EGE 'DE MİMARLIK SEMPOZYUMU

27-29 Kasım 1985

İZMİR ' DE KOOPERATİF KONUTLARI

Ar.Gör.Hülya Koç
Dokuz Eylül Üniversitesi
Mühendislik-Mimarlık Fakültesi
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

İzmir

28 Mart 1985

Sayın Hülya Koç

27-29 Kasım 1985 tarihleri arasında İzmir: Atatürk Kültür Merkezi'nde düzenlenen EGE'DE MİMARLIK Sempozyumu'na
"İzmir'de Kooperatif Konutları"
başlıklı bildiri 1, slide 0, çizim 0, sergi 0, film 0 ile katılmak istediğinizi öğrenmiş bulunuyoruz.

İlginize teşekkür ederiz.

Yazım kılavuzu ilişikte gönderilmektedir.

Bildiri özetinin 20 Mayıs 1985, bildiri tam metninin 10 Eylül 1985 tarihine kadar Sempozyum Sekreterliği'ne gönderilmesini, bildirilerin 10 daktilo sayfasını geçmemesine özen gösterilmesini rica ederiz.

Saygılarımızla,

Sempozyum Düzenleme Kurulu a.

Not: Sergi, Çizim ile katılımlar için ebad ve adet bildirilmesini rica ederiz.

EGE 'DE MİMARLIK SEMPOZYUMU

27-29 Kasım 1985

İZMİR 'DE KOOPERATİF KONUTLARI

Ar.Gör.Hülya Koç
Dokuz Eylül Üniversitesi
Mühendislik-Mimarlık Fakültesi
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

İzmir

BİLDİRİLER

DERLEYEN : DOÇ.DR.PHIL. MUTLU BAŞAKMAN







27-29 KASIM 1985
İZMİR: E.Ü. ATATÜRK KÜLTÜR MERKEZİ

EGE'DE MİMARLIK SEMPOZYUMU

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ
MİMARLIK BÖLÜMÜ

BİLDİRİLER

EGE'DE MİMARLIK
SEMPOZYUMU

T.C.
Dokuz Eylül Üniversitesi
Mühendislik-Mimarlık Fakültesi
Mimarlık Bölümü

27-29 Kasım 1985
İzmir: E.Ü. Atatürk Kültür Merkezi

T.C.
Dokuz Eylül Üniversitesi
Mühendislik-Mimarlık Fakültesi

© Her hakkı saklıdır.

Birinci Baskı : Mart , 1986

Dokuz Eylül Üniversitesi
Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Basım Atelyesinde basılmıştır.

Yayın No: 0908. 85. BY. 003. 010

Derleyen: Doç.Dr.Phil. Mutlu BAŞAKMAN
Kapak Deseni: Dr.Bozok ÖZERDİM

Düzenleme Kurulu:

Doç.Dr.Çetin TÜRKÇÜ
Doç.Dr.Phil.Mutlu BAŞAKMAN
Yrd.Doç.Dr. Gürhan TÜMER
Dr.Bozok ÖZERDİM
Ar.Gör.Mustafa DÜZGÜN
Ar.Gör.Hikmet SİVRİ

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
Rektör Prof.Dr. Ömer YİĞİTBAŞI'nın Açış Konuşması	V
Dekan Prof.Dr. Şafak Z. UZSOY'un Açış Konuşması	VII
Önsöz	XI
Tarihî Süreç İçinde Ege'de Konut Mimarîsi İlknur AKTUĞ, Ar.Gör.Y.Mimar	1
Ege'de Kültürel Etkileşim ve Kültürel Değişim Sonucu Oluşan Mimarî: İzmir Zeynep CANBAKAN , Y.Mimar	7
"Kuzey Ege"de Geleneksel Konut Mimarîsinin Nitelikleri, Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Değişmelere Uyum Sağlayacak Çağdaş Kullanım Olanaklarının Araştırılması Emre MADRAN, Rest.Uz.Y.Mimar	14
Kentsel Değişme Dinamiklerine Uyarlık Sağlamaya Yönelik Çözümlemeler: Değişen İstek ve Gereksinmelere Uyum Sağlayabilecek Çok Amaçlı Kullanım Olanağı Veren Kent İkâmet Blokları Mutlu BAŞAKMAN, Doç.Dr.Phil.	38
İzmir'de İnşa Edilmiş Çevre ve Mekânsal Yapının Değişimi Ahmet EYÜCE, Dr.Y.Mimar	53
Buca'da Konut Mimarîsi (1838-1934) Feyyaz ERPİ, Yrd.Doç.	63
Az Tanınan Yöresel Bir Mimarlık Örneği: Foça ve Yöresi Mimarlığı Ziyaeddin BİLGİN, Ar.Gör.Y.Mimar	80
Mekânsal Özelliklerini Koruyan Yerleşmelerde Oluşum ve Değişim Süreci: Tire (İzmir) A.Emel GÖKSU, Ar.Gör.Y.Şehir Plâncı	106

	Sayfa No
İzmir Kentinin Morfolojik Değişimi Çınar ATAY, Doç.Dr.	117
Cumhuriyet Döneminde Kentleşmenin İzmir'de Kentsel Dokuya Etkisi Mesut AYAN, Prof.Dr.	123
İzmir Kent Dokusundaki Değişimlerin Açık Mekân Kullanımları Üzerindeki Etkileri Aysel BAYRAKTAR, Prof.Dr.	133
Aydın Bölgesinde Âyânlık Dönemi Yapıları Ayda AREL, Doç.Dr.	148
Ege Bölgesi Bağ Evleri Mimarî Geleneği M.Murat ERDİM, Dr.	165
Kula Geleneksel Konuk Mimarîsinde Malzeme Kullanım Anlayışı ve Günümüze Yansıması Murat ERİÇ, Prof.Dr.	179
Denizli'de Son Çağda Yaşama Biçimindeki Ve Kullanıcı-Konut İlişkilerindeki Değişiklikler Cengiz BEKTAŞ, Y.Mimar	187
Yerel Mimarî Örnekleri: "Yaşayan Muğla" Oktay EKİNCİ, Y.Mimar	195
Denizli'de Yerel Mimarî Örnekleri Necati İNCEOĞLU, Prof.Dr. Mine İNCEOĞLU, Doç.Dr.	213
İleri Yapı Teknolojileri Açısından Plânlama, Kentcilik ve Konut Sorunları Vedat Zeki TOKYAY, Y.Mimar	225

	Sayfa No
İzmir'de Kooperatif Konutları Hülya KOÇ, Ar.Gör.Y.Mimar	236
Toplu Konut Deneyiminde İzmir Değerlendirmesi Necati ŞEN, Prof.Dr.	249
Endüstrileşmeden Kaynaklanan Şehirleşmenin Konut Politikasını Etkilemesi Adnan GÜLERMAN, Prof.Dr.	254

Ege'de Mimarlık Sempozyumu
İzmir, 27-29 Kasım 1985

İZMİR'DE KOOPERATİF KONUTLARI

Hülya KOÇ[x]
Ar.Gör.Y.Mimar

BİLDİRİ ÖZÜ

Ülkemizdeki değişik konut sunum biçimlerinden biri de yapı kooperatiflerinin konut üretimidir. Bu biçimde üretilen konutların kentlerimizde konutlar arasında, sınırlı da olsa, belirli bir yeri bulunmaktadır. Yurdumuzda bugünkü anlamda ilk uygulamaları 1935'lere uzanan konut kooperatiflerinin, İzmir örneğinde 1950 yıllarında başlayan ve giderek yaygınlaşan uygulamalarının genel bir değerlendirmesi bu bildirinin konusunu oluşturmaktadır.

1945-1960 DÖNEMİNDE TÜRKİYE'DE GELİŞMELER

"Çok partili siyasal yaşama geçiş, sanayide çalışan nüfusun artması, kentleşmenin hızlanması, sendikacılıktaki gelişmeler, Çalışma Bakanlığının ve Sosyal Sigortalar Kurumunun Kurulması" (Keleş, 1981,s.48) bu dönemin önemli ekonomik, siyasal ve toplumsal gelişmeleri arasında sayılmaktadır.

1946 yılında Emlak ve Eytam Bankasının Türkiye Emlak Kredi Bankası adı altında yeniden örgütlenerek kuruluş yasasına göre, konutu olmayan yurttaşlara ve kuracakları kooperatiflere ipotek karşılığı kredi açmaya başlaması, konut kooperatiflerine destek olmuştur. Bunun yanında, Sosyal Sigortalar Kurumu, 1949'da 5417 sayılı yasanın verdiği yetkiyle İhtiyarlık Sigortası koluna ait karşılıkların "en çok %20'sinin ipotek karşılığında, konut kooperatifleri eliyle işçi konutları yapımına ayrılmasını sağlamıştır" (Keleş, 1981, s.38). Daha sonraki yıllarda çıkarılan yasalarla bu oran %25'e,verilecek kredi yapı maliyetinin %90'ına kadar yükselmiştir. Bu yıllarda çıkarılan Bina Yapımını Teşvik Yasaları da kooperatiflere bazı olanaklar sağlamaktadır. "1953 tarih ve 6188 sayılı yasa, kooperatiflerin de gerçek kişiler gibi, belediyelerin arsa yardımlarından yararlanabileceklerini göstermiştir" (Keleş, 1981,s.49).

(x) Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İZMİR

üm bu gelişmeler, kooperatifçiliği özendirici niteliktedir. İzmirde'de onut kooperatifleri bu yasal çerçeveler desteğinde ortaya çıkmış ve uy-ulamalarını sürdürmüşlerdir.

1945-1960 Döneminde İzmir'de Kooperatif Konutları

İzmir'de 1948-1953 yıllarında Belediye'nin (6188 sayılı yasa desteğinde Alsancak, Karşıyaka ve kentin diğer kesimlerinde) kooperatiflere ucuz arsa tahsisi çalışmaları, ürünlerini 1955'lerde vermiştir. Alsancak'ta, Kültürpark çevresindeki alanda ilk kooperatif konutları görülmeye baş-lamıştır. Türkiye Emlak Kredi Bankasının kredi desteği ile gerçekleşen ilk örneklerin çoğu memur kooperatiflerinin konutlarıdır. Belediye Me-murları Yapı Kooperatifi, Gündoğdu Bahçelievler, Güzel İzmir Bahçeliev-ler, Öğretmenler Kooperatifinin uygulamaları bunlar arasında sayılabi-lir.

Bu kooperatifler 20 ile 80 arasında ev yaptırmışlardır. Evler, tek katlı genellikle iki veya üç katlıdır. İki, üç katlı bahçelievlerde her katta bir daire bulunmaktadır. Konut büyüklükleri 65 ile 150 m^2 arasında değişmektedir. Konutlar tek tek veya ikiz düzende yapılmışlardır. Geleneksel sistemle, yığma veya betonarme karkas olarak inşa edilmişler-dir. Eğimli, kiremit kaplı çatıları bulunmaktadır.

Bu yıllarda farklı memur kooperatiflerinin yaptırdıkları konutların plânları, görünüşleri benzer özellikler taşıyordu. Bunda, benzer sosyo-ekonomik yapıdaki ailelerinin benzer tercihlerinin rol oynadığı düşünü-lebilir. Plânlarda dönemin yaşantı biçiminin iç mekândaki yansıması olarak oturma odası, yemek odası ile misafir odası ayırımı görülmekte-dir. Oturma odaları olarak kullanılan mekânlara, yatma mekânlarına göre daha fazla ağırlık verildiği izlenmektedir. Yatak odası olarak ayrılan odalar, genellikle ikiyi aşmamaktadır. Ancak özellikle tek yatak odalı tiplerde oturma mekânlarının bir bölümünün yatma amacı ile kullanılabi-leceği de düşünülmektedir. Oda boyutları geniş tutulmuştur. İncelenen örneklerde minimum oda boyutu 3.00 m. nın, alanı ise 11.00 m^2'nin altına düşmemektedir (1). Oda içinde pencereler dış duvarın ortasında yer almaktadır. Bu yığma binalarda zorunluluktan da kaynaklanmaktadır. Köşe balkonları yaygındır. Ortadan balkonlu olanlarda ve yan cephelerde simetri göze çarpmaktadır.

Bu kooperatif konutlarından çoğu, daha sonra, 1970'li yıllarda yık-yap olgusuna bağlı olarak yıkılmış, yerlerini çok katlı apartmanlar almıştır. Bugün rastlanabilenler daha çok sokak aralarında bulunanlardır.

Aynı yıllarda konut kooperatiflerinin Karşıyaka ve çevresinde de uygulamaları bulunmaktadır. Bu konutların özellikleri de yukarıdakilere uymaktadır. Karşıyaka Bahçelievler Kooperatifi, Çağlar Yapı Kooperatifi bir kaç örnek olarak sayılabilir.

1952-1962 döneminde SSK'nun T.E.K.B. aracılığı ile işçi konut kooperatiflerine açtığı kredilerden İzmir'de de bir kısım kooperatif yararlanmıştır. Ancak bu kooperatiflerden çoğu ortak sayısı 30'un altında olan küçük kooperatiflerdir.

1960-1980 DÖNEMİNDEKİ GELİŞMELER

Bu dönemde kalkınma planlarında "ulusal gelirden daha büyük bir pay ayırmadan, (konut kesiminde) üretilen birim sayısının çoğaltılmasının yolları aranmıştır. Bu arada, toplu konut, konut ölçümleri ve maloluşların azaltılması birer araç olarak dikkate alınmıştır" (Keleş, 1981, s.50). Kalkınma planlarında toplu konut kuruluşları ve konut kooperatiflerinin desteklenmesi yer almaktadır. Bununla birlikte "ekonomik kesimlerin paylarında, konut kooperatiflerinin lehine bir değişme olmamıştır" (Keleş, 1981).

TEKB'nın yapı tasarrufu kredileri, SSK ve daha sonraları Bağ-Kur'un kooperatiflere konut kredisi çalışmaları sürmüştür. 1961 yılında SSK kuruluş yasasında yapılan değişiklikle konut kredileri için ayrılacak fonlar tüm sigorta kollarını içine alacak şekilde genişletilmiş, ayrıca 1962'de kurum kredi yönetmeliğindeki değişiklikle işçi konut kooperatiflerine doğrudan kurumca kredi açılması sağlanmıştır.

Şimdi de bu çerçeve içerisinde İzmir'de konut kooperatiflerinin uygulamalarına bir bakalım.

1960-1980 Döneminde İzmir'de Kooperatif Konutları

İzmir'de 1960 sonrası Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan kredi alan konut kooperatiflerinin (ve genelde kooperatiflerin) sayısı giderek artmıştır. Ancak az sayıda ortaktan oluşan küçük kooperatiflerdir. 1981 yılında yapılan bir araştırmaya göre kredi tahsis tarihlerinde göre İzmir'de

(SSK'dan kredi alan) işçi kooperatiflerinin ortak sayıları incelendiğinde, 1961-65 döneminde %75, 1966-70 döneminde %83, 1971-75 döneminde %71' inin ortak sayılarının 25'den az olduğu, geri kalanların ortak sayılarının ise birkaçı dışında 100'den az olduğu görülmüştür (Koç, 1981, s.155). Aynı dönemlerde, İzmir'de SSK'dan kredi alan konut kooperatiflerinde ortak sayısı elliyi aşmayan kooperatif oranı ise %87, %94 ve %85'dir. Sn.Keleş'in kooperatifler, toplu konut yapmanın sağladığı üstünlüklerden yararlanmak için kurulduğu halde; gerçekten toplu konut adı verilebilecek büyük siteler, Türkiye'deki kooperatif girişimleri içinde çok as sayıdadır" (Keleş, 1977, s.146) şeklindeki belirlemesi bu ortak sayıları ile de doğrulanmaktadır.

Bu büyüklükler, yaptırılan konutların niteliği hakkında da fikir verebilir. Bir bölüm kooperatif (1960-70 döneminde) tek ve iki katlı bahçelievler yapımını sürdürürken (Karayolları San. İşç.Koop., Dev-Su İşçi Koop., Gazeteciler Sen. Basın sitesi Yapı Koop., İşçi Mesken Koop. gibi..) kooperatiflerin çoğu, kentin değişik semtlerinde, ortak sayılarına göre, tek ya da üç-beş apartman şeklinde konut yaptırmışlardır. Hızlı kentleşme, kentiçi arsa fiatlarının artışı, 1965 yılında kabul edilen Kat Mülkiyeti Yasası gibi birbiriyle bağlantılı etkenlerin apartman tipi konut yapımının yaygınlaşmasında etkisi olmuştur.

Bir bölüm Kooperatif kentiçi ucuz arsa bulma güçlüğü nedeniyle 1970'li yıllarda çevre belediyelerde (özellikle Bornova'da) yer seçmişlerdir. Bu kooperatifler benzer apartmanlar, ucuz arsa sağlayabilenler ise, (gecekondu önleme bölgesinde) tek katlı bahçeli veya iki katl. dört daireli bahçelievler yaptırabilmişlerdir.

1973 yılına kadar SSK konut kredisi mevzuatına göre en az 7 olan ortak sayısının 30'a yükseltilmesi ile ortak sayısı 26-50 arası olan işçi konut kooperatifleri sayısında hızlı bir artış gözlenmiştir. 1975-80 arasında İzmir'de kurumdan kredi alan kooperatiflerin %67'si bu sınırlar içerisindedir. Ayrıca ortak sayısı 50-100 arası ve 100'ün üzerindeki kooperatif sayısının da arttığı izlenmektedir (Koç, 1981). Az önce sözü edilen tipler dışında, 1970 sonrası ortak sayısına göre, dört, altı (veya daha fazla) daireli, çok katlı tek bir apartman yaptırılan kooperatif uygulamaları da bulunmaktadır. Çok daireli apartman yapımının ortak başına düşen arsa maliyetini azaltarak ekonomi sağlamayı amaçladığı açıktır.

Ancak, kooperatiflerce yaptırılan birçok başarılı uygulama yanında, özellikle çok daireli apartman şeklindeki kooperatif konutlarında bazı sorunlar gözlenmektedir.

Bir kez yön, doğal hava, güneşlenmeye önem verilmeksizin salon ve yatak odaları yerleştirilmiş, bir bölüm daire sokağa bir bölümü ise yan komşuya bakar duruma gelmişler zorunlu olarak. Önceki yıllarda yalnız WC ve banyonun baktığı ışıklıklara zamanla mutfaklar, giderek orta dairelerde yatak odalarından biri bakmaya başlamış, böylece yalnız salonu ve bir yatak odası dışarıdan gün ışığı ve hava alabilen daireler de oluşmuştur. Zaman zaman kooperatif konutlarında. Alınan imar hakları doğrultusunda arsaya mümkün olduğunda fazla daire sığdırma kaygısı ile bir bölüm kooperatif plânında ise bir katta toplam alanları birbirine yakın, ancak iç mekânlarda oda boyutları farklı dairelerin yer aldığı gözlenmiştir. Bu durumda standardizasyona giderek ekonomi sağlama düşüncesine uymamaktadır. Ayrıca konut plânlarındaki farklılaşma kullanıcıların belli olduğu durumlarda gereksinmeden (örneğin aile büyüklüğünden) kaynaklanırsa yararlı olabilirdi. Ancak kooperatiflerde genellikle kur'a çekme yöntemiyle konut dağıtımı benimsendiğinden burada gerçek kullanılıcıların belirlenmesi zaten sözkonusu olmamaktadır.

TEKB ve SSK'nun konut kredileri için inşaat alanının 100 m^2. yi aşmaması koşulu, kooperatiflerce yaptırılan konutlara bu yönde bir sınırlama getirmekle birlikte İzmir'de yapı kullanma izin kağıtlarına göre tutulan istatistiklerden 1967-83 döneminde İzmir'de kooperatiflerce yaptırılan konutlarda bir daire birimi başına düşen yüzölçümü (2) (m^2.sinin) nün, şehirde üretilen diğer konutlar için hesaplanan ortalama değerden daha yüksek olduğu bulunmuştur. Konut kooperatiflerinin sayıları her yıl artmakla birlikte konut üretimine katkılarının oldukça sınırlı olduğu inşaat istatistiklerinden izlenmektedir. 1967-1983 yılları arası dönemde incelendiğinde, İzmir'de kooperatiflerce yaptırılan konutların aynı yıllarda İzmir'de yaptırılan tüm konutlar içindeki payının 1975'lere kadar %2-3 düzeyinde kaldığı, daha sonra %7-8 düzeyine, 1982-83 yıllarında ise %10'lara vardığı görülmektedir. 1981 sonrası artışta Toplu Konut Yasasının etkili olduğu düşünülebilir. Yasal destekler arttıkça bu artışın daha da sürmesi beklenebilir.

İZMİR'DE KOOPERATİF KONUTLARININ PLAN ÖZELLİKLERİ

İzmir'de 1950-1980 döneminde konut kooperatiflerinin plân özellikleri tesadüfi olarak seçilen bir bölümünde incelenerek (Bkz. Çizelge. 1-4) iç mekânlarda alan bakımından ve oransal bakımdan değişmeler, benzerlikler belirlenmeye çalışılmıştır. Örnekler onar yıllık dönemlere ayrılarak incelenmiştir.

Önce oturma odalarının alan ve oran bakımından değişimini ele alalım: Örnek olarak incelenen kooperatif konutlarında oturma odalarının (oturma odası-salon-yemek odası-hol-misafir odası gibi) net faydalı alanlar (3) içerisindeki oranı 1950-60 döneminde %24 ile %60 arasında değişmektedir. Ortalama %46 civarındadır. Buna karşılık, 1960-70 döneminde bu oranlar %29-48 arasında değişmekte, ortalama %39'a düşmektedir. Bu düşüş 1970-80 döneminde de sürmektedir. En az %28 en çok %38 oranlar arasındadır. Ortalama olarak %31'dir.

Bu değişim oturma odalarının alan (m^2) değerlerinde de izlenebilmektedir. Toplam oturma odaları alanları örneklerde 1950-60 döneminde 15 m^2 den 55 m^2 ye kadar değişen değerler alırken çoğunlukla 30-45 m^2 arasında bulunmaktadır. 1960 sonrasında alanlar azalmaya başlamıştır. 1970-80 döneminde ise çoğunlukla (20 örnekte %45'i 20-25 m^2., %45'i 25-30 m^2 arasında) 20-30 m^2 arasında toplanmaktadır büyükler.

Oturma mekânlarının net faydalı alan içindeki oransal düşüşü, aynı zamanda alanlarının azalması, zamanla kullanım alışkanlığı değişerek misafir odalarının kalkmasına, yemek ve oturma odalarının tek bir salon içinde birleştirilmesine bağlanabilir. Bunun yanında daha geniş bir evi gerek alma, gerekse iç döşemesinde ekonomik güçlük sözkonusudur, sınırlı bir bütçede. Ayrıca aile büyüklüğünün zaman içinde azalarak nüve ailelerin artması eşlerden ikisinin birden çalışma oranının artması gibi etkenler de bu azalmada neden oluşturabilir. Yatak odaları ise sayı bakımından artma, boyutları bakımından küçülme eğilimindedir. Yatak odalarının net faydalı alan içindeki oranları yalnız iki yatak odası tipler için karşılaştırıldığında yıllara göre belirgin farklılık bulunmadığı %32'den %33'e yükseldiği görülür. Üç yatak odalı tiplerde bu oran son yıllar için ortalama %39'dur.

ÇİZELGE:3 İZMİR'DE 1970-80 DÖNEMİ KOOPERATİF KONUTLARINDAN ÖRNEKLER

Konut Oda Sayısı	3 Yatak Odalı Konutlar												
KOOPERATİF İSMİ	İzmir Bel.Eshot İş.Bah.Ev.3.Kıs. Tip.II	Petrol İşç.Sen. 3.Kısım İşçi Yapı Koop.	Esnaf Köyleri Yapı Koop.	Etiler İşçi Yapı Koop.	Tursil FabSig. P.Bah.Ev.İşçi Yapı Koop.	İzmir Gıda İşç. Yapı Koop.	Cenkler İşçi Yapı Koop.	Deniz İşçi. Yapı Koop.	BMC San.Tic.A. Ş.Mensup.İşçi Yapı Koop.	Bağ-Kur Sig.Es. ve San.Mesken Yapı Koop.	Taşkent Arsa Alım ve Mesken Yapı Koop.	Nil 3.Kısım İşçi Yapı Koop.	Harb-İş Sen.Iz. Şb.İşçi Yapı Kooperatifi
TOPLAM OTURMA OD.AL.	25.35	18.96	24.72	23.45	21.90	22.28	26.95	25.53	23.52	24.20	19.08	28.18	22.06
YATAK ODASI	12.30	9.70	12.60	13.32	11.95	11.89	12.42	11.34	13.23	10.56	11.60	11.51	11.79
YATAK ODASI	9.34	7.97	12.33	12.02	11.20	7.83	10.35	10.80	12.60	10.14	9.57	10.36	8.96
YATAK ODASI	6.09	7.97	7.20	6.73	8.31	7.80	4.45	8.80	6.00	10.12	7.13	5.88	8.48
TOPLAM YATMA ALANL.	27.73	25.64	32.13	32.07	31.46	27.52	27.22	30.94	31.83	30.82	28.30	27.75	29.23
MUTFAK	7.22	5.67	6.93	5.62	7.28	6.09	7.23	8.05	6.00	6.38	5.80	6.93	6.06
WC-LAVABO	1.44	1.25	1.08	2.34	1.20	1.50	-	1.32	2.87	2.02	1.42	1.50	1.08
BANYO	4.75	5.04	4.48	6.59	4.59	3.69	4.23	5.28	5.51	6.44	4.27	4.96	3.83
DOLAŞIM ALANLARI	9.94	5.84	9.14	8.82	8.28	6.42	10.03	11.37	15.36	12.04	10.98	11.07	11.25

KAYNAK: İzmir Merkezilçe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi ve Bornova İmar Müdürlüğü Arşivi, Kişisel Araştırma. 1985 ve Koç(1981)
(Ölçüm Hatasından Dolayı 0.20'ye Kadar Tolerans Verilmiştir.)

ÇİZELGE:4 İZMİR'DE 1970-80 DÖNEMİ KOOPERATİF KONUT PLANLARINDAN ÖRNEKLER

Konut Oda Sayısı	2 Yatak Odalı Konutlar									3 Yatak Odalı		Tümü	
KOOPERATİF İSMİ	Eshot İtimat İşçi Yapı Koo.	Karayolları S. İşçil.2.Kısım Yapı Koop.	Teksif İşçile. Mesken Yapı Kooperatifi	İzmir Bel.Eshot İş.Bah.Ev.3.K. İş.Y.K.Tip.1	İz.Beled.Bilum İş.3.Kıs.İşçi Yapı Koop.	Ender Konut Yapı Koop.	Halkayuva Yapı Koop.	En Az-En Çok Değer (m2.)	Aritmetik Ortalamalar	En Az-En Çok Değer(m2.)	Aritmetik Ortalamalar	En Az-En Çok Değer (m2.)	Aritmetik Ortalamalar
TOPLAM OTURMA OD.	25.89	22.24	20.04	23.11	28.12	26.71	26.40	22.24 30.04	26.07	18.96 28.18	23.57	18.96 30.04	24.44
YATAK ODASI	12.32	17.10	12.60	12.79	13.86	11.78	15.27	11.78 17.10	-	9.70 13.32	-	9.70 17.10	-
YATAK ODASI	11.68	10.36	11.63	9.92	9.49	11.20	12.96	9.92 12.96	-	7.97 12.33	-	7.97 12.96	-
YATAK ODASI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.88 10.12	-
TOPLAM YATMA ALANL.	24.00	27.46	24.23	22.71	23.35	22.98	28.23	22.98 28.23	24.71	25.64 32.13	29.43	-	-
MUTFAK	11.04	8.40	8.50	8.30	8.40	7.38	6.00	6.00 11.04	8.29	5.62 8.05	6.56	5.62 11.04	7.16
WC-LAVABO	1.25	1.60	2.69	1.23	2.25	1.25	1.94	1.23 2.69	1.74	1.08 2.87	1.54	1.08 2.87	1.64
BANYO	6.59	4.59	4.29	4.02	4.74	4.90	4.00	4.00 6.59	4.73	3.69 6.59	44.90	3.69 6.59	4.84
DOLAŞIM ALANLARI	9.40	5.92	10.03	7.77	7.82	9.07	9.23	7.77 10.03	8.47	5.84 15.36	10.31	-	-

KAYNAK: İzmir Merkez İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi ve Bornova İmar Müdürlüğü Arşivi, Kişisel Araştırma. 1985 ve Koç (1981)

ÇİZELGE:2 İZMİR'DE 1960-70 DÖNEMİ KOOPERATİF KONUTLARINDAN ÖRNEKLER

Konut Oda Sayısı	2 Yatak Odalı					3 Yatak Od.	Tümü	
KOOPERATİF İSMİ	Karantina İşçi Evleri(Karayol San.Sen.Koop)	Dev-Su İşçi Yapı Koop.	İzmir İşçi Mesken Koop.	DDY Sigortalı İşçi Yapı Kooperatifi	Aritmetik Ortalamalar	İzmir Gazet.S. Basınsitesi İşçi Yapı Koop	En Az-En Çok Değer	Aritmetik Ortalamalar
SALON-OTURMA ODASI	19.44	23.44	22.00	16.45	-	10.62	-	-
YEMEK ODASI-HOL	15.22	9.87	-	11.53	-	12.69	-	-
TOPLAM OTURMA	34.66	33.31	22.00	27.98	29.49	23.31	22.00 34.66	28.25
YATAK ODASI	11.70	14.55	12.48	11.49	-	12.69	11.49 12.69	-
YATAK ODASI	10.91	14.34	12.07	10.29	-	10.70	10.29 14.34	-
YATAK ODASI	-	-	-	-	-	6.60	-	-
TOPLAM YATMA ALANI	22.61	28.89	24.55	21.78	24.46	29.99	-	-
MUTFAK	5.29	6.33	8.30	5.24	6.29	6.86	5.24 8.30	6.40
WC-LAVABO	1.01	1.90	1.98	2.07	1.74	1.30	1.01 2.07	1.65
BANYO	2.96	5.06	3.50	2.24	3.44	4.45	2.24 5.06	3.64
DOLAŞIM ALANLARI	6.30	6.83	4.92	2.97	5.25	9.71	-	-

KAYNAK: İzmir Merkezilçe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi ve Bornova İmar Müdürlüğü Arşivi, Kişisel Araştırma, Koç(1981)
İzmir'de Cumhuriyet Döneminde Toplu Konut Uygulamaları,s.166-192.

ÇİZELGE:1 İZMİR'DE 1950-60 DÖNEMİ KOOPERATİF KONUT PLANLARINDAN ÖRNEKLER

Konut Oda Sayısı	1 Yatak Odalı Konutlar					2 Yatak Odalı Konutlar							Tümü	
KOOPERATİF İSMİ	Merkez Bankası Mensupları Yapı Kooperatifi	Belediye Memurları Bahçelievler Koop.(1.Tip)	Çağlar Yapı Kooperatifi	İzmir Bel.Esnaf İşçileri Bahç. Ev.Yapı Koop.	Aritmetik Ortalamalar (m2.)	Belediye memur. Bahçelievler Ya.Koop.(2.Tip)	Gündoğdu Bahçelievler Yapı Koop.	Güzel İzmir Bahçeliev.Yapı Kooperatifi	Adliyeciler Yapı Koopera.	Kahramanlar İşçievl.Yapı Kooperatifi	En Az-En Çok Değer (m2.)	Aritmetik Ortalamalar	En-Az-En Çok Değer (m2.)	Aritmetik Ortalamalar
SALON-OTURMA OD.	13.78	27.30	25.09	12.00	-	20.80	15.40	13.77	20.07	16.20	-	-	-	-
MİSAFİR ODASI	11.-8	-	-	-	-	16.27		13.98	14.79	-	-	-	-	-
YEMEK OD.-HOL	13.51	14.73	10.27	8.51	-	15.60	15.00	13.89	-	-	-	-	-	-
TOPLAM OTURMA	39.27	42.03	35.33	20.51	34.28	52.67	30.40	41.64	34.86	16.20	16.20 52.67	35.15	16.20 52.67	34.76
YATAK ODASI	13.68	13.09	12.06	13.26	13.02	16.27	12.25	13.17	16.10	14.07	-	-	12.06 16.27	13.77
YATAK ODASI	-	-	-	-	-	11.02	12.25	13.77	13.50	12.84	-	-	11.02 13.77	12.68
TOPLAM YATMA	13.68	13.09	12.06	13.26	13.02	27.29	24.50	26.94	29.60	26.91	24.50 29.60	27.05	-	-
MUTFAK	8.67	6.15	5.94	4.86	6.40	6.90	7.20	6.90	10.04	5.56	5.56 10.04	7.32	4.86 10.04	6.91
WC-LAVABO	2.17	1.05	1.70	1.00	1.48	3.30	1.89	1.40	3.60	1.60	1.40 3.60	2.35	1.00 3.60	1.97
BANYO	3.59	4.15	4.22	1.85	3.45	4.60	3.67	4.55	5.70	3.80	3.67 5.70	4.46	1.85 5.70	4.01
DOLAŞIM PLANL. (KORİDOR-ANTRE)	3.36	3.25	3.85	2.08	3.14	7.77	3.70	7.20	11.37	13.44	3.70 13.44	8.55	-	-

KAYNAK: İzmir Merkezilçe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi ve Bornova İmar Müdürlüğü Arşivi, Kişisel Araştırma, Koç(1981) İzmir'de Cumhuriyet Döneminde Toplu Konut Uygulamaları,s.166-192.

Alan bakımından ise, iki yatak odalı tiplerin yatak odalarının, 1950-1960 döneminde genellikle 25-30 m^2. arasında iken, 1970-80 döneminde genellikle (örneklerden %70'inde) 20-25 m^2. arasında değiştiği dolayısıyla alan bakımından azalmakta olduğu izlenmektedir. Ortalamalarda bu azalma 27.00 m^2. den 24.70 m^2. ye düşüş değerindedir.

Yatak odaları tek tek ele alındığında da küçülme izlenebilir. Ebeveyn yatak odaları önceleri 13-14 m^2 arası iken (4), 1970-80 dönemindeki örneklerin %35'inde 11-12, %30'unda 12-13 m^2 arasındadır. İkinci yatak odası alanı da yine 12-14 m^2. lerden çoğunlukla 10-12 m^2 ye (örneklerden %50'si) inmiştir. Üçüncü yatak odası alanı ise örneklerde 6 m^2.'den 10 m^2 ye kadar değişen değerler alırken genellikle 7-8 m^2 civarındadır.

Konutlarda net faydalı alan içerisindeki banyo alanı payının yıllara göre küçük bir artış gösterdiği görülmektedir. Ortalama %5'den %6'ya oransal olan bu artış alan yönünden de belirlidir. İncelenen kooperatif konutlarında banyo alanı çoğunlukla 3.01 ile 5 m^2 arasındadır. 1950-60'da %77, 1970-80'de %70 bu sınırlar içerisindedir. Bu aralıkta ağırlığın 4.01 5 m^2 arasında olduğu görülmektedir. Ancak 4 m^2 nin üzerindeki banyo alanı önceleri örneklerin %55'inde görülürken, son yıllarda örneklerde %85'e yükselmesi kullanılan araçların mekân üzerindeki etkisi, çamaşır makinalarının yaygınlaşması ile açıklanabilir.

Mutfakların net konut alanı içerisindeki oranında yıllara göre önemli bir değişim izlenmemektedir. %9 civarındadır. İncelenen örneklerde mutfak alanlarının yaklaşık yarıdan fazlası 5.01-7 m^2 arasındadır. Yine son yıllarda yarıya yakın oranında mutfak alanının 7-9 m^2 arasında bulunduğu görülür. İlk dönemlerde örneklerin ancak %30'unda mutfak alanı 7 m^2 üzerinde iken, sonraları bu oran %50'ye ulaşmıştır. Ortalama mutfak alanında 7 m^2'den 8 m^2 ye olan artış da kullanılan araç-gereç artışının mutfak alanında bir miktar büyümeye yol açtığı ile açıklanabilir.

Örneklerde en fazla inişli çıkışlı değerler gösteren mekânlar dolaşım alanlarıdır (antre-koridor). Karşılaştırma bu yüzden yanıltıcı olabilir. Ancak genelde önceleri bir hol etrafında toplanan ve kısa koridorlarla bağlanan odalar yerine son yıllarda yatma ve oturma mekânları ayırımının daha belirginleşerek yatak odaları-banyonun ayrı bir koridorda toplanması toplam net faydalı alan içindeki payını artırmıştır diyebiliriz.

Plân şemaları yönünden bakıldığında ise 1950'lerde birbirlerinden daha fazla farklılık gösteren örneklere karşılık son on yıllık dönemde yapılanlarda konutun iki veya dört daireli oluşuna göre belirli ve alışılmış birkaç tipin uygulanmakta olduğu söylenebilir.

Sn. Tekeli'nin belirttiği gibi kooperatifler eliyle talebin örgütlenmesinde "her ne kadar piyasa değeri için konut üretilmesi söz konusu değilse de, konut tiplerinin seçilmesinde kişilerin tek tek gereksinmelerinden çok, bu gereksinmelere ilişkin, toplumda yaygın değer yargıları etken olmaktadır. Bu ise elde edilen ürünün, piyasa değerlerine göre yapılan ürünle benzer olmasıyla sonuçlanmaktadır" (Tekeli 1982, s.253). İzmir'deki kooperatif konutlarından tesadüfi olarak seçilen örnekler incelendiğinde de bu görüş doğrultusunda biçimlendikleri görülmektedir.

SONUÇ

Sonuç olarak İzmir'deki konut kooperatiflerinin uygulamaları, nitelikleri ülkemizdeki diğer konut kooperatiflerinin uygulamaları ve niteliklerinden soyutlanamaz, denilebilir. Kooperatiflerce konut yapımı, İzmir'de de ülkenin konut politikaları ve yasaların sağladığı olanaklar, deretimler paralelinde sürmüştür. Konut plânları yıllara göre değişen tercihler doğrultusunda biçimlenmiştir. Değişik plânlarda tasarım farklılıkları yanında benzer özelliklerin de bulunduğu izlenebilmektedir.

NOTLAR

1. Kooperatif konutlarının plânları için Bakınız: Koç (1981).
2. "Yüzölçümü - Yapının dış duvarları içinde kalan; balkonlar hariç bodrum ve çatı katları dahil, iskânı mümkün olan bütün katların alanlar toplamıdır" şeklinde tanımlanmaktadır. DİE inşaat istatistiklerinde.
3. Burada net faydalı alan-oturma odaları-yatak odaları-mutfak-WC-banyo-depo-dolaşım alanları (antre-koridor) nın net alanları toplamından oluşmaktadır. Oran ise sözkonusu alanın bu alanlar toplamına bölünmesi ile hesaplanmıştır.
4. Yatak odaları alanları içine gömme dolaplar da dahildir.

KAYNAKLAR

KELEŞ, R. ; 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, İstanbul: Gerçek Yayınevi, 1978.

KELEŞ, R. ; "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri", KONUT'81 Ankara: Kent-Koop Yayınları No:20, 1982, ss.15-53.

KOÇ, H. ; İzmir'de Cumhuriyet Döneminde Toplu Konut Uygulamaları, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir: E.Ü.G.S.F., 1981.

TEKELİ, İ. ; "Kapitalistleşme Süreci İçinde Türkiye'nin Konut Üretimine Bir Bakış", Türkiye'de Kentleşme Yazıları, Ankara: 1982, ss.241-258.