TÜRKİYE ' DE SON ON YILDA TOPLU KONUT POLİTİKASI

Prof.Dr. Mesut Ayan
Ar. Gör.Dr. Hülya Koç

Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu

13-14-15 Kasım 1991

Yıldız Üniversitesi - İstanbul

3.03.1991

Arş.Gör.Dr. Hülya KOÇ
Sayın .....

27-28-29 Mart 1991 tarihlerinde gerçekleştirilecek olan "Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları" Sempozyumu, Körfez'deki gelişmelerin Türkiye ve Avrupa'ya yansıması nedeniyle, gerek yurtiçi katılımcıların gerekse yurtdışı misafirlerin uyarıları dikkate alınarak Sempozyum Yürütme ve Danışma Kurulu kararı ile Kasım 1991 tarihine ertelenmiştir.

Sempozyum tarihi ile kesinleşmiş program daha sonra duyurulacaktır.

Bu zorunlu ertelemeden dolayı özür diler, konuyu bilgilerinize sunarız.

Semp.Yür.Kur.Bşk.

Prof. Hakkı ÖNEL

NOT : Bildirilerinize ek ya da değişiklik öneriniz varsa, 31 Mayıs 1991'e kadar gönderebilirsiniz. Yanıt alamadığımızda bu biçimiyle baskıya verilecektir.

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
MİMARLIK FAKÜLTESİ

TÜRKİYE'DE SON ON YILDA
TOPLU KONUT
SEMPOZYUMU
27-28-29 MART 1991

Tarih: 7.12.1990
Sayı : S-100/33

Sayın Prof.Dr. Mesut AYAN
Sayın Arş.Gör.Dr. Hülya KOÇ

Sempozyuma bildiri özeti gönderdiğinizin için teşekkür ederiz. Tüm bildiri özetleri Yönetim kurulunca incelenmiş ve değerlendirme yapılmıştır. Bu değerlendirmeye göre bildiri özetiniz öngörülen ölçülere uygun bulunmuştur. Bildirinizin ilişikteki kurallara uyularak hazırlanmasını ve 15.1.1991 tarihine kadar Sempozyum Yönetim kurulumuza gönderilmesini rica ederim.

Bildiriler hazırlanırken ilişikteki yazım kılavuzuna kesinlikle uyulması gerekmektedir. Bu kurallara uymayan bildiriler sunulmayacak ve basılmayacaktır. Bildirilerinizi yukarıda verilen tarihten önce göndermenizi rica eder, başarılar dilerim.

Saygılarımla,
Sempozyum Yönetim Kurulu
Başkanı

Prof. Hakkı ÖNEL

Eki: Bildiri yazım kılavuzu

SON ON YILDA
TOPLU KONUT UYGULAMALARI
SEMPOZYUMU

13 - 14 - 15 KASIM 1991

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
ODİTORYUM

P R O G R A M

Yıldız Üniversitesi - Mimarlık Fakültesi
Emlak Bankası
TOKYAD

14 KASIM 1991 PERŞEMBE

9.30 4. OTURUM

Oturum Başkanı
Prof.Dr.İMRE ORHON

Prof.Dr.NİGAN BAYAZIT (İTÜ)
Doç.Dr.YURDANUR DÜLGEROĞLU
İstanbul İli Farklı Tabakalarında Konut İç Mekan Minimum Standartları

Prof.Dr.ŞENGÜL GÜR (KTÜ)
Ar.Gör.ALİ ASAOĞLU (KTÜ)
Ar.Gör.NİLGÜN KULOĞLU (KTÜ)
Ar.Gör.İBRAHİM OKMAN (KTÜ)
Bayburt Evi Üzerine Bir İnceleme

Doç.Dr.MUSTAFA KANDİL (KTÜ)
Mimari Tasarım Açısından Toplu Konut

Doç.Dr.NURAN ZEREN (İTÜ)
Doç.Dr.AHSEN ÖZSOY (İTÜ)
Boğaziçi'nde Toplu Konut Uygulamaları ve Sorunları

Ar.Gör.ÇİĞDEM BAYTİN (YÜ)
Ar.Gör.ÇİĞDEM ÇİVİ (YÜ)
Ar.Gör.ÜMİT KALPAKLI (YÜ)
Toplu Konut Uygulamalarında Psikososyal Gereksinmeler

11.00 5. OTURUM

Oturum Başkanı
Prof.MÜJGAN ŞEREFHANOĞLU

Prof.Dr.MESUT AYAN (DEÜ)
Ar.Gör.HÜLYA KOÇ (DEÜ)
Türkiye'de Son On Yılda Toplu Konut Politikası

Prof.Dr.KAYA ÖZGEN (İTÜ)
Doç.Dr.AYDAN ÖZGEN (MSÜ)
Yapı Kooperatiflerinde Sorunlar ve Öneriler

Doç.Dr.OYA PAKDİL (YÜ)
Doç.Dr.FATİH PAKDİL (YÜ)
Toplu Konut ve Kiralık Konut Politikaları

Y.Doç.Dr.SEZAİ GÖKSU DEÜ)
Üçüncü Yapı

Ar.Gör.MEHMET KARAÖREN (YÜ)
Y.Doç.Dr.İHSAN BİLGİN (YÜ)
Türkiye'de Altkentleşmenin Dönüşüm Süreçleri ve Toplu Konut

12.30 ÖĞLE YEMEĞİ

15.00 2. OTURUM

Oturum Başkanı:
Prof.Dr.NECATİ İNCEOĞLU

Prof.Dr.ORHAN GÖÇER (YÜ)
Halkalı Toplu Konut Yerleşmesinin İstanbul Çevresindeki Diğer Uydu Kentlerle Arazi Kullanışı Bakımından Karşılaştırılması

Öğ.Gör.Dr.SEMRA TOKAY (YÜ)
Ar.Gör.Dr.HAYRİYE KALKAN (YÜ)
Türkiye'de Çok Katlı Toplu Konut Yerleşmelerinde Kullanıcının Konut Birimi Yeri Tercihinde Dış Mekan Beklentileri

Öğ.Gör.HÜLAGÜ KAPLAN (GÜ)
Toplu Konut Yerleşmeleri - Ortak Mekan Kültürü İlişkisi Yönünden Sokak Mekanları Düzenlemesine Eleştirel Bir Yaklaşım

Doç.SADUN ÖZEL (AÜ)
Anadolu'da Toplu Konutta Öncü Kent : Eskişehir

Y.Doç.Dr.SEVİN AKSOYLU
Türkiye'de Toplu Konut Politikaları, Türkiye ve Eskişehir'de Toplu Konut Uygulamaları

16.30 3. OTURUM

Oturum Başkanı
Prof.Dr.EMRE AYSU

Y.Doç.Dr.HALİL DİNÇEL (AÜ)
Gelişmekte Olan Ülkelerde Toplu Konut ve Gecekondulaşma Olgusu

Y.Doç.Dr.NİHAT ERDOĞAN (DEÜ)
Ar.Gör.İLKİM KAYA (DEÜ)
Toplu Konut Uygulamalarında Yaşlı Konutu Birimleri

Dr.GÜZİN TÜREL (GÜ)
Toplu Konut Alanlarının Tekdüzelikten Çıkarılması ve Yaşlılar İçin Yapılacak Konutların Toplu Konutlarla Birlikte Planlanması

Ar.Gör.ERKAN AVLAR (YÜ)
Toplu Konut Üretimi ve Güneş Enerjisi Kullanımı

13 KASIM 1991 ÇARŞAMBA

9.30 AÇILIŞ

Prof.Dr. NECATİ İNCEOĞLU
Yıldız Üniversitesi
Mimarlık Fakültesi Dekanı

Prof. SÜHA TONER
Yıldız Üniversitesi Rektörü

ENGİN CİVAN
Emlak Bankası Genel Müdürü

Prof.Dr. NURETTİN SÖZEN
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

MURAT KARAYALÇIN
Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı

Prof.Dr. OKTAY URAL
Toplu Konut İdaresi Başkanı

Prof.Dr.ERDEN ÖNEY
Toplu Konut Yapımcıları Derneği Gn.Sek.

11.00 SERGİ AÇILIŞI AÇILIŞ KOKTEYLİ ODİTORYUM

13.30 1. OTURUM

Oturum Başkanı :
Prof.Dr.ORHAN GÖÇER

Prof.Dr.ŞİNASİ AYDEMİR (KTÜ)
İzlenen Toplu Konut Politikaları Işığında Toplu Konut ve Yakın Çevreleri Tasarımı : Eksiklikler Nelerdir?

Doç.Dr.SALİHA AYDEMİR (KTÜ)
Konut Dışı Yaşam Mekanı Planlamasına İlişkin Amprik Bulgular : Trabzon Örneği

Y.Doç.Dr.KERİM ÇINAR (SÜ)
Konya Ovasında Uygulanan Toplu Kırsal Yerleşmeler

Y.Doç.DrYAŞAR BAHRİ ERGEN(GÜ
Toplu Konut Alanı Planlamasında Konut-Konut, Konut-Açık Mekan İlişkisinde Yoğunluk Politikasının Saptanması

Y.Doç.Dr.OYA PAKDİL (YÜ)
Doç.Dr.FATİH PAKDİL (YÜ)
Toplu Konut Üretiminde Esneklikve Uyarlanabilirlik Formları

13.30 6. OTURUM

Oturum Başkanı
Prof.YÜKSELEN AYAYDIN

Prof.Dr.İMRE ORHON (İTÜ)
Ar.Gör.ELÇİN TAŞ (İTÜ)
Toplu Konutlarda Kullanım Maliyeti Hesaplanması ve Tahmine Yönelik Yaklaşımlar

Doç.Dr.ZİYA UTKUTUĞ (GÜ)
Ar.Gör.EMİNE ERCAN (GÜ)
Endüstriyel Konut Üretiminde Teknoloji Seçimi ve Uyarlaması Sorunları: MESA - DÜMEZ Ankara Koru Sitesi Uygulaması Örneği

Y.Doç.Dr.ERKİN ERTEN (KTÜ)
Taşrada Toplu Konut Üretiminde Tünel Kalıp Sistemi Uygulamasına Bir Örnek:"Trabzon-Pelitli Afet Konutları"

Y.Doç.Dr.FÜSUN SEZEN (YÜ)
Toplu Konut Yatırımlarında Karar Kriteri Saptanması

Ar.Gör.ERCAN H. OĞUZALP (SÜ)
Konut Üretiminde Temel Giderlere Dayalı Bir Maliyet

15.00 7. OTURUM

Oturum Başkanı
Prof.RIFAT ÇELEBİ

Doç.Dr.FİKRET EVCİ (YÜ)
Ar.Gör.MÜNEVVER DAĞGÜLÜ (YÜ)
Toplu Konutlarda Donatı ve Mekan İlişkisi

Öğ.Gör.Dr.ZERHAN KARABİBER
Ar.Gör.NEŞE YÜĞRÜK (YÜ)
Toplu Konutlar ve Gürültü Denetimi

Doç.Dr.ZİYA UTKUTUĞ (GÜ)
Ar.Gör.FULYA ÖZMEN (GÜ)
Endüstriyel Konut Üretiminde Cephe Panolarının Taşıyıcı Sisteme Entegrasyonu ve Birleşim Yeri Sorunları

Ar.Gör.GÜLAY KELEŞ (KTÜ)
Ar.Gör.AYHAN USTA (KTÜ)
Türk Evindeki Duvar Elemanı ve Kullanım Olanaklarının Günümüz Konutlarına Aktarılması

TÜRK YTONG SANAYİİ AŞ.
Toplu Konut Üretiminde Alternatif Konut Finansman

16.30 8. OTURUM

Oturum Başkanı
Prof.CENGİZ BAYÜLGEN

Prof.Dr.ŞENGÜL GÜR (KTÜ)
Alternatif Çevreler Üretmek Ülkemizde Bir Karar Sorunu mu?

Doç.Dr.SEMRA ATABAY (YÜ)
Y.Doç.Dr.HÜSEYİN CENGİZ (YÜ)
Konut Alanları Planlamasında Konut Fiziksel Mekan İlişkileri

MELİH BİRSEL
Türkiye'de Konut Üretiminde Hafif Prefabrike Konutun Yeri

Ar.Gör.ERCAN OĞUZALP (SÜ)
Son On Yıllık Dönemde Konut Maliyetlerine Yansıyan Enflasyonun Yorumu

Ar.Gör.BÜNYAMİN DERMAN (YÜ)
Ar.Gör.YILMAZ KUYUMCU (YÜ)
İmar Düzenlemelerinde Kamuyu Daha Etkili Kılabilecek Bir Örgütlenme Modeli: Yapılaşma İçin Kamusal Kuruluşlar

Ar.Gör.EROL LOMLU (YÜ)
Ar.Gör.İBRAHİM DAĞGÜLÜ (YÜ)
Türkiye'de Konut Sorununa Kültürel Açıdan Yaklaşım

NOTLAR :

15 KASIM 1991 CUMA
15 NOVEMBER 1991 FRIDAY

9.30 PANEL

ENDÜSTRİLEŞMİŞ ÜLKELERDE
TOPLU KONUT DENEYİMİ VE
TARİHSEL KÖKLERİ

MASS HOUSING EXPERIMENTS
IN EARLY INDUSTRIALIZED
COUNTRIES AND ITS
HISTORICAL ROOTS

Oturum Başkanı
Chairperson
Prof.Dr.İLHAN TEKELİ

Konuşmacılar
Participants

Prof.Dr.GERHARD FEHL (Aachen)
Rheinisch Westfaelische Technische
Hochschule

Prof.Dr.STEFAN MUTHESIUS
University of East Anglia (Norwich)

Prof.Dr.MARCEL SMETS (Brüksel)
Katholieke Universiteit Leuven

Prof.Dr.GEORGI KONSTANTINOSKI
Üsküp Üniversitesi (Üsküp)

13.00 ÖĞLE YEMEĞİ

15.00 PANEL

TÜRKİYE'DE SON ON
YILDA TOPLU KONUT
UYGULAMALARI

MASS HOUSING
APPLICATIONS IN TURKEY
IN THE LAST 10 YEARS

Oturum Başkanı
Chairperson
Prof.Dr.İLHAN TEKELİ

Konuşmacılar:
Participants
Prof.Dr.YILDIZ SEY (İTÜ)
Prof.Dr.GÖNÜL TANKUT(ODTÜ)
Prof.Dr.METE TAPAN(İst.Anak.Bel.)
RACİ BADEMLİ (Ankara Anak.Bel.)
ÜZEYİR GARİH (TOKYAD)
NEJAT BAŞER (Emlak Bankası)
SAİT GÖNENÇ (TKİ)
METE GÖKTUĞ (TMMOB)
Y.Doç.Dr.FÜSUN SEZEN (YÜ)
Y.Doç.Dr.İHSAN BİLGİN (YÜ)

NOTLAR:

SON ON YILDA TOPLU KONUT UYGULAMALARI SEMPOZYUMU

Türkiye'de kentsel konut gereksinimi 1980'lere dek ağırlıklı olarak bireysel ve küçük ölçekli girişimlerle karşılanmıştır. 1980 sonrasında ise yeni toplu konut yasaları ve finans kurumları aracılığı ile toplu girişimlere yönelindiği gözlenmektedir. Doğrudan girişimci olarak kamu kuruluşlarının, toplu konut şirketlerinin ve kooperatif birliklerinin etkinliklerinin artması bu değişimin göstergeleri olarak değerlendirilmektedir. Konut piyasasınıntoplu girişim ölçeğine göre biçimlenmesi yeni yaşama biçimlerini, teknolojik ve örgütsel boyutları, planlama ve çevre anlayışlarını beraberinde getirmektedir Sempozyum, bu yeni oluşumları değerlendirmek ve geleceğe ilişkin perspektifler oluşturmak amacıyla düzenlenmiştir.

SYMPOSIUM FOR MASS HOUSING APPLICATIONS IN TURKEY IN THE LAST TEN YEARS

Until 1980s, the demand for urban housing in Turkey was met by individual and small scale enterprises. New housing regulations and the support of financial institutions resulted in large scale enterprises in the following decade. Governmental institutions, social housing companies and cooperatives became direct and active participants in the market. The formation of the mass housing market brought new technological and organizational objectives into agenda and new environmental awareness arose; it also affected life styles.
This symposium aims to evaluate both the past and the present and develop predictions for the fu-

Yürütme Kurulu:
Prof. Hakkı Önel
Y.Doç.Dr.Füsun Sezen
Y.Doç.Dr.İhsan Bilgin
Y.Doç.Dr.Zekai Görgülü
Y.Doç.Dr.Yüksel Dinçer
Ar.Gör.Mehmet Karaören
Ar.Gör.Erkan Avlar
Ar.Gör.Güven Şener
Ar.Gör.M.Zafer Akdemir
Ayça Aksay

Danışma Kurulu:
Prof.Dr.Necati İncecoğlu (YÜ)
Prof.Dr.Rıfkı Aslan (YÜ)
Prof.Dr.Orhan Göçer (YÜ)
Prof.İsmet Ağaryılmaz (YÜ)
Prof.Rıfat Çelebi (YÜ)
Prof.Cengiz Bayülgen (YÜ)
Prof.Dr.Emre Aysu (YÜ)
Prof.Dr.Mete Tapan (İTÜ,İst.Anak.Bel.)
Prof.Dr.Yıldız Sey (İTÜ)
Prof.Dr.İmre Orhon (İTÜ)
Prof.Dr.Yükselen Ayaydın (MSÜ)
Prof.Dr.İlhan Tekeli (ODTÜ)
Öğ.Gör.Murat Balamir (ODTÜ)
Dr.Ahmet Uzel (GÜ)
Öğ.Gör.Veli Öztürk (Emlak Bankası)
Nejat Başer (Emlak Bankası)
Kutlu Güzelsu (İst.Anak.Bel.)
Mete Göktuğ (TMMOB)
Doğan Hasol (YEM)

TÜRKİYE ' DE SON ON YILDA TOPLU KONUT POLİTİKASI

Prof.Dr. Mesut Ayan
Ar. Gör.Dr. Hülya Koç

Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu

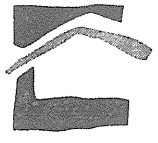
13-14-15 Kasım 1991

Yıldız Üniversitesi - İstanbul

TÜRKİYE'DE SON 10 YILDA TOPLU KONUT UYGULAMALARI SEMPOZYUMU

13-14-15 Kasım 1991

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
İSTANBUL



EMLAK BANKASI

SON ON YILDA TOPLU KONUT UYGULAMALARI SEMPOZYUMU

13-14-15 Kasım 1991

Yıldız Üniversitesi
Oditoryum Binası

EMLAK BANKASI Katkılarıyla
Gerçekleştirilmiştir.

SON ON YILDA
TOPLU KONUT UYGULAMALARI
SEMPOZYUMU
13-14-15 Kasım 1991

TEBLİĞLER

Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi
Emlak Bankası

İstanbul 1991

Bu kitabın dizgisi
TOKYAD Toplu Konut Yapımcıları Derneği'nin
katkılarıyla gerçekleştirilmiştir.

DANIŞMA KURULU

Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU	(YÜ)
Prof. Dr. Rıfkı ARSLAN	(YÜ)
Prof. Dr. Orhan GÖÇER	(YÜ)
Prof. M. Rıfat ÇELEBİ	(YÜ)
Prof. Cengiz BAYÜLGEN	(YÜ)
Doç. Dr. Emre AYSU	(YÜ)
Prof. Dr. Yıldız SEY	(İTÜ)
Prof. Dr. Mete TAPAN	(İTÜ, İstanbul Anakent Belediyesi, G. Sek. Y.)
Prof. Dr. İmre ORHON	(İTÜ)
Prof. Dr. İlhan TEKELİ	(ODTÜ)
Öğr. Gör. Murat BALAMİR	(ODTÜ)
Prof. Dr. Yükselen AYAYDIN	(MSÜ)
Öğr. Gör. Veli ÖZTÜRK	(Emlak Bankası)
Nejat BAŞER	(Emlak Bankası)
Reşat Bedirhanoğlu	(Emlak Bankası)
Prof. Dr. Erdem Öney	(TOKYAD)
Kutlu GÜZELSU	(İstanbul Büyük Şehir Belediyesi)
Mete GÖKTUĞ	(Mimarlar Odası)
Doğan HASOL	(Yapı End. Merkezi)
Mustafa BARAN AYDIN	(M.P.M.)
Dr. Ahmet UZEL	(GÜ)

YÜRÜTME KURULU

Prof. Hakkı ÖNEL	(Y.Ü.)
Yrd. Doç. Dr. Füsun SEZEN	(Y.Ü.)
Yrd. Doç. Dr. İhsan BİLGİN	(Y.Ü.)
Yrd. Doç. Dr. Zekai GÖRGÜLÜ	(Y.Ü.)
Yrd. Doç. Dr. Yüksel DİNÇER	(Y.Ü.)
Arş. Gör. Mehmet KARAÖREN	(Y.Ü.)
Arş. Gör. Erkan AVLAR	(Y.Ü.)
Arş. Gör. Güven ŞENER	(Y.Ü.)
Arş. Gör. M. Zafer AKDEMİR	(Y.Ü.)
Ayça Aksay	(Emlak Bankası)

İÇİNDEKİLER

■ İZLENEN TOPLU KONUT POLİTİKALARI IŞIĞINDA TOPLU KONUT VE YAKIN ÇEVRELERİ TASARIMI EKSİKLER NELERDİR
Prof. Dr. Şinasi Aydemir 11

■ KONUT DIŞI YAŞAM MEKÂNI PLANLAMASINA İLİŞKİN AMPİRİK BULGULAR: TRABZON ÖRNEĞİ
Doç Dr. Saliha E. Aydemir 18

■ KONYA OVASINDA UYGULANAN TOPLU KIRSAL YERLEŞMELER
Yrd. Doç. Dr. Kerim Çınar, Mimar M.Semra Çınar 28

■ TOPLU KONUT ALANI PLANLAMASINDA KONUT-KONUT, KONUT-AÇIK MEKÂN İLİŞKİSİNDE YOĞUNLUK POLİTİKASININ SAPTANMASI
Y.Doç. Dr. Yaşar Behri Ergen 48

■ TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE ESNEKLİK VE UYGULANABİLİRLİK SORUNLARI
Y.Doç. Dr. Oya Pakdil, Doç. Dr. Fatih A. Pakdil 53

■ TÜRKİYE'DE ÇOK KATLI TOPLU KONUT YERLEŞİMLERİNDE KULLANICININ KULLANICININ KONUT BİRİMİ YERİ TERCİHİNDE DIŞ MEKÂN BEKLENTİLERİ
Yrd. Doç. Dr. Semra Tokay, Arş. Gör. Dr. Hayriye Kalkan 57

■ ANADOLU'DA TOPLU KONUTTA ÖNCÜ KENT: ESKİŞEHİR
Doç. Sadun Özel 62

■ TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT POLİTİKALARI, TÜRKİYE'DE VE ESKİŞEHİR'DE TOPLU KONUT UYGULAMALARI
Yrd. Doç. Dr. Sevin Aksoylu 67

■ GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE TOPLU KONUT VE GECEKONDULAŞMA OLGUSU
Yrd. Doç. Dr. Halil Dinçel 81

■ TOPLU KONUT UYGULAMALARINDA YAŞLI KONUTU BİRİMLERİ
Yrd. Doç. Dr. Nihat Erdoğan, Arş. Gör. İlkim Kaya 86

■ TOPLU KONUT ALANLARININ TEKDÜZELİKTEN ÇIKARILMASI VE YAŞLILAR İÇİN YAPILACAK KONUTLARIN TOPLU KONUTLARLA BİRLİKTE PLANLANMASI
Dr. Güzin Demirkan Türel 92

■ TOPLU KONUT ÜRETİMİ VE GÜNEŞ ENERJİSİ KULLANIMI
Arş. Gör. Erkan Avlar 99

■ İSTANBUL İLİ FARKLI TABAKALARINDA KONUT İÇ MEKÂN MİNİMUM STANDARTLARI
Prof. Dr. Nigan Bayazıt, Doç. Dr. Yurdanur Dülgeroğlu 105

■ BAYBURT EVİ ÜZERİNE BİR İNCELEME
Prof. Dr. Şengül Ö. Gür, Arş. Gör. Ali Asasoğlu, Arş. Gör. Nilgün Kuloğlu, Öğr. Gör. İbrahim Okman 114

■ MİMARİ TASARIM AÇISINDAN TOPLU KONUT
Doç. Dr. Mustafa Kandil 123

■ TOPLU KONUT UYGULAMALARINDA PSİKO-SOSYAL GEREKSİNMELER ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA: YARI-KAMUSAL ALANLARIN ÖNEMİ
Arş. Gör. Çiğdem Baytin, Arş. Gör. Çiğdem Çivi, Arş. Gör. Ümit Kalpaklı 129

■ TÜRKİYE'DE SON ON YILDA TOPLU KONUT POLİTİKASI
Prof. Dr. Mesut Ayan, Arş. Gör. Dr. Hülya Koç 134

■ YAPI KOOPERATİFLERİNDE SORUNLAR VE ÖNERİLER 148
Prof. Dr. Kaya Özgen, Doç. Aydan Özgen
■ TOPLU KONUT VE KİRALIK KONUT POLİTİKALARI
Y. Doç. Dr. Y. Mimar Oya Pakdil, Doç. Dr. Y. Mimar Fatih A. Pakdil 155
■ ÜÇÜNCÜ YAPI
Yrd. Doç. Dr. Sezai Göksu 159
■ TOPLU KONUTLARDA KULLANIM MALİYETİ HESAPLANMASINA VE TAHMİNİNE YÖNELİK YAKLAŞIMLAR
Prof. Dr. İmre Orhon, Arş. Gör. Elçin Taş 163
■ ENDÜSTRİYEL KONUT ÜRETİMİNDE TEKNOLOJİ SEÇİMİ VE UYGULAMASI SORUNLARI: MESA-DÜMEZ ANKARA KORU SİTESİ UYGULAMASI ÖRNEĞİ
Doç. Dr. Ziya Utkutuğ, Arş. Gör. Emine Ercan 171
■ TAŞRADA TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE TÜNEL KALIP SİSTEMİ UYGULAMASINA BİR ÖRNEK: "TRABZON-PELİTLİ VE DEĞİRMENDERE AFET KONUTLARI"
Doç. Dr. Erkin Erten, Arş. Gör. Kamuran Öztekin 179
■ KONUT ÜRETİMİNDE TEMEL GİDERLERE DAYALI BİR MALİYET ÖN KEŞİF YÖNTEMİ
Yrd. Doç. Dr. Ercan H. Oğuzalp 187
■ TOPLU KONUT YATIRIMLARINDA KARAR KRİTERİ SAPTANMASI
Yrd. Doç. Dr. F. Füsun Sezen 196
■ TOPLU KONUTLARDA DONATI VE MEKÂN İLİŞKİSİ
Doç. Dr. Fikret Evci, Arş. Gör. Münevver Dağgülü 200
■ TOPLU KONUTLAR VE GÜRÜLTÜ DENETİMİ
Öğr. Gör. Y. Mimar Dr. Zerhan Karabiber, Arş. Gör. Y. Mimar Neşe Yüğrük 205
■ ENDÜSTRİYEL KONUT ÜRETİMİNDE CEPHE PANELLERİNİN TAŞIYICI SİSTEME ENTEGRASYONU VE BİRLEŞİM YERİ SORUNLARI
Doç. Dr. Ziya Utkutuğ, Arş. Gör. Fulya Özmen 213
■ TÜRK EVİNDEKİ DUVAR ELEMANI VE KULLANIM OLANAKLARININ GÜNÜMÜZ KONUTLARINA AKTARILMASI
Arş. Gör. Gülay Keleş, Arş. Gör. Ayhan Usta 221
■ TOPLU KONUT ÜRETİMİNDE ALTERNATİF KONUT FİNANS MODELLERİ
Prof. Dr. İlhan Uludağ 229
■ ALTERNATİF ÇEVRELER ÜRETMEK BİR KARAR SORUNU MU?
Prof. Dr. Şengül Ö. Gür 242
■ SON ON YILLIK DÖNEMDE KONUT MALİYETLERİNE YANSIYAN ENFLASYON VE YORUMU
Yrd. Doç. Dr. Ercan H. Oğuzalp 252
■ İMAR DÜZENLEMELERİNDE KAMUYU DAHA ETKİN KILABİLECEK BİR ÖRGÜTLENME MODELİ: YAPILAŞMA İÇİN KAMUSAL KURULUŞLAR
Y. Mimar Bünyamın Derman, Y. Mimar Yılmaz Kuyumcu 259
■ TÜRKİYE'DE TOPLU KONUT SORUNUNA KÜLTÜREL AÇIDAN YAKLAŞIM
Y. Mimar Arş. Gör. İbrahim B. Dağgülü, Y. Mimar Arş. Gör. Erol Lomlu 263
■ İNGİLİZ TOPLU KONUTUNUN GÖRÜNÜMLERİ
Prof. Dr. Stefan Muthesius 270
■ TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİMİNDE HAFİF PREFABRİKE KONUTUN YERİ VE ÖZELLİĞİ
Melih Birsel 272
■ İSTANBUL HALKALI TOPLU KONUT ALANI
Prof. Dr. Orhan Göçer, Y. Mimar Nuran Karakaş 277
■ BOĞAZİÇİ'NDE TOPLU KONUT UYGULAMALARI VE SORUNLARI
Doç. Dr. Nuran Zeren, Doç. Dr. Ahsen Özsoy 287

TÜRKİYE'DE SON ON YILDA TOPLU KONUT POLİTİKASI

Prof. Dr. Mesut Ayan

Dokuz Eylül Üniversitesi

Arş. Gör. Dr. Hülya Koç

Dokuz Eylül Üniversitesi

ÖZET

Bu çalışmada Türkiye'de son on yılda kabul edilen toplu konuta ilişkin kanun ve yönetmelikleri genel hatları ile tanıtılarak birbirlerine benzer ve birbirlerinden ayrılan özellikleri incelenmektedir. İnceleme, kredilerin nitelikleri, koşulları, kredilendirilecek kitlenin nitelikleri ve krediyi kullanma biçimi gibi konuları kapsamaktadır. Bu kapsamda zaman içerisindeki tercih ve önceliklerin nasıl değiştiği ele alınmaktadır.

1. GİRİŞ

Çeşitli işlevleri bulunan "konut"un üretiminin toplumsal, ekonomik ve politik yönlerden taşıdığı önem, ulusal konut politikalarının geliştirilmesine neden olmuştur. belirli bir planlama çerçevesinde, konut gereksinmesinin karşılanması konusunda, kaynaklar ve gereksinmeler arasında denge sağlamaya çalışan öncelikleri bulunan yasal düzenlemelere gidilmektedir. Ülkemizde de bugüne dek, belirli niteliklerde konutların yapımına destek olacak çeşitli yasal düzenlemelerle konut gereksinmesinin karşılanmasına yönelik arayışlara gidildiği izlenmektedir. Konut sorununun sürdüğü, inşaat sektörünün bunalımda olduğu ve ruhsatlı kentsel konut sunumunun yavaşladığı bir dönemde, 1981 yılında kabul edilen 2487 sayılı ilk Toplu Konut Kanunu ile 1984 yılında kabul edilen 2986 sayılı Toplu Konut kanunu bunlar arasındadır.

2. AMAÇ

Konut politikalarının anlatım bulduğu yasal düzenlemelerin bir ülkedeki konut sunumu üzerinde etkileri bulunmaktadır. Bu etki, desteklenecek konutun niteliği, bulunduğu yer, kullanım biçimi, konut yapımının örgütlenme biçimi, konut sorununun çözülmesine kredi ile katkıda bulunulacak kitlenin niteliğine kadar uzanmaktadır. Bu çalışmanın amacı, son on yılda toplu konutlar üzerine hazırlanan kanun ve yönetmeliklerdeki koşullar ve öncelikler kapsamında, bu konudaki konut politikasının temel yönelişlerini saptayabilmektir.

3. TOPLU KONUT KANUNLARI VE YÖNETMELİKLERİ

10.7.1981 tarihinde yayımlanan, 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu "konut ihtiyacının, toplu konut inşası suretiyle karşılanması"nı amaçlıyordu. Bu amaçla devletin yapacağı desteklemeler için "Kamu Konut Fonu"nun oluşturulması öngörülüyordu. kamu Konut Fonu için her yıl gider bütçesinin yüzde beşinden az olmamak üzere ödenek konulacaktı. bu tutum, konut sektörünü verimsiz sayan anlayışın terkedildiği,konutun yan sanayileri geliştirecek verimli bir sektör sayıldığı görüşünün yansıması olarak kabul edilebilir.

Kanuna göre hak sahibi olacak kimselerin kendisi, eşi veya velayeti altındaki çocuklarının konutu olmaması, alt veya orta gelir grubunda yer almaları gereklidir. Ayrıca bu kimselerin kredi açılabilmesi için yapı maliyetinin %20-25'i kadar önbiriktirim yaparak, bir bankada yapı tasarrufu hesabı açmları gerekmektedir. Bütün üyeleri hak sahibi tanımına uyan "kooperatifler, kooperatif birlikleri ve sosyal güvenlik kurumları" konut ihtiyacını toplu konut inşası yoluyla karşılayacak kuruluşlardır.

Kanun, toplu konutların bulunduğu yerin, en son genel nüfus sayımına göre 30.000'i aşması koşulunu getirmiştir. Nüfusu ne olursa olsun il merkezleri ve Bakanlıkça belirlenen gelişme yöreleri de bu kapsamdadır. Kanun yerleşme yeri konusundaki bir başka tercihini de nüfusu 500.000'den az olan yerleşme yerlerinde yapılacak konutlar için kredi faiz oranlarını daha düşük, vadeyi uzun tutarak belirtmektedir. 100 m^2 üst sınırı ile belirtilen konut büyüklüklerinde ise 75 m^2'den küçük konutlar daha düşük faiz ve vade bakımından daha uzun süre ile korunmuş, büyüklüklerin her 5 m^2 artışında faizler artırılarak, süreler kısaltılmıştır (Tablo:1)(1).

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çeşitli çevrelerden eleştiriler almıştır. Toplu konutçuluğun tekelinin devlete ve kooperatiflere bırakılması, özel sektörün devre dışı bırakılması, konut yüzölçümünün sınırlandırılması, kooperatiflerin konut üretiminde başarılı olamayacağı, ferdi kredi sisteminin olmayışı, yasanın bir yönetmelik biçiminde hazırlanmış olması (2) çeşitli kesimlerin 2487 sayılı kanuna getirdiği eleştiriler arasındadır.

Kanunu uygulamada engelleyen en önemli sorun, Kamu Konut Fonu'na gider bütçesinin %5'inin aktarılmamış olmasıdır. Bütçenin %5'inin bu fona ayrılması gerekirken, 1982'de %1.10, 1983'de %0.77'si tahsis edilmiştir (3). 1983 seçimlerinden sonra yeni bir toplu konut kanunu, 17 Mart 1984'de 2487 sayılı Kanunu yürürlükten kaldıran, 10 maddelik 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun ile Kamu Konut Fonu kaldırılarak bakiyesi Toplu Konut Fonu'na aktarılmıştır. Fonun özelliği, kaynaklarını bütçe dışında aramasıdır. Alkollü içkiler, tütün mamulleri, akaryakıt, yurtdışı çıkışlar ve bağış, kredi, Tekel idaresinin ithal ettiği maddelerden alınan fonlar Toplu Konut Fonu'nun kaynaklarından bazılarıdır. Bir süre sonra 23.6.1984'de Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Burada 2487 sayılı Kanun ve Yönetmeliğinden ayrılan bazı noktalar bulunmaktadır (Tablo:2) (1).

Bu yönetmelikte krediden yararlanacakların kapsamındaki genişleme, kredi kategorilerindeki çeşitlenmede izlenmektedir. Yönetmelikteki Toplu Konut Yapımcı Kredisi ile Konut Yapımcı Kredisi, 2487 sayılı kanuna yapımcı çevrelerden gelen eleştirileri giderme doğrultusundadır. Konut Alıcı Kredisi ile Toplu Konut Alıcı Kredisi ise temelde ferdi krediler olup yine 2487'de bireysel kredi sisteminin bulunma-

masına gelen eleştirilere yanıt görünümündedir.

2487 sayılı kanunda 100 m^2 olan kredilendirilecek konut büyüklüğü bu kez 150m^2'ye yükseltilmiştir. Fon kredilerinden kimlerin yararlanmasını istediği konusundaki tercihini açıkça belirten 2487 sayılı kanunda, konutu bulunanlar kapsam dışında bırakılırken, 2985'in ilk yönetmeliğinde, ilıcı kredisinde önceliğin evi olmayan memuri, işçi, emekli ve esnafa verileceği belirtilmekle yetinilmekte, evi olanların durumu ilk yönetmelik değişikliğinde açıklığa kavuşmaktadır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 23.6.1984 tarihli yönetmeliğindeki ilk değişiklik, 17.1.1985'de yapılmıştır. Bu değişyiklikle konutu olanların da kredilerden yararlanabilme koşulları tanımlanmıştır. Değişiklikle, kendisinin, eşinin veya velayeti altındaki çocuklarının konutu olanlar ile kendi adına birden fazla konut inşa edenlerin, bekleme süreleri ve Alıcı Payı Hesabına yatırılması gereken miktarın %50 oranında artırılabileceği belirtilmektedir. İkinci nokta, Konut Alıcı Kredisi için, ilk yönetmelikte bulunmayan, unutulmuş görünen, Alıcı Payı uygulaması getirilmesidir. (Tablo: 3) (1).

Bu değişiklikten bir yıl kadar sonra, 28.4.1985 tarihli yeni bir Uygulama Yönetmeliği yayımlanmıştır. Bu yönetmelikte kredi kategorilerinin azaltıldığı izlenmektedir (Tablo: 4) (1). Toplu Konut Yapımcı Kredisi ve Konut Yapımcı Kredisi kategorileri bulunmamaktadır. Ancak, toplu konut yapımcılarına, toplu konut alanlarındaki altyapı ve sosyal tesisler için kredi açılabileceği belirtilmektedir. Bu yönetmelikte, Toplu Konut Ferdi Kredisi, Konut Ferdi Kredisi ve Konut Kooperatifleri, Kooperatif Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına açılacak kredilerin miktarı, yapı malzemelerindeki fiyat artışlarına karşın, önceki yönetmelikle aynıdır. Yalnız, Toplu Konut Ferdi Kredisinde (eski, Toplu Konut Alıcı Kredisi) Alıcı Payı miktarları azaltılmıştır. Faiz ve geri ödeme süreleri bakımından bir değişiklik bulunmamaktadır.

Yönetmeliğin kendi içinde, kredi kategorileri bakımından değerlendirilmesinde, faiz oranlarının, daha çok küçük konutları teşvik edici olduğu izlenmektedir. Geri ödeme süreleri de 100 m^2 üzeri konutlar için kısa tutulmuştur. İnşaatların toplu Konut Alanı içi veya dışında oluşlarında, kredi koşulları Toplu Konut Alanı içi inşaatlar için tercih belirtmekte, faiz oranlarını daha düşük tutmaktadır. Kooperatiflere de Alıcı Payı uygulanmaması ile ayrıcalık sağlanmaktadır.

17.2.1986 tarihli yönetmelik değişikliği ile kredi miktarları artırılmıştır. Alıcı Payı miktarları değişmediğinden, alıcı payının kredi miktarına oranı düşmüştür. Yönetmelik, küçük konutlara ek kredi desteği de sağlamaktadır. Toplu Konut Ferdi Kredisinde 60 m^2'den büyük konutlarda faiz oranları beşer puan artırılmış ve Konut Ferdi Kredisinde ise 60 m^2'den küçük konutlarda beş puan azaltılmıştır. 100 m^2'den büyük konutlarda da geri ödeme süreleri 10 yıldan 15 yıla çıkarılarak teşvik sağlanmıştır. Konut kooperatifleri, kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarına açılacak kredilerde Toplu Konut Alanı içi veya dışı için kredi koşulları eşitlenmiştir. Dolayısıyla, idarenin bu konuda bir tercihi varsa yansımamaktadır. toplu Konut Ferdi Kredisi ve Konut Ferdi Kredisinin miktar, faiz, geri ödeme sürelerinin aynı olması da Toplu Konut Alanı içi veya dışı biçiminde bir tercih belirtmemektedir. Konut kooperatiflerine açılacak krediler miktar, vade, faiz koşulları bakımından ferdi kredilerle aynı olmakla birlikte, Alıcı Payı uygulanmamasının bir destek sayılacağı söylenebilir (Tablo: 5) (1).

1986 yılında Yapı Malzemeleri Endeksindeki artış Genel Endekse göre

hızlanmıştır. Bu artışlar kredi miktarlarında bir kez daha yeni düzenlenmeleri getirmiştir. 12.2.1987 tarihinde yayımlanan yeni Toplu Konut Yönetmeliğinde kredi miktarları artırılmış ayrıca küçük konutlar için (80 m^2 ve daha küçük) ek kredi desteği sağlanmıştır. 100 m^2'nin üzerindeki konutlar için önceki yönetmelikte 500.000 TL olan ilave kredi miktarı ise 250.000 TL'ye düşürülmüştür 5Tablo: 6) (1).

Toplu Konut ve Konut Ferdi Kredilerindeki Alıcı Payı miktarları değişmemiş, dolayısıyla aşınmıştır. Faiz koşulları ve geri ödeme süreleri önceki yönetmelikle aynıdır. Yine toplu konut alanı içi veya dışında kredilerin miktar, vade, faiz koşullarında da bir tercih, ayrıcalık bulunmamaktadır. Kooperatif kredilerinin miktar, vade, faiz bakımından ferdi kredilerle aynı tutulması yalnızca alıcı payının aranmaması biçimindeki uygulama sürmektedir.

1987 yılında yapı malzemeleri indeksindeki artış genel indekse göre daha da hızlanmıştır. Genel indeks 1986'da %24 artarken 1987'de %40 dolayında artmış, yapı malzemeleri indeksindeki artış ise %40'dan %61'e çıkmıştır (4). Bu durumda kredilerin konut maliyeti içindeki payının giderek azalması ile özellikle miktarla ilgili yeni düzenlemeler gerekmektedir. Nitekim 1988 yılı başlarında, 26.2.1988 tarihli yönetmelik değişikliği ile kredi miktarları yükseltilmiş ve bu kez tüm konut büyüklükleri için aynı miktarda (4.500.000 TL) tutulmuştur. bu yaklaşım küçük konutların desteklenmesine yönelik bir önlem olarak görülebilir. 60 m^2'den büyük konutlarda ise faiz oranlarında önceki yönetmeliğe göre (%7, %10, %15'lik) azalmalar izlenmektedir (Tablo: 7) (1). Faiz oranlarındaki azalma ile, 100 m^2 üzeri konutlar bir yıl önceye göre daha uygun koşullara sahip olmaktadır. Tüm konut büyüklüklerinde aynı olan geri ödeme süreleri bu yönetmelikle de korunmuştur. Alıcı Payı miktarları da önceki yönetmelik ile aynıdır. Alıcı payı/kredi oranı giderek düşmüştür. 28.4.1985 tarihli yönetmeliğe göre hesaplanan alıcı payının krediye oranı ile karşılaştırılırsa, 60 m^2 ve daha küçük konutlarda bu oran %17.1'den %6.7'ye, 61-80 m^2 arası konutlarda %20'den %10'a, 81-100 m^2 arası konutlarda %23.6'dan %14.4'e, 101-150 m^2 arası konutlarda %27.7'den %20'ye düşmüştür. Bu durum, ön biriktirme koşullarının kolaylaşmasını ancak fon kaynaklarının da zorlanmasını getirmektedir.

1988 yılı Toplu Konut Fonuna ilişkin sorunların izlenmeye başladığı yıl olmuştur. Yeni kredi taleplerinin kabul edilmemesi ve kredi ödemelerindeki gecikmeler konusunda, Toplu Konut Fonu'nun konuta olan talebi körüklemesi ve artan talep karşısında Fon'daki kaynağın sınırlı kalması; 1988'de tüm fonlardan %30 oranında bütçe kesintisi yapılması; geçen yıllarda konut kredisi açılan inşaatların, inşaat malzemelerindeki fiyat artışları nedeniyle öngörülenden daha uzun sürede tamamlanması ve bu durumdaki inşaatlara verilen ek kredilerin Fon kaynaklarını zorlaması belli başlı nedenler olarak gösterilmektedir (5). Eylül 1988'de Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanı, Toplu Konut Fonu kaynaklarının değişen ya da gelişen talep karşısında, daha verimli ve amaca dönük kullanılabilmesi için yıl başından beri Toplu Konut tüzüğü ve yönetmeliği üzerinde çalışmalar yapıldığına değiniyordu. Bu çalışmalar 30 Mayıs 1989'da yayımlanan yeni uygulama yönetmeliğini getirmiştir.

30 Mayıs 1989 tarihli yönetmelik, daha çok fon kaynaklarını kredilerin geri dönüşleri itibariyle korunmayı amaçlayan bir görünümdedir. bu amacı gerçekleştirmek için, talep sahiplerinin tasarruflarına ağırlık verilmesi, Alıcı Paylarının oranlar biçiminde belirtilerek yükseltilmesi ve inşaatların su basmasına ek ol-

arak 40 m^2'den küçük konutlarda %10; 41-60 m^2'lik konutlarda %20; 61-80 m^2'lik konutlarda %30; 81-100 m^2'lik konutlarda %40 düzeyine gelmiş olması gibi koşullar getirilmiştir. bu yönetmelikte ferdi kredi kullanacak, hazır konut alacaklar ile kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapacak kişiler ve yapımcılar (satmak üzere konut üreten özel ve tüzel kişiler), belediyeler, kooperatifler ve sosyal yardımlaşma kurumları için açılacak kredilerin koşullarında bir farklılık bulunmamakta, dolayısıyla destek tercihi de belirmemektedir.

Bu yönetmeliği 2985 sayılı Kanunun diğer yönetmeliklerinden ayıran bir nokta da, 2487 sayılı yasada olduğu gibi konut büyüklüklerinin üst sınırının 150m^2'den 100 m^2'ye indirilmesidir. Ayrıca, 2487 sayılı Toplu Konut Kanunundan sonra 2985 sayılı kanunun yönetmeliklerinde bekleme süreleri ve alıcı payları miktarları artırılarak da olsa ikinci konutunu edineceklere kredi sağlanırken, yeni yönetmelikte, konutun bulunduğu yerleşme yerinde başka konutu bulunanlara kredi açılmaması öngörülmektedir. Ancak başka bir yerleşme yerinde en fazla bir konutu olanlara bu koşul uygulanmayacak, krediden yararlanabileceklerdir.

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin karşılaştırılmasında zaman içinde izlenen değişikliklerde ilgi çekici bir diğer nokta toplu konut alanlarının tanımlanması konusundadır.

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 19.1.1982 tarihli Uygulama Yönetmeliği, toplu konutu, "bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı tasdik edilmiş ve inşaata hazır hale getirilmiş yerlerde en az iki yüz (200), yeni açılacak ve yüz ölçümü en az on beş (15) hektar olan yerleşme alanlarında inşa edilecek 750 ila 1000 konutun ve bunların ortak kullanma tesis ve alanları ile işyerlerinin bütününü ifade eder" biçiminde tanımlanmaktadır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu bir toplu konut tanımı getirmemiştir. Kanunun, 23 Haziran 1984 tarihli yönetmeliğinin "toplu konut iskân sahalarının tespitine ilişkin 3. maddesi ise, "Toplu konut iskân sahaları, konut yapımcılarının talepleri de değerlendirilerek Valiliklerce tespit edilir. Toplu Konut İskân Sahaları;

a. Yerleşme yerinin nazım imar planı veya imar uygulama planı sınırları içinde bir yapı adasından,

b. Yerleşme yerinin nazım imar planı veya imar uygulama planı sınırları dışında bir ilkokul yapımını gerektirecek nüfusun yerleştirilebileceği alandan küçük olamaz"

koşulunu getirmektedir.

28 Nisan 1985 tarihli yönetmelikte de bu sınırlamalar aynen korunmaktadır.

12 Şubat 1987 tarihli yönetmeliğin, yeniden, konut adedi ile belirtilen sınırlamalar getirdiği izlenmektedir. Bu yönetmeliğin 4. maddesine göre; "Toplu Konut Alanları, kentin konut ihtiyacı, alanın altyapı durumu ile benzeri hususlar dikkate alınmak, belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle Valiliklerce tespit edilir.

1) Kamulaştırılması sözkonusu olan Toplu Konut Alanlarının tespiti İdare'nin (Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi) de görüşü alınarak, Valiliklerce re'sen yapılır.
2) Toplu Konut Yapımcıları (Gerçek kişiler, inşaat şirketleri, Toplu konut Kooperatifleri, Kooperatif Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurumları)nın talepleri üzerine tespit edilecek Toplu Konut Alanları ise,

a) Yerleşme yerinin nazım imar planı veya imar uygulama planı sınırları içinde

olması halinde, en az yüz (100) konutun sığacağı, mülkiyetinin tamamı Toplu Konut Yapımcılarına ait olmak üzere, müstakil bir yapı adasından,

b) Yerleşme yerinin nazım imar planı veya imar uygulama planı sınırları dışında olması halinde mülkiyetinin tamamı Toplu Konut Yapımcılarına ait olmak üzere bin (1000) konutun sığacağı alandan küçük olamaz."

koşulları getirilmektedir.

30 Mayıs 1989 tarihli, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin toplu konut alanlarının tespitine ilişkin 4. maddesinde ise; "Toplu Konut Alanları, belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle Valiliklerce belirlenir. Bu alanlar büyük şehir belediyelerinin sınırları içerisinde en az bin (1000) konutun, diğer belediyelerin sınırları içerisinde ise en az dörtyüz (400) konutun sığacağı büyüklükte ve Yerleşme Yerinin nazım imar planı sınırları içinde olması zorunludur" koşulları getirilmektedir.

4. SONUÇ

Son on yılda yürürlüğe konulan toplu konut kanun ve yönetmeliklerinin incelenmesinde kredilerin miktar ve faiz koşullarında değişiklikler izlenmektedir. Enflasyon ortamında, artan konut maliyetleri karşısında kredilerde de artışlar gerekli olmaktadır. Bu artışların kanun ve yönetmeliklerle her yıl artırılması yerine konut maliyetinin belli bir oran olarak belirlenmesi bu rahatlığı getirecektir. Ayrıca, ulusal sermaye piyasasındaki faiz oranlarındaki değişiklikler doğrultusunda faiz oranlarında da bazı düzenlemeler yapılması sözkonusu olabilir. Ancak, Toplu Konut alanlarının tanımlanma biçiminde, konut kredilerinden yararlanacak kitlenin niteliğinde, kooperatiflerin öncelikleri konusunda, kredi desteği sağlanacak konutların büyüklüğü, niteliği (toplu konut veya bireysel konut), bulunduğu yer (toplu konut alanı içi veya dışı, 30.000 nüfuslu yerleşmeler, büyükşehir belediyeleri ve diğer belediyeler) konusunda kısa dönemde yapılan değişiklikler konut politikası önceliklerini belirsiz duruma getirmektedir.

KAYNAKLAR

(1) Koç, H., "Kentsel Konut Sunumunda Konut Kooperatiflerinin Etkinlikleri Üzerine Bir Araştırma-İzmir Örneği", Yayımlanmamış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen bilimleri Enstitüsü, İzmir, 1989, s. 121-126.

(2) Ayan, M., "Türkiye'de Konut Politikası ve Toplu Konut Yasasının Geleceği", Şehirciliğin Son 25 Yılı Semineri, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul, 1984, s. 143-150.

(3) Kent-Koop Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, 1982 Çalışma Raporu 1983 Programı ve Bütçesi 4. Olağan Genel Kurul, Özgün Matbaacılık Sanayii, Ankara, 1983, s. 9.

(4) Kent-Koop Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, 1987 Çalışma Raporu, 1987 Denetleme Kurulu Raporu 1988 Programı ve Bütçesi 9. Olağan Genel Kurul, Kentajans A.Ş., Ankara, 1988, s. 21.

(5) T.C. Başbakanlık toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, Yeniden Yapılanma, Yıl: 1, Sayı:1, 1 Eylül 1988, İstanbul, 1988, s. 5-7.

TABLO: 1 2487 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (19.1.1982)

KREDİDEN YARARLANACAKLAR (gereken koşullar)	KREDİ MİKTARI	KONUTUN BÜYÜKLÜĞÜ (Brüt inşaat alanı m^2) (dahil)	YAPI KREDİSİ FAİZİ	YAPI TAS. KRE. FA.	SÜRE	YERLEŞME YERİNİN NÜFUSU
1) Yerleşme yerlerinde kendisinin, eşinin veya velayeti altındaki çocuklarının müsta-kil bir konutu olmayanlar.	Yapı kredisi, konutun Bakanlık tarafından belirlenen devir bedelinden, hak sahibinin yapı tasarrufu hesabında bu Yönetmeliğe göre tanımlanan toplam meblağ ile yapı tasarrufu kredisi düşünüldükten sonra kalan miktardır. Ancak, hak sahibi Fon'a yapı kredisinden teşvik primi (x) düşüldükten sonra kalan miktar kadar borçlandırılır.	75 m^2'ye kadar	% 5	% 5	20 yıl	≤500.000
		80 m^2	% 5.5	% 5.5	19 yıl	≤500.000
		85 m2	% 6	% 6	18 yıl	≤500.000
		90 m^2	% 7	% 7	17 yıl	≤500.000
		95m^2	% 8	% 8	16 yıl	≤500.000
		100m^2	% 9	% 9	15 yıl	≤500.000
2) Alt veya orta gelir grubunda yer alanlar (xxx)		(dahil) 75 m^2'ye kadar	% 7	% 7	18 yıl	>500.000
		80 m^2	% 7.5	% 7.5	17 yıl	>500.000
		85 m^2	% 8	% 8	16 yıl	>500.000
		90 m^2	% 9	% 9	15 yıl	>500.000
3) Toplu Konut Yüksek Kurulunca belirlenecek diğer koşullara uygun olanlar.		95 m^2	% 10	% 10	14 yıl	>500.000

Kredilere ilişkin değer hususlar (x): Hak sahibi yapı tasarrufu hesabını açtırmasından iki tam yıl sonra teşvik primine hak kazanır. Bu yönetmeliğe göre, 2 yılın sonunda hesabında, 1) üç yılda biriktirmesi gereken meblağın en az %75'ini tamamlayan hak sahibi toplam meblağın %75'i 2) üç yılda biriktirmesi gereken toplam meblağın %75'ini tamamlayamayan hak sahibi toplam meblağın %15'i .oranında teşvik priminden yararlanır.

(xx): Yapı tasarrufu hesabına yatırılacak olan para üç yıl içinde tamamlanır. Hesaba bir yılda yatırılacak para, üç yılda yatırılacak olan miktarın yüzde yirmi beşinden (%25) az olamaz.

Yapı Tasarrufu hesabında biriktirilecek toplam meblağ: Yapı tasarrufu hesabında (konutun büyüklüğü ve yerleşme yerinin nüfusuna göre belirlenen yapı yaklaşık maliyeti oranlarına göre) toplanan miktar, konutun hak sahibine teslimi sırasında hesaplanan devir bedelinin yukarıdaki oranlara göre hesaplanacak yüzdelerinden (%20-25-22-27) gibi) az ise, hak sahibine altı (6) aydan iki (2) yıla kadar Bakanlıkça belirlenen ek bir süre tanınarak hesabındaki tasarrufu gereken meblağa tamamlaması istenir. Bu mevlağ, yapı tasarrufu hesabında biriktirilecek olan toplam meblağdır.

(xxx): 1981 yılı için orta gelir grubu üst sınır değeri 57.000 TL/ay ve 684.000 TL/yıl olarak kabul edilmiştir.

TABLO: 2 TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (23.6.1984)

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FAİZ (%)	GERİ ÖDEME SÜRESİ (YIL)	KONUTUN YERİ
Toplu Konut Yapımcı Kredisi	Toplu Konut iskân sahalarında inşaat yapacak olan yapımcılar (gerçek kişiler+inşaat şirketleri)	Brüt 150 m2'yi geçmeyen konutlar	Proeye göre kon yklaşık maliyeti esas alınarak belirlenecek (arsa hariç) proje bedelinin %50'si.		yıllık %35	İş programında belirtilen inş. süresi + 1 yıl. en çok 3 yıl.	Toplu konut iskân saha içinde
Konut Yapımcı Kredisi	Yerleşme yerinin imar planı Brüt 150 m^2'yi sınırları içinde olup, toplu geçmeyen konut iskân sahası dışında kalan alanlarda inşaat yapacak olan konut yapımcıları.	Brüt 150 m2'yi geçmeyen konutlar.	İdarece belirlenecek m2 maliyet üzerinden hesaplanarak bulunacak inşaat bedelinin %40'ı.		yıllık %40	3 yıl	İmar planı sınırları içinde toplu konut isk. sahaları dışında.
Toplu Konut Alıcı Kredisi	Toplu konut iskân sahalarında, konut yapımcıları trafından yapılan veya yapılmakta olan konutlardan satın alanlar. Öncelik: evi olmayan memur, işçi, emekli ve esnafa.	Brüt ≤60 m2	1.750.000	500.000'e ka.	15	15	
		61-80 m2	ilave 500.000	ilave 250.000	20	15	
		81-100 m2	ilave 500.000	ilave 300.000	25	15	Toplu konut isk. sahası içinde.
		101-150 m2	ilave 500.000	ilave 400.000	35	10	
Konut Alıcı Kredisi	Yerleşme yerinin imar planı sınırları içinde olup, toplu konut iskân sahası dışında inşaatı bitmiş ve yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren bir yıldan fazla süre geçmemiş konutları satın alanlar ile kendi konutunu yapanlar inşaat safhasında. Öncelik: evi olmayan memur, işçi, emekli ve esnafa.	Brüt ≤60 m2	1.750.000	-	20	15	
		61-80 m2	ilave 500.000	-	25	15	Toplu konut isk. sahası içinde.
		81-100 m2	ilave 500.000	-	30	15	
		101-150 m2	ilave 500.000	-	40	10	Toplu konut isk. sahası dışında
Konut Kooperatifleri, Konut Kooperatif Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına açılacak krediler.	Konut inşa edecek olan konut kooperatifleri, konut kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarının ortak ve üyeleri, mensup oldukları kooperatif, birlik ve kurumları aracılığı ile. Kredinin kullanılabilmesi için inşaatların en az subasman seviyesine getirilmiş omlaları zorunludur.	Brüt ≤60 m2	1.750.000	-	15	15	İnşaatlar toplu konut isk. sahası içinde
		61-80 m2	ilave 500.000	-	20	15	
		81-100 m2	ilave 500.000	-	25	15	
		101-150 m2	ilave 500.000	-	35	10	
		Brüt ≤60 m2	1.750.000	-	20	15	İnşaat toplu konut isk. sahası dışında.
		61-80 m2	ilave 500.000	-	25	15	
		81-100 m2	ilave 500.000	-	30	15	
		101-150 m2	ilave 500.000	-	40	10	

TABLO: 3 TOPLU KONUT UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN 26, 27 ve 32'nci MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR YÖNETMELİK (17.1.1985)

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FAİZ %	GERİ ÖDEME SÜRESİ (YIL)	KONUTUN YERİ
Konut Alıcı Kredisi	Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda açtırdıkları Alıcı Payı Hesabına gerekli parayı yatırarak altı ay bekleyenler, yerleşme yerinin imar planı sınırları içinde olup, toplu konut iskân sahası dışında inşaatı bitmiş ve yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren bir yıldan fazla süre geçmemiş konutların satın alınması karşılığında veya kendi konutunu yapanlar inşaat safhasında bu krediden yararlanırlar. Ancak, kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının konutu olanlar ile kendi adına birden fazla konut inşa edenler için bekleme süresi ve alıcı payı hesabına yatırılması gereken miktarlar yüzde elli oranında artırılabilir.	Brüt ≤60 m2	1.750.000 (kadar)	300.000	20	15	Toplu konut sikân sahası dışında.
		61-80 m2		150.000	25	15	
		81-100 m2	500.000 ilave	200.000	30	15	
		101-150 m2	500.000 ilave	250.000	40	10	
			500.000 ilave				

TABLO: 4 TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (28.4.1985)

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FAİZ (%)	GERİ ÖDEME SÜRESİ (YIL)	KONUTUN YERİ
Toplu Konut Ferdi Kredisi	Toplu Konut Alanlarında, İdareden Uygunluk Belgesi alarak inşaat yaptıran konut yapımcılarından yapılmakta olan veya bitmiş konut satın alanlar brüt 150 m2'yi geçmeyen konutlar için. Ayrıca Toplu Konut Alanlarında kendi kontuapnrayrılmış bölgelerde 775 sayılı yasaya göre hak sahiplilik şartlarına haiz olanlar, inşaat safhasında, Alıcı Payı hesabı açtırmaksızın.	Brüt ≤60 m2	1.750.000	300.000	15	15	Toplu Konut Alanları içinde.
		61-80 m2	(kadar)				
		81-100 m2	ilave 500.000	ilave 150.000	20	15	
		101-150 m2	ilave 500.000	ilave 200.000	25	15	
			ilave 500.000	ilave 250.000	35	10	
Konut Ferdi Kredisi	— TEKB açtırdıkları Alıcı Payı hesabına gerekli parayı yatırarak 6 ay bekleyenler, — İnşaatı bitmiş ve yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren 1 yıldan fazla süre geçmemiş konutların satın alınması karşılığında veya, — Kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapanlar, inşaat safhasında, — Kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının konutu olanlar ile kendi adına birden fazla konut inşa edenler için, bekleme süresi ve Alıcı Payı Hesabına yatırılması gereken miktarlar %50 oranında artırılır.	Brüt ≤60 m2	1.750.000	300.000	20	15	İmar Planı sınırları içinde toplu Konut Alanı dışında.
		61-80 m2	(kadar)				
		81-100 m2	ilave 500.000	ilave 150.000	25	15	
		101-150 m2	ilave 500.000	ilave 200.000	30	15	
			ilave 500.000	ilave 250.000	40	10	
			1.750.000	-	15	15	İnşaatlar toplu Konut Alanı içinde.
			(kadar)				
		Brüt ≤60 m2	ilave 500.000	-	20	15	
		61-80 m2	ilave 500.000	-	25	15	
		81-100 m2	ilave 500.000	-	35	10	
		101-150 m2	1.750.000	-	20	15	İnşaatlar Toplu Konut Alanı içinde.
Konut Kooperatifleri, konut kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarına açılacak krediler.	Konut inşa edecek olan konut kooperatifleri, konut kooperatif birlikleri ve sosyal yardımlaşma kurumlarının ortak ve üyeleri, mensup oldukları kooperatif, birlik ve kurumları aracılığı ile.	Brüt ≤60 m2	(kadar)				
		61-80 m2	ilave 500.000	-	25	15	
		81-100 m2	ilave 500.000	-	30	15	
		101-150 m2	ilave 500.000	-	40	10	

(x) Bu kredilerin kullanılabilmesi için inşaatların en az ortalama %10 seviyesine gelmiş olması zorunludur.

TABLO: 5 TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNE VE BU YÖNETMELİĞE BİR MADDE EKLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK (17.2.1986)

KREDİNİN TÜRÜ	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FAİZ (%)	GERİ ÖDEME SÜRESİ (YIL)	KONUTUN YERİ
Toplu Konut Ferdi Kredisi	Brüt ≤60 m2	2.000.000 (kadar)	300.000	15	15	Toplu Konut Alanları içinde.
	61-80 m2	ilave 500.000	ilave 150.000	25	15	
	81-100 m2	ilave 500.000	ilave 200.000	30	15	
	101-150 m2	ilave 500.000	ilave 250.000	40	15 (x)	
Konut Ferdi Kredisi	Brüt ≤60 m2	2.000.000 (kadar)	300.000	15	15	İmar Planı sınırları içinde Toplu Konut Alanı dışında.
	61-80 m2	ilave 500.000	ilave 150.000	25	15	
	81-100 m2	ilave 500.000	ilave 200.000	30	15	
	101-150 m2	ilave 500.000	ilave 250.000	40	15	
Konut Kooperatifleri, Konut Kooperatifleri Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına Açılacak Krediler.	Brüt ≤60 m2	2.000.000 (kadar)	-	15	15	İnşaatlar Toplu Konut Alanı içinde veya dışında.
	61-80 m2	ilave 500.000	-	25	15	
	81-100 m2	ilave 500.000	-	30	15	
	101-150 m2	ilave 500.000	-	40	15	

Ek madde 1: Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği tablolarında yer alan 1. kademe krediye ilave olarak ve talep edilmesi halinde, sadece 60 m2 ve daha küçük konutlar için, inşaatı bitmiş konutlarda kredisi ile birlikte, inşaatı devam eden konutlarda son situasyonla birlikte ödenmek üzere 250.000 TL kredi açılır.

TABLO: 6 TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (12.2.1987)

KREDİNİN TÜRÜ	KREDİDEN YARARLANACAKLAR	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FAİZ (%)	GERİ ÖDEME SÜRESİ (yıl)
Toplu Konut ve Konut Ferdi Kredileri (xx)	Toplu Konut Fğerdi Kredisinden yararlanacaklar: Toplu Konut alanlarında, idareden Uygunluk Belgesi alarak inşaat yapan yapımcılardan, yapılmakta olan veya bitmiş konut satın alanlar, brüt 150 m2'yi geçmeyen konutlar için. Ayrıca belediyelerin mülkiyetindeki Toplu Konut Alanlarında dar gelirli ve konutu olmayan kişilere belediyelerce veya kişinin kendisi tarafından inşa edilecek konutlar için Alıcı Payı Hesabı açılmaksızın. Konut Ferdi Kredisinden Yararlanacaklar Bankada açtırdıkları Alıcı Payı Hesabına gerekli parayı yatırarak 6 ay bekleyenler, yerleşme yerinin imar planı sınırları içinde olup, Toplu Konut Alanı dışında. (x)	Brüt ≤60 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	2.500.000 (kadar) ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 250.000	300.000 ilave 150.000 ilave 200.000 ilave 250.000	15 25 30 40	15 15 15 15
Kooperatif ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına Açılacak Krediler (xx)		Brüt ≤60 m2 61-80 m2 81-100 m2 101-150 m2	2.500.000 (kadar) ilave 500.000 ilave 500.000 ilave 250.000	- - - -	15 25 30 40	15 15 15 15
Yukarıdakilere Talep edilmesi halinde Ek krediler		Brüt ≤60 m2 61-80 m2	ilave 500.000 ilave 250.000			

(x) İnşaatı bitmiş ve yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren bir yıldan fazla süre geçmemiş konutların satın alınması karşılığında veya kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapanlar, inşaat seviyesi en az subasman seviyesine geldikten sonra inşaat safhasında yararlanırlar. Ancak, kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının konutu olanlar ile adına birden fazla konut inşa edenler için, bekleme süresi ve Alıcı Payı Hesabına yatırılması gereken miktarlar %50 oranında artırılır.

(xx) Bu kredilerin kullandırılabilmesi için inşaatların en az ort. subasman seviyesine gelmiş olması zorunludur.

TABLO: 7 TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR YÖNETMELİK (26.2.1988

KREDİNİN TÜRÜ	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI (TL)	FAİZ (%)	GERİ ÖDEME SÜRESİ
Toplu Konut ve Konut Ferdi Kredileri	Brüt ≤60 m2	4.500.000	300.000	15	15
	61-80 m2	4.500.000	450.000	17	15
	81-100 m2	4.500.000	650.000	20	15
	101-150 m2	4.500.000	900.000	25	15
Kooperatif ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına Açılacak Krediler	Brüt ≤60 m2	4.500.000	-	15	15
	61-80 m2	4.500.000	-	17	15
	81-100 m2	4.500.000	-	20	15
	101-150 m2	4.500.000	-	25	15

Kredilerin kullandırılabilmesi için inşaatların en az ortalama subasman seviyesine geçmiş olması zorunludur.

TABLO: 8 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ (30.5.1989)

KREDİLER (ALICI PAYI HESABI AÇTIRACAKLAR)	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	KREDİ MİKTARI (TL)	ALICI PAYI HESABINA YATIRILACAK MİKTARIN AÇILACAK KREDİYE ORANI	GERİ ÖDEME SÜRESİ (yıl)	KONUTUN YERİ
— Ferdi kredi kullanarak hazır konut alacaklar ile kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapacak kişiler.	≤40 m2	12.000.000	% 15	Borcun tamamının ödendiği zamandır. 20 yılı geçemez.	Toplu konut alanı içi veya dışında.
	41-60 m2	15.000.000	% 20		
	61-80 m2	15.000.000	% 40		
— Yapımcılar (satmak üzere konut üreten özel ve tüzel kişiler), belediyeler, kooperatifler ve sosyal yardımlaşma kurumları.	81-100 m2	15.000.000	% 60		

— Krediye Uygulanacak Faiz: Genel Fiyat Artış Oranına göre İdare'ce belirlenir ve Bankaca tahakkuk ettirilir.

— Alıcı Payı Hesabına yatırılması gereken para tamamlandıktan sonra bekleme süresi bir yıldır. (Alıcı Payı Hesabında biriktirilecek payı aylık taksitler halinde ve en az (1) yıl boyunca muntazam olarak aksatmadan ve bankanın hazırladığı taksit miktarını gösterir cetvele uygun olarak yatıranlar için bekleme süresi altı ay kısaltılır.)

— Kredi kullanarak edinilecek konutun bulunduğu yerleşme yerinde kendisine, eşine ve velayeti altındaki çocuklarına ait başka bir konutu olanlara, Fon'dan kredi açılmaz. Başka bir yerleşme yerinde en fazla bir konutu olanlara, bu şart uygulanmaz. Ancak, herhangi bir yerleşme yerinde hiç konutu olmayanlara kredilendirmede öncelik tanınır.

Arsası, yerleşme yerinin nazım imar planı sınırları dışında ve imar planı mevzi olarak onunmuş ve ikinci konut (yazlık konut) niteliğinde olan konutlar için, konut ihtiyacının yüksek olduğu yerleşme yerlerindeki konut açığı giderilinceye kadar kredi açılmaz.

1) Kamulaştırılması sözkonusu olan Toplu Konut Alanlarının tespiti İdare'nin (Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi) de görüşü alınarak, Valiliklerce re'sen yapılır.
2) Toplu Konut Yapımcıları (Gerçek kişiler, inşaat şirketleri, Toplu Konut Kooperatifleri, Kooperatif Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurumları) nın talepleri üzerine tespit edilecek Toplu Konut Alanları ise,
   a) Yerleşme yerinin nazım imar planı veya imar uygulama planı sınırları içinde olması halinde, en az yüz (100) konutun sığacağı, mülkiyetinin tamamı Toplu Konut Yapımcılarına ait olmak üzere, müstakil bir yapı adasından,
   b) Yerleşme yerinin nazım imar planı veya imar uygulama planı sınırları dışında olması halinde mülkiyetinin tamamı Toplu Konut Yapımcılarına ait olmak üzere bin (1000) konutun sığacağı alandan küçük olamaz."

koşulları getirilmektedir.

30 Mayıs 1989 tarihli, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin toplu konut alanlarının tespitine ilişkin 4. maddesinde ise; "Toplu Konut Alanları, belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle Valiliklerce belirlenir. Bu alanlar büyük şehir belediyelerinin sınırları içerisinde en az bin (1000) konutun, diğer belediyelerin sınırları içerisinde ise en az dörtyüz (400) konutun sığacağı büyüklükte ve Yerleşme Yerinin nazım imar planı sınırları içinde olması zorunludur" koşulları getirilmektedir.

4. SONUÇ

Son on yılda yürürlüğe konulan toplu konut kanun ve yönetmeliklerinin incelenmesinde kredilerin miktar ve faiz koşullarında değişiklikler izlenmektedir. Enflasyon ortamında, artan konut maliyetleri karşısında kredilerde de artışlar gerekli olmaktadır. Bu artışların kanun ve yönetmeliklerle her yıl artırılması yerine konut maliyetinin belli bir oran olarak belirlenmesi bu rahatlığı getirecektir. Ayrıca, ulusal sermaye piyasasındaki faiz oranlarındaki değişiklikler doğrultusunda faiz oranlarında da bazı düzenlemeler yapılması sözkonusu olabilir. Ancak, Toplu Konut alanlarının tanımlanma biçiminde, konut kredilerinden yararlanacak kitlenin niteliğinde, kooperatiflerin öncelikleri konusunda, kredi desteği sağlanacak konutların büyüklüğü, niteliği (toplu konut veya bireysel konut), bulunduğu yer (toplu konut alanı içi veya dışı, 30.000 nüfuslu yer-

leşmeler, büyükşehir belediyeleri ve diğer belediyeler) konusunda kısa dönemde yapılan değişiklikler konut politikası önceliklerini belirsiz duruma getirmektedir.

Kentsel arsa politikası ile bütünleşmiş ve farklı konut gereksinme ve talepleri bulunan kitlelere yönelik çeşitli konut finansman sistemlerini içeren bir konut politikası içinde toplu konutun yerinin ve toplu konutu üreteceklerin rolünün tanımlanması netleştiği oranda yasal düzenlemelerdeki farklı yönelişlerin giderek azalacağı beklenmektedir.

KAYNAKLAR

(1) Koç, H., "Kentsel Konut Sunumunda Konut Kooperatiflerinin Etkinlikleri Üzerine Bir Araştırma-İzmir Örneği", Yayımlanmamış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, 1989, s.121-126.

(2) Ayan, M., "Türkiye'de Konut Politikası ve Toplu Konut Yasasının Geleceği", Şehirciliğin Son 25 Yılı Semineri, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul, 1984, s.143-150.

(3) Kent-Koop Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, 1982 Çalışma Raporu 1983 Programı ve Bütçesi 4.Olağan Genel Kurul, Özgün Matbaacılık Sanayii, Ankara, 1983, s.9.

(4) Kent-Koop Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, 1987 Çalışma Raporu, 1987 Denetleme Kurulu Raporu 1988 Programı ve Bütçesi 9.Olağan Genel Kurul, Kentajans A.Ş., Ankara, 1988, s.21.

(5) T.C.Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, Yeniden Yapılanma, Yıl:1, Sayı:1, 1 Eylül 1988, İstanbul, 1988, s.5-7.

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
MİMARLIK FAKÜLTESİ
DEKANLIĞI

TARİH : 5.12.1991.....
SAYI : 2603/4822

Sayın Arş.Gör.Hülya KOÇ

Konu: Toplu Konut Sempozyumu hk.da

Fakültemiz tarafından 13,14,15 Kasım 1991 tarihlerinde düzenlenen "SON ON YILDA TOPLU KONUT UYGULAMALARI SEMPOZYUMU" kapsamında gerçekleştirdiğimiz 42 bilimsel bildirili sempozyum, biri uluslararası olmak üzere iki panel ve 25 projenin katıldığı bir sergiden oluşan dört etkinlik, gerek yurtiçinde ve gerekse yurtdışındaki kurum ve kuruluşlar ile toplu konutla ilgilenen kişilerce ilgiyle izlenmiş ve başarı ile tamamlanmıştır.

Sözkonusu sempozyuma gönderdiğiniz ve tartışmaya sunduğunuz bildirinin uyandırdığı ilgi nedeniyle sizi kutlar, bu tür başarılı çalışmalarınızın ve işbirliğimizin sürekliliğini dileriz.

Sevgi ve Saygılarımızla,

Prof.Y.Mimar Hakkı ÖNEL
Sempozyum Yürütme Kurulu Bşk.

Prof.Dr.Necati İNCEOĞLU
Y.Ü.Mimarlık Fakültesi
Dekanı

YILDIZ - BEŞİKTAŞ. İSTANBUL — 80750 TEL: 161 30 53 — 161 05 49 / SANT. 159 70 70