteren ve sevgilerini her zaman hissettiren AİLEME, çalışma süresince bana destek olan, bilgi ve tecrübeleri ile çalışmamın şekillenmesinde önemli rol oynayan, çalışmamın güçlenmesi için gerekli bilgi ve belgelere ulaşmam konusunda bana her türlü desteği sağlayan Karatay Belediyesi Personellerine ve hayatımdaki her konuda yanımda durarak benim için elinden gelen her şeyi yapan sevgili eşim Şeyma METİN'e en içten teşekkürlerimi sunuyorum.

Hikmet METİN
KONYA-2024

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iii
ABSTRACT.....	iv
ÖNSÖZ	v
İÇİNDEKİLER	vi
ŞEKİL LİSTESİ.....	viii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	ix
KISALTMALAR	x
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Problem Tanımı.....	2
1.2. Çalışmanın Amacı.....	3
1.3. Çalışmanın Kapsamı	4
1.4. Kısıtlılıklar	5
2. KONUT ve KONUT SUNUM BİÇİMLERİ	6
2.1. Konut	6
2.1.1. Konut Hakkı.....	7
2.1.2. Konut İhtiyacı	7
2.2. Konut Politikaları.....	8
2.2.1. Dünya’da Konut Politikaları	8
2.2.2. Türkiye’de Konut Politikaları	12
2.3. Türkiye’de Konut Sunum Biçimleri	23
2.3.1. Gecekondulaşma	24
2.3.2. Yap-satçı Konut Sunumu.....	25
2.3.3. Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretimi	26
2.3.4. Toplu Konut Sunum Biçimi.....	29
2.3.5. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	32
2.4. Konut Sunumunda Yerel Yönetimlerin Rolü	33
3. MATERYAL ve YÖNTEM	35
3.1. Materyal	35
3.2. Yöntem.....	37
4. KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE KURULAN YAPI KOOPERATİFLERİNİN İNCELENMESİ	39
4.1. Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri.....	39
4.2. Karatay Belediyesi Konut Üretim Süreci	43
4.3. Karatay Belediyesi Konut Üretim Sürecinin Kentin Şehirciliğine Etkisi.....	51

4.4. Karatay Belediyesi Konut Üretim Sürecini Değerlendirilmesi	58
5. SONUÇ ve ÖNERİLER	61
KAYNAKLAR	66
EKLER	72
Ek-1 Görüşme Yapılan Kişilerin Listesi.....	72
Ek-2 Karatay Belediye Personelleri İçin Görüşme Formu	73
EK-3 Meram İlçe Belediye Personelleri İçin Görüşme Formu	76
EK-4 Konya Büyükşehir Belediye Personelleri İçin Görüşme Formu.....	78
EK-5 Kooperatif Üyeleri İçin Görüşme Formu	80
EK-6 İnşaat Firması Yetkilileri İçin Görüşme Formu	82
EK-7 Meslek Odası Temsilcileri İçin Görüşme Formu.....	84
EK-8 Emlakçılar İçin Görüşme Formu.....	86
EK-9 Çalışma Kapsamında Gerçekleştirilen Görüşme Cevapları	87

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Bazı Avrupa ülkelerinden sosyal konut örnekleri	10
Şekil 2: Cumhuriyet sonrası konut üretimi tarihsel süreci	13
Şekil 3: Ankara-Yenişehir Senti.....	15
Şekil 4: Ankara-Saraçoğlu Mahallesi (1934)	16
Şekil 5: Gecekondu yapılaşması (Ankara-2017).....	18
Şekil 6: Gecekondu yapılaşması (İstanbul-1989).....	18
Şekil 7: Gecekondu yapılaşması (İzmir-2017).....	19
Şekil 8: 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'na göre yapı kooperatiflerinde konut üretim süreci	28
Şekil 9: Türkiye'den Toplu Konut Örnekleri	31
Şekil 10: Çalışma Alanının Konumu.....	37
Şekil 11: Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri	42
Şekil 12: Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretim Süreci	49
Şekil 13: Konut kooperatifi oluşturulacak alanın teknik hesaplarına yönelik bilgilendirici veriler	51
Şekil 14: Ak-Kale Konut Kooperatifi Alanının Kooperatif Kurulmadan Önceki Uydu Görüntüsü.....	52
Şekil 15: Ak-Kale Konut Kooperatifi Kurulduktan Sonraki Uydu Görüntüsü	53
Şekil 16: Ak-Kale Konut Kooperatifinin Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Görünümü	53
Şekil 17: Ak-Saray Konut Kooperatifi Alanının Kooperatif Kurulmadan Önceki Uydu Görüntüsü.....	54
Şekil 18: Ak-Saray Konut Kooperatifi Kurulduktan Sonraki Uydu Görüntüsü.....	55
Şekil 19: Ak-Saray Konut Kooperatifinin Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Görünümü	55
Şekil 20: Akyurt Konut Kooperatifi Alanının Kooperatif Kurulmadan Önceki Uydu Görüntüsü.....	56
Şekil 21: Akyurt Konut Kooperatifi Kurulduktan Sonraki Uydu Görüntüsü.....	57
Şekil 22: Akyurt Konut Kooperatifinin Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Görünümü	57

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 1: Karatay Belediyesi Tarafından Konut ve Kentsel Dönüşüm Çalışmaları Kapsamında Kurulan Kooperatifler	41
--	----



KISALTMALAR

E:	Emsal
GYK:	Görüşme Yapılan Kişi
Hmax:	Binanın maksimum yüksekliği
KİPTAŞ:	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
m:	Metre
m²:	Metrekare
TAKS:	Taban Alanı Kat Sayısı
TOKİ:	Toplu Konut İdaresi



1. GİRİŞ

Barınma, insanlığın en temel ihtiyaçlarından biridir. Bu doğrultuda insanlar, tarih boyunca barınma ihtiyaçlarını karşılamak için farklı çözümler üretmiştir. Barınma ihtiyacını karşılamak için ilk zamanlarında mağara, ağaç kovuğu, yüksek ağaç dalları gibi doğal çevrenin sunduğu olanaklardan faydalanan insanlar, zaman ilerledikçe özellikle göçebe yaşam şeklinde çadır veya basit barınakları tercih etmişlerdir. Tarımsal faaliyetlerin gelişmesi ve yerleşik hayata geçilmesi, insanların farklı materyaller kullanılarak kalıcı yapılar inşa etmeye başlamasını da beraberinde getirmiştir. Günümüzde insanlar kültür, iklim, ekonomik yapı gibi farklı etkenler doğrultusunda şekillenen konutlarda yaşamaktadır. Bu çerçevede konut, genel olarak güven, insanlık gururu ve rahatlık gibi psikolojik unsurları içeren, barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik inşa edilmiş, içinde yaşanılabilen mimari yapıdır (Hatipoğlu, 2015).

Günümüzde insanların sosyal, psikolojik ve fiziksel ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ve nicelikte konuta ulaşması önemli bir problemdir. Ülkeden ülkeye önemli farklılıklar gösterse de Birleşmiş Milletler verilerine göre dünya çapında kentlerde yaşayan nüfusun yaklaşık dörtte biri niteliksiz konutlarda yaşamak zorundadır (UN-HABITAT, 2016). Türkiye’de ise 1950’lerden sonra kentlere doğru yaşanan göç başta olmak üzere, gelişen teknoloji ve kentlerin sahip olduğu olanaklar kentsel nüfusun artmasına ve nitelikli konut ihtiyacının oluşmasına neden olmuştur. Diğer taraftan, özellikle son 50 yıldır küresel ölçekte siyasi, ekonomik ve kültürel alanı yönlendiren neoliberal politikalarla birlikte konut ticari bir metaya dönüşmüştür (Güzelci, 2018). Ayrıca günümüzde yaşanan pandemi, afetler ve ekonomik krizler konut sorunun daha da derinleşmesine neden olmuştur. Bu süreçte artan konut fiyatları bir taraftan kira fiyatlarının artmasına neden olurken, diğer taraftan özellikle alt ve orta gelir grubu insanların konut sahibi olmasını neredeyse imkânsız hale getirmiştir.

İnsanların piyasa koşullarıyla üretilen konutları satın alma olanağının azalması, devletlerin kamu yararı adına konut ihtiyacını karşılamaya yönelik politikalar geliştirmesini zorunlu kılmıştır. Yaşanan konut sorununa çözüm üretmek için ülkemizde de farklı dönemlerde ortaya konan konut politikalarıyla merkezi yönetim ve yerel yönetimler konut üretiminde etkili aktörler haline gelmiştir. Bu çerçevede yerel yönetimler, kentlerin planlı gelişmesi ve insanların barınma ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla farklı politika ve yöntemlerle konut üretmeye başlamıştır. Ülkemizde yerel yönetimlerin konut üretimindeki rolünü ortaya koyan önemli örneklerden biri de Karatay

Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleridir. Karatay Belediyesi öncülüğünde 1993 yılından günümüze kadar 44 adet yapı kooperatifi kurulmuş ve yaklaşık 18725 adet konut hak sahiplerine teslim edilmiştir. Bu doğrultuda çalışma, yerel yönetimlerin sahip olduğu yetkiler ve insanların resmi otoriteye duyduğu güven nedeniyle yerel yönetimlerin konut üretim sürecinde aktif olarak yer almasının, Türkiye’de konut ihtiyacının karşılanmasına önemli katkı sağlayacağını varsaymaktadır. Söz konusu varsayımı sınamak için çalışma kapsamında Karatay Belediyesinin konut üretim süreci çözümlenmiştir. Çalışma, yerel yönetimlerin konut üretim sürecindeki rolünü ortaya koyarak, yerel düzeyde konut üretim sisteminin gelişmesine yönelik politika önerilerinde bulunmaktadır.

1.1. Problem Tanımı

Konut hakkı insanın en temel haklarından biridir (Tekeli, 2012). Buna rağmen yaşanan göçler, hızlı kentleşme ve sosyo-ekonomik yapı gibi etkenlere bağlı olarak dünya çapında milyonlarca insan nitelikli konutlara ulaşamamaktadır. Kentlerde yaklaşık olarak 1,6 milyar insan niteliksiz konutlarda yaşamaktadır. Ayrıca yaklaşık 2.4 milyar insanın yaşadığı konutlar temiz su, sanitasyon ve güvenlik gibi temel olanaklardan yoksundur (UN-HABITAT, 2016). Ayrıca konut maliyetlerinin artması ve dünya çapında yaşanan ekonomik krizler, orta ve düşük gelir grubunun konut satın alabilirliğini zorlaştırmaktadır. Bu olumsuz sürecin yansımaları olarak barınma koşullarının niteliksiz olması insanların yaşam kalitesini ve refahını da olumsuz etkilediğinden kentsel sürdürülebilirliğin sağlanması için de ciddi bir tehdittir.

Türkiye’de de II. Dünya Savaşından sonra yaşanan hızlı kentleşme sürecinde yeterli sayıda konut sunulamamasından dolayı konut sorunuyla karşı karşıya kalınmıştır (Tekeli, 2009). Bu dönemde yaşanan sorun karşısında özellikle düşük gelir grupları gecekondular inşa ederek konut ihtiyaçlarını karşılamaya çalışmışlardır (Yaylı & Avan, 2017). Daha sonra yapılan yasal düzenlemelerle gecekondular için çıkarılan imar aflarıyla gecekondular yasal hale getirilmiş ve insanların barınma sorununa bu şekilde çözüm aranmıştır. Fakat 1980 yıllarda yapılan yasal düzenlemelerle gecekonduların yasallaşması ve gecekondular bölgelerinde çok katlı yapılaşmaların başlaması, kentsel alanın rant odaklı şekillenmesine neden olmuştur (Hatipoğlu, 2015). Yaşanan bu süreç, Türkiye’deki konut sorununu çözmek yerine farklı bir boyuta geçmesini sağlamıştır. Daha öncesinde konut yetersizliğinden kaynaklanan konut sorunu, yapılan yasal düzenlemeler neticesinde sayısal anlamda çözülüyor gibi görünse de aslında daha vahim bir hal alarak niteliksel bir

soruna dönüşmüştür (Hatipoğlu, 2015). Konutun ve konut çevresinin oluşumunda yaşanabilirlik faktörü oldukça önemli olduğundan insanların nitelikli ve yeterli konutlarda yaşaması sağlanmalıdır (Birleşmiş Milletler, 1966). Bu nedenle inşaat sektörünün gelişmişlik düzeyi ve sektörün konut arz potansiyeli göz önünde tutulduğunda, Türkiye’de konut sorununun temel nedeni olarak konut arzının yetersiz olduğunu söylemek güçtür (Tekeli, 2009). Günümüzde yaşanan konut sorununun temelinde inşaat maliyeti, yüksek kira ve konut üretiminde piyasa mekanizmasının hâkim olması gibi gerekçeler olsa da ülkemizdeki konut sorunun asıl nedeni yeterli ve nitelikli konut üretiminin sağlanamamasından veya üretilen nitelikli konutların satına alınabilir düzeyde olmamasından kaynaklanmaktadır (Tekeli, 1996; Hatipoğlu, 2015).

1.2. Çalışmanın Amacı

Konut sorununun çözmek için her ülke sosyo-kültürel özelliklerine, gelişmişlik düzeyine ve siyasi yapısına bağlı olarak, nitelikli konut üretimine yönelik politikalar geliştirmektedir. Türkiye’de de Cumhuriyetin kurulmasından günümüze kadar, karşı karşıya kalınan konut sorununu çözmek için farklı aktörlerin güçlendirildiği ve farklı yaklaşımların benimsendiği konut sunum biçimlerine yönelik politikalar ortaya konmuştur. Günümüz Türkiye’sinde insanlar yap-sat, kooperatifçilik, gecekondü ve toplu konut gibi birçok farklı konut üretim yöntemleriyle barınma ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Bu konut sunum biçimlerinden bazıları Osmanlı’nın son dönemlerine ve cumhuriyetin ilk yıllarına kadar dayanan bir geçmişe sahiptir. Cumhuriyetin ilanından günümüze kadar farklı dönemlerde benimsenen devlet politikalarına paralel olarak konut üretim politikaları da değişkenlik göstermiştir.

Türkiye’de konut sorununa çözüm üretmek amacıyla geliştirilen konut sunum biçimleri son 60 yıllık dönemde oluşturulmuştur (Tekeli, 2010). 2. Dünya savaşının akabinde dünyada ve Türkiye’de o zamana kadar görülmemiş bir kentleşme yaşanmaya başlanmıştır. Bu dönemde özellikle savaşa girmiş devletler ortaya çıkan yıkımı bir an önce temizlemek adına büyük bir gayret göstermişlerdir. Türkiye ise savaşa girmemiş fakat savaş sonrası yaşanan hızlı kentleşme neticesinde konut sorunuyla karşı karşıya kalmıştır. Bu süreçte konut sorununun çözümü için çok sayıda ucuz konut üretiminin işe yarayacağını düşünülmesi, bu dönemde Türkiye açısından konut sorunun tam olarak kavranmadığının bir göstergesidir. Türkiye’de konut sorununu çözmek adına farklı dönemlerde farklı konut politikaları uygulanmıştır. Cumhuriyetin ilanından günümüze kadar konut sunum biçimleri dönemin gerekliliklerine ve yönetimde söz sahibi olan

sınıfın kararlarına göre şekillenmiştir. Bu süreçte modernist bir bakış açısıyla konut üretilmesi amaçlansa da bu amaç gerçekleştirilememiştir (Tekeli, 2010).

Konut politikalarının başarılı olamaması, kentsel gelişme ve konut üretim sürecinde piyasa koşullarının hâkim olmasına ve sorunlara karşı geçici çözümler üretilmesine neden olmuştur. Yaşanan bu süreç kentlerimizin sağlıksız bir şekilde büyümesine yol açmıştır. Bu doğrultuda konut sorunun çözümü için konut açığının kapatılması, konut niteliğinin yükseltilmesi, konut fiyatlarının satın alınabilir düzeyde olması, kira fiyatlarının dengelenmesi, konut üretiminde piyasa hakimiyetinin törpülenmesi ve spekülasyonların önüne geçilmesi gibi konut politikalarının geliştirilmesi gerekmektedir (Tekeli, 2009). Konut sorununa yönelik konut politikalarının belirlenmesinde ve konut ihtiyacının giderilmesinde, sosyal devlet anlayışının gereği olarak devletler sürekli işleyişin içerisinde olmak zorundadır ve zamanın gerekliliklerine göre çözüm önerileri üretmekle yükümlüdür. Özellikle halkın ihtiyaçlarını daha iyi analiz etme potansiyeline ve yapılı çevreyi üretme meşruiyetine sahip yerel yönetimlerin, Türkiye’de konut sorununun çözümüne yönelik politikaların belirlenmesinde ve uygulanmasında daha etkin olması gerekmektedir (Nations, 1975; Lewin, 1981).

Bu çerçevede çalışmanın amacı Türkiye’de konut üretiminde yerel yönetimlerin rolünü ortaya koyarak, konut sorununun çözümüne yönelik politika önerilerinde bulunmaktır. Bu amaç doğrultusunda öncülük ettiği kooperatiflerle Konya’da konut üretiminde önemli bir aktör olan Karatay Belediyesi’nin konut üretim süreci incelenmiştir. Çalışmada, Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatiflerinin¹ konut üretim süreci, süreçte yer alan aktörlerin görüşleri doğrultusunda analiz edilerek, söz konusu konut üretim biçiminin konut sorununun çözümüne, kamu yararına ve yapılı çevrenin oluşumuna yönelik etkisi ortaya konmuştur.

1.3. Çalışmanın Kapsamı

Çalışma kapsamında konut, konut sunum biçimleri ve yerel yönetimlerin konut üretimindeki rolüne odaklanılmıştır. Bu doğrultuda tez beş bölümden oluşmaktadır. İlk bölüm olan giriş bölümünde problemin tanımı, çalışmanın amacı ve çalışmanın kapsamı aktarılmaktadır. İkinci bölümde konut, konut hakkı, konut politikaları, Türkiye’de konut sunum biçimleri ve konut sunumunda yerel yönetimlerin rolü açıklanarak, çalışmanın

¹ Çalışmanın örneklemini tanımlamak için kullanılan “Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri” ifadesinin çalışmada sıkça kullanılması gerekmektedir. Bu durumun, metnin okunabilirliğini ve anlaşılabilirliğini olumsuz etkilememesi için çalışmada, “Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri” yerine zaman zaman “Karatay Yapı Kooperatifleri” ifadesi de kullanılmıştır.

kuramsal çerçevesi oluşturulmuştur. Bu bölümde özellikle konut sunum biçimlerine ilişkin ortaya konan kuramsal çerçeve, çalışmanın veri toplama tekniğini şekillendirmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümünde Karatay Yapı Kooperatiflerinin konut üretim sürecinin analiz edilmesinde benimsenen yöntem ve kullanılan verilere ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. Dördüncü bölümde, çalışmanın örnekleme olan Karatay Yapı Kooperatifleri incelenmiştir. Bu kapsamda öncelikle konut kooperatiflerine ilişkin sayısal ve mekânsal veriler sunulmuştur. Daha sonra belediyeden ve saha çalışmasından elde edilen veriler ışığında Karatay Belediyesi Konut Üretim Süreci ortaya konmuştur. Konut üretim sürecine yönelik elde edilen bulgular, konut sunum biçimlerine ilişkin kuramsal bölümde ortaya konan literatüre bağlı kalınarak yorumlanmıştır. Son bölümde, Karatay Belediyesinin konut üretmek için uyguladığı sürecin, Türkiye’de konut sorununun çözümüne ve nitelikli yaşam alanlarının oluşumuna katkısı tartışılmış ve konut üretimine yönelik politika önerilerinde bulunulmuştur.

1.4. Kısıtlılıklar

Çalışmayla, Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan yapı kooperatiflerinin konut üretim süreci çözümlenmiştir. Ancak, söz konusu yapı kooperatiflerine ilişkin bütüncül bir şekilde kurumsal veriye açık erişim imkânı bulunmamaktadır. Ayrıca konut üretim sürecine ilişkin Karatay Belediyesinden elde edilen veriler de sınırlı kaldığından, konut üretim süreci, süreçte yer alan aktörlerle yapılan görüşmelerden elde edilen veriler doğrultusunda çözümlenmiştir. Son olarak çalışma kapsamında sadece Karatay Yapı Kooperatiflerinin konut üretim sürecine odaklanılmış olup oluşan yapı çevrenin niteliği çalışma kapsamı dışında bırakılmıştır.

2. KONUT ve KONUT SUNUM BİÇİMLERİ

2.1. Konut

Barınma insanlık tarihinin başlangıcından günümüze kadar süregelen önemli bir ihtiyaç konusudur. İnsanoğlu barınma ihtiyacını karşılamak için farklı dönemlerde farklı çözümler üretmiştir. Yerleşik hayata geçildikten sonra konut kavramı insanlık tarihindeki yerini almıştır (Herdem, 2021). Tarihsel süreç içinde konut, toplumun içinde bulunduğu doğal koşullar, sosyo-kültürel özellikler, siyasal yapı gibi birçok sebebe bağlı olarak, dinamik ilişkiler bütününe yansıması şeklinde oluşmaktadır (İMO, 2008). Konut kavramını yönelik ortak bir tanım olmasa da genel olarak içinde yaşanılabilen (Lawrence, 1987), güven, insanlık gururu ve rahatlık gibi psikolojik etmenleri barındıran (Soygeniş, 1995) ve barınma ihtiyacını karşılayan mimari yapıdır (Hatipoğlu, 2015).

Konut temel barınak işlevini yerine getiren mekanlar olarak algılanır. Ancak konutun üstlenmiş olduğu birden fazla özellik bulunmaktadır (Herdem, 2021). Konutun sahip olduğu fonksiyonel özellikleri İlhan Tekeli (2010);

- Bir barınak olması,
- Üretilen bir mal olması,
- Bir tüketim aracı olması,
- Yatırım olarak değer artışlarına el koyması,
- Güvence sağlaması,
- Toplumsal ilişkilerin yeniden kurulmasında bir araç olması,
- Kentsel çevrenin oluşmasında kültürel bir eser olması

şeklinde sıralamaktadır (Tekeli, 2010).

Ayrıca konutlar bireyin yaşama ilk gözlerini açtığı, aile bireyleri ile ilk tanıştığı ve yaşamını sürdürerek kendini geliştirdiği mekanlar olması nedeniyle toplumsal ilişkilerin üretilmesinde ve geliştirilmesinde son derece önemli mekanlardır (Alver, 2007; Lefebvre, 2016). Bu durum fiziki olarak ne kadar somut bir yapı olsa da konutun sosyal ilişkilerin kurulduğu sosyolojik boyutunun olduğunu göstermektedir (Herdem, 2021).

Konuta yönelik diğer bir bakış açısı ise “Maslow’un Gereksinimler Hiyerarşisi” içerisinde oldukça önemli bir yere sahip olmasıdır. Konut, Maslow’un gereksinimler hiyerarşisinde yer alan fizyolojik gereksinimler, güvenlik gereksinmesi, bağımlılık gereksinmesi, benlik gereksinmesi ve kendini gerçekleştirme basamaklarının her birinde ayrı ayrı öneme sahiptir. Yani kısaca Maslow’un gereksinimler hiyerarşisine göre insanın

içindeki potansiyeli fark edip kendini gerçekleştirmesi için büyük katkı sahibi olan mimari yapı konuttur (Hatipoğlu, 2015).

2.1.1. Konut Hakkı

Konut, başta İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi ve Birleşmiş Milletler Habitat Bildirgeleri olmak üzere birçok uluslararası düzenlemede, insanlık için temel bir hak olarak ifade edilmektedir. Diğer taraftan yine, ülkemizde 1982 Anayasasının 56. ve 57. maddeleri kapsamında “sağlıklı dengeli çevrede yaşamak ve yeterli kalitede konut sahibi olmak” bir hak olarak ifade edilmektedir (Uyaniker & Alkay, 2019).

Ayrıca konut hakkı, genel olarak ekonomik, sosyal ve kültürel haklar içinde kendine yer bulmaktadır. Uluslararası Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Antlaşması (ICESCR)’nın 11. maddesinde tüm insanların yeterli yaşam koşullarının, yeterli yiyecek, kıyafet ve barınma ihtiyacının gidermesi için konuta erişim hakkının olduğu belirtilir (Önver, 2016; Kalağan, 2021). Konut hakkı kavramında önemli bir nokta özellikle Birleşmiş Milletler toplantılarında bu kavramın kelime anlamı “barınma hakkı” olarak ifade edilmeyip, “konut hakkı” şeklinde ifade edilmesidir. Çünkü “barınma hakkı” ifadesi kullanıldığında insanların barınma ihtiyacını en basit bir yöntem olan çadır veya derme çatma bir barınakla da sağlayabileceği düşüncesi ortaya çıkmaktadır. Ancak “konut hakkı” ifadesi kullanıldığında var olan barınma ihtiyacının insan onurunu zedelemeyecek bir şekilde günün gereksinimlerini taşıyan yapılarla çözülmesi gerektiği anlaşılmaktadır (Baysal, 2014). Bu nedenle barınma bir ihtiyaç olup, bu ihtiyacın giderilmesi için ihtiyaç duyulan nitelikli konuta erişmek konut hakkıdır (Önver, 2016).

2.1.2. Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacı en basit haliyle hane halkı büyüklüğünün mevcutta bulunan konut sayısından fazla olması şeklinde tanımlanmaktadır. Konut ihtiyacı özellikle yoğun göç alan ve hızlı büyüyen kentlerde, artan nüfusun barınması için gerekli konut açığını ifade eder. Konut ihtiyacı “açık konut ihtiyacı” ve “gizli konut ihtiyacı” olmak üzere iki farklı şekilde görülmektedir (İMO, 2008). Açık konut ihtiyacı, konut sayısına odaklanılarak sadece matematiksel bir hesaba dayanırken, gizli konut ihtiyacı ise niceliksel ihtiyacın ötesinde yapıların niteliklerinin de göz önünde bulundurulması gerekliliğini ifade etmektedir. Açık konut ihtiyacı olarak adlandırılan ve nicel yöntemlerle ifade edilen konut ihtiyacı türü daha çok sayısal ve analiz edilebilir verilere dayanmaktadır. Bu veriler ışığında bilimsel yorumlar ile konut ihtiyacının hangi bölgelerde artış veya azalış

gösterdiğinin yorumu yapılarak, sorunun çözümüne yönelik belirlenen bölgelerde farklı konut üretim politikaları geliştirilmektedir (Erçetin, 2022).

Diğer taraftan incelendiğinde konut ihtiyacı sadece sayısal bir eksikliği değil çevresiyle bir bütün olarak sağlıklı ve belirli bir sistematığe sahip koşullar taşıması gereken mimari yapıların gerekliliğini ifade etmektedir (Uyaniker & Alkay, 2019). Bu nedenle konut ihtiyacını oluşturan diğer faktör olan gizli konut ihtiyacı ise insanların ekonomik, sosyal ve psikolojik kaygılar nedeniyle kentlere doğru göç etmesi sonucunda kentlere gelen nüfusun barınması için niceliksel konut ihtiyacının ortaya çıkmasından kaynaklanmaktadır (İMO, 2008).

Gizli konut ihtiyacı, insanların kalabalık, her açıdan niteliksiz, kalitesiz, güvenliksiz ve sağlam olmayan konutlarda yaşamak zorunda kaldığı anlamına gelir (İMO, 2008). Konut bir kentin fiziki, sosyal ve ekonomik yapısını oluşturan unsurlar olarak insanların sağlıklı ve konforlu bir yapıyla çevrede yaşanabilirlik kriterlerine uygun şekilde bir yaşantı sürmesine olanak vermelidir. Bu doğrultuda toplumun sosyal, fiziki ve psikolojik açıdan sürdürülebilirliği için insanların konut ihtiyacının giderilmesi gerekmektedir. Konut, kentin içinde yaşayıp kentin gelişimini sağlayan insanların yaşama şeklini ve sosyal hayatını etkileyerek barınma ihtiyacını karşılaması yönünden kentin temel taşıdır (Abass & Tucker, 2020). Bu nedenle konut ihtiyacı görmezden gelinebilecek bir vaka olmayıp, insanların insanlık onuruna yakışır bir yaşam sürmesi için önemli bir gerekliliktir (Baysal, 2014).

2.2. Konut Politikaları

Konut, kişilerin barınma ihtiyacını karşılamada yanında ekonomik, toplumsal, kültürel ve siyasal boyuta sahip, sosyal devletin müdahale alanında olması gereken bir kavramdır. Devletler vatandaşlarının nitelikli barınma ihtiyacını karşılamak için bir dizi yasal ve eylemsel önlem almak zorundadır (Keleş R. , 2010). Bu çerçevede devletlerin konut ihtiyacına yönelik müdahaleleri yerel veya merkezi yönetimler tarafından oluşturulan konut politikaları aracılığıyla mümkün olmaktadır (Önver, 2016). Bu çerçevede devletler, toplumun sosyo-kültürel ve ekonomik yapısına uygun konut politikaları uygulamayı amaçlamaktadır.

2.2.1. Dünya’da Konut Politikaları

Sanayi devrimi sonrasında dünyada, özellikle de Avrupa ülkelerinde iş bulmak amacıyla kentlere göç eden insanlar kentlerde aşırı nüfus artışına neden olmuştur

(Çağlayan, 2010). Kentlerde artan nüfus sonucunda yeni konut projeleri ve mevcut yapıları alanlarda ise kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamaları hızlanmıştır. Benzer şekilde tüm dünyada farklı dönemlerde gerçekleşen yerel veya küresel olaylar neticesinde devletler toplumun ihtiyaç ve beklentileri doğrultusunda konut politikaları geliştirmişlerdir (Bahçeci, 2017). Uygulanan konut politikaları arasında özel aktörler tarafından konut üretilse de özellikle 2. Dünya Savaşı sonrasında tüm dünyada merkezi ve yerel yönetimler konut üretim sürecinde daha etkin olmuştur (Kılıç & Özel, 2006). Merkezi ve yerel yönetimler tarafından üretilen konut politikalarına sosyal konutlar, satın alınabilir konutlar, devlet tarafından üretilen kiralık konutlar gibi konut üretim biçimleri örnek olarak verilebilir (Altunok & Uğurlu, 2021).

2.2.1.1. Sosyal Konut Politikaları

Sosyal konut, genel olarak, barınma ihtiyacı olan ancak nitelikli ve sağlıklı bir konut için yeterli maddi gücü bulunmayan insanlara yönelik üretilen konutlardır. Sosyal konutlar, yaşanılabilir konut ve konut çevresi üretmek amacıyla kamu tarafından veya kamu-özel sektör iş birliğiyle oluşturulan sağlıklı, sürdürülebilir ve ekonomik açıdan satın alınabilir konutlardır (Keleş R. , 1966). Dünyada ve özellikle Avrupa Ülkelerinde sosyal konut kavramı farklı bakış açılarıyla ele alınarak, toplumun ihtiyaçları doğrultusunda farklı tiplerde sosyal konutlar üretilmiştir (Şekil 1).

Sosyal konut, insanların sağlıklı yapılarda yaşamasının önüne geçmek ve toplum içinde sosyal ayrışmayı önlemek için dezavantajlı gruplar ve orta/düşük gelir grubuna yönelik üretilen konutlardır. Avrupa’da sanayi devrimi sonrasında artan işçi nüfusun konut ihtiyacını gidermek ve 2. Dünya Savaşıyla kentlerin yeniden inşasını kolaylaştırmak için ortaya çıkan bir konut üretim biçimidir (Çevik & Taşar, 2009). Sosyal konut projeleri önceleri sadece devlet tarafından yürütülmüşken özellikle günümüzde devlet-özel sektör iş birliğiyle de yürütülür hale gelmiştir. Sosyal konut politikaları ekonomik ve sosyal açıdan gelişmiş olan devletlerde daha yaygın olarak uygulanmaktadır (İspir, 2012). Sosyal konut üretim sürecinde, arsa temini ve inşaat işlemleri genel olarak merkezi ve yerel yönetimler tarafından, bazı örneklerinde ise devlet-özel sektör iş birliğiyle üretilmektedir. Üretilen sosyal konutlar uygun ödeme imkanları ile orta/düşük gelirli vatandaşların kullanımına sunulmaktadır (Çevik & Taşar, 2009).



Paris (Fransa)



Manchester (İngiltere)



Waasmunster (Belçika)



Rotterdam (Hollanda)

Şekil 1: Bazı Avrupa ülkelerinden sosyal konut örnekleri
(Merdin, 2024; Gülsün, 2024; Keleş A. , 2024; Cansız, 2024)

Küresel ölçekte yaşanan Sanayi Devrimi, 1. Dünya Savaşı, 2. Dünya Savaşı, Doğal Afetler ve Ekonomik Buhran gibi olaylar neticesinde, özellikle dezavantajlı gruplar ve orta/düşük gelir grubunun barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik sosyal konut projelerinin üretilmesi için farklı politikalar veya uygulama araçları belirlenmiştir. Örneğin sosyal konut projeleri kent merkezlerinde çöküntü alanları haline gelmiş bölgelerin dönüşümü şeklinde olabileceği gibi kent çeperinde arazi değeri daha düşük alanlarda yeni yaşama alanları oluşturma şeklinde de olabilir. Sosyal konut projeleri dezavantajlı gruplar ve orta/düşük gelir grubu için konut üretmenin yanında kentleşmenin ve arsa spekülasyonlarının kontrol altında tutulmasına yardımcı olmaktadır (Eser, 2022). Kamu veya kamu-özel sektör iş birliğiyle üretilen sosyal konutlar kentlerin sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir şekilde büyümesini sağlamak adına öncelikli çözümlerdir (Gordeljevic, 2018).

Sosyal konut üretiminin genel olarak amaç ve hedefleri;

- Düşük gelir gruplarına sağlıklı ortamlarda yaşam hakkı sunmak.
- Düşük gelir grubuna mensup olan halkın barınmaya bağlı olan giderlerini minimize etmek.
- Alt gelir grubuna mensup insanların yaşamlarını devam ettirdikleri konutların kalite düzeyini yükseltmek.
- Konut talebinin seçenekler ile gelişim göstermesini sağlamak.
- İhtiyaca yönelik konut stoğunu arttırmak.
- Kentlerde artan konut sayısına oranla komşuluk ilişkilerini de güçlü tutabilmek.
- Nüfus artışı gösteren kentlerin istihdam oranının da aynı seviyede artışını sağlamak.
- Kentlerde toplumsal ayrışmaları minimize edip toplumsal dayanışmayı üst seviyeye çıkarmak.
- Kentler için ekonomik açıdan gelişmeyi teşvik etmek.
- Planlama açısından çevresel bütünlük sağlayarak sürdürülebilir yaşam alanları oluşturmak.

şeklinde sıralanır (Eser, 2022).

2.2.1.2. Satın Alınabilir Konut Politikaları

Satın alınabilir konutlar sosyal konutlardan farklı olarak dünyada alt gelir grubuna oranla daha çok orta gelir grubuna yönelik üretilen konutlardır (Keskin, Yang, & Tanrıvermiş, 2022). Satın alınabilir konutlar daha çok merkezi ve yerel yönetim eli ile inşa edilen ve orta gelirli vatandaşlara taksit, vade, peşinat gibi belirli ödeme kolaylıkları sağlanarak satılan konut türleridir. Satın alınabilir konutlar sosyal konutlara oranla daha iyi bir kaliteye sahip ve daha yüksek ücretler karşılığında alınabiliyor olmalarına rağmen orta gelir grubu insanların satın alabileceği bir ücret aralığında sunulmaktadır (Keskin, Yang, & Tanrıvermiş, 2022). Devletler satın alınabilir konut politikaları üreterek hem var olan konut açığının kapanmasına katkı sağlamayı hem de daha sağlıklı, planlı ve kontrol edilebilir kentlerin oluşmasını amaçlamaktadır (Bayraktar & Bakır, 2019).

İlk olarak Amerika Birleşik Devletleri'nde uygulanan satın alınabilir konut sunum biçimi, dünya genelinde 2. Dünya savaşı sonrasında yıpranmış kentleri planlı bir şekilde onarıp kaldırmak ve orta gelir grubuna sahip insanların savaş sonrasında yaşantılarını

tekrar düzene sokmak amacıyla merkezi otorite tarafından yönetilen bir konut politikasıdır (Emekci & Tanyer, 2019). Satın alınabilir konutlar, belirli bir alt gelire sahip insanların konut ihtiyacını gidermek için insanların ödeyebileceği ödeme şartları ile nitelikli bir konutu satın alınması veya kiralanması anlamına gelmektedir. Satın alınabilir konutlar belli bir fiyat aralığında ve sosyal olanaklara sahip konut birimleridir (Emekci & Tanyer, 2019).

2.2.2. Türkiye’de Konut Politikaları

Dünyada sanayi devrimi ile ortaya çıkan ve günümüzde hala gündemde olan konut ihtiyacının giderilmesi adına farklı ülkeler farklı dönemlerde konut politikalarına yönelik düzenleme ve süreçler geliştirmiştir. Türkiye de bu devletlerden bir tanesi olup Osmanlı İmparatorluğu’nun son dönemleri ve Cumhuriyet’in ilk yıllarından itibaren farklı konut üretim politikaları geliştirmiştir (Önver, 2016).

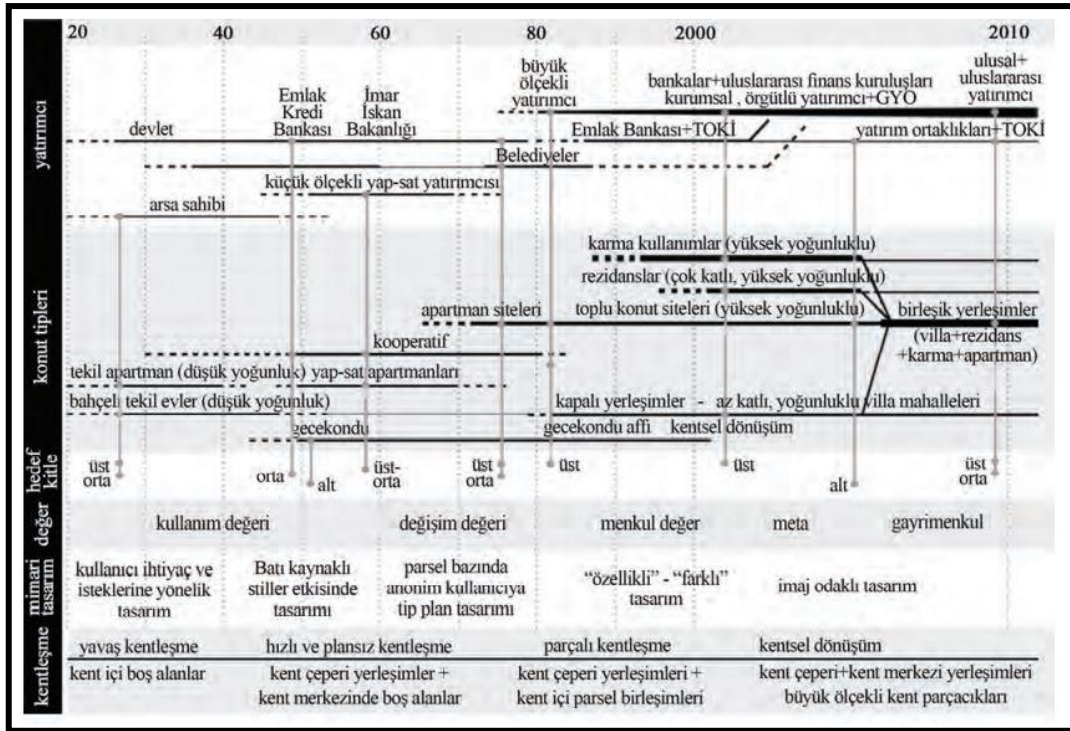
Türkiye’de cumhuriyetin ilk yıllarında Ankara’nın başkent ilan edilmesinin de etkisiyle Ankara’ya doğru başlayan göç hareketi neticesinde öncelikle Ankara’da olmak üzere iş imkânı olan farklı büyük şehirlerde konut ihtiyacı oluşmuştur (Yaylı & Avan, 2017) Bu kentlere başkent Ankara başta olmak üzere İstanbul, İzmir, Bursa, Konya gibi kentler örnek olarak verilebilir. Bu kentlerde sanayileşmenin ve bürokratik iş imkânlarının artmasından dolayı nüfus artışı meydana gelmekte ve söz konusu nüfus artışı beraberinde konut ihtiyacını da getirmektedir (Arslan, 2014). Bu dönemlerde konut üretimini farklı politikalar, süreçler ve aktörler şekillendirse de değişmeyen tek oluşum konut üretiminde izlenecek politika ve süreçleri belirleyen güç olan devlettir. Devletin bazı dönemlerde etkinlik seviyesinde değişkenlik olsa da devlet her dönem konut üretiminin içerisinde yer almış ve söz sahibi olmuş önemli bir aktördür (Karasu, 2005).

Türkiye’de cumhuriyetin kurulmasından günümüze, başta Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa, Konya gibi büyük kentler olmak üzere ülke genelinde konut sorununa çözüm olarak farklı dönemlerde farklı politikalar geliştirilmiştir (Arslan, 2014). Söz konusu kentler dönemin gelişmiş ve iş imkânı fazla olan kentleri olduğu için çeşitli dönemlerde sürekli göç almıştır. Bu göçler neticesinde söz konusu kentlerde nüfus yoğunluğu artış göstermiş ve bu da dolaylı olarak konut ihtiyacını doğurmuştur (Kılıç & Özel, 2006). Ortaya çıkan konut ihtiyacını çözmek için ise farklı tarihsel dönemlerde farklı devlet otoriteleri tarafından üretilen politikalar neticesinde farklı konut üretim biçimleri geliştirilmiş ve geliştirilen konut üretim politikaları ile yasal düzenlemeler Şekil

2’de belirtilmiştir (Erçetin, 2022). Söz konusu konut üretim politikalarının geliştirildiği dönemler tarihsel süreç içerisinde;

- 1923-1950 Dönemi
- 1950-1980 Dönemi
- 1980-2000 Dönemi
- 2000 Sonrası Dönemi

olarak belirlenmiştir (Hatipoğlu, 2015).



Şekil 2: Cumhuriyet sonrası konut üretimi tarihsel süreci (Koca, 2015)

Ayrıca Türkiye’de uygulanan konut politikaları neticesinde inşaat sektörü temel sektör haline gelmiştir (Kovankaya & Türkün, 2023). Özellikle büyük şehirlerde konut ihtiyacına çözüm üretmek için ortaya konan projeler çoğu zaman devlet tarafından desteklendiği için inşaat sektörü de gelişmiştir (Erdinç, 1990). Bu süreç bir taraftan inşaat sektörünü büyütmüş bir taraftan ise özel piyasa ile devlet destekli konut üretim modelleri arasında bir rekabet oluşmasına sebep olmuştur (Yeşilbağ, 2019; Tunçay, 2020). Devletin konut piyasasındaki rolünün azalması özellikle enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde inşaat maliyetlerini artırmakta ve bu süreç sonunda konut ihtiyacı oluşmaktadır (Tunçay, 2020).

2.2.2.1. 1923-1950 Dönemi Konut Politikaları

1923-1950 arasında Cumhuriyetin yeni ilan edilmiş olması, kentlerin henüz önemli gelişmeler gösterememiş olması ve iş imkanlarının kırsal alanlarda henüz azalmaya başlamamış olmasından dolayı kentleşme hızının yavaş olması nedeniyle, ortaya çıkan kişisel ihtiyaçlara yönelik olarak konut üretilmeye çalışılmıştır. Bu dönemlerde daha çok bireysel konut ihtiyaçlarından dolayı konut üretimleri yapılmış ve tam olarak belli bir sistem oluşturulmamış olsa da Ankara'nın başkent olmasından dolayı bürokratik iş alanları nedeniyle memurların Ankara'da yaşamaya başlaması sonucunda ülkemizdeki ilk önemli konut ihtiyacı Ankara'da meydana gelmeye başlamış ve çözüme yönelik ilk girişimler Ankara'da hayata geçirilmeye çalışılmıştır (Uyaniker & Alkay, 2019). Fakat bu dönemde oluşan sermaye yetersizliğinden dolayı ve elde bulunan kısıtlı sermayenin dünya ölçeğinde bir gelişme olan sanayi devrimi neticesinde ülkemizde de önem kazanan sanayi sektörüne aktarılması neticesinde konut sektörü gerekli ilgiyi görememiş ve gerekli gelişmeler istenildiği şekilde sağlanamamıştır (Önver, 2016). Cumhuriyetin ilan edilmesi ile yeni bir kentin oluşturulması amaçlanmış ve buna yönelik çalışmalar yapılmıştır. Yeni bir yaşam biçiminin topluma entegre edilme mücadelesinin verildiği bu dönemde Ankara'nın imar edilmesi yeni bir düzene geçilmesinin meşruiyeti açısından oldukça önemlidir (Karasu, 2005). Bu dönemde Ankara başkent olmasından kaynaklı ve Cumhuriyetin ilanı üzerinden çok az bir zaman geçmiş olmasından dolayı Başkent Ankara daha çok ön planda tutulmakta ve herhangi bir konuda yanlış bir politika güdülmesi istenilmemektedir. Bu dönemde Ankara'da önemli bir sorun haline gelen konut sorununa çözüm üretmek amacıyla da 1925 yılında çıkarılan 583 sayılı kanun ile Ankara'da imar edilmek amacıyla 4 milyon m² alan kamulaştırılarak “Yenişehir” isminde yeni bir semt (Şekil 3) oluşturulmuş ve bu sayede rantçılığın önüne geçilmek istenmiştir (Baş, 2018).



Şekil 3: Ankara-Yenişehir Senti (URL1, 2024)

1923-1950 yılları arasındaki dönemde tüm Türkiye’de genel bir konut sorunu olmasına rağmen tüm şehirlerde bu soruna çözüm üretebilecek imkan farklı sebeplerden dolayı tam sağlanamamıştır. İmkani olan şehirlerde ise farklı politikalar güdülerek çözüm arayışı devam etmektedir. Bu çözüm arayışlarından bazıları ise belli başlı belediyelerin kendi imkanları ile üretimini gerçekleştirdikleri konut alanlarıdır. Bu konut alanlarına Ankara’da Belediye Başkanı Haydar Bey’in öncülüğünde kurulan “Bahçeli Evler”, İzmir’de Belediye Başkanı İsmet Uz’un öncülüğünde Karşıyaka semtinde kurulmuş olan konut alanları ve Kayseri’de Belediye Başkanı Osman Kavuncu’nun öncülüğünde üretilen konut alanları örnek gösterilebilir. Fakat bu şahsi ve bölgesel uygulamalar artan konut ihtiyacı ve özellikle Ankara bölgesinde artan gecekondulaşma sorunu karşısında çaresiz kalmış ve sonucunda yasal bir düzenleme yapılması yoluna gidilmiştir. Gerçekleştirilen yasal düzenlemeler neticesinde 1948 yılında 5218 Sayılı Gecekondu Kanunu çıkarılmış ve kanun kapsamında konut yapımına uygun olan araziler uygun fiyatlardan kamulaştırılarak belediye sınırı içinde kalan gecekonduları yasallaştırılmıştır (Karasu, 2005).

Bu dönemde bir diğer önemli konut üretim çalışması da 1939 yılında gündeme getirilen fakat 2. Dünya Savaşı nedeniyle ertlenmek zorunda kalan memurların konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olmuştur. Memurlar söz konusu dönemde ülke genelinde oldukça yüksek bir orana sahip ve özellikle Başkent Ankara’da yaşamlarını sürdürmektedir. Cumhuriyetin yeni kurulduğu ve devlet işlerinin önem arz ettiği

dönemde Ankara'nın konut ihtiyacını gidermek için devlete hizmet eden memurların konut ihtiyacını karşılamak önemli bir adım olarak görülmektedir. Bu düşünce ışığında memurların konut ihtiyacını gidermek maksadıyla 1944 yılında çıkarılan 4626 Sayılı Memur Mesken Kanunu sayesinde memurların konut ihtiyacını karşılamak devletin vazifeleri arasında yerini almıştır (Keleş, 1966). Bu kanun kapsamında oluşturulan projeler arasından en önemlisi ve ilklerden biri olan Saraçoğlu Mahallesi Projesi'dir (Şekil 3). Alman Mimar Bonatz tarafından 1944 yılında yapımına başlanan ve 1946 yılında tamamlanan projenin mali kaynağı Emlak ve Eytam Bankası tarafından sağlanmış olup içerisinde sosyal donatılara da yer verilerek yaşayanların ortak kullanım alanları sayesinde komşuluk ilişkilerini de güçlü tutmaları amaçlanmıştır (Eser, 2022).



Şekil 4: Ankara-Saraçoğlu Mahallesi (1934) (URL2, 2024)

Cumhuriyetin ilk yıllarına sahne olan bu döneme genel olarak incelendiğinde odağında başkent Ankara ve devletin hızlı gelişimi için önem arz eden meslek grupları yer almaktadır. Bu iki faktör için olanakları daha iyi hale getirmek adına yasal düzenlemeler ve bu yasal düzenlemeler bağlı olarak konut üretim politikaları hayata geçirilmiştir. Söz konusu politikalar hayata geçirilirken ise ön planda sürekli devleti temsilen merkezi ve yerel yönetimler yer alarak özel aktörler ile işbirliği içerisinde süreçler yönetilmiştir. Yapılan çalışmalar kapsamında alınan bazı kararlar neticesinde

istenilen verim elde edilemese de sıfırdan kurulan bir devletin ilk yılları için yapılan faaliyetler azımsanamayacak derecede önem arz etmektedir.

2.2.2.2. 1950-1980 Dönemi Konut Politikaları

1950-1980 yılları arasında kalan dönemde çok partili rejimde bulunan siyasi partilerin çekişmeleri, liberalleşmeyi odağında tutan ekonomik gelişme modeli ve dünya genelinde büyük etkiler meydana getiren Sanayi Devrimi neticesinde Türkiye’de emek gücünü oluşturan işçi sınıfı kentlere göç etmeye başlamış, kentlerdeki nüfus artışı hızlanmış ve bu da beraberinde yeni konut ihtiyaçlarını getirmiştir (Yılmaz, 2016). Fakat bu dönemde tam olarak dünyadaki sanayi gelişmelerine ayak uydurulamamış ve ülkemizde sanayileşme süreci diğer gelişmiş dünya ülkeleri kadar olumlu bir şekilde yönetilememiştir. Bundan dolayı kırdan kente göç eden emek gücü sanayide eritilememiş ve enformel sektörler baş göstermeye başlamıştır. Enformel sektörler, enformel konut alanları olarak da adlandırılan gecekondulaşmayı beraberinde getirmiştir. Düzenli geliri olmayan veya düşük gelir grubunda olan insanlar kent çeperlerinde plansız ve sağlıksız barınma alanları üretmişlerdir.

Türkiye 2. Dünya savaşına girmemiş fakat savaş tehlikesi nedeniyle uyguladığı tasarruf politikası sonucunda elli bir sermaye birikimine ulaşmıştır. Bu sermaye sanayi sektöründe istenilen gelişmelerin yaşanmamasından dolayı daha çok konut ve hizmet sektörüne aktarılmıştır. Bu sebeple konut sektöründe daha çok kentsel yenileme politikaları izlenmiş ve kentsel dönüşüm projeleri bu dönemde hız kazanmıştır (Kurtuluş, 2009). Ayrıca dönemim siyasi ortamının da getirdiği bir karar olarak 1960’dan itibaren özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi iş imkanı fazla olan kentlerde artan nüfus ile birlikte ortaya çıkan konut ihtiyacına bağlı olarak gecekondu şeklinde yapılaşmalar oldukça hızlı bir artış göstermiştir (Şekil 5, Şekil 6 ve Şekil 7). Göç ederek büyük şehirlere gelen insanların konut ihtiyaçlarını karşılamak için kaçak olarak kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde izinsiz inşa ettikleri gecekondu devlet tarafından görmezden gelinmiştir. Bir süre sonra gecekondulaşma öyle bir boyuta ulaşmıştır ki gecekondu bölgelerinde yaşayan insanlar, siyasiler tarafından önemli bir oy potansiyeli olarak görülmeye başlanmıştır. Özellikle seçim dönemlerinde siyasalar gecekondu bölgelerinde yaşayan insanlara af sözü vermişlerdir. Bu süreç sonunda 1966 yılında Gecekondu Kanunuyla gecekondu için imar affı çıkarılmıştır.



Şekil 5: Gecekondu yapılaşması (Ankara-2017) (URL4, 2024)



Şekil 6: Gecekondu yapılaşması (İstanbul-1989) (URL5, 2024)



Şekil 7: Gecekondu yapılaşması (İzmir-2017) (URL6, 2024)

Dönemin bir diğer önemli gelişmesi ise kent çeperlerinde ve eski kentsel mahalle çevrelerinde bulunan kırsal arazilerin parselasyon yöntemiyle bölünerek yapılaşmaya açık hale getirilmesi ve bu sayede daha çok orta gelir sınıfı için yeni konut alanları oluşturulmasına olanak sağlanmıştır (Yılmaz, 2016). Kent çeperlerinde bu şekilde bir konut üretim tarzının benimsendiği aynı dönemde kent merkezlerinde ise kat karşılığı arazi verme yöntemi ile tek katlı yapılar yerini yüksek katlı apartmanlara bırakmıştır. Ayrıca 1951 yılında çıkarılan 5656 sayılı Belediye Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun ile konut yapma görevi belediyelerin zorunlu görevleri arasında yer almaya başlamıştır (Yaylı & Avan, 2017). 1953 yılında çıkarılan 6188 Sayılı Bina Yapımı Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun ile konut gereksinimini gidermek maksadıyla belediyelere toplu halde ucuz ve ihtiyaca yönelik konut üretim yetkisi verilmiştir. Bu kanunu güçlendirerek maksadıyla 1959 tarihinde çıkarılan 7367 Sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun ile belediye sınırları içerisinde kalan hazine arazilerinin imara açık olup olmamasına bakılmaksızın konut üretimini özendirmek ve teşvik etmek maksadıyla belediyelerin mülkiyetine geçirilmesi amaçlanmıştır (Karasu, 2005). Söz konusu konut üretimi kapsamında gerçekleştirilen yasal düzenlemelerin ardından 1950’li yılların sonlarında “Kat Mülkiyet Kanunu”nun yürürlüğe girmesi ile tek katlı konutlar yerini apartmanlara bırakmaya başlamış fakat bu kanun sayesinde birçok kentin tarihi dokusu silinerek tarihi

yapıları yerlerini çok katlı apartmanlara bıraktığından dolayı çoğu kent kimlik benzeşmesine uğramıştır.

1970’li yıllara gelindiğinde ise dünya genelinde yaşanan küresel bir ekonomik kriz sonucunda bütün dünyada üretimler ve buna bağlı olarak mekansal yapılar yeniden ölçeklendirilmeye başlanmıştır. Küreselleşme sürecine girildiği bu dönemde alt bölgelerdeki kentleşmenin hızlanması nedeniyle eski çekiciliğini kaybederek kent merkezlerinde çöküntü halini alan eski ve köhne alanlar ise kentin yeniden yapılanması için yeni kentsel dönüşüm alanları halini almıştır (Yılmaz, 2016).

Netice itibari ile planlı dönem olarak da adlandırılan 1950-1980 yılları arasındaki dönemde gerek farklı kanun ve yasalar ile gerekse devlet planlama teşkilatının konut sorununu kalkınma planları arasına dahil etmesi ile konut sorunu devlet nezdinde kabul görmüş ve çözüm arayışı içine girilerek farklı politikalar geliştirilmiştir. Birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü beş yıllık kalkınma planlarıyla konut sorununa yönelik devlet ve özel sektör aracılığıyla çözüm üretilmeye çalışılmıştır (Öztop & Şekeroğlu, 2016). Fakat gerek konut kredileriyle gerekse belediyeler aracılığıyla arsa kolaylığı sağnlamasıyla halkın ihtiyacına yönelik konut üretimi özendirilmeye çalışılarak konut açığının kapatılması adına teşvik edici uygulama ve politikalar üretilse de konut sorununun çözümü için yeterli olmamış ve sonuç olarak gecekondulaşmanın önüne geçilememiş, gerekli konut ihtiyacı giderilememiş ve sosyal ayrışmanın temelini oluşturan lüks konut üretimi engellenememiştir (Çoban, 2012).

2.2.2.3. 1980-2000 Dönemi Konut Politikaları

1980’li yıllardan başlayarak 2000’li yılların başlarına kadar yaşanan önemli olayların başında dünya ile birlikte Türkiye’nin de etkisine girdiği neo-liberal ekonomi politikaları olmuştur. Bu ekonomi politikasıyla devletin ekonomi üzerindeki etkisi minimize edilerek daha çok piyasa mekanizmasının aktif edilerek etkisinin arttırılması amaçlanmaktadır. Bunlara ek olarak 1961 Anayasasında “sağlık hakkı” başlığının alt fıkralarının birinde yer alan “konut hakkı” kavramı söz konusu dönem içerisinde çıkarılan 1982 Anayasasının 57. Maddesinde direkt olarak yer almaktadır (Yaylı & Avan, 2017). Ayrıca söz konusu Anayasa maddesi içeriğinde “devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır.” ve “Özel, kamu veya kooperatif farketmeksizin Devlet toplu konut teşebbüslerini destekler” ibareleri yer almakta olup burdan da devletin konut ihtiyacının giderilmesinde

herhangi bir taraf olmadığı ve asıl hedef olan konut sorunun çözümü için gerekli olan tüm alternatifleri değerlendirilebileceği anlayışını benimsediği anlaşılmaktadır (Keleş, 1966).

Ayrıca, Türkiye’de 1980’li yılların başlarında neoliberal ekonomi politikaları bağlamında gerçekleştirilen devlet bütçesi uygulamaları başlamış ve satın alınabilir konut üretim politikaları da bu ekonomik karardan etkilenererek daha çok özel piyasa girişimcileri süreçte aktif aktör olarak rol almaya başlamıştır (Uçkaç, 2010). Ancak uygulanan neoliberal ekonomi modeli kapsamındaki satın alınabilir konut üretimleri gerekli ihtiyaca çözüm olamamıştır. Çünkü 1980 döneminde uygulamaya konulan ihracat temelli, yabancı sermaye girişini destekleyici faaliyetler ve kapitalist dünyaya uyum sağlama amaçlı dışa açılmaya yönelik büyüme politikaları bütçe uygulamaları üzerinde, sosyo-ekonomik sorunların oluşmasına ve satın alınabilir konut üretimi politikasının uygulanmasına engel teşkil etmiştir (Güzelsarı, 2007).

Söz konusu dönemde benimsenen neo-liberal ekonomi modeli sonucunda konut bir meta olarak görülmeye başlanmış olup farklı rant alanları olulmaya başlanmıştır. Siyasi olarak da farklı kayırmaların söz konusu olduğu dönemlerde piyasa aktörleri söz sahibi olmuş ve konut üretimleri özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi yüksek nüfusa sahip ve gelişmişlik seviyesi yüksek olan kentlerde ihtiyaca yönelik olmaktan çıkıp eğlence ve dinlence alanlarını içinde barındıran korunaklı lüks siteler olarak oluşturulmaya başlanmıştır (Türkün & Kurtuluş, 2005). Bu dönemde küresel sermayeye erişmek için kent merkezleri insanları cebzetmek adına lüks konut alanları oluşturmaya başlamış ve cazibe merkezi haline gelmeye çalışmaktadır. Bu dönemde yavaşlayan göç dalgasının da fırsat bilinmesi ile mevcutta bulunan kent ve konut stoğunun değerlendirilmesinde farklı anlayışlar benimsenmiştir. Marmara Depremi ile 1999 sonu 2000 yılının başlarında ortaya çıkan ve artık bir gereklilik olarak görülmeye başlayan kentsel dönüşüm politikaları bu anlayışların en başında gelmektedir (Yılmaz, 2016).

Ayrıca bu dönemde konut ihtiyacının karşılanması için konut üretimini arttırmak, konut üretimine finansman sağlamak ve izlenen ekonomik politikalar neticesinde bir meta haline gelmiş olan konutların tekardan ihtiyaca yönelik üretilmesini sağlamak amacıyla 1981 yılında 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmış ve toplu konutların yapımında kullanılması amacıyla Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile konut üretimi için konut kooperatiflerine de arsa temininde öncelik tanınmakta ve kolaylıklar sağlanmaktadır. Ayrıca aynı kanunla üretilecek konutlarda 100 m²’yi geçmeme şartı getirilerek konutların ihtiyaca yönelik üretilmesi ve lüks konut üretiminin önüne geçilmesi amaçlanmaktadır (Yaylı & Avan, 2017). 1984 yılına

gelindiğinde ise toplu konut üretimlerine ilişkin faaliyetlerin sistematik bir şekilde yürütülmesi için 2983 sayılı yasa kapsamında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Söz konusu idare kendisiyle birlikte oluşumu sağlanan Kamu Ortaklığı Fonu ile Toplu Konut Fonu'nun idaresini aynı anda sağlamaktadır. 1984 yılında oluşturulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığının daha işlevsel bir hale gelmesi adına 1990 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu doğrultusunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak ikiye bölünerek hizmet vermeye başlamıştır (Yaylı & Avan, 2017). Konut Müsteşarlığı'na bağlı olan TOKİ 4689 Sayılı Yasa ile 2003 yılında Müsteşarlığın kaldırılması sebebiyle direkt olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, sonrasında ise 2004 yılında Başbakanlığa bağlı bir kurum haline gelmiştir. Bu dönemde Türkiye tarihinde konut sorununa cevaben konut politikaları oluşturan ve bu politikaları hayata geçirme sürecinde oldukça aktif rol oynayan ilk en kapsamlı devlet kurumu olan TOKİ ortaya çıkmış ve oluşum süreci tamamlanmıştır. Bu dönem içinde TOKİ'nin destekleri sayesinde konut kooperatiflerinin oluşumunda ve tercih edilmesinde de önemli bir artış meydana gelmiş, TOKİ sadece kendi bünyesinde konut üretimleri yapmakla kalmamış farklı konut üretim aktörlerine de teşviklerde ve yardımlarda bulunarak konut sorunun çözümünde oldukça önemli bir yer edinmiştir.

2.2.2.4. 2000 Sonrası Konut Politikaları

2000 yılı ve sonrasındaki yıllarda konut üretim politikaları daha önceki dönemlerde de olduğu gibi devlet tarafından benimsenen ekonomi politikalarına göre şekillenmiştir. Söz konusu dönemde daha çok neo-liberal ekonomi modeli benimsenmiş ve bu da konut üretim sürecinde farklı koşullara göre olumlu ve olumsuz olacak şekilde farklı sonuçlar meydana getirmiştir. 2000 yılı sonrası yıllarda kanuni düzenlemeler de hayata geçirilmeye devam etmiş ve bu kanuni düzenlemeler ile konut üretimi ve konut ihtiyacının giderilmesinin kolaylaştırılması da amaçlanmıştır. 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere uzun zamandır bekledikleri yasal güvencelerin verilmesi, daha önceleri yargıda dava konusu haline gelen belediyelerin toplu konut alanlarında kamulaştırma uygulaması ile taşınmaz devri yapma yetkisinin netlik kazanması, belediyelere konut, toplu konut yapmak-kiralamak ve bu amaçlar için arsa temin ederek işletmek ve ortaklık kurmak yetkilerinin verilmesi konut üretiminin sağlanması ve desteklenmesi için yapılan yasal düzenlemelerin getirmiş olduğu avantajlardan bazılarıdır (Karasu, 2005).

TOKİ, kurulmasından bu yana sürekli güçlenmiş ve 2003 yılında yetkileri daha da genişletilmiştir. TOKİ'ye özel amaçlı planlama yetkisi verilerek bağımsız bir şekilde kendi planlarını yapma ve onaylama olanağı tanınmıştır (Oluğ, 2015). Bu dönemde 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile planlama yetkisi yerel yönetimlere kısıtlı ölçülerde devredilmiş ve yerel yönetimler de kendilerine ait arsalarda konut imarlı alanlar oluşturup bu alanlarda konut üretimi gerçekleştirmek adına TOKİ ile iş birliği içerisine girmiştir (Uyaniker & Alkay, 2019). TOKİ bu süreçte konut üretimi açısından en önemli aktörlerden biri haline gelmiştir. TOKİ'nin elde ettiği imtiyazlar konut üretimini hızlandırmıştır. Ancak TOKİ'nin hem uygulama hem de denetimi kendi bünyesinde barındırması zaman zaman kentle bütünleşemeyen ve niteliksiz konutların üretilmesine de neden olmuştur.

2005 yılında çıkarılan “*Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik*” isimli yönetmelikle arsa ve konut üretiminde belediyelerin yetkileri genişletilmiştir. Yönetmelik hükümlerine göre belediyeler, kentleşmenin kontrolünü ve düzenini sağlamak, yerleşim yerinin konut, sanayi ve ticaret alanı dengesini gözeterek, nitelikli konut ihtiyacını karşılamak için imar planı bulunan ve alt yapı çalışmaları tamamlanmış arsalar üretilebilmektedir. Bu yönetmelik doğrultusunda, yerel yönetimler, arsa üretiminde, konut ve ticaret alanlarının oluşturulmasında gerekli olan maddi kaynağı, belli kredi kuruluşları, TOKİ ve diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarıyla beraber yapacakları ortak çalışmalar neticesinde elde edebilir hale gelmiştir. Yönetmelik kapsamında bir diğer yetki genişlemesi olarak adlandırılabilir durum ise Büyükşehir Belediyelerinin aynı zamanda konut üretimi amacıyla şirket kurabilmeleridir. Buna en iyi örnek ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulan İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KİPTAŞ)'tır (Uyaniker & Alkay, 2019).

2.3. Türkiye’de Konut Sunum Biçimleri

Konut sektörü, inşaat sektörünün alt bileşeni olarak ülke ekonomisinin önemli bir parçasıdır. İnşaat sektörü, tamamlayıcı sektörlerle birlikte ürettiği katma değer ve istihdam olanakları sayesinde ekonomik iyileşmeye, işsizlik oranını düşürmeye ve hizmet sunumunda artışa katkıda bulunan bir yapıya sahiptir. Ayrıca konut, insanın onurlu bir hayat sürmesi ve kendilerini güvende hissetmeleri için en önemli olgulardan biridir. Bu çerçevede insanların nitelikli konutlarda yaşamını sürdürmesi ve konut açığının kapatılması için ülkemizde farklı dönemlerde farklı konut sunum biçimleriyle konut

üretilmiştir (Kaplan Çinçin, 2023). Söz konusu konut üretim sürecinde yer alan aktörler dönemsel olarak devlet, özel sektör veya devlet-özel şeklinde değişiklikler göstermiştir (Erçetin, 2022).

Türkiye’de mevcut uygulamalar göz önünde tutulduğunda konut sunumunda temel amacın konut açığını gidermek olduğu, bu çerçevede nitelikten ziyade halkın satın alabileceği konut üretilmek istendiği anlaşılmaktadır (Aksu Çam, 2020). İlhan Tekeli (2010), Türkiye’deki yaygın konut sunum biçimlerini gecekondulaşma, yap-satçı, yapı kooperatifçiliği, toplu konut ve kentsel dönüşüm şeklinde sıralamaktadır (Tekeli, 2010). Türkiye’de günümüze kadar kullanılan konut sunum biçimleri ve konut sektöründe yaşanan gelişimler ile kentlerin büyüüp gelişmesi arasında güçlü bir bağ bulunmaktadır (Alkan & Uğurlar , 2015). Bu doğrultuda aşağıda öz konusu konut sunum biçimlerine ilişkin genel bilgiler verilmektedir.

2.3.1. Gecekondulaşma

Gecekondunun Türk Dil Kurumundaki tanımı “İmar ve yapı kanunlarına aykırı olarak, başkalarına veya kamuya ait arazi veya arsalar üzerinde toprak sahibinin bilgisi ve rızası olmaksızın acele yapılmış konut, konu” şeklindedir (Türk Dil Kurumu, 2024). Türkiye’de gecekondular tarzı konut üretimi, 1945’li yıllarda büyük şehirlerde artan iş imkanları neticesinde kırsal bölgelerden kentlere doğru yaşanan iç göçler sonrasında oluşan barınma sorununa insanların ürettiği bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır (Çakır, 2011).

Türkiye’de devlet tarafından geliştirilen konut üretim politikaları dönemlerin gereksinimlerine göre farklılık gösterse de temel amaç konut ihtiyacını gidermektir (Yılmaz, 2016). Ancak devletin konut ihtiyacına yönelik çözüm üretmekte yetersiz kaldığı durumlarda insanlar kendi ihtiyaçlarını karşılamak adına piyasaya oranla daha ucuz arsa ve yapı maliyeti gerektiren gecekondular tarzında konutlar üretmiştir (Erçetin, 2022). Kentlerin hızla büyümesi ve çıkarılan yeni yasalar neticesinde yap-satçı konut sunum biçimi ve gecekondular tarzı konut sunum biçiminde artış yaşanmıştır (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji Ve Bütçe Başkanlığı, 2019). Bu süreç insanların konut ihtiyacının giderilmesini ve piyasanın canlanmasını sağlasa da nitelikli konut üretimi ve sağlıklı kentsel gelişme açısından problemlere neden olmuştur (Pulat Gökmen, 2011). Konut açığına yönelik çözüm üretilirken kentlerin sağlıklı bir şekilde gelişmesi ve büyümesi önemlidir. Bu çerçevede yaşanabilir yapılar çevre oluşması adına devletin ortaya

koyacağı düzenlemeler ile devletin konut üretiminde temel aktör olması kentlerin planlı ve sağlıklı gelişimi açısından oldukça önemlidir (Alkışer & Yürekli, 2004).

2.3.2. Yap-satçı Konut Sunumu

Yap-sat tarzı konut sunum biçimi, genelde tek parsel üzerinde daha çok kat karşılığı yöntemi kullanılarak apartman tipinde konutların üretilmesidir. Yap-sat tarzı konut sunum biçiminde birden fazla konut inşa edilerek üretilen konutların satışı ile gelir elde edilmesi amaçlanmaktadır ve bu sistemde temel aktör müteahhitlerdir (Hatipoğlu, 2015). Yap-satçı konut sunum biçimi, Türkiye’de 1950’li yılların ortalarına kadar tek parsel üzerine tek ev yapılması kanununun geçerli olmasından dolayı yaygınlaşmamıştır. Ancak 1954 yılında Tapu Kanunu kapsamında yapılan bir düzenleme neticesinde söz konusu kural değiştirilmiştir. Söz konusu düzenleme konut yapımına uygun bir parsel üzerinde bulunan veya sonradan yapılan binanın herhangi bir katından veya dairesinden faydalanmak üzere irtifak hakkı kurulmasına olanak sağlanmıştır. Bu doğrultuda, Türkiye’de yap-satçı konut sunum biçimi ortaya çıkarak yaygınlaşmıştır (Çoban, 2012). Ayrıca 1965 yılında çıkarılan 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu neticesinde kat ve daire mülkiyetine yasal çerçeve oluşturulmuştur. Bu düzenleme kentlerde konutların yık-yap tarzında yeniden yapımını ve dönüşüm uygulamalarını hızlandırmıştır. Söz konusu yasa sayesinde kat karşılığı konut üretimi kolaylaştığından küçük ölçekli konut üreticileri yap-satçı konut üretim biçimi ile piyasada daha fazla yer bulmaya başlamıştır (Yolcu, 2021).

Bu dönemde yap-satçı konut sunum biçimini desteklemeye yönelik yapılan yasal düzenleme sayesinde yık-yap şeklinde konut üretiminin hızlanması ve rant elde etmek adına sağlamlık açısından herhangi bir sorun olmasa dahi gerçekleştirilen yıkımlar sonucunda apartman tarzı yapılar inşa edilmiştir (Çoban, 2012). Bu tarzda gerçekleştirilen gereksiz yık-yap sürecinin hız kazanması ise kaynakların israf edilmesine yol açarken bir taraftan da daha çok kâr amacı güdüldüğünden dolayı altyapı ve donatı anlamında gereklilikler göz ardı edilmiştir. Buna bağlı olarak nitelikli konut üretme kaygısı olmadan üretilen konutlar çoğu açıdan yetersiz kalmıştır (Keleş R. , 2010). Ayrıca İlhan Tekeli’ye (1982) göre yap-satçı konut sunum biçimi kapsamında üretilen konutların birim başına maliyeti piyasaya oranla yüksektir. Bu nedenle, bu dönemde üretilen konutlar daha çok yüksek gelir gruplarına yönelik olmuş ve konut sorununun çözümüne önemli katkı sunamamıştır (Tekeli, 1982).

2.3.3. Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretimi

Kooperatif tarzında konut üretimi Türkiye’de ilk olarak 1930’lu yılların başlarında ortaya çıkmıştır (Erçetin, 2022). Kooperatif tarzı konut üretim biçimi diğer konut üretim biçimlerinin konut sorununun çözümünde beklenen etkiyi sağlamaması sonucunda alternatif bir yöntem olarak 2000’li yıllara kadar konut sorunun çözümünde etkin bir şekilde kullanılmıştır (Turan, 1993). SSK, OYAK ve belediyeler gibi farklı kurumlar ve kuruluşların öncülüğünde veya desteğiyle kurulan konut kooperatifleri daha çok tercih edilse de özel piyasada yer alan müteahhitler eliyle kurulan konut kooperatifleri de oldukça fazla tercih edilmektedir. Fakat özel piyasada yer alan müteahhitler eliyle kurulan konut kooperatiflerinde piyasanın etkileri ile müteahhitlerin batması, iflas etmesi veya kaçması gibi güvensizlik oluşturan etkenler olduğu için insanlar daha çok devlet kurumları öncülüğünde veya desteğiyle kurulan konut kooperatiflerini tercih etmektedirler (Bayraktar & Bakır, 2019).

Kooperatif, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu’nun 1. maddesine göre;

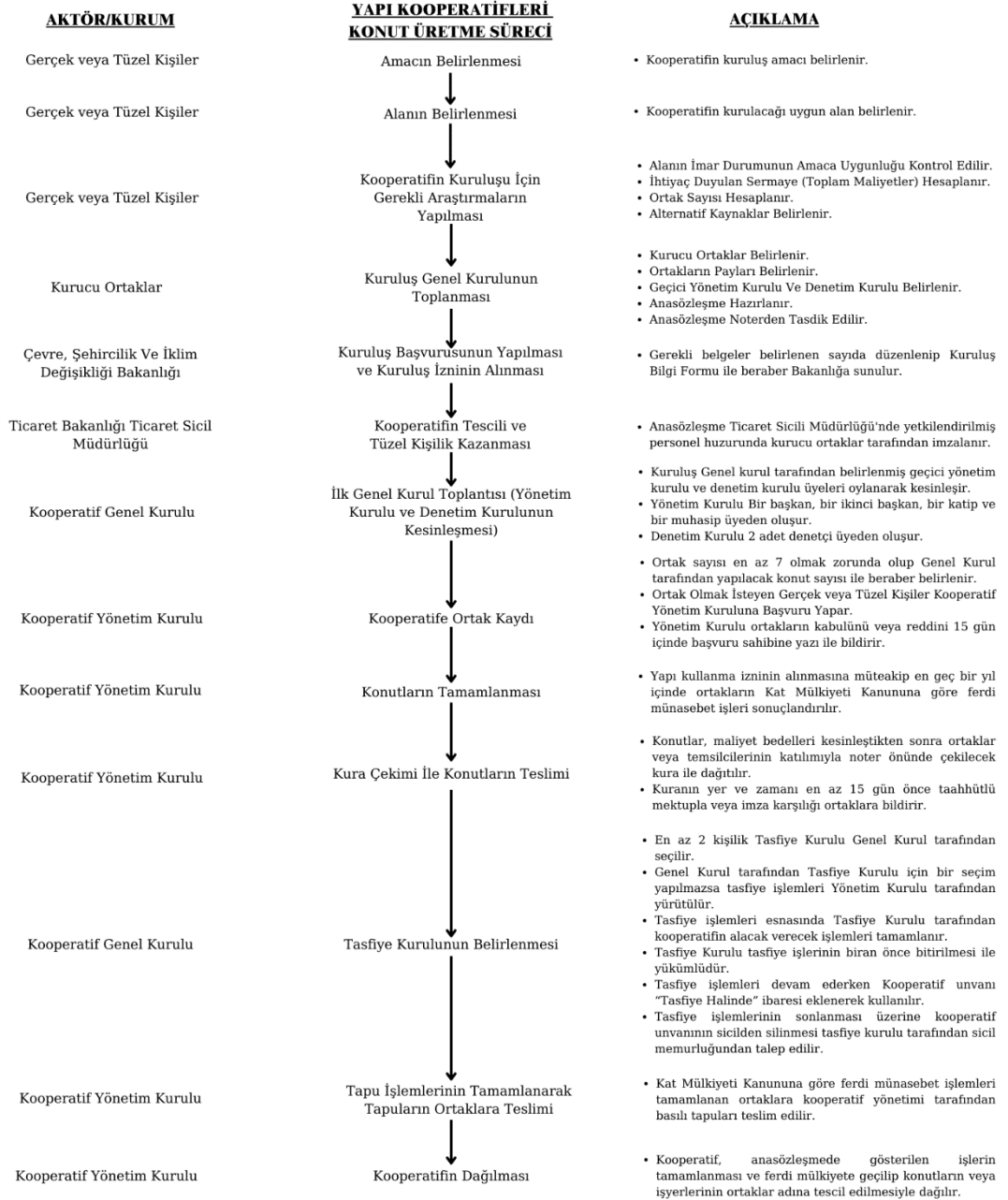
“Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara kooperatif denir.” şeklinde tanımlanmaktadır. Latince kökenli bir sözcük olan kooperatif, kelime anlamı olarak *“ortaklarının gereksinimlerini uygun şartlarda elde etmelerini sağlamak amacıyla kurulan birlik”* anlamına gelmektedir (Türk Dil Kurumu, 2024).

Ayrıca 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu yürürlüğe girmeden önce Türk Ticaret Kanunu’nun bir parçası olan kooperatifler hukuk mevzuatı yönünden bir şirket gibi kabul edilmiş olsa da işlevleri yönünden sosyal bir kuruluştur. Kooperatifler, 1969 yılında çıkarılan 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu ile özel bir yasal dayanağa kavuşmuştur. Ancak bu yasanın 98. maddesinde aksine açıklama olmayan hususlarda Anonim şirketlere ait hükümlerin uygulanacağı ve 99. maddesinde kanunda düzenlenen hususlardan doğan hukuk davaları, tarafların tacir olup olmadıklarına bakılmaksızın ticari dava sayılacağı belirtilmektedir. Buna ek olarak 13.06.2010 tarihli ve 27610 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 03.06.2010 tarihli ve 5983 sayılı Kooperatifler Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 4. Maddesi ile 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun Ek 1. maddesinde değişiklik yapılarak, yapı kooperatifleri ve üst kuruluşlar için ilgili Bakanlık olarak bugünkü adı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı görevlendirilmiştir.

Türkiye’de 1930’lu yıllarda nadiren de olsa görülen kooperatif tarzında konut sunum biçimi özellikle 1969 yılında çıkarılan 1163 Sayılı Kooperatif Kanunu’nun etkisiyle oldukça hızlı artış göstermiş ve 1970’li yıllardan sonra iyice yaygınlaşmaya başlamıştır (Hatipoğlu, 2015). Konut kooperatifleri Türkiye’de konut sorununa çözüm üretmek amacıyla ortaya çıkmış ve daha çok merkezi ve yerel yönetimler desteğiyle gelişim göstermiştir (Koç, 2022). Ayrıca kooperatifler, 1953 yılında çıkarılan 6188 Sayılı “Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Yapılar Hakkında Çıkarılan Kanun” kapsamında belediyelere devredilen hazine arsalarından yararlanarak ve 1980’li yıllarda çıkarılan toplu konut yasaları ile kurulan toplu konut fonu sayesinde halk tarafından rağbet görerek yaygınlaşmıştır (Özsoy, 2011). Ancak ilerleyen dönemlerde kurulan toplu konut fonunun kaynaklarının yanlış yönetilmesi, devlet desteğinin kesintiye uğraması ve dolaylı olarak piyasa aktörlerinin ve farklı devlet kurumlarının öncülüğünde kurulan kooperatiflerin faaliyetlerinde artış meydana gelmesinden dolayı kooperatif tarzı konut sunum biçimi 2000’li yıllarda düşüş eğilimi göstermiştir (Koç, 2022).

Ancak düşüşe geçen kooperatif tarzı konut üretim biçimini yeniden canlandırılmak adına farklı yöntemler geliştirilmiştir. Bu yöntemlerin başında da yerel yönetimler eliyle kooperatif tarzı konut üretim çeşidi gelmektedir (Turan, 1993). Özellikle 2000’li yılların başında Ankara, İzmir, Bursa, İstanbul, Konya, Kayseri gibi iş imkanlarına bağlı olarak nüfus yoğunluğu fazla olan şehirlerde farklı konut üretim biçimlerinin yanında yerel yönetimler öncülüğünde kooperatif tarzı konut üretim biçimi de etkisini arttırmaya başlamıştır (Kılıç & Özel, 2006). Konya’da da yerel yönetimler öncülüğünde kurulan yapı kooperatiflerine ilişkin ilk örnekler, 1990’lı yılların başında Karatay Belediyesi tarafından kurulan kooperatiflerdir.

Söz konusu yerel yönetimler öncülüğünde yapı kooperatifleriyle konut üretimini yönlendiren temel yasal düzenlemeler 1163 Sayılı Kooperatif Kanunu ve 5393 Sayılı Belediye Kanunudur. Söz konusu kanunlar kapsamında verilen yetkiler ve sorumluluklar kullanılarak kooperatifler kurulmakta ve konut üretilmektedir. Kooperatifin kurulma aşamaları özel veya devlet eliyle kurulmasına bakılmaksızın kanun kapsamında aynı şekilde ilerlemekte olup devlet eliyle kurulan kooperatiflerde yasal prosedüre bağlı süreç daha hızlı ilerlemektedir (Turan, 1993). Şekil 5’te Kooperatif Kanunun öngördüğü aktörler, süreç başlıkları ve sürece ilişkin açıklamalar tamamlanmaktadır.



Şekil 8: 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'na göre yapı kooperatiflerinde konut üretim süreci (URL7, 2024)

Kooperatif kurulma sürecinde her şeyden önce kurulacak olan kooperatifin amacı belirlenir ve gerekli prosedür işlemleri yerine getirildikten sonra konut kooperatifi için önemli olan aşamada kooperatifin kurulması için düşünülen alan ve bu alanın imar durumu belirlenir. Alanın imar durumunun kooperatife uygunluğu kontrol edilir ve olası bir uygunsuzluk durumunda çeşitli teknik müdahaleler ile uygunluk kazandırılmaya çalışılır. Kuruluş genel kurulu toplanır ve bu genel kurulda kurucu ortaklar, ortakların payları, Geçici yönetim ve denetim kurulu üyeleri belirlenerek Ana sözleşme hazırlanır. Kooperatif tescil edildikten sonra tüm üyelerin katılım gösterdiği ilk genel kurul toplantısı gerçekleştirilir ve bu toplantıda daha önceden belirlenmiş olan geçici denetim ve yönetim kurulu üyeleri oylanarak kesinleştirilir.

Sonrasında ise Genel Kurul tarafından kooperatifin ortak sayısı ve bu ortaklar için üretilecek konut miktarı belirlenir ve Kooperatife ortak kaydına başlanır. Kooperatif kapsamında konutlar tamamlandıkça tamamlanan konutların yapı kullanım izinleri alındıktan sonra kanunla belirtilen süre içerisinde Kat Mülkiyeti kanununa göre ortakların ferdi münasebet işlemleri tamamlanır. Sonrasında kura çekimi ile tamamlanan konutlar kooperatif ortaklarına teslim edilir ve konutların tesliminden sonra Genel Kurul tarafından belirlenen Tasfiye Kurulu aracılığı ile Kooperatifin tasfiye işlemlerine başlanır. Bu süreç içerisinde kooperatifin isminin önüne “Tasfiye Halinde” ibaresi eklenmesi zorunludur. Son aşamada ise kooperatif, Kooperatif Anasözleşmesinde belirtilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyet kapsamında üretilen konut veya işyerlerinin kooperatif ortaklarına teslim edilmesi sonucunda dağılır.

2.3.4. Toplu Konut Sunum Biçimi

Türkiye’de 1950’li yıllardan itibaren başlayan hızlı ve düzensiz kentleşme birçok sorunu da beraberinde getirmiştir. Bu sorunlardan biri de nitelikli konut açığıdır. Konut sorununa çözüm üretmek için ortaya konan politikalardan biri de toplu konut üretimi olmuştur. Özellikle sanayileşen ve kentleşmenin etkilerinin yoğun olarak görüldüğü kentlerde hükümet ve yerel yönetimlerce halkın, yaşam kalitesi düzeyini arttırdığı düşünülmektedir toplu konut üretimi desteklenmektedir (Hatipoğlu, 2015). Toplu konut üretiminin kendi içinde farklı aktörler ile çeşitlenen süreçleri bulunmaktadır. Söz konusu bu süreçler ve aktörler dönemlere göre farklılık göstermektedir.

Toplu konut üretimi Dünyada ilk kez 2. Dünya Savaşından sonra ortaya çıkan ve günümüzde de halen kullanılan bir konut sunum biçimidir. Toplu konutlar 1990-2010

yılları arasından Türkiye’de en fazla tercih edilen konut sunum biçimidir. Toplu konutlar ilk olarak ortaya çıktığı 2. Dünya Savaşı sonrasında çoğu ülkede çalışan ve belli bir gelir seviyesine sahip olan sınıfın konut ihtiyacını karşılamak adına merkezi ve yerel yönetimler koordinesinde üretilen konut sunum biçimidir (Önver, 2016). Toplu konut üretimleri 1970’li yıllara kadar kısmen devlet eliyle kısmen özel sektör desteklenerek kooperatif usulüyle üretilmiş olup, 1970’li yıllardan sonra özellikle 1980’li yıllarda devlet merkezi yönetim eliyle toplu konut üretmiştir. 1980’li yıllara gelindiğinde Türkiye’de yaşanan siyasi belirsizlik ortamına bağlı olarak, devlet artan konut ihtiyacına cevap vermede oldukça zorlaşmıştır. Yaşanan konut krizinin önüne geçilmesi amacıyla devlet tarafından acil eylem planları yapılmıştır. Bu süreçte Türkiye’de konut üretiminde en önemli aktörlerden biri olan Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) 1981 yılında Toplu Konut Kanunu ile yetkileri belirlenmiş sonrasında 1984 yılında ise Toplu Konut İdaresi (TOKİ) adı ile resmi olarak kuruluşu ilan edilmiştir (Keleş R. , 1968).

1984 yılında kurulan TOKİ sayesinde günümüze kadar binlerce konut üretimi gerçekleştirilmiş ve günümüzde de halen yeni konut üretimleri ilk kurulduğu zamanlara nazaran düşük yoğunlukta da olsa devam etmektedir. TOKİ ile ilk kurulduğu 1984 ve sonrasındaki yıllarda sadece gerekli olan ihtiyacı karşılamak maksatlı konut üretimi gerçekleştirilirken, 2000’li yıllardan sonra hizmet sektörü de konut sektörü ile birleştirilerek üretilen konutlarda yaşayan insanlar için sosyal donatı alanları ve çeşitli ortak kullanım alanları birlikte inşa edilmeye başlanmıştır (Koca, 2015). TOKİ aracılığıyla devlet konut üretiminde bir sistem oluşturmaya çalışmakta ve piyasayı kontrol altında tutmayı amaçlamaktadır. Ayrıca devlet içinde merkezi yönetim ve yerel yönetimler karşılıklı iletişim halinde çalışarak kooperatifleşme yöntemiyle konut üretimini de devam ettirmekte ve aynı zamanda Emlak Bankasının finansörü olduğu, genellikle orta ve alt gelir grubuna hitap eden toplu konut alanları oluşturarak artan konut ihtiyacını karşılamaya çalışmaktadır. Yapılan bu çalışmalar doğrultusunda, kentsel alanda maaliyet açısından uygun toplu konut projeleri üretilmektedir (Koca, 2015).

Toplu Konut İdaresi (TOKİ)

Konut üretiminde Türkiye tarihinde ve günümüzde oldukça büyük paya sahip olan TOKİ, 1984 yılında kurulmuştur. TOKİ’nin kuruluşunun hemen ardından konut üretimini doğrudan etkileyen “2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu” çıkartılmış ve özerk “Toplu Konut Fonu” oluşturulmuştur. 2000’li yılların başlarında ise yetkileri oldukça genişletilen TOKİ, Türkiye’de devlet eliyle üretilen konutlarda en büyük paya sahip kurum olmuştur

(Özsoy, 2011). Türkiye’de çoğu şehirde toplu konut tarzında konut üretimleri gerçekleştiren TOKİ’nin bazı şehirlerde oluşturduğu örnek projeler Şekil 8’de verilmiştir. En temel kuruluş amacı düşük gelir grubuna mensup halkın artan konut ihtiyacını karşılamak olan TOKİ, zamanla orta ve üst gelir gruplarına yönelik konut üreterek toplumun her grubuna hitap etmeyi hedeflemektedir (Yılmaz, 2016).



Şekil 9: Türkiye’den Toplu Konut Örnekleri (URL7, 2024)

TOKİ kurulduğu tarihten günümüze kadar Kentsel Dönüşüm Projeleri, Afet Konutları, Göçmen Konutları, Sosyal Donatı Alanları, Uydu Kentler gibi dönemin ihtiyaçlarına yönelik birçok farklı alanda konut üretimi gerçekleştirmiştir (Bayraktar & Bakır, 2019). TOKİ için dile getirilen en güçlü eleştirilerden birisi hem üretim hem denetleme mekanizmasını tek bünyede barındırmasından dolayı oluşan sosyal konutların kalite ve kullanım standardı açısından zayıf kalmasıdır. Ayrıca TOKİ düşük gelir grubundaki insanların konut ihtiyacını karşılamak yerine, yani asıl amacından saparak, birçok projesiyle orta ve üst gelir grubuna yönelik konut üretmektedir. Bu yönüyle TOKİ’ye ilişkin özel sektör gibi konutu bir meta olarak kabul ettiği yönünde eleştiriler

yöneltilmektedir (Arslan, 2014). Günümüzde TOKİ'ye alternatif olarak devlet, yerel yönetimlerin yetkisini arttırarak farklı konut edindirme politika ve yöntemleri geliştirilmeye çalışmaktadır (Eser, 2022).

2.3.5. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Kentsel dönüşüm, dönüşüm kelimesinin Türk Dil Kurumundaki “*olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma*” anlamından yola çıkarak kentsel alanların halihazırda var olan durumundan başka bir şekle girmesi, başka bir biçim alması olarak tanımlanmaktadır. “*Lichfield (1992) kentsel dönüşümü, “kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma” şeklinde, Dannison (1993) kentsel dönüşümü, “kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yöntem” şeklinde ve Roberts (2000) ise kentsel dönüşümü “kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak” olarak tanımlamışlardır.*” (İlkme, 2008).

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramı ilk olarak 1980’li yıllarda imar affı ve ıslah imar planı mevzuatlarının uygulanmaya başlanmasından sonra Ankara’da gecekonduların dönüştürülmesi sürecini tanımlamak için kullanılmıştır. Sonraki dönemlerde, özellikle 2000’li yıllarda kentsel dönüşüm uygulamaları farklı konut sunum biçimleri kapsamında yaygın olarak kullanılmıştır (Özsoy, 2011; Yolcu, 2021). Kentlerin daha sağlıklı ve daha planlı büyümesi ve gelişmesi adına hayata geçirilen konut politikaları kapsamında kullanılan kentsel dönüşüm uygulamaları, toplu konut üretiminde, kooperatif tarzı konut sunum biçimlerinde ve yap-satçı tarzı müteahhit eliyle yapılan konut sunum biçimlerinde oldukça sık kullanılmaktadır (Koçak & Erol, 2019).

Kentsel dönüşüm uygulamaları Türkiye’de Bakanlık, Büyükşehir Belediyeleri, ilçe belediyeler ve TOKİ gibi farklı idari kuruluşlar tarafından yürütülmektedir (Sadioğlu & Ergönül, 2020). Mevcut yapıda kentsel dönüşüm uygulamalarını yöneten aktörler konut sorununa nicel bir bakış açısıyla yaklaşmaktadır. Aktörler kentsel ölçekteki sosyal, ekonomik ve toplumsal zorluların ancak kentsel dönüşüm projeleriyle çözülebileceğini savunmaktadır. Bu çerçevede özellikle köhneleşmiş ve niteliksiz yapıların bulunduğu yapıları çevreler sosyo-ekonomik boyut göz ardı edilerek yenilenmektedir (Yolcu, 2021).

Devlet, kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında insanların yaşanabilir bir yapıları çevrede hayatlarını sürmeleri, konut sorununun ortadan kaldırılması ve kentleri

sosyal, ekonomik, çevresel ve toplumsal açıdan yenileyerek geliştirmek için farklı yasal düzenlemeler ile farklı kurumlara yetkiler ve imtiyazlar vermiştir. Bu çerçevede kentsel dönüşüm uygulamalarının kanuni dayanağını 3194 sayılı İmar Kanunu, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 6306 Sayılı Afet Riski Taşıyan Alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun gibi yasal düzenlemeler oluşturmaktadır (Yolcu, 2021). Diğer taraftan kentsel dönüşüm konusunda yetkili kurumların başında TOKİ, ardında ise yerel yönetimler gelmektedir (Çoban, 2012). Ancak verilen bu yetki ve imtiyazların zaman zaman amacı dışında kullanıldığına şahit olunduğu için yapılan uygulamalar amacından sapmakta ve kentsel dokuya ve toplumsal yaşama zarar vermektedir (Sadioğlu & Ergönül, 2020).

Kentsel dokuya ve toplumsal yapıya verilen zarara örnek olarak soylulaştırmayla sonuçlanan kentsel dönüşüm projeleri verilebilir (Yolcu, 2021). Soylulaştırma, özellikle kent merkezinde köhnemiş ve çöküntü alanı haline gelmiş bölgelerde üretilen kentsel dönüşüm projelerle, söz konusu bölgede yaşayan insanların yaşadıkları yerleri terk etmesine neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm projesiyle oluşan yapılı çevreye üst gelir grubundan insanların gelmesiyle toplumsal düzenin temelleri sarsılmaktadır. Soylulaştırma en genel tanımıyla, “gerilemiş olan eski kent içi alanlardaki yeni bir sınıfsal ve mekânsal ayrışmayı ifade eder” (Şen, 2005). Kentsel dönüşüm uygulaması yapma yetkisi olan bakanlık, TOKİ veya yerel yönetimlerin bu anlayışla ürettiği projeler/uygulamalar konut sorununa bir çözüm olmaktan ziyade toplum içindeki kutuplaşmayı derinleştirmektedir. Bu durum toplumsal sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Arslan, 2014).

2.4. Konut Sunumunda Yerel Yönetimlerin Rolü

Konut sunum biçimleri Dünyada ve Türkiye’de farklı dönemlerde ortaya çıkan gerekliliklerden ve izlenen politikalardan dolayı farklı aktörlerin öncülüğünde yürütülmektedir (Yılmaz, 2016). Sürekli değişim gösteren konut sunum biçimlerinde görev alan aktörlere, özel piyasa elemanları, kooperatif birlikleri, merkezi yönetimler, merkezi yönetim eliyle kurulan kuruluşlar ve yerel yönetimler örnek olarak verilebilir (Turan, 1993). Konut sorununa çözüm üretmek amacıyla tarih boyunca üretilen farklı konut sunum biçimlerinde yer alan aktörler sürekli değişim göstermiştir. Ancak yaşanabilir yapılı çevreler İngiltere gibi gelişmiş dünya ülkeleri de başta olmak üzere çoğu ülkede yerel yönetimlerin temel aktör olarak yer aldığı süreç sonucunda üretilmiştir

(Altunok & Uğurlu, 2021). Yerel yönetimlerin daha aktif rol aldığı konut sunum biçimleri;

-Yerel yönetimlerin yerelde var olan sorunları daha kolay algılaması ve çözümlerini daha kolay üretmesi,

-Yerel yönetimlerin özel piyasa aktörlerine göre daha güvenilir olması,

-Yerel yönetimlerin özel piyasa aktörleri tarafından üretilen konutlara müdahale şansının bulunuyor olması,

-Yerel yönetimler tarafından yerelin daha iyi bilinmesinden kaynaklı konut sorununun daha net bir şekilde anlaşılıp sorunun çözümüne yönelik daha hızlı ve yararlı çözümler üretiliyor olması, gibi avantajlara sahiptir (Kılıç & Özel, 2006).

Türkiye’de özellikle Avrupa ülkelerine oranla daha az tercih edilen yerel yönetim destekli konut sunum biçimleri ilk olarak Ankara’da konut sorunu yaşayan memurların sorununu çözmek için üretilen memur lojmanlarıyla başlamıştır. O dönemde sınırlı kaynağa sahip olan devlet bu kaynakları konut yatırımı yerine sanayi yatırımına aktarınca, memurların konut sorununu çözmeye yönelik çalışmadan istenilen verim alınamamış ve memurların konut sorunu çözüme kavuşturulamamıştır (Altunok & Uğurlu, 2021). Diğer taraftan Türkiye’de yerel yönetimlerin konut sunumundaki rolü diğer Avrupa ülkelerine oranla daha düşüktür. (Kılıç & Özel, 2006). Ancak Türkiye’de yerel yönetim destekli konut sunum biçimlerine örnek olarak İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. verilebilir (Kaya & Akıner , 2022).

İlk ismi İmar Weidleplan olan İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş (KİPTAŞ) 1987 yılında yabancı sermaye ortaklığıyla imar planları üretmek ve mimari projeler oluşturmak amacıyla kurulmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) iştiraki olan KİPTAŞ’ın günümüzdeki kurumsal yapısına 1995 yılında kavuşmuştur (KİPTAŞ, 2023; Topçu, 2020). KİPTAŞ ihtiyaç sahipleri için İstanbul’un tüm bölgelerinde, otoparkları, sosyal donatı alanları ve afet toplanma alanları ile güvenli, nitelikli, planlı, sağlıklı ve standardı yüksek yaşam alanları oluşturmayı amaçlamaktadır. KİPTAŞ’ın ilk projesi olan Başak- Hilal Toplu Konut Projesinin temeli 1995 yılında atılmıştır (Topçu, 2020).

KİPTAŞ günümüze kadar İstanbul’un farklı bölgelerinde yürüttüğü projelerle yaklaşık 75.000 konut üretmiştir. Söz konusu konutların çoğu afet riski taşıyan yapıların bulunduğu bölgelerde yürütülen çalışmalar sonucunda üretilmiştir. yeniden üretimi sonucunda meydana gelmiştir. KİPTAŞ, 2019 yılından sonra özellikle olası İstanbul depremine karşı afet riski taşıyan yapıların dönüşümünde ve yeniden inşasında aktif rol

almaya başlamıştır. KİPTAŞ'ın faaliyetleriyle elde edilen gelir kentsel dönüşüm ve yeni konut üretim projelerine aktarılmaktadır (URL8, 2024). Genel olarak, İstanbul Büyükşehir Belediyesinin konut politikalarının belirlenmesinde önemli rol oynayan KİPTAŞ, düşük gelir grubuna mensup insanların barınma ihtiyacını karşılamak için proje üretmeyi amaçlamaktadır.

Özetle, sosyal konut üretiminde TOKİ'nin daha az inisiyatif alması, ekonomik koşulların her geçen gün konut satın alınabilirliği azaltır yönde kötüleşmesi, sermayenin ön planda olduğu bir düzende insanların özel sektör aktörlere karşı güven duymaması ve özellikle uygulamadan kaynaklanan sorunların varlığı yerel yönetimlerin konut üretimindeki rolünü güçlendirmiştir. Özellikle nüfus artış hızı yüksek olan yerel yönetimler insanların konut ihtiyacını çözmeye yönelik politikalar geliştirmektedir. Serbest piyasa koşullarının risk barındıran koşullarında, birikimlerini değerlendirmek ve konut sahibi olmak isteyen vatandaşlar devlet otoritesinin güvencesi doğrultusunda yerel yönetimlerin konut üretim sürecindeki rolünün güçlendirmesini arzu etmektedir (Yılmaz, 2016).

3. MATERYAL ve YÖNTEM

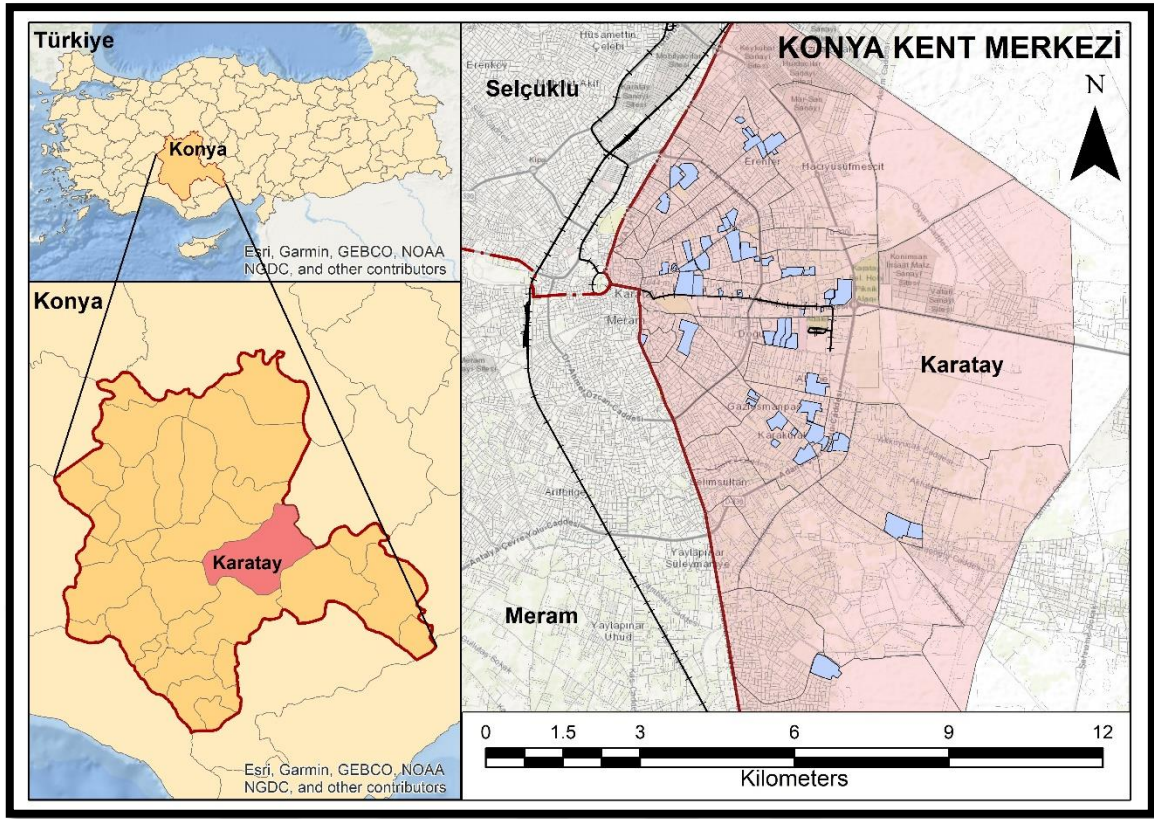
Türkiye'de inşaat sektörünün konut üretim kapasitesine rağmen özellikle büyük kentlerimizde hala konut sorunu bulunmaktadır. Bu durum konut sorunun salt üretilen konut miktarına bağlı olmadığını göstermektedir. Konut sorunun çözülememesinin birçok nedeni olmakla birlikte, çalışma kapsamında yerel yönetimlerin konut üretim sürecindeki rolüne odaklanılmıştır. Ülkemizde konut üretimine yönelik, yerel yönetim düzeyinde önemli bir örnek olan Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri çalışma kapsamında örneklem olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda Karatay Yapı Kooperatiflerinin konut üretim süreci ve süreçte yer alan aktörlerin konut üretim sürecine yönelik görüşleri analiz edilerek, söz konusu konut sunum biçiminin konut sorununun çözümüne, kamu yararına ve yapıli çevrenin oluşumuna yönelik etkisi ortaya konmuştur.

3.1. Materyal

Çalışmanın amacı doğrultusunda konut, konut politikaları ve konut sunum biçimlerine odaklanılmıştır. Bu doğrultuda çalışmanın kuramsal çerçevesini oluşturmak için kitap, tez, makale gibi bilimsel yayınlardan yararlanılarak literatür araştırması yapılmıştır. Çalışmanın örnekleme olan Karatay Yapı Kooperatiflerine yönelik üç farklı

kaynaktan veri temin edilmiştir. Bu veri grubundan ilki söz konusu kooperatiflere ilişkin internet kaynaklarından elde edilen verilerdir. Kooperatiflere yönelik belediyeden elde edilen veriler ise ikinci grup verilerdir. Ancak, Karatay Yapı Kooperatiflerine yönelik internet ortamında bütüncül ve detaylı kurumsal verilerin bulunmaması ve belediyeden elde edilen verilerin sınırlı kalması nedeniyle süreci çözümlemek için görüşme yöntemiyle veri toplanmıştır. Görüşme tekniğiyle Karatay Belediyesinin ortaya koymuş olduğu konut üretim süreci ve kooperatifler hakkında teknik bilgilere ulaşılmıştır.

Karatay ilçesi, Selçuklu ve Meram ile birlikte Konya Büyükşehir Belediyesinin üç merkez ilçesinden birisidir. 2023 yılı nüfus verilerine göre Karatay ilçesinin nüfusu 370927 kişidir. Karatay ilçesi nüfus büyüklüğü bakımından Konya'nın ilçeleri arasında Selçuklu ilçesinden sonra ikinci sıradadır. Karatay ilçesine bağlı kırsal mahalleler olsa da Karatay nüfusun büyük kısmı Konya kent merkezinde yaşamaktadır. Konya tarihi kent merkezinin büyük bölümü Karatay ilçesinin sınırları içinde bulunmaktadır. Ayrıca Konya kentinin gelişim yönünün plan kararlarıyla kuzey ve kuzeybatı olarak belirlenmesi Karatay ilçesinde inşaat faaliyetlerinin sınırlı kalmasına neden olmuştur. Bu durum 2005 yılında yapılan plan değişikliği ile Konya Adliye Sarayının Karatay ilçesinde inşa edilmeye başlanmasına kadar devam etmiştir. Bu döneme kadar Karatay ilçesinin yapı stoğu genel olarak ruhsatsız yapılardan oluşuyorken, başta Konya Adliye Sarayı olmak üzere ilçe genelinde yapılan büyük kamu yatırımları sonrasında oluşan nüfus baskısı nedeniyle ilçede inşaat faaliyetleri hızlanmıştır. Bu süreçte Karatay Belediyesi de öncülük ettiği yapı kooperatifleriyle, konut üretiminde önemli bir aktör olarak yer almıştır. Çalışma kapsamında söz konusu yapı kooperatifleri işleyişine ve konut üretim sürecine odaklanılmıştır (Şekil 9).



Şekil 10: Çalışma Alanının Konumu

3.2. Yöntem

Çalışma kapsamında öncelikle konut ve konut sunum biçimlerine yönelik literatür çalışması yapılmıştır. Karatay Belediyesi öncülüğünde inşa edilen konutların üretim sürecinin çözümlenmesi için görüşme tekniği kullanılarak veri toplanmıştır. Süreci çözümlemek için görüşme tekniğinin kullanılmasının sebebi Karatay Yapı Kooperatiflerine yönelik ilçe belediyesinden bütüncül ve detaylı kurumsal verilere ulaşılamamasıdır. Bu doğrultuda Karatay Yapı Kooperatiflerinin konut üretim sürecinin çözümlenebilmesi için Karatay Belediyesi personelleri (5 kişi), Meram Belediyesi personelleri (2 kişi), Konya Büyükşehir Belediyesi personeli (3 kişi), kooperatif üyeleri (4 kişi), yüklenici firma yetkilisi, Şehir Plancıları Odası yönetim kurulu üyesi ve emlakçı olmak üzere 17 kişiyle görüşme yapılmıştır (Ek 1). Görüşme soruları, literatür araştırmasıyla özellikle Kooperatifler Kanunu ve yerel yönetimlerin konut üretimindeki rolüne ilişkin ortaya konan kuramsal çerçeve doğrultusunda belirlenmiştir. Görüşme yöntemiyle, Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatiflerinin konut üretim sürecine, söz konusu kooperatiflerin diğer yapı kooperatifleriyle farklarının ne olduğuna, süreçte yer alan aktörlerin rollerine, süreçte yaşanan sorunlara ve sürecin

geliştirilebilirliğine yönelik bilgiler elde edilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda veri toplama sürecinde yapılan görüşmelere yönelik yarı yapılandırılmış görüşme formları (Ek 2, Ek 3, Ek 4, Ek 5, Ek 6, Ek 7, Ek 8) ve görüşme yapılan kişilerin ham cevapları (Ek 9) ekler bölümünde sunulmaktadır.

Veri toplama sürecinde, görüşmeler sırasında artık görüşme yapılan kişilerin (GYK) yeni veri/bilgi vermemesi, yani veri doyumuna ulaşılması nedeniyle çalışmanın analiz aşamasına geçilmiştir. Görüşme yapılan kişilerin cevapları analiz edilerek ilgili literatür çerçevesinde yorumlanmış ve Karatay Yapı Kooperatiflerinin konut üretim süreci çözümlenmiştir. Böylece Karatay Belediyesinin konut üretim sürecindeki rolü, süreçte karşılaşılan problemler, vatandaşların sürece ilişkin düşünceleri gibi konularda değerlendirmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgular çalışmanın kuramsal bölümünde konut sunum biçimlerine ilişkin sunulan literatür çerçevesinde yorumlanmıştır.

Ayrıca çalışmanın örneklemi olan konut kooperatifleriyle oluşturulan yapılı çevrenin planlama ve mevcut yapılı çevreyle ilişkisi değerlendirilmiştir. Bu kapsamda konut kooperatifleriyle konut üretim sürecinde yapılan imar plan değişikliklerinin kapsamı ve değişikliklerin planlama bütünlüğü açısından kent planlamasına etkisi analiz edilmiştir. Son olarak, söz konusu sürecin geliştirilmesine, yerel yönetimlerin konut üretim sürecindeki rolünün arttırılmasına ve konut sunum biçimlerine yönelik politika önerilerinde bulunulmuştur.

4. KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE KURULAN YAPI KOOPERATİFLERİNİN İNCELENMESİ

Bu bölümde, öncelikle Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatiflerine ilişkin elde edilen bulgular ortaya konmuştur. Daha sonra söz konusu konut üretim sürecinin olumlu ve olumsuz yönleri değerlendirilerek, sürecin geliştirilmesi ve Türkiye’de uygulanabilirliğine yönelik tartışma yapılmıştır.

4.1. Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri

Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri, Karatay İlçesinde yaşayan insanların konut sorununa çözüm üretmeyi amaçlamaktadır. Türkiye’de yerel yönetim düzeyinde konut sorununa çöz üretmeyi amaçlayan uygulamalardan biri olan Karatay Yapı Kooperatiflerinin ilki 1993 yılında kurmuştur. Daha sonra edinilen tecrübelerle günümüze kadar konut üretim sürecinde yer almaya devam eden Karatay Belediyesi, son olarak 11.12.2023 tarihinde Sedir Park Yapı Kooperatifini kurmuş ve öncülüğünde kurulan yapı kooperatif sayısını 44’e yükseltmiştir (Çizelge 1 ve Şekil 11).

Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun, belediyelerin arsa ve konut üretimine ilişkin girişimlerini düzenleyen 69. maddesinde;

“Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.”

şeklinde tanımlanan yetkiler çerçevesinde oluşturulmaktadır. Karatay Yapı Kooperatiflerine yönelik bir diğer önemli yasal düzenleme de 1163 sayılı Kooperatifler Kanunudur.

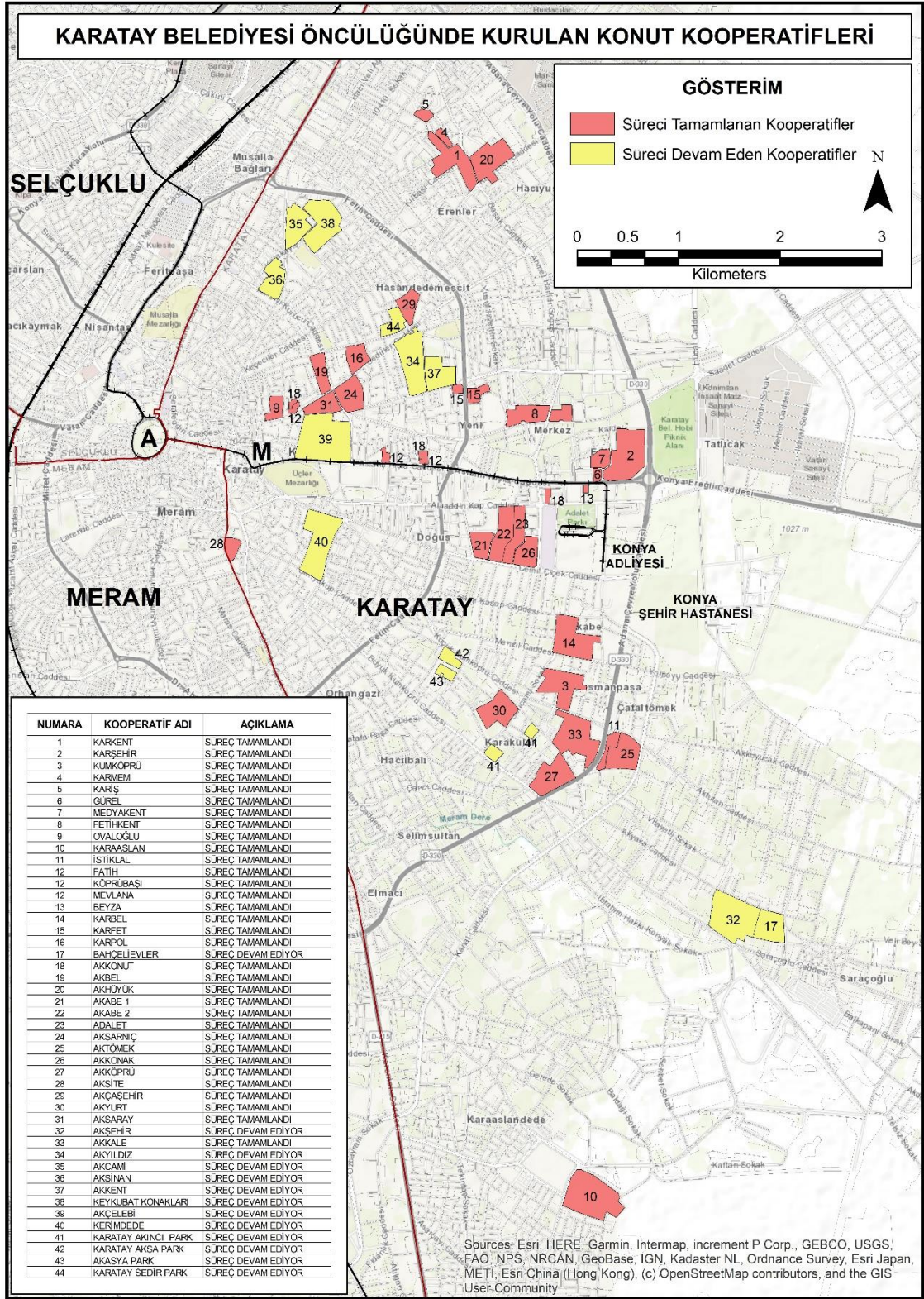
Karatay Yapı Kooperatiflerine ilişkin yer seçimi, arsa tahsisleri, parselasyon işlemleri gibi tüm teknik işlemlere ve kooperatif yönetim şemasının oluşturulması, konutların üretildikten sonra hangi öncelik sırasına göre halkın kullanımına açılacağı ve halkın kullanımındayken nasıl yönetileceğine ilişkin tüm idari işleyişe ilişkin kararlar

Karatay Belediyesi tarafından alınmakta ve uygulanmaktadır. Karatay Belediyesi, 1993 yılından günümüze kadar öncülük ettiği konut kooperatifleriyle ilçe genelinde konut açığına çözüm üretmeyi amaçlamıştır. Bu amaç doğrultusunda belediye, Türkiye’de yerel yönetim düzeyinde konut üretim sürecinde rol oynayan ve süreci yöneten bir aktör durumundadır.

Karatay Yapı Kooperatifleri incelendiğinde ilk örneklerin yer seçim kararlarının tamamen Karatay Belediyesinin teknik personelleri tarafından yapılan analizler çerçevesinde belirlendiği görülmektedir. Ancak, 1993 yılından günümüze kadar yürütülen çalışmaların halk nezdinde başarılı olarak değerlendirilmesi, halkın kendi yaşadıkları bölgelerde de belediye öncülüğünde kooperatifler kurulmasına yönelik talepte bulunmasına neden olmuştur. Günümüzde halktan gelen talepler, Karatay Belediyesi tarafından değerlendirilmekte uygun görülen bölgelerde yapı kooperatifleri kurulmaktadır.

Çizelge 1: Karatay Belediyesi Tarafından Konut ve Kentsel Dönüşüm Çalışmaları Kapsamında Kurulan Kooperatifler

Genel Sıra No	Sıra No	Kooperatifin Adı	Daire Sayısı	Kuruluş Yılı	Açıklama
1	1	KARKENT	808+128=936	1993	SÜREÇ TAMAMLANDI
1989-1994 YILLARI ARASI TOPLAM DAİRE:936					
2	1	KARŞEHİR	1024	1995	SÜREÇ TAMAMLANDI
3	2	KUMKÖPRÜ	832	1995	SÜREÇ TAMAMLANDI
4	3	KARMEM	128	1995	SÜREÇ TAMAMLANDI
5	4	KARİŞ	192	1996	SÜREÇ TAMAMLANDI
6	5	GÜREL	120	1996	SÜREÇ TAMAMLANDI
7	6	MEDYAKENT	120	1996	SÜREÇ TAMAMLANDI
8	7	FETHİKENT	840	1996	SÜREÇ TAMAMLANDI
9	8	OVALOĞLU	252	1997	SÜREÇ TAMAMLANDI
10	9	KARASLAN	324	1997	SÜREÇ TAMAMLANDI
11	10	İSTİKLAL	320	1998	SÜREÇ TAMAMLANDI
12	11	FATİH-MEVLANA-KÖPRÜBAŞI	216+120=336	1997-98-99	SÜREÇ TAMAMLANDI
1994-1999 YILLARI ARASI TOPLAM DAİRE:4.488					
13	1	BEYZA SİTESİ	24	2000	SÜREÇ TAMAMLANDI
14	2	KARBEL	640	2000	SÜREÇ TAMAMLANDI
15	3	KARFET	512+12 Dükkan	2000	SÜREÇ TAMAMLANDI
16	4	KARPOL	584	2003	SÜREÇ TAMAMLANDI
1999-2004 YILLARI ARASI TOPLAM DAİRE:1.772					
1989-2004 YILLARI ARASI GENEL TOPLAM:7.196					
17	1	SARAÇOĞLU(BAHÇELİEVLER)	140	08.12.2004	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
18	2	AKKONUT	184	24.01.2005	SÜREÇ TAMAMLANDI
19	3	AKBEL	312	23.06.2005	SÜREÇ TAMAMLANDI
20	4	AKHÜYÜK	780	13.06.2005	SÜREÇ TAMAMLANDI
21	5	AKABE-1	600	17.08.2005	SÜREÇ TAMAMLANDI
22	6	AKABE-2	540	25.01.2006	SÜREÇ TAMAMLANDI
23	7	ADALET SİTELERİ	432	07.07.2006	SÜREÇ TAMAMLANDI
24	8	AKSARNIÇ	600	28.08.2006	SÜREÇ TAMAMLANDI
25	9	AKTÖMEK	544	11.12.2006	SÜREÇ TAMAMLANDI
26	10	AKKONAK	576	19.02.2007	SÜREÇ TAMAMLANDI
27	11	AKKÖPRÜ	530	09.05.2007	SÜREÇ TAMAMLANDI
28	12	AKSİTE	238	15.06.2007	SÜREÇ TAMAMLANDI
29	13	AKÇAŞEHİR	288	17.09.2008	SÜREÇ TAMAMLANDI
30	14	AKYURT	512	07.11.2008	SÜREÇ TAMAMLANDI
31	15	AK-SARAY	444	05.12.2008	SÜREÇ TAMAMLANDI
32	16	AKŞEHİR	568	23.02.2009	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
33	17	AK-KALE	772	20.11.2009	SÜREÇ TAMAMLANDI
34	18	AKYILDIZ	948+12 Dükkan	19.02.2010	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
35	19	AKCAMI	552	02.11.2010	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
36	20	AKSİNAN	488	09.12.2011	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
37	21	AKKENT SİTELERİ	504	12.12.2012	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
38	22	KEYKUBAT KONAKLARI	864	24.04.2014	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
39	23	AKÇELEBİ	984+32 Dükkan	04.03.2016	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
40	24	KERİMDEDE	1200	04.12.2017	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
2004-2019 YILLARI ARASI TOPLAM DAİRE:13.644					
1989-2019 YILLARI ARASI GENEL TOPLAM:20.840					
41	1	KARATAY AKINCI PARK	252+12 Dükkan	12.03.2021	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
42	2	KARATAY AKSA PARK	312	05.08.2021	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
43	3	AKASYA PARK	228	20.10.2022	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
44	4	KARATAY SEDİR PARK	600	27.11.2023	SÜREÇ DEVAM EDİYOR
TOPLAM=1404					
2019-2023 YILLARI ARASI GENEL TOPLAM: 1404					
GENEL TOPLAM=22.244 DAİRE					



Şekil 11: Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri

4.2. Karatay Belediyesi Konut Üretim Süreci

Çalışma kapsamında Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri hakkında detaylı bilgi edinmek ve sürecin nasıl işlediğini anlamak amacıyla konut üretim sürecinde rol almış veya sürece ilişkin bilgi sahibi kişilerle görüşmeler yapılmıştır. Söz konusu görüşmeler çözümlenerek Karatay Yapı Kooperatiflerinin konut üretim süreci ortaya konmuştur.

Çalışma doğrultuda öncelikle Karatay Belediyesinin konut üretim sürecinde rol almasını gerektiren nedenler anlaşılmaya çalışılmıştır. Görüşme yapılan kişiler söz konusu nedenleri şöyle açıklamışlardır:

“Vatandaşların ayrı ayrı müteahhitlerle anlaşma sağlayıp sağlayamaması durumu, mülk sahiplerinin kurum güvencesi altında bir kooperatif kurulması talebi vardı. Yani vatandaşlar müteahhitlere güvenmiyordu. Ayrıca Karatay ilçe sınırları içinde kent merkezindeki köhneleşen yapılarla fiziksel değişim ile birlikte ortaya çıkan sosyal yapının değişimi ve güvenlik problemleri gibi sebeplerle ilçenin sosyal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmak amaçlandı.” (GYK-1)

“Karatay ilçemiz, Konya’nızın en eski yerleşim yeri olması, yıpranmış ve köhneleşmiş yapı stokunun çok fazla olması ve imar planlarında genel itibariyle 2-4 kat yapılar yoğunluktaydı. Ayrıca Konya Belediyesinin 1989 yılında Büyükşehir Belediyesi olması üzerine Karatay Belediyesi kurulmuş ve ilçemizin köhneleşmiş yapılardan kurtularak yapı stokunun artırılması ve düzenli kentleşme ve şehirleşmenin sağlanması adına Toplu konut çalışmaları yürütülmeye başlanmıştır.” (GYK-2)

“Halkın genel olarak kooperatiflere bakış açısı çok olumlu olmamakla birlikte Belediye öncülüğünde kurulan kooperatiflere farklı gözle bakılmaktadır. Belediye kooperatiflerine duyulan bu güvenin oluşmasındaki en önemli faktör, geçmişten bugüne inşaat faaliyetlerini başarılı bir şekilde sürdürmeleri olarak değerlendirilebilir.” (GYK-3)

“Kamusal gücün ve otoritenin yerel yönetim öncülüğünde kooperatif tarzı konut üretimini destekleyici etkisi riskli yapıların daha hızlı dönüşmesine neden olmaktadır.” (GYK-4)

“Halkın ev sahibi olma noktasında faydalıdır. Ancak mülkiyet edinme noktasında yaşanan bir aksaklık veya can sıkıcı bir durum varsa bu konuda bilgim bulunmamaktadır.” (GYK-5)

“Karatay Belediyesinin güvenilirliği ve tamamen İslami usullere uygun bir ödeme planı olması bizim için önemli bir tercih nedeniydi. Ayrıca kooperatif yönetiminde

görevli olan insanlar aynı zamanda Karatay Belediye personeli olduğu için kooperatif sistemine ve yönetimine diğer kooperatiflere kıyasla daha fazla güven duydum.” (GYK-9)

“Akkale Konut Yapı Kooperatifini Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan bir kooperatif olduğu ve güvenilir buldum için tercih ettim. Üye olduğumda yönetimin belediye çalışanı olup olmadığını bilmiyordum.” (GYK-10)

Görüşme yapılan kişilerin vermiş olduğu cevaplardan vatandaşların piyasadaki özel konut üretimi yapan müteahhitlere güvenemediği görülmektedir. Yaşanan olumsuz örneklerden dolayı özellikle kısıtlı birikimleri olan düşük ve orta gelir grubundaki insanlar devletin konut üretim sürecinde daha aktif olmasını beklemektedir. Ayrıca özellikle kâr marjının az olduğu bölgelerde müteahhitler de yatırım yapmamaktadır. Bu nedenlerden dolayı mülk sahipleri belediye güvencesinde bir konut üretim sisteminin kurulmasını talep etmektedir. Bu taleplerle birlikte, özellikle niteliksiz yapıların yoğunlaştığı ve köhneleşmiş bölgelerin dönüşümü için yerel yönetimlerin inisiyatif alması son derece önemlidir. Karatay Yapı Kooperatiflerinin kamusal bir otoritenin desteğiyle kurulması ve yürütülmesi riskli bölgelerin bulunduğu alanların daha hızlı dönüşmesine olanak vermektedir. Bunlar, Karatay Belediyesinin yapı kooperatiflerinin kurulmasına öncülük etmesinin arkasındaki temel gerekçelerdir.

Karatay Yapı Kooperatiflerinin işleyişi ve konut üretim sürecinde hangi aktörlerin rol aldığına ortaya konması örneklem sürecin anlaşılabilmesi için oldukça önemlidir. Bu çerçevede görüşme yapılan kişilerin kooperatiflerin işleyişi ve aktörlerin süreç içindeki rollerin ilişkin şu açıklamaları yapmışlardır:

“Belediyemiz öncelikle eskiyen yapıların yoğunlukta olduğu, fiziksel yıpranmanın olduğu, ömrünü tamamlayan yapıların çoğunlukta olduğu ve imar planı açısından kooperatif kurulması uygun görülen alanlarda arsa sahipleriyle görüşerek anlaşma yoluna gidiyor. Arsa sahiplerine göre çoğunlukla anlaşma sağladığı alanlarda imar planına göre vaziyet planları oluşturularak bu vaziyet planı üzerinden nihai olarak anlaşmalar yapıyor. Daha sonra arsa sahipleriyle sözleşme yapılarak arsalar belediye adına devrediliyor. Sonrasında ise imar uygulaması sonucu oluşan parseldeki arsa ihale ile belediye öncülüğünde ve güvencesinde yönetime veriliyor. Kooperatif yönetimi ile belediye arasındaki ilişki arsa sahiplerinin haklarını sağlamak adına kurulan ve kooperatifin belediye öncülüğünde olmasından kaynaklı üyelerin de bu güvence garantisi olması sebebiyle devam ediyor.” (GYK-1)

“Karatay Belediyesi, öncülük etmiş olduğumuz konut yapı kooperatiflerinin kuruluş öncesinden kuruluşuna ve kuruluş sonrasında kooperatifin bitimine kadar geçen aşamaların hepsinde rol üstlenmektedir. Kooperatif kurulmadan önce;

- Proje sahası belirlenmekte,*
 - Proje sahası içerisinde kalan mülk sahipleri ile Kat Karşılığı anlaşma (ön Protokol) yapılmakta,*
 - Yapılacak daire tipleri belirlenerek mimari projelendirme ve vaziyet çalışması yapılmakta,*
 - Anlaşmaya yanaşmayan mülk sahiplerinin arsaları kamulaştırılmakta,*
 - Gerek duyulması halinde yeniden 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesi uygulaması yapılmakta,*
 - Arsa sahiplerine verilecek olan dairelerin noter huzurunda kurası çekilerek daire bağımsız bölüm numaralarının belirlenmesi akabinde Kat Karşılığı Arsa Devir Sözleşmelerinin yapılması,*
 - Kurulacak kooperatifin ismi ve yönetiminin belirlenerek kooperatifin kurulması,*
 - Kat Karşılığı İnşaat Yapım İhalesinin yapılması,*
 - Kooperatife Noter Kurası ile üye alınması,*
 - 4’lü Projelerin (Mimari-Statik-Mekanik-Elektrik) onaylanması ve inşaat ruhsatlarının verilmesi,*
 - Arsa sahiplerinin dairelerinin Mahal Listesine uygun teslim alınması, gibi”*
- (GYK-2)

Yapılan açıklamalardan, Karatay Yapı Kooperatiflerinin konut üretim sürecinde, Karatay Belediyesinin bir kooperatif kurulmasının kararlaştırılmasından hak sahiplerine konutların teslim edilmesine kadar tüm aşamalarda çeşitli sorumluluklar üstlendiği anlaşılmaktadır. Söz konusu konut üretim süreci kooperatif kanunu doğrultusunda yürütüldüğü için kooperatifin gerekliliklerinden kaynaklı sürecin tamamen hakimi olacak bir yönetim kurulu olması gerekmektedir. Bundan dolayı da Karatay Belediyesi süreç içindeki kontrolü tamamen elinde bulundurmak ve kooperatif üyesi olan vatandaşlara ve arsa sahiplerine güven vermek amacıyla kooperatif yönetim kurulunu bünyesindeki personelleri arasından oluşturmaktadır.

Karatay Belediyesi öncülük ettiği yapı kooperatiflerinde konut üretim süreci Kooperatif Kanunu doğrultusunda yürütülmektedir. Ancak bu süreçte zaman zaman sorunlarla karşılaşılabilir. Görüşme yapılan kişiler söz konusu sorunları şöyle ifade etmişlerdir:

“Arsa sahipleriyle anlaşma yaparken dairelerinin ilk inşaat ruhsat tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde dairelerinin teslim edileceği, edilemediği takdirde Belediye Encümenince belirlenecek kira bedeli maliklere ödenmektedir. Belediyemiz de kooperatife bu işi ihale ederken 5 yıl içerisinde daireleri teslim etmesi, aksi takdirde gecikmeden dolayı kira bedelinin belediyemize ödeyecek şekilde ihale etmektedir. Son 3 yılda piyasalarda kira bedellerinin afaki artmış olması ve kooperatif üyelik aidatlarının düşük olması nedeniyle arsa sahiplerine gecikmeden dolayı 2000TL-2500TL gibi kira bedelleri ödenmekte, bu durum da mülk sahipleriyle sorunlar yaşanmasına neden olmaktadır.” (GYK-2)

“Evet, konutların kâr amaçlı alınıp satılmasını engellemeye yönelik üye alımlarını yaparken belirlenen sürede devir yapılamayacağını dair yönetimin kararı belirtilmektedir ancak bu uygulamanın yasal olarak da karşılığının olması gerekiyor. Çünkü devri kooperatif üzerinden olmasa da noter üzerinden yapabiliyorlar.” (GYK-1)

Konut üretim sürecinde karşılaşılan en önemli sorunlardan biri, Karatay Belediyesinin kooperatif konutlarının zamanında tamamlanamamasından dolayı ödemek zorunda kaldığı kira yardımlarıdır. Özellikle günümüzde olduğu gibi ekonomik koşulların kötü olduğu dönemlerde, konutların arsa sahiplerine taahhüt edilen sürede teslim edilememesi belediyeye ciddi bir ekonomik külfet oluşturmaktadır. Süreçte yaşanan bir diğer problem ise Karatay Yapı Kooperatifleriyle üretilen konutların çoğu zaman bir meta olarak görülmesi ve hak sahiplerinin konutlardan gelir elde etmek istemesidir. Her ne kadar kooperatif sözleşmesinde, konutların belli bir dönem başka bir vatandaşa devredilmeyeceğine ilişkin hüküm bulunsa da hak sahipleri noter aracılığıyla konutlarını başka birine devretmektedir.

Çalışma kapsamında Karatay Belediyesinin yürüttüğü konut üretim sürecinin yaygınlaştırılma potansiyeli de ele alınmıştır. Bu çerçevede daha önce Karatay Belediyesinde görev yapmış ve şu an Meram Belediyesinde çalışan teknik personellerle görüşülmüştür. Bu görüşmelerden Meram Belediyesinin de Karatay Belediyesine benzer bir konut üretim süreci yürüttüğü görülmüştür. Söz konusu görüşmecilerin örneklem konut üretim sürecine ilişkin görüşleri genel olarak şöyledir:

“Söz konusu projeler kent bütününde çöküntü bölgelerinde yapılması durumunda sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının karşılanması açısından önem arz etmekte farklı ilçelerde uygulanması ise kent bütüne gerekli sağlıklılaştırmaların yayılması açısından önem arz etmektedir.” (GYK-6)

“Ülke ölçeğinde ve Konya ölçeğinde şehirleri sosyal yapısı incelendiğinde dar gelirliilerin konut ihtiyacını karşılamakta zorlandığı veya karşılayamadığı veya yardıma ihtiyaç duyduğu kolaylıkla gözlemlenmektedir. Bu durumda sosyal devlet olmanın yükümlülüklerini sağlamak adına barınma hakkına sahip olan her bireyin bu haktan mahrum olup olmadıklarının denetlenmesi ve buna yönelik sosyal, ekonomik ve kentsel politikaların üretilmesi gerekmektedir.” (GYK-7)

Meram Belediye personelleri örneklem konut üretim sürecine ilişkin iki konu üzerinde durmuştur. Bu konulardan biri özellikle düşük gelir grubunun yaşamak zorunda kaldığı çöküntü bölgelerinde yürütülecek çalışmalarla, insanların sosyal ve teknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği ve kentin planlı gelişiminin sağlanabileceğidir. Üzerinde durulan diğer konu ise yerel yönetimlerin sosyal devlet anlayışla düşük gelir grubundan insanların nitelikli bir şekilde barınma ihtiyaçlarının karşılanması gerekliliğidir.

Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri kapsamında üretilen projelerinin kentin şehirciliğine etkisini tartışmak amacıyla Şehir Plancıları Odası yönetim kurulu üyesiyle görüşülmüştür. Görüşmecinin Karatay Belediyesi konut üretim sürecine ilişkin görüşleri genel olarak şöyledir:

“Konut üretme politikası gayesinde olması sebebiyle şehircilik ilkeleri arka planda kalmaktadır. Dolayısıyla konut üretim sürecinde birincil önceliğin insan odaklı bir kent oluşturmak olduğu söylenemez.

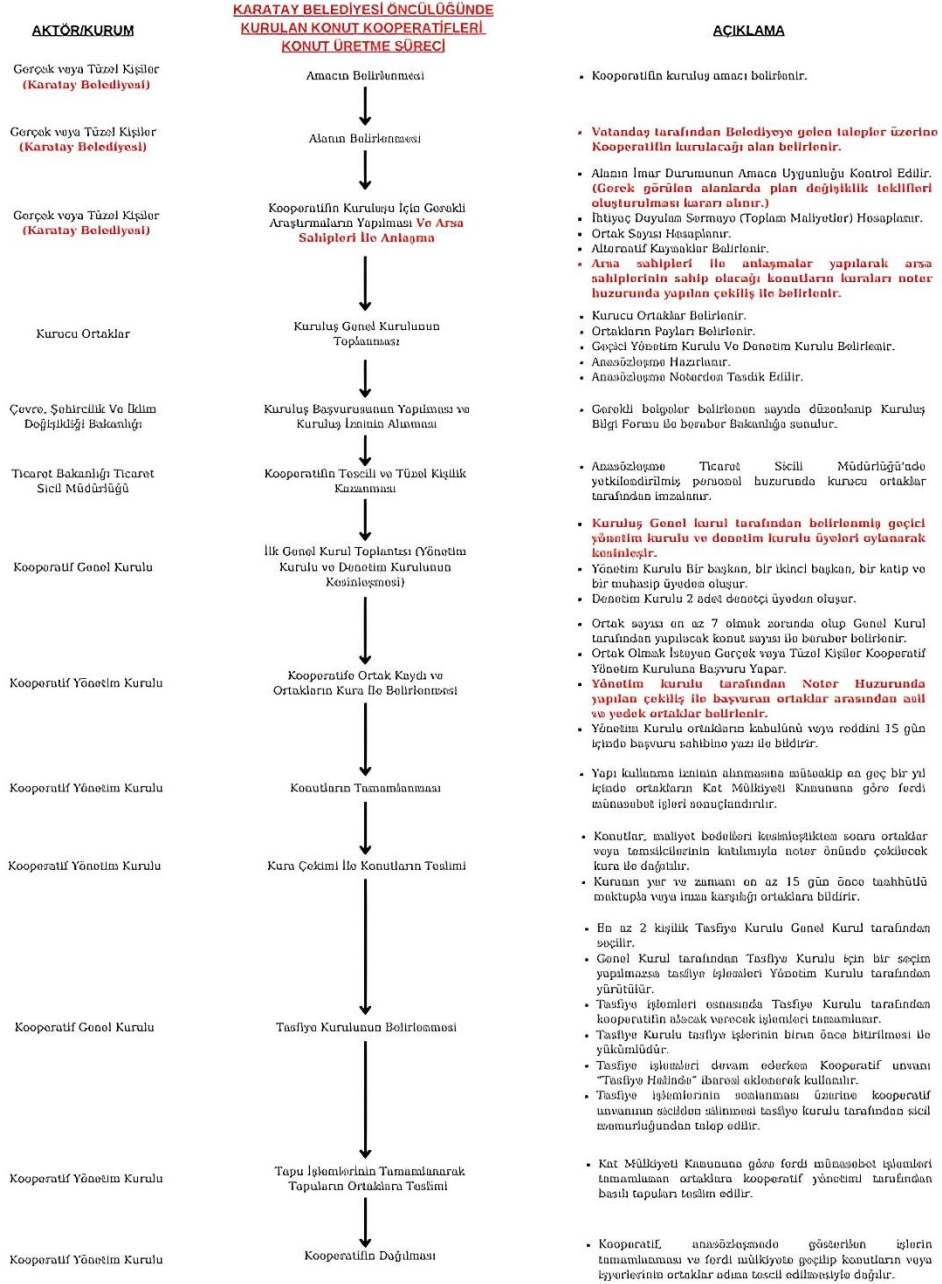
Süreç, özellikle orta ve alt sınıf ekonomik kazancı olan bireylerin barınma hakkına erişimin sağlanabilirliği açısından olumludur.

Yürütülen sürecin şehircilik kriterleri bağlamında; özgün bir kent modeli, insan odaklı yaya öncelikli erişilebilir bir kent modeli anlayışı açısından olumsuz olduğu söylenebilir. Ülkemiz şehirciliği yönlendiren en önemli olgulardan birinin mülkiyet sistemidir konut üretim sürecinde mülkiyet problemi çözülmektedir. Ayrıca tasarımlarda ortak kullanım alanlarının oluşturulması ve dönüşümün hızlı bir şekilde ilerlemesi sürecin önemli artılarıdır.” (GYK-8)

Şehir Plancıları Odası Temsilcisi, Karatay Yapı Kooperatiflerinin insan odaklı bir tasarım/planlama anlayışına sahip olmadığı için şehircilik ilkeleri açısından başarılı yapıları çevre üretmediklerini vurgulamaktadır. Diğer taraftan, görüşmesi, kentsel dönüşümün en zorlayıcı aşaması olan mülkiyet sorunlarını hızlı bir şekilde çözüyor olması ve düşük/orta gelir grubundan insanların barınma ihtiyaçlarının karşılanmasına katkı sağlaması açısından Karatay Belediyesi konut üretim sürecinin başarılı olduğunu ifade etmektedir.

Karatay Yapı Kooperatiflerine ilişkin yapılan görüşmelerden elde edilen veriler doğrultusunda konutların üretiminde Karatay Belediyesi'nin söz konusu sürecin tamamen içinde yer aldığı anlaşılmaktadır. Konutların üretilmesinde gerekli olan arsaların temininden, hak sahiplerine konutların teslimine kadar olan süreçte birçok farklı sorun ile karşılaşılrsa da süreç amaçtan sapmadan sonuca ulaşmaktadır. Karatay Belediyesi bu süreç içerisinde direkt olarak belediye rolünü sadece hak sahipleri ile yapılan anlaşmalarda gösterse de kurulan kooperatifin yönetiminin tamamen belediye personellerinden oluşması ve dışardan ekstra başka aktörler tarafından herhangi bir müdahale olmaması aslında Karatay Belediyesinin fiilen sürecin tamamında yer aldığının bir göstergesidir. Karatay Yapı Kooperatiflerinin oluşuma yönelik anlatılan süreç içerisindeki aşamalar ise Şekil 12'de detaylıca aktarılmaktadır.





SCAN ME

Şekil 12: Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatiflerinin Konut Üretim Süreci

Ayrıca Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatiflerinde teknik bir detay olan üretilecek konutların m² büyüklüğünden kaynaklı tipoloji hesapları, konut üretiminde kullanılacak olan arsaların bedelleri ve oluşacak konut tipolojilerine göre konut bedellerinin hesaplandığı sistem Şekil 13'te belirtilmektedir. Çalışmaya konu olan sistem sonucunda arsa sahiplerine verilebilecek olan konutlar Şekil 13'te belirtilen örnekte olduğu gibi arsa sahiplerinin sahip olduğu arsaların metrekare fiyatları ve istenilen konutların metrekare fiyatları belirlenen yapılaşma koşullarına göre hesaplanarak belirlenmekte ve arsa sahipleri ile yapılacak olan görüşmelerde bu veriler üzerinden anlaşma sağlanmaya çalışılmaktadır.

Örneğin arsanın Emsal değeri 1.60, arsanın m² fiyatı 5.500 tl ve arsada yapılacak olan dairenin m² fiyatı 11.000 tl olan bir kooperatif alanında bir arsa sahibinin sahip olduğu arsa büyüklüğü 500 m² ise tabloda belirtilen 3 farklı büyüklükteki daireden bir konut seçimi yapılıyor, istenilen konut tipi arsa fiyatını aşılıyor ise kalan miktar hesaplanarak ödeme belediyeye ödenerek istenilen konut tipi alınabiliyor. Fakat arsa fiyatı istenilen konut tipi fiyatından fazla geliyor ise geriye kalan miktar belediye tarafından arsa sahibine ödeniyor. Tabloda belirtilen “Ara Kat, Son Kat, Zemin” ibarelerinin altında yazan sayılar ise o dairelerin peşinat fiyatlarını belirtmektedir. Konut seçiminde anlaşılama durumunda ise noter huzurunda yapılan çekiliş ile kalan konutların hangi arsa sahibine verileceği belirleniyor ve ona göre arsa m²'leri ile kurada çıkan daireler arasındaki fiyat farkları hesaplanarak belediye ile arsa sahibi arasında gerekli ödemeler gerçekleştiriliyor.

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI

Toplam Çalışma Alanı:..... m²

Toplam Yapı Adası Alanı: m² (.... Ada)

TOPLAM DAİRE: Daire Blok (Örnek Taslak Çalışma)

DAİRE TİPLERİ (Emsalden): 124m², 107.50m² ve 88.50m²

GENEL KRİTERLER

Emsal: 1.60

1m² Arsa Bedeli: 5.500 TL.
1m² Daire Bedeli: 11.000 TL.

Konut m²'si ve Fiyatları

130'luk			110'luk			90'luk		
ARA KAT	SON KAT	ZEMİN	ARA KAT	SON KAT	ZEMİN	ARA KAT	SON KAT	ZEMİN
265	255	235	230	220	205	190	180	165

Emsal: 1.80

1m² Arsa Bedeli: 7.000 TL.
1m² Daire Bedeli: 14.000 TL.

Konut m²'si ve Fiyatları

130'luk			110'luk			90'luk		
ARA KAT	SON KAT	ZEMİN	ARA KAT	SON KAT	ZEMİN	ARA KAT	SON KAT	ZEMİN
235	225	210	205	195	180	165	155	140

Şekil 13: Konut kooperatifi oluşturulacak alanın teknik hesaplarına yönelik bilgilendirici veriler
(Kullanılan veriler tamamen örnektir.)

Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik, Karatay Belediyesine konut, işyeri veya arsa üreterek orta/düşük gelir grubundaki insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamasına olanak vermektedir. Ancak yapılan görüşmelerden belediyenin ilgili yönetmelik kapsamında konut üretmek için yeterli kaynağının olmadığı için Kooperatif Kanununa göre konut üretilmesine öncülük yaptığı anlaşılmıştır.

4.3. Karatay Belediyesi Konut Üretim Sürecinin Kentin Şehirciliğine Etkisi

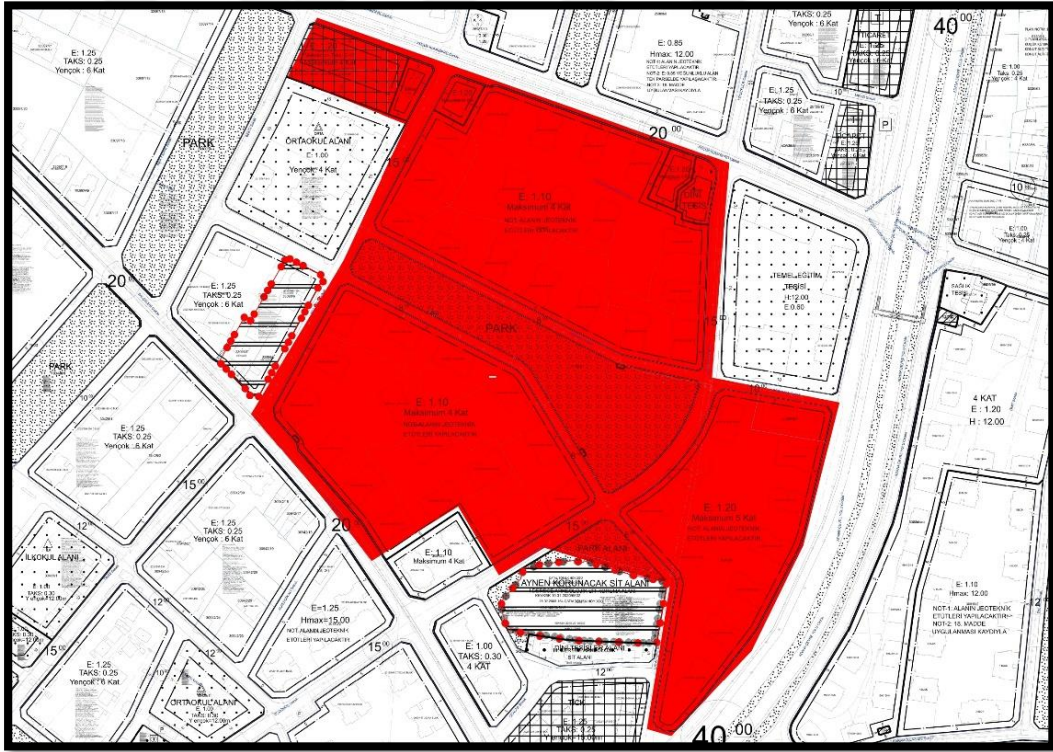
Çalışma kapsamında Karatay Yapı Kooperatifleriyle oluşmuş yapıli çevrelerin kentin şehirciliğine etkisi incelenmiştir. Bu kapsamda inşası tamamlanan ve hak sahiplerine konutların teslim edildiği Ak-Kale, Ak-Saray ve Akyurt kooperatiflerine ilişkin planlama süreci analiz edilmiştir.

- **Ak-Kale Konut Kooperatifi (20.11.2009):**

20.11.2009 tarihinde kurulan Ak-Kale Konut Kooperatifi, Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri arasında 33. sırada yer almaktadır. Kooperatif kapsamında 140946 m² alanda 772 adet daireden oluşan bir konut projesi üretilmiştir. Kooperatif alanın yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında sahip olduğu



Şekil 15: Ak-Kale Konut Kooperatifi Kurulduktan Sonraki Uydu Görüntüsü



Şekil 16: Ak-Kale Konut Kooperatifinin Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Görünümü

- **Ak-Saray Konut Kooperatifi (05.12.2008):**

05.12.2008 Tarihinde kurulan kooperatif Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri arasında 31. Sırada yer almakta olup 444 adet daireye ve yaklaşık olarak 50022 m² alan büyüklüğüne sahiptir. Kooperatif alanın yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında sahip olduğu yapılaşma koşulları E:1.48-1.52, Hmax: 18.00 m şeklindedir. Ayrıca kooperatif alanının da içinde bulunduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.11.2007 tarih ve 593 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Ak-Saray Konut Kooperatifi ve çevresinin inşa edilmeden önceki uydu görüntüsü Şekil 17’de, inşa edildikten sonraki uydu görüntüsü Şekil 18’de, alanın yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki durumu ise Şekil 19’da verilmiştir.

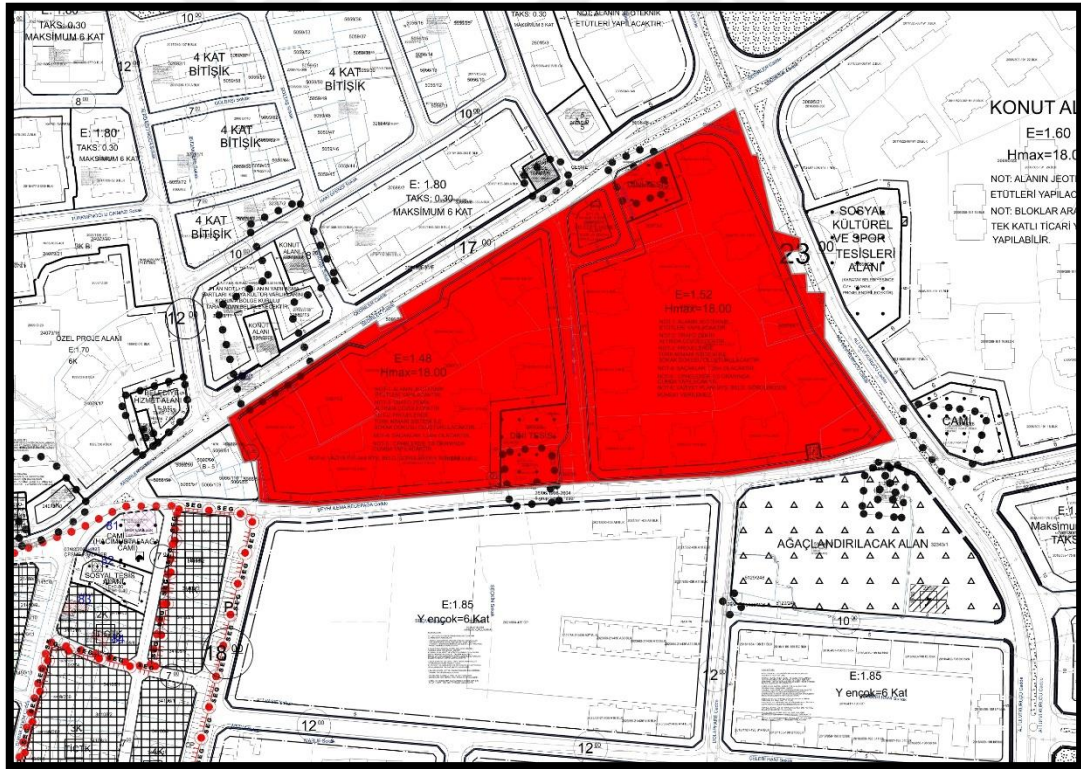
Şekil 19’da sunulan yürürlükteki uygulama imar planına göre kooperatifin kurulduğu alan ile çevresindeki alanlar arasında yapılaşma koşullarının benzer olduğu görülmektedir. Bu durum kooperatif alanına ilişkin imar planının çevresiyle birlikte ele alınarak değiştirildiğini göstermektedir. Ayrıca Şekil 17 ve Şekil 18’de kooperatif alanı ve çevresinin kooperatif kurulmadan önceki ve kooperatif inşasının tamamlanmasından sonraki durumu incelendiğinde, kooperatifin çevresinde de benzer bir yapılaşma yoğunluğu ve düzeninin olduğu görülmektedir. Ak-Saray konut kooperatifiyle üretilen yapılı çevre, çevresiyle uyumludur.



Şekil 17: Ak-Saray Konut Kooperatifi Alanının Kooperatif Kurulmadan Önceki Uydu Görüntüsü



Şekil 18: Ak-Saray Konut Kooperatifi Kurulduktan Sonraki Uydu Görüntüsü



Şekil 19: Ak-Saray Konut Kooperatifinin Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Görünümü

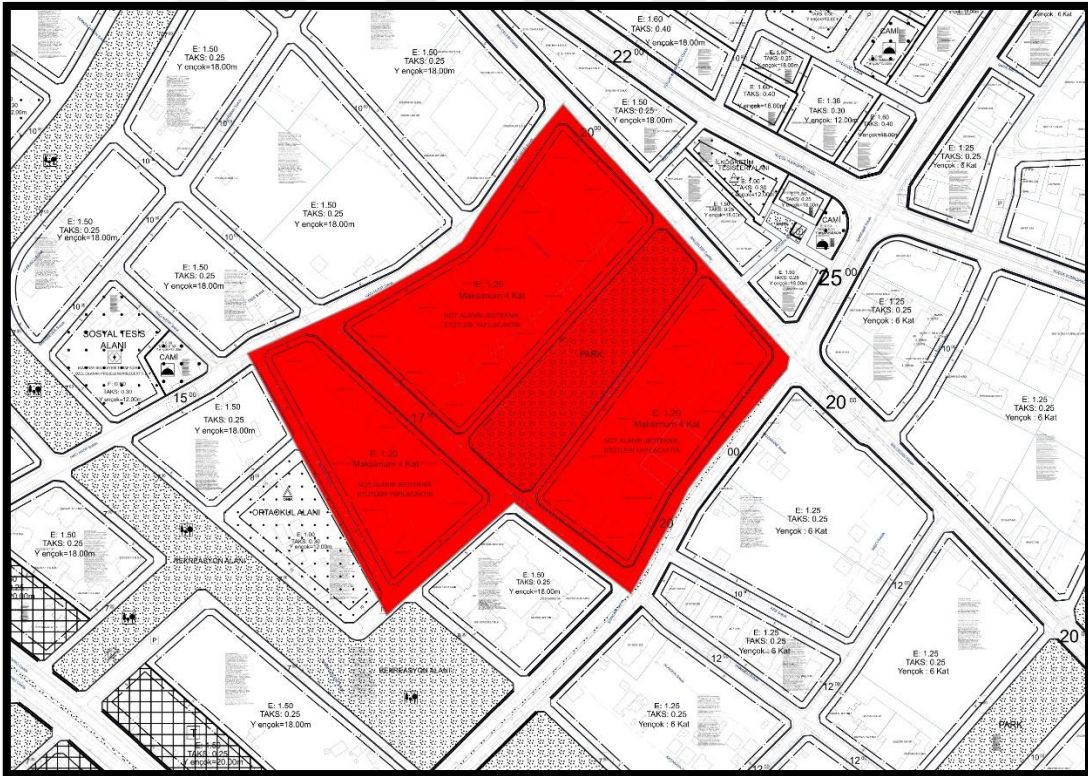
- **Akyurt Konut Kooperatifi (07.11.2008):**

07.11.2008 Tarihinde kurulan kooperatif Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri arasında 30. sırada yer almakta olup 512 adet daireye ve

Şekil 20: Akyurt Konut Kooperatifi Alanının Kooperatif Kurulmadan Önceki Uydu Görüntüsü



Şekil 21: Akyurt Konut Kooperatifi Kurulduktan Sonraki Uydu Görüntüsü



Şekil 22: Akyurt Konut Kooperatifinin Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Görünümü

Yukarıdaki üç örnekte de görüldüğü üzere Karatay Yapı Kooperatiflerinin kurulduğu bölgeler düşük yoğunluklu, sokaktan cephe alan az katlı yapılardan oluşmaktadır. Söz konusu bölgelerde orta ve düşük gelir grubundan insanlar yaşamakta ve mülkiyet yapısı genel olarak çok hissedarlıdır. Böyle bir yapıli çevrede ikamet eden mülk sahipleri kendi imkanlarıyla nitelikli konut üretemedikleri ve yatırımcıların bu bölgelerde yatırım yapmak istememesinden dolayı belediyeye başvuru yaparak, yaşadıkları bölgede kooperatif kurulmasını ve kendilerine de anlaşılan oranda bir pay verilmesini talep etmektedir. Karatay Belediyesi de uygun gördüğü ve talebinin fazla olduğu bölgelerde konut kooperatiflerinin kurulmasına öncülük etmekte ve kooperatiflerin yönetimine personellerinden başkan ve başkan yardımcısı seçilmesini sağlayarak süreci yönetmektedir. Kooperatiflerin kurulmasından konutların dağıtılmasına kadarki süreçte genel olarak mülk sahipleriyle anlaşılmakta ve tüm alan bir parsel haline getirilmektedir. Sonrasında projeye ilişkin vaziyet planı hazırlanmaktadır. Ayrıca kooperatif alanlarında zaman zaman plan değişiklikleri yapılmaktadır. Söz konusu plan değişiklikleri yoğunluk artırmaya yönelik olabileceği gibi yapılaşma ile ilgili sorunların çözülmesi veya bölgede gerekli altyapı ve donatı alanı ihtiyacını karşılamaya yönelik de olabilmektedir.

4.4. Karatay Belediyesi Konut Üretim Sürecini Değerlendirilmesi

Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri, konut üretim sürecini 1163 Sayılı Kooperatif Kanununun ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun ortaya koyduğu yasal düzenlemeler doğrultusunda yürütmektedir. Türkiye'de konut sorununa çözüm üretmek amacıyla TOKİ, KİPTAŞ, OYAK gibi kurumlar farklı yöntemlerle konut üretmektedir. TOKİ merkezi yönetim tarafından toplu konut üretimi yapan bir sistemdir. TOKİ kapsamında üretilen konutlar daha çok tek tip ve bir elden çıktığı belli olan konutlardır. Sistem olarak da son zamanlarda daha çok orta ve orta üst kesime hitap etmeye başlayan TOKİ konutları zemin seçimi olarak oldukça sağlam zeminlerde ancak bir o kadar da şehir merkezinin dışında yer seçimleri yaptığı için inşa edilen konutlar şehrin saçaklanmasına ve yayılımına olanak sağlamaktadır. KİPTAŞ ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi eliyle kurularak konut üretimi gerçekleştirilen bir sistemdir. Bu sistemde daha çok İstanbul'un köhneleşmiş alanlarında ve afet riski kapsamındaki alanlarında kentsel dönüşüm eliyle konut üretim gerçekleştirilmektedir. OYAK ise sağlamış olduğu finansal destekler ile kurulmasına öncülük ettiği yapı kooperatifleri sayesinde kendi üyeleri için konut üretimi sağlayan bir sistemdir. Ancak Karatay

Belediyesinin kurduğu yapı kooperatiflerinde belediye tüm süreci yönetmektedir. Bu yönüyle Karatay Yapı Kooperatifleri diğerkonut sunum biçimlerinden ayrılmaktadır.

Karatay Belediyesi, kooperatif kurulma potansiyeli olan bölgelerdeki arsa teminini, kamulaştırma işlemlerini, gerektiğitakdirde plan değışikliklerini, altyapısal ve sosyal donatı açısından gerekliliklerinin karşılanmasını ve mimari hesaplamalar gibi birçok teknik işlemini kendi personelleriyle yürütmektedir. Ayrıca Karatay Belediyesi, yapı kooperatifleri üzerinde kontrolü sağlamak ve sürdürmek için tecrübe ve yöneticilik vasfına sahip personellerinden iki kişiyi ilgili kooperatiflerde yönetici olarak görev yapmalarını sağlamaktadır. Karatay Yapı Kooperatiflerinin diğerkonut üretim biçimlerinden farklılaştığı nokta da budur. Konut üretim sürecinin tamamen belediye kontrolünde yürütölmesi, bürokratik ve prosedür açısından işleyişı hızlandırmaktadır. Karatay Yapı Kooperatifleri, özellikle özel sektörle kıyaslandığında yerel yönetimin sürecin tamamen içinde olmasından dolayı daha güvenilir ve daha işlevsel bir sistem olarak görölmektedir. Ancak örneklem konut üretim sürecinin, insanların nitelikli barınma ihtiyacını karşılaması, belediye için maddi bir külfet oluşturmaması ve genel olarak konutun meta olarak kullanılmasının engellenmesi için geliştirilmesi gerekmektedir.

Karatay Belediyesi aslında üretiminde öncölük ettiğı yapı kooperatiflerinde sürecin başlangıcında vatandaşlar ile anlaşma noktasında tamamen sürecin içinde yer alırken anlaşma sonrasında ise “Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğı” ile konut üretimi yapmasında herhangi bir problem bulunmamasına rağmen belediyeye doğacak maddi külfet ve yeni bir sistematik oluşturmaının vereceğı sancılı süreçten kaçınmak adına yıllardan beri süregelen ve halk tarafından tamamen benimsenmiş olan sistemi devam ettirmekte ve bir kademe arka plana çekilerek sadece kooperatif yönetiminde belirlediğı personelleri aracılığıyla süreci yürütmektedir.

Karatay Yapı Kooperatifleri her ne kadar konut üretimi için önemli bir örnek olsa da Karatay Belediyesi konut üretim süreci birtakım sorunlar barındırmaktadır. Söz konusu sorunlar genel olarak Karatay Belediyesinin konut üretmek için yürüttüğü sürecin Kooperatif Kanunuyla tariflenen süreçten kısmen farklılıklar barındırmasından, konutların belirlenen sürede tamamlanamamasından kaynaklanan yaptırımlardan ve hak sahiplerinin konutlarından rant elde etme amacında olmalarından kaynaklanmaktadır. Söz konusu sorunlar detaylı olarak şu şekilde sıralanabilmektedir;

- Karatay Belediyesi, arsa sahipleri ile yaptığı anlaşmalarda ilk inşaat ruhsat tarihinden itibaren 5 yıl içinde konutların teslim edileceğini taahhüt etmektedir. Sürecin uzaması durumunda hak sahiplerine Belediye Encümeni tarafından belirlenen miktarlarda kira bedeli ödenmektedir. Diğer taraftan ekonomik koşulların iyi olmadığı dönemlerde üye aidat miktarlarının düşük olmasından dolayı, konutlar hak sahiplerine belirlenen sürede teslim edilememektedir. Bu durumda belediye arsa sahiplerine cüzi miktarda kira yardımı yapmaktadır. Ancak bu durum hem kooperatif yönetimine maddi külfet oluşturmakta hem de arsa sahipleri ile belediye ve kooperatif yönetimi arasında sorunlara neden olmaktadır.
- Karatay Yapı Kooperatifleriyle konut üretilirken üye kaydı sırasında, konutların kâr amaçlı alınıp satılmasını engellemek için üyelerin hak ettikleri konutları belirli bir sürede devredemeyeceğine ilişkin karar alınmaktadır. Ancak bu uygulamanın yasal olarak dayanağı bulunmamaktadır. Bu nedenle konutu bir kar aracı olarak gören kooperatif üyeleri kazanmış oldukları hakkı maddi bir gelir kaynağına dönüştürebilmekte ve bu durum da sistemin konut ihtiyacını karşılama amacını sekteye uğratmaktadır.
- Kooperatiflerin işleyiş sürecinde ilk genel kurul toplantısında kooperatif yönetim kurulu ve denetim kurulu üyeleri seçimle belirlenmektedir. Karatay Yapı Kooperatiflerinin, Karatay Belediyesi öncülüğünde yürütülmesini sağlayan temel olgu, söz konusu kooperatiflerin yönetim kurulu başkan ve yardımcısının Karatay Belediyesi personeli olmasıdır. Ancak kooperatiflerin yönetim ve denetim kurulunun seçimle belirleniyor olması, belediye personellerinin dışında birinin kooperatiflerin yönetim kurulu başkanı ve yardımcısı olması için bir engel bulunmamaktadır. Söz konusu olasılığın gerçekleşmesi Karatay Belediyesinin konut üretim süreci dışında kalmasına neden olabilir. Bu aşamada kooperatif sonucunda inşa edilecek olan konutların inşa edileceği arsalar öncelikle belediye ile arsa sahipleri arasında yapılan anlaşma ile belediye bünyesine alınmakta sonrasında ise bir sözleşme ile kooperatif yönetimine devredilmektedir. Bu aşamada kooperatif yönetiminin belediye personellerinden değil de özel piyasa aktörlerinden oluşabilecek olma ihtimali düşünüldüğünde bu durumda arsa sahiplerinin kooperatifin belediye öncülüğünde kuruluyor

olmasından kaynaklı oluşan güveni boşa çıkmış olacaktır. Bu güven hissinin boşa çıkma ihtimalini ve vatandaşların sisteme olama inancının kırılmaması adına da kooperatif yönetiminin belediyeyi saf dışı bırakabilecek şekilde oluşturulabilmesi ihtimalinin önüne geçilmesi gerekmektedir.

- Karatay Yapı Kooperatifleriyle üretilen projeler incelendiğinde, temel amacın nicelik açısından konut üretmek olduğu ve projelerle oluşan yapıyı çevrenin insan ölçeği, iklime duyarlılık, yaya öncelikli olma gibi temel tasarım ilkelerine uygun olmadığı anlaşılmaktadır. Bu durum Karatay Yapı Kooperatiflerinin kentin şehirciliğini geliştirme noktasında eksiklerinin olduğunu görülmektedir.

5. SONUÇ ve ÖNERİLER

İnsanoğlu var oluşundan beri barınma gereksinimi duymuştur. Bu gereksinim farklı dönemlerde farklı çözümlerle gidermiştir. İnsanlar barınma ihtiyaçlarını karşılamak için ilk dönemlerde yırtıcı hayvanlardan korunmak için yüksek ağaç dallarını ve kovukları, sonrasında çeşitli hava koşullarından korunmak adına mağaraları, tarımsal faaliyetler ve hayvancılığın başlaması ile çadırı, zaman ilerleyip yerleşik hayata geçildiğinde ise kerpiçten ve taştan binaları barınma alanları olarak kullanmıştır. Günümüzde insanlar konut adı verilen yapıları barınma ihtiyaçlarını karşılamak için kullanmaktadır. Ancak günümüzde hala nitelikli bir konuta ulaşamayan insanlar bulunmaktadır.

Konut sorunu, insanların güven ve huzur içinde yaşayabileceği nitelikli barınma yapılarının yeterli sayıda olmaması durumudur. Bu sorunun çözümü için dünyanın farklı ülkelerinde ve ülkemizde farklı çözüm önerilerini kapsayan konut politikaları geliştirilmiştir. Çalışma kapsamında genel olarak konut sorunun tanımı, bu sorunun çözümü için geliştirilen politikaların yıllara göre nasıl farklılık gösterdiği, hangi dönemlerde hangi politikaların benimsendiği ve bu politikalar çerçevesinde oluşmuş yapıyı çevrenin niteliğine değinilmiştir. Çalışmanın odaklandığı temel konu ise yerel yönetimlerin konut üretim sürecindeki rolüdür. Bu çerçevede Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri çalışmanın örneklem alanı olarak belirlenmiştir.

Ülkemizde yapı kooperatifleriyle konut üretim yönteminin geçmişi yaklaşık yüz yıldır. Bu süreçte yapı kooperatifleriyle üretilmiş başarılı birçok örnekten söz etmek mümkündür. Ancak özellikle ekonomik koşulların iyi olmadığı kriz dönemlerinde, piyasa koşullarında kooperatif usulüyle ev sahibi olmak isteyen dar gelirli birçok insan mağdur olmuştur. Bu durum insanların yapı kooperatiflerine olan bakış açılarını olumsuz etkilemiş ve müteahhitlere olan güveni sarmıştır. Bu noktada devlet kurumlarının kooperatif usulüyle konut üretim sürecinde aktör olarak bulunması insanların sürece olan güveninin arttırmıştır. Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatifleri de halkın güvenle üye olup, ev sahibi oldukları bir süreçte konut üretmektedir. Vatandaşların Karatay Yapı Kooperatiflerini tercih etmesinin en önemli nedeni bu güvendir. Tez çalışmasında Karatay Belediyesinin konut üretim süreci analiz edilerek, sürecin geliştirilmesine yönelik öneriler geliştirilmiştir.

Karatay Yapı Kooperatifleriyle konut üretim süreci kooperatif kanunu doğrultusunda yürütülmektedir. Mevcut konut üretim süreci incelendiğinde Karatay Belediyesinin kurumsal olarak sürecin temel aktörü olduğu ancak kooperatif kanunu açısından yasal olarak süreçte yer almadığı görülmektedir. Karatay Belediyesi, süreci kooperatif başkanı ve kooperatif yardımcısı olarak görevlendirdiği personelleri aracılığıyla yürütmektedir. Belediyenin maddi yükümlülük ve sorumluluk altına girmemek için konut üretimini kendisi yapmayıp, öncülük ettiği kooperatifler aracılığıyla süreci yönetmektedir. Ancak, konut üretim sürecinde yerel yönetim düzeyinde bir aktör olan Karatay Belediyesinin, Kooperatif Kanununa göre sürecin işleyişini sağlayan temel aktör olmasından ziyade sürecin yönetilmesinden ve denetlenmesinden sorumlu bir aktör olarak yer alması gerektiği düşünülmektedir. Bu çerçevede Kooperatif Kanununda değişiklik yapılarak, yerel yönetimlere, yerel düzeyde konut üretmek için kurulan tüm yapı kooperatiflerinin konut üretim sürecini denetleme ve konutların rant amaçlı devir edilmesini sınırlandırabilme yetkisi verilmelidir.

Diğer taraftan Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik, yerel yönetimlerin dar gelirli için sosyal konutlar üretmesine yönelik hükümleri ortaya koymaktadır. Konut üretiminin söz konusu yönetmelik hükümleri çerçevesinde yürütülmesi halkın kamuya olan güvenini de geliştirecektir. Ayrıca yönetmelik, sosyal konutlar dışında, sosyal konutlara finansman sağlayabilmek için belediyelere konut üretilip satma yetkisini vermektedir. Bu çerçevede Karatay Belediyesinin Kooperatif Kanunu yerine Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri

Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik hükümleri çerçevesinde konut üretmesinin daha uygun olduğu düşünülmektedir.

Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Yapı Kooperatiflerinin konut üretim sürecinde, bir yerel yönetim biri olarak belediye başından sonuna kadar süreci denetlemektedir. Bu durum belediyenin konut sunum biçiminin işlevselliğini ve güvenilirliğini arttırmakta ve halkın bu kooperatifleri tercih etme isteğini arttırmaktadır. Karatay Belediyesinin öncülük yaptığı ilk kooperatif örneklerinde proje alanı olarak köhnemiş yapıların yoğunlaştığı alanlar tercih edilmiştir. Günümüzde ise ortaya konan başarılı örnekler sayesinde halk kendi arsasında organize olup, yaşadıkları bölgede Karatay Belediyesi tarafından bir konut kooperatifi kurulmasını talep eder hale gelmiştir. Sistemin bu şekilde bir işleyiş göstermesi ise bahsedilen konut üretim biçiminin halk tarafından kabul gördüğünün ve benimsendiğinin göstergesidir.

Karatay Belediyesinin konut üretim biçimi, Türkiye'deki TOKİ ve KİPTAŞ gibi diğer konut üretim biçimleriyle birlikte vatandaşlar tarafından daha kabul görmektedir. Ancak Karatay Belediyesi konut üretim sürecinin geliştirilmesi gereken yanları bulunmaktadır. Bu çerçevede sürecin geliştirilmesine yönelik öneriler şu şekilde sıralanmıştır:

- Yapı kooperatifleriyle üretilecek konutların arsa sahiplerine taahhüt edilen teslim süresinin uzamasıyla oluşacak ekonomik külfetin yerel yönetimleri zor durumda bırakmaması için taahhüt edilen kira yardımlarının artış oranı TÜİK'in belirlemiş olduğu enflasyon oranlarına göre yapılmalıdır.
- Merkezi hükümet, yerel yönetimlerin konut üretimine yönelik çalışmalarını desteklemelidir. Örneğin kooperatif kanununda, yerel yönetimlerin oluşturduğu kooperatiflerin konut üretim sürecinde herhangi bir olağanüstü durumla karşılaşılması halinde vatandaşların mağdur olmaması için merkezi yönetimin süreci tamamlayacağına yönelik değişiklik yapılması uygun olacaktır.
- Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik kapsamında orta/düşük gelir grubuna yönelik sosyal konut üretebilmesi için yerel yönetimlere kaynak veya fon oluşturulmalıdır.
- Yerel yönetimlerin oluşturduğu kooperatiflerde üretilen konutların, dar ve orta gelirliilerin temel barınma ihtiyaçlarının karşılaması beklenmektedir.

Bu çerçevede hak sahibi olan kişilerin hisselerini gelir kaynağı haline getirmesinin önüne geçilmesi için kooperatif kanununda gerekli düzenlemelerin yapılması ve yerel yönetimlere de bu gibi durumların oluşmaması için konut haklarının belli bir süre devredilememesine yönelik yetki verilmesi gerekmektedir.

- Kooperatif kuruluş sürecinde, kuruluş genel kurulunda belirlenen geçici yönetim ve denetim kurulu üyeleri, kooperatif tescil edildikten sonra gerçekleştirilen ilk genel kurulda yapılan oylamayla tekrar seçilmekte ve kesinleşmektedir. Bu koşullar, Karatay Yapı Kooperatiflerinde yasal dayanağı olmayan ve usul olarak uygulanan belediye personellerinin kooperatif başkanı ve yardımcı olma durumunu riske sokmaktadır. Bu riskin ortadan kaldırılması ve uygulanan yöntemin yasal zemine oturtulması için kooperatif kanununda değişiklik yapılması ve yerel yönetimlerin kooperatif şeklinde konut üretim sürecindeki rolü güçlendirilmelidir.
- Karatay Belediyesi konut üretim sisteminde temel amaç dar ve orta gelirliilerin temel barınma ihtiyaçlarının karşılamaktır. Ancak mevcut örnekler incelendiğinde Karatay Yapı Kooperatifleriyle nitelikli yapıli çevrelerin üretilemediğı anlaşılmaktadır. Bu doğrultuda kooperatiflere ilişkin imar planı değışikliğı ve vaziyet planı tasarım sürecinde kentsel tasarım ilkelerinin göz önünde tutulması gerekmektedir.
- Mülkiyet hakkına sahip olan arsa sahipleri ile gerçekleştirilen görüşmelerde arsa sahipleri yapılacak olan kooperatifin öncesinde gereken plan değışiklikleri hakkında bilgilendirilerek, sadece mülkiyetlerinin günübirlik değır kazanması açısından bakmamalarının gerekliliğini ve yapılacak değışikliklerin bölgeyi gelecekte daha yaşanılabilir bir alan haline getirmek maksadıyla yapılması gerektiğı anlatılmalıdır. Bu görüşmelerde anlatılan teknik meselelerin halk nezdinde karşılık bulması adına daha öncesinden bölgenin ve bölge halkının detaylı bir şekilde analizinin ve halkın öncelikli ihtiyaçlarının da biliniyor olması gerekmektedir. Ayrıca tasarım sürecine halkın da katılması ve halkın yaşayacakları yapıli çevrenin üretim sürecinde etkili olması gerekmektedir.

Son olarak, çalışma kapsamında elde edilen bulgular, mevcut yasal düzenlemelerin Türkiye’deki konut sorununun çözümü için yeterli olmadığını ve yerel yönetimlerin konut üretim sürecindeki rolünün artırılması gerektiğini göstermiştir. Yerel yönetimlerin konut üretim sürecinde temel aktör olarak yer alması, yerelde meydana gelebilecek sorunların çözümünü kolaylaştıracaktır. Ülke genelinde konut politikaları belirlenirken yereldeki sorunların göz ardı edilmemesi ve aksine yerelde oluşan sorunların yerelde çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Bu çerçevede özellikle sosyal konut üretme noktasında yerel yönetimlerin yetkilerinin artırılması ve kaynak oluşturmaya yönelik düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Ayrıca konut sorununun çözümü için politika değişikliklerini, uygun fiyatlı konutlara yatırımı, sosyal programları, ayrımcılık ve eşitsizlikle mücadele çabalarını içeren kapsamlı yaklaşımlar geliştirilmelidir.

KAYNAKLAR

- Abass, Z.I. and Tucker, R. (2020) Talk on the Street: The Impact of Good Streetscape Design on Neighbourhood Experience in Low-density Suburbs, *Theory & Society*, 1-24.
- Aksu Çam, Ç. 2020. Kentsel Rejim Kentsel Dönüşüme Karşı: Kentsel Dönüşümde Konut Sunum Biçimleri. *İdealkent*, s. 453-483.
- Alkan, L., & Uğurlar, A. 2015. *Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Politikaları*. Ankara: Kent Araştırmaları Enstitüsü.
- Alkışer, Y., & Yürekli, H. 2004, Mart. Türkiye’de “Devlet Konutu”nun dünü, bugünü, yarını. *itüdergisi/a mimarlık, planlama, tasarım*, s. 63-74.
- Altunok, Ş., & Uğurlu, Ö. 2021, Ekim. Türkiye’nin Konut Sektöründe ve Sosyal Konut Üretiminde Yol Arayışları: Konut Piyasasına Devlet Müdahalesinde Çin Örneği. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, s. 1-27.
- Alver, K. 2007. *Steril Hayatlar*. Hece Yayınları.
- Arslan, H. 2014. Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi. *Akademik Bakış Dergisi*.
- Bahçeci, H. 2017. Neoliberalizmin Kentsel Mekandaki Tezahürü Olarak Kentsel Dönüşüm. *Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives*, s. 36-47.
- Baş, Y. 2018. Ankara-Yenişehir' de Kentsel Biçimin Değişimi ve Mükiyet İlişkilerinin Rolü. *"Değişkent" Değişen Kent, Mekan ve Biçim*, (s. 812-813). Ankara.
- Bayraktar, O., & Bakır, N. 2019. Türkiye’de Ulaşılabilir Konut Çözümleri, Toplu Konut İdaresi’nin Rolü. *Artium*.
- Baysal, C. U. 2014. “Kentsel Dönüşüm ‘Konut Hakkı’ Kriterlerini İhlal Ediyor”. (M. Tufan, Röportaj Yapan)
- Bingöl, Ö. 2011, 03 04. Sosyal Konut Tanımı, Dinamik Bir Tanımdır. *Arkitera*. <https://www.arkitera.com/haber/sosyal-konut-tanimi-dinamik-bir-tanimdir/> adresinden alındı
- Birleşmiş Milletler. 1966. *Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşme*. Birleşmiş Milletler.
- Cansız, A. U. 2024, 05 04. *arkitera.com*. Arkitera: <https://www.arkitera.com/haber/surdurulebilir-ve-moduler-bir-sosyal-konut-projesi/> adresinden alındı
- Çağlayan, N. 2010. *Kooperatifçilik Yolu İle Konut Üretiminin Konya Örneğinde İrdelenmesi*. Konya: T.C. Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

- Çakır, S. 2011, Mayıs. Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar . *SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi* , s. 209-222.
- Çevik, S., & Taşar, M. O. 2009, Temmuz. Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi Avrupa Ülkeleri ve Türkiye. *Aksaray Üniversitesi İİBF Dergisi*, s. 133-162.
- Çoban, A. 2012. Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*.
- Emekci, Ş., & Tanyer, A. 2019, Mayıs. Türkiye’de Alt Gelir Grubunun Konut Sorunu ve Yaşam Döngüsü Maliyet Analizi (YDMA) Tabanlı Çözüm Önerisi. *Tasarım Kuram*, s. 55-63.
- Erçetin, C. 2022. Konut Sorununa Geçmişten Bir Bakış: Yerel Yönetimler ve Konut Sunumu.
- Erdinç, M. H. 1990. *Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Analizi (1979-1988)*. Eskişehir: T.C. Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Ersöz, H. Y. 2010. 5272 Sayılı Yasa Öncesinde Türkiye’de Belediyelerin Sosyal . *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*.
- Eser, S. 2022. *Sosyal konutların oluşumunda başarıyı etkileyen unsurlar: Konya Aydınlikevler mahallesi örneği*. Konya: KTÜN Lisansüstü Eğitim Enstitüsü.
- Gordeljevic, V. 2018. Sağlıklı Binalar Sağlıklı İnsanlar. G. K. Jensen (Dü.), *Sağlıklı Binalar Sağlıklı İnsanlar*. içinde Health and Environment Alliance (HEAL).
- Gülsün, B. 2024, 05 04. *yapidergisi.com*. yapı : <https://yapidergisi.com/alternatif-konut-uretimi-sosyal-konut/> adresinden alındı
- Güzelsarı, S. 2007. *Küresel Kapitalizm ve Devletin Dönüşümü, Türkiye’de Mali İdarede Yeniden Yapılanma*. Basılmamış Doktora Tezi. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Hatipoğlu, B. 2015. *Yerel Yönetimler Yoluyla Üretilmiş Toplu Konut Projelerinde Kullanıcı Memnuniyeti: Konya Örneği*. Konya: T.C. KTO Karatay Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Herdem, B. 2021, 12 03. Tarihsel Süreç Işığında Sosyal Konut Mekanları. *Uluslararası Sosyal, Siyasal Ve Mali Araştırmalar Dergisi (USSMAD)*.
- İlkme, M. 2008. *Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu*. Bursa: TMMOB Şehir Plancılar Odası Bursa Şubesi.
- İMO. 2008. *Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Sunum Raporu*. Teknik Güç Dergisi.
- İspir, E. G. 2012. *Kentleşme ve Konut Politikaları*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi.

- Kalağan, G. 2021. Türkiye’de Kentsel Haklar: Sosyal Devlet Bağlamında Konut Hakkı Üzerine Bir İnceleme.
- Kaplan Çinçin, S. 2023. *Türkiye’de Konut Üretiminde Bir Rol Model Olarak Türkiye Emlak (Kredi) Bankası, Toplu Konut Mimarisi ve Tipolojisi, 1926-2001*. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Karasu, M. A. 2005. Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*.
- Kaya, B., & Akıner , İ. 2022, Eylül 8. Toplu Konut ve Sosyal Konut Üretiminin Küreselleşme Bağlamında İrdelenmesi: Dünyadan ve Türkiye’den Örnekler. *Kent Akademisi Dergisi*, s. 1789-1811.
- Keleş, A. 2024, 05 04. Arkitera.com. Aritera:
<https://www.arkitera.com/haber/belcikada-surdurulebilir-ve-erisilebilir-sosyal-konutlar-dendermondse-volkswoningen-housing/> adresinden alındı
- Keleş, R. 1966. Sosyal Konut Politikası Kavramı Üzerinde Bir Deneme ve Türkiye’de Sosyal Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*.
- Keleş, R. 1968. Türkiye’de İşçi Konutları Sorunu.
- Keleş, R. 2010. *Kentleşme Politikası* (11. Baskı b.). Ankara: İmge Kitabevi.
- Keskin, E., Yang, E., & Tanrıvermiş, H. 2022, 07 20. Uygun Fiyatlı Konut Politikaları: Atlanta Beltline Projesi Örneği. *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, s. 109-123.
- Kılıç, S., & Özel, M. 2006 Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme - Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye. *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, s. 207-228.
- KİPTAŞ. 2023, 01 22. *Hakkımızda*. 01 16, 2023 tarihinde İBB-KİPTAŞ:
<https://www.kiptas.istanbul/hakkmzda> adresinden alındı
- Koca, D. 2015, 05. Türkiye’de Çağdaş Konut Üretiminin Yeniden Okunması.
- Koca, D. 2015, Mayıs. Türkiye’de Çağdaş Konut Üretiminin Yeniden Okunması. *Tasarım+Kuram*.
- Koç, H. 2022, Ekim 25. Kentsel Konut Sunumunda Giderek Unutulan Bir Organizasyon: Konut Yapı Kooperatifleri. *İdealkent*, s. 2002-2026.
- Koçak, E., & Erol, D. 2019. Neoliberal Kentsel Politikaların Güçlü Aktörü Toki’nin Soylulattırmada Rolü. Y. Ergen, & M. Ergen içinde, *Kentsel Araştırmalar-2* (s. 83-110). Gece Akademi.
- Kovankaya, E., & Türkün, A. 2023. Orta Ölçekli Kentlerde Konut Üretimi: Aydın’da Yerel Müteahhitler. *Planlama Dergisi*.

- Kurtuluş, H. 2009. Kentsel Dönüşümün Politik Ekonomisi. *İstanbul, İFMC Yayınları*.
- Lawrence, R. 1987. Housing, Dwellings & Homes. *John Wiley & Sons*.
- Lefebvre, H. 2016. *Mekanın Üretimi*. (I. Ergüden, Çev.) Sel Yayıncılık.
- Lewin, A.C. (1981). *Housing co-operatives in developing countries*, John Wiley and Sons, New York.
- Merdim, E. 2024, 05 04. *Arkitera.com*. 01 15, 2023 tarihinde Arkitera: <https://www.arkitera.com/haber/parisin-banliyosunde-bir-sosyal-konut-projesi/> adresinden alındı
- Oluğ, S. 2015. Bir Kamu Politikası Aktörü Olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) Değerlendirilmesi. *Basılmamış Yüksek Lisans Tezi*. İzmir, Türkiye: Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Önver, M. Ş. 2016. *Konut ve Konut Politikası*. İstanbul: IJOPEC Yayıncılık.
- Özsoy, A. 2011, Ocak 30. Toplu Konut Uygulamalarının Gelişimi. *Ekoyapı*.
- Öztop, H., & Şekeroğlu, B. 2016. Konut Sorunu. *Detay Yayınları*.
- Pulat Gökmen, G. 2011, Eylül. Türkiye'de Apartmanlaşma Süreci ve Konut Kültürü. *Güney Mimarlık*, s. 12-16.
- Sadioğlu, U., & Ergönül, E. 2020, Temmuz 11. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Anlamı, Aktörleri ve Amaçları. *İdealkent*, s. 878-908.
- Soygeniş, S. 1995. *Konut Yerleşmelerinde Konut Tipoloji Ve Yerleşim Örüntülerinin Değerlendirilmesine Yönelik Analitik Bir Çalışma*. İstanbul: İTÜ Fen Bil. Enst.
- Şen, B. 2005. Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi. H. Kurtuluş içinde, *İstanbul'da Kentsel Ayrışma: Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar* (s. 127-159). İstanbul: Bağlam Yayıncılık.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. 2019. *On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023) Konut Politikaları*. Ankara: Strateji ve Bütçe Başkanlığı Yayınları.
- Tekeli, İ. 1982. *Türkiye'de Kentleşme Yazıları*. Ankara: Turhan Kitabevi.
- Tekeli, İ. 1996. *Türkiye'de Yaşamda Ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi 2. Ankara.
- Tekeli, İ. 2009. *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

- Tekeli, İ. 2010. Türkiye'nin Konut Tarihine Konut Sunum Biçimleri Kavramını Kullanarak Yaklaşmak. İ. Tekeli içinde, *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek* (s. 240-253).
- Tekeli, İ. 2012. *Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980)*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Topçu, C. 2020. *Toplu Konut Planlamasında Ekolojik Yaklaşım Önerileri Kiptaş Kayabaşı Toplu Konut Örneği*.
- Tunçay, C. M. 2020. Türkiye’de Konut Sektöründeki Ortalama Karlılığın Konut Yatırımlarına ve Konut Fiyatlarına Etkisi. *Politik Ekonomik Kuram*.
- Turan, N. 1993. Konut Sorunun Çözümünde Belediye, Kooperatif ve Toplu Konut İdaresi'nin Rolü. *Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fak. Dergisi*, s. 45-57.
- Türk Dil Kurumu. 2024, 05 07. *Türk Dil Kurumu Sözlükleri*. Türk Dil Kurumu Resmi Sitesi: <https://sozluk.gov.tr/> adresinden alındı
- Türkün, A., & Kurtuluş, H. 2005. İstanbul'da Kentsel Ayrışma. *Bağlam Yayınları*.
- UN-HABITAT. (2016). *Urbanization and Development*. Worl Cities Report.
- Uçkaç, A. 2010. Türkiye’de Neoliberal Ekonomi Politikaları ve Sosyo-Ekonomik Yansımaları. *Maliye Dergisi*, s.422-430.
- United Nations, (1975). *Non-profit housing associations, organization-financing-structural integration*, United Nations Department of Economic and Social Affairs, New York.
- URL1. 2024, 01 09. istanbulmuzayede: <https://www.istanbulmuzayede.com/urun/341379/ankara-yenisehir-semti-yeni-yapilanmalar> adresinden alındı
- URL2. 2024, 05 04. Pinterest: <https://at.pinterest.com/pin/560064903642929865/> adresinden alındı
- URL3. 2024, 01 09. bigpara: <https://www.hurriyet.com.tr/galeri-bir-tarafi-gokdelen-bir-tarafi-gecekondu-bu-bolgede-evi-olanlar-yasadi-40647496/18> adresinden alındı
- URL4. 2024, 05 04. *diegocupolo.com*. diegocupolo web sitesi: <https://www.diegocupolo.com/photography/turkey/> adresinden alındı
- URL5. 2024, 05 04. *Alamy.com*. Alamy web sitesi: <https://www.alamy.com/trkei-istanbul-gecekondu-image8718273.html?imageid=FA36A9C4-3F55-4295-90EA-2C16B0062401&p=73423&pn=1&searchId=6b882c012868e3566f1bd91bed40b72d&searchtype=0> adresinden alındı

- URL6. 2024, 05 04. *istockphoto.com*. istock by Getty Images: <https://www.istockphoto.com/tr/foto%C4%9Fraf/izmir-t%C3%BCrkiyenin-gecekondur-gm893575994-247165322> adresinden alındı
- URL7. 2024, 05 10. *TOKİ*. [toki.gov.tr: https://www.toki.gov.tr/uygulama-gorselleri/illere-gore-uygulamalar](https://www.toki.gov.tr/uygulama-gorselleri/illere-gore-uygulamalar) adresinden alındı
- URL8. 2024. *KİPTAŞ*. KİPTAŞ: <https://www.kiptas.istanbul/hakkmzda> adresinden alındı
- Uyanıker, G., & Alkay, E. (2019). Türkiye'de 2000'li Yıllarda Konut Arması Sunusu: Yeni Kurumsal İktisat Çerçevesinde Bir Değerlendirme. *Megaron*.
- Yaylı, H., & Avan, S. 2017. Türkiye'de Konut Politikalarının Konut Kooperatifçiliği Üzerine Etkileri Ve Konut Kooperatiflerinin Konut Üretimindeki Rolü Üzerine Bir İnceleme. *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi*.
- Yeşilbağ, M. 2019. Yükselişten Duraklamaya İnşaat Sektörü: 15 Yıllık Bir Bilanço. *Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi Kongre Kitabı*. içinde Gaziantep.
- Yılmaz, E. 2016. Konut Sorunu Ve Toplu Konut Üretiminde Toki'nin Ve Belediyelerin Rolü. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 3(7), s. 31-50.
- Yolcu, F. 2021, Eylül 20. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Yasalar ve Aktörler Üzerinden Dönemsel Olarak Değerlendirilmesi. *Planlama*, s. 393-401.

EKLER

Ek-1 Görüşme Yapılan Kişilerin Listesi

- GYK 1: Karatay Belediye Personeli, Şehir Plancısı
GYK 2: Karatay Belediye Personeli, Şehir Plancısı
GYK 3: Karatay Belediye Personeli, Harita Mühendisi
GYK 4: Karatay Belediye Personeli, Harita Mühendisi
GYK 5: Karatay Belediye Personeli, Harita Mühendisi
GYK 6: Meram Belediye Personeli, Şehir Plancısı
GYK 7: Meram Belediye Personeli, Şehir Plancısı
GYK 8: Konya Büyükşehir Belediye Personeli, Şehir Plancısı
GYK 9: Konya Büyükşehir Belediye Personeli, Şehir Plancısı
GYK 10: Konya Büyükşehir Belediye Personeli, Şehir Plancısı
GYK 11: Kooperatif Üyesi, Şehir Plancısı
GYK 12: Kooperatif Üyesi, Devlet Memuru
GYK 13: Kooperatif Üyesi, İş Adamı
GYK 14: Kooperatif Üyesi, Konya Büyükşehir Belediyesinde Şoför
GYK 15: İnşaat Firması Yetkilisi, Şantiye Şefi
GYK 16: Meslek Odası Temsilcisi, Şehir Plancısı
GYK 17: Emlakçı

Ek-2 Karatay Belediye Personelleri İçin Görüşme Formu

“KONUT ÜRETİMİNDE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE KURULAN TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİNİN İNCELENMESİ”

BAŞLIKLİ YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI KAPSAMINDA UYGULANAN GÖRÜŞME FORMU

Yüksek lisans tez çalışmasında Türkiye’de konut üretim sürecini yönlendiren politikaların irdelenmesi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolünün artırılmasına yönelik politikaların oluşturulması amaçlanmaktadır. Örnek olay olarak Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Toplu Konut Kooperatiflerinin konut üretim sürecine ilişkin süreç analizi yapılarak, Türkiye’de yerel yönetimlerin konut üretiminde daha etkin olabilmesine yönelik politikaların geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda Karatay Belediyesinin toplu konut üretiminde kullandığı yöntemin/sürecin ortaya konması ve analiz edilmesi büyük önem taşımaktadır. Söz konusu yöntemin/sürecin çalışma kapsamında ortaya konabilmesi için süreçte yer alan aktörlerle, çerçevesini aşağıdaki soruların belirlediği görüşmeler yapılmaktadır.

Çalışma kapsamında üretilecek bilimsel yayınlarda, görüşme yapılan kişilerin kimlik bilgileri açık bir biçimde kullanılmayacaktır. Vereceğiniz cevapların doğruluğu ve samimiyeti büyük önem taşımaktadır. Bu araştırmaya katkılarınızdan dolayı teşekkür ederiz.

Araştırmacı: Hikmet Metin

Danışman: Doç. Dr. Sinan Levend

Konya Teknik Üniversitesi

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

GÖRÜŞME SORULARI

1. Karatay Belediyesi olarak konut üretmenizi (yani yapı kooperatiflerinin kurulmasına öncü olmanızı) gerektiren nedenler/koşullar/sorunlar neydi?
2. Karatay Belediyesi olarak Toplu Konut Projesi üretme amacınız nedir? İlk kooperatiften günümüze kadar amacınız değişti mi? Değişti ise değişkenliğe sebep olan nedenler nelerdir?
3. Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan ilk Konut kooperatifinden, 44. konut kooperatifine kadarki süreci anlatabilir misiniz? Bu süreçte konut üretim yöntemi açısından değişiklik oldu mu?
4. Karatay belediyesi tarafından yeni bir yapı kooperatifi oluşturulması kararı alındıktan sonra kooperatif yönetimin belirlenip, üye başvurularının alınması ve konutların üyelere teslimine kadar olan süreçte Karatay Belediyesi hangi aşamalarda ve ne şekilde katkı sağlamaktadır?
5. Konut kooperatifi üretim sürecini anlatabilir misiniz?
 - Alan/Arsa teminini nasıl yapıyorsunuz, belli kriterleriniz var mı, Karatay Belediyesinin rolü nedir?
 - Yeni konut alanının altyapı gereksinimlerini karşılamak için neler yapıyorsunuz?
 - Aktörler (özellikle mülk sahipleri) arasındaki uzlaşmayı nasıl sağlıyorsunuz?
 - Aktör uzlaşmazsa nasıl çözüm üretiyorsunuz?
 - Kooperatiflere yönelik maddi kaynağı nasıl karşılıyorsunuz?
 - Plan değişikliği yapıyor musunuz?
 - Projelendirmeyi/vaziyet planını kim yapıyor?
 - Uygulamayı nasıl yapıyorsunuz (taşeron firma mı kullanıyorsunuz)?
 - Uygulama sonrasında alanla ilgili sorumluluklarınız devam ediyor mu?
6. İnşaat faaliyetlerini üstlenecek firmalar nasıl belirleniyor, kriterleriniz nelerdir?
7. Örnek olduğunuz kurum kuruluş oldu mu?
8. İlk kooperatiften beri aynı süreci mi uyguluyorsunuz?
9. Konut üretim sürecinde karşılaştığınız sorunlar nelerdir?
10. Sürecin geliştirilmesi ve daha sağlıklı çalışabilmesi için herhangi bir yasal vb. düzenlemeye ihtiyacınız var mı? Süreci geliştirilmesine yönelik ne tür çalışmalar yapılabilir?

11. Yapı kooperatifleri ortalama olarak ne kadar sürede tamamlanmaktadır? Süreye etki eden faktörler nelerdir?
12. Süreç içerisinde belediyenin sorumluluğu nedir?
13. Halkın kooperatiflere yönelik bakış açısını ölçüyor musunuz? Ne tür geri dönüşler alıyorsunuz?
14. Kooperatif başkan ve yardımcıları nasıl belirleniyor? Kooperatif başkanlarının ve yardımcılarının süreçteki görevleri nelerdir?
15. Belediye bu süreçte gelir elde ediyor mu?
16. Karatay Belediyesi tarafından kurulan yapı kooperatifleri tamamlanıp, konut teslimi yapıldıktan sonra konutların kullanılmadan, kâr amaçlı alınıp satılmasını engellemeye yönelik önemleriniz var mı? Bu durumun önüne geçebilmek için yasal düzenlemeye ihtiyaç duyuyor musunuz?

EK-3 Meram İlçe Belediye Personelleri İçin Görüşme Formu

“KONUT ÜRETİMİNDE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE KURULAN TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİNİN İNCELENMESİ”

BAŞLIKLİ YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI KAPSAMINDA UYGULANAN GÖRÜŞME FORMU

Yüksek lisans tez çalışmasında Türkiye’de konut üretim sürecini yönlendiren politikaların irdelenmesi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolünün arttırılmasına yönelik politikaların oluşturulması amaçlanmaktadır. Örnek olay olarak Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Toplu Konut Kooperatiflerinin konut üretim sürecine ilişkin süreç analizi yapılarak, Türkiye’de yerel yönetimlerin konut üretiminde daha etkin olabilmesine yönelik politikaların geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda Karatay Belediyesinin toplu konut üretiminde kullandığı yöntemin/sürecin ortaya konması ve analiz edilmesi büyük önem taşımaktadır. Söz konusu yöntemin/sürecin çalışma kapsamında ortaya konabilmesi için süreçte yer alan aktörlerle, çerçevesini aşağıdaki soruların belirlediği görüşmeler yapılmaktadır.

Çalışma kapsamında üretilecek bilimsel yayınlarda, görüşme yapılan kişilerin kimlik bilgileri açık bir biçimde kullanılmayacaktır. Vereceğiniz cevapların doğruluğu ve samimiyeti büyük önem taşımaktadır. Bu araştırmaya katkılarınızdan dolayı teşekkür ederiz.

Araştırmacı: Hikmet Metin

Danışman: Doç. Dr. Sinan Levend

Konya Teknik Üniversitesi

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

GÖRÜŞME SORULARI

1. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri mesleğiniz açısından değerlendirdiğinizde olumlu veya olumsuz yönleri nelerdir açıklar mısınız?
2. Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatiflerinin personeli olduğunuz belediyede üretilen projelere herhangi bir katkısı oldu mu?
3. Personeli olduğunuz belediyenin de Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatiflerine benzer bir projesi var mıdır? Var ise açıklayabilir misiniz?
4. Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatiflerine benzer bir projenin personeli olduğunuz belediye tarafından da gerçekleştirilmesini ister miydiniz? Neden?
5. Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatifleri benzeri bir örneğin personeli olduğunuz belediye tarafından üretilmesini kamu yararı açısından değerlendirir misiniz?

EK-4 Konya Büyükşehir Belediye Personelleri İçin Görüşme Formu

“KONUT ÜRETİMİNDE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE KURULAN TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİNİN İNCELENMESİ”

BAŞLIKLİ YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI KAPSAMINDA UYGULANAN GÖRÜŞME FORMU

Yüksek lisans tez çalışmasında Türkiye’de konut üretim sürecini yönlendiren politikaların irdelenmesi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolünün artırılmasına yönelik politikaların oluşturulması amaçlanmaktadır. Örnek olay olarak Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Toplu Konut Kooperatiflerinin konut üretim sürecine ilişkin süreç analizi yapılarak, Türkiye’de yerel yönetimlerin konut üretiminde daha etkin olabilmesine yönelik politikaların geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda Karatay Belediyesinin toplu konut üretiminde kullandığı yöntemin/sürecin ortaya konması ve analiz edilmesi büyük önem taşımaktadır. Söz konusu yöntemin/sürecin çalışma kapsamında ortaya konabilmesi için süreçte yer alan aktörlerle, çerçevesini aşağıdaki soruların belirlediği görüşmeler yapılmaktadır.

Çalışma kapsamında üretilecek bilimsel yayınlarda, görüşme yapılan kişilerin kimlik bilgileri açık bir biçimde kullanılmayacaktır. Vereceğiniz cevapların doğruluğu ve samimiyeti büyük önem taşımaktadır. Bu araştırmaya katkılarınızdan dolayı teşekkür ederiz.

Araştırmacı: Hikmet Metin

Danışman: Doç. Dr. Sinan Levend

Konya Teknik Üniversitesi

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

GÖRÜŞME SORULARI

1. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen projeleri mesleğinizin gereklilikleri açısından değerlendirdiğinizde olumlu veya olumsuz olarak gördüğünüz yönlerini açıklayabilir misiniz?
2. Sizce Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri Karatay İlçesinin ve Konya İlinin kentsel gelişimini nasıl etkilemektedir?
3. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen konut projelerinin Konya İlinin diğer ilçelerinde de uygulanmasını ister misiniz?
4. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerinin yer seçimlerini olumlu veya olumsuz yönden değerlendirir misiniz?
5. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerinin kentin gelişim yönüne nasıl bir etkisi olmaktadır?
6. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini kamu yararı açısından değerlendirebilir misiniz?
7. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini yerel yönetim desteğiyle üretilen bir konut sunum biçimi kapsamında değerlendirdiğinizde yeterli bir proje olarak görüyor musunuz? Geliştirilmesi için önerileriniz nelerdir?
8. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini erişilebilirlik (ulaşım) açısından değerlendirebilir misiniz?
9. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerine benzer bir projenin Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından da üretilmesini ister miydiniz? Neden?

EK-5 Kooperatif Üyeleri İçin Görüşme Formu

“KONUT ÜRETİMİNDE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE KURULAN TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİNİN İNCELENMESİ”

BAŞLIKLİ YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI KAPSAMINDA UYGULANAN GÖRÜŞME FORMU

Yüksek lisans tez çalışmasında Türkiye’de konut üretim sürecini yönlendiren politikaların irdelenmesi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolünün arttırılmasına yönelik politikaların oluşturulması amaçlanmaktadır. Örnek olay olarak Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Toplu Konut Kooperatiflerinin konut üretim sürecine ilişkin süreç analizi yapılarak, Türkiye’de yerel yönetimlerin konut üretiminde daha etkin olabilmesine yönelik politikaların geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda Karatay Belediyesinin toplu konut üretiminde kullandığı yöntemin/sürecin ortaya konması ve analiz edilmesi büyük önem taşımaktadır. Söz konusu yöntemin/sürecin çalışma kapsamında ortaya konabilmesi için süreçte yer alan aktörlerle, çerçevesini aşağıdaki soruların belirlediği görüşmeler yapılmaktadır.

Çalışma kapsamında üretilecek bilimsel yayınlarda, görüşme yapılan kişilerin kimlik bilgileri açık bir biçimde kullanılmayacaktır. Vereceğiniz cevapların doğruluğu ve samimiyeti büyük önem taşımaktadır. Bu araştırmaya katkılarınızdan dolayı teşekkür ederiz.

Araştırmacı: Hikmet Metin

Danışman: Doç. Dr. Sinan Levend

Konya Teknik Üniversitesi

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

GÖRÜŞME SORULARI

1. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifini tercih etme nedeniniz neydi?
2. Kooperatife üye olmanızdan, konutunuzu teslim almanıza kadarki süre ne kadardı?
3. Aidat ödemleriniz kaç yıl sürdü/sürecek? Ödeme sürecinde zorlandınız mı?
4. Kooperatif kapsamında inşa edilen konuttan ve yapılı çevreden memnun musunuz?
5. Kooperatif Yönetiminin Karatay Belediye Personellerinden oluşması, kooperatifi tercih etmenizde etkili oldu mu?
6. Konut kooperatifi kapsamında üretilen projeyi teknik altyapı ve sosyal donatı ihtiyaçlarınız açısından değerlendirebilir misiniz?



EK-6 İnşaat Firması Yetkilileri İçin Görüşme Formu

“KONUT ÜRETİMİNDE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE KURULAN TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİNİN İNCELENMESİ”

BAŞLIKLİ YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI KAPSAMINDA UYGULANAN GÖRÜŞME FORMU

Yüksek lisans tez çalışmasında Türkiye’de konut üretim sürecini yönlendiren politikaların irdelenmesi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolünün arttırılmasına yönelik politikaların oluşturulması amaçlanmaktadır. Örnek olay olarak Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Toplu Konut Kooperatiflerinin konut üretim sürecine ilişkin süreç analizi yapılarak, Türkiye’de yerel yönetimlerin konut üretiminde daha etkin olabilmesine yönelik politikaların geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda Karatay Belediyesinin toplu konut üretiminde kullandığı yöntemin/sürecin ortaya konması ve analiz edilmesi büyük önem taşımaktadır. Söz konusu yöntemin/sürecin çalışma kapsamında ortaya konabilmesi için süreçte yer alan aktörlerle, çerçevesini aşağıdaki soruların belirlediği görüşmeler yapılmaktadır.

Çalışma kapsamında üretilecek bilimsel yayınlarda, görüşme yapılan kişilerin kimlik bilgileri açık bir biçimde kullanılmayacaktır. Vereceğiniz cevapların doğruluğu ve samimiyeti büyük önem taşımaktadır. Bu araştırmaya katkılarınızdan dolayı teşekkür ederiz.

Araştırmacı: Hikmet Metin

Danışman: Doç. Dr. Sinan Levend

Konya Teknik Üniversitesi

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

GÖRÜŞME SORULARI

1. Konut projesinin inşası sırasında ne tür sorunlarla (teknik, fiziki, çevresel, bürokratik vb.) karşılaştınız?
2. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerinin inşaatı ile diğer konut inşaatlarını karşılaştırdığınızda, Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan bir konut kooperatifinin inşaatını üstlenmenizin firmanıza olumlu veya olumsuz etkileri oldu mu?
3. Bir daha Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan bir konut kooperatifinin inşaatı üstlenmek ister misiniz?



EK-7 Meslek Odası Temsilcileri İçin Görüşme Formu

“KONUT ÜRETİMİNDE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE KURULAN TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİNİN İNCELENMESİ”

BAŞLIKLİ YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI KAPSAMINDA UYGULANAN GÖRÜŞME FORMU

Yüksek lisans tez çalışmasında Türkiye’de konut üretim sürecini yönlendiren politikaların irdelenmesi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolünün arttırılmasına yönelik politikaların oluşturulması amaçlanmaktadır. Örnek olay olarak Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Toplu Konut Kooperatiflerinin konut üretim sürecine ilişkin süreç analizi yapılarak, Türkiye’de yerel yönetimlerin konut üretiminde daha etkin olabilmesine yönelik politikaların geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda Karatay Belediyesinin toplu konut üretiminde kullandığı yöntemin/sürecin ortaya konması ve analiz edilmesi büyük önem taşımaktadır. Söz konusu yöntemin/sürecin çalışma kapsamında ortaya konabilmesi için süreçte yer alan aktörlerle, çerçevesini aşağıdaki soruların belirlediği görüşmeler yapılmaktadır.

Çalışma kapsamında üretilecek bilimsel yayınlarda, görüşme yapılan kişilerin kimlik bilgileri açık bir biçimde kullanılmayacaktır. Vereceğiniz cevapların doğruluğu ve samimiyeti büyük önem taşımaktadır. Bu araştırmaya katkılarınızdan dolayı teşekkür ederiz.

Araştırmacı: Hikmet Metin

Danışman: Doç. Dr. Sinan Levend

Konya Teknik Üniversitesi

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

GÖRÜŞME SORULARI

1. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen projelerinin kentin şehirciliği/planlama faaliyetleri üzerindeki etkisi nasıl olmuştur?
2. Konut kooperatifleri kapsamında üretilen projelerin olumlu ve olumsuz yönlerini mesleki bakış açınızla değerlendirebilir misiniz?
3. Mesleğiniz açısından, Karatay Belediyesinin konut üretimine yönelik yürüttüğü kooperatifçilik sisteminin olumlu ve olumsuz yönleri nelerdir?



EK-8 Emlakçılar İçin Görüşme Formu

“KONUT ÜRETİMİNDE YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: KARATAY BELEDİYESİ ÖNCÜLÜĞÜNDE KURULAN TOPLU KONUT KOOPERATİFLERİNİN İNCELENMESİ”

BAŞLIKLİ YÜKSEK LİSANS ÇALIŞMASI KAPSAMINDA UYGULANAN GÖRÜŞME FORMU

Yüksek lisans tez çalışmasında Türkiye’de konut üretim sürecini yönlendiren politikaların irdelenmesi ve yerel yönetimlerin bu süreçteki rolünün arttırılmasına yönelik politikaların oluşturulması amaçlanmaktadır. Örnek olay olarak Karatay Belediyesi Öncülüğünde Kurulan Toplu Konut Kooperatiflerinin konut üretim sürecine ilişkin süreç analizi yapılarak, Türkiye’de yerel yönetimlerin konut üretiminde daha etkin olabilmesine yönelik politikaların geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda Karatay Belediyesinin toplu konut üretiminde kullandığı yöntemin/sürecin ortaya konması ve analiz edilmesi büyük önem taşımaktadır. Söz konusu yöntemin/sürecin çalışma kapsamında ortaya konabilmesi için süreçte yer alan aktörlerle, çerçevesini aşağıdaki soruların belirlediği görüşmeler yapılmaktadır.

Çalışma kapsamında üretilecek bilimsel yayınlarda, görüşme yapılan kişilerin kimlik bilgileri açık bir biçimde kullanılmayacaktır. Vereceğiniz cevapların doğruluğu ve samimiyeti büyük önem taşımaktadır. Bu araştırmaya katkılarınızdan dolayı teşekkür ederiz.

Araştırmacı: Hikmet Metin

Danışman: Doç. Dr. Sinan Levend

Konya Teknik Üniversitesi

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

GÖRÜŞME SORUSU

1. Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen projeler, projenin üretildiği bölgedeki emlak piyasasını nasıl etkilemektedir?

EK-9 Çalışma Kapsamında Gerçekleştirilen Görüşme Cevapları

GYK 1

Meslek: Karatay Belediye Personeli (Şehir Plancısı)

Soru 1: Karatay Belediyesi olarak Toplu Konut Projesi üretmenizi gerektiren nedenler/koşullar/sorunlar neydi?

Cevap 1: Vatandaşların ayrı ayrı müteahhitlerle anlaşma sağlayıp sağlayamaması durumu, mülk sahiplerinin kurum güvencesi altında bir kooperatif kurulması talebi ile Karatay ilçe sınırları içinde kent merkezindeki köhneleşen yapılarla fiziksel değişim ile birlikte ortaya çıkan sosyal yapının değişimi ve güvenlik problemleri gibi sebeplerle ilçenin sosyal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmak.

Soru 2: Karatay Belediyesi olarak Toplu Konut Projesi üretme amacınız nedir? İlk kooperatiften günümüze kadar amacınız değişti mi? Değişti ise değişkenliğe sebep olan nedenler nelerdir?

Cevap 2: Fiziksel olarak eskiyen yapının yeni yönetmeliklere uygun daha güvenli yapıların inşa edileceği, eski arsa sahiplerinin farklı ilçelere göçünü engelleyip sosyal yapıyı değiştirmeden kentsel, teknik ve sosyal altyapı alanlarındaki ihtiyaçlarını karşılayarak yerinde kalmalarını sağlayıp, kentsel dönüşüme katkı sağlanması amaçlanmaktadır. Böylece kentin ve ilçenin gelişimine katkıda bulunulması da amaçlanmaktadır.

Soru 3: Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan ilk Konut kooperatifinden, 44. konut kooperatifine kadarki süreci anlatabilir misiniz? Bu süreçte konut üretim yöntemi açısından değişiklik oldu mu?

Cevap 3: -

Soru 4: Karatay belediyesi tarafından yeni bir yapı kooperatifi oluşturulması kararı alındıktan sonra kooperatif yönetimin belirlenip, üye başvurularının alınması ve konutların üyelere teslimine kadar olan süreçte Karatay Belediyesi hangi aşamalarda ve ne şekilde katkı sağlamaktadır?

Cevap 4: Belediyemiz öncelikle eskiyen yapıların yoğunlukta olduğu fiziksel yıpranmanın olduğu ömrünü tamamlayan yapıların yoğunlukta olduğu imar planı açısından kooperatif kurulması uygun görülen alanlarda arsa sahipleriyle görüşerek anlaşma yoluna gidiyor. Arsa sahiplerine göre yoğunlukla anlaşma sağladığı alanlarda

imar planına göre vaziyet planları oluşturularak bu vaziyet üzerinden nihai olarak anlaşmaları yapıyor. Daha sonra arsa sahipleriyle sözleşme yapılarak arsalar belediye adına devrediliyor. Sonrasında ise imar uygulaması sonucu oluşan parseldeki arsa ihale ile belediye öncülüğünde ve güvencesinde yönetime veriliyor. Kooperatif yönetimi ile belediye arasındaki ilişki arsa sahiplerinin haklarını sağlamak adına kurulan kooperatifin belediye öncülüğünde olması üyelerin de bu güvence garantisi olması sebebiyle devam ediyor.

Soru 5: Konut kooperatifi üretim sürecini anlatabilir misiniz?

- Alan/Arsa teminini nasıl yapıyorsunuz, belli kriterleriniz var mı, Karatay Belediyesinin rolü nedir?
- Yeni konut alanının altyapı gereksinimlerini karşılamak için neler yapıyorsunuz?
- Aktörler (özellikle mülk sahipleri) arasındaki uzlaşmayı nasıl sağlıyorsunuz?
- Aktör uzlaşmazsa nasıl çözüm üretiyorsunuz?
- Kooperatiflere yönelik maddi kaynağı nasıl karşılıyorsunuz?
- Plan değişikliği yapıyor musunuz?
- Projelendirmeyi/vaziyet planını kim yapıyor?
- Uygulamayı nasıl yapıyorsunuz (taşeron firma mı kullanıyorsunuz)?
- Uygulama sonrasında alanla ilgili sorumluluklarınız devam ediyor mu?

Cevap 5:

- Belediyemiz arsa sahipleriyle anlaşma sağlayarak devir alma yoluyla arsa temin ediyor.
- İmar planları hazırlanırken nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları planlanıyor ve kooperatif yönetimi tarafından altyapı kuruluşlarıyla birlikte altyapı hazırlanıyor.
- Arsa sahipleriyle anlaşmayı Belediye tek tek görüşerek yapmaktadır.
- Anlaşılamayan arsa sahipleri bir araya toplanarak ayrı parsel oluşturuluyor.
- -
- Kooperatif kurulması düşünülen alanda yeterli parsel büyüklüğünün olmadığı yerlerde imar planında değişiklik yapılması gerekli ise yapılıyor.

Ancak son zamanlarda kurulan kooperatifler revizyon imar planları hazırlanan alanlar içerisinde yer seçiyor.

- Arsa sahipleriyle anlaşma yapmak için Belediye bünyesindeki teknik personeller parsel içerisinde blokların yerleşimini belirliyor. Daha sonra blok içindeki çözümleri kooperatif yönetimi taşeron firmaya hazırlattırıyor.
- Kooperatif yönetimi uygulamayı taşeron firma ile yapıyor.

Soru 6: İnşaat faaliyetlerini üstlenecek firmalar nasıl belirleniyor, kriterleriniz nelerdir?

Cevap 6: Kooperatif yönetimi devamlılık esası ile çalışan ve sektörde işini iyi yapan firmaları teklif usulüyle belirlemektedir.

Soru 7: Örnek olduğunuz kurum kuruluş oldu mu?

Cevap 7: Konya içindeki diğer ilçeler.

Soru 8: İlk kooperatiften beri aynı süreci mi uyguluyorsunuz?

Cevap 8: -

Soru 9: Konut üretim sürecinde karşılaştığınız sorunlar nelerdir?

Cevap 9: -

Soru 10: Sürecin geliştirilmesi ve daha sağlıklı çalışabilmesi için herhangi bir yasal vb. düzenlemeye ihtiyacınız var mı? Sürecin geliştirilmesine yönelik ne tür çalışmalar yapılabilir?

Cevap 10: Evet konutların kâr amaçlı alınıp satılmasını engellemeye yönelik üye alımlarını yaparken belirlenen sürede devir yapılamayacağını dair yönetimin kararı belirtilmektedir ancak bu uygulamanın yasal olarak da karşılığının olması gerekiyor. Çünkü devri kooperatif üzerinden olmasa da noter üzerinden yapabiliyorlar.

Soru 11: Yapı kooperatifleri ortalama olarak ne kadar sürede tamamlanmaktadır? Süreye etki eden faktörler nelerdir?

Cevap 11: Ortalama 10 - 15 yıl sürmektedir. Süreye etki eden faktörler arasında ise daire veya blok sayısı, aidat miktarının artış oranı, maliyet artışları vb. faktörler sayılabilir.

Soru 12: Süreç içerisinde belediyenin sorumluluğu nedir?

Cevap 12: Belediyenin öncülüğünde kurulan kooperatifler başından sonuna kadar belediye güvencesiyle devam etmektedir. Özellikle arsa sahipleriyle yapılan anlaşmalar sebebiyle arsa sahiplerinin payları belediye tarafından kontrol edilmektedir.

Soru 13: Halkın kooperatiflere yönelik bakış açısını ölçüyor musunuz? Ne tür geri dönüşler alıyorsunuz?

Cevap 13: Evet, belediyemize olan güven sebebiyle biten kooperatifleri gördükçe arsaalarını özel bir müteahhit yerine belediye öncülüğünde kooperatif kurulması için belediyeye vermek istiyorlar.

Soru 14: Kooperatif başkan ve yardımcılarını nasıl belirleniyor? Kooperatif başkanlarının ve yardımcılarının süreçteki görevleri nelerdir?

Cevap 14: İşleyişi takip ederek uygulamanın devamlılığını sağlayarak projeye uygun imalatın yapılması için gereken iş ve işlemleri tamamlanarak blokların bitirilip daire teslimlerini yapacak hale getirmek yani kooperatifi yönetmektir.

Soru 15: Belediye bu süreçte gelir elde ediyor mu?

Cevap 15: -

GYK 2:

Meslek: Karatay Belediye Personeli (Şehir Plancısı)

Soru 1: Karatay Belediyesi olarak konut üretmenizi (yani yapı kooperatiflerinin kurulmasına öncü olmanızı) gerektiren nedenler/koşullar/sorunlar neydi?

Cevap 1: Vatandaşların daha uygun konutlara sahip olmasını sağlamak.

Soru 2: Karatay Belediyesi olarak Toplu Konut Projesi üretme amacınız nedir? İlk kooperatiften günümüze kadar amacınız değişti mi? Değişti ise değişkenliğe sebep olan nedenler nelerdir?

Cevap 2: -

Soru 3: Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan ilk Konut kooperatifinden, 44. konut kooperatifine kadarki süreci anlatabilir misiniz? Bu süreçte konut üretim yöntemi açısından değişiklik oldu mu?

Cevap 3: -

Soru 4: Karatay belediyesi tarafından yeni bir yapı kooperatifi oluşturulması kararı alındıktan sonra kooperatif yönetimin belirlenip, üye başvurularının alınması ve konutların üyelere teslimine kadar olan süreçte Karatay Belediyesi hangi aşamalarda ve ne şekilde katkı sağlamaktadır?

Cevap 4: -

Soru 5: Konut kooperatifi üretim sürecini anlatabilirmisiniz?

- Alan/Arsa teminini nasıl yapıyorsunuz, belli kriterleriniz var mı, Karatay Belediyesinin rolü nedir?
- Yeni konut alanının altyapı gereksinimlerini karşılamak için neler yapıyorsunuz?
- Aktörler (özellikle mülk sahipleri) arasındaki uzlaşmayı nasıl sağlıyorsunuz?
- Aktör uzlaşmazsa nasıl çözüm üretiyorsunuz?
- Kooperatiflere yönelik maddi kaynağı nasıl karşılıyorsunuz?
- Plan değişikliği yapıyor musunuz?
- Projelendirmeyi/vaziyet planını kim yapıyor?
- Uygulamayı nasıl yapıyorsunuz (taşeron firma mı kullanıyorsunuz)?
- Uygulama sonrasında alanla ilgili sorumluluklarınız devam ediyor mu?

Cevap 5: -

Soru 6: İnşaat faaliyetlerini üstlenecek firmalar nasıl belirleniyor, kriterleriniz nelerdir?

Cevap 6: -

Soru 7: Örnek olduğunuz kurum kuruluş oldu mu?

Cevap 7: Meram Belediyesi

Soru 8: İlk kooperatiften beri aynı süreci mi uyguluyorsunuz?

Cevap 8: Aynı süreç uygulanmaktadır.

Soru 9: Konut üretim sürecinde karşılaştığınız sorunlar nelerdir?

Cevap 9: -

Soru 10: Sürecin geliştirilmesi ve daha sağlıklı çalışabilmesi için herhangi bir yasal vb. düzenlemeye ihtiyacınız var mı? Sürecin geliştirilmesine yönelik ne tür çalışmalar yapılabilir?

Cevap 10: -

Soru 11: Yapı kooperatifleri ortalama olarak ne kadar sürede tamamlanmaktadır? Süreye etki eden faktörler nelerdir?

Cevap 11: -

Soru 12: Süreç içerisinde belediyenin sorumluluğu nedir?

Cevap 12: Toplu konu yapılacak yeri belirlemekten başlayarak konutların teslimine kadar süreç içerisinde farklı konularda görev almaktadır.

Soru 13: Halkın kooperatiflere yönelik bakış açısını ölçüyor musunuz? Ne tür geri dönüşler alıyorsunuz?

Cevap 13: -

Soru 14: Kooperatif başkan ve yardımcıları nasıl belirleniyor? Kooperatif başkanlarının ve yardımcılarının süreçteki görevleri nelerdir?

Cevap 14: Belediye yönetimi tarafından belediye personelleri arasından kooperatif yönetimine uygun görülenlerden belirleniyor.

Soru 15: Belediye bu süreçte gelir elde ediyor mu?

Cevap 15: Belediye herhangi bir gelir elde etmemektedir.

GYK 3:

Meslek: Karatay Belediye Personeli (Harita Mühendisi)

Soru 1: Karatay Belediyesi olarak konut üretmenizi yani yapı kooperatiflerinin kurulmasına öncül olmanızı gerektiren nedenler/koşullar/sorunlar neydi?

Cevap 1: Köhneleşmiş, ekonomik ve fiziki ömrünü tamamlamış yapıların bulunduğu alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarının tam manasıyla gerçekleşmediği tespit

edildiğinde ilgili alanlarda toplu konut projeleri yapılması kararlaştırılarak hak sahipleri ile görüşmeler başlatılmaktadır. Toplu konut projelerinin asıl amacı Belediyenin öncülük ettiği kooperatifler kurularak proje alanı ve çevresindeki dönüşüm ve yapılaşma hızının artırılmasını sağlamaktır. Bu sayede proje alanı ve çevresi cazibe merkezi haline gelmekte ve hak sahiplerinin yeni konutlarına erişimi hızlanmaktadır.

Soru 2: Karatay Belediyesi olarak Toplu Konut Projesi üretme amacınız nedir? İlk kooperatiften günümüze kadar amacınız değişti mi? Değişti ise değişkenliğe sebep olan nedenler nelerdir?

Cevap 2: Toplu konut projesi üretme amacımız genel hatlarıyla bir önceki maddede anlatıldığı gibidir. Kurulan ilk kooperatiften bugüne bu amaç değişmeden devam edilmektedir.

Soru 3: Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan ilk Konut kooperatifinden, 44. konut kooperatifine kadarki süreci anlatabilir misiniz? Bu süreçte konut üretim yöntemi açısından değişiklik oldu mu?

Cevap 3: Belediyemiz öncülüğünde ilk kooperatif 1993 yılında kurulmuştur. O günden bugüne yöntem ana çerçevede değişmemiş ancak içinde bulunulan zamanın gerektirdiği koşullar göz önüne alınarak çeşitli güncellemeler yapılmıştır.

Soru 4: Karatay belediyesi tarafından yeni bir yapı kooperatifi oluşturulması kararı alındıktan sonra kooperatif yönetimin belirlenip, üye başvurularının alınması ve konutların üyelere teslimine kadar olan süreçte Karatay Belediyesi hangi aşamalarda ve ne şekilde katkı sağlamaktadır?

Cevap 4: Belediyemizin bu süreçteki en önemli rolü tüm yapılan işlemlerin ilgili kanun ve mevzuatlara uygun gerçekleşmesini sağlamaktır.

Soru 5: Konut kooperatifi üretim sürecini anlatabilirmisiniz?

- Alan/Arsa teminini nasıl yapıyorsunuz, belli kriterleriniz var mı, Karatay Belediyesinin rolü nedir?
- Yeni konut alanının altyapı gereksinimlerini karşılamak için neler yapıyorsunuz?
- Aktörler (özellikle mülk sahipleri) arasındaki uzlaşmayı nasıl sağlıyorsunuz?

- Aktör uzlaşamazsa nasıl çözüm üretiyorsunuz?
- Kooperatiflere yönelik maddi kaynağı nasıl karşılıyorsunuz?
- Plan değişikliği yapıyor musunuz?
- Projelendirmeyi/vaziyet planını kim yapıyor?
- Uygulamayı nasıl yapıyorsunuz (taşeron firma mı kullanıyorsunuz)?
- Uygulama sonrasında alanla ilgili sorumluluklarınız devam ediyor mu?

Cevap 5: -

Soru 6: İnşaat faaliyetlerini üstlenecek firmalar nasıl belirleniyor, kriterleriniz nelerdir?

Cevap 6: İnşaat faaliyetlerini Belediye öncülüğünde kurulan kooperatif yönetimi üstlenmektedir. Ayrıca bir inşaat firmasına ihale edilmemektedir.

Soru 7: Örnek olduğunuz kurum kuruluş oldu mu?

Cevap 7: Türkiye’de bu yöntem ile kentsel dönüşüm faaliyetleri gerçekleştirmek isteyen birçok belediyeye örnek olduk ve deneyimlerimizi paylaştık. Özellikle Şubat 2023 ‘te yaşanan deprem felaketinden sonra görüşmelerimiz daha da sıklaştı.

Soru 8: İlk kooperatiften beri aynı süreci mi uyguluyorsunuz?

Cevap 8: Genel çerçevede içerisinde ilk kooperatiften beri aynı süreç uygulanıyor diyebiliriz. Zaman içerisinde yaşanan gelişmelere göre güncellemeler de yapılmıştır.

Soru 9: Konut üretim sürecinde karşılaştığınız sorunlar nelerdir?

Cevap 9: -

Soru 10: Sürecin geliştirilmesi ve daha sağlıklı çalışabilmesi için herhangi bir yasal vb. düzenlemeye ihtiyacınız var mı? Sürecin geliştirilmesine yönelik ne tür çalışmalar yapılabilir?

Cevap 10: -

Soru 11: Yapı kooperatifleri ortalama olarak ne kadar sürede tamamlanmaktadır? Süreye etki eden faktörler nelerdir?

Cevap 11: Önceki yıllarda kurulan kooperatiflerin bitim süresi ortalama 10 yıl olarak hesaplanıyordu. Ancak geçen süre boyunca gerek inşaat maliyetlerindeki artış gerekse de

meydana gelen artış ile orantılı olarak aidat artışının sağlanamaması gibi sebeplerle bu süre git gide uzamaktadır.

Soru 12: Süreç içerisinde belediyenin sorumluluğu nedir?

Cevap 12: Süreç içerisinde Belediyenin sorumlulukları; önce arsa sahipleri ile kat karşılığı anlaşmak, daha sonra yapılan anlaşmalara göre kooperatifin daireleri yapmasını sağlamak ve sözleşmeye göre daire teslimlerinin takibini yapmak olarak özetleyebiliriz.

Soru 13: Halkın kooperatiflere yönelik bakış açısını ölçüyor musunuz? Ne tür geri dönüşler alıyorsunuz?

Cevap 13: Halkın genel olarak kooperatiflere bakış açısı çok olumlu olmamakla birlikte Belediye öncülüğünde kurulan kooperatiflere farklı gözle bakılmaktadır. Belediye kooperatiflerine duyulan bu güvenin oluşmasındaki en önemli faktör, geçmişten bugüne inşaat faaliyetlerini başarılı bir şekilde sürdürmeleri olarak değerlendirilebilir.

Soru 14: Kooperatif başkan ve yardımcıları nasıl belirleniyor? Kooperatif başkanlarının ve yardımcılarının süreçteki görevleri nelerdir?

Cevap 14: Kooperatif yöneticileri Belediye idari amirlerinin ortak kararı ile seçilmektedir.

Soru 15: Belediye bu süreçte gelir elde ediyor mu?

Cevap 15: Belediye yaptığı toplu konut çalışmalarından herhangi bir gelir elde etmemektedir.

GYK 4:

Meslek: Karatay Belediye Personeli (Harita Mühendisi)

Soru 1: Karatay Belediyesi olarak konut üretmenizi yani yapı kooperatiflerinin kurulmasına öncü olmanızı gerektiren nedenler/koşullar/sorunlar neydi?

Cevap 1: Karatay ilçemiz, Konya'mızın en eski yerleşim yeri olması, yıpranmış ve köhneleşmiş yapı stokunun çok fazla olması ve imar planlarında genel itibariyle 2-4 kat yapılaşmaların çoklukla görülmesi gibi nedenlerle birlikte Konya Belediyesinin 1989 yılında Büyükşehir Belediyesi olması üzerine Karatay Belediyesi kurulmuş ve ilçemizin

köhneleşmiş yapılardan kurtularak yapı stokunun artırılması ve düzenli kentleşme ve şehirleşmenin sağlanması adına Toplu konut çalışmaları yürütülmeye başlanmıştır.

Soru 2: Karatay Belediyesi olarak Toplu Konut Projesi üretme amacınız nedir? İlk kooperatiften günümüze kadar amacınız değişti mi? Değişti ise değişkenliğe sebep olan nedenler nelerdir?

Cevap 2: Karatay ilçemizin köhneleşmiş yapılardan kurtularak yapı stokunun artırılması ve bu bağlamda düzenli kentleşme ve şehirleşmenin sağlanması amacıyla Toplu konut projeleri üretilmektedir.

Soru 3: Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan ilk Konut kooperatifinden, 44. konut kooperatifine kadarki süreci anlatabilir misiniz? Bu süreçte konut üretim yöntemi açısından değişiklik oldu mu?

Cevap 3: Karatay Belediyesi öncülüğünde ilk kooperatif 1993 yılında KARKENT Konut Yapı Kooperatifi kurulmuş olup toplam 936 daireden oluşmaktadır. İlk Toplu Konut Projesinden, 44. toplu konut hamlesine kadarki süreçte toplam 22.244 dairelik konut üretimi gerçekleşmiştir. Bu süreç içerisinde (yöntem açısından) bir değişiklik olmamıştır.

Soru 4: Karatay belediyesi tarafından yeni bir yapı kooperatifi oluşturulması kararı alındıktan sonra kooperatif yönetimin belirlenip, üye başvurularının alınması ve konutların üyelere teslimine kadar olan süreçte Karatay Belediyesi hangi aşamalarda ve ne şekilde katkı sağlamaktadır?

Cevap 4: Karatay Belediyesi olarak öncülük etmiş olduğumuz konut yapı kooperatiflerinin kuruluş öncesinden kuruluşuna ve kuruluş sonrasında kooperatifin bitimine kadar geçen aşamaların hepsinde rol üstlenmektedir. Kooperatif kurulmadan önce;

- Proje sahası belirlenmekte,
- Proje sahası içerisinde kalan mülk sahipleri ile Kat Karşılığı anlaşma (Ön Protokol) yapılmakta,
- Yapılacak daire tipleri belirlenerek mimari projelendirme ve vaziyet çalışması yapılmakta,
- Anlaşmaya yanaşmayan mülk sahiplerine kamulaştırma davaları açılmakta
- Gerek duyulması halinde yeniden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulaması yapılmakta,

- Arsa sahiplerine verilecek olan dairelerin noter huzurunda kurası çekilerek daire bağımsız bölüm numaralarının belirlenmesi akabinde Kat Karşılığı Arsa Devir Sözleşmelerinin yapılması,
- Kurulacak kooperatifin ismi ve yönetiminin belirlenerek kooperatifin kurulması,
- Kat Karşılığı İnşaat Yapım İhalesinin yapılması,
- Kooperatife Noter Kurası ile üye alınması,
- 4'lü Projelerin (Mimari-Statik-Mekanik-Elektrik) onaylanması ve inşaat ruhsatlarının verilmesi,
- Arsa sahiplerinin dairelerinin Mahal Listesine uygun teslim alınması, gibi

Soru 5: Konut kooperatifi üretim sürecini anlatabilirmisiniz?

- Alan/Arsa teminini nasıl yapıyorsunuz, belli kriterleriniz var mı, Karatay Belediyesinin rolü nedir?
- Yeni konut alanının altyapı gereksinimlerini karşılamak için neler yapıyorsunuz?
- Aktörler (özellikle mülk sahipleri) arasındaki uzlaşmayı nasıl sağlıyorsunuz?
- Aktör uzlaşmazsa nasıl çözüm üretiyorsunuz?
- Kooperatiflere yönelik maddi kaynağı nasıl karşılıyorsunuz?
- Plan değişikliği yapıyor musunuz?
- Projelendirmeyi/vaziyet planını kim yapıyor?
- Uygulamayı nasıl yapıyorsunuz (taşeron firma mı kullanıyorsunuz)?
- Uygulama sonrasında alanla ilgili sorumluluklarınız devam ediyor mu?

Cevap 5:

- Genelde özel sektörün(müteahhitlerin) girmediği, uygulama görmüş veya görmemiş alanlarda ve arsa sahiplerinin talebi üzerine çalışmalar yürütülmektedir.
- -
- Mülk sahipleriyle genel olarak rızai olarak anlaşmaya gitmeyi tercih ediyoruz. Rızai anlaşma sağlayamadığımız hallerde; kadastro parseli içerisinde bulunan binası ile beraber koruyabiliyorsak parsel olarak

ayırıyoruz. Ayrılamadığı durumlarda proje bütünü bozmamak için cebri kamulaştırma yoluna gidiyoruz.

- Rızai anlaşma sağlayamadığımız hallerde; kadastro parseli içerisinde bulunan binası ile beraber koruyabiliyorsak parsel olarak ayırıyoruz. Ayrılamadığı durumlarda proje bütünü bozmamak için cebri kamulaştırma yoluna gidiyoruz.
- Kooperatifler üyelerinden aldıkları aidatlarla inşaat faaliyetlerini sürdürmektedirler.
- Gerek duyulduğu hallerde emsalde değişiklik yapmadan güzel bir vaziyet planı ortaya çıkması adına genelde uygulama görmemiş yerlerde plan değişikliğine gidilebilmektedir.
- Vaziyet planı belediyemizce belirlenerek projelendirme çalışmaları belediyemizce ihale yolu ile yaptırılmaktadır. Son yıllarda projelendirme çalışmaları Belediyemiz kontrolünde kooperatiflerce yaptırılmaktadır.
- Kooperatif yönetimlerince geçici müteahhitlik belgesi alınarak emanet usulüyle inşaatlar yaptırılmaktadır. Kooperatif yönetimleri de dışarıdan teklif toplayarak işi vermektedirler.
- Belediye sınırları içerisinde ki sorumluluklarımız uygulama sonrasında da devam etmektedir.

Soru 6: İnşaat faaliyetlerini üstlenecek firmalar nasıl belirleniyor, kriterleriniz nelerdir?

Cevap 6: İnşaat faaliyetleri Kooperatifin Yönetim Kurullarınca üstlenilmektedir. Yönetimde ki kişiler Belediyemiz içerisinde (Başkan Yardımcısı, Müdür, Mühendis, memur gibi) riyasetçe belirlenmektedir. Bu şekilde yapılarak daire sayısına bakılmaksızın toplam 5 dairelik huzur hakkı karşılığında kooperatif yönetim ve denetim kurullarınca inşaat faaliyetleri yürütülmekte ve bu sayede inşaat yapım işleri dışarıya verilmeyerek kat karşılığı oranları yükseltilmemekte ve kooperatif üyeleri daha uygun fiyatlara ev sahibi olabilmektedirler.

Soru 7: Örnek olduğunuz kurum kuruluş oldu mu?

Cevap 7: Çevre illerden ve ilçe Belediyelerinden her yıl en az 1 veya 2 belediyeden, uygulamış olduğumuz toplu konut çalışma ve kurma yöntemini sormaya, öğrenmeye gelenler olmaktadır.

Soru 8: İlk kooperatiften beri aynı süreci mi uyguluyorsunuz?

Cevap 8: Evet aynı süreci uyguluyoruz.

Soru 9: Konut üretim sürecinde karşılaştığınız sorunlar nelerdir?

Cevap 9: Süreçte karşılaştığınız sorunlar: arsa sahipleriyle anlaşma yaparken dairelerinin ilk inşaat ruhsat tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde dairelerinin teslim edileceği, edilemediği takdirde Belediye Encümenince belirlenecek kira bedeli maliklere ödenmektedir. Belediyemiz de kooperatife bu işi ihale ederken 5 yıl içerisinde daireleri teslim etmesi, aksi takdirde gecikmeden dolayı kira bedelinin belediyemize ödeyecek şekilde ihale etmektedir. Son 3 yılda piyasalarda kira bedelleri afaki artmış olması ve kooperatif üyelik aidatlarının düşük olması nedeniyle arsa sahiplerine gecikmeden dolayı 2000TL-2500TL gibi kira bedelleri ödenmekte, bu durum da mülk sahipleriyle sorunlar yaşanmasına neden olmaktadır.

Soru 10: Sürecin geliştirilmesi ve daha sağlıklı çalışabilmesi için herhangi bir yasal vb. düzenlemeye ihtiyacınız var mı? Sürecin geliştirilmesine yönelik ne tür çalışmalar yapılabilir?

Cevap 10: -

Soru 11: Yapı kooperatifleri ortalama olarak ne kadar sürede tamamlanmaktadır? Süreye etki eden faktörler nelerdir?

Cevap 11: Küresel piyasalarda ki kriz öncesinde (2018 yılına kadar) bir kooperatif en erken 7-8 yılda, en geç 13-15 yıl gibi sürelerde bitiyordu. Bugün geldiğimiz nokta da ise bir kooperatif en erken 13-15 yılda en geç ise 25-30 yıl gibi sürelerde bitecek gibi görünmektedir. Böyle söylemem de en büyük etken kooperatif üyelik aidatlarının çok düşük kalmasından dolayıdır. Bugün itibariyle 4000TL aidat alan kooperatifler mevcut olup asgari ücretin 17.000 TL olduğu, işçilik ve malzeme fiyatlarının 4-5 kat arttığı bir dönemde kooperatiflerin kısa sürelerde bitmesi için aidatların en az 20.000TL olması gerekmektedir. Örneğin en son kurduğumuz Karatay Sedir Park kooperatifi 500 bin peşinat+ 25 bin aidat ile kurulmuştur.

Soru 12: Süreç içerisinde belediyenin sorumluluğu nedir?

Cevap 12: -

Soru 13: Halkın kooperatiflere yönelik bakış açısını ölçüyor musunuz? Ne tür geri dönüşler alıyorsunuz?

Cevap 13: -

Soru 14: Kooperatif başkan ve yardımcıları nasıl belirleniyor? Kooperatif başkanlarının ve yardımcılarının süreçteki görevleri nelerdir?

Cevap 14: -

Soru 15: Belediye bu süreçte gelir elde ediyor mu?

Cevap 15: -

GYK 5:

Meslek: Karatay Belediye Personeli (Harita Mühendisi)

Soru 1: Karatay Belediyesi olarak konut üretmenizi yani yapı kooperatiflerinin kurulmasına öncü olmanızı gerektiren nedenler/koşullar/sorunlar neydi?

Cevap 1: Belediyemiz yapılaşma yönünden köhneleşmenin başladığı, imar planına göre yapılaşmanın yavaşladığı bölgelerde kentleşmenin hızlandırılması ve teşvik edilmesi, bölgede yaşayan vatandaşın yaşam kalitesi ve standartlarının artırılmasının sağlanması amacı ile Toplu Konut Projeleri üretmiştir.

Soru 2: Karatay Belediyesi olarak Toplu Konut Projesi üretme amacınız nedir? İlk kooperatiften günümüze kadar amacınız değişti mi? Değişti ise değişkenliğe sebep olan nedenler nelerdir?

Cevap 2: Vatandaş ile özel inşaat firmalarının anlaşma sağlayamadığı bölgelerde Belediye Kanunu'nun ilgili maddeleri gereğince yapılaşmayı hızlandırmak amacı ile yapılan çalışmalar ilk kooperatiften günümüze kadar aynı kural ve metotlar ile devam etmiştir.

Soru 3: Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan ilk Konut kooperatifinden, 44. konut kooperatifine kadarki süreci anlatabilir misiniz? Bu süreçte konut üretim yöntemi açısından değişiklik oldu mu?

Cevap 3: -

Soru 4: Karatay belediyesi tarafından yeni bir yapı kooperatifi oluşturulması kararı alındıktan sonra kooperatif yönetimin belirlenip, üye başvurularının alınması ve konutların üyelere teslimine kadar olan süreçte Karatay Belediyesi hangi aşamalarda ve ne şekilde katkı sağlamaktadır?

Cevap 4: -

Soru 5: Konut kooperatifi üretim sürecini anlatabilir misiniz?

- Alan/Arsa teminini nasıl yapıyorsunuz, belli kriterleriniz var mı, Karatay Belediyesinin rolü nedir?
- Yeni konut alanının altyapı gereksinimlerini karşılamak için neler yapıyorsunuz?
- Aktörler (özellikle mülk sahipleri) arasındaki uzlaşmayı nasıl sağlıyorsunuz?
- Aktör uzlaşmazsa nasıl çözüm üretiyorsunuz?
- Kooperatiflere yönelik maddi kaynağı nasıl karşılıyorsunuz?
- Plan değişikliği yapıyor musunuz?
- Projelendirmeyi/vaziyet planını kim yapıyor?
- Uygulamayı nasıl yapıyorsunuz (taşeron firma mı kullanıyorsunuz)?
- Uygulama sonrasında alanla ilgili sorumluluklarınız devam ediyor mu?

Cevap 5:

- Toplu konut çalışmasına başlamadan önce komisyon tarafından belirlenen kat karşılığı kriterler doğrultusunda arsa sahipleri ile anlaşılıyor. Daire hakkedışı olmayan vatandaşlara komisyon tarafından belirlenen miktar üzerinden ödemesi yapılarak arsa devri gerçekleştiriliyor.
- İlgili kuruluşlarla (Koski, Medaş, Enerya vb.) yapılan görüşmelerde, bölgede yapılacak olan toplu konut çalışmasına dair bilgi verilerek alt yapı gereksinimlerinin karşılanması için gerekli çalışmaların yapılması talep edilmektedir.
- Mülk sahiplerinin büyük bir çoğunluğu ile belirlemiş olduğumuz kriterler üzerinden rızaen anlaşma yolu ile uzlaşma sağlıyoruz.
- Anlaşma sağlanamayan mülk sahipleri için Asliye Hukuk Mahkemeleri nezdinde cebri tescil davaları açarak sürecin tamamlanmasını sağlıyoruz.

- Üyelerin ödemiş olduğu aidatlar ile.
- -
- -
- İhale yöntemi ile belirlenen müteahhit firmalar aracılığı ile
- -

Soru 6: İnşaat faaliyetlerini üstlenecek firmalar nasıl belirleniyor, kriterleriniz nelerdir?

Cevap 6: -

Soru 7: Örnek olduğunuz kurum kuruluş oldu mu?

Cevap 7: -

Soru 8: İlk kooperatiften beri aynı süreci mi uyguluyorsunuz?

Cevap 8: -

Soru 9: Konut üretim sürecinde karşılaştığınız sorunlar nelerdir?

Cevap 9: -

Soru 10: Sürecin geliştirilmesi ve daha sağlıklı çalışabilmesi için herhangi bir yasal vb. düzenlemeye ihtiyacınız var mı? Sürecin geliştirilmesine yönelik ne tür çalışmalar yapılabilir?

Cevap 10: -

Soru 11: Yapı kooperatifleri ortalama olarak ne kadar sürede tamamlanmaktadır? Süreye etki eden faktörler nelerdir?

Cevap 11: -

Soru 12: Süreç içerisinde belediyenin sorumluluğu nedir?

Cevap 12: -

Soru 13: Halkın kooperatiflere yönelik bakış açısını ölçüyor musunuz? Ne tür geri dönüşler alıyorsunuz?

Cevap 13: Toplu konut çalışması yapılacak bölgede vatandaşlar ile ön görüşme sağlanarak vatandaşların talepleri değerlendirilmektedir. Vatandaşların büyük bir

çoğunluğunun o bölgede toplu konut çalışması yapılması yönünde olumlu görüş bildirmesi durumunda çalışmalar devam etmektedir.

Soru 14: Kooperatif başkan ve yardımcılarını nasıl belirleniyor? Kooperatif başkanlarının ve yardımcılarının süreçteki görevleri nelerdir?

Cevap 14: -

Soru 15: Belediye bu süreçte gelir elde ediyor mu?

Cevap 15: -

GYK 6:

Meslek: Meram Belediye Personeli (Şehir Plancısı)

Soru 1: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri mesleğiniz açısından değerlendirdiğinizde olumlu veya olumsuz yönleri nelerdir açıklar mısınız?

Cevap 1: Söz konusu Karatay Belediyesi öncülüğünde yapılan kooperatifler kentsel çöküntü bölgelerinde yapılması durumunda kent dokusu, teknik altyapı, sağlıklı yapı stoğu açısından kent bütününe olumlu yönde etkileyecektir, fakat yapılan kooperatif projelerinin kent bütününe teknik ve sosyal altyapıya getirebileceği yüklerin tektik edilerek planlama çalışmalarının bölge ölçeğinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Soru 2: Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatiflerinin personeli olduğunuz belediyede üretilen projelere herhangi bir katkısı oldu mu?

Cevap 2: Teknik bilgi, malzeme çeşitliliği ve tecrübelerinde paylaşım yapıldığını düşünmekteyim.

Soru 3: Personeli olduğunuz belediyenin de Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatiflerine benzer bir projesi var mıdır? Var ise açıklayabilir misiniz?

Cevap 3: Benzer kooperatif projeleri Meram belediyemiz tarafından da uygulanmaktadır.

Soru 4: Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatiflerine benzer bir projenin personeli olduğunuz belediye tarafından da gerçekleştirilmesini ister miydiniz? Neden?

Cevap 4: -

Soru 5: Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatifleri benzeri bir örneğin personeli olduğunuz belediye tarafından üretilmesini kamu yararı açısından değerlendirir misiniz?

Cevap 5: Söz konusu projeler kent bütününde çöküntü bölgelerinde yapılması durumunda sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının karşılanması açısından önem arz etmekte farklı ilçelerde uygulanması ise kent bütüne gerekli sağıklaştırmaların yayılması açısından önem arz etmektedir.

GYK 7:

Meslek: Meram Belediye Personeli (Şehir Plancısı)

Soru 1: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri mesleğiniz açısından değerlendirdiğinizde olumlu veya olumsuz yönleri nelerdir açıklar mısınız?

Cevap 1: Daha düşük gelirli guruplara hitap etmesi açısından meram belediyesine göre daha doğru bir politika olduğunu düşünüyorum. Biz yatırım amaçlı toplu konut yapıyoruz. Dar gelirliilere değil ama kentin dar gelirliilere yönelik yapılan toplu konutlara daha çok ihtiyacının olduğu kanaatindeyim.

Soru 2: Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatiflerinin personeli olduğunuz belediyede üretilen projelere herhangi bir katkısı oldu mu?

Cevap 2: Hayır. Toplu konutlarla Konya özelinde merkez ilçelerin bir politika birlikteliği içerisinde bulunduğunu düşünmüyorum. Böyle bir etkiyi de uygulamada göremiyoruz zaten.

Soru 3: Personeli olduğunuz belediyenin de Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatiflerine benzer bir projesi var mıdır? Var ise açıklayabilir misiniz?

Cevap 3: Hayır birinci soruda bahsettiğim gibi. Meram Belediyesinin konut üretim politikası tamamen farklı

Soru 4: Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatiflerine benzer bir projenin personeli olduğunuz belediye tarafından da gerçekleştirilmesini ister miydiniz? Neden?

Cevap 4: Evet. İlk soruda bahsettiğim gibi kentin dar gelirliilerin konut ihtiyacını karşılama amacı politikası ile hareket edilmesi çok daha öncelikli olmalı.

Soru 5: Karatay Belediyesi tarafından Kurulan Yapı kooperatifleri benzeri bir örneğin personeli olduğunuz belediye tarafından üretilmesini kamu yararı açısından değerlendirir misiniz?

Cevap 5: Ülke ölçeğinde ve Konya ölçeğinde şehirleri sosyal yapısı incelendiğinde dar gelirliilerin konut ihtiyacını karşılamakta zorlandığı veya karşılayamadığı veya yardıma ihtiyaç duyduğu kolaylıkla gözlemlenmektedir. Bu durumda sosyal devlet olmanın yükümlülüklerini sağlamak adına barınma hakkına sahip olan her bireyin bu haktan mahrum olup olmadıklarının denetlenmesi ve buna yönelik sosyal, ekonomik ve kentsel politikaların üretilmesi gerekmektedir.

GYK 8:

Meslek: Konya Büyükşehir Belediye Personeli (Şehir Plancısı)

Soru 1: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen projeleri mesleğinizin gereklilikleri açısından değerlendirdiğinizde olumlu veya olumsuz olarak gördüğünüz yönlerini açıklayabilir misiniz?

Cevap 1: Karatay imar planları incelendiğinde, benzer durumdaki alanlar göz önüne alındığında, plan şekli açısından site mantığı ile tasarlanmış, ancak dönüşümün hızlı olması adına, plan notu: “minimum parsel büyüklüğü x m2” ifadesi planlara eklenerek, tek site olması tasarlanan alanlar 2, 3+ parsellere bölünerek birden fazla siteye dönüştürüldüğü görülmektedir. Bu durumda imar adasında, tek bir geniş ortak alan yerine parçalanmış küçük ortak alanlar, binalar arası geniş mesafeler yerine yönetmeliğin izin verdiği ölçüde birbirine çok yakın yapılar ortaya çıkmaktadır. Karatay belediyesinin yaptığı konut kooperatiflerinde parsel bölünmeleri bulunmaması ve büyük alanlarda yapılması nedeniyle, ortak kullanım alanları oldukça geniş, binalar arası mesafeler de makul düzeyde olabiliyor.

Soru 2: Sizce Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri Karatay İlçesinin ve Konya İlının kentsel gelişimini nasıl etkilemektedir?

Cevap 2: Konut kooperatifi yapılan yerler getirdiği yeni nüfus sebebiyle çekim unsuru haline geliyor ve çevresinin dönüşümünü tetikliyor.

Soru 3: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen konut projelerinin Konya İlinin diğler ilçelerinde de uygulanmasını ister misiniz?

Cevap 3: Meram belediyesinin de aynı şekilde projelerinin olduğunu biliyorum, Selçuklu ilçesinde de yapılması taraftarıyım.

Soru 4: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerinin yer seçimlerini olumlu veya olumsuz yönden değerlendirir misiniz?

Cevap 4: -

Soru 5: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerinin kentin gelişim yönüne nasıl bir etkisi olmaktadır?

Cevap 5: Bulunduğu çevrede katalizör etkisi gösterdiğinden çevresi de talep gören alanlar haline geliyor, dönüşümü hızlandırıyor.

Soru 6: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini kamu yararı açısından değerlendirebilir misiniz?

Cevap 6: -

Soru 7: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini yerel yönetim desteğıyle üretilen bir konut sunum biçimi kapsamında değerlendirdiğinizde yeterli bir proje olarak görüyor musunuz? Geliştirilmesi için önerileriniz nelerdir?

Cevap 7: Daha fazla yapılması taraftarıyım ancak sadece 6 katlı siteler olarak değil, site mantığında, müstakil yapılaşmalar 1 2 katlı gibi, veya min 300m2 gibi parsel büyüklüğünde hobi bahçesi formatında olan ancak özel şahıslara satılabilir alanlar da oluşturulmalı, tarım alanlarımızı koruma adına. Neticede böyle ihtiyaçları kamu karşılamaz ise vatandaş bir şekilde kendi çözümünü buluyor.

Soru 8: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini erişilebilirlik (ulaşım) açısından değerlendirebilir misiniz?

Cevap 8: Karatay özelinde adliye hattını saymaz isek ki o da kısıtlı bir alana hizmet ediyor, raylı sistem bağlantıları eksik, bunun haricinde toplu taşıma bağlantıları güçlü.

Soru 9: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerine benzer bir projenin Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından da üretilmesini ister miydiniz? Neden?

Cevap 9: Üretilmesini isterim, bütüncül çalışmalar yapıldığı için daha dengeli ve düzenli bir yapılaşma ortaya çıkıyor.

GYK 9:

Meslek: Konya Büyükşehir Belediye Personeli (Şehir Plancısı)

Soru 1: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen projeleri mesleğinizin gereklilikleri açısından değerlendirdiğinizde olumlu veya olumsuz olarak gördüğünüz yönlerini açıklayabilir misiniz?

Cevap 1: Sosyal Konut üretmesi açısından olumlu fakat projelerin münferiden kent içerisinde genelden bağımsız olarak yer seçimi ve o bölgede yaşayan yerleşik nüfusun sosyo - ekonomik durumundan bağımsız olarak her dileyenin projelerde kazanması halinde oturmaya hak kazanması mahalle kültürü, yerel dinamikler açısından olumsuzluklar doğurmaktadır.

Soru 2: Sizce Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri Karatay İlçesinin ve Konya İlinin kentsel gelişimini nasıl etkilemektedir?

Cevap 2: Yeni dönem yapıları genellikle etrafı ile uyumlu kat ve yoğunluk kararları içerirken eski dönem yapıları zamanın popülist ve aceleci planlama kararları ile çevresine uyumsuz ya da ada formları ve mülkiyet deseninden kopuk yerleşmeler olmuş bu da kentsel alanlarda yoğunluk, trafik vb. konuları içinden çıkılmaz hale getirmiştir.

Soru 3: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen konut projelerinin Konya İlinin diğer ilçelerinde de uygulanmasını ister misiniz?

Cevap 3: Elbette genelden özele planlama altyapısı ve sosyal dengeyi gözeten Sosyal Konut Projeleri tüm ilçelerde olmalıdır.

Soru 4: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerinin yer seçimlerini olumlu veya olumsuz yönden değerlendirir misiniz?

Cevap 4: Yeni dönem yapıları genellikle etrafı ile uyumlu kat ve yoğunluk kararları içerirken eski dönem yapıları zamanın popülist ve aceleci planlama kararları ile çevresine uyumsuz ya da ada formları ve mülkiyet deseninden kopuk yerleşmeler olmuş bu da kentsel alanlarda yoğunluk, trafik vb. konuları içinden çıkılmaz hale getirmiştir.

Soru 5: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerinin kentin gelişim yönüne nasıl bir etkisi olmaktadır?

Cevap 5: Merkezdeki dolu boş dengesini sağlamda ve saçaklanmayı yavaşlatıcı etkisi bulunmakla beraber etrafında ki özel mülkiyetlerin değerlendirilerek yatırımcı bulmasında olumlu katkıları bulunmaktadır.

Soru 6: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini kamu yararı açısından değerlendirebilir misiniz?

Cevap 6: Kamusal gücün ve otoritenin yerel yönetim öncülüğünde kooperatif tarzı konut üretimini destekleyici etkisi riskli yapıların daha hızlı dönüşmesine neden olmaktadır.

Soru 7: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini yerel yönetim desteğiyle üretilen bir konut sunum biçimi kapsamında değerlendirdiğinizde yeterli bir proje olarak görüyor musunuz? Geliştirilmesi için önerileriniz nelerdir?

Cevap 7: Elbette her zaman daha iyisi yapılabilir bu kapsamda tamda yeterli olmayıp kooperatif kurulacak yerlerin yer seçiminin objektif katılımcı yaklaşım ile planlama disiplini çerçevesinde ve günün koşullarını da göz ardı etmeden, geleceği düşünerek seçimler yapılmalıdır.

Soru 8: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini erişilebilirlik (ulaşım) açısından değerlendirebilir misiniz?

Cevap 8: Karatay Bölgesi genellikle Lastik Tekerli Ulaşım araçları ile ulaşımın sağlandığı raylı sistemin kısıtlı olduğu bir bölge olduğundan kooperatiflerden bağımsız çevreci

ulaşım türü olan raylı ve mikro ulaşım seçenekleri ile bisiklet ulaşımının ilçe genelinde yeniden kurgulanması gerekmektedir.

Soru 9: Karatay Belediyesi  nc l ğ nde Kurulan Yapı kooperatiflerine benzer bir projenin Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından da üretilmesini ister miydiniz? Neden?

Cevap 9: Elbette Konya Büyükşehir kooperatifle konusunda sahip olduğu bilgi birikim ve gücü diğer ilçeleri de teşvik edici ve yönlendirici rolde kullanmalı ve kooperatif yapma konusunda geç kalınmışlığı önümüzdeki dönemde daha hızlı aksiyonlar ile genel bağlamdan ayrılmadan yapmalıdır.

GYK 10:

Meslek: Konya Büyükşehir Belediye Personeli (şehir Plancısı)

Soru 1: Karatay Belediyesi  nc l ğ nde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen projeleri mesleğinizin gereklilikleri açısından değerlendirdiğinizde olumlu veya olumsuz olarak gördüğünüz yönlerini açıklayabilir misiniz?

Cevap 1: Karatay Belediyesi  nc l ğ nde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen projeleri imar planlarına uyumu noktasında incelediğimizde bütüncül bir planlama hedef alınarak planlandığını biliyorum. Belediye öncülüğünde yapılmasını konut ihtiyacını karşılama noktasında olumlu buluyorum ancak taşınmaz mülkiyeti edinme şekli itibariyle uygulamanın nasıl yapıldığını, mağduriyet yaşanıp yaşanmadığı hususunda ve işleyiş hususunda bilgim bulunmamaktadır.

Soru 2: Sizce Karatay Belediyesi  nc l ğ nde Kurulan Yapı kooperatifleri Karatay İlçesinin ve Konya İlinin kentsel gelişimini nasıl etkilemektedir?

Cevap 2: Konya merkez ilçeleri arasında Karatay İlçesi, farklı kullanım ve kültürlere sahip olan bir ilçedir. Konya merkez mahallelerinin kırsal yaşam diye nitelendirebileceğimiz büyük bir kısmı Karatay ilçesinde yaşamaktadır. Aynı zamanda sanayi alanları oranında diğer il elerimize göre fazladır. Ayrıca Konya kent bütününe hizmet eden Adliye, şehir Hastanesi, Mevl na Kültür Merkezi, Karatay Ticaret Odası  niversitesi gibi birçok hizmet binaları Karatay İlçesinde bulunmaktadır. Bu nedenle sosyal ve kültürel yaşam kalitesinin artması gerekmektedir ve bu kooperatifler bu bölgede yaşayan veya yaşayacak olan insanlara iyi bir alternatif olmaktadır.

Soru 3: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen konut projelerinin Konya İlinin diğer ilçelerinde de uygulanmasını ister misiniz?

Cevap 3: Konya Merkez ilçeler özelinde düşünürsek, ilçenin sosyal ve kültürel özelliklerine, imar planlarına uygun olarak projelerin hazırlanması durumunda uygulanmasında sakınca bulunmadığını düşünüyorum.

Soru 4: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerinin yer seçimlerini olumlu veya olumsuz yönden değerlendirir misiniz?

Cevap 4: Yer seçimleri noktasında herhangi bir olumsuzluk görmüyorum.

Soru 5: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerinin kentin gelişim yönüne nasıl bir etkisi olmaktadır?

Cevap 5: Kentin gelişim yönü üst ölçekli planlarla belirlenmiştir. Bu sebeple bu açıdan herhangi bir etkisi olmadığını düşünüyorum.

Soru 6: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini kamu yararı açısından değerlendirebilir misiniz?

Cevap 6: Halkın ev sahibi olma noktasında faydalıdır. Birinci maddede bahsettiğim gibi uygulama aşamasında herhangi bir mağduriyet yaşanıp yaşanmadığı konusunda bilgim bulunmamaktadır.

Soru 7: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini yerel yönetim desteğiyle üretilen bir konut sunum biçimi kapsamında değerlendirdiğinizde yeterli bir proje olarak görüyor musunuz? Geliştirilmesi için önerileriniz nelerdir?

Cevap 7: Konut kooperatifinin yerel yönetimler tarafından yapılmasını güvenilirlik açısından ve taksit imkanlarının son yıllara kadar uygun olması bakımından yeterli görüyorum. Ancak ülkemizin yaşadığı ekonomik süreçte taksit miktarlarının daha uygun olabilmesi için çözümler üretilmesi gerektiğini düşünüyorum.

Soru 8: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerini erişilebilirlik (ulaşım) açısından değerlendirebilir misiniz?

Cevap 8: Planlanan yerlerin Karatay İlçesi imar planına bütüncül olarak planlanması sebebiyle ulaşım noktasında Konya Büyükşehir Belediyesinin sağladığı hafif raylı sistem ve diğer toplu taşıma sistemlerinin artırılması ile önümüzdeki yıllarda daha da iyi olacaktır.

Soru 9: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerine benzer bir projenin Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından da üretilmesini ister miydiniz? Neden?

Cevap 9: Konya Büyükşehir Belediyelerinin görev ve sorumluluklarının çok fazla olması sebebiyle ilçe belediyeleri tarafından yürütülmesinin daha uygun olduğunu düşünüyorum.

GYK 11:

Meslek: Kooperatif Üyesi (Şehir Plancısı)

Soru 1: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifini tercih etme nedeniniz neydi?

Cevap 1: Belediye öncülüğünde yapılan kooperatiflerin, özel kooperatiflerden daha güvenilir olduğunu düşünüyorum.

Soru 2: Kooperatife üye olmanızdan, konutunuzu teslim almanıza kadarki süre ne kadardı?

Cevap 2: Henüz devam ettiği için ne kadar süreceğini bilmiyorum.

Soru 3: Aidat ödemeleriniz kaç yıl sürdü/sürecek? Ödeme sürecinde zorlandınız mı?

Cevap 3: Ödemeler devam ediyor. Şu an için zorlamıyor.

Soru 4: Kooperatif kapsamında inşa edilen konuttan ve yapılı çevreden memnun musunuz?

Cevap 4: Kullanılan malzemelerin kaliteli olduğunu düşünüyorum. Kooperatifin çevresinin ilerleyen dönemde yenileneceği için güzel olacağını düşünüyorum.

Soru 5: Kooperatif Yönetiminin Karatay Belediye Personellerinden oluşması, kooperatifi tercih etmenizde etkili oldu mu?

Cevap 5: Evet

Soru 6: Konut kooperatifi kapsamında üretilen projeyi teknik altyapı ve sosyal donatı ihtiyaçlarınız açısından değerlendirebilir misiniz?

Cevap 6: Kooperatifin çevresinin yeterince teknik altyapı ve sosyal donatı alanı olduğunu düşünüyorum.

GYK 12:

Meslek: Kooperatif Üyesi (Devlet Memuru)

Soru 1: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifini tercih etme nedeniniz neydi?

Cevap 1: Karatay Belediyesi öncülüğünde Akkale konut yapı kooperatifine üye oldum. Daha güvenilir diye tercih ettim.

Soru 2: Kooperatife üye olmanızdan, konutunuzu teslim almanıza kadarki süre ne kadardı?

Cevap 2: 2010 yılı Ocak ayında üye oldum, 2011 yılı haziran ayı gibi noter kurasıyla çekiliş dolu hisse hakkı kazandım.

Soru 3: Aidat ödemeleriniz kaç yıl sürdü/sürecek? Ödeme sürecinde zorlandınız mı?

Cevap 3: Aidat ödemeleri 2010 yılı başlayıp 2023 yılı ekim ayında bitti. Ödemede zorlandım. Üyeler aidat artışlarını enflasyon artış oranına göre yapmadıklarından dolayı ve ek olarak vestiyer, ankastre, cam balkon, şofben, duvar kağıdı güvenlik gibi talepler kooperatifin bitiş sürecini uzattı.

Soru 4: Kooperatif kapsamında inşa edilen konuttan ve yapılı çevreden memnun musunuz?

Cevap 4: Evet memnunum. Adliye ve şehir hastanesi gibi resmi kurumlara yürüme mesafesinde.

Soru 5: Kooperatif Yönetiminin Karatay Belediye Personellerinden oluşması, kooperatifi tercih etmenizde etkili oldu mu?

Cevap 5: Hayır, üye olduğumda yönetimin belediye çalışanı olup olmadığını bilmiyordum. Karatay belediyesi öncülüğünde olduğu için tercih ettim.

Soru 6: Konut kooperatifi kapsamında üretilen projeyi teknik altyapı ve sosyal donatı ihtiyaçlarınız açısından değerlendirebilir misiniz?

Cevap 6: Kooperatifin kapalı otoparkı yok. Tek eksiğimiz bu. Çevre düzenlemesi yeşil doku her şey güzel.

GYK 13:

Meslek: Kooperatif Üyesi (İş Adamı)

Soru 1: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifini tercih etme nedeniniz neydi?

Cevap 1: Karatay Belediyesinin güvenilirliği ve tamamen İslami usullere uygun bir ödeme planı olması.

Soru 2: Kooperatife üye olmanızdan, konutunuzu teslim almanıza kadarki süre ne kadardı?

Cevap 2: Hisseyi daha önce almış birinden satın aldığım için devir işlemleri 1 saat sürdü.

Soru 3: Aidat ödemleriniz kaç yıl sürdü/sürecek? Ödeme sürecinde zorlandınız mı?

Cevap 3: Aidat ödemesi 7 yıldır devam ediyor ve genel kurullarda hissedarların alacağı ödeme planının belirlemiş olduğu aidatlara göre ne zaman biteceği konusu belli olur.

Soru 4: Kooperatif kapsamında inşa edilen konuttan ve yapılı çevreden memnun musunuz?

Cevap 4: Evet memnumum hem konumu gereği hem malzeme kalitesi beni ikna eden en önemli etkenler.

Soru 5: Kooperatif Yönetiminin Karatay Belediye Personellerinden oluşması, kooperatifi tercih etmenizdeki etkili oldu mu?

Cevap 5: Evet etkili oldu. Yönetimde görevli olan insanlar aynı zamanda Karatay Belediye personeli olduğu için kooperatif sistemine ve yönetimine diğer kooperatiflere kıyasla daha fazla güven duydum.

Soru 6: Konut kooperatifi kapsamında üretilen projeyi teknik altyapı ve sosyal donatı ihtiyaçlarınız açısından değerlendirebilir misiniz?

Cevap 6: Değerlendirme 10 üzerinden 9 olurdu.

GYK 14:

Meslek: Kooperatif Üyesi (Konya Büyükşehir Belediyesinde Şoför)

Soru 1: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifini tercih etme nedeniniz neydi?

Cevap 1: Öncelikle güvenilir olması, kredi çekmeden faizsiz ödeme seçeneği bulunması ve yapılan genel kurullarda üyelerin belirlediği aidatlara göre ödeme kolaylığı olması sebebiyle tercih ettim.

Soru 2: Kooperatife üye olmanızdan, konutunuzu teslim almanıza kadarki süre ne kadardı?

Cevap 2: Kooperatife kurulduğu 2014 yılında üye oldum. Yaklaşık 10 yıl sonra kurada çıktı. Dairemizi 2023 yılı sonunda aldım.

Soru 3: Aidat ödemleriniz kaç yıl sürdü/sürecek? Ödeme sürecinde zorlandınız mı?

Cevap 3: Şu ana kadar 10 yıldır ödeme yaptım. Tahmini 10-12 yıl daha süreceğini öğrendim. Özellikle covid dönemine kadar ödemelerde hiç sorun yaşamadım. Son 2 yıldır ülkemizdeki yaşanan deprem ve enflasyonun inşaat sektörüne direk etki yapmasından dolayı aidatlarımız yaklaşık 2 kat arttığından dolayı evde tek çalışan olduğumdan ödemelerde zorlanmaya başladım.

Soru 4: Kooperatif kapsamında inşa edilen konuttan ve yapılı çevreden memnun musunuz?

Cevap 4: Kooperatif tarafından inşa edilen konutların günümüz şartlarına göre modern, panoramik asansörü olan, binada yalıtımın yapıldığı, yer altı otoparkı bulunan, oyun grupları olan, kullanışlı, ihtiyaçlara cevap veren ve deprem yönetmeliğine uygun olduğunu düşünüyorum. Yapılan inşaat faaliyetlerinden ailece memnunuz.

Soru 5: Kooperatif Yönetiminin Karatay Belediye Personellerinden oluşması, kooperatifi tercih etmenizdeki etkili oldu mu?

Cevap 5: Tabi ki etkili oldu. Kooperatifteki inşaat çalışmaları ve dairelerdeki eksikliklerin giderilmesi ile ilgili her türlü sorunlara çözüm üretilmesi aşamasında, kooperatif yönetimine çabuk ulaşılabilmesi ve hızlı çözüm üretilmesi açısından incelendiğinde özellikle yönetimin Belediye başkanının da kontrolü altında olması ve tecrübeli Belediye personellerinden oluşması güven vermektedir.

Soru 6: Konut kooperatifi kapsamında üretilen projeyi teknik altyapı ve sosyal donatı ihtiyaçlarınız açısından değerlendirebilir misiniz?

Cevap 6: Üyesi bulunduğum kooperatif Belediye öncülüğünde kurulan kooperatifler içerisinde ilk yer altı otoparkı olan kooperatiftir. Gerek yer altı otoparkı, gerekse kooperatif inşaat sahası içerisinde konulan oyun grupları, spor sahaları, kamelyalar, güvenlik kulübesi, kameralar olması, hemen yan tarafında Belediye tarafından düzenlenen park alanı bulunması, kooperatif sahasının etrafında cami, okul alanları ve ticaret alanlarının da planlanması ile birlikte teknik alt yapı ve sosyal donatı ihtiyaçlarına cevap verdiğini düşünmekteyim.

GYK 15:

Meslek: İnşaat Firması Yetkilisi (Şantiye Şefi)

Soru 1: Konut projesinin inşası sırasında ne tür sorunlarla (teknik, fiziki, çevresel, bürokratik vb.) karşılaştınız?

Cevap 1: Herhangi bir sorun ile karşılaşmadık.

Soru 2: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatiflerinin inşaatı ile diğer konut inşaatlarını karşılaştırdığınızda, Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan bir konut kooperatifinin inşaatını üstlenmeniz firmanıza olumlu veya olumsuz etkileri oldu mu?

Cevap 2: Tabii ciddi anlamda referans olması ve güven vermesi.

Soru 3: Bir daha Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan bir konut kooperatifinin inşaatı üstlenmek ister misiniz?

Cevap 3: Karatay belediyesi öncülüğünde olacak diğer işlerde de çalışmak isterim.

GYK 15:

Meslek: Meslek Odası Temsilcisi (Şehir Plancısı)

Soru 1: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen projelerinin kentin şehirciliği/planlama faaliyetleri üzerindeki etkisi nasıl olmuştur?

Cevap 1: Konut üretme politikası gayesinde olması sebebiyle şehircilik ilkeleri arka planda kalmaktadır. Dolayısıyla birincil önceliği insan odaklı bir kent olduğu söylenemez.

Soru 2: Konut kooperatifleri kapsamında üretilen projelerin olumlu ve olumsuz yönlerini mesleki bakış açınızla değerlendirebilir misiniz?

Cevap 2: Özellikle orta ve alt sınıf ekonomik kazancı olan bireylerin barınma hakkına erişimin sağlanabilirliği açısından olumlu.

Soru 3: Mesleğiniz açısından, Karatay Belediyesinin konut üretimine yönelik yürüttüğü kooperatifçilik sisteminin olumlu ve olumsuz yönleri nelerdir?

Cevap 3: Şehircilik kriterleri bağlamında; özgün bir kent modeli, insan odaklı yaya öncelikli erişilebilir bir kent modeli anlayışından olumsuz olduğu söylenebilir. Ülkemiz şehirciliğin en önemli yapı taşı mülkiyet sistemi olmasından ötürü; ortak kullanım alanlarının (kamu alanları) oluşturulması sisteminde hızlı bir şekilde dönüşümünün sağlanması denilebilir.

GYK 15:

Meslek: Emlakçı

Soru 1: Karatay Belediyesi öncülüğünde Kurulan Yapı kooperatifleri kapsamında üretilen projeler, projenin üretildiği bölgedeki emlak piyasasını nasıl etkilemektedir?

Cevap 1: Bölgedeki arsa ve satılık/kiralık konut piyasası yapılan kooperatiflerin etkisiyle oldukça hareketlenmiştir. Kooperatifler piyasada rekabeti arttırmakta ve insanların kafalarına göre fiyat belirlemesine engel olmaktadır. Ayrıca müşteriler belediye öncülüğünde kurulan kooperatifler olmasından dolayı daha çok kooperatiflerden konut almak veya kiralamak istemektedir.