ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DOKTORA TEZİ

SOSYAL KONUT DENEYİMİNİN DÖNÜŞÜMÜNDE MEKÂNSAL PLANLAMANIN ROLÜ: ANKARA ÜZERİNE BİR İNCELEME

A. Filiz ZORLU KAMAN

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

ANKARA
2023

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Doktora Tezi

SOSYAL KONUT DENEYİMİNİN DÖNÜŞÜMÜNDE MEKÂNSAL PLANLAMANIN ROLÜ: ANKARA ÜZERİNE BİR İNCELEME

A. Filiz ZORLU KAMAN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ

Sosyal konut üretimi, toplumun ağırlıklı olarak düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlerinin barınma ihtiyaçlarını karşılama amaçlı bir yaklaşım olup aynı zamanda bireylerin ve hane halklarının yaşam kalitesini artırmayı, toplumsal bütünleşmeyi güçlendirmeyi ve kentsel fırsat eşitliğini desteklemeyi amaçlamaktadır. Sosyal konut deneyimi, kentsel yaşamın tüm unsurları ve hizmetleri ile olan bütüncül bağlantısı nedeniyle mekânsal planlama eylemi ile doğrudan ilişkilidir. Bu nedenle, sosyal konutların etkinliği ve sürdürülebilirliğinin sağlanmasında mekânsal planlama önemli bir rol oynamaktadır. Dünyada toplumsal bütünleşmenin temini ve ayrımcılığın önlenmesi hedefi üzerinden geliştirilen "sosyal karışım" politikasının giderek sosyal konut uygulamalarıyla birleşmesinin gündem edildiği görülmektedir. Literatürde her iki uygulamayı bir arada ele alan ya da bu uygulamaların mekânsal kararlarla yönlendirilebilirliğini inceleyen çalışmalar bulunmakla birlikte sosyal konut, sosyal karşım ve mekânsal planlama ilişkisini bir arada ele alan çok az sayıda araştırma belirlenmiş, Türkiye'de ise bu yönde bir çalışmaya rastlanmamıştır. Bu çalışma ile öncelikle literatür incelemesi üzerinden sosyal konut uygulamaları ile bağlantılı mekânsal kararların ve değişimlerin ortaya konması sağlanmıştır. Ampirik çalışmalar kapsamında; sosyal konut uygulamalarına ilişkin mekânsal kararların oluşturulmasında görev ve sorumlulukları olan kamu profesyonelleri ile Ankara'da belirlenen saha kapsamındaki konut sakinlerine anket uygulanmıştır. Bulgular, sosyal konut alanları ile ilgili ağırlıklı merkezi alanlarda olmak üzere uygun yer seçim kararları verilmesi ve kentsel olanakların eşitlikçi dağılımının sağlanması gibi temel mekânsal kararların önemine vurgu yapıldığını göstermektedir. Ayrıca, sosyal karışım hedefine ulaşmada, büyük ölçekli kullanımlara imkân veren mekânsal kararların, sosyal içermenin ve toplumsal bütünleşmenin sağlanmasında etkili olabileceği sonucu çıkmıştır. Ancak bu konudaki önemli bir bulgu da gelir ve refah düzeyi yükseldikçe "sosyal karışım" odaklı sosyal konut üretimi politikasının uygulanmasında güçlüklerle karşılaşılabileceğidir. Bu nedenle "sosyal karışım odaklı sosyal konut" uygulamalarının yakın konum ve benzer sosyal- kültürel yapıya sahip, düşük ve orta gelir grupları arasında gerçekleşmesi daha olası görülmüştür. Çalışmanın son aşamasında literatür ve saha çalışması sonuçları üzerinden "sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi" amaçlı kavramsal bir model önerisi geliştirilmiştir. Öneri modelin Türkiye'de sosyal konut, sosyal karışım ve mekânsal planlama ilişkisini bir arada ele alan bir yaklaşım bulunmadığından literatüre katkı sağlayacağı, esnek ve farklı bağlamlarda uygulanabileceği ve yol gösterebileceği düşünülmüştür. Sonuç olarak Türkiye'de genel mekânsal planlama politikalarının yanı sıra finansman, yönetim ve yönetişim gibi birçok alanda çeşitli düzeylerde sorunların mevcut olmasının, belirlenen hedefe ulaşmayı güçleştirebileceği görülmekle birlikte temel nitelikte bazı önerilerde bulunulmuştur.

Eylül 2023, 398 sayfa

Anahtar Kelimeler: Mekânsal ayrışma, mekânsal planlama, sosyal karışım, sosyal konut

ABSTRACT

Ph.D. Thesis

THE ROLE OF SPATIAL PLANNING IN TRANSFORMATION OF SOCIAL HOUSING EXPERIENCE: A REVIEW ON ANKARA

A. Filiz ZORLU KAMAN

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

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ

Social housing production is an approach aimed at meeting the housing needs of predominantly low-income and disadvantaged groups of society. It also aims to enhance the quality of life of individuals and households, strengthen social integration, and support urban equal opportunities. Due to its holistic connection with all elements and services of urban life, the experience of social housing is directly related to spatial planning. Therefore, spatial planning plays a significant role in ensuring the effectiveness and sustainability of social housing. Around the world, the agenda increasingly includes the combination of the "social mix" policy, developed with the objective of ensuring social integration and preventing discrimination, with social housing practices. While there are studies that consider both practices together or examine the directibility of these practices through spatial decisions, very few researches address the relationship between social housing, social mix, and spatial planning. Moreover, no such study has been identified in Turkey regarding this matter. This study primarily aimed to uncover the spatial decisions and changes related to social housing practices through a literature review. As part of empirical research, a survey was conducted with public professionals responsible for constituting spatial decisions in social housing applications, as well as with residents within the designated area in Ankara. The findings emphasize the importance of fundamental spatial decisions, especially in central areas related to social housing zones, such as appropriate site selection and ensuring an equitable distribution of urban facilities. Furthermore, it was concluded that spatial decisions allowing for large-scale usage could be effective in achieving social inclusion and social integration in pursuit of the social mix objective. However, an important finding in this regard is that challenges may arise in implementing a social housing production policy focused on the "social mix" as income and welfare levels increase. Therefore, "social mix-oriented social housing" applications are deemed more likely to be successful when located in close proximity to each other and among communities with similar socio-cultural structures, focusing on low and middle-income groups. In the final stage of the study, a conceptual model proposal was developed aiming to enhance the contribution of spatial planning to "social mix-oriented social housing development" based on the results from the literature review and field study. Since there is no approach in the literature that combines social housing, social mix, and spatial planning in Turkey, it is believed that the proposed model will contribute to the literature, be flexible, applicable in different contexts, and provide guidance. As a result, it is observed that various challenges exist at different levels, such as general spatial planning policies, financing, management, and governance in Turkey, which may hinder the achievement of the identified goal. Nevertheless, some fundamental recommendations have been proposed to address these challenges.

September 2023, 398 pages

Keywords: Social housing, social mix, spatial planning, spatial segregation

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Türkiye'deki sosyal konut ihtiyacı ve sorunları üzerinden mekânsal planlama aracının geleceğe yönelik sosyal konut politikalarının belirlenmesi ve uygulamaların yönlendirilmesindeki yerini tartışmak ve Ankara ili kapsamında sosyal konuta dair gelişmeleri mekânsal bir perspektifle açıklayarak literatür bulguları ve ampirik çalışmaların analizi sonucunda, bir model önerisinde bulunmak hedefini kapsayan bu tez çalışmasını tamamlamamda emeği geçen herkesin katkılarının büyük bir değer taşıdığını belirtmek isterim.

Öncelikle, sabırlı rehberliği, bilgi birikimi, eşsiz deneyimi ve cesaretlendirici desteği için sonsuza kadar minnettar olacağım değerli tez danışmanım sayın Doç. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ'e (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi), eğitimim süresince manevi desteğini esirgemeyen, edindiğim tüm deneyimler ve bilgi birikimimde büyük katkıları bulunan değerli hocam sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi), tez sürecim boyunca sağladıkları akademik rehberlikleri, bilgi birikimleri ve motive edici eleştirileri için değerli hocalarım Prof. Dr. F. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi) ve Doç. Dr. Serhat BAŞDOĞAN'a (Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü Öğretim Üyesi), eğitimimde katkıları bulunan bölümün diğer tüm öğretim üyelerine, tezimin her aşamasında desteğini esirgemeyen Buket Gülsüm ÜLGER'e, alan araştırması kapsamındaki yardım ve katkıları için Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi yöneticileri ve teknik personeline, son olarak, tez çalışmam boyunca desteklerini esirgemeyen tüm aileme, arkadaşlarıma ve doktora yapmam konusunda beni teşvik eden ve her zaman yanımda olan sevgili eşime sonsuz teşekkür ederim.

A. Filiz ZORLU KAMAN
Ankara, Eylül 2023

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI
ETİK ..... **i**
ÖZET ..... **ii**
ABSTRACT ..... **iii**
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR ..... **iv**
SİMGELER DİZİNİ ..... **ix**
ŞEKİLLER DİZİNİ ..... **x**
ÇİZELGELER DİZİNİ ..... **xi**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Araştırmanın Amacı ve Önemi **1**
1.2 Araştırmanın Kapsamı, Sınırlılıkları ve Hipotezleri **4**
2. LİTERATÜR ÖZETİ **10**
3. MATERYAL VE YÖNTEM **17**
4. KAVRAMSAL VE TEORİK ÇERÇEVE **24**
4.1 Konut **24**
4.1.1 Bir ihtiyaç olarak konut **26**
4.1.2 Varlık olarak konut **28**
4.1.3 Bütünleştirici mal olarak konut **29**
4.2 Konut Hakkı **31**
4.3 Konut Piyasası **34**
4.3.1 Konut piyasası ve alt piyasalar **34**
4.3.2 Konut arz-talep ilişkisi **37**
4.3.3 Kullanım ve sunum biçimlerine göre konut **39**
4.3.4 Konutun finansallaşmasına yönelik değişim ve dönüşüm süreci **43**
4.4 Sosyal Konut **46**
4.4.1 Sosyal konut tanımları ve temel kriterleri **48**
4.4.2 Türkiye için uygulanabilir sosyal konut tanımının belirlenmesi **55**
4.5 Bölüm Değerlendirmesi **59**
5. KONUT POLİTİKALARI **67**
5.1 Kavramsal Olarak Konut Politikası **67**
5.2 İdeolojik Açıdan Konut Politikası **69**

5.3 Konut Piyasasına Devlet Müdahalesinin Nedenleri ve Araçları 71
5.4 Türkiye'de Konut Politikasının Gelişimi ve Sorunlar 75
5.5 Türkiye'de Konut Politikasına Yön Veren Oluşumlar 79
5.6 Sosyal Konutların Türkiye Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Önemi 82
5.7 Bölüm Değerlendirmesi 85
6. MEKÂNSAL PLANLAMA KONUT VE PİYASA İLİŞKİLERİ 91
6.1 Konut Sorununun Çözümünde Araç Olarak Mekânsal Planlama Sistemi 91
6.2 Mekânsal Planlama Mekanizmalarını Konut Piyasası Bağlamlarıyla Eşleştirme 94
6.3 Konut Piyasası Aktörleri Gözünden Mekânsal Planlama Sistemi 98
6.4 Bölüm Değerlendirmesi 101
7. MEKÂNSAL PLANLAMA SÜREÇLERİNİN SOSYAL KONUT DİNAMİKLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ 105
7.1 Mekânsal Planlama- Sosyal Politika İlişkisi Üzerinden "Sosyal" ve "Mekân" Kavramları 105
7.2 Sosyal Konuta Yönelik Mekânsal Planlama ve Kentsel Arazi Geliştirme Politikalarının Gelişimi ve Etkileri 107
7.2.1 Sosyal konut sunumunu destekleyen planlama yaklaşımları 107
7.2.1.1 Kapsamlı planlama 107
7.2.1.2 Kapsayıcı planlama 110
7.2.1.3 Aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımı 116
7.2.1.4 Çoğulcu ve savunmacı planlama 119
7.2.2 Sosyal konut sunumuna yönelik kentsel arazi geliştirme yaklaşımları 122
7.2.2.1 Arazi değer artışını yakalama yöntemi 122
7.2.2.2 Arazi yeniden düzenlemesi 125
7.2.2.3 Kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri 127
7.2.2.4 İmar hakkı transferi yöntemi 130
7.3 Sosyal Konut Sorununun Çözümünde Mekânsal Planlamanın ve Plancının Rolü 133
7.4 Türkiye Mekânsal Planlama Politikalarının Sosyal Konut Sunumuna Etkisi 137
7.4.1 Ulusal bölgesel ve yerel politikalar 138
7.4.2 Arazi ve arsa kullanım politikaları 142
7.4.3 Sosyal konut uygulamalarına ilişkin mekânsal kararların ardındaki aktörler: Toplu Konut İdaresi (TOKİ) 145
7.5 Bölüm Değerlendirmesi 148

8. SOSYAL KONUT DENEYİMİNİN DÖNÜŞÜMÜNDE "SOSYAL KARIŞIM" UYGULAMALARI 158
8.1 "Sosyal Karışım" Kavramının Tanımlanması ve Gelişim Süreci 158
8.2 Sosyal Konut Uygulamalarını "Sosyal Karışım" Politikasına Yönlendiren Faktörler 161
8.2.1 Düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut sorunu 162
8.2.2 Toplumdaki sosyal konut algısı 164
8.2.3 Sosyal dışlanma ve damgalanma 167
8.2.4 Mekânsal ayrışma 172
8.3 Mekânsal Kararların "Sosyal Karışım" Uygulamalarına Etkisi 175
8.4 Bölüm Değerlendirmesi 179
9. ANKARA ÖRNEĞİNDE SOSYAL KONUT-MEKÂNSAL PLANLAMA İLİŞKİSİNİN ANALİZİ 185
9.1 Ankara'da Sosyal Konut Oluşumuna Yön Veren Politikalar, Plan Kararları ve Uygulamaların Tarihsel Bir Perspektifte İncelenmesi 185
9.2 Sosyal Konut Sunumu Aktörleri ile Saha Çalışmasına Yönelik Çerçeve 197
9.3 Sosyal Konut – Mekânsal Planlama İlişkisi ile "Sosyal Karışım" Politikasına Dair Aktör Görüşleri 197
9.3.1 Aktör görüşlerinin analizi 200
9.3.2 Sonuçların yorumlanması 217
9.4 Saha Çalışmasının Mekânsal Kararlar Bağlamında Analizi 219
9.4.1 Sahaya ilişkin mevcut verilerin analizi 220
9.4.2 Saha çalışmasının analizi 228
9.4.3 Sonuçların yorumlanması 253
9.5 Bölüm Değerlendirmesi 256
10. SOSYAL KARIŞIM ODAKLI SOSYAL KONUT İLE MEKÂNSAL PLANLAMA İLİŞKİSİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KAVRAMSAL BİR MODEL 268
10.1 Temel Bileşenler Sorunlar ve Öneriler 270
10.2 Öneri Kavramsal Model 290
11. GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER 305
11.1 Öneriler 327
11.2 Gelecek Araştırmaları İçin Öneriler 329
KAYNAKLAR 331
EKLER 345
EK 1 Kamu Profesyonellerine Yönelik Soru Formu 346

EK 2 Kurum Yöneticilerine Yönelik Soru Formu 352
EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu 357
EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları 370
EK 5 Saha Çalışmasına Yönelik Demografik Bilgiler Tablosu 383
EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları 386
ÖZGEÇMİŞ 398

SİMGELER DİZİNİ

km :Kilometre

Kısaltmalar

ABB : Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı

ABD : Amerika Birleşik Devletleri

ADNKS : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi

ÇŞİB : Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

İHT : İmar Hakkı Transferi

KİPTAŞ : İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.

OECD : Organisation for Economic Co-operation and Development (Ekonomik Kalkınma ve İş Birliği Örgütü)

OYAK : Ordu Yardımlaşma Kurumu

SGK : Sosyal Güvenlik Kurumu

STK : Sivil Toplum Kuruluşu

TMMOB : Türkiye Mühendisler Mimarlar Odası

TOKİ : Toplu Konut İdaresi

UNECE : United Nations Economic Commission for Europe (Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu)

YMKDP : Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 9.1 Ankara'nın ilk planı, Lörcher Planı 186
Şekil 9.2 Herman Jansen tarafından 1928 yılında hazırlanan Ankara Nazım İmar Planı . 187
Şekil 9.3 Yücel-Uybadin Planı 189
Şekil 9.4 Ankara 1990 Nazım İmar Planı 190
Şekil 9.5 2023 Başkent Nazım İmar Planı 192
Şekil 9.6 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı 193
Şekil 9.7 Başkent Ankara Planlama Tarihçesi 194
Şekil 9.8 2004-2022 yılları arasında TOKİ tarafından yapımı tamamlanan ve devam eden projelerin konut miktarlarının Ankara'nın merkez ilçelerine göre dağılımı 195
Şekil 9.9 TOKİ konut ve kentsel dönüşüm uygulamalarının miktar açısından yoğunlukları ve mekânsal dağılımları 196
Şekil 9.10 Mamak ilçesinin Türkiye ve Ankara içindeki konumu 220
Şekil 9.11 YMKDP kapsamındaki mahalleler ve etaplar 221
Şekil 9.12 Çalışma sahalarının bulunduğu Mamak ve Çankaya ilçelerinin konumu ... 223
Şekil 9.13 Zirvekent Mahallesi (Kusunlar) TOKİ konut alanına ilişkin imar planı gösterimi 224
Şekil 9.14 TOKİ alt gelir gruplarına yönelik konut alanı ile Durali Alıç-Cengizhan mahallelerinin bir arada alındığı imar planı gösterimi 224
Şekil 9.15 Zirvekent TOKİ konutlarının Mamak alt merkez kullanımlarına mesafesini gösteren harita 226
Şekil 9.16 Büyük ölçekli alan kullanım kararlarının bulunduğu bölgeye ilişkin imar planı gösterimi 227
Şekil 9.17 Saha çalışmasının gerçekleştirildiği bölgeler 229
Şekil 9.18 Zirvekent Mahallesi TOKİ konutları 230
Şekil 9.19 Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri çalışma sahası 231
Şekil 9.20 Çankaya İlçesi Kırkkonaklar Mahallesi çalışma sahası 232
Şekil 10.1 Modele ilişkin temel bileşenler sorunlar ve öneriler 289
Şekil 10.2 Öneri model 295

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1 Çalışmaya dâhil edilen çalışmalar 17
Çizelge 3.2 Saha çalışmasının bölgelere göre evren ve örneklem büyüklükleri..... 22
Çizelge 4.1 UNECE bölgesindeki seçilmiş ülkelerde "sosyal konut"a atıfta bulunan ulusal kavramlar 50
Çizelge 4.2 UNECE bölgesinde "sosyal konut" tanımlarının seçilmiş örnekleri 51
Çizelge 9.1 Ankara merkez ilçelerinde TOKİ projelerinin tipi ve konut miktarlarının dağılımı..... 195
Çizelge 9.2 Kamu profesyonellerinin yaş ortalaması 200
Çizelge 9.3 Kamu profesyonellerinin öğrenim durumu..... 200
Çizelge 9.4 Kamu profesyonellerinin hizmet süresi 201
Çizelge 9.5 Sosyal konutun tanımlanması 204
Çizelge 9.6 Sosyal konutların uygulama ölçeği..... 205
Çizelge 9.7 Sosyal konutların "sosyal içerme"yi sağlaması 205
Çizelge 9.8 Kiralık sosyal konut sistemleri..... 206
Çizelge 9.9 Sosyal konut sunumunda mekânsal planlamanın etkisi..... 207
Çizelge 9.10 Sosyal konut üretiminde mekânsal planlama stratejileri 208
Çizelge 9.11 Sosyal konuta ilişkin mekânsal planlama çalışmalarını yönlendiren unsurlar..... 209
Çizelge 9.12 Sosyal konuta ilişkin mekânsal planlama kriterleri 209
Çizelge 9.13 Sosyal konut üretiminde mimari ve kentsel tasarım kriterleri 210
Çizelge 9.14 "Sosyal karışım" uygulamasında karşılaşılabilecek güçlükler..... 213
Çizelge 9.15 Örneklem büyüklükleri 232
Çizelge 9.16 Saha çalışması süreci 233
Çizelge 9.17 Sosyal konut sunumunda şehir plancıları, tasarımcılar ve TOKİ etkisi... 236
Çizelge 9.18 Konut sakinlerinin sosyal dışlanmaya ve mekânsal ayrışmaya maruz kalma durumu..... 238
Çizelge 9.19 Konut sakinlerinin sosyal konutu tanımlaması..... 239
Çizelge 9.20 Sosyal konut üretimine dair görüşler 241
Çizelge 9.21 "Sosyal konutların planlanması ve projelendirilmesi aşamalarında sizce önem verilmesi gereken ilk 3 konu" dağılımı 242
Çizelge 9.22 Kiracıların sosyal konuta yönelik tercihleri..... 243
Çizelge 9.23 Sakinlerin konutlarına ve mahalleye aidiyetlerine dair görüşleri 244
Çizelge 9.24 Sakinlerin konutlarına 15-20 dakikalık mesafedeki kullanımlar..... 245

Çizelge 9.25 Sakinlerin konutları ve çevreleriyle ilgili sorunları 246
Çizelge 9.26 Sakinlerin konutları ve çevrelerinde ihtiyaç duydukları kentsel hizmetler. 246
Çizelge 9.27 Sakinlerin oturmayı tercih ettikleri konut özellikleri..... 247
Çizelge 9.28 Sakinlerin yaşamayı tercih ettikleri çevre..... 248
Çizelge 9.29 Sakinlerin yaşadıkları mahalleyi tercih etme nedenleri..... 248
Çizelge 9.30 Mamak ilçesi sakinlerinin üst gelir gruplarıyla bir arada yaşam konusundaki görüşleri 250
Çizelge 9.31 Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri sakinlerinin düşük gelirli ve dezavantajlı gruplarla yaşam konusundaki görüşleri 250
Çizelge 9.32 Kırkkonaklar ve Durali Alıç-Cengizhan sakinlerinin mahallerinde düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik sosyal konut yapımına dair görüşleri..... 252
Çizelge 9.33 Kırkkonaklar Mahallesi sakinlerinin Mamak ilçesine dair algıları..... 252
Çizelge 10.1 Modele ilişkin sürecin örnek gösterimi..... 303

1. GİRİŞ

1.1 Araştırmanın Amacı ve Önemi

Herkesin, bir birey ve bir aile üyesi olması nedenleriyle konuta gereksinim duymasının göz ardı edilemeyeceği açıktır. Bu anlamda konut, toplumsal bir sorun olarak görülmekle birlikte herkesin bir konuta erişiminin sağlanması bağlamında da ekonomik kalkınma sorunudur. Bu ihtiyacın sağlanamaması ya da yetersizliği ise toplumsal barışı ve huzuru tehdit eden bir durumdur (Keleş 2013).

Ülkelerin kendi özgün koşulları çerçevesinde gelişen ve zaman içinde çeşitli nedenlerle değişime uğrayan konut politikalarına sahip olduklarını söylemek mümkündür. Dünyanın çeşitli ülkelerinde uygulanan konut politikaları incelendiğinde, genel olarak ekonomi, siyaset ve toplum refahı odaklı bir süreç izlediği görülmektedir. Süreç içerisinde konut gereksiniminin karşılanmasında ortaya çıkan sorunların, yetersizliklerin ve eşitsizliklerin, hükümetler başta olmak üzere tüm kesimlerin ilgi alanı haline geldiği ifade edilebilmektedir.

Bu çerçevede geliştirilen ve çalışmanın odak noktası olan sosyal konut uygulamaları, hükümet programları ve yerel uygulamalar bazında tartışıldığı kadar bilimsel literatürde de önem verilen ve dikkat çeken bir konu olmaya devam etmektedir. Bu bağlamda Türkiye'de sosyal konut uygulamalarının mevcut mekânsal planlama sistemi ile ilişkisinin yetersizliği, dolayısıyla planlama aracının sürece katkısının gerek miktar gerekse nitelikli üretim açısından sağlanamaması temel problem olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla çalışmada, sosyal konut olgusunun mekânsal bir bakış açısıyla derinlemesine incelenmesi bu kapsamda yer seçim süreci dâhil tüm mekânsal karar alma mekanizmaları, bu konutların kentle bütünleşme biçimleri ve toplumsal ihtiyaçları karşılama düzeylerinin aydınlatılması önemli görülmektedir.

Mekânsal planlama kararlarının kentsel mekândaki etkilerini gözlemleyebilmek için bu kararların hangi koşullar altında oluşturulduğunu incelemek önemli görülmektedir.

Bugün gelinen noktada, planlama sürecinde yaşanan en önemli sorunlardan biri, gayrimenkule dayalı proje geliştirme ve yatırım kararlarının kamu yararıyla çelişir nitelikte ve planlama hiyerarşisi dikkate alınmaksızın parsel ölçeğinde alınmasıdır. Kentlerin özgün niteliklerinin göz ardı edilmesi ve neoliberal politikalar nedeniyle mekânsal kararların giderek etkisini yitirdiğini söylemek mümkündür. Bu durum, Türkiye'nin en önemli sosyal politika araçlarından olan "sosyal konut" uygulamalarında da gözlemlenmektedir. Dolayısıyla, bütüncül planlama kararları ile parsel bazında gerçekleşen "sosyal konut" uygulamalarının kentsel mekândaki etkilerinin vurgulanması kritik bulunmaktadır.

Araştırmanın; sosyal konut ihtiyacı ve yeterliliğinin mekânsal düzeyde nasıl anlaşılacağı, bu alanlarda, yapılı çevrenin üretilmesinin ardındaki kamu görevlileri, plancılar, ve tasarımcıların varsayımlarının ve elde edilen sonuçların neler olduğu, alınan mekânsal kararların sosyal konut alanlarının kentle bütünleşmesine katkısının araştırılması, sosyal konut uygulamaları sayesinde hangi mekânsal değişimlerin gerçekleştiği ve son olarak bu kararların, Ankara'daki sosyal konut sakinleri üzerindeki etkilerinin neler olduğu soruları üzerinden, yönlendirilmesi hedeflenmiştir. Böylece, mekânsal olguların, yaklaşım farklılıklarıyla birlikte sadece fiziksel değil, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlar da dikkate alınarak değerlendirilmesi ve ilgili tüm disiplinlerle organik bağı kuran mekânsal planlama aracı ile sosyal konut uygulamaları arasındaki ilişkinin netleştirilmesinin mümkün olacağı düşünülmüştür.

Bu araştırmanın amacı, Türkiye'deki sosyal konut ihtiyacı ve sorunları üzerinden mekânsal planlama aracının geleceğe yönelik sosyal konut politikalarını belirlemedeki yerini tartışmak ve Ankara sosyal konutlarının potansiyelini ve önemini mekânsal bir perspektifle açıklayarak literatür bulguları ve ampirik çalışmaların analizi sonucunda, bir model önerisinde bulunmaktır. Araştırmanın diğer bir hedefi ise "öteki" olarak nitelendirilen düşük gelirli ve dezavantajlı grupların, "kent hakkı" dikkate alınarak mekânsal kararlarla kent merkezleriyle bütünleşmelerinin sağlanması ve gerek sosyal dışlanma gerekse mekânsal ayrışmayı engellemek amaçlı "sosyal karışım" politikasının Türkiye'de sosyal konut uygulamaları kapsamında uygulanabilirliğini sorgulamaktır.

Bu noktadan hareketle, öncelikle sosyal konutun bugün ve gelecekte oynayacağı rolün tartışılması, insanların yaşamlarının nasıl desteklenebileceği, herkes için eşit fırsatların nasıl yaratabileceği, sosyal konut ile karma topluluklar oluşturulmasının ne şekilde gerçekleştirilebileceği ve mekânsal planlama kültürünün geliştirilmesi üzerine düşünülmesi ve yenilikçi müdahalelerin hayata geçirilmesi gerektiği belirlenmiştir.

Dünyada, sosyal konut uygulamaları arasındaki benzerliklerin farklılıklara göre daha fazla olduğu ifade edilmekle birlikte bundan sonraki uygulamalarda, bu çalışmanın odağında yer alan mekânsal kararların sosyal konut üretim sürecine ve sosyal ve kültürel yapıya etkilerinin netleştirilmesi ve olumlu yöndeki katkılarının geliştirilmesine ihtiyaç bulunduğu görülmüştür. Bu kapsamda, sosyal konut uygulamalarının sakinlerin yaşamını nasıl etkilediği hakkında çok sayıda çalışma bulunmakla birlikte, sosyal konutun hedef kesimi olan düşük ve orta gelir gruplar ile dezavantajlı grupların mekânsal deneyimleri konusunda sınırlı sayıda çalışma bulunduğu ifade edilebilmektedir. Dolayısıyla Türkiye sosyal konut uygulamalarının ve konut hizmetlerinin uluslararası deneyimler arasındaki yeri, benzerlikleri ya da özgün yönlerinin belirlenmesinin yanı sıra, bu araştırmanın, gelecekteki sosyal konuta dair mekânsal politikalar ve kararlar hakkında bir şeyler söyleme potansiyeline sahip olacağı düşünülmüştür.

Ampirik olarak araştırma; Ankara ili kapsamında belirlenen sahada mekânsal kararlar ile sosyal konut deneyimlerinin karşılıklı ele alınması, teorik olarak ise sosyal konut uygulamalarının geldiği noktanın, mekânsal kararlar çerçevesinde değerlendirilmesi ve gelecek uygulamalarının ne şekilde yönlendirilmesi gerektiği üzerinden literatüre katkıda bulunulması açısından önemli görülmüştür.

Bu araştırma, sosyal olarak sorumlu bir mekânsal planlama ve mimari tasarım sürecine duyulan ihtiyacı kabul ederek, sosyal konutta "mekân" kavramının daha derin bir şekilde anlaşılmasına katkıda bulunması, sadece araştırmacılar için değil aynı zamanda plancılar, mimarlar, konut firmaları ve politika yapıcılar dâhil uygulayıcıların bilgilendirilmesi açısından önemli görülmektedir. Ayrıca incelenen Ankara uygulamalarından çıkarılacak derslerin gerek diğer kentler gerekse ulusal ölçekte örnek alınabileceği, özellikle de sosyal karışım içeren bir sosyal konut uygulamasına mekânsal planlamanın katkısının

iyileştirilmesini hedefleyen bir model önerisinin bu araştırmanın temel katkılarından olacağı öngörülmüştür. Her ne kadar modelden fayda beklense de bu hedefe ulaşmak için çalışmanın kapsamının geniş ve çok boyutlu olduğunu söylemek mümkündür. Bu bağlamda temel nitelikte bazı önerilerde bulunulmasının Türkiye sosyal konut üretimine yönelik çalışmalara ilave katkı sağlayacağı düşünülmüştür.

1.2 Araştırmanın Kapsamı, Sınırlılıkları ve Hipotezleri

Araştırma hedeflerine ulaşmak için dört aşamalı bir yaklaşım benimsenmiştir. İlk aşama bu çalışmanın odak noktası olan sosyal konut uygulamalarına mekânsal kararların etkileri ve katkıları ile sosyal karışım olgusunun bu sürece dahil edilmesine dair mevcut literatürün incelenmesini kapsamaktadır. Literatür taraması bu anlamda bir arka plan anlayışı oluşturulmasına yardımcı olmuştur. Bu aşamadan elde edilen bulguların Türkiye için bir sosyal konut tanımı önermek ve sosyal karışım odaklı sosyal konut uygulamalarının mekânsal kararlarla ne şekilde geliştirilebileceğine temel oluşturması beklenmiştir. Çalışmanın ikinci aşamasında sosyal konut politikalarını ve uygulamalarını yönlendiren kamu kurumları çalışanları ve yöneticileri ile Ankara ili sınırları içinde belirlenen sahada konut sakinleriyle sosyal konut algısı, bilgisi ve mekânsal kararların sosyal konut uygulamalarına etkisi hakkında ampirik bir çalışma yapılmıştır. Toplam kırk dokuz teknik personel, altı yönetici ile yedi yüz dört konut sakinini kapsamıştır. Saha çalışmasında sadece TOKİ tarafından gerçekleştirilen düşük gelir gruplarına yönelik "sosyal konut" projesinin yer aldığı Zirvekent Mahallesindeki sakinlerle müzakereye odaklanmak yerine Mamak ilçesinin diğer mahalleleri ile Çankaya ilçesinin Kırkkonaklar mahallesindeki potansiyel (olası) sosyal konut sakinlerinin demografik, sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklerine odaklanmanın daha doğru olacağı düşünülmüştür. Bu nedenle çalışmaya farklı ilçelerdeki farklı gelir ve sosyo-kültürel kesimleri dahil ederek, sosyal konuta ilişkin algıların tespiti ve bu doğrultuda, mekânsal kararların nasıl yönlendirilebileceğinin sorgulanması hedeflenmiştir. Üçüncü aşamada literatür analizi ve ampirik çalışmalardan elde edilen verilerin sosyal karışım olgusunu kapsayan bir sosyal konut geliştirme sürecinde mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi hedefli bir modelin geliştirilmesinde kullanılması amaçlanmıştır. Dördüncü aşamada ise kapsamı oldukça geniş olan bu araştırma ile belirlenen hedeflere ulaşmada modelin etkililiğini artıracak temel nitelikte bazı öneriler ilave edilmesi anlamlı bulunmuştur.

Bu araştırmada sosyal karışım içeren sosyal konut uygulamalarının geliştirilmesinde mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilebilirliği üzerine bir modelin geliştirilmesi amacıyla ampirik çalışmalardan ve literatürden elde edilen bulgular kullanılmıştır. Araştırmanın ilave olarak "sürdürülebilirlik" olgusu ile genişletilebileceği düşünülmekle birlikte sürdürülebilirliğin modelle belirlenen tüm bileşenleri kapsayan vazgeçilmez ana bileşen olduğu kabulü ile konu daraltılmıştır.

Sosyal konut ve sosyal karışım olgularının mekânsal planlama ile ilişkileri konusunda birçok yayın ve araştırma bulunmasına rağmen üçünü bir arada ele alan sınırlı çalışma bulunmaktadır. Türkiye'de böyle bir çalışmaya rastlanmamıştır. Literatür araştırması kapsamında konuyla bir şekilde alakalı kabul edilen "sürdürülebilir konut", "arazi temini ve sosyal konut", "sosyal konut ve damgalanma" ve "sosyal konut ve kültürel bütünleşme" gibi hususlar ile sosyal konutla doğrudan ilgili olmayan, "mekânsal stratejiler", "planlama ve konut" ve "yoksulluk ve mekân" gibi konularla genişletilerek bu sınırlamanın üstesinden gelinmeye çalışılmıştır. Bu karar bu çalışmanın amaçlarına ulaşmada yardımcı olmuştur.

Araştırmada veri toplamak için sınırlı sayıda ve ölçekte ampirik araştırmalar kullanılmıştır. Bu yaklaşımın avantajları ve dezavantajları olmasına rağmen Ankara ili sınırları içinde düşük gelirliler için tek sosyal konut alanının Mamak ilçesinde yer alması ve civarında daha gelişmiş kent merkezlerinin bulunması ve sosyal karışım oluşturması için daha üst gelir grubu Çankaya ilçesi ile sınır komşu olunması gibi unsurlar göz önüne alındığında bu çalışmanın veri toplamak amacına uygun olduğu söylenebilmektedir.

Yukarıda bahsedilenler bağlamında, çalışmada aşağıdaki sorulara yanıt aranacaktır:

- Barınma sorununun çözümünde devletin yeri ve rolü ne olmalıdır? (Kamu profesyonelleri ve yöneticileri çalışması Hipotez 1.1 ile ilişkilidir).
- Sosyal konut sunumuna mekânsal planlamanın etkileri ile plan kararlarının ardındaki mekanizmaların ve aktörlerin rolleri nelerdir? (Kamu profesyonelleri ve yöneticileri çalışması hipotez 1.2,1.3 ve 2.1, saha çalışması hipotez 1.1 ile ilişkilidir).

- Ulusal ve bölgesel politikalar mekânsal planlar üzerinde hangi oranda belirleyicidir? (Alan çalışması üzerinden değerlendirilmiştir).
- Süreçte yerel politikalar ve mekânsal planlar ne kadar etkilidir? (Kamu profesyonelleri ve yöneticileri çalışması hipotez 2.2 ile ilişkilidir).
- Sosyal konut sunumunda, planlamanın başarısı teknik etkenlerden daha fazlasına mı bağlıdır? (Kamu profesyonelleri ve yöneticileri çalışması hipotez 2.4 ve 2.5 ile ilişkilidir).
- Sosyal konutların kentle bütünleşme biçimleri ve toplumsal ihtiyaçları karşılama düzeyinin belirlenmesinde planlamanın esneklik ve özgünlük kapasitesi nedir? Neler yapılmalıdır? (Kamu profesyonelleri ve yöneticileri çalışması hipotez 2.3 ile ilişkilidir).
- Konut sakinlerinin sosyal konut algıları ile sosyal konutlara ilişkin mekânsal kararlar hakkındaki bilgi ve farkındalık düzeyleri nedir? (Saha çalışması hipotez 3.1 ve 3.2).
- "Öteki" olarak nitelendirilen düşük gelirli ve dezavantajlı gruplarla ilgili ayrımcılık, sosyal konut-mekânsal planlama ilişkisi üzerinden engellenebilir mi? (Kamu profesyonelleri ve yöneticileri çalışması hipotez 4.1, saha çalışması hipotez 2.1 ve 4.1 ile ilişkilidir).

Belirlenen araştırma sorunları üzerinden geliştirilen araştırma hipotezleri, sorularla eşleştirme ve test edilebilirlik açısından daha uygun olacağı düşünülerek çalışmanın tüm hedeflerini kapsayacak şekilde kamu kesimi için dokuz adet ve konut sakinleri için beş adet olmak üzere düzenlenmiştir. Hipotezler kamu çalışanları ve konut sakinleri açısından üç ortak durum ve konut sakinleri açısından bir farklı durum üzerinden, anket sorularıyla ilişkilendirilerek analiz edilmiştir. Ortak değerlendirme unsurları; "politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi", "mekânsal planlama kararları ve sosyal konutların mekânsal dağılımı" ile "sosyal karışım politikası" ve konut sakinleri açısından "mekânsal değişimlerin sakinler üzerindeki etkisi ve beklentileri" şeklindedir. Hipotezler aşağıda sıralanmaktadır:

Kamu profesyonelleri ve yöneticileri ile yapılan çalışmaya yönelik hipotezler;

Politikaların Uygulamaların ve Aktörlerin Etkisi

- *Hipotez 1.1 Kamu profesyonelleri ve yöneticileri arasında konutun bir hak olarak görülüp görülmediği dolayısıyla barınma sorununun devlet tarafından çözülmesinin zorunlu olup olmadığı konularında görüş farkı bulunmamaktadır.*
- *Hipotez 1.2 Mevcut sosyal konut politikaları ve bu amaçla gerçekleştirilen mekânsal kararların, kent sakinlerinin sosyal konutlara erişimi, sosyal konutlara kentsel hizmetlerin sağlanması, kalite açısından yeterlilik ve yaşanan sorunlara yönelik kamu profesyonelleri ile kamu yöneticileri görüşlerinde farklılıklar bulunmaktadır.*
- *Hipotez 1.3 Kamu çalışanlarının sosyal konut kavramına dair algıları, bilgileri, deneyimleri ve ne şekilde uygulanması gerektiğine dair görüşlerinde kurumsal anlamda farklılıklar bulunmaktadır.*

Mekânsal Planlama Kararları ve Sosyal Konutların Mekânsal Dağılımı

- *Hipotez 2.1 Türkiye'de mekânsal planlama aracı ve kamu kurumlarındaki planlama ekipleri, geleceğe yönelik sosyal konut uygulamalarını gerçekleştirmede önemli bir yere sahip değildir.*
- *Hipotez 2.2 Kamu çalışanları arasında sosyal konut uygulamalarına yönelik mekânsal stratejiler ve süreci etkileyen unsurlar ile mekânsal kararların alınmasında hangi kriterlerin kullanılması gerektiğine dair görüşlerde farklılıklar bulunmaktadır.*
- *Hipotez 2.3 Dünyada uygulamaları olan mekânsal planlar kapsamında "sosyal konut kotası belirlenmesi" ve "arazi değer artışının yakalanması" gibi modellerin Türkiye örneğine uyarlanması mümkündür.*
- *Hipotez 2.4 Sosyal konuta yönelik mekânsal planlama çalışmaları kapsamında diğer kamu kurumlarıyla ilişkiler ve planlama sürecindeki gecikmeler ile aksamalara dair görüşlerde farklılık bulunmamaktadır.*
- *Hipotez 2.5 Mekânsal planlama yolu ile sosyal konut alanında neler başarıldığına dair kamu çalışanlarının görüşleri arasında fark bulunmaktadır.*

Sosyal Karışım Politikası

- *Hipotez 4.1 Kamu çalışanlarının "sosyal karışım" politikası ile ilgili bilgi düzeyleri, yaşanacak uygulama sorunları ile düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik ayrımcılık ve mekânsal ayrışma sorunlarının çözümünde; "sosyal karışım odaklı sosyal konut" modelinin uygulanabilirliği ile ilgili görüşlerinde farklılık bulunmamaktadır***.**

Saha Çalışmasına Yönelik Araştırma Hipotezleri;

Politikaların Uygulamaların ve Aktörlerin Etkisi

- *Hipotez 1.1 Sosyal konut alanlarına yönelik mekânsal kararların alınmasında, kamu kurumları, kamu görevlileri, şehir plancıları, tasarımcılar ve konut üreten firmaların önemli ölçüde etkisi yoktur*.

Mekânsal Planlama Kararları ve Sosyal Konutların Mekânsal Dağılımı

- *Hipotez 2.1 Mekânsal kararlar; sosyal konutların, sosyal dışlanma ve mekânsal ayrışmaya maruz kalmasına ve sakinlerinin "öteki" olarak nitelendirilmelerine dair önyargılara ve algılara neden olmaktadır*.

Mekânsal Değişimlerin Sakinler Üzerindeki Etkisi ve Beklentileri

- *Hipotez 3.1 Konut sakinlerinin, sosyal konut uygulamaları hakkındaki algıları, bilgileri ve beklentileri arasında anlamlı bir fark bulunmamaktadır*.
- *Hipotez 3.2 Konut sakinlerinin kararlara katılım, yer seçim kararları, konut koşulları, iş, sosyal ve kültürel fırsatlara erişebilirlik, ulaşım, sağlık, eğitim olanakları, aidiyet, huzur, güvenlik, altyapı gibi unsurlarla ilgili isteklerinin ve beklentilerinin karşılanmasında üç saha arasında anlamlı farklılıklar vardır*.

Sosyal Karışım Politikası

- *Hipotez 4.1 Düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar ile "sosyal konut" olgusuna dair ayrımcılık ve mekânsal ayrışma sorunlarının çözümünde; "sosyal karışım odaklı sosyal konut" modeli uygulanabilir ve modelin geliştirilmesinde planlama aracı etkili olabilir.*

Araştırma yedi temel bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde kavramsal ve teorik çerçeve bağlamında, konut ve işlevleri, konut hakkı, konut piyasasını oluşturan ve etkileyen unsurlar ile çalışmanın odağı olan sosyal konut tanımı ve uygulamaları üzerinden Türkiye için öneri bir tanım geliştirilmesini kapsamaktadır. İkinci bölümde gerek dünya gerekse Türkiye konut politikalarına ideolojik açıdan bakılmasının yanı sıra bu kapsamdaki devlet müdahaleleri ile bu politikalara yön veren oluşumlara değinilmekte son olarak sosyal konutların Türkiye politikaları içindeki yerine odaklanılmaktadır. Üçüncü bölümde mekânsal planlama, konut ve piyasa ilişkileri üzerinden mekânsal planlamanın konut sorununun çözümündeki yeri, bu bağlamda piyasa ile kurduğu ilişki ve aktörlerin gözünden mekânsal planlama sistemi değerlendirilmektedir. Dördüncü bölümde mekânsal planlama süreçlerinin sosyal konut dinamikleri üzerindeki etkilerine öncelikle sosyal ve mekân kavramları ile bakılmış ardından sosyal konut üretimine katkı sağlayan bazı mekânsal planlama ve kentsel arazi geliştirme yaklaşımları üzerinde durulmuştur. Beşinci bölümde sosyal konut deneyiminin sosyal karışımla birleştirme yaklaşımları ile bağlantılı olarak kavramın tanımlanması ve sosyal konut uygulamalarını sosyal karışım politikasına yönlendiren unsurlara kısaca değinilmektedir. Son olarak mekânsal kararların bu politikayı gerçekleştirmedeki etkisi ele alınmaktadır. Altıncı bölümde Ankara örneğinde sosyal konut-mekânsal planlama ilişkisinin analizi kapsamında sosyal konut politikalarının gelişiminin incelenmesi ile gerek kamu kesimi gerekse belirlenen sahadaki konut sakinlerine uygulanan ampirik çalışmaların sonuçları yorumlanmaktadır. Yedinci ve son bölümde sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesine yönelik kavramsal bir model geliştirilmektedir.

2. LİTERATÜR ÖZETİ

Çağdaş toplumlarda sosyo-ekonomik kutuplaşmanın artışı, kentlerin coğrafyasını etkilemekte, ayrımcılık, dışlanmış komşuluklar ve marjinal gruplar başlıca ve giderek büyüyen problemler olarak görülmektedir. Aynı zamanda küreselleşme ve yapısal değişimler, ulusal devlet ve kamu sektörü ile diğer sektörler için koşulları değiştirmekte, sosyal katılım ve bütünleşme, politik gündemde en üstte yer almaktadır. Bu çerçevede, sosyal konut uygulamalarının da konut sahipliliği talepleri, kiracıların beklentileri, göç olgusu ve ekonomik koşullar gibi dünya düzeninde oluşan ciddi ve önemli değişikliklerden etkilendiğini söylemek mümkündür.

Neoliberal politikalar ile birlikte "sosyal konut" uygulamalarına yönelik devlet desteklerinin ve müdahalelerinin giderek azaldığı gözlemlenmekle birlikte, literatür kapsamında değerlendirilen çalışmaların büyük bölümünde, ihtiyacın devam ettiği bu bağlamda gelecekte de önemini kaybetmeyeceğinin vurgulandığı görülmektedir. Dolayısıyla sosyal konut üretimine yönelik politikalar ve mekânsal planlama çalışmalarında değişim sürecinin kaçınılmaz olduğu görülmektedir (Cuervo 2013, Austin vd. 2014, Isah 2015 ve Schönig 2020).

Schönig (2020) çalışmasında, 1970'lerin sonlarından itibaren Batıdaki "refah devleti" kavramının dönüşümü ve girişimci kentsel politikaların; toplumsal işlev, kurumsal ve mekânsal biçim açısından baskın olan Fordist sosyal konut paradigmasının dönüşümünde etkili olduğuna işaret etmektedir. Çalışma kapsamında bir örnek olay incelemesi ile bazı ulusal konut araştırmalarının sonuçlarında, özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar için "sosyal konut"un yeniden tanımlanmasına yönelik eğilimlerin birleştiği, dolayısıyla yeni bir sosyal konut paradigmasının ortaya çıkmaya başladığının söylenebileceği ifade edilmektedir.

Konut sorununa çözüm yaklaşımlarından biri olan "sosyal konut" kavramına ilişkin literatürde ortak bir tanım bulunmamaktadır. Ülkelerin konut politikaları ve uygulamaları değerlendirildiğinde, "sosyal konut"un şemsiye kavram olarak nitelendirilmesinin mümkün olduğu düşünülmektedir. Konut Ansiklopedisi'ndeki (Encyclopedia of

Housing) iki tanımdan ilki, "sosyal konut"u; herhangi bir kamu desteği veya sosyal yardım yoluyla, doğrudan veya dolaylı olarak sağlanan konut olarak tanımlamaktadır. Bu kamu destekleri; ipotek faizine vergi indirimi, konut sahibi olunması halinde vergi avantajları, özel sektörden konut üreticilerine bazı destekler, konuta yapılacak yatırımlar için amortisman indirimi şeklinde olabilmektedir. Bu tanım değerlendirildiğinde, bir özel sektör yatırımcısının kamu desteği alarak projesini gerçekleştirmesi halinde ürettiği konutların "sosyal konut" olarak nitelenmesi sonucunu getireceği görülebilmektedir. Dolayısıyla bu tanımın oldukça geniş kapsamlı olduğu ifade edilebilmektedir. İkinci tanımda ise "sosyal konut"un devlet tarafından desteklenen ve sosyal amaçlarla kiraya sunulan konut uygulamaları olduğu belirtilmekle birlikte, kooperatifler, kira geliri elde etmek üzere yapılan yatırımlar, sınırlı kâr ve kâr amacı gütmeyen sosyal ve özel kuruluşlar, çeşitli topluluklar ve politik organizasyonlar eliyle gerçekleştirilen konutları da kapsadığına işaret edilmektedir (Gürbüztürk 2017).

Şemsiye kavram niteliğindeki "sosyal konut", kamu konutu (public housing), düşük gelirliler için konut (low income housing), uygun fiyatlı ya da karşılanabilir konut (affordable housing), erişilebilir konut (accessible housing), yeterli konut (adequate housing), sübvansiyonlu konut (subsidized housing), devlet konutu (state housing) adlarıyla uygulamalara konu olabilmektedir. Bu kapsamda, Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) "public housing", İngiltere'de konsey konutu anlamında "council housing" ya da sosyal kiralık konut (social rented housing) ifadeleri de yaygın olarak kullanılmaktadır (Çalışkan 2017). Yine Fransa'da "makul kiralı konut", Danimarka'da "olağan konut" ya da "kâr amacı gütmeyen konut", Almanya'da "promosyon konut", Avusturya'da "kârı sınırlı konut" ya da "halk konutu", İspanya'da "kamusal olarak korunan konut", İsveç'te "kamu yararına konut", "belediye konutu" ve "toplu konut" kavramlarının kullanıldığı belirtilmektedir. Türkiye'de ise sadece "sosyal konut" kavramının kullanıldığı ve bu kavramın 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda; "toplumun yaşam şartlarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı yüz metrekareyi geçmeyen konut" olarak tanımlandığı görülmektedir (Bektaş 2017). Ülke politikalarına ve uygulamalarına göre çeşitlenen kavramlar, anlam karmaşası yaratsa da farklı uygulamaların ortak bazı başlıklar altında ele alınması olası görülmektedir (Çalışkan 2017).

Gelişmiş ülkelerin "sosyal konut" kavramına yaklaşımları ve politikaları genel olarak karşılaştırıldığında ise bazı ortak değerleri benimsedikleri görülmektedir. Bu politikaların oluşturulmasında devletlerin önemli bir rol aldığı ve sosyal koruma politikalarıyla değerlerin ve anlayışların biçimlendirildiği ifade edilmesine rağmen bazı temel konulardaki farklılıklara da dikkat çekmektedir. Örneğin, Avrupa'daki yoksulluk anlayışı, ABD'den keskin bir şekilde ayrılmaktadır. ABD'de, sağlanacak refahta şansın değil çabanın ve çalışmanın belirleyici olduğu ve yoksulluğun kişisel bir başarısızlığın sonucunda geliştiği yönünde yaygın bir görüşün egemen olduğu dikkati çekmektedir. Avrupa ülkeleri ise genellikle yoksulluğu kişisel bir sorun olarak değil, mevcut sosyo-ekonomik düzenin bir yansıması olarak görmektedir (Olgun 2014). Bu noktada, incelenen ülkelerin "sosyal konut" kavramına yaklaşımlarındaki farklılıklar ve benzerliklerin mekâna, sosyal ve kültürel yapı ile ekonomiye nasıl yansıdığı önemli görülmektedir.

Dünyanın çeşitli ülkelerinde uygulanan konut politikalarının, devlet müdahalesi ağırlıklı geliştiği, bu müdahalenin ise genellikle ekonomik ve bütçe olanakları çerçevesinde olduğu görülmektedir. Dolayısıyla, "sosyal konut" politikalarının ve uygulamalarının mekânı nasıl şekillendirdiği, sosyal, kültürel ve ekonomik yapının oluşumundaki etkileri ile konutların tasarımı, kalitesi, sürdürülebilirliği, huzur, güven ve sağlık ortamının teminindeki başarı ya da başarısızlıklardan daha fazla, ülkeler bazında üretilen "sosyal konut" miktarı, ihtiyacın karşılanma oranı ve maliyetleri konularına odaklanıldığı dikkat çekmektedir. Oysaki gerek sosyal konut politikaları gerekse bu konutlarla ilgili mekânsal kararların toplumu şekillendirdiği yönünde tartışmalar bulunmaktadır. Mekânsal kararların dinamikleri, hedefleri ve bu kararların ardından yaşanan sorunların, modern kent yaşamında, sağlığı, sosyal uyumu ve patolojik davranışı etkileyebilecek önemde olduğu kabul görmektedir. Yoksul kent sakinleri ise bu sorunlardan diğer sakinlerden daha fazla etkilenebilmektedirler. Yine sosyal konutların kentle bütünleşmesi ve uygar mekânda yaşamanın herkesin hakkı olduğu vurgulanmaktadır. Bu çerçevede özellikle bazı Anglosakson ülkelerde kamu otoritelerinin, planlama mekanizmalarının ekonomik, çevresel ve sosyal iyileştirmelerle sürdürülebilir uygun fiyatlı konut üretmeye önemli bir katkıda bulunduğu konusunda giderek hemfikir oldukları da gözlemlenmektedir (Gurran vd. 2008).

Mekânsal planlama, toplumsal eşitsizlikleri ortadan kaldırma amacı üzerinden sosyal politika alanıyla iç içedir. Bu noktadan hareketle, piyasa koşullarına rağmen, düzenli, sağlıklı ve güvenli bir kentleşmeyi öngörerek toplumun refah seviyesini garanti altına alan bir sistem ya da araç olarak dikkat çekmektedir (Çalışkan 2017). Mekânsal kararlar çerçevesinde gerçekleştirilen "sosyal konut" uygulamaları, ülkelerin mevzuatına ve planlama sistemlerine göre değişiklik gösterebilmektedir. Avrupa ülkeleri ile bazı Asya ülkelerinde "sosyal konut" yapım kotalarının belirlendiği ya da sosyal konutların orta ve üst gelir gruplarının yaşadığı alanlara serpiştirilmesine yönelik zorunluluklar getirildiği görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygun fiyatlı konutlara erişim, merkezi bir kentsel planlama hedefi olup, planlama aynı zamanda konut dağıtım sisteminin ilk aşamasını oluşturmaktadır. Planlamanın imar hakkı kısıtlamaları ve gelişme kontrolü yoluyla gerçekleştirdiği düzenleyicilik rolünün konut fiyatlarında da olumlu bir etkiye sahip olduğu yorumları bulunmaktadır. Gelişmiş ülkelerde planlama sistemi, genellikle aşırı karmaşık, fazla yukarıdan aşağıya ve yavaş olmakla eleştirilmektedir. Planlama hedeflerinde tutarsızlık, gecikmeler, personeldeki beceri ve kapasite eksikliği gibi sorunların sistemi hantallaştırdığı ve gerekli konut çıktısını elde etmede etkili olamadığı kabul edilmekle birlikte, sistemin iyileştirilmesi ile konut sunumunda başarının yakalanmasının mümkün olacağı yönünde görüşler bulunmaktadır. Yine bu bağlamda, literatür incelemesi kapsamında sosyal konut mekânsal planlama ilişkisini ele alan en eski tarihli House (1993)'a ait araştırmada, sosyal konut üretimine yönelik olarak mevcut planlama sisteminin kapasitesinin yetersizliği vurgulanmaktadır.

İncelenen daha sonraki dönemler ve en güncel araştırmalarda da halen belirtilen yetersizliklerin devam ettiği ve mekânsal planlamadan beklenen olumlu yöndeki katkının sağlanamadığına işaret edilmektedir. Özellikle "yukarıdan aşağıya planlama kararları"nın en fazla eleştiriye konu olduğu, ancak gereksinimleri karşılayacak doğru politikaların gerçekleştirilememesinin doğal bir sonucu olarak planlama kararlarının olumsuz yönde etkilendiğine de dikkat çekilmektedir (Cuervo 2013). Yine mekânsal kararların, farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip kesimlerin barınma dışında iş fırsatları ile temel kentsel hizmetlere erişimlerinde karşılaşılan sorunların çözümündeki kritik yerinden de bahsedilmektedir (Healey 2007, Mawhorter 2016).

Birçok ülkede, tarihsel sürecin en az bir döneminde "sosyal konut" alanlarının, kentin ortak ve kamusal mekânlarıyla bağlantısı kopuk şekilde, genellikle kentlerin dışında ucuz arazilerde gerçekleştirildiği görülmektedir. Avrupa ülkeleri genel olarak bu uygulamanın dışında kalmayı başarsa da bu konutlarla ilgili mekânsal kararların beklenen toplumsal değişimi destekleyemediği ifade edilmektedir.

Birçok araştırmada, mekânsal planlama yoluyla sosyal konut üretiminin artırılmasının ancak daha esnek, inisiyatif alınabilir ve titizlikle yürütülen bir sistemle mümkün olabileceği (Healey 2007), dolayısıyla mekânsal planlamada yaklaşım değişikliklerine ihtiyaç bulunduğunun önemle ifade edildiği görülmektedir. Bu kapsamda, "aşağıdan yukarıya" planlama yaklaşımı (Eickmann 2009) ile "kapsayıcı planlama"nın ağırlıklı olarak ele alındığı ve değerlendirildiği (Mekawy 2014 ve Denney 2018) böylece özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar için iş olanakları, kentsel hizmetlerin eksiksiz sağlandığı bir çevrede konumlandırılan sosyal konutların sosyal içermenin temininde de fayda sağlayacağı ifade edilmektedir. Kapsayıcı planlama yaklaşımının özellikle yerel anlamda etkili görüldüğü, uygulandığında toplam arzda düşüşler görülmekle birlikte en çok ihtiyacı olan kesimlere yönelik konutların üretiminde bir artıştan söz edildiği görülmektedir (Meda 2009 ve Levin vd. 2014). Mekânsal planlamaya dair yeni yaklaşım ihtiyacından bahisle bu gelişmeleri özümseyebilecek ve uygulamaya koyabilecek yeterlilikte ve donanımda "plancı" rolünün kritikliğine ayrıca değinildiğini ifade etmek mümkündür (Eickmann 2009 ve Abed 2012).

Konut sorununun planlama, mimarlık, sosyoloji, ekonomi ve kentsel gelişmeleri kapsayan bütüncül nitelikli bir sorun alanı olduğunu vurgulayan Bican (2020), bu bağlamda, mevcut deneyimlerin titizlikle ve detaylı bir şekilde irdelenmesi yoluyla yeniliklere yönelik kavrayışın geliştirilmesinin mümkün olabileceğine işaret etmektedir.

Konuya Türkiye uygulamaları açısından bakıldığında, sosyal konut üretiminde yetki ve sorumlulukları açısından birincil konumdaki Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) konut sakinlerinin gerçek ihtiyaçlarının ve taleplerinin belirlenmesi ile mevcut kentsel dinamikleri dikkate almadan daha çok miktara odaklı bir politika benimsendiğine dikkat çekilmektedir. Yine genel olarak büyük ölçekli TOKİ projeleri ile üst ölçekli mekânsal

planlarla öngörülmeyen yeni konut alanları oluşturulduğu bu bağlamda, önemli mekânsal ve toplumsal nitelikli değişimlere neden olunduğu ifade edilmektedir (Yerlikaya 2019).

Bu çalışma kapsamında incelenen "sosyal karışım" politikasına ilişkin araştırmalarda, bu politikanın özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlerin kentin belirli alanlarında yoğunlaşmasının engellenmesi amaçlı uygulandığı, bu yolla farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip grupların yine farklı konut ve kullanım tipleriyle mekânsal boyutta bir araya getirilmesinin hedeflendiği (Arthurson 2010 ve Bektaş Y 2017) ve giderek sosyal konut politikaları kapsamında sıklıkla bir arada ele alındığı dikkat çekmektedir. Uygulamanın, "karma gelir", "karma mülkiyet" ve "karma konut gibi çeşitli şekillerde tanımlandığı ifade edilmekle birlikte (Bektaş Y. 2017) en sık ve yaygın kullanımın "sosyal karışım" olduğu görülmektedir.

Dünya uygulamalarında özellikle sosyal konutların bulunduğu alanlarda yaşanan kentsel hizmetlere ve istihdam olanaklarına erişime dair sorunların artışının, politikacıların ve kentsel planlama çevrelerinin "sosyal karışım" (social mix) politikasını bu sorunları çözmede ve sosyal içermeyi sağlamada etkili bir yol olarak görmelerini sağladığına işaret edilmektedir (Arthurson 2010). Hatta mekânsal planlamanın bu anlamda kilit rolde olduğu bu nedenle de mekânsal planlarla farklı özelliklere sahip konut sakinlerinin, farklı yaşam tarzlarının bütünleştirilmesi ile toplumsal huzurun ve güvenliğin sağlanmasında giderek önem kazandığı belirtilmektedir (Bailey vd. 2007). Yine bu politikayla ilgili en olumlu düşüncelerin bir mekânsal planlama süreci kapsamında geliştirilen kent merkezlerindeki kentsel yenileme ile gerçekleştirildiği ve iyi sonuçlar alındığına dikkat çekildiği görülmektedir (Carnegie vd. 2018). Sosyal konut uygulamalarındaki değişim ve dönüşüm olgusunun konut sakinleri üzerinden geliştirilebileceği yönündeki görüşleri destekleyen ve kentsel dönüşüme atıfta bulunan Isah (2015) çalışmasında, yapılı çevrede dönüşümün, hane halkının isteklerini ve beklentilerini karşıladığını belirterek, bu durumun sürdürülebilir konut gelişimi için önemli olduğunu vurgulamaktadır. Çalışmanın temel amacının, dönüşüm deneyimine konu kamu konutları için kültüre duyarlı bir tasarım çerçevesi geliştirmek olduğunu da ifade ederek, kullanıcıların konut memnuniyetine saygı duyan bir kamu konutu tasarımının, sağlıklı bir kentsel gelişime katkıda bulunabileceğine işaret etmektedir.

Ayrıca, farklı özelliklere sahip hane halklarının farklı gereksinimlerinin aynı anda karşılanabilirliğine yönelik yerel düzeyde mekâna yönelik tasarım kılavuzlarının faydaları gündem edilmektedir (Bailey vd. 2007).

Gelinen noktada, sosyal konut üretimine mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi amaçlı yeterince çalışma olmamasının yanı sıra bu anlamda planlamanın mevcut yetersizliklerinin de gereğince vurgulanmadığı tespit edilmekle birlikte gerek politikalar gerekse mekânsal kararlar düzeyinde farklı yaklaşımların benimsenmesi, bu gelişmelere uyum sağlayan plancı karakterinin etkili hale getirilmesi ve toplumsal katılımın sağlanmasının vazgeçilmezliğine işaret edildiğini söylemek mümkündür. Sosyal konut üretiminde mekânsal planlamaya ilişkin beklenen değişim ve gelişim sürecinin sosyal karışım uygulamalarında da beklendiği, bu bağlamda sosyal konut ve sosyal karışım uygulamalarının bütünleştirilmesinin mekânsal kararların alınması anlamında da fayda sağlayacağı düşüncelerine rastlanmıştır. Ancak her iki uygulamanın da ölçeklerinin belirlenmesine yönelik literatürde boşluklar bulunduğunu belirtmenin önemli olduğu düşünülmektedir.

Sonuç olarak, bugüne kadar gerçekleşen uygulamalara dair sorunlar üzerinden yapılacak değerlendirmeler ile tüm ihtiyaçların dikkate alındığı ve sosyal karışım hedefini merkeze alan bir sosyal konut sunumuna yönelik mekânsal karar alma süreçlerine destek olacak özgün modellerin geliştirilebileceği düşünülmektedir.

3. MATERYAL VE YÖNTEM

Bu araştırma ile arşiv ve literatür incelemesi ile ampirik araştırma sonuçları değerlendirilerek Türkiye için bir model önerisi geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Araştırmada, Google, Proquest ve Elseiver veri tabanlarının yanı sıra basılı kaynaklardan da faydalanılmıştır. Öncelikle tespit edilen anahtar kelimelerin çeşitli kombinasyonları kullanılarak sorgulama yapılmış ardından değerlendirmeye yönelik bir sınıflandırma sistemi geliştirilerek çalışmalar çizelge halinde düzenlenmiştir (Çizelge 3.1). Çizelgede yer alan "ilgililik düzeyi"; Kategori 1: Konuyla en ilgili literatür Kategori 2: Sosyal konut ve sosyal karışım uygulamalarının mekânsal planlama ile ilişkisi hakkında derinlemesine bilgiler içeren literatür Kategori 3: Konuyla ilgili potansiyel olarak yararlı bilgilerin bir şekilde alakalı kabul edildiği literatür ("sürdürülebilir konut", "arazi temini ve sosyal konut", "sosyal konut ve damgalanma" gibi) Kategori 4: Sosyal konutla doğrudan ilgili olmayan literatür ("mekânsal stratejiler", "planlama ve konut" ve "yoksulluk ve mekân" gibi) şeklinde düzenlenmiştir (Zorlu Kaman ve Tanrıvermiş, 2023).

Çizelge 3.1 Çalışmaya dâhil edilen çalışmalar

Çalışma Adı	Tür	Yöntem	Yıl	Tip	Yer	İlgililik
Yabancı Dilde Kaynaklar						
What is The Role of Planning Policies Towards Meeting The Need for Social Housing in West Sussex?	YL	AA	1993	SK+PL	İngiltere	1
Mutual Benefit: Rethinking Social Inclusion	DR	TA	2005	SKO	İsveç	4
Urban Complexity and Spatial Strategies	K	AA	2007	PL	Avrupa	4
How Plan Mandates Work: Affordable Housing In Illinois	M	AA	2007	SK+PL	Amerika	1
Creating And Sustaining Mixed Income Communities In Scotland	K	AA	2007	SKO+PL	İskoçya	1
Delivering Affordable Housing Through The Planning System: Challenges And Good Practice	M	TA	2008	SK+PL	İngiltere	1
Planning and Affordable Rural Housing The Limits To Rational Policy	DR	TA	2009	SK+PL	İngiltere	1
How Urban Planning Instruments Can Contribute in the Fight Against Homelessness. An International Overview of Inclusionary Housing	M	AA	2009	SK+PL	Amerika-Avrupa	2

Çizelge 3.1 Çalışmaya dâhil edilen çalışmalar (devamı)

Çalışma Adı	Tür	Yöntem	Yıl	Tip	Yer	İlgililik
Dutch Spatial Planning: The Coordination of Compact Development and Affordable Housing	YL	TA	2009	SK+PL	Hollanda	2
Questioning the Rhetoric of Social Mix as a Tool for Planning Social Inclusion	M	AA	2010	SKO+PL	Avustralya	1
Constructing 'the Other', Practicing Resistance: Public housing and community politics in Puerto Rico	DR	TA	2010	SKO	Porto Rico	3
Operationalising Social Mix: Spatial Scale, Lifestyle and Stigma as Mediating Points in Resident Interaction	M	TA	2010	SKO	Avustralya	2
Quality Affordable Housing:A Theoretical Framework for Planning and Design of Quality Housing	M	AA	2011	SK+PL	Malezya	2
The Impact of Sustainable Neighborhood Development On Housing Affordability: A Systematic Analysis of Affordable Leed Nd Towards Framing Architectural And Planning Guidelines for Affordable Sustainable Neighborhoods	DR	TA	2012	SK+PL	Amerika	2
How to mix? Spatial configurations, modes of production and resident perceptions of mixed tenure neighbourhoods	M	TA	2013	SKO+PL	İskoçya	2
Introduction Special Issue: Mixing Neighbourhoods: Success or Failure?	M	AA	2013	SKO	Amerika Avrupa	3
The different Meanings of Home For Residents and Professionals in The Planning and Design Of Social Housing in Colombia	DR	TA	2013	SK+PL	Kolombiya	1
Development of a Framework for Sustainable Social Housing Provision (SSHP) in England	DR	TA	2014	SK	İngiltere	2
Planning and affordable housing in Australia, New Zealand and England: common culture; different mechanisms	M	AA	2014	SK+PL	Avustralya Yeni Zelanda İngiltere	1
Role of planning mechanisms in affordable housing delivery: Inclusionary zoning	M	AA	2014	SK+PL	Avustralya Yeni Zelanda İngiltere	1
Social mix and the role of design: Competing interests in the Carlton Public Housing Estate Redevelopment, Melbourne	M	TA	2014	SKO+PL	Avustralya	1
Culture Integration and Spatial Morphology in Public Housing Transformation in Northern States Of Nigeria	DR	TA	2015	SK	Nijerya	3
Social mix, '[A] very, very good idea in a vacuum but you have to do it properly!' Exploring social mix in a right to the city framework	M	TA	2015	SKO	Avustralya	2

Çizelge 3.1 Çalışmaya dâhil edilen çalışmalar (devamı)

Çalışma Adı	Tür	Yöntem	Yıl	Tip	Yer	İlgililik
What is the Meaning of 'Social Mix'? Shifting perspectives in planning and implementing public housing estate redevelopment	M	TA	2015	SKO+PL	Avustralya	1
Securing Future Of Social Housing: Learning From An Alternative Regeneration/Gyldenrisparken In Denmark	DR	TA	2016	SK	Danimarka	1
The Meaning of 'Social' in Mexican Social Housing A Study of Infonavit Housing Developments in Mazatlan, Mexico	DR	TA	2016	SK	Meksika	2
Community Building in Social-Mix Public Housing: Participatory Planning of Ankang redevelopment plan	M	TA	2016	SKO+SK+PL	Tayvan	1
Valuing Naturally Affordable Housing: Evidence From Los Angeles And Orange Counties of How Inclusionary Zoning Reduces Affordability	YL	AA	2018	SK+PL	Amerika	2
Sheltering Opportunity: City Planning and Housing in Chicago, 1909-1941	DR	AA	2018	SK+PL	Amerika	4
Framework and Design Process for Affordable Housing in Urban Honolulu Case Study: Kalih	DR	AA	2018	SK+PL	Amerika (Hawaii)	2
Tenure Mixing to Combat Public Housing Stigmatization: external benefits, internal challenges and contextual influences in three Dublin neighbourhoods	M	TA	2018	SKO+SK	İrlanda	3
Geospatial Patterns And Re-Concentrated Poverty In Low-Poverty, Predominantly White Suburbs: The Case Of Westchester County, New York	YL	AA	2019	SK	Amerika	4
Policy Recommendations for the Planning of Multi-Level Redevelopment and Social Housing Practices	M	TA	2019	SK+PL	Türkiye	2
Public mass housing practices in Turkey: the urgent need for researchbased spatial decisionmaking	M	AA	2020	SK+PL	Türkiye	1
Land Use Incentives For Real Estate Developers In Social Rental Housing Projects (Case Study: Degla Gardens Project-October Gardens-Six October City)	M	AA	2020	SK+PL	Mısır	2
Paradigm Shifts In Social Housing After Welfare-State Transformation: Learning from The German Experience	M	AA	2020	SK+PL	Almanya	2
TÜRKÇE KAYNAKLAR						
Kentsel Dönüşümde Karma Gelirli Konut Stratejisi ve Türkiye'ye Özgü Dinamikler: Ankara-Altındağ Gültepe Mahallesi Örneği	DR	TA	2017	SKO+PL	Türkiye	1

Çizelge 3.1 Çalışmaya dâhil edilen çalışmalar (devamı)

Çalışma Adı	Tür	Yöntem	Yıl	Tip	Yer	İlgililik
Türkiye'de Konut Sorunu Ekseninde Kamu Konut Politikaları: Uygulamalar, Aksaklıklar ve Öneriler	DR	AA	2017	SK	Türkiye	2
Sürdürülebilir Kentleşme Politikalarında Sosyal Konutların Yeri: Güneydoğu Anadolu Bölgesi Örneği	DR	TA	2018	SK	Türkiye	3
KentselnDönüşümnKapsamındaki Sosyal Konut Uygulamaları Bağlamında Bir Değerlendirme: İstanbul ve São Paulo Örneği	YL	AA	2019	SK	Türkiye Sao Paulo	3
TOKİ'nin Değişen Rolünün Kentsel Gelişmeye Etkileri; Ankara Gölbaşı Örneği	YL	AA	2019	SK+PL	Türkiye	2

M: Makale / **YL**: Yüksek Lisans / **DR**: Doktora Tezi / **K**: Kitap vb.
TA: Tarama (Alan) Araştırması **AA**: Açıklayıcı Araştırma
SK: Sosyal Konut / PL: Planlama (içeriğinde sosyal konut bölümü olan) / **SK+PL**: Sosyal Konut+Planlama
SKO: Sosyal Karışım Oluşturma / **SKO+PL**: Sosyal Karışım Oluşturma Planlama

Literatür incelemesi aşamasında öncelikle kuramsal bir çerçeve oluşturulmaya çalışılmıştır. Ardından, "sosyal konut"un dünyadaki gelişim süreci ve dinamiklerinin mekânsal planlama olgusu çerçevesinde ele alındığı bilimsel çalışmalar ve diğer kaynakların bir bütün olarak incelenmesinin yanı sıra gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin mekânsal planlama deneyimi ile "sosyal konut" ilişkisi ve bu kapsamda kentsel bütünleşmenin sağlanabilirliğinin irdelenmesi amaçlanmıştır.

Alan araştırmasının ilk aşamasında; makro düzeyde, Ankara ili ölçeğinde bugüne kadar gerçekleştirilen sosyal konut uygulamalarına dair politikalar, mekânsal planlama kararları ve uygulamaların tarihsel süreçteki gelişiminin bir değerlendirmesi ile mikro düzeyde, "Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi" (YMKDP) de dahil olmak üzere, karma kullanım projeleri içeren bazı büyük ölçekli özel sektör yatırımlarına yönelik mekânsal kararlar ile parsel bazında alınan "sosyal konut" kararlarının bir arada değerlendirilebileceği ve karşılıklı etkinin belirlenebileceği, Mamak İlçesinin seçilmesi uygun bulunmuştur. Mamak İlçesi'nin seçilme nedenlerinden biri de bu çalışmanın diğer bir hedefi olarak belirlenen "sosyal karışım" oluşturmaya yönelik yaşam olanaklarını değerlendirmek amacıyla Çankaya ilçesinin hem sınır hem de farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip olması etkili olmuş, ayrıca, iki ilçenin paylaştığı Doğukent bulvarına ait mekânsal gelişmelerin bu anlamda fayda sağlayabileceği düşünülmüştür.

Ardından gerek sosyal konut üretiminde, politika geliştiren ve uygulamaya dönük deneyimleri olan aktörlerin gerekse saha çalışması kapsamındaki konut sakinlerinin sosyal konut olgusuna dair mesleki ve yaşamsal deneyimlerinin mekânsal kararlar açısından analizinin yanı sıra "sosyal karışım" politikasına ilişkin yaklaşımlarının belirlenmesi amaçlanmıştır. Son olarak her iki gruptan elde edilen analiz sonuçlarının yorumlanması ve mekânsal kararların "sosyal karışım" odaklı sosyal konut uygulamalarına olumlu yöndeki katkılarının geliştirilebilirliğinin sorgulanması amaçlanmıştır. Bu amaçla, kamu kurumlarında, sosyal konut deneyimi olan ya da bu amaçla farklı yetki ve sorumluluklar çerçevesinde mekânsal planlama çalışmalarına katılmış ya da konuya ilişkin görüş bildirmek isteyen mühendis, mimar ve şehir plancısı gruplara yönelik anket ile yöneticilere yönelik görüşme soruları hazırlanmıştır. Saha çalışmasında ise sadece sosyal konut sakinleri değil, aynı zamanda potansiyel konut sakinleri ile sosyal konut uygulamalarına farklı kesimlerin bakış açısını ortaya koyacak tüm konut sakinlerinin dahil edildiği bir yaklaşım benimsenmiştir. Bu bağlamda, kamu çalışanları ile konut sakinleri arasında görüş farklılıkları ve/veya benzerlikleri olup olmadığı belirlenerek bu noktadan genel bir yoruma ulaşılması anlamlı bulunmuştur.

Kamu kurum çalışanları ve yöneticileriyle yapılan görüşmeler için sosyal konut sunumuna mekânsal planlamanın etkileri ile plan kararlarının ardındaki mekanizmaların ve aktörlerin rollerinin ortaya konması, sosyal konut sunumunda, planlamanın başarısı, sosyal konut sunumuyla ilgili sorunların nedenlerinin; aktörler tarafından nasıl tanımlandıkları ve hangi çözümlerin önerildiği hususları üzerinden, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİB), TOKİ, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı (ABB) ilgili birimleriyle görüşülmesi planlanmıştır.

Ankara ili Mamak ilçesi (Durali Alıç-Cengizhan ve Zirvekent Mahalleleri) ve Çankaya ilçesinin (Kırkkonaklar) dört mahallesini kapsayan ancak Durali Alıç-Cengizhan Mahalleleri tek bölge olarak kabul edildiğinden üç bölgeden oluşan sahada anket çalışması yapılması hedeflenmiştir. Bu yolla öncelikle konut sakinlerinin, mekânsal deneyimleri ile sosyal konut uygulamaları hakkında nasıl bilgilendirildikleri, beklentileri ve elde edilen sonuçların yanı sıra bu alanların sonradan yerleşim amaçlı seçilmesinin nedenlerinin tespit edilmesi beklenmiştir. Bu bağlamda, kararlara katılım, konut

koşulları, iş, sosyal ve kültürel fırsatlara erişebilirlik, ulaşım, eğitim olanakları, dışlanmışlık, aidiyet, güvenlik ve sosyal karışım oluşturma olanakları gibi kavramlara mekânsal kararlar perspektifinde odaklanılması önemli bulunmuştur.

Konut sakinlerine yönelik saha çalışması için, tabakalı örneklemenin uygun olacağı düşünülmüştür. Bu örnekleme tekniği, daha küçük bir örneklem grubu ile çok daha yüksek bir kesinliği hedeflemektedir. Temel öğesi, örneklemi seçmeden önce evreni bazı alt tabakalara ayırmak, sonra da örnekleri bu tabakalardan seçmektir (Sencer ve Sencer 1978). Bu çalışmada belirlenen evrenin homojen altkümelere ayrılması ve her altkümeden yeterli sayıda örnek seçilmesi uygun bulunmuştur. Belirlenen evrenler üzerinden, örneklem hata payına göre alınabilecek örneklem büyüklüğünü gösteren tablo (Erdoğan ve Yazıcıoğlu 2004) yardımıyla örneklem büyüklüğü belirlenmiştir. Seçilen güven derecesi %95'tir.

Ankara Mamak ilçesindeki sosyal konutlar ile gerek kentsel dönüşüm gerekse özel sektör konutlarda yaşam deneyimi olan konut sakinlerinin yer aldığı Bölge 1, Bölge 2 ve Bölge 3 araştırmanın evrenini oluşturmaktadır. 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verileri doğrultusunda belirlenen toplam 19253 olan evrenden %95 güven ve %3 duyarlılıkla 704 örnekleme ulaşılmıştır (Çizelge 3.1).

Çizelge 3.2 Saha çalışmasının bölgelere göre evren ve örneklem büyüklükleri

Bölge	**Evren**	**Örneklem**
1 (Zirvekent)	6753	236
2 (Durali Alıç-Cengizhan)	8500	238
3 (Kırkkonaklar)	4000	230
Toplam	19253	704

Çalışmaya katılım sağlayacak gönüllüler belirlenen bölgelerde hane ziyaretleri ile rastgele olarak seçilerek gönüllülük esasına göre veri toplanması hedeflenmiştir. Araştırma verilerinin SPSS 21 paket programı aracılığı ile analiz edilmesi ve verilerin ölçme düzeylerine göre analiz yöntemlerinin tercih edilmesi uygun görülmüştür. İlişki/bağımlılık analizlerinde Ki-Kare analizi, önceliklendirme sorularında derecelendirilmiş ağırlıklı toplam yöntemi kullanılmasına karar verilmiştir. Ayrıca

frekans ve yüzde dağılımlar elde edilerek yorumlanması düşünülmüştür. Anlamlılık seviyesi olarak 0,05 kullanılmış olup, $p<0,05$ olması durumunda anlamlı ilişkinin/farklılığın olduğu, $p>0,05$ olması durumunda ise anlamlı ilişkinin/farklılığın olmadığının ifade edilmesi uygun bulunmuştur.

Son olarak mekânsal planlama, sosyal konut, sosyal karışım olguları ile konut sakinlerini içeren ilişki ağının netleştirilmesi ve bu ilişkinin mekânsal kararlar yoluyla olumlu yönde geliştirilmesinin Türkiye koşullarında gerçekleştirilebilirliğine yönelik "sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi" üzerine kavramsal bir model geliştirilmesi hedeflenmiştir. Söz konusu modelin, konuya ilişkin tartışılan kavramlar, politikalar ve uygulamalar dikkate alınarak araştırmacılar, politika yapıcılar, şehir plancıları, mimarlar ve ilgili diğer tüm paydaşlar tarafından planlama ve tasarım süreçlerinde kullanılabilecek şekilde geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bu bağlamda, literatür bulguları ile kamu profesyonelleri ve konut sakinleri kapsamında gerçekleştirilen ampirik çalışmaların sonuçlarının analizi yoluyla modelin oluşturulması hedeflenmiştir.

4. KAVRAMSAL VE TEORİK ÇERÇEVE

4.1 Konut

İnsan yaşamının ve mekânsal çevresinin oluşumunda temel yapı taşı olan konut, dünya ülkelerinin en kritik politika alanlarından biri olmaya devam etmektedir. Bu çerçevede, insan yaşamının büyük bir bölümünün geçirildiği konutun, kişilerin ve ailelerin gereksinimlerini ne ölçüde karşıladığı konusunun, sağlıklı bir toplum oluşturulması anlamında politika yapıcılar açısından önemini yitirmeyeceği açıkça görülmektedir (Alkan ve Uğurlar 2015).

Başta İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi olmak üzere birçok uluslararası sözleşmede ve anayasada barınma hakkı, temel insan hakları arasında sayılmaktadır. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesinin 25. Maddesinde; herkesin, kendisinin ve ailesinin sağlıklı ve iyi yaşaması amacıyla yeterli yaşama standartlarına hakkının bulunduğu, bu hakkın, beslenme, giyim, konut, tıbbi bakımın yanı sıra zorunlu toplumsal hizmetleri ve işsizlik, hastalık, engellilik gibi ya da kendi kontrolünün dışındaki koşullar nedeniyle geçimini sağlayamama durumlarında güvenlik hakkını da kapsadığı belirtilmektedir (Ulusoy 2020). Bu çerçevede konut, çok boyutlu bir kavram olarak karşımıza çıkmakta, hak olduğuna yönelik vurgunun yanı sıra odağa bağlı olarak farklı tanımlamalar gündeme gelmektedir. Temel olarak konut, barınma ve insan ihtiyaçlarının karşılandığı yer şeklinde tanımlanmaktadır. Sharipah ve Sidi (2011) çalışmalarında, Birleşmiş Milletlerin, konutu sadece bir barınak olarak değil, aynı zamanda topluluklar yaratmanın bir yolu olarak tanımladığı ve konutun ikili işlev yerine getirmesi gereken bir araç olduğunu vurguladığına işaret etmektedir. Bahsedilen işlevlerden birinin, farklı yaş, cinsiyet, eğitim, meslek, entelektüel tarz ve değerlere sahip bir hane halkının uyum içinde buluşabileceği iç mekân, diğerinin ise toplumsal yaşamın sağlıklı ve keyifli bir şekilde zenginleştirilmesi için buluşma alanları sağlayan dış mekân olduğu ifade edilmektedir. Aynı çalışmada Dünya Sağlık Örgütünün konutu, "ailenin ve bireylerin fiziksel ve ruhsal sağlığı ile sosyal esenliği için ihtiyaç duyulan veya tasarlanan, gerekli tüm hizmet, tesis, araç ve gereçlerin dahil olduğu yerleşim ortamı, mahalle, mikro bölge veya fiziki yapı ve çevresi" olarak tanımladığı, bir diğer tanımın ise konutun sadece bir dizi karmaşık amaç

için üretilmiş bir yapı değil bir kurum olduğu şeklinde açıklandığı, bu anlamda, bir konut inşa etmenin kültürel bir olgu olduğu, biçiminin ve organizasyonunun, ait olduğu kültürel ortamdan büyük ölçüde etkilendiği de ayrıca belirtilmektedir.

Barınma eyleminin insanın tarihsel geçmişinde oldukça önemli bir yerinin olması unsurundan hareketle, konut salt barınma ihtiyacının karşılanması anlamında ele alındığında, bireylerin kendileri veya aileleriyle içe kapanabildiği, özel hayatının ve mahremiyetinin korunduğu, dış dünyadan soyutlanılabilen bir mekân olarak tanımlanabilmektedir. Bunun yanı sıra konutun, kültürlere, politik görüşlere, farklı sosyal ve ekonomik yapılara, aidiyet duygusuna ve kimliğe göre bireyi olduğu kadar toplumu da şekillendirdiğini ve temsil ettiğini söylemek mümkündür (Ulusoy 2020). İlave olarak, konutun, doğa şartlarına, üretim ilişkileri ve yöntemine, demografik yapıya, kentleşme biçimlerine bağlı olarak gelişen dinamik bir mekân olduğu vurgulanmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2020).

Konutun barınma ihtiyacının ötesinde bir olgu olduğuna işaret edilen bir çalışmada, fiziksel ve zihinsel sağlığı iyileştirmek, eğitim başarısını artırmak, yetenek ve kapasite geliştirmeyi kolaylaştırmak; sosyal ve kültürel birliği sağlamak, istikrara katkıda bulunmak; gelir güvenliği ile ekonomik büyümeyi sağlamak ve aile bağlarının temelini güçlendirmek gibi fonksiyonlarından bahsedilmektedir (Oyebanji 2014). Ibarra (2016) benzer şekilde, konutun tuğla ve harçla yapılmış bir malzeme yapısı olarak dar bakış açısıyla ele alınmasından kaçınılması, mekânsal ve sosyal boyutların etkileşiminin dikkate alınmasını vurgulamaktadır.

Türkiye koşullarında da konut, barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik temel bir unsur olarak ifade edilmektedir. Türk Dil Kurumu Sözlüğü'nde "konut", "insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh" şeklinde tanımlanmaktadır. Geray (1983) ise konutu, "en alt düzeyde de olsa güvenlik, sağlık, rahatlık ölçünlerine uygun olan; iş yerine kolayca erişilebilir bir uzaklıkta bulunan; su, kanalizasyon, elektrik, ulaşım, ulaştırma, alışveriş, kültür ve eğlence kolaylıkları gibi iş görü alt-yapı ölçünlerine uygun düşen oturma birimleridir" şeklinde tanımlamaktadır. Ayrıca, en düşük geçim standartları tanımlanmaya çalışıldığında, barınma koşullarının en az yeterli yaşam

seviyesinin ayrılmaz bir unsuru sayıldığı da ifade edilmekte (Keleş 2013), yine konutun, inşaat sektörünü de kapsayan gayrimenkul sektörü aracılığı ile ekonomik yönü giderek ağırlıklı hale gelen, aynı zamanda finansal yatırım aracı olarak da dikkat çeken bir niteliğe büründüğü ifade edilmektedir.

Bireyler için konut, kimliklerinin yansıtıldığı ve "ev" olgusunun yaratıldığı mekândır. Başka bir ifadeyle konutlar önce bir yapı olarak inşa edilen, sakinleri tarafından zaman içerisinde "ev" haline getirilen oluşumlardır (Kıyıcı 2016). Bu noktada, kentleşmenin ilk ve vazgeçilmez basamağı olan konutun "ev"e evrildiği süreçte "mekân" kavramının sosyal ve kültürel boyutunun önemi açıkça görülebilmektedir.

4.1.1 Bir ihtiyaç olarak konut

Araştırmacı Abraham H. Maslow tarafından geliştirilen "İhtiyaçlar Hiyerarşisi Teorisi"nde bireylerin ihtiyaçları belirlenmiş ve aralarındaki öncelikler ortaya konmuştur. Bu çerçevede, barınma (konut) ihtiyacının, bireylerin yaşamı açısından en zorunlu nitelikteki yeme-içme gibi fizyolojik ihtiyaçlardan sonra ikinci sırada, güvenlik ihtiyaçları arasında yer aldığı görülmektedir (Bektaş 2017).

Konut ihtiyacı, yerel konut piyasalarındaki farklılıklar ile sosyal ve ekonomik koşullara göre değişmektedir. Dolayısıyla konut ihtiyacının ölçeğini belirlemek oldukça güçtür. Bununla birlikte, ihtiyacın boyutunu genel olarak ortaya koymak için bir dizi araç kullanılmaktadır. Bunlar arasında konut bekleme listeleri, yerel ihtiyacı belirlemeye yönelik saha çalışmaları ve konut satın alınabilirliğinin belirlenmesine yönelik çalışmalar yer almaktadır. Bu kapsamda, bir bölgedeki barınma ihtiyacının en önemli göstergesi, yerel makamların bekleme listelerindeki kişi sayısıdır. Ancak bu yöntemle ilgili olarak, listeye dahil edilme kriterlerinin yerleşimler arasında farklılık göstermesi, ihtiyaç derecesini değerlendirmek için değişik sistemlerin kullanılması, kriterlerin zaman içinde değişebilmesi, bireylerin kişisel durumları değiştikçe listeden çıkmaları gibi nedenlerle listelerin durağan olmaması ve güncelliğin sağlanamaması gibi sorunlar gündem edilmektedir. İkinci yöntem ise bazı kuruluşlar tarafından, yerel saha araştırmaları yoluyla konut ihtiyaçlarının belirlenmeye çalışılmasıdır. Mahalle ölçeğinde barınma

ihtiyacının boyutunu ölçmeyi amaçlayan bir dizi anket sorusu ile gelir düzeyi, sosyo-ekonomik özellikler, mevcut ve gerekli barınma koşulları hakkında bilgi toplanmaktadır. Ne yazık ki sınırları belirli farklı nitelikteki alanları kapsadıklarından genel bir ihtiyaç tablosu oluşturmak için kullanılamamaktadırlar. Ancak yine de saha çalışmalarının, uygun barınma yeri arayışlarının başlatılması veya sosyal konut için planlama eyleminin desteklenmesi açılarından faydalı olduğunu söylemek mümkündür. Üçüncü yöntem ile de hane gelirleri ile ev fiyatları/kiraları arasındaki ilişkiye bakılarak konut satın alınabilirliğinin tespiti hedeflenmektedir (House 1993).

Konut satın alınabilirliği, nüfusun geniş kesimlerini giderek daha fazla etkilemekte ve bu anlamda artan gelir eşitsizliği en önemli faktör olarak gösterilmektedir. Her ne kadar ülkelere, bölgelere veya kentlere göre barınma ihtiyacının niteliği ve ne şekilde tanımlandığı hususlarında farklılıklar bulunsa da sosyal konuta yönelik genel bir ihtiyaç, evsizlikte artış ve barınma maliyetinin aşırı yükü nedeniyle konutun karşılanabilir olmaması gibi ortak endişelerden bahsedilmektedir. Ev sahipliğini destekleyen ve sosyal konut tedarikini giderek düşüren geçmiş politikalar, mali krizle birleşerek, artan işsizlik ve yetersiz istihdam sonuçlarını getirmiş dolayısıyla konut ihtiyacı ve aşırı nüfus yoğunluğu ile karşılaşılmıştır. Konut piyasalarındaki kaygının ise yalnızca düşük gelirli haneler için değil, aynı zamanda orta gelirli ve orta sınıf haneler için de konut satın alınabilirliğinin düştüğü yönünde olduğu görülmüştür (United Nations 2016). Konut satın alınabilirliğine ilişkin sorunlar ve bu sorunların farklı nüfus gruplarını nasıl etkilediğinin, konut ihtiyacının önemli bir göstergesi olarak dikkate alınması gerektiği vurgulanmaktadır. Bu kapsamda, karşılanabilir ve sosyal konuta olan ihtiyacın ölçeğinin belirlenmesi amacıyla, konut satın alınabilirlik göstergelerine ve konutun mali yüküne dair seviyelere bakılmasında fayda bulunmaktadır (UNECE 2015).

UNECE (2015) çalışmasında, konut ihtiyacının giderek arttığı ve çeşitlendiği belirtilerek, yaşlanan nüfus, genç yetişkinler, orta gelirli haneler, hassas/özel gruplar (örneğin engelliler, mülteciler, göçmenler/göçmenler, evsizler, gaziler) ile düşük gelirli ve geliri olmayan grupların konut ihtiyacına işaret edilmektedir. Ancak bu grupların çeşitliliğinin, konut ihtiyacını da çeşitlendirdiği, dolayısıyla yeni demografik eğilimlere cevap verecek şekilde sosyal konut politikalarının yeniden düzenlenmesinin gerekliliği önemle

vurgulanmaktadır. Yine bahsedilen grupların ülkeden ülkeye farklılık gösterdiği, örneğin, Finlandiya'da "özel gruplar" terimi, engelli ve evsiz insanları ifade ederken Norveç'te madde bağımlılarının bu anlamda öne çıktığına dikkat çekilmektedir. Ayrıca barınma ihtiyacı kavramının, her ulus bağlamında yoruma açık olduğu ve ülke içinde de değişiklik gösterebileceği (örneğin, başkentlerdeki konut ihtiyacı algısı, düşük piyasalı yerleşimlerdeki ile aynı olmayabilecektir) belirtilmektedir. Bu durum bir şehirdeki konut kıtlığına başka bir şehirde boş mülklerin eşlik edebileceği anlamına da gelmektedir. Yüksek ve düşük talebe sahip konut alanlarının varlığı ise kent planlarının sınırları, konut üretimi ve tüketiminin doğası hakkında zorlu sorular ortaya çıkarmakta hem yerel pazarların dinamiğine duyarlı hem de ihtiyacı olanlarla ilgili sofistike politikalar gerektirmektedir (UNECE 2017).

4.1.2 Varlık olarak konut

Varlık kavramının, değişim değeri olan herhangi bir maddi veya maddi olmayan öğe olarak tanımlanması mümkündür. Dolayısıyla temelde, bir varlığın ek masraflar yaratmak yerine kârlılığı artırması beklenen bir durumdur. Bu kapsamda, bazı kesimler tarafından gayrimenkulün bir tür finansal varlık olarak görüldüğü, ancak aynı zamanda fiziksel bir varlık olarak da kabul edildiği bilinmektedir.

Sadece ev sahibi olmak amacıyla mülk sahibi olunmasının, konut sektörünün bir bütün olarak ortaya konmasında yetersiz kalacağı açıktır (Öztürk ve Fitöz 2009). Konut, hane halkı serveti, geçim kaynakları ve büyüme ile ilgili olarak bir kentin ekonomisinin önemli bir parçasıdır. Bu kapsamda, gayrimenkul piyasası büyüdükçe ve geliştikçe, konut, ekonomik dönüşümün bir aracı olabilmekte, hane halkının yanı sıra bir bütün olarak toplum için gerçekleştirdiği değer giderek artmaktadır. Bu noktadan hareketle, konut bir varlık ve hane halkları için, yaşamları boyunca yapacakları en önemli yatırım olarak görülmektedir (Rust 2020).

Bir varlık olarak konut, hane halkına üç şekilde değer katmaktadır. Birincisi, sosyal bir değeri olmasıdır. Konut, bir mahalle ortamında aile ve arkadaşlarla hayata dair deneyimlerin paylaşılmasını, ayrıca hane halkının istihdam amaçlı veya başka bir yolla

toplumsal faaliyetlerde bulunmasını sağlayan bir mekandır. Aynı zamanda konut, hane halkının iyi okullar, sağlık kuruluşları ve kentsel altyapı gibi daha geniş bir ağ ve hizmet yelpazesine erişimi temin etmektedir. Dolayısıyla yaşam kalitesini ciddi ölçüde etkileyen "konum", konut değerinde önemli bir faktör olarak görülmektedir. Bu noktada, konutu, "sosyal varlık" olarak nitelendirmek yanlış olmayacaktır. İkinci unsur, konutun mali bir değere sahip olmasıdır (Rust 2020). Konut, ekonomik anlamda piyasa değeri olan, alınıp satılabilen bir meta olarak kabul edilmektedir (Sharipah ve Sidi 2011). Ayrıca, çocuklara veya diğer aile üyelerine miras olarak devredilebilmekte ve nesiller arası hane servetine katkıda bulunan bir tasarruf biçimi olarak işlev görebilmektedir. Bu nedenle de "ekonomik varlık" şeklinde değerlendirilmesi mümkün bulunmaktadır. Konut özel mülkiyete konu bir mal ya da varlık olsa da konut sektörü bir bütün olarak ekonomide hayati bir rol oynamakta dolayısıyla üçüncü unsur olarak "ulusal varlık" şeklinde tanımlanması söz konusu olabilmektedir (Rust 2020).

Konut, bir varlık olma niteliğinin etkisiyle giderek güvenilir bir yatırım aracı haline gelmiştir. Bu kapsamda, yatırım amaçlı konut alımlarına uygulanan teşvikler alımları artırmış ve konut yatırımlarının yüksek kazançlı ve sigortalanabilir olması, diğer yatırım araçlarına kıyasla önemli bir avantaj sağlamıştır (Öztürk ve Fitöz 2009). Ancak mevcut konut sistemlerinin, piyasanın, mevcut ve gelecekteki talebi karşılamak adına yeterli miktarda uygun fiyatlı, kapsayıcı ve sürdürülebilir konutlar üretmesini motive etmekte başarısız olduğu vurgulanmaktadır. Özellikle düşük ve orta gelirli haneler için uygun fiyatlı konutlar olmak üzere konut geliştirmeyle ilgili riskler ve maliyetler, özel yatırımcıların ilgisini azaltabilmekte ve sermayeyi başka yatırım fırsatları aramaya itmektedir. Bu sorunların aşılabilmesi ve adil, kapsayıcı konut yatırımları için, yatırımcıların mevcut konut sistemini nasıl algıladığının daha iyi anlaşılması ve sistem değişikliği için hangi fırsatların bulunduğunun değerlendirilmesi önemli görülmektedir (Brennan vd. 2017).

4.1.3 Bütünleştirici mal olarak konut

Bireylerin düşünceleri, deneyimleri ve hayalleri açısından ev (konut) en önemli bütünleştirici varlık olarak görülmektedir (Kılıç 2020). "Bütünleştirici konut" kavramı,

tüm sakinlerin entegre bir şekilde barındırıldığı, mahalle ölçeğinde bütünleşmenin ve topluluk oluşturmanın sağlandığı, fiziksel yapıların yanı sıra sosyolojik, yasal ve yönetsel faktörlere güçlü bir şekilde bağlı olan çok boyutlu bir süreç şeklinde tanımlanmaktadır (Schramm 2015).

Konut, aynı zamanda, istihdam, sağlık, ulaşım ve eğitim gibi diğer birçok sektörle bağlantılı, aynı zamanda enerji verimliliği ve mahalle güvenliği gibi konuları da içeren bütünleştirici bir maldır. Kalkınma çabalarının vazgeçilmez bir parçası olan konut, sürdürülebilir kentsel gelişimin sağlanmasında kilit bir unsur olup sosyal, kültürel, çevresel ve ekonomik boyutlarının bütüncül bir şekilde ele alınması önemli bulunmaktadır (UNECE 2015).

Çin Ulusal Sağlık Komisyonu tarafından elde edilen 2017 Çin Göçmenler Dinamik Araştırması verilerinden yararlanan bir çalışma, konut kullanım tiplerinin sosyal bütünleşme üzerindeki olumlu etkisini göstermektedir. Yine mülkiyet odaklı çalışmalardan yola çıkılarak, bu çalışmanın, resmi veya gayri resmi konutta yaşamanın istatistiksel anlamda öneminin bulunmadığı, sahip olunan konut ve sosyal konutların (public housing) algılanan sosyal bütünleşme üzerinde olumlu ve önemli etkileri olduğunu ortaya koyduğuna dikkat çekilmektedir. Ayrıca sosyal konut programlarının göçmenlerin sosyal bütünleşmesini kolaylaştırmada çok daha olumlu bir etki yarattığı da vurgulanmaktadır. Bu durumun nedeni olarak sosyal konutlarda yaşayan göçmenlerin şehirde kendilerine yer edinmiş olmaları duygusunun yanı sıra yerel sakinlerle etkileşime geçmelerinde daha fazla fırsat sağlaması gösterilmektedir. Bununla birlikte, bir dereceye kadar, sosyal karışım politikasının da göçmenlerin sosyal bütünleşmeye ulaşmalarına yardımcı olduğu belirtilmektedir. Dolayısıyla sosyal konutun, göçmenlere yalnızca uygun fiyatlı konut sağlamakla kalmadığı, aynı zamanda yerel sakinlerle etkileşimi teşvik ederek daha yüksek düzeyde bir sosyal bütünleşmeye yol açtığı görülebilmektedir (Lin vd. 2023).

Konutun bütüncül niteliği, birçok sektörü ve disiplini bir araya getirmesinde görülmektedir. Bu noktada, bütüncüllük olgusundan yola çıkılarak “konut yönetişimi” kavramına değinilmesi anlamlı bulunmaktadır. Konut yönetişimi, yerel, ulusal ve giderek

uluslararası aktörlerden oluşan karmaşık bir ağ ile çok sayıda kamu, özel ve sivil sektör katmanını bir araya getiren ve birçok farklı disiplinden bilgi gerektiren bir oluşumdur. Küresel mali krizin, konut piyasalarının işleyiş biçimini değiştirmesiyle birlikte konut sektörü ile ilgili uygun fiyatlı konut kıtlığını gidermek için yeni bir vizyon ve yeni paradigmalara ihtiyaç duyulmaktadır. Bu amaçla sürdürülebilir şehirleşmenin başarılması ve uygun konutlara erişim amacıyla iş birliği, uzun vadeli yatırım ve taahhüdün yanı sıra yönetişim sistemlerinden gelen çabaların iki katına çıkarılması gerekli görülmektedir (UNECE 2017).

4.2 Konut Hakkı

Hak, hukuk tarafından korunan ve yararlanılması bireyin iradesine bırakılan çıkardır. İnsan hakları ise, doğuştan sahip olunduğuna inanılan, dokunulamaz, devredilemez ve vazgeçilemez oldukları kabul edilen evrensel nitelikte haklardır (İnce vd. 2017).

Literatürde, haklar pozitif, negatif ve aktif statülü olarak tasnif edilmiştir. Eğer bir hak devletin aktif bir eylemi olmaksızın gerçekleşebiliyor ise negatif bir haktan bahsedilmekte olup yaşam hakkı en önemli örneklerdendir. Devletin olumlu yönde müdahale ettiği ve kişinin ancak devletin katkısı ile kullandığı haklar pozitif statülü haklar olup sağlık ve eğitim en önemli örneklerdendir. Aktif statü hakları ise kişilerin siyasal iktidarın belirlenmesine katılımını sağlayan haklar olup seçme ve seçilme hakkı örnektir. Negatif haklar insanın var oluşu açısından zorunlu görülürken ekonomik ve sosyal haklar niteliğindeki pozitif haklar devletler için maliyetli bulunmakta ve evrensel nitelikte oldukları kabul edilmemektedir. Dolayısıyla, devletin maddi yeterliliği bulunmuyorsa bu hakları yerine getirme zorunluluğu olmadığı gibi hak olarak da kabul edilemeyecekleri vurgulanmaktadır. Sadece belirli bir kesim özellikle de düşük gelir grubuna yönelik olmaları nedeniyle de evrensellikten bahsedilemeyeceği, bu kapsamdaki konut hakkının da bir insan hakkı olmadığına işaret edilmektedir. Ancak, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ve benzeri uluslararası belgeler kapsamında temel hak olarak kabul edilen yaşama hakkının korunması, yetersiz beslenme ve konut hakkının bulunmaması gibi sağlık koşullarını temelden etkileyen durumlar nedeniyle imkânsız hale gelebilmektedir (İnce vd. 2017).

İnsan haklarına dair uluslararası hukuk, konutun sadece bir çatı ve dört duvardan meydana gelen fiziksel bir yapı olarak nitelendirilemeyeceğini belirtmektedir (TMMOB 2013). Konut hakkının gerek uluslararası ve ulusal mevzuatta gerekse literatürde, çoğunlukla "barınma hakkı", "konuta erişim hakkı" ve "yeterli konut hakkı" şeklinde tanımlandığı görülmektedir. Bu kapsamda, Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Sözleşmesi'nde "yeterli konut hakkı" kavramının kullanıldığı belirtilirken "Yaşamaya Elverişli Konut Hakkı" başlıklı "Genel Yorum" içerisinde de bu hakla ilgili sadece bireylere barınma amaçlı yer temin edilmesi şeklinde kısıtlayıcı bir yorum yapılmasının uygun olmadığı, hedefin aynı zamanda belirli niteliklere sahip bir konutta barış içinde ve onurlu bir şekilde yaşanabilmesi olduğu ifade edilmektedir. Yine "Genel Yorum"da konut hakkının kurucu unsurları; yasal olarak korunan kullanma hakkı, altyapı, olanaklar ve hizmetlerin varlığı, ödenebilirlik, yaşanabilirlik, erişebilirlik, konum ve kültürel yeterlilik şeklinde sıralanmaktadır (Kale 2013). Ayrıca konut hakkına ilişkin olarak tüm toplumsal kesimler için "yeterli konut hakkı" ile birlikte "zorla tahliyelere ve evsizliğe karşı korunma hakkı" konutlarından bir şekilde uzaklaştırılan bireylerin "eve dönme ve mülk iadesine ilişkin hakkı ve "doğal afetler sonrasında zarar görenlerin konutlarını kurtarma hakkı" şeklinde dört bileşen olduğu da belirtilmektedir (Kılıç 2020).

Konut hakkı ile ilgili bir diğer önemli nokta, "konut hakkı" yerine "barınma hakkı" ifadesinin kullanılmaması gerektiği, "barınma hakkı"nın temel olarak bir çadır ile de temin edilebileceği ancak bu durumun insan onuruna yakışmayacağıdır. Bu nedenle, barınmanın bir ihtiyaç olduğu ve bu ihtiyacı gidermek için talep edilenin konut hakkı olduğu söylenebilmektedir (Önver 2016).

Konut hakkına ulusal mevzuatta da yer verilmektedir. Bu kapsamda, Türkiye konut hakkına dair birçok uluslararası sözleşmeye taraf olmasının yanı sıra 1961 ve 1982 Anayasaları'nda da konut hakkına ilişkin maddelere yer verilmiştir. İlk olarak 1961 Anayasası'nın 49. maddesinde "*Devlet yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır*." hükmü bulunmaktadır. 1982 Anayasası'nın 57. maddesi ise "*Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyaçlarını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler*" şeklindedir. 1982 Anayasası'nda bireyler çerçevesinde

konuya yaklaşmaktan kaçınılırken 1961 Anayasası'nda sadece dar gelirli ailelerden bahsedilmesi sorumluluğun daha net ve açık belirtildiğini göstermektedir. 1982 Anayasası doğrultusunda, 1984 yılında konut ve arsa üretimi ile konut ihtiyacının karşılanması ve sağlıksız yapılaşmanın önlenmesi hedefleriyle Toplu Konut Kanunu çıkarılmış ardından TOKİ kurulmuştur. TOKİ'nin temel amacının toplumdaki dar gelirli kesimler ile kadın, şehit aileleri ve engelliler gibi dezavantajlı grupların konut edinimini kolaylaştırmak olduğu ifade edilmiştir (İnce vd. 2017).

Neoliberal politikalar nedeniyle finans sektörünün küreselleşmesi, göç hareketleri, kamuya ait kiralık sosyal konutların giderek özelleştirilmesi ve konutların pazarlanabilir bir meta olarak görülmesi gibi unsurlar, konut hakkına ilişkin problemlerin farklılaşması ve yeni bir boyut kazanması sonucunu getirmiştir. Bu anlamda, konut barınma ihtiyacının karşılandığı en temel ve insani araç olmasına karşın aynı zamanda ticari bir metaya dönüşmesi ve değişim aracı olma niteliği fonksiyonel açıdan gerilimlere neden olmuştur (Kılıç 2020). Dolayısıyla konut hakkının temel bir insan hakkı olarak kabulü ile bireyin gerek maddi gerekse manevi açıdan varlığını sürdürmesi ve kişiliğini geliştirmesinin yegâne şartı olduğu, bu durumun da devlete bazı yükümlülükler doğuracağı kabul edilmelidir. Bu yükümlülüklerin ağır olduğu iddiasıyla, başka bir ifadeyle konut hakkının yüksek maliyetli olduğu gerekçesiyle bu hakkın göz ardı edilmesi doğru bulunmamaktadır (İnce vd. 2017).

Barınmanın bir "hak" olarak kabul edildiği düşünüldüğünde hükümetlerin bu konuya yaklaşımları ve edimleri sosyal, kültürel ve ekonomik yapılara göre farklılaşacaktır. Bu anlamda "evrenselci" ve "seçici" şeklinde iki yaygın anlayış bulunmaktadır. İskandinav ülkelerinin örnek olarak verilebileceği evrenselci sistemlerde hükümetlerin konuta ilişkin tüm politikalar ve uygulamalar üzerinde daha kapsamlı bir kontrole sahip olduklarını söylemek mümkündür. Seçici sistemlerde ise sadece yoksullar, yaşlılar ve/veya emekliler, engelliler gibi belirli bir hedef grubuna yönlenildiği görülmektedir. Bu sistemde, hükümetlerin, konut politikasının geliştirilmesi ve kontrolüne fazla müdahil olmadıkları ifade edilmektedir. Dolayısıyla bu farklılıkların, konutun insani bir ihtiyaç olarak görülmesinin ötesinde bir yatırım aracı şeklinde kavramsallaştırılmasından kaynaklandığı, aynı zamanda bu düşüncenin piyasaların konut arzının ve talebinin

düzenlenmesinde daha etkili olacağı yönündeki görüşü de desteklediği belirtilmektedir (Sanga 2020).

Her ne kadar konut hakkına ilişkin farklı yaklaşımlar ve anlayışlar bağlamında bir dönüşüm süreci gözlemlense de konut hakkı, temel bir insan hakkı olarak her zaman geçerliliğini koruyacaktır. Dünya genelinde yaygın ve egemen nitelikteki piyasaya odaklı konut anlayışının, kişilerin yeterli ve uygun fiyatlı konuta erişimindeki birincil engel olduğunu ifade etmek mümkündür. Bu nedenle devletlerin "sosyal devlet ilkesi" doğrultusunda, gerekli mali düzenlemeler ve aktarımlar yapılarak konut hakkını koruyan ve güvence altına alan bir anlayışı benimsemesi gerekmektedir (Kılıç 2020). Bu noktada, insan yaşamına yakışır nitelikteki sosyal konutlara erişim; yiyecek ve su hakkını, fiziksel ve zihinsel açıdan sağlıklı olma hakkını, eğitim hakkını, aile kurma hakkını, çalışma hakkını, toplumun sosyal ve kültürel yaşama katılma hakkını destekleyici, aynı zamanda enerjiye erişimi, sosyal uyumu ve yerleşim güvenliğini sağlayıcı ve bütünleştirici bir husus olduğunu vurgulamak önemli bulunmaktadır (Rosenfeld vd. 2017). Ayrıca, konutun bütünleştirici niteliğinin "konut hakkı" kavramı ile desteklenmesi gerekli görülmektedir.

4.3 Konut Piyasası

Piyasa kavramının gerek ekonomik gerekse sosyal yaşamı tanımlamada kritik bir yeri olup bir ürünün kendisini, üretimini, tüketimini ve süreçte insanla olan ilişkisini kapsamaktadır. Bu anlamda diğer birçok üründen nitelik olarak farklı olsa da konutla olan ilişkileri "piyasa" kavramı ile açıklamanın uygun olacağı belirtilmektedir (Çınar 1999). Başka bir ifade ile konutun ekonomik işlevinin konut piyasasını oluşturduğunu söylemek mümkündür. Bu noktada konut piyasası ile bağlantılı önemli bazı unsurların ayrıca ele alınması anlamlı bulunmaktadır.

4.3.1 Konut piyasası ve alt piyasalar

Konut piyasası, tüketici konumundaki hane halklarının taleplerine göre üreticiler eliyle ihtiyacı karşılamak amaçlı konut üretim süreci şeklinde tanımlanabilmektedir. Bir piyasa

ürünü olan konutun maliyeti, konut üretimine girdi oluşturan tüm mal ve hizmetlerin maliyetinin toplamına eşit olup üretime girdi oluşturan tüm ürünler bir alt sektör ürünü olarak ifade edilmektedir. Bu kapsamda, bütünleşik bir konut piyasasının "girdiler", "üretim" ve "talep" olmak üzere üç bileşenden oluştuğunu söylemek mümkündür. Konut piyasası, aynı zamanda durağanlık, dayanıklılık, ölçek, konum ve mimari proje gibi birtakım özelliklere göre diğer piyasalardan farklı olup bu noktada, konutun temel insani bir gereksinim olan barınma ihtiyacını karşılayan ve hane halklarının en önemli gideri durumundaki bir varlık olduğunu ayrıca belirtmekte fayda görülmektedir (Eceral vd. 2014).

Bir konut piyasasında konut talebinin oluşabilmesi için tüketicinin var olması ve bu tüketicinin konut satın almaya yeterli bir gelire veya birikime sahip olması gerekmektedir. Bu durumda, konutun bedeli ile tüketicinin geliri, tüketici için iki önemli etmen olarak görülmekte ve konut bedellerinin, talepte bulunan hane halklarının gelirleri ile doğru orantılı olduğu belirtilmektedir (Eceral vd. 2014).

Kentsel ekonomi literatüründe, konut alt piyasası kavramı 1960'lardan beri yer almasına rağmen, üzerinde uzlaşıya varılmış tanımı bulunmamaktadır. Yapısallığa dayalı ortak tanımlar kapsamında, mekânsal boyut, talebin nitelikleri veya yapısal ve mekânsal boyutların birleşik etkisinden bahsedilmektedir (Groenhart 2010). Konut alt piyasaları; arz kavramı içinde ele alındığında, konut stokunun yaşı, büyüklüğü, malzemesi, oda sayısı, ısınma sistemi gibi özellikler ile talep kavramı içinde değerlendirildiğinde, hane halkı büyüklüğü, gelir, mesleki durum, eğitim düzeyi, etnik kimlik gibi özelliklerin yanı sıra ulaşım olanakları, okul ve sağlık gibi hizmetlere yakınlık, açık ve yeşil alan dağılımı, konum, gibi mekânsal özelliklere göre şekillendiği ifade edilmektedir. Bazı yaklaşımlara göre, bir "alt piyasa", arz ve talep boyutuna göre bahsedilen kalite, konum ve kamusal hizmetlere erişim gibi tercih oluşturan unsurlardan "birisi"dir. Kiralık veya mülk konutun bedelinin oluşumunu ve farklılaşmasını konut nitelikleri ve mekânsal koşullarla ilişkilendiren hedonik fiyat yaklaşımı ise daha incelikli bir şekilde tanımlanmış alt piyasaları mümkün görmektedir (Eceral vd. 2014).

Bazı çalışmalar, alt piyasalar için anahtar yapılandırma unsuru olan talep edenlerin özelliklerini vurgulamakta, yüksek ve düşük gelir gruplarına ve konut arama sürecinde yaşanan zorluk derecesine göre farklı talep eden alt piyasalar tanımlamaktadırlar. Bu kapsamda, talep eden alt piyasa tercihlerinin mevcut konut birimlerinin mekânsal ve yapısal niteliklerinden oluştuğu öne sürülmekte, sosyal konut alt piyasaları da dahil olmak üzere konut alt piyasalarının oluşumunda konumun önemine dikkat çekilmektedir (Groenhart 2010).

Çalışmalarda vurgulanan bir diğer husus da konut alt piyasalarında, bir alt piyasaya ait hane halklarının bir başka alt piyasaya geçişindeki güçlüktür. Bu durum, yüksek gelir grubunu içeren piyasaya ait bir hane halkının düşük gelir grubuna ait olan alt piyasadan bir konutu genellikle tercih ya da talep etmemesi şeklinde de ifade edilebilmektedir. Bu çerçevede, konut piyasasının, özellikleri nedeniyle farklı bir fiyatlandırma yapısı ile farklı gelir grubunda hane halklarına hitap eden birçok alt piyasaya bölünebildiğini söylemek mümkündür. Farklı alt piyasalara göre de talebin niteliğinin değiştiği bilinmektedir. Bahsedilen hususa, düşük gelir grubunun dahil olduğu alt piyasada barınma amaçlı kullanım değeri daha öncelikli olabilirken orta ve yüksek gelir grubunun dahil olduğu alt piyasalar için yatırım ve statü amaçlı değerlerin daha fazla öne çıkabilmesi örnek olarak verilebilmektedir. Yine genişleyen bir aile için konutun büyüklüğü, kentsel olanaklara ve hizmetlere erişim düzeyi ve yaşanılan çevrenin sosyal yapısı gibi unsurlar daha öncelikli olabilirken emekli ve yaşlı bir çift için konutun büyüklüğünden daha çok konutun kalitesi ve işlevselliği ön planda yer alabilecektir (Uğurlar 2013).

İhtiyacı olan herkesin yeterli ve uygun fiyatlı konuta erişimini mümkün kılan bir konut piyasasının iyi yapılandırılmış ve işlevsel bir niteliğe sahip olması gerekmektedir. Bu sistemde farklı konut kullanım biçimlerine (kiralık konut, mülk konut,) erişimin sağlanması zorunlu bir unsurdur. Bu kapsamda, "konut"un piyasadaki ekonomik niteliğinin ötesinde sosyal açıdan barınma ihtiyacının göz ardı edilemeyeceği ve konutun toplumun karşılayabileceği bir maliyetle sağlanabilir olması önemle vurgulanmalıdır. Ancak konutun yeterliliğinin, toplumların sosyal, kültürel, çevresel ve ekonomik yapılarıyla bağlantılı olarak toplumdan topluma değişebileceği kabul edilmelidir. Bu noktada, konut piyasaları açısından, konutun ilk aşamada zorunlu bir ihtiyaç olduğu,

ilerleyen aşamalarda ekonomik ve sosyal niteliklere dayalı üretimi ve talebi doğurduğunu ifade etmek mümkündür (Uğurlar 2013).

4.3.2 Konut arz-talep ilişkisi

Konut, barınma ihtiyacının karşılandığı en önemli varlık olup ister sahiplik temelinde ister kullanım hakkından yararlanılması anlamında olsun, her bireyin içinde yaşamayı arzu edeceği bir konut talebi vardır (Öztürk ve Fitöz 2009). Bahsedilen konut talebinin karşılanması amacıyla da gerek ihtiyaçlar doğrultusunda gerekse yatırım amaçlı olmak üzere konut arzının sağlanması zorunlu görülmektedir.

Konut arzı ve talebi arasındaki iç içe geçmiş ilişki, konut piyasalarının analizinde önemli bir yer tutmakta, ülkelerin konut piyasasına müdahale biçimleri, konut politikaları ve yasal düzenlemeleri bu ilişkiyi şekillendirmektedir. Bu kapsamda, mekânsal planlama sistemi, arsa piyasası ve yapılaşma haklarının belirlenmesi acısından oldukça önemli bir düzenleyici araç olup konutun piyasa değerinin yüksekliği nedeniyle yürürlüğe konan vergi düzenlemeleri ise bir diğer kritik unsurdur. Bu noktada, konut piyasasının işleyişinin arz ve talebin dengesine bağlı olduğu ve her ikisinin aynı anda işlerliğinin gerekliliğini vurgulamak mümkündür (Eceral vd. 2014).

Konut talebi, belirli bir dönem içerisinde tüketiciler tarafından satın alınmak istenen konut miktarını tanımlamaktadır. Bu çerçevede, konut ihtiyacı, konut açığına ilişkin sorunun toplumsal yönünü gösterirken konut talebi ekonomik yönünü ortaya koymaktadır. Esas olarak konut talebi, niteliğine bağlı olarak, barınma amaçlı, yatırım amaçlı ve statü amaçlı (gelişmekte olan ülkelerde sosyal güvence aracı olarak görülmesi) olmak üzere üç grupta toplanabilmektedir (Eceral vd. 2014). Konut talebinin tanımlayıcı unsurları ise; konut fiyatları, gelir ve gelir dağılımı, kredi koşulları ve kredi faiz oranı, sosyal talep ve demografik etkenler şeklinde sıralanabilmektedir (Öztürk ve Fitöz 2009).

Yeni konut üretimi ve mevcut konut stokunda yapılan yenilemeler ekonomide konut arzının kaynakları olarak gösterilmektedir. Konut arzını tanımlayan unsurlar ise konut

fiyatları, piyasa faiz oranı, konut finansman olanakları, konut politikaları, arsa temini, kentleşme düzeyi, altyapı olanakları, iş gücü, yapı malzemesi ile yapım teknolojisindeki gelişmeler ve yapım maliyeti şeklinde ifade edilebilmektedir (Öztürk ve Fitöz 2009). Ayrıca refah düzeyi, tasarruf oranı ve sermaye birikimi gibi sosyo-ekonomik unsurlara bağlı olan konut piyasası, fiziksel şartlar, yatırım seviyesi, konut kullanım türü ve ikametgâh hareketliliği gibi sonuçları kapsamaktadır.

Konut arzının aynı zamanda, piyasadaki aktörlerin davranışlarına göre şekillendiği görülmektedir. Bu aktörler arasında konut sahipleri, kiracılar, gayrimenkul alım-satım ve konut yapım firmaları, finans kuruluşları ve devlet kurumları bulunmakta, her birinin farklı yol ve yöntemlerle konutun kullanım ve değişim değerlerini belirledikleri ifade edilmektedir (Eceral vd. 2014).

Kentleşmenin hızlanması ile birlikte konuta talep giderek artmıştır. Bu durum, arazi değerindeki yükselişe neden olmuş, orta ve düşük gelirli gruplar için yeni konut edinme yöntemleri ortaya çıkmıştır. Orta gelir grupları bu amaçla kurulan kooperatifler eliyle konut sahibi olmaya yönelirken konut sahibi olamayan, başka bir ifadeyle ödeme gücü olmayan düşük gelir gruplarının gecekondu yapımını hedefledikleri görülmüştür. Kiralık konut kullanım biçimine dair müdahalelere bakıldığında ise kâr amacı gütmeyen sosyal ve kamu vb. kuruluşların sübvanse edilmesi, özel kiralık konut üretimini desteklemek amaçlı mülk sahiplerine sağlanan vergi indirimleri gibi düzenlemeler arz yönlü müdahaleler iken gerek sosyal konut gerekse özel kiralık konut kullanıcılarına yapılan kira yardımları ve kira kontrolleri talep yanlı müdahaleler olarak görülmektedir (Alkan ve Uğurlar 2015).

Öztürk ve Fitöz (2009) çalışmalarında, Türkiye'de konutun enflasyondan korunmanın bir yolu olarak görülmesinin yanı sıra güvenli bir yatırım aracı olarak kabul edildiğini belirterek Türkiye'de konut talebi ve fiyatlar arasında pozitif yönde bir ilişkinin olağanlığını vurgulamaktadırlar. Aynı çalışmada, faiz oranı ile konut talebi arasında ekonomik olarak ters yönlü bir ilişki beklenirken, pozitif yönlü bir ilişki, kişi başına düşen milli gelir ile konut talebi arasında da pozitif yönlü bir ilişki tespit etmişler ve bu sonucun ekonomik beklentilerle uyumlu olduğunu belirtmişlerdir. Ayrıca nüfus, yaş dağılımı ve

cinsiyet gibi demografik etkenlerin konut talebini gelir, fiyat ve faiz oranı kadar etkilemediğini ortaya koymuşlardır. Çalışmanın konut arzına yönelik analizinde, ekonomideki likidite genişlemesinin konut arzını artırdığı, tespiti belirtilmektedir. Yine, konut arzı ile kişi başına gelir arasında pozitif yönlü bir ilişki belirlendiği, yani gelir arttıkça konut arzının da arttığına işaret edilmektedir. Teorik olarak gelir, konut arzının bir belirleyicisi olarak görülmemekle birlikte çalışma ile Türkiye'de gelirin konut arzının temel belirleyici etmenlerinden biri olduğu belirlenmiştir. Sonuç olarak konut arzını artırmak amacıyla, geliri artırıcı politikalara öncelik verilmesi gerektiğine dikkat çekilmektedir.

Literatürde, uygun fiyatlı konut arzı ayrıca incelenmiştir. Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu tarafından hazırlanan bir çalışmada, bu konudaki güçlüklerin ülkeler arasında büyük ölçüde farklılık gösterdiği ifade edilmekle birlikte, genel olarak kullanım tipleri temelinde yetersiz konut sunumundan bahsedilmektedir. Özellikle mekânsal planlama mekanizmalarının uygun fiyatlı konut arzını sağlamadaki yetersizliğine yönelik kaygılar gündem edilmektedir. Bu anlamda, Finlandiya, ABD, Birleşik Krallık ve İsveç'in de dahil olduğu birçok ülkede planlama sisteminden kaynaklanan sorunların karmaşık finans yaklaşımlarıyla birlikte konut arzını yavaşlattığı vurgulanmaktadır. Diğer ülkelerde, ise kurumsal kapasite eksikliği ve yasal düzenlemeler ile politika yetersizliklerinin arz eksikliğine katkıda bulunduğu belirtilmektedir. Dolayısıyla gelişmemiş ve oldukça karmaşık planlama sistemlerinin konut sektörüne yönelik risk algısını artırdığı ve konut arzının düşmesine neden olduğuna işaret edilmektedir (UNECE 2015).

4.3.3 Kullanım ve sunum biçimlerine göre konut

Kullanım biçimi ne olursa olsun bireylerin veya hane halklarının konutla ilgili en temel ve öncelikli beklentileri, barınma ihtiyacının karşılanmasıdır. İkincil öncelikli değerlendirme ise bir konuta sahip olmanın, bireyin kendini güvenli, gururlu ve mutlu hissetmesi ile istikrarı sağlıyor olmasıdır. Dünyada, en yaygın konut kullanım biçimleri kiracılık ve sahiplik temellidir. Ancak gelişmekte olan ülkelerdeki resmi konut piyasasında üretilen konut stoku, özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı grupların

ihtiyaçlarını karşılayamamakta, dolayısıyla gayri resmi oluşumlara başvurulduğu gözlemlenmektedir (Eceral vd. 2014).

Yönetim biçimlerine göre ele alındığında, sosyal demokrat devletlerde liberal devletlere göre konut kullanım biçimlerinin (mülk konut, özel kiralık konut ve kamu destekli sosyal kiralık konut) daha dengeli bir dağılıma sahip olduğunu söylemek mümkündür. Bu kapsamda, Avrupa ülkelerinin büyük bölümünde konut sorununun, devlet eliyle çözülmesi gerektiği, serbest piyasa koşullarına bırakılmayacağına yönelik bir anlayış mevcutken bazı ülkelerde piyasa temelli yaklaşımların ağırlıklı olduğu gözlemlenmektedir. Her ne kadar son dönemde dünya genelinde mülk sahipliğini artırma hedefli politikalar benimsense de özellikle Avrupa'da halen yüksek düzeyde kamu destekli sosyal konut varlığı dikkat çekmektedir. Liberal yönetimlerde ise mülk konut oranının daha yüksek olduğu ifade edilmektedir (Alkan ve Uğurlar 2015). Tüm bu unsurlara rağmen, ülkelerin konut kullanım biçimleri bütün olarak değerlendirildiğinde gerek mülk konutun gerekse kiralık konutun varlığını ve gerekliliğini sürdürmeye devam edeceği ifade edilmektedir. Ayrıca iyi yapılandırılmış ve işlevsel niteliğe sahip bir konut piyasasının, herkese yeterli, uygun fiyatlı ve farklı kullanım biçimlerini içeren konutlara erişimi sağlayabileceği vurgulanmaktadır (Eceral vd. 2014).

Konut kullanım biçimini etkileyen faktörlerin, hane halklarının demografik, sosyo-ekonomik ve kültürel yapıları doğrultusundaki tercihlerinin yanı sıra yaşam seyri ile bağlantılı olduğunu ifade etmek mümkündür. Ayrıca gelir faktörünün konut kullanım bicimi ve konut seçimine yönelik karar sürecinde tek belirleyici unsur olmadığı, aynı zamanda konutun sahip olduğu mekânsal (konum, çevresel özellikler, kentsel hizmetlere erişebilirlik) ve yapısal unsurlarla (malzeme kalitesi, büyüklük, tipoloji, güvenlik ve alt yapı hizmetleri gibi) da ilişkili olduğu belirtilmektedir. Bu nedenle bir konutun satın alınması ya da kiralanması, ekonomik gerekçelerin dışında, farklı nedenlere bağlı olarak bilinçli bir seçimdir. Bu kapsamda, bireylerin iş ve eğitim olanakları gibi nedenlerle daha kolay hareketliliğe fırsat sağlaması nedeniyle kiracılığın esnek bir kullanım biçimi olduğunu söylemek mümkündür. Ancak özellikle gelişmekte olan ülkelerde ekonomik nedenlerle "konut" olgusu sosyal bir güvence olarak görüldüğünden, kiracılık kullanım biçimi tercih edilmeyebilmektedir. Bunun yanında, kiracıların büyük çoğunluğunun

düşük gelir grubuna dahil olmaları, farklı konut kullanım biçimlerinin tercih edilmesinin önündeki en önemli engel olarak görülmektedir (Eceral vd. 2014).

Türkiye'nin konut kullanım biçimleri de Güney Avrupa devlet rejimlerine benzer bir yapıda olmakla birlikte kapitalist sistemin benimsenmesi, konut politikaları ile mülk konutun teşvik edilmesi sonucunu getirmektedir. Bu durumun ardında ideolojik ve pratik nedenler olduğundan bahsedilmekte, ideolojik olarak mülk sahipliliği yaygınlaştırılarak kapitalist sistemin temel ögesini tartışılmaz hale getirmek ve bazı radikal ideolojilerin yayılmasını azaltmak gibi hedeflere işaret edilirken; pratik olarak kamu kiralık konutlarının bakımının ve örgütlenmesinin güçlüğü, bu kapsamda, mülk konutlara sahiplerince göreceli olarak daha iyi bakılması gibi unsurlar belirtilmektedir (Alkan ve Uğurlar 2015).

Tüm toplumların alışılmış ve meşru görülen bir veya birden fazla konut sunum biçimi bulunmakta, bu konut sunum biçimleri belirli kalitede kentsel çevre oluşturmakta ve aynı zamanda konut sorununun toplumsal bağlamının keşfedilmesini sağlamaktadır (Çam 2020). Konut sunum biçimleri, konuta olan talepten, üretimi ve kullanımına geçişe kadar; dayandığı bilgiler, hane halklarının özellikleri, mali yapı, yapım firmaları, yerel ve merkezi hükümet unsurları ile süreçteki birçok aktörün rolü ve aralarındaki ilişkilerin niteliği, kararların oluşturulma sürecinde yetkilerinin nasıl belirlendiği ve dağıtıldığı hususları çerçevesinde ortaya konmaktadır. Bu noktadan hareketle, konut sorunu oluşum sürecinin, konut sunum biçimlerinin gelişimi referans alınarak tanımlanabileceği düşünülmektedir. Konut sunum biçimlerinin oluşumu büyük ölçüde içinde bulunulan ekonomik, politik, mekânsal karar mekanizmaları gibi şartlardan etkilenmektedir. Mevcut konut sunum biçimleri yetersiz kaldığında ise yeni duruma uyum sağlayacak şekilde yapısal değişiklikler mümkün olabilmektedir. Bahsedilen değişikliklere rağmen yetersizliğin devamı halinde, yeni kapasitelerin gelişmesiyle yeni sunum biçimlerinin oluştuğu görülmektedir (Tekeli T.Y.).

Bu noktada, konut sorununun en önemli bileşeni olan düşük gelir grubuna yönelik konut sunumuna ayrıca değinilmesi önemli bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde düşük gelirlilere yönelik konut sunumunun genişletilmesinde piyasanın etkinlik derecesi,

ülkelerin ve kentlerin özel koşullarına, konut üretim mekanizmalarına ve diğer aktörlerin özelliklerine bağlı olmaktadır. Pek çok gelişmekte olan ülkede, kayıtlı özel sektörün düşük gelirli nüfusa erişimi çok olası olmadığından öncelikle konut sektörünün ulaşmayı amaçladığı hedef kitlenin dikkatli ve açık bir şekilde belirlenmesi esastır. Ayrıca, gelişmekte olan ülkelerde düşük gelirli gruba konut temini, çeşitli aktörler ve devlet arasında girift ve karmaşık bir ilişkiler ağını içermektedir. Bu nedenle, gelişmekte olan ülkelerde düşük gelirlilere konut temininin yaygınlaştırılması için arazi ve konut arzına yönelik sosyal ve politik bağlamı ve boyutları dikkate almanın yanı sıra çeşitli alt piyasalarda ve konut sunum biçimleri kapsamındaki ilgili çıkar gruplarının ve temsilcilerinin etkileşimlerini belirlemek önemli görülmektedir. Örneğin, arazi kullanımına yönelik düzenlemelerin esnekleştirilmesi ve temel altyapı hizmetlerinin tamamlanması, özel sektörün uygun konut arazisine erişimini artıracak ve kentsel arazi fiyatlarının düşürülmesine yardımcı olacaktır. Bununla birlikte, birçok gelişmekte olan ülkede arazi sahibi çıkar gruplarının varlığı ve kamu görevlileriyle yakın etkileşimleri nedeniyle, arazi piyasasındaki kuralsızlaşmanın etkileri belirsizliğini korumaktadır. Pek çok çalışmada da işaret edildiği gibi, arazi piyasalarında inşaat firmaları ve müteahhitler de dahil olmak üzere arazi sahipleri tarafından yapılan arazi spekülasyonu sorunu, özel piyasa mekanizmasının etkinliğini olumsuz yönde etkilemektedir. Yine artan deregülasyon ve piyasa için daha fazla serbestlik gibi hususlar yatırım talebinden kaynaklanan aşırı arazi fiyat artışlarını engelleyemediğinden, arazinin kullanım değeri ile yatırım değerinin yarattığı talepler arasında ayrım yapılmasına ihtiyaç bulunduğu görülmektedir. Bahsedilen arsa ve konut piyasalarındaki sorunların kayıtlı özel sektör temsilcilerinin daha düşük maliyetli arazi ve finans gibi üretim faktörlerine erişiminin arttırılması ile çözümlenebileceği vurgulanmaktadır (Keivani ve Werna 2001).

Konut sunumu biçimlerinin, kâr amacı gütmeyen ve spekülatif konut sunumu şeklinde incelenmesi mümkündür. Kâr amacı gütmeyen konut sunumunu, toplumun mevcut konut ihtiyacını karşılayan bireysel, kamu lojmanları, kooperatif ve belediyeler vasıtasıyla üretilen konutlar ile TOKİ'nin orta ve düşük gelir gruplarına yönelik konut üretimi biçimlerinde görülmektedir. Bu noktada, merkezi yönetimler konut politikalarında belirleyici olmaktadır. Spekülatif konut sunumunda ise mevcut bir konut ihtiyacı ve talebini karşılamaktan ziyade üreticinin, piyasa koşullarında talep yaratacağı öngörüsüyle

üretime yöneldiği bir durum söz konusudur (Aydın 2003). Tekeli (1982) ise Türkiye'deki konut sunum biçimlerini; bireysel üretim, yapı kooperatiflerinin üretimi, yap-satçı üretim, toplu konut üretimi, yapı kooperatif birlikleri ile yerel yönetim ortaklığı ile üretim, bireysel gecekondu üretimi ve yarı örgütlenmiş, gecekondu üretimi şeklinde açıklamaktadır. Bu sunum biçimlerine ilave olarak 2000 yılı sonrası Türkiye'de yeni bir konut sunum biçimi olarak kentsel dönüşüme odaklanıldığı görülmektedir (Çam 2020).

Ülkeler bazında, sayısız politika ve kurumsal farklılıklara rağmen, konut kullanım ve sunum biçimlerinde genel yaşam standartlarının önemi vurgulanmaktadır. Nispeten varlıklı ülkelerdeki bireylerin, yoksul ülkelerin bireylerinden daha iyi barındığı açıktır. Ayrıca deneyimlerin, konut sunumuyla ilgili olası en büyük problemin büyük ölçekli mali istikrarsızlığın başlaması ile yaşanacağını gösterdiği ifade edilmektedir. Bu nedenle, büyüme, istikrar ve iyi işleyen piyasaların, etkili konut sunum ilkeleri açısından en önemli sloganlar olması gerektiğine dikkat çekilmektedir (Ball 2015).

4.3.4 Konutun finansallaşmasına yönelik değişim ve dönüşüm süreci

Finansallaşma kavramı, 1970'lerden itibaren ağırlıklı olarak ABD ekonomisi olmak üzere dünya ekonomisinde kâr oranlarının uzun dönemde düşme eğilimine girmesi sonucunda ya da başka bir ifadeyle kapitalizmin içine girdiği krize aranan bir çözüm unsuru olarak gündeme gelmiştir. Bu dönemdeki kâr oranı daha yüksek, yeni finans imkanları sağlamaya yönelik arayış gayrimenkul sektörünü ön plana çıkarmıştır (Tanyılmaz ve Alaybeyoğlu 2021). Özellikle, sektörün en önemli unsurlarından, toprağa sabitlenmiş nitelikteki, başka bir ifadeyle fiziksel bir varlık olan konutun, barınma amaçlı "kullanım değeri"nin yanı sıra finansal bir varlık olarak "değişim değeri"ne sahip olduğu kabul görmüştür (Aslan 2019). Bu noktada, "konutun finansallaştırılması" kavramının genel bir ifadeyle "finansal araçların kurumlar ve yatırımcılar tarafından yerel konut piyasalarında uygulanması" olarak tanımlanması mümkündür (Housing Lab Report 2021).

Konut olgusunun mekânsal anlamdaki sabitliğinin aynı zamanda, politik ve sosyo-ekonomik yapıların oluşumunda önemli bir yeri bulunduğu bilinmektedir. Konutun finansal olma niteliğinin ise hareketliliği ve ticareti olanaklı kıldığı vurgulanmaktadır. Bu

kapsamda, konut amaçlı arazi temini, ardından mekânsal planların hazırlanarak onaylanması, projelendirme, finansın sağlanması, yapıma yönelik malzemenin hazırlanması ve dağıtımı ile emeği de kapsayan yapım sürecinin sonunda, ürünün piyasada satılmasını içeren karmaşık ve çok aşamalı ilişkiler bütünü sayesinde sermaye dolaşımı mümkün olmaktadır. Başka bir ifadeyle konutun piyasada alınıp satılabilen bir mal olması sermaye birikimini sağlamaktadır (Aslan 2019). Ancak süreçte, konutun "kullanım değeri"nden ziyade "değişim değeri"nin daha dikkat çeker hale gelmesinin aynı zamanda arsa rantının artışına ve konut üretiminden yüksek fiyat beklentisinin, spekülasyona neden olduğu gözlemlenmiştir (Tanyılmaz ve Alaybeyoğlu 2021).

Finansallaşma sürecinin, kentsel alanları global düzeyde yeniden biçimlendirdiğini söylemek mümkündür. Dünya kentlerinin; sermayenin spekülatif davranışları, uluslararası şirketlerin konumsal stratejileri ve bölgeler arasında giderek yoğunlaşan rekabet ile tanımlanan jeoekonomik bir çerçeveye alındığı ifade edilmektedir. Aynı zamanda, uygulanan deregülasyon ve özeleştirme politikalarının kentsel alandaki etkileri ile birlikte kentlerin yarışır hale geldiği, bu kapsamda serbest bölgeler oluşturulduğu ve kamu-özel yatırım ortaklıkları gibi araçlar vasıtasıyla avantaj elde edilmeye çalışıldığına dikkat çekilmektedir. Süreçte geliştirilen dev ölçekli gayrimenkul projelerinin, kent merkezlerinde kullanım değeri ile değişim değeri arasındaki makası oldukça açarak bu alanların ağırlıklı olarak varlıklılara ve turizme yönelik yeniden düzenlenmesine neden olduğu ayrıca belirtilmektedir. Kentlerin bahsedilen şekilde pazarlanabilmesine dair geliştirilen önemli bir stratejinin de avantajlı konumdaki kamu arazilerinin satılması veya kamu-özel yatırım ortaklıkları kapsamında kullanılabilmesi aracılığıyla kaynak yaratılması olduğu vurgulanmaktadır (Aslan 2019).

1970'lerden itibaren devletin konut, sağlık, eğitim, ulaştırma ve enerji gibi kamusal hizmetlere ilişkin görev ve sorumluluklarının kısmen veya tamamen özel sektöre bırakılmasını öngören neoliberal yaklaşım, bugünün konut politikalarının şekillenmesinde oldukça etkili olmuştur. Kullanım değerini önceleyen kamu konut arz politikasındaki değişim ve dönüşüm, sosyal konut, kamu mülkü kiralık konut ve kamu lojmanları gibi uygulamaların sınırlanmasına, konut sorununun serbest piyasa eliyle çözümlenmesine çalışıldığı bir mekanizmanın oluşmasına neden olmuştur. Bu kapsamda,

özellikle düşük gelir grubu sakinlerinin barınma sorunlarının giderek arttığı görülmüştür. Konut üretimine yönelik kamusal hizmetlere ve desteklere dair oluşan boşluğu doldurmak amacıyla ortaya çıkan özel finans sistemleri ve ürünler ile bireylerin finansal açıdan içerilmesi özendirilmiştir. Böylelikle, finans sistemi kredi verebileceği yeni bir alan daha elde etmiştir. Daha önce, konut gibi en temel insani ihtiyaçlara yönelik kamu desteğinden yararlanan bireyler, artık bu ihtiyaçlarını karşılayabilmek amacıyla finansal sistem üzerinden borçlanmak durumunda kalmaktadır. Kullanılan ipoteğe dayalı konut kredileri hanelerin en önemli borç kalemini oluşturmaktadır (Aslan 2019).

Kanada özelinde yapılan bir çalışmada, insanların finansallaşma kavramına dair; ipoteklerin finansallaşması (İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin gelişimi, ipotek piyasasının büyümesi ve hane halkı borcunun artmasıyla ilişkili ipotek piyasalarının yapısal dönüşümleri), ev sahipliğinin finansallaşması (yerli ve yerleşik olmayan bireysel yatırımcıların yerel konut piyasasındaki yükselişi ve bu yatırımcıların kiralık stok arzına giderek artan katılımı) ve kiralama piyasalarının finansallaşması (kurumsal yatırımcıların kiralama piyasalarına artan katılımı) şeklinde üç eğilimden bahsettikleri belirtilmektedir. Çalışmada, finansallaşmanın faydaları arasında, ev sahipliği oranlarının yükselmesini kolaylaştırdığı, önemli bir kesimin mali refahını artırdığı; ekonomiyi istikrara kavuşturduğu, yıpranan kiralık stoka yatırımlar, iyileştirmeler getirdiği ve karşılanabilir konut geliştirme amaçlı sermaye artışı sağladığı vurgulanmaktadır (Housing Lab Report 2021).

Kanada üzerine yapılan çalışmada konutun finansallaşması sayesinde elde edilen bazı faydalardan bahsedilmesine karşın, Afganistan temelli bir diğer çalışmada, kavramın, konutun barınma amaçlı bir mekân veya insanlık için temel bir sosyal ihtiyaç olarak değil, servet biriktirme amaçlı bir meta olarak alınıp satılabilir ürün haline geldiğine işaret edilmektedir. Ayrıca, barınmanın finansallaşmasının, küresel dikkat gerektiren temel insan haklarına yönelik kritik bir tehdit olduğu, başka bir ifadeyle barınmanın ve onurlu bir şekilde yaşamanın, varlıklı kesim tarafından düşük gelirli ve yoksulların elinden alındığı belirtilerek aslında temel insani bir hak olduğu vurgulanmaktadır. Yine konutun finansallaşmasının, birçok kentte konut fiyatlarını, çoğu sakinin karşılayamayacağı ölçüde artırdığı, bu artışın düşük gelirlilerin yanı sıra zaman zaman orta gelirli sakinleri de etkileyerek, yerlerini terk etmek zorunda bıraktığı belirtilmektedir. Birleşmiş Milletler

İnsan Hakları Konseyi'nin 2017'de hazırlanan konutun finansallaştırılmasıyla ilgili bir raporunda, ABD'de mali krizi takip eden beş yıl içinde, 13 milyondan fazla haciz ve 9 milyondan fazla hanenin tahliyesiyle sonuçlanan bir sürecin yaşanmasının da bu durumu desteklediği ifade edilmektedir. Çalışmada, ayrıca konutun finansallaşmasının, demokratik yönetişimi ve toplumsal sorumluluk duygusunu baltaladığı, eşitsizliği ve sosyal dışlanmayı şiddetlendirdiği ayrıca belirtilmektedir. Yapılması gerekenler ise, konut için uygun vergi düzenlemesi (lüks konutlara aşırı vergi gelmesi gibi), devlet ve finans kurumlarının işbirliği (hükümet ve finans kurumları, kâr elde etmek için gayrimenkule yatırım yapmak yerine topluluklar oluşturmaya yönelik ortak bir vizyonla el ele çalışması), gayrimenkulde yabancı yatırımlara kısıtlama, ceza uygulaması (konutun boş bırakılmasının cezalandırılması), kamu mülkü konut üretimi, sosyal kiralık konut (kar amacı gütmeyen kuruluşlar veya hem devlet hem de kar amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından sahip olunan ve yönetilen) şeklinde sıralanmaktadır (Shams 2021).

Aslan (2019) çalışmasında, gelişmekte olan ülke statüsündeki Türkiye açısından konutun finansallaşması konusunu değerlendirmekte ve ülkede ikincil ipotekli konut kredisi pazarının henüz derinleşmediği yorumu üzerinden mekânın finansallaşmasına yönelik boyutların gelişmiş ülkelerle kıyaslanamayacağı sonucuna ulaşıldığını belirtmektedir.

Gelinen noktada, barınma hakkını ve temel konut ihtiyacını karşılayan uygun fiyatlı, güvenli konut arzını artırmak, finansal kurumları, hükümetleri, yatırımcıları, özel ve kâr amacı gütmeyen konut sağlayıcılarını bir araya getiren yenilikçi, uygulamalı bir yaklaşımın gerekliliğine dikkat çekilmektedir. Gelecek araştırmalarında finansal piyasaların daha uygun fiyatlı konut üretme gücünü açığa çıkaran çözümler üretmek için konut finansmanı ve kâr amacı gütmeyen sektör liderleri dahil olmak üzere çok çeşitli aktörleri dahil etmeye odaklanılacağı ifade edilmektedir (Housing Lab Report 2021).

4.4 Sosyal Konut

Tarihsel süreç içerisinde konut gereksiniminin karşılanmasında ortaya çıkan sorunlar, yetersizlikler ve eşitsizlikler, hükûmetlerin ve yerel yönetimlerin ilgi ve sorumluluk alanına girmiştir. Bu kapsamda, 18. yüzyılda İngiltere'de başlayan sanayi devrimin

etkisinin giderek tüm dünyayı etkilediği, kırdan kente göç hareketi ile birlikte toplumların sosyal ve ekonomik yaşamlarındaki büyük değişimlerin sosyal konut ihtiyacını doğurduğunu ve devletin konut sektöründe aktif bir rol aldığını belirtmekte fayda bulunmaktadır.

Özellikle de düşük gelirli, dezavantajlı ve yoksul olarak nitelendirilen bireyler veya hane halklarının barınma sorunlarına çözüm olarak "sosyal konut" kavramı ve uygulamaları gündeme gelmiştir. Bu bağlamda, ülkelerin politikalarına göre farklı adlar ve tanımlar doğrultusunda uygulansa da şemsiye kavram niteliğindeki "sosyal konut" terimi ile herkes için uygun fiyatlı ya da karşılanabilir konutlar üretmek, hükümetlerin en temel hedeflerinden biri olarak kabul edilmiştir. Ayrıca, sosyal konut üretiminin, hükümet programları ve yerel uygulamalar bazında tartışıldığı kadar bilimsel literatürde de önem verilen ve dikkat çeken bir konu olmaya devam ettiği gözlemlenmiştir.

Literatürde "sosyal konut" kavramı ile birlikte ağırlıklı olarak kullanılan "uygun fiyatlı konut" kavramı, daha dezavantajlı nüfus kesimlerine hitap etmeyi amaçlayan ve bir dizi konut seçeneği sunan bir yaklaşım olmakla birlikte bu konutları üretmenin en uygun ve etkili yöntemine ilişkin görüş ve anlaşmazlıkların halen çözümlenemediğini söylemek mümkündür. Sosyal konutlar ya da uygun fiyatlı konutlar, geniş ölçekli devlet müdahalesinin benimsendiği bir dönemde konut politikasının önemli bir mihenk taşı olmuştur. Ancak 1970'lerin sonlarına doğru neoliberal yaklaşımın yükselişiyle birlikte, neoliberalizmin ilkelerine uygun olarak sosyal konutlarla ilgili bir değişim ve dönüşüm süreci başlamış, Keynesçiliğin reddedilmesi ve neoliberalizmin benimsenmesi, bir "paradigma değişikliği" olarak adlandırılmıştır. Böylece, sosyal, ekonomik ve politik yapıya dair uzun süredir geçerliliğini koruyan düşüncelerin terk edildiği ve değiştirildiği bir döneme geçiş olmuştur. Başka bir ifadeyle, paradigma değişiminin, hâkim politikaya rehberlik eden temel fikirlerde, amaçlarda ve ilkelerde derin bir dönüşümle karakterize edildiği görülmüştür (Friedman ve Rosen 2020).

Çalışmanın bu bölümünde, "sosyal konut" kavramının literatürde şemsiye kavram olarak nitelendirilmesi dikkate alınarak, "uygun fiyatlı konut" ve diğer benzer kavramların bu başlık altında ele alınması uygun bulunmuştur. Yukarıda ifade edilen değişim ve

dönüşüm süreci çerçevesinde öncelikle ülkeler bazında "sosyal konut" kavramının tanımlanması, kriterlerinin ortaya konması, nasıl bir gelişim gösterdiğinin irdelenmesinin yanı sıra geliştirilen konut modelleri, finansman yöntemleri, hedef gruplar, aktörler ve yer seçim kararlarının hangi dinamiklerle verildiği konuları üzerinden Türkiye için uygulanabilir bir sosyal konut tanımı ile çalışmanın yönlendirilmesi hedeflenmiştir.

4.4.1 Sosyal konut tanımları ve temel kriterleri

Bir ülke için herhangi bir uygulamanın ya da politikanın çözüm olup olmayacağı değerlendirilirken, bu uygulamanın ya da politikanın niteliklerinin bilinmesinin gerekliliği açıktır. Bu anlamda, "sosyal konut" kavramı ile ilgili ortak bir tanımda uzlaşılamamasının, uygulamaların avantajlarını ve dezavantajlarını ortaya koymayı güçleştirdiği vurgulanmaktadır. Ancak sosyal konut çalışmalarında uygun bir tanım sunmaya gayret gösterilmediğini de söylemek mümkündür. Oysaki uygulamaları yönlendirirken hangi tanımın seçildiği ve seçilme nedeninin belirtilmesi önemli bulunmaktadır. Bilimsel ortamda standart olarak kullanılan iki tür tanım vardır. İlki sözlüksel tanımlar olup yaygın kullanımı açıklamaktadır. İkincisi ise koşullu tanımlardır. Belirli bir kavramın nasıl uygulanacağına dair durumları ortaya koymaktadır. Sözlüksel anlamına bakıldığında, Cambridge sözlüğünde, sosyal konut, "düşük gelirli insanlara devlet tarafından sağlanan düşük kiralı konutlar", Oxford Sözlüğünde, "devlet kurumları veya kar amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından düşük gelirli veya özel ihtiyaçları olan kişiler için sağlanan konut" ve Wikipedia'da "genellikle uygun fiyatlı konut sağlamak amacıyla devlet, kar amacı gütmeyen kuruluşlar veya ikisinin bir kombinasyonu tarafından sahip olunan ve yönetilen kiralık konutlara atıfta bulunan şemsiye bir terim" şeklinde tanımlanmaktadır (Hansson ve Lundgren 2019).

Bu çalışmada, sosyal konut kullanım farklılıklarının ortaya konması ve yaşanan özgün sorunların çözülmesi amaçlandığından sözlüksel tanımların kullanılmasının doğru olmayacağı, bu nedenle diğer tanımlama yaklaşımının benimsenmesinin gerekliliği görülmüştür. Her ne kadar ortak bir tanımda uzlaşılmasının gerekliliği üzerine yaklaşımlar olsa da sosyal konut tanımının belirlenmesinde, ülkeler bazında konut sorununun niteliği, sosyo-ekonomik yapı, konuya siyasal iktidarın bakışı ve ülkenin bu

anlamdaki tarihsel ve kültürel geçmişi gibi unsurların etkili olacağı başka bir ifade ile tanımın belirli kalıplarla sınırlandırılamayacağı düşünülmektedir.

Üzerinde uzlaşılmış bir sosyal konut tanımı bulunmuyor olsa da sosyal konut; yaşanabilir bir konutta barınma olanağı bulamayan, düşük gelirli ve dezavantajlı hane halklarının barınma gereksinmelerinin, kiralık ya da mülk konutlarla karşılandığı, bu amaçla ağırlıklı olarak kamu kaynaklarının kullanıldığı; kar etme hedefinin düşük olduğu; miktarının kalitesinin, sunum biçiminin ve dağıtım modellerinin belirlenmesinde kamu politikalarının etkili olduğu konutlar şeklinde tanımlanması mümkündür (Akalın 2016). Bu noktada, sosyal konut ile piyasa konutu yapımındaki amaç farkının "sosyal konutların mevcut konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik, piyasa konutlarının ise öngörülen talebe yönelik inşa edilmesi" şeklinde açıklanmasında fayda görülmektedir (Albayrak 2019).

Tanımlarda genellikle sosyal konutun fiziksel işlevleri vurgulanmakla birlikte sosyal barışı ve huzuru temin etmek ile gelir dağılımı eşitsizliğini gidermeye yönelik sosyo-ekonomik etkileri ve faydaları da bulunmaktadır. Bu nedenle sosyal konutlar; devletin yoksul halkı koruyup gözetmek görevini konut piyasası üzerinden gerçekleştirdiği bir araç olarak ifade edilebilmektedir (Akalın 2016). Ancak gelinen noktada, düşük gelirli, daha savunmasız ve dışlanmış hanelerin nasıl barındırılacağına dair önemli sorunların devam ettiği belirtilerek özellikle göçmen ve azınlık hane halklarıyla ilgili sorunların yanı sıra arzdaki mutlak kıtlıkları gidermek için İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra inşa edilen stokun kalitesi ve bakımıyla ilgili sorunlardan da bahsedilmektedir. Bu kapsamda, özellikle küresel mali krizden itibaren gerek kemer sıkma önlemleri gerekse piyasadaki ekonomik koşullardan kaynaklı, yeni konut inşası, yenileme ve iyileştirme çalışmaları ile karşılanabilirliğe dair koşulların giderek kötüleştiği, dolayısıyla sosyal konutların bir yol ayrımında olduğu ve rolünün öneminin devam edeceği ifade edilmektedir. Finansman yöntemleri ve sağlayıcıların kapsamının yanı sıra konut türleri ile kiracılık hüküm ve koşullarının değişeceği, daha verimli ve tüketici odaklı olmak zorunda kalınacağı vurgulanmaktadır. Ayrıca sosyal konutların oynayabileceği role ilişkin olumlu siyasi söylem ile yeterli kaynakları çekme kapasitesi arasındaki gerilimlerin devam edeceği belirtilmektedir (Scanlon vd. 2015). İşaret edilen gelişmelerin ve sorunların her ülkenin kendi koşulları çerçevesinde bir sosyal konut tanımı oluşturmasında belirleyici olacağı görülmektedir.

Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu (UNECE) tarafından hazırlanan bir çalışmada, konut sistemlerinin değişime ve sürekli bir gelişime tabi olduğu, dolayısıyla "sosyal konut" kavramının farklı şekillerde yorumlandığı ifade edilmektedir. Bu kapsamda, sosyal konutların, hangi biçimde olursa olsun, genel konut piyasasından daha düşük fiyatlarla arz edildiği ve idari işlemlerle dağıtımlarının yapıldığı belirtilmekte, bir tür devlet desteği ve sübvansiyonunun kaçınılmaz olduğu vurgulanmaktadır. Bununla birlikte, sosyal konut kavramının tanımı (ve kullanımı), konut ihtiyacının tanımı, sosyal konut için uygunluk, yasal ve kurumsal çerçeveler, finansman ve finansal mekanizmaların, UNECE bölgesinde önemli ölçüde farklılık gösterdiğine dikkat çekilmektedir (UNECE 2015). Bu noktada, ilk soru, "sosyal konut" kavramının devletler tarafından ne şekilde kullanıldığı ya da konut sistemlerinin hangi bölümünün sosyal konut olarak adlandırıldığı üzerine olmalıdır. Çalışmada, bu amaçla, UNECE bölgesine dahil üye devletlerin sayısal anlamdaki üstünlüğü dikkate alınarak, ağırlıklı UNECE (2015) çalışması olmak üzere diğer akademik çalışmaların sonuçlarının ele alınması uygun bulunmuştur. Bu kapsamda, UNECE üyesi devletlerin sosyal konut kavramını politikalarında ve mevzuatlarında çeşitli şekillerde kullandıkları görülmektedir (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 UNECE bölgesindeki seçilmiş ülkelerde "sosyal konut"a atıfta bulunan ulusal kavramlar (UNECE 2015)

ÜLKE	**KAVRAM**
Avusturya	Sınırlı kâr amaçlı konut veya halk konutu
Kanada	Sosyal konut
Danimarka	Ortak konut veya kâr amacı gütmeyen konut
Almanya	Konut promosyonu
Finlandiya	Devlet destekli konut
Fransa	Makul kiralı konut
İsrail	Kamu konutu
Macaristan	Kiralık sosyal konut
Hollanda	Sosyal konut
Rusya	Sosyal kullanım için konut stoku
Sırbistan	Sosyal konut
Slovakya	Sosyal konut
İspanya	Kamu korumalı konut
İsveç	Kamu yararına konut
Ukrayna	Sosyal amaçlı konut stoku
İngiltere	Sosyal konut
ABD	Kamu konutu

Terminolojideki farklılıklarla tutarlı olarak, her ülkeye eşit derecede uyan temel nitelikte bir "sosyal konut" tanımı bulunmamaktadır. UNECE (2015) çalışmasına dahil edilen ülkelerin çoğunda, "sosyal konut" tanımının olmadığı veya oybirliğiyle kabul edilen bir tanımın bulunmadığına işaret edilmektedir. Sosyal konuta ilişkin mevzuata sahip ülkelerde yapılan tanımlar, bu kullanım hakkının farklı yönlerine vurgu yaptığı, örneğin, Fransa ve Birleşik Krallık'taki tanım, sosyal konut sahipliğine atıfta bulunurken; Finlandiya'da konut kullanım hakkına, ABD'de kira düzeyine dayandığı görülmektedir (UNECE 2015). Aşağıda çeşitli ülkelere ait sosyal konut tanımlarına yer verilmektedir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 UNECE bölgesinde "sosyal konut" tanımlarının seçilmiş örnekleri (UNECE 2015)

ÜLKE	**TANIM**
Avusturya	Sosyal konutun resmi bir tanımı yoktur, ancak piyasanın "ötesinde" farklı konut sağlama biçimleri vardır.
Çek Cumhuriyeti	Sosyal konutun resmi bir tanımı yoktur. Ancak sübvansiyonlu kiralık konut yapımı için hedef kitlenin, serbest piyasa koşullarında konut temin edemeyenler olduğu yönünde bir açılım mevcuttur.
Danimarka	Sosyal konut kavramı, sosyal aile konutları, yaşlılar için sosyal konutlar ve gençler için sosyal konutlar olmak üzere üç farklı konut türünün ortak bir tanımı olarak görülmektedir.
Almanya	Sosyal amaçlı konutlar, "sosyal konut" olarak tanımlanmamaktadır. Uygun fiyatlı konutların geçici olarak kamu tarafından sübvanse edildiği görülmektedir.
Finlandiya	Sosyal konutlar, devlet destekli ve kira düzenlemesine tabi konutlar olarak ifade edilmektedir.
Fransa	Oybirliğiyle kabul edilmiş bir sosyal konut tanımı yoktur. Sosyal konut genellikle düşük kiralı konut anlamına gelmektedir.
Hollanda	Anayasa'nın yeterli konut teşvikinin kamunun amacı olduğunu belirtmesine ve Konut Yasası sosyal konutun organize edilmesine dair yasal bir çerçeve sunmasına rağmen, Hollanda'da sosyal konutun tek bir tanımı bulunmamaktadır.
Rusya	Resmi bir tanım yoktur. Sadece Rusya Federasyonu Konut Kanunu'nda "sosyal kullanım amaçlı konut" kavramı yer almaktadır.
Sırbistan	Sosyal Konut Kanunu'nun 2. maddesinde; "Sosyal, ekonomik veya diğer nedenlerle piyasa koşullarında konut sahibi olamayan hanelere, sosyal konut stratejisi ve uygulama programları çerçevesinde, devlet desteğiyle sağlanan yeterli standartta konut" şeklinde tanımlanmaktadır.
Tacikistan	Sosyal kira sözleşmesi ile sosyal amaçlı olarak vatandaşlara tahsis edilen devlet konut stokudur.
Ukrayna	Ukrayna Kanunu'nun 1. maddesi uyarınca, sosyal konut; belirli bir süre için bir kira sözleşmesi temelinde ihtiyacı olan vatandaşlara sunulan sosyal amaçlı konut stokudur.
İngiltere	Yerel idarelere ve özel kayıtlı sağlayıcılara ait ve kiraların ulusal kira rejimi aracılığıyla belirlendiği, sosyal kiralık konutlardır.
ABD	Düşük gelirli aileler, yaşlılar ve engelli kişiler için uygun ve güvenli kiralık konut sağlamak amaçlı üretilen kamu konutlarıdır. Bu konutlar, dağınık müstakil evlerden yaşlı aileler için yüksek katlı apartman dairelerine kadar her boyutta ve türdedir.

Ulusal düzeyde sosyal konut tanımlarının çeşitliliği ve uluslararası düzeydeki farklı yorumlar, konut araştırmalarında güçlükler yaratmaktadır. Ekonomik Kalkınma ve İş birliği Örgütü'nün (OECD) konut araştırmasında da resmi olarak kabul edilmiş bir sosyal konut tanımı bulunmamakla birlikte 2011 yayınında sosyal konut için "sosyal kiralık konut; piyasanın altında kiralanan ve/veya bazı idari prosedürler yoluyla piyasa dışı mekanizmalar tarafından tahsis edilen konut anlamına gelir" şeklinde bir tanımın önerildiği görülmektedir (UNECE 2015). Bu noktadan hareketle, UNECE (2015) çalışmasında, "sosyal konut"un tek bir tanımının bulunmadığı belirtilerek "özünde hükümetlerin ve ilgili paydaşların konut sistemlerinin konut ihtiyacını karşılamayı amaçlayan bölümü ile ilgili bilgi alışverişinde bulunmalarını sağlamada kullanılan anahtar bir kelime olup devlet tarafından desteklenen ve yerel bağlamlarından farklı idari süreçlerle dağıtılan konuttur" şeklinde tanımlandığı görülmektedir.

Bu noktada, literatürde ve uygulamalarda "sosyal konut" kavramının ardından en yoğun ve yaygın kullanıma sahip "uygun fiyatlı konut" kavramını ele almakta fayda görülmektedir. Genellikle sosyal konuta eş değer bir kullanım biçimi olarak görülmekle birlikte bu kavram için de net ve kesinleşmiş bir uluslararası tanım bulunmamaktadır. Her konut piyasasına göre ödenebilirliğin tanımı değişiklik gösterse de "düşük ve orta gelirli haneler için barınma ve diğer temel ihtiyaçlarını sürdürülebilir bir şekilde karşılamalarını sağlayan bedeller karşılığında standart ve konum açısından yeterli konut" anlaşılabilmektedir. Bu tanım, uygun fiyatlı konut kavramının, sosyal konuttan daha geniş bir hane geliri yelpazesini kapsadığını göstermektedir (Bortel ve Gruis 2019).

ABD'nin Pace Üniversitesi Arazi Kullanımı Hukuk Merkezi tarafından geliştirilen ve birçok belediye tarafından kullanılan "uygun fiyatlı konut" kavramı, "bazı teşvikler, uygun maliyetli inşaat teknikleri ve devlet sübvansiyonları yoluyla geliştirilen, barınma ihtiyacını karşılayamayan haneler tarafından kiralanan veya satın alınan konut" şeklinde tanımlanmaktadır (Tighe 2012). World Economic Forum (2019), uygun fiyatlı konutu, "kalite ve konum açısından yeterli olan ve sakinlerinin diğer temel yaşam maliyetlerini karşılamalarını engelleyecek veya temel insan haklarından yararlanmalarını tehdit edecek kadar pahalı olmayan konut" olarak tanımlamaktadır. Avustralya'nın Queensland Eyaleti hükümetinin benzer ancak daha geniş kapsamlı tanımı ise "ilk konut maliyeti ile birlikte

hane halkı ihtiyaçlarının karşılanabilirliğinin sağlandığı, hizmetler, istihdam ve ulaşım açısından iyi bir konuma sahip olan konut" şeklindedir (Susilawati ve Miller 2013).

Konut satın alınabilirliğinin ya da karşılanabilirliğinin belirlenmesi karmaşık bir işlem olup yaygın olarak konut harcamasının gelire oranlanması yöntemi kullanılmaktadır. Kamu hizmetlerinin de dahil olduğu konut maliyetinin brüt gelire oranı ile ilgili ABD ve Kanada ile diğer birçok ülkedeki yaygın kabulün %30'un geçilmemesi yönünde olduğu görülmektedir. Ancak Meck vd. (2003) çalışmalarında, gelirlerinin yüzde 30'undan fazlasını konuta harcayan ailelerin, daha yüksek konut kalitesi elde etmek için ya da başka seçenekleri olmadığından yani zorunluluktan bu harcamayı yapıp yapmadıkları konusu ile aldıkları barınma hizmetlerinden memnuniyet düzeyleri hakkında bilgi boşlukları bulunduğunu belirtmektedirler. Başka bir ifadeyle %30 oranının, çok düşük gelirli, düşük ya da orta gelirli konut tüketicilerinin ödeme güçlerindeki önemli farklılıkları tam olarak yansıtmayan sabit bir yüzde olduğunu vurgulamaktadırlar. Bu oranın aynı zamanda barınma ve ulaşım harcamalarının hane halkı bütçeleri üzerindeki birleşik etkisini de hesaba katmadığını, uygun fiyatlı konuta coğrafi olarak erişilebilir iş imkanlarının eşlik etmemesi halinde bu oran üzerinden değerlendirme yapmanın geçersizliğini ortaya koymaktadırlar.

Ülkelerin politikaları ve uygulamaları ile çeşitli araştırmalar kapsamında sosyal konutun hangi yönlerinin ele alındığı ve hangi ortak özelliklerin bulunduğu üzerinden sosyal konut tanımları ve açıklamaları incelenmiştir. Bu noktada, sosyal konutun çeşitli tanımlarına ve nasıl tanımlanması gerektiğine dair tartışmalara dayanarak, uygulamaya yönelik kriterlere değinilmesi önemli bulunmaktadır. Böylece kriterlerin bir kombinasyonu sayesinde, sosyal konut için kabul edilebilir ortak bir tanıma ulaşmanın mümkün olabileceği düşünülmektedir. OECD (2022) raporunda, uygulamada, uygunluk ve öncelik kriterlerinin birleşiminin nihai olarak hangi hanelerin sosyal konuttan yararlanacağını belirlediği ifade edilmektedir. Bu kapsamda, her ülkenin kendi koşullarına bağlı olarak, uygunluk kriterlerinin hane geliri, vatandaşlık/ikamet durumu, hane halkı büyüklüğü ve bileşimi ile bir hanenin mevcut konut durumuna dair az ya da çok kısıtlayıcı olabileceği vurgulanmaktadır.

Hansson ve Lundgren'in (2019) çalışmalarında, sosyal konut bir sistem olarak tanımlanmakta ve bir konutun sosyal konut olarak belirlenmesi için bir sistem ve politikanın yürürlükte olmasının gerekliliği vurgulanmaktadır. Burada temel konu, bir binanın sosyal konut olarak tanımlanması değil bir binanın bir sosyal konut sisteminin (veya politikasının) parçası olması ya da olmaması şeklinde açıklanmaktadır. Çalışmada bu çerçevede belirlenen sosyal konut kriterleri, "hedef grup", "kullanım türü", "sağlayıcı tipi", "sübvansiyonlar" ve "kamu müdahalesi" şeklinde sıralanmaktadır. Örneğin "hedef grup" gerekli olmakla birlikte nasıl tanımlandığı önem arz etmektedir. Belirlenen tanımlarda hedef gruplar ya özel olarak belirli gruplar, örneğin düşük gelirli haneler, ya da genel olarak "ihtiyaç sahibi" gruplar olarak tanımlanabilmektedir. Kullanım tipleri, kiralık konut, mülk konut, ortak mülkiyet (shared ownership), kooperatif konutu gibi sıralanabilmektedir. Sağlayıcı tipi, merkezi ve yerel kamu aktörleri, kâr amacı gütmeyen kuruluşlar, kâr amaçlı özel kuruluşlar, yerel yönetim ve diğer sosyal konut sağlayıcılarının karışımı şeklinde ifade edilmektedir. Sübvansiyonlar, piyasanın altında bir fiyata ulaşmak için hem kamu hem de özel fonların kullanılması, devlet tarafından yapım firmaları veya konut sahipleri gibi konut tedarikçilerine destek verilmesi, garantiler, vergi teşvikleri ve diğer finansal destekler olarak sıralanırken kamu müdahalesi ise yasal düzenlemeler, sübvansiyonlar ve kamu kuruluşlarınca doğrudan konut temini şeklinde ifade edilmektedir. Çalışmada, bahsedilen kriterlerin tanım içinde ya da dışında bırakılabileceği üzerinden bir değerlendirme yapılarak tanım önerisinde bulunulmuştur. Önerilen tanım "*Sosyal konut bir sistemdir ve hedef kitlesi sınırlı mali kaynaklara sahip hanelerdir. Sağlanan konutların hedef kitle tarafından kullanılabilmesi için bu amaca yönelik bir dağıtım sistemi yürürlükte olmalıdır. Ayrıca barınma geçici değil uzun vadeli sağlanmalıdır. Bu konutlar piyasa altı fiyatlar için sübvansiyona ihtiyaç duyacaktır*" şeklindedir. Önerilen tanımda, Avrupa ülkelerinin koşulları dikkate alınarak gerek "sağlayıcı tipi" gerekse "kamu müdahalesi" kriterlerinin gerekli bulunmayarak tanım dışında bırakıldığı görülmektedir.

Her ne kadar tanımda sübvansiyona *ihtiyaçtan* bahsedilse de Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, ekonomik koşullar ve sosyal politikalardaki yetersizlikler nedeniyle vatandaşların konut sorununun bireyselleştirilemeyeceği dolayısıyla devletin sorumluluğunun ortadan kaldırılamayacağı düşünülmektedir. Bu durumda sağlanan

desteğin bir lütuf gibi sunulmamasının yanı sıra toplumun diğer kesimleri tarafından bu şekilde algılanmasını engelleyici politikalar üretilmesi zorunlu görülmektedir.

Oyebanji (2014) çalışmasında, gelecek sosyal konut uygulamalarının daha yapıcı bir şekilde ele alınması için geçmişi ve bugünü tarayarak sosyal konut hedeflerinin; kentsel çeşitlilik yaratılması, kullanım tipleri arasında seçim fırsatı sağlayan ve hareketi kolaylaştıran tahsis sistemlerinin oluşturulması, değişen ihtiyaç ve koşullara göre esnek konutlar üretilmesi, istihdam, eğitim veya sağlık hizmetlerine erişimde sorun yaşanmadan yer değiştirilebilmesi, iş gücü fırsatlarının önündeki engellerin en aza indirilmesi, ev sahibi olma fırsatlarının genişletilmesi, kapsayıcılığın sağlanması (bir topluluğu dışlamayan veya bölmeyen kentsel ve bölgesel konumlar), karşılanabilirliğin ve sürdürülebilirliğin temin edilmesi, yerel çevresel kapasite ile tutarlı konutların üretilmesi, uzun vadeli ekonomik maliyetleri azaltmak için yeterli dayanıklılığa sahip konutların tasarlanması ve kullanım hakkı güvenliğinin sağlanması başlıkları altında gruplandırılması gerektiği savunulmaktadır.

Bu noktadan hareketle, mevcut literatürün, "sosyal konut" kavramının halk için ne ifade ettiği konusunu ortaya koymadığını, bu anlamda yapılacak değerlendirmenin politika geliştirilmesi sürecine fayda sağlayacağını söylemek mümkündür. Saha araştırmaları yoluyla; kentsel dönüşüm aracılığıyla sunulan konutlar, özel sektörün ürettiği konutlar ile devlet destekli sosyal konutlar arasındaki farka ilişkin anlayışı keşfetmek söz konusu olabilecektir. Halkın, sosyal konutlara nasıl erişeceği, bu konutların kimin için olduğu ve ne tür insanlar yaşadığına ilişkin görüşleri ile yer seçim kararları, konut kalitesi, mahremiyeti, güvenlik ve huzur anlamında ne düşündükleri gibi hususların tanımın geliştirilmesinde fayda sağlayabileceği düşünülmektedir.

4.4.2 Türkiye için uygulanabilir sosyal konut tanımının belirlenmesi

Dünya'da farklı tanımları, modelleri ve uygulamaları bulunan "sosyal konut" kavramının irdelenmesinin ardından Türkiye'de kullanılan mevcut "sosyal konut" kavramının ele alınması ve gerek literatür gerekse mevcut uygulamalar kapsamında işaret edilen temel kriterler çerçevesinde Türkiye için uygulanabilir nitelikte bir sosyal konut tanımının belirlenmesi hedeflenmektedir.

Türkiye'de ağırlıklı olarak "sosyal konut" ve "toplu konut" kavramlarının kullanıldığını söylemek mümkündür. Türk Dil Kurumu sosyal konutu "dar gelirliler için özel olarak yapılmış sağlığa uygun ucuz konut" olarak tanımlamaktadır. 1981 yılında yürürlüğe giren ve konut ihtiyacının toplu konut yapımı ile karşılanmasını hedefleyen 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda, "Toplu Konut", "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 700 ila 1000 konutun ve bunların ortak kullanma tesis ve alanları ile iş yerlerinin bütününü ifade eder" şeklinde tanımlanırken "sosyal konut" ise "toplumun yaşam şartlarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı yüz metrekareyi geçmeyen konut" şeklinde tariflenmektedir. Ancak 1980 sonrası küresel politikaların etkisiyle kanun değiştirilmiş ve 1984 yılında 2985 sayılı yeni Toplu Konut Kanunu yürürlüğe konmuştur. Bu Kanunla eski Kanun'da ifade edilen "toplu konut" ve "sosyal konut" tanımlarına yer verilmediği görülmektedir. Dolayısıyla Türkiye koşullarında resmi bir "sosyal konut" tanımının bulunmadığı ifade edilebilmektedir.

Yeni Kanun'da sosyal boyut göz ardı edilerek "mevcut konut ihtiyacının toplu konut inşası suretiyle karşılanması" ifadesinin metinden çıkarıldığı, yerine bireysel kredi olanağı getirildiği, ayrıca konut edinmek için "daha önceden ev sahibi olmamak" ile "dar ve sabit gelirli olmak" koşullarının da kaldırıldığı vurgulanmaktadır. Bu durumda temel amacın, dar gelirliler için konut üretmekten öte, ekonomik canlanmanın ve piyasa aktörlerine gerekli kaynağın sağlanması olduğuna işaret edilmektedir (Karsu 2016).

Keleş (1998) Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde "toplu konut" kavramını kullanmakta ve "konut yapım ortaklığı, konut kooperatifi ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinmesini karşılayan büyük çaptaki konumlandırma ve yerleştirme girişimi" şeklinde tanımlamaktadır. Türkiye'de "toplu konut" kavramı, çok miktarda, bir arada ve aynı zaman diliminde üretilmeleri nedeniyle, düşük maliyetli uygulamalar olarak "sosyal konut" kavramıyla eş değer anlamda kullanılmaktadır. Oysaki bu kavramların çıkış noktası farklı olup "toplu konut" kavramı piyasa ekonomisinde ticari bir niteliğe sahipken, "sosyal konut" merkezi ve yerel yönetimlerin ya da bazı sosyal amaçlı kuruluşların ürettiği konut olarak görülmektedir (Koç 2018).

Bu noktada, Türkiye için bir sosyal konut tanımı oluşturulması anlamında bazı araştırmalar ile ortaya konan sosyal konut kriterleri üzerinden değerlendirme yapılmasında fayda görülmektedir. OECD (2022) raporunda, sosyal konut hedef grubunun belirlenmesine dair uygunluk ve öncelik kriterlerinden bahsedilerek ülkelerin koşullarına bağlı olarak, bu kriterlerin hane geliri, vatandaşlık/ikamet durumu, hane halkı büyüklüğü gibi unsurları içerdiği belirtilmektedir. Böylece sosyal konutun hedef grubuna yönelik bir dağıtım sisteminin esas alındığı ifade edilebilmektedir. Hansson ve Lundgren (2019) çalışmalarında sosyal konut tanımının oluşturulmasına yönelik başlıca sosyal konut kriterlerini, "hedef grup", "kullanım türü", "sağlayıcı tipi", "sübvansiyonlar" ve "kamu müdahalesi" üzerinden belirlemektedirler. Oyebanji (2014) ise çalışmasında, kullanım tipleri arasında seçimi ve hareketi kolaylaştıran bir dağıtım sistemi, değişen ihtiyaç ve koşullara göre yerel çevresel kapasite ile tutarlı esnek konut üretimi, kentsel hizmetlere erişimde sorun yaşanmaksızın yer değiştirilebilmesi, iş gücü fırsatlarının sağlanması, ev sahibi olma olanaklarının genişletilmesi, kapsayıcılığın, karşılanabilirliğin ve sürdürülebilirliğin temin edilmesi, uzun vadelilik ve düşük maliyet için yeterli dayanıklılığa sahip konutların tasarlanması ve kullanım hakkı güvenliğinin sağlanması yönündeki kriterleri vurgulamaktadır.

Türkiye için uygulanabilir bir "sosyal konut" tanımının belirlenmesi amacıyla bahsedilen çalışmaların yanı sıra sözlük tanımı, mevzuat, çeşitli araştırma sonuçları ve uygulamalar çerçevesinde değerlendirme yapılması anlamlı bulunmaktadır. İlk olarak Türk Dil Kurumu'nun tanımı ele alındığında, "dar gelirliler" ifadesi ile hedef gruba işaret edilirken "ucuz konut" ibaresi ile karşılanabilirliğin vurgulandığından bahsetmek mümkündür. 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda, hedef grup kriteri; "kişinin kendisi, eşi ya da velayeti altındaki çocuklarına ait bir evinin olmaması" ve "kişinin alt ya da orta gelir grubuna mensup olması" unsurlarından oluşurken yürürlükte olan 2985 sayılı Kanun'da hedef gruba yönelik herhangi bir açılım bulunmamaktadır. Ayrıca, her iki Kanun düzenlemesinde de "devletin yapacağı destekler" ifadesi yer almakla birlikte yürürlükteki 2985 sayılı Kanun'da ağırlıklı olarak finansman sağlanmasına, başka bir ifadeyle kredi olanaklarının genişletilmesine dikkat çekildiği görülmektedir.

Hali hazırda resmi bir sosyal konut tanımı bulunmamakla birlikte 2487 sayılı Kanun'da yer alan tanım ele alındığında "sosyal ve kültürel yapıya uygun olma" kriterinin yanı sıra "karşılanabilirlik" ve "düşük maliyetlilik" kriterlerinin ön plana çıkarıldığı, düşük maliyetlilik kriterinin "toplu konut" kavramı üzerinden çok sayıda konutun bir arada aynı zamanda yapılmakla sağlanacağı vurgulanarak bir çeşit sosyal konut algısı yaratıldığı görülmektedir. Dolayısıyla bu tanımla "hedef grup", "kullanım türü", "sağlayıcı tipi", "sübvansiyonlar" ve "kamu müdahalesi", "dağıtım sistemi", "ihtiyaç ve talep odaklılık" gibi kriterlerin tanımda yer almadığı söylenebilmektedir. Her ne kadar ilgili mevzuatta gerek tanım gerekse kriterlere yönelik belirgin ve kesin ifadeler bulunmasa da TOKİ'nin web sayfasında sosyal konut stratejilerinin, "alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimlerini altyapılarını da tamamlayarak sunmaktır" şeklinde belirtildiği ve bu yolla hedef gruba işaret edildiği görülmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanunu gereğince de yerel yönetimlerin "toplu konut" yapma yetki ve görevi bulunmakta olup bu kapsamda İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KİPTAŞ)'nin web sayfasında da misyon ve vizyon temelinde "her gelir grubuna uygun, ödenebilir koşullarda tasarım odaklı, özgün projeler üreterek herkes için iyi yaşam vizyonunu benimser. Sosyal konut algısını yeniden tanımlar ve insan odaklı mimarisiyle sosyal yaşamı destekler" ifadeleri yer almaktadır. Burada da hedef grup tanımlanmayıp ödenebilirliğe ya da karşılanabilirliğe işaret edilmektedir.

Tüm bu unsurlar bütüncül olarak değerlendirildiğinde, Türkiye'de düşük gelirli gruplar başta olmak üzere, orta gelir grubuna yönelik ve sahiplik temelli sosyal konut politikalarının bulunduğu dikkat çekmektedir. Aynı zamanda gerek politikalar gerekse uygulamalar çerçevesinde sosyal konut üretimi için devlet destekleri ve finansal kaynak sağlanması noktasından hareketle, Türkiye'de uzun vadeli ve düşük bedelli borçlanma olanağının bulunmaması halinde dar ve sabit gelirli ailelerin konut edinmesinin güçlüğü net olarak görülmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye koşullarında yaygın kullanıma sahip "sosyal konut" kavramının kullanılması, aynı zamanda, Hansson'ın (2019) çalışmasında ifade edildiği gibi, sosyal konutun bir sistem olarak görülmesinin temel alınması gerektiği düşünülmektedir. Bu kapsamda, çalışmada "sosyal konut", "eşitlikçi bir yaklaşımla finansal açıdan en çok

ihtiyaç duyanların yararlandığı, bu kapsama girmeyenlere ise alternatif üreten, uygun bir dağıtım şemasına sahip, farklı kullanım türlerini içeren, kapsayıcı, kentsel olanaklara erişilebilir, karşılanabilir (ödenebilir), sürdürülebilir ve politikalardan, uygulamaya kadar kamusal destekler aracılığıyla uzun vadeli konut sağlayan bir sistemdir" şeklinde tanımlanmaktadır.

4.5 Bölüm Değerlendirmesi

İnsan yaşamının ve mekânsal çevresinin oluşumunda temel yapı taşı niteliğindeki konut olgusunun, barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik ülke politikaları açısından önemini yitirmeyeceği görülmektedir. Konutun barınma ihtiyacının ötesinde insan sağlığını iyileştirmek, eğitim başarısını artırmak, yetenek ve kapasite geliştirmek; sosyal ve kültürel birliği sağlamak, istikrara katkıda bulunmak; gelir güvenliğini ve ekonomik büyümeyi sağlamak ile aile bağlarının temelini güçlendirmek gibi sağlıklı toplum oluşturmaya dair fonksiyonlarının bulunduğunu da ifade etmek mümkündür.

Bu noktada, konutun bir ihtiyaç, bir varlık ve bütünleştirici mal olarak ele alınması çalışmanın amacı açısından anlamlı bulunmaktadır. Konut ihtiyacının, yerel konut piyasalarındaki farklılıklar ve sosyo-ekonomik koşullara göre değişkenlik göstermesi ölçeğinin belirlenmesini güçleştirmektedir. Bununla birlikte, ihtiyacın boyutunu ortaya koymak için kullanılan bazı araçlar arasında konut bekleme listeleri, yerel ihtiyacı belirlemeye yönelik saha çalışmaları ve konut satın alınabilirliğinin belirlenmesine yönelik çalışmalar yer almaktadır. Bu bağlamda, konut satın alınabilirliğine ilişkin sorunlar ve bu sorunların farklı nüfus gruplarını nasıl etkilediği, konut ihtiyacının önemli bir göstergesi olarak vurgulanmaktadır. Gelinen noktada, konut ihtiyacının giderek arttığı ve çeşitlendiği, bu kapsamda, yaşlanan nüfus, genç yetişkinler, orta gelirli haneler, dezavantajlı gruplar ile düşük gelirli ve geliri olmayan grupların konut ihtiyacına dikkat çekildiği görülmektedir. Bahsedilen grupların çeşitliliğinin, konut ihtiyacını da çeşitlendirdiği, bu çerçevede yeni demografik eğilimlere cevap verecek sosyal konut politikalarının yeniden düzenlenmesinin gerekliliği belirtilmektedir.

Konut, hane halkı serveti, geçim kaynakları ve büyüme anlamında bir kentin ekonomisinin önemli bir parçasıdır. Bu noktadan hareketle, konut bir varlık ve hane halkları için, yaşamları boyunca yapacakları en kritik ve güvenilir yatırım olarak görülmektedir. Bu bakış açısı ile yatırım amaçlı konut alımlarına uygulanan teşvikler ve konut yatırımlarının yüksek kazançlı ve sigortalanabilir olması, diğer yatırım araçlarına kıyasla önemli bir avantaj sağlamış ve konutun "varlık" olma niteliğini kanıtlamıştır.

Konutun bütünleştirici niteliği ise tüm sakinlerin entegre bir şekilde barındırıldığı, mahalle ölçeğinde bütünleşmenin ve topluluk oluşturmanın sağlandığı, fiziksel yapıların yanı sıra sosyolojik, yasal ve yönetsel faktörlere güçlü bir şekilde bağlı olan çok boyutlu bir süreç şeklinde tanımlanmaktadır. Konut, aynı zamanda, istihdam, sağlık, ulaşım ve eğitim gibi diğer birçok sektörle bağlantılı, aynı zamanda enerji verimliliği ve mahalle güvenliği gibi konuları da içeren bütünleştirici bir maldır. Konutun bütüncül niteliği, aynı zamanda kamu, özel ve sivil sektör katmanlarını ve birçok disiplini bir araya getirmesinde de görülmektedir.

Konutun bazı niteliklerine yönelik genel bir yaklaşımın ortaya konmasının ardından, literatürde ve politikalar temelinde ağırlıklı olarak tartışılan "konut hakkı" kavramına değinilmesinde fayda görülmektedir. Bu kavramın çoğunlukla "barınma hakkı", "konuta erişim hakkı" ve "yeterli konut hakkı" şeklinde ifade edildiği, barınma amaçlı yer temin edilmesi hedefinin yanı sıra belirli niteliklere sahip bir konutta barış içinde ve onurlu bir şekilde yaşanabilmesi şeklinde tanımlandığı görülmektedir. Bir çalışmada, konut hakkının kurucu unsurları; yasal olarak korunan kullanma hakkı, altyapı, olanaklar ve hizmetlerin varlığı, ödenebilirlik, yaşanabilirlik, erişebilirlik, konum ve kültürel yeterlilik şeklinde sıralanmaktadur. Dolayısıyla konut hakkının temel bir insan hakkı olarak kabulü ile bireyin gerek maddi gerekse manevi açıdan varlığını sürdürmesi ve kişiliğini geliştirmesinin yegâne şartı olduğu, bu durumun da devlete bazı yükümlülükler doğuracağının kabul edilmesi önemli bulunmaktadır. Her ne kadar konut hakkına ilişkin farklı yaklaşımlar ve anlayışlar bağlamında bir dönüşüm süreci gözlemlense de konut hakkının, temel bir insan hakkı olarak her zaman geçerliliğini koruyacağını ifade etmek mümkündür. Bu nedenle "sosyal devlet ilkesi" doğrultusunda, gerekli mali düzenlemeler ve aktarımlar yapılarak konut hakkını koruyan ve güvence altına alan bir anlayışın benimsenmesi gerekmektedir.

Konuta temel bir insan ihtiyacı ve hakkı olarak bakıldığında karşılanabilirliğinin (ödenebilirliğinin) konut piyasası bağlamında da ele alınması gerekli görülmektedir. Konut piyasası, tüketici konumundaki hane halklarının taleplerine göre üreticiler eliyle ihtiyacı karşılamak amaçlı konut üretim süreci şeklinde tanımlanabilmektedir. Konut alt piyasası kavramının ise, arz unsuru kapsamında, konut stokunun yaşı, büyüklüğü, malzemesi, oda sayısı, ısınma sistemi gibi özellikler, talep unsuru kapsamında, hane halkı büyüklüğü, gelir, mesleki durum, eğitim düzeyi, etnik kimlik gibi özelliklerin yanı sıra kentsel hizmetlere yakınlık, konum, gibi mekânsal özelliklere göre şekillendiği ifade edilmektedir. Bazı çalışmalarda konut piyasasının, özellikleri nedeniyle farklı bir fiyatlandırma yapısı ile farklı gelir grubunda hane halklarına hitap eden birçok alt piyasaya bölünebildiği belirtilmekte, farklı alt piyasalara göre de talebin niteliğinin değiştiğinden bahsedilmektedir. Bu duruma, düşük gelir grubunun dahil olduğu alt piyasada barınma amaçlı kullanım değeri daha öncelikli olabilirken orta ve yüksek gelir grubunun dahil olduğu alt piyasalar için yatırım ve statü amaçlı değerlerin daha fazla öne çıkabilmesi örnek olarak verilebilmektedir. "Konutun" piyasadaki ekonomik niteliğinin ötesinde sosyal açıdan barınma ihtiyacının göz ardı edilemeyeceği ve konutun toplumun karşılayabileceği bir maliyetle sağlanabilir olması önemle vurgulanmalıdır.

Bu noktada, konut piyasasının işleyişinin arz ve talebin dengesine bağlı olduğu ve her ikisinin aynı anda işlerliğinin gerekliliğine işaret etmek mümkündür. Konut talebi, belirli bir dönem içerisinde tüketiciler tarafından satın alınmak istenen konut miktarını tanımlamakta olup tanımlayıcı unsurları ise; konut fiyatları, gelir ve gelir dağılımı, kredi koşulları ve kredi faiz oranı, sosyal talep ve demografik etkenler şeklinde sıralanabilmektedir. Ekonomide konut arzı ise yeni konut üretimi ve mevcut konut stokunda yapılan yenilemeler olarak gösterilmekte, tanımlayan unsurlar, konut fiyatları, piyasa faiz oranı, konut finansman olanakları, konut politikaları, arsa temini, kentleşme düzeyi, altyapı olanakları, iş gücü, yapı malzemesi ve yapım teknolojisindeki gelişmeler ve yapım maliyeti şeklinde ifade edilmektedir. Konut arzının aynı zamanda, piyasadaki aktörlerin davranışlarına göre şekillendiğini, her birinin farklı yol ve yöntemlerle konutun kullanım ve değişim değerlerini belirlediklerini söylemek mümkündür. Aynı zamanda, bu çalışmanın temelini oluşturan mekânsal planlama mekanizmalarının uygun fiyatlı konut arzını sağlamadaki yetersizliğine yönelik kaygıların gündem edildiği, gelişmemiş

ve oldukça karmaşık planlama sistemlerinin konut sektörüne yönelik risk algısını artırdığı ve konut arzının düşmesine neden olduğuna dikkat çekilmektedir. Türkiye'ye yönelik bir çalışmada, Türkiye'de konutun enflasyondan korunmanın bir yolu olarak görülmesinin yanı sıra güvenli bir yatırım aracı olarak kabul edildiği belirtilerek Türkiye'de konut talebi ve fiyatlar arasında pozitif yönde bir ilişkinin olağanlığı vurgulanmaktadırlar. Ayrıca çalışmanın konut arzına yönelik analizinde, ekonomideki likidite genişlemesinin konut arzını artırdığı yönündeki tespitin yanı sıra konut arzı ile kişi başına gelir arasında pozitif yönlü bir ilişki belirlendiği, yani gelir arttıkça konut arzının da arttığına işaret edilmektedir.

Konut piyasasının en önemli belirleyicileri olan arz ve talep fonksiyonlarının aynı zamanda konut kullanım ve sunum biçimleri ile ilişkili olduğunu ifade etmek mümkündür. Bu bağlamda, dünyada, en yaygın konut kullanım biçimlerinin kiracılık ve sahiplik temelli olduğunu söylemek mümkündür. Ülkelerin konut kullanım biçimleri bütün olarak değerlendirildiğinde her iki kullanım biçiminin varlığını ve gerekliliğini sürdürmeye devam edeceği, iyi yapılandırılmış ve işlevsel niteliğe sahip bir konut piyasasının, herkese yeterli, uygun fiyatlı ve farklı kullanım biçimlerini içeren konutlara erişimi sağlayabileceği vurgulanmaktadır. Konut kullanım biçimini etkileyen faktörlerin, hane halklarının demografik, sosyo-ekonomik ve kültürel yapıları doğrultusundaki tercihlerinin yanı sıra yaşam seyri ile bağlantılı olduğu, bu nedenle bir konutun satın alınması ya da kiralanmasının, ekonomik gerekçelerin dışında, farklı nedenlere bağlı olarak bilinçli bir seçim olduğuna işaret edilmektedir. Bu kapsamda, bireylerin iş ve eğitim olanakları gibi nedenlerle daha kolay hareketliliğe fırsat sağlaması nedeniyle kiracılık esnek bir kullanım biçimi olarak değerlendirilirken özellikle gelişmekte olan ülkelerde ekonomik nedenlerle "konut" olgusunun sosyal bir güvence olarak görüldüğü ifade edilmektedir. Bununla birlikte, kiracıların büyük çoğunluğunun, düşük gelir grubuna dahil olmaları, farklı konut kullanım biçimlerinin tercih edilmesinin önündeki en önemli engel olarak belirtilmektedir.

Konut sunum biçimleri**,** konuta olan talepten, üretimi ve kullanımına geçişe kadar; dayandığı bilgiler, hane halklarının özellikleri, mali yapı, yapım firmaları, yerel ve merkezi hükümet unsurları ile süreçteki birçok aktörün rolü ve aralarındaki ilişkilerin niteliği, kararların oluşturulma sürecinde yetkilerinin nasıl belirlendiği ve dağıtıldığı

hususları çerçevesinde gelişmektedir. Bu kapsamda, özellikle düşük gelirlilere yönelik konut sunumunun genişletilmesinde piyasanın etkinlik derecesi, ülkelerin ve kentlerin özel koşullarına, konut üretim mekanizmalarına ve diğer aktörlerin özelliklerine bağlı olmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde düşük gelirli konut temininin yaygınlaştırılması için arazi ve konut arzına yönelik sosyal ve politik bağlamı ve boyutları dikkate almanın yanı sıra çeşitli alt piyasalarda ve konut sunum biçimleri kapsamındaki ilgili çıkar gruplarının ve temsilcilerinin etkileşimlerini belirlemek önemli görülmektedir. Konut sunumu biçimlerinin, kâr amacı gütmeyen ve spekülatif konut sunumu şeklinde incelenmesi mümkündür. Kâr amacı gütmeyen konut sunumu, toplumun mevcut konut ihtiyacını karşılayan bireysel, kamu lojmanları, kooperatif ve belediyeler vasıtasıyla üretilen konutlar ile merkezi idarelerin orta ve düşük gelir gruplarına yönelik konut üretimi biçimlerinde görülürken spekülatif konut sunumunda ise üreticinin, piyasa koşullarında talep yaratacağı öngörüsüyle üretime yöneldiği bir durum söz konusudur. Ülkeler bazında, sayısız politika ve kurumsal farklılıklara rağmen, büyüme, istikrar ve iyi işleyen piyasaların, etkili konut sunum ilkeleri açısından en önemli sloganlar olması gerektiğine dikkat çekilmektedir.

Konutun, barınma amaçlı "kullanım değeri"nin yanı sıra finansal bir varlık olarak "değişim değeri"ne de sahip olduğu kabul görmüştür. Bu noktada, "konutun finansallaştırılması" kavramının genel bir ifadeyle "finansal araçların kurumlar ve yatırımcılar tarafından yerel konut piyasalarında uygulanması" olarak tanımlanması mümkündür. Bahsedilen finansallaşma sürecinin, kentsel alanları global düzeyde yeniden biçimlendirdiğini söylemek mümkündür. Bu kapsamda, dünyada uygulanan deregülasyon ve özelleştirme politikalarının kentleri yarışır hale getirdiği, serbest bölgeler oluşturulduğu ve kamu-özel yatırım ortaklıkları gibi araçlar vasıtasıyla avantaj elde edilmeye çalışıldığına dikkat çekilmektedir. Kentlerin bahsedilen şekilde pazarlanabilmesine dair geliştirilen önemli bir stratejinin de avantajlı konumdaki kamu arazilerinin satılması veya kamu-özel yatırım ortaklıkları kapsamında kullanılabilmesi aracılığıyla kaynak yaratılması olduğu vurgulanmaktadır. Bu noktada, kullanım değerini önceleyen kamu konut arz politikasındaki değişimin, sosyal konuta yönelik uygulamaların sınırlanmasına neden olduğu, konut üretimine yönelik kamusal hizmetlere ve desteklere dair oluşan boşluğu doldurmak amacıyla da özel finans sistemleri ve ürünler ile bireylerin finansal açıdan desteklenmesinin özendirildiğini ifade etmek mümkündür.

Gelinen noktada, barınma hakkını ve temel konut ihtiyacını karşılayan uygun fiyatlı, güvenli konut arzını artıran, finansal kurumları, hükümetleri, yatırımcıları, özel ve kâr amacı gütmeyen konut sağlayıcılarını bir araya getiren yenilikçi, uygulamalı bir yaklaşımın gerekliliğine dikkat çekilmektedir.

Genel olarak bireyler veya hane halklarının barınma sorunlarına çözüm olarak "sosyal konut" kavramı ve uygulamaları ülkelerin gündeminde yer almaya devam etmektedir. Bu bağlamda, ülkelerin politikalarına göre farklı adlar ve tanımlar doğrultusunda uygulansa da şemsiye kavram niteliğindeki "sosyal konut" terimi ile herkes için uygun fiyatlı ya da karşılanabilir konutlar üretmek, hükümetlerin en temel hedeflerinden biri olarak kabul edilmektedir. Sosyal konutlar geniş ölçekli devlet müdahalesinin benimsendiği bir dönemde konut politikasının önemli bir mihenk taşı olmuştur. Ancak 1970'lerin sonlarına doğru neoliberal yaklaşımın yükselişiyle birlikte, neoliberalizmin ilkelerine uygun olarak sosyal konutlarla ilgili bir değişim ve dönüşüm süreci başlamıştır. Bu süreçte, "sosyal konut" kavramı ile ilgili ortak bir tanımda uzlaşılamamasının, uygulamaların avantajlarını ve dezavantajlarını ortaya koymayı güçleştirdiği yönünde görüşler bulunmaktadır. Ortak kabule dayanan bir sosyal konut tanımı bulunmuyor olsa da sosyal konutun; yaşanabilir bir konutta barınma olanağı bulamayan, düşük gelirli, dezavantajlı ve orta gelirli hane halklarının barınma gereksinmelerinin, kiralık ya da mülk konutlarla karşılandığı, bu amaçla ağırlıklı olarak kamu kaynaklarının kullanıldığı; kar etme hedefinin düşük olduğu; miktarının kalitesinin, sunum biçiminin ve dağıtım modellerinin belirlenmesinde kamu politikalarının etkili olduğu konutlar şeklinde tanımlanması mümkündür. Tanımlarda genellikle sosyal konutun fiziksel işlevleri vurgulanmakla birlikte sosyal barışı ve huzuru temin etmek ile gelir dağılımı eşitsizliğini gidermeye yönelik sosyo-ekonomik etkileri ve faydaları da göz ardı edilmemektedir. Bu nedenle sosyal konutlar; devletin yoksul halkı koruyup gözetmek görevini konut piyasası üzerinden gerçekleştirdiği bir araç olarak ifade edilebilmektedir. Ancak ekonomik koşullardan kaynaklı, yeni konut inşası, yenileme ve iyileştirme çalışmaları ile karşılanabilirliğe dair koşulların giderek kötüleştiği, yaşanan bu gelişmelerin ve sorunların her ülkenin kendi koşulları çerçevesinde bir sosyal konut tanımı oluşturmasında belirleyici olacağı görülmektedir. Çalışmada, ağırlıklı olarak UNECE üyesi devletlerin sosyal konut kavramını politikalarında ve mevzuatlarında ne şekilde kullandıkları belirlenmiş ve terminolojideki farklılıklarla tutarlı olarak, her ülkeye

eşit derecede uyan temel nitelikte bir "sosyal konut" tanımı bulunmadığı görülmüştür. Ancak, UNECE (2015) çalışmasında, "sosyal konut"un "özünde hükümetlerin ve ilgili paydaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla bilgi alışverişini sağlamada kullandıkları anahtar bir kelime olup devlet tarafından desteklenen ve yerel bağlamlarından farklı idari süreçlerle dağıtılan konuttur" şeklinde tanımlandığı belirlenmiştir. Literatürde ve uygulamalarda "sosyal konut"a eşdeğer anlamda en yoğun ve yaygın kullanıma sahip "uygun fiyatlı konut" kavramı için de net ve kesinleşmiş bir uluslararası tanım bulunmamakla birlikte "düşük ve orta gelirli haneler için barınma ve diğer temel ihtiyaçlarını sürdürülebilir bir şekilde karşılamalarını sağlayan bedeller karşılığında standart ve konum açısından yeterli konut" şeklinde tanımlanabilmektedir. Genel olarak bilimsel çalışmalarda, hane halklarının gelirlerinin yüzde 30'undan fazlasını konuta harcamamalarının esas alındığı görülmektedir.

Sosyal konutun çeşitli tanımlarına ve nasıl tanımlanması gerektiğine dair tartışmalar üzerinden, uygulamaya yönelik kriterlere değinilmesi önemli bulunmaktadır. Böylece kriterlerin bir kombinasyonu sayesinde, sosyal konut için kabul edilebilir ortak bir tanıma ulaşmanın mümkün olabileceği düşünülmektedir. OECD (2022) raporunda, uygulamada, uygunluk ve öncelik kriterlerine vurgu yapılırken Hansson ve Lundgren (2019) çalışmalarında, sosyal konutun bir sistem olarak tanımladıkları, kriterlerinin de "hedef grup", "kullanım türü", "sağlayıcı tipi", "sübvansiyonlar" ve "kamu müdahalesi" şeklinde sıralandığı görülmektedir. Aynı çalışmada, önerilen tanımda, Avrupa ülkelerinin koşulları dikkate alınarak gerek "sağlayıcı tipi" gerekse "kamu müdahalesi" kriterlerinin gerekli bulunmayarak tanım dışında bırakıldığı ifade edilmektedir. Oyebanji (2014) ise çalışmasında, kriterlerin, kullanım tipleri arasında seçim fırsatı sağlayan ve hareketi kolaylaştıran dağıtım sistemlerinin oluşturulması, değişen ihtiyaç ve koşullara göre esnek konutlar üretilmesi, istihdama, kentsel hizmetlere erişimin sağlanması, ev sahibi olma fırsatlarının genişletilmesi, kapsayıcılığın sağlanması, karşılanabilirliğin ve sürdürülebilirliğin temin edilmesi, yerel çevresel kapasite ile tutarlı konutların üretilmesi, uzun vadeli ekonomik maliyetleri azaltmak için yeterli dayanıklılığa sahip konutların tasarlanması ve kullanım hakkı güvenliğinin sağlanması başlıkları altında gruplandırılması gerektiğini savunmaktadır. Bu noktadan hareketle, mevcut literatürde, "sosyal konut" kavramının halk için ne ifade ettiği, nasıl erişecekleri, kim için

üretildikleri ve yer seçim kararlarına ilişkin görüşleri gibi konuların yeterince ortaya konmadığını söylemek mümkündür. Bu nedenle saha araştırmaları yoluyla; üretilen tüm konut tipleri arasındaki farka ilişkin anlayış keşfedilerek tanım geliştirilmesinde fayda sağlanabileceği düşünülmektedir.

Bu çalışmada gerek literatür gerekse mevcut uygulamalar kapsamında işaret edilen temel tanımlar ve kriterler çerçevesinde Türkiye için uygulanabilir nitelikte bir sosyal konut tanımının belirlenmesi hedeflenmektedir. Türkiye'de ağırlıklı olarak "sosyal konut" ve "toplu konut" kavramlarının kullanıldığı, bu kavram Türk Dil Kurumu'nca "dar gelirliler için özel olarak yapılmış sağlığa uygun ucuz konut" olarak tanımlanırken yürürlükten kaldırılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda, "Toplu Konut"un, "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 700 ila 1000 konutun ve bunların ortak kullanma tesis ve alanları ile iş yerlerinin bütününü ifade eder" şeklinde "sosyal konut"un ise "toplumun yaşam şartlarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı yüz metrekareyi geçmeyen konut" şeklinde tariflendiği görülmektedir. Bu noktada, mevcut resmi bir sosyal konut tanımı bulunmamakla birlikte Türkiye'de hedef grup, karşılanabilirlik, düşük maliyetlilik, sosyal ve kültürel yapıya uygunluk ve devlet desteklerinin ana kriterler olarak vurgulandığını söylemek mümkündür. Bahsedilen unsurlar bütüncül olarak değerlendirildiğinde, Türkiye'de düşük gelirli gruplar başta olmak üzere, orta gelir grubuna yönelik ve sahiplik temelli sosyal konut politikalarının bulunduğu dikkat çekmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye koşullarında yaygın kullanıma sahip "sosyal konut" kavramının bir sistem olarak görülmesinin temel alınması gerektiği düşünülmektedir. Bu kapsamda, çalışmada "sosyal konut"un, "eşitlikçi bir yaklaşımla finansal açıdan en çok ihtiyaç duyanların yararlandığı, bu kapsama girmeyenlere ise alternatif üreten, uygun bir dağıtım şemasına sahip, farklı kullanım türlerini içeren, kapsayıcı, kentsel olanaklara erişilebilir, karşılanabilir (ödenebilir), sürdürülebilir ve politikalardan, uygulamaya kadar kamusal destekler aracılığıyla uzun vadeli konut sağlayan bir sistemdir" şeklinde tanımlanması uygun bulunmaktadır.

5. KONUT POLİTİKALARI

Dünyada, kamu sektörünün başka bir ifadeyle merkezi yönetimlerin konut sunumunun sadece serbest piyasa koşullarında gerçekleşmesini tercih etmedikleri ve farklı müdahale biçimleri ile piyasayı yönlendirmeyi hedefledikleri ifade edilebilmektedir. Bahsedilen müdahale biçimlerinin hayata geçirilmesi ise ancak konut politikalarıyla mümkün olabilmektedir. Bu anlamda kamu sektörünün mülkiyet haklarının korunması ve garantinin sağlanmasındaki kritik rolünün yanı sıra, konut arz ve talebini etkilemek, konut kullanım biçimlerini ve büyüklüğünü belirlemek amaçlı farklı politikalar ürettiğini söylemek mümkündür. Konut politikalarının en temel amacının ise en düşük gelir grubundan en yüksek gelir grubuna kadar toplumun tüm kesimlerine hitap eden iyi, yeterli ve ödenebilir bir konutun temini olduğu vurgulanmaktadır. Gelinen noktada, düşük gelir grupları başta olmak üzere hane halklarının yaşadığı konut sorununun gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde halen tam anlamıyla çözülemediği görülmektedir. Bu bağlamda, sosyal adaletin ve toplumsal düzenin sağlanması, nüfus artışından kaynaklanan konut ihtiyacının karşılanması, fırsat eşitliğinin temini ile sağlıklı ve düzenli bir mekânsal gelişim için tüm gelir gruplarına yönelik farklı kullanım biçimleri ve esnek sunum seçeneklerini kapsayan konut politikalarının oluşturulması önemli bulunmaktadır (Alkan ve Uğurlar 2015).

5.1 Kavramsal Olarak Konut Politikası

Bir konuda politika üretimi, mevcut bir sorunun tasvirinin ardından sorunun ölçeği, özellikleri ve aktörler dikkate alınarak yapılması gereken değişiklikleri ve bu değişikliklerin ne şekilde gerçekleştirileceğine dair kararları içeren bir süreçtir (Önver 2016). Konut politikasını ise Keleş (2013) hane halklarının konut ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla devletler tarafından belirlenen öncelikler doğrultusunda alınan yasal ve uygulamaya dönük tüm tedbirler olarak tanımlamaktadır. Önver (2016) de konut politikasının, temel olarak konut sorununun çözümünün yanı sıra mevcut durumun iyileştirilmesini hedeflediğini belirtmektedir. Konut, serbest piyasa koşullarında yani devlet müdahalesi olmadan yapımı mümkün bir emtia olsa da devletin politika üretmesini gerektiren durumlarla karşılaşılmaktadır. Bu kapsamda, konut politikalarının, konutun

sunum ve kullanım biçimleri, arsa temini, kentleşme hızı ve kentsel gelişmeler ile yönetim şekli gibi birçok farklı unsurun etkisiyle oluştuğunu söylemek mümkündür (Ulusoy 2020). Bu politikalar aynı zamanda, konut ihtiyacını, konut fiyatını, yaşanabilir ve sürdürülebilir konut standartlarının garantiye alınmasını ve denetimini de belirleyici nitelikte olabilmektedir. Konut politikaları devletin sosyal amaçlarının var olup olmadığı, varsa hangi unsurları kapsadığına göre farklılaşabilmektedir. Bu kapsamda, konut politikaları oluşturulurken, konut sorununun çözümünün genel olarak sosyal bir sorun olarak görüldüğü ve sorunun bütüncül olarak ele alınmasının devletin sosyal refah devleti olma düzeyiyle bağlantılı olduğu belirtilmektedir (Önver 2016).

Sirmans ve Macpherson (2003), gelişmiş ülkelere dair genel konut politikalarını şekillendiren ve etkileyen bazı unsurları ele almışlardır. Bu kapsamda, imar planı gibi arazi kullanım düzenlemeleri, koruma ve mülkiyete dair mevzuatın etkileri, uygun fiyatlı konut sağlanmasında kâr amacı gütmeyen kuruluşlar karşısında kâr amaçlı kuruluşların yeri, uygun fiyatlı konut üretiminde merkezi ve yerel yönetimler arasında sorumluluklar anlamında değişimin rolü ile yaşlanan nüfusun karşılanabilir konut talebi sıralanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler için ise politikalar bazında üç temel unsurdan bahsedilmektedir. Birincisi; konut politikasının kalkınma hedeflerine uygunluğunun yanı sıra bölgesel ve kentsel gelişmeye dair politikalarla benzerliğinin sağlanmasıdır. İkincisi, sosyal konut politikasının kapsamının ve önceliklerinin ortaya konmasıdır. Devletler konut politikalarını genel olarak sosyal ve ekonomik bakımdan korunmaya ve desteğe muhtaç gruplara yönelik olarak geliştirmektedirler. Örneğin, konut yardımlarından yararlanacakların belirlenen bir gelirin altında kalması şartı aranmakta, bu gelirin üzerinde gelire sahip olanlar, sosyal konut politikasının dışında kalmaktadırlar. Üçüncü unsur ise sınıf ve gelir doğrultusunda konut standartlarının tespit edilmesi ve uygulanmasıdır (Önver 2016).

Konut politikalarının ortaya konmasının, ekonomik, sosyal ve politik değerlendirmeler dahil olmak üzere çeşitli etkenlerin ele alınmasını gerektiren karmaşık bir süreç olması, kavramsallaştırmayı güçleştirmektedir. Her duruma uyan tek bir çözüm bulunmadığı gibi en iyi yaklaşımın her ülkenin özel koşullarına uymayabileceği ya da bu koşullara bağlı olarak değişebileceği açıktır. Bununla birlikte, mevcut farklı konut politikaları hakkında

net bir anlayışa sahip olmak ve konutla ilgili kararlar alırken her bir yaklaşımın sonuçlarını dikkate almak önemli görülmektedir.

5.2 İdeolojik Açıdan Konut Politikası

Konut politikası karmaşık ve tartışmalı bir konu olup sosyal, ekonomik ve politik yapıya dair görüşler dahil olmak üzere çeşitli faktörler tarafından şekillenmektedir. Bu kapsamda, ideolojilerde konut politikasının oluşumunda rol oynamaktadır.

Bu noktada öncelikle ideoloji kavramının kısaca ele alınmasında fayda görülmektedir. Bir kavram olarak ideoloji, doğal gerçeklikten ziyade öznel değer yargılarından etkilenen düşünceler bütünü olarak tanımlanabilmektedir. Bazı araştırmacıların ve yazarların ideolojiyi "arzu edilebilir olduğuna karar verilen siyasi çıkarların peşinde belirli bir grup veya sınıfı birleştiren ve ilham veren herhangi bir inanç dizisi" olarak adlandırdıkları görülmektedir. İdeoloji alanını daraltarak tanımlayanların ise bir ideolojiden, liberalizm, muhafazakarlık, sosyalizm, anarşizm ve faşizm şeklinde bahsettiklerine işaret edilmektedir (Davy 2020).

Konut politikasına yönelik dünyada iki ana ideolojik yaklaşım gözlemlenmektedir. Bunlar, piyasaya dayalı yaklaşım ve sosyal refaha dayalı yaklaşımdır. Piyasa temelli yaklaşım, bireysel seçim ve sorumluluğun önemini vurgularken sosyal refah yaklaşımı, devletlerin özel piyasada ihtiyacını karşılayamayanlara konut sağlama sorumluluğunu ortaya koymaktadır. Uygulamada, çoğu ülkenin karma bir yaklaşım benimsediğini, bu karmanın, ülkelerin özel koşullarına ve ideolojik inançlarına bağlı olarak değiştiğini söylemek mümkündür. Bu kapsamda, barınma politikasının ideolojik dayanakları, konutun sağlanma şekli üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. Piyasa temelli yaklaşım, ev sahipliğine daha fazla vurgu yaparken, sosyal refah yaklaşımı, sosyal konutu ön plana çıkarma eğilimindedir.

Yukarıda bahsedilen yaklaşımlar çerçevesinde örnek olarak ABD incelendiğinde, tarih boyunca, ideolojilerinin iki ilkesi olan "eşitlik ve bireycilik" ile "sosyal politikalar ve

yoksullukla mücadele programları"nın birbirleriyle yarışır pozisyonda olduklarına işaret edilmektedir. Eşitlik ve bireycilik ideallerinin, iş, mülkiyet ve yoksulluk hakkındaki görüşleri şekillendirdiği ve vatandaşlara sıkı çalışma ve kararlılık yoluyla başarının ve kendi kendine yeterliliğin mümkün olabileceğinin vurgulandığı belirtilmektedir. Sosyal politikalar temelinde ise "insan sermayesini geliştirmeyi", "toplum patolojisini düzeltmeyi", "yoksulluk kültürünü kırmayı", ve "parçalanmış aileyi iyileştirmeyi" amaçlayan politikaların ve programların tümünün, sorunu "dezavantajlı" nüfusla sınırlama eğiliminde olduğuna dikkat çekilmektedir. Sonuç olarak, yoksullar için konut geliştirmek üzere tasarlanan hükümet politikalarının çoğunlukla Amerikan değerlerine aykırı olarak görüldüğü ve yoksullara yönelik algıların ABD'de tutarlı ve sağlam bir konut politikasının geliştirilmesini engellediği ifade edilmektedir (Tighe 2009).

Gelişmiş ülkelerin ideolojileri çerçevesinde genel bir değerlendirme yapıldığında, liberal refah devletlerinde olduğu gibi, dünyada özelikle 1980 sonrasında sosyal kiralık konutların özelleştirilmesi gerek sosyal gerekse özel kiralık konut sektöründe barınma güvencesinin zayıflaması ve konut finansman sistemine dair düzenlemelerin hane halklarını sahiplik temelli konut kullanım biçimine yönlendirdiği gözlemlenmektedir. Ancak bu eğilimin düzgün işleyen bir konut piyasası için akılcı olmadığı, özellikle düşük gelirli kesimin giderek artan konut sorunundan anlaşılmaktadır. Özetle, ülkelerin ideolojilerinin konut politikalarının belirlenmesinde etkili olduğunu söylemek mümkündür. Bu durumun konut dağıtımı ve arzına yansıdığı dolayısıyla konut kullanım biçimlerini etkilediği görülmektedir. Özellikle küreselleşme faktörünün dünya ölçeğinde liberal politikaların etkisinin artışına neden olduğu, bu kapsamda kamunun giderek, yasal düzenlemelerden kaynaklanan sorunlar ve gecikmelerin yanı sıra sosyal konutların yüksek mali yükünü gerekçe göstererek sektörden çekildiğine işaret edilmektedir (Alkan ve Uğurlar 2015). Kamunun rolüyle ilgili bu değişimin, neredeyse tüm Avrupa ülkelerinin konut politikalarında, kamu konut harcamalarının azaltılması, konut piyasalarına devlet müdahalesinin sınırlanması ve piyasa-odaklı, rekabetçi bir yapının oluşturulması şeklinde kendini gösterdiği ifade edilmektedir (Taşar ve Çevik 2009).

Tekeli (2010) Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde izlenen konut politikalarının mülk konutu teşvik etmesinin ardında ideolojik ve pratik gerekçeler olabileceğini

belirtmektedir. İdeolojik anlamda mülkiyet kurumu yaygınlaştırılarak kapitalist sistemin temel unsurunu tartışma dışında bırakmak ve köktenci ideolojilerin yayılmasını engellemek gibi nedenler olabileceği; pratik anlamda ise kiralık konutların bakımının ve örgütlenmesinin güçlüğü ile mülk konutlara göre daha çabuk yıpranması gibi nedenler olabileceğini ifade etmektedir.

Konutun en uygun şekilde nasıl sağlanacağı sorusunun kolay bir yanıtının olmaması, konut politikalarına ilişkin ideolojik tartışmaların devam edeceğini göstermektedir. En doğru yaklaşımın, her ülkenin özel koşullarına bağlı olarak belirlenebileceği düşünülmekle birlikte konut politikasını şekillendiren ideolojik faktörlerin farkında olmak ve konutla ilgili kararlar alırken bu faktörlerin sonuçlarını dikkate almak kritik bulunmaktadır.

5.3 Konut Piyasasına Devlet Müdahalesinin Nedenleri ve Araçları

Konut piyasasına devlet müdahalesinin, konut maliyeti, konut üretimi ve konut kalitesi üzerinde önemli bir etkiye sahip olduğunu söylemek mümkündür. Dünya ölçeğinde hükümetlerin konut piyasasına yaptığı müdahalelerin temel nedenlerini, konut piyasasını istikrara kavuşturmak, konut arzını artırmak, daha uygun fiyatlı hale getirmek ve düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara konut sağlamak şeklinde sıralanabilmektedir.

Dünyanın birçok ülkesinde devletlerin konut piyasasına müdahalesinin, Birinci Dünya Savaşı öncesine, çeşitli konut şirketlerinin ve vakıfların konut ihtiyaçlarını karşılayamaması ve bunun da belediye konut tedarikinde kaçınılmaz bir artışa yol açtığı 1884 ve 1885 yıllarına kadar uzandığı söylenebilmektedir. Bu durumu 1919'dan 1920'lerin ortalarına kadar Almanya, Danimarka ve Hollanda ve diğer birçok Avrupa ülkesinde meydana gelen büyük ölçekli kamu kiralık konut programlarının izlediği belirtilmektedir. Savaş sonrası dönemde, özellikle birçok batı ülkesinde, hükümetler tarafından konut sağlanmasında köklü dönüşümler yaşanmış olsa da konut ihtiyaçlarının halen yeterince karşılanamadığı ifade edilmektedir. Genel olarak, piyasanın fon eksikliğinden kaynaklanan ciddi kıtlığı etkili bir şekilde yönetememesinin, hükümetlerin, siyasi nedenlerle kitlelerin içinde bulunduğu kötü durumu göz ardı edememesine neden

olduğu söylenmektedir. Özellikle enflasyonun kazançlar ve tasarruflar üzerindeki olumsuz etkisi ve satın alma gücünün giderek azalması ile mücadele etmek zorunda kalan hane halklarına konut tedarikinde devlet müdahalesinin kaçınılmaz hale geldiği vurgulanmaktadır (Oyebanji 2014).

Keleş (2013) konutla ilişkili sektörlerin ve kesimlerin yatırım kaynakları tüketmek dışında istihdam yaratmaları ve verimliliği sağlamalarının devletin sektöre geniş ölçüde müdahalelerine yol açtığı, bunun sonucunda da konut ve kentleşme sorunlarının çözümü için yapılacak yatırımlara genel kalkınma planları içinde yer verildiğini ifade etmektedir. Bu noktada, konutun sadece ulusal kalkınma planları kapsamına alınması değil, mekânsal kararlar, sanayileşme ve kentleşme hareketleri ile ilgisini sağlamanın özellikle gelişmiş ülkelerde uyulması gereken bir kural haline geldiğini vurgulamaktadır.

Konut piyasasının tarihsel süreçte yaşanan kritik düzeydeki başarısızlıklarının devlet müdahalesinin önemli nedenlerinden olduğu, bu durumun da konut sunumunun "sosyal" bir sorun olarak belirlenmesi sonucunu getirdiğine işaret edilmektedir. Bu kapsamda, yeterli ve uygun nitelikteki konutların sadece piyasa koşullarında üretilmesinin herkesin karşılayabileceği bir maliyetle söz konusu olamayacağı, dolayısıyla devletlerin yasal düzenlemeler ve çeşitli araçlarla konutun yapılacağı alandan, konut yoğunluğunun belirlenmesi, tasarımı ve kullanılacak yapı malzemelerine kadar belirleyici olabileceğini söylemek mümkündür. Bu kapsamda, uygun maliyet ve belirlenen standartlarda konut üretimiyle ilişkili yaşanan zorlukların, devletin üretici rolü ile konut piyasasına müdahalesi sonucunu getirdiği görülmektedir. Devletin bahsedilen müdahalesinin somut bir nedeni olarak da "gecekondu" bölgelerinin oluşumu gösterilmektedir. Gecekondulaşmanın, başka bir ifadeyle kalitesiz ve sağlıksız yapılaşmaların komşu mülklerin değerlerini düşürmekle kalmadığı, suça yönelimin ve suç oranlarının artması, vandalizmin oluşumu ile fiziki ve ruhsal hastalıkların toplumsal hale gelmesi gibi sorunlara neden olduğu vurgulanmaktadır (Taşar ve Çevik 2009).

Ulusoy (2020) da çalışmasında ekonomik açıdan yeterli güce sahip olamayanların barınma konusunda yaşadıkları sorunların sadece bu bireyleri değil toplumu da olumsuz yönde etkilediği, bu bağlamda, devletin, vatandaşları arasındaki yaşam standardı

farklarını azaltma ve kabul edilebilir bir düzeye getirme amacı ile piyasaya müdahale ettiğini ifade etmektedir. Bu noktada, konut piyasasına müdahale nedenlerinden birini de konutun ekonomiyle doğrudan ilgili olmasına bağladığı görülmektedir. Büyüme, istihdam gibi önemli makroekonomik göstergelerin konut sektörü ile etkileşiminin, devletlerin konut piyasasını bir politika aracı olarak kullanmaları sonucunu getirdiğini de vurgulamaktadır. Bu bağlamda, devlet tarafından, kaynakların dağılımının, güç durumdakilerin lehine düzenlenmesi gerektiği kabul edildiğinde bu amaçla hangi araçların kullanılacağının ve hangi kesimlere hitap edileceğinin kritik öneme sahip olduğu belirtilmektedir (Taşar ve Çevik 2009).

Konut tedarikine yönelik çeşitli devlet müdahale araçlarının literatürde yaygın olarak ele alındığı görülmektedir. Bu müdahale araçları; malzeme niteliklerinde ve kullanımında standartların belirlenmesi, arazi kullanım kararlarında eşgüdümün sağlanması, mekânsal kararlar yoluyla kaynak dağıtımında etkinliğin sağlanması, konut temini için arazi kullanım kısıtlamalarının daha esnek hale getirilmesi, konutların bakımı için kamu teşviklerinin sağlanması, etkili para politikası yoluyla konut sektörünün yeterli finansmanının temini, fiyat düzenlemeleri ve kira sübvansiyonları yoluyla konutun her hane için erişilebilir ve karşılanabilir hale getirilmesi şeklinde sıralanabilmektedir (Oyebanji 2014).

Konut piyasasına yönelik devlet müdahalelerinden olan kamu yardımlarının (sübvansiyonların) ayni, nakdi olarak yapılması veya üretici veya tüketicinin yararlandırılması, hedeflerin gerçekleşmesinde farklı sonuçlara neden olabilecektir. Piyasa teşvik sisteminin etkin işlemesi koşuluyla nakdi destekler, bireylerin tercihleri doğrultusunda maksimum faydayı sağlamak üzere değerlendirilebileceğinden ayni desteklerden daha etkili olacağını söylemek mümkündür. Aynî destekler temelde konut arzını artırmaya yönelik olup yerel idarelere, konut birliklerine, kooperatiflere veya kendi konutunu yapanlara devlet tarafından yapı malzemelerinin temini ve sosyal konut sunumu gibi farklı şekillerde gerçekleşebilmektedir. Gelinen noktada, nakdi desteklerin daha yaygın olduğu ve özellikle Avrupa ve Kuzey Amerika ülkelerinde bu yardımların düşük gelirli kesim ile sağlıksız ve düzensiz yerleşim birimlerini hedeflediği görülmektedir. Avrupa ülkelerinde arza yönelik müdahaleler kısmi olarak devam etmekle birlikte

ABD'de bireylerin konut sistemlerini iyileştirmelerine yönelik destek gözlemlenmektedir (Taşar ve Çevik 2009).

Konut piyasasına mekânsal kararlar bazında yapılan müdahalelere yönelik çalışmasında Tolbert (2019) ABD kapsamında Federal konut sübvansiyonu çabalarının coğrafi olarak yoğunlaşmasının, yoksulluk bölgelerini artırmaya devam edeceğini ileri sürmektedir. Bu sübvansiyonlar başlangıçta, yakın gelecekte bir konut satın almak isteyen çalışan aileler için geçici bir çözüm olarak hazırlanmış olmakla birlikte bahsedilen sübvansiyonların jeo-mekânsal dağılımının düşük gelirli ailelerin yüksek kaliteli devlet okulları gibi yoksulluğu hafifletmeye yardımcı olabilecek kritik değişkenlere erişememesine neden olduğu vurgulanmaktadır. Düşük gelirli konut ile kaliteli eğitime sürdürülebilir erişim arasında jeo-mekânsal bir bağlantı olmadan, yoksulluk döngüsünün sona ermeyeceği ifade edilmektedir.

Payne (2022) iyi düzenlenmiş bir piyasada talepteki artışın, arzın artmasına neden olduğu, böyle bir dengenin fiyatların karşılanabilir kalmasını ve pazarın değişen ihtiyaçlarını karşılamak için çeşitlenmesini sağladığını ifade etmektedir. Ancak 2008 ipotek krizinin, arazi ve konut piyasalarının, ihtiyaç sahiplerinden ziyade tedarikçilerin çıkarlarına hizmet eden genellikle de hükümetlerin desteğiyle konut üretiminde oligopollerin yükselişi yoluyla ne ölçüde manipüle edildiğini ortaya çıkardığını vurgulamaktadır. Gelinen noktada, kilit unsurun, piyasayı sosyal meşruiyet, hesap verebilirlik ve faydaların adil bir şekilde dağıtılması için eşit ihtiyaç ile piyasa davranışının en iyi unsurlarını -girişim, yetenek, yatırım, yanıt verebilirlik ve verimlilik- koruyacak şekilde düzenlemek olduğuna işaret etmektedir.

Sonuç olarak, konut piyasasına müdahale konusuyla ilgili olarak hükümetlerin dikkate alması gereken, mevcut ekonomik durum, nüfusun ihtiyaçları ve müdahalenin potansiyel maliyetleri ve faydaları gibi çeşitli faktörler bulunmaktadır. Bu çerçevede, konut piyasasına müdahale biçimleri ve yöntemleri hükümetlerin politik kararları olup müdahalenin olumlu ve olumsuz yönleri üzerinden öncelikle vatandaşların çıkarlarına en uygun olduğuna inanılan kararların alınması anlamlı bulunmaktadır.

5.4 Türkiye'de Konut Politikasının Gelişimi ve Sorunlar

Türkiye'nin uzun bir barınma sorunu geçmişine sahip olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. 20. yüzyılın başlarında, düşük kentsel nüfusa sahip, büyük ölçüde kırsal nitelikli bir ülke iken yüzyılın ikinci yarısındaki hızlı kentleşme ve dolayısıyla nüfus artışı, yeterli konut sağlanması anlamında sorunlara neden olmuştur. Bahsedilen gelişmeler, aynı zamanda uygun fiyatlı konut talebinin karşılanmasını da zorlaştırmıştır. Bu bağlamda öncelikle Türkiye konut politikasının gelişimine tarihsel süreçte bakılması, ardından yaşanan sorunlara değinilmesi uygun olacaktır.

Türkiye'nin konut politikasının Osmanlı dönemine dayandığı başka bir ifadeyle Cumhuriyet ilan edilmeden şekillenmeye başladığı ve bu politikalardan bazılarının Cumhuriyet dönemine yansıdığı belirtilmektedir. Ancak Cumhuriyetin kuruluşu ile birlikte farklı gereksinimlerin gündeme geldiği dolayısıyla farklı politikaların üretilmesinin gerektiğine dikkat çekilmektedir. Bu kapsamda gerek ülke içindeki gerek ülke dışındaki gelişmelerin konut politikalarını yönlendirdiğinden bahsetmek mümkündür (Ulusoy 2020).

Cumhuriyetin ilanıyla birlikte, Türkiye konut politikalarının gelişim sürecinin, başkent seçilen Ankara'da yer alan kamu kurumlarında görevlendirilecek devlet memurlarının konut ihtiyacının temel alınmasıyla başladığı ifade edilebilmektedir. (Tunçer 2020). Bu kapsamda, "geçici konut" olarak nitelendirilen ve çalışanlara ücretsiz veya düşük bir ücret karşılığında, belirli bir süre için verilen konut olarak tanımlanabilen lojmanlara değinilmesinde fayda görülmektedir. Lojmanlar erken Cumhuriyet döneminin önemli bir unsuru olup devletin modern yaşam modelini oluşturduğu, aynı zamanda kalitesiyle öncü olan bir yapılanmadır. Kent merkezi dışında yer almaları halinde sakinlerin tüm yaşamsal ihtiyaçları karşılanacak şekilde planlandıkları, oluşan yeni mekânsal yaklaşım ve yaşam kültürünün, çevre yerleşimlere model olduğunu başka bir ifadeyle değişimlere neden olduğunu söylemek mümkündür. Ancak giderek konut ihtiyacının artışı ve 21. yüzyılın özelleştirme kararları doğrultusunda, lojmanlara gerekli özenin gösterilmediği, kamuya ait lojmanların satışa konu olduğu gözlemlenmiştir (Akpınar ve Uz 2016).

1950'li yıllarda, piyasa ekonomisine geçiş ve kalkınma politikaları kapsamındaki sanayileşme hareketi, gerek toplumsal gerekse ekonomik alanda ciddi ölçüde değişim ve dönüşüme neden olmuştur. Bu bağlamda kentlerin giderek büyümesi ve nüfus artışı ile birlikte özellikle çalışan kesimin barınma ihtiyacının dönem içinde gecekondulaşma yoluyla çözüldüğü görülmüştür. Aynı zamanda bahsedilen dönemden 1980'lere kadar, kırsal arazilerin yerleşime açılmasının hızlanarak devam ettiği gözlemlenmiştir. 1980 sonrası ise konut üretimi açısından küresel etkilerle birlikte kapitalizmin dönemsel krizlerinin aşılmasında bankacılık sistemlerinin ön plana çıktığı bir dönem olmuştur. Bu dönemde konut sorununa çözüm olarak sunulan uygulamalardan biri konut kooperatifçiliğidir. Bu kooperatifler, maddi olanakları konut yapımına yetmeyecek bireylerin, dayanışma halinde toplu olarak konut üretmek amacıyla bir araya geldiği oluşumlardır. Uygulandığı dönemde hane halklarının konut ihtiyacını karşılamada etkin bir araç olduğunu ifade etmek söz konusu olmakla birlikte 2000'li yıllar itibarıyla, etkinliğini yitirdiği görülmektedir (Önver 2016). Yine bu süreçte Türkiye'de konut ve inşaat sektörünün hızlandığı, devlet tarafından TOKİ'nin güçlendirilmesi ve piyasaya hâkim olmasıyla sürecin yönetildiği görülmüştür (Tunçer 2020).

Özellikle 1980-2012 döneminin ilk yarısına konut kooperatiflerinin, ikinci yarısında ise TOKİ ve kentsel dönüşüm uygulamalarının damga vurduğu, her ne kadar kentsel dönüşümün, kentsel alanların iyileştirilmesi ve geliştirilmesi anlamında önemli bir uygulama olduğu ifade edilse de barınma hakkına ve toplumsal yapıya yönelik yarattığı sorunların dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir (Çoban 2012). Önver (2016) de çalışmasında gerek kentsel dönüşüm gerekse TOKİ sosyal konut uygulamalarının konut sorununun çözümünde yeterli olmadığını, gelişmiş ülkelerde konut sorununun çözümünde piyasa mekanizması ile birlikte güçlü bir kamusal sistemden yararlanıldığına işaret etmektedir.

Gelinen noktada, metropol kentler aracılığıyla gerçekleşen dönüşüme ilave olarak, konutun bir sosyal politika aracı olarak görüldüğünü ifade etmek mümkündür (Tunçer 2020). Akalın (2016) ise Cumhuriyet dönemi boyunca giderek artan barınma sorununa dair merkezi ve yerel yönetimlerin uyguladıkları politikalarda siyasi konjonktürün belirleyici olduğu düşünülse de asıl belirleyici olanın sosyo-ekonomik yapı ve kentleşme olduğunu vurgulamaktadır.

Türkiye'deki konut politikalarına genel olarak bakıldığında, temel amacın konut sahipliliğini artırmak yönünde olduğu dikkat çekmektedir. Ayrıca Avrupa ülkelerinde olduğu kadar kiralık konut politikaları konusunda yeterince etkili olunamadığı belirtilmektedir. Sosyal refah politikalarının baskın olduğu 1960-1970 döneminde sosyal kiralık konut üretimi deneyimlense de arzın oldukça düşük seviyede kaldığı, 1980 sonrası neoliberal politikaların da etkisiyle neredeyse sıfırlandığı ifade edilmektedir. Dolayısıyla konut sahibi olması mümkün olmayan ve kiralık konut dışında seçeneği bulunmayan düşük gelirli ve dezavantajlı grupların barınma sorununun giderek arttığı görülmektedir (Alkan ve Uğurlar 2015).

Onbirinci Kalkınma Planında da nüfus artışıyla birlikte konut talebinin de artmaya devam edeceğinin beklendiği vurgulanarak ülkede özellikle dar gelirliler ve dezavantajlı grupların konuta erişimi konusunun önceliğini koruyacağı belirtilmektedir. Bahsedilen gruplara yönelik konut sunumunda TOKİ'nin önemli rolünün yanı sıra örgütlenme, finansman vb. yönlerden farklı konut seçeneklerinin sunulmasına yönelik ihtiyacın devam ettiği ifade edilmektedir (Kalkınma Bakanlığı 2018).

Temel insani bir hak ve ihtiyaç olarak nitelendirilen konutun karşılanması konusunun piyasadaki arz-talep ilişkisine terk edildiği bu çerçevede bankalar, yapım şirketleri, yapsatçılar, arsa spekülatörleri gibi sermayenin farklı bileşenleri büyürken, düşük gelirli grupların, barınma sorununun varlığını sürdürdüğü belirtilmektedir (Çoban 2012). Poyraz (2022) çalışmasında, bahsedilen konuya farklı bir yönden yaklaşarak, artan konut inşaatlarına rağmen mülkiyet sahipliliği oranındaki istikrarlı seyrin, kiracıların konut sahibi olamadığını ve fazla konutun mevcut mülk sahiplerinin elinde tutulduğunu gösterdiğini vurgulamaktadır. Dolayısıyla bu durumun Türkiye'de bir yatırım stratejisi haline geldiği, düzenli geliri olmayanların dahi yüksek getiri beklentisiyle konuta yatırım yapmak için gayret gösterdikleri, uzun vadeli ipotek kredileri ile geleceklerine el konduğu ifade edilmektedir. Bu bağlamda, konut yatırımının "kazançlı" olup olmadığının diğer yatırım araçlarıyla karşılaştırmalı bir şekilde irdelenmesinin gerekliliğine işaret etmektedir.

Türkiye konut sorunları daha detaylı incelendiğinde; dikkat çeken en kritik konunun farklı gelir gruplarının konuta erişimde fırsat eşitliliğine sahip olmadıklarıdır. Gelişmiş

ve güçlü finans mekanizmasına sahip ülkelerde gelir ve konut sahipliliği arasında sürekli ve doğrudan bir ilişki söz konusu iken, Türkiye'de bu durum gözlenmemektedir. Türkiye'de mülk sahibi olmada gelirden ziyade önceden edinilmiş arsa sahipliliği, ebeveynlerden intikal eden menkul ve gayrimenkuller gibi farklı dinamiklerin etkili olduğu söylenebilmektedir (Alkan ve Uğurlar 2015).

Türkiye koşullarında bir diğer sorun, konut kredisi faiz oranlarının oldukça yüksek olmasının özellikle düşük ve orta gelir gruplarının konut sahibi olmasındaki negatif etkisidir. Konut piyasası sadece konut bedelini karşılayabilenlere yönelik sürekli üretim gerçekleştirmektedir. Bu durumun rekabeti artırarak, kentin farklı alanlarında farklı kentsel rantlara neden olduğu, artan rantın da konut fiyatlarını yükselttiği belirtilmektedir. Bahsedilen gelişmelerin, sadece barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla konut sahibi olmayı bekleyen grup için bir diğer negatif unsur olduğuna işaret edilmektedir. Kentsel rantın yarattığı bu mekânsal farklılaşma, hane halklarının da kent içinde gruplaşmasına neden olabilmektedir. Bu adil olmayan süreç, toplum sağlığı ve düzeni açısından ayrışmaya götüren oldukça önemli bir sorunun habercisi olarak gösterilmektedir. Bu durumun, mekânsal planlamanın, insanları mekânda bütünleştirme amacını gerçekleştirmede etkisiz kalmasına da neden olduğu vurgulanmaktadır. Dolayısıyla bütüncül planlama anlayışının uygulanmadığı konut alanlarının, bugün olduğu kadar gelecekte de sorunlarla yüzleşmeye devam edeceği ifade edilebilmektedir. Türkiye konut politikalarını oluşturmada önemli bir yeri olacak kritik bir unsur da veri yetersizliği nedeniyle mevcut konut stokunun analizinin yapılamamasıdır. Konunun gerçek konut ihtiyacının belirlenebilmesi açısından ciddiyetle ele alınması zorunlu görülmektedir (Alkan ve Uğurlar 2015).

Konut piyasasında oluşabilecek bir krizin ülke ekonomisini tamamıyla etkileyebileceği gibi, küresel krize dahi neden olabileceği tarihsel süreçte deneyimlenmiştir. Bu nedenle, Türkiye için kritik önemi bulunan konut sorununa dair çözüm önerilerinin geliştirilmesi ve gündemden düşürülmemesi zorunlu görülmektedir (Alkan ve Uğurlar 2015). Böylece hükümetin, doğru politikaları uygulayarak Türkiye'deki herkesin güvenli, uygun fiyatlı ve insana yakışır bir konuta erişimini sağlamasının mümkün olduğu düşünülmektedir.

5.5 Türkiye'de Konut Politikasına Yön Veren Oluşumlar

Türkiye'de konut politikasına yön verilmesinde devletin rolünün önemi büyüktür. Devlet hem konut sağlayıcısı hem de konut piyasasının düzenleyicisi olarak konut politikasında merkezi bir konumdadır. Bir diğer önemli oluşum olarak piyasa görülse de Türkiye konut piyasası nispeten serbest bir piyasadır ve devletin piyasaya genellikle müdahaleci bir yaklaşımı bulunmaktadır. Aşağıda Türkiye'de konut politikasına yön veren durumlar ile kurum ve kuruluşlardan bahsedilmektedir.

Dünyada, devletlerin konut piyasasına müdahale olgusu İkinci Dünya Savaşı ile birlikte gündeme gelmiştir. Süreçte yaşanan sorunlar, özellikle de ihtiyaç sahibi vatandaşlara sağlıklı barınmayı sağlamak amacı, etkin devlet müdahalelerini zorunlu hale getirmiştir. Kuşkusuz çok daha farklı ve kompleks amaçlar da konut piyasasına müdahaleyi gerektirmiştir. Bu anlamda; konut piyasasındaki sorunların çözümlenmesi, toplumsal dengenin temini ve genel ekonomik etkilerinin (dışsallıklarının) fazlalığı, temel nedenler olarak sıralanabilmektedir (Ulusoy 2020).

Türkiye'de konuta yönelik gelişmelerin neoliberal yaklaşımlar ve küresel ekonomi çerçevesinde şekillendiğini söylemek mümkündür. Hükümetler bu etkileri özellikle kentler ve kent merkezleri üzerinden gerçekleştirmişlerdir. Konutun giderek geniş kitlelere ulaşması ve aynı zamanda bir sermaye unsuru olarak görülmeye başlaması, yatırıma devamlılığı getirmiştir. Türkiye'nin kendi iç dinamiklerindeki dönüşümler de dünyada olduğu gibi büyük ölçekli üretimi destekler şekilde gelişmiştir. Yürürlüğe konan kanunlar çerçevesinde kentler ve dolayısıyla konut uygulamaları şekillenirken yeni aktörlerin ve kavramların sürece dahil olduğu gözlemlenmiştir. Ancak söz konusu yasal düzenlemelerin kamu yararı ve sosyal haklara uygun bir düzeni getirmesi beklenirken genellikle sektördeki aktörler arası yetki ve sorumlulukları belirleme amacı taşıdığı yönünde yorumlar bulunmaktadır (Koca 2015).

Türkiye'de 1970'li yıllara kadar konuta yönelik çözümler ağırlıklı olarak piyasa mekanizması içinde oluşturulmakta ve konut üretimine kamunun katkısı toplamda oldukça düşük bir düzeyde seyretmekteydi (Bektaş 2017). Ancak ülkedeki sosyo-

ekonomik gelişmelerin etkisiyle 80'li yıllarla birlikte kamunun konut üretimine olan desteğinin giderek arttığı gözlemlenmiştir. Bu kapsamda; Türkiye'de bugüne kadar konut politikalarında ve uygulamalarında birçok kamu kurum ve kuruluşunun görev aldığı ve etkili olduğu ifade edilebilmektedir. Aşağıda, faaliyetleri yasal düzenlemeler çerçevesinde sonlandırılan kurumlardan ziyade yürürlükteki mevzuata göre görev yapan temel oluşumlara yer verilmesi uygun bulunmuştur.

Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı: Politika oluşturucu niteliği ile ilk sıraya koymak mümkündür. Kalkınma planlarında, özellikle düşük gelirliler başta olmak üzere herkes için yaşanabilir ve karşılanabilir konuta erişim, temel amaçlar arasında gösterilmekte, konut konusuna ayrı bir bölüm açılarak politikalar ortaya konmaktadır.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı: Gerek politika oluşturma gerekse uygulamaya yönelik yetki görev ve sorumlulukları çerçevesinde, konut sektörüne ilişkin strateji oluşturulması, programlama yapılması ve kooperatifçiliğin geliştirilmesine yönelik önlemlerin alınması anlamında rol üstlenmektedir. Ancak sektörde konut üretiminin arttırılmasına dair önemli bir etkisinin bulunmadığını söylemek mümkündür.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı: 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe konmasının ardından 1990 yılında kurulmuştur. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı olarak görev yapmaktadır. Konut ihtiyacının karşılanmasının yanı sıra konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülke koşullarına ve malzemelerine uygun teknik, araç, ve materyallerin geliştirilmesi ile devletin konut sektörüne yapacağı desteklemeleri kapsayan görev ve sorumlulukları bulunmaktadır. Konut ihtiyacının karşılanması anlamındaki görevi Kanun'un ilgili maddesinde "yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak" şeklinde ifade edilmektedir. Gelinen noktada, mülga 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda yer alan konut ihtiyacının "toplu konut inşası suretiyle karşılanması" ifadesinin yürürlükteki 2985 sayılı Kanun'da kaldırılması ile TOKİ'nin lüks konutlar da dahil olmak üzere her kesime konut yapabildiği görülmektedir. Ayrıca yürürlükteki

Kanun'da "sosyal konut" kavramı yer almamakla birlikte gerçekleştirilen uygulamalar "sosyal konut projesi" şeklinde adlandırılmakta ve sunulmaktadır.

Yerel Yönetimler: Türkiye'de konut politikaları çerçevesinde yüklendikleri görev ve sorumluluklar yasal düzenlemelerle tarihsel süreç içerisinde değişiklikler göstermiştir. Konut ihtiyacının karşılanması anlamında yerel yönetimlerin bizzat konut üretmesine yönelik mevzuat yer almasına rağmen merkezi yönetim kadar etkili olamadıkları da görülmüştür. Bu konuda yeterli olamamalarının temel nedenleri olarak konut üretiminin merkezi yönetimlerin siyasal öncelikleri arasında bulunması, yerel yönetimlerin teknik ve donanım yetersizlikleri ile finansal sorunları sıralanabilmektedir (Bektaş 2017). Ancak bazı büyükşehir belediyelerinin iştirakleri yoluyla sosyal konutlar da dahil olmak üzere belirli ölçüde konut üretimi gerçekleştirdikleri bilinmektedir.

Sosyal Güvenlik Kurumları: Sosyal Sigortalar Kurumu, Esnaf ve Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu ve Emekli Sandığı'nı tek çatı altında toplayan Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) ile Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) konut üretimine katkıda bulunan temel kuruluşlardan sayılmaktadırlar. Her biri kendi yasal düzenlemeleri çerçevesinde konut desteklerinden kimlerin ne şekilde yararlanabileceğini belirlemektedir. 1980'lere kadar konut üretimi ve katkıları anlamında aktif olan SGK bugüne gelindiğinde, sadece ilgili mevzuata uygun olarak harp veya vazife malulü olmaları sebebiyle kendilerine aylık bağlananlara faizsiz konut kredisinden yararlanma hakkı vermektedir. OYAK ise daimî üyelerini konut sahibi yapmak amacıyla 205 sayılı Kanun'ları çerçevesinde "konut ön biriktirim fonu" kurmak, arsalar almak ve bu arsalar üzerinde konutlar inşa etmek veya bu amaçla satın alacağı gayrimenkulleri, peşin veya ipotek karşılığında 20 seneye kadar vade ve faizli taksitle kendilerine satmak ve konut kredisi vermek şeklindeki görevlerini yerine getirmeye devam etmektedir.

Konut Kooperatifleri: Türkiye konut üretimindeki payları 1980 yılında %9 iken 1980'li yıllarda başlatılan konut seferberliği sayesinde %36 seviyesine yükseldiği görülmüştür. Ancak bu oran, Toplu Konut Fonu'nun yeterli katkıyı sağlayamamasıyla birlikte giderek düşmüştür. Konut kooperatiflerinin etkinliğinin azalmasındaki bir diğer faktör ise mülga

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda kooperatiflere tanınan arsa önceliğinin 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kaldırılmış olmasıdır (Bektaş 2017).

Konut üretiminde yer alan TOKİ dışındaki kurumların süreçte etkilerinin ve katkılarının giderek azaldığı, TOKİ'nin ise görev ve sorumluluklarının oldukça arttığı görülmektedir. Bu bağlamda, kurumun bazı yetki ve görevlerinin ilgili merkezi kurumlarla ve yerel yönetimlere devredilmesi yoluyla sorumluluğun dağıtılmasının işleyişi kolaylaştırabileceği ifade edilmektedir (Ulusoy 2020).

Sonuç olarak, yukarıda tartışılan kilit oluşumlar, zaman içinde konut politikasının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Devletin, Türkiye'nin karşı karşıya olduğu barınma sorunlarına yönelik girişimlerinin herkes için uygun fiyatlı, kaliteli konutlara erişimi sağlamak anlamında daha etkin ve etkili olması gerektiği düşünülmektedir.

5.6 Sosyal Konutların Türkiye Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Önemi

Sosyal konutlar, konut sorunlarıyla mücadele etmek ve tüm vatandaşlara yeterli ve uygun fiyatlı konut temin etmek anlamında büyük öneme sahiptir. Bu bölümde Türkiye'nin konut politikaları içinde sosyal konutların yeri ve önemi incelenmektedir. Bu noktada, sosyal konutun Türkiye'de konut eşitsizliğiyle mücadele, yaşam koşullarını iyileştirme ve kapsayıcı nitelikte bir kentsel gelişmeyi teşvik etme açısından önemine vurgu yapmak mümkündür. Gerek dünyada gerekse Türkiye'de sosyal konut üretmenin temel amacı, özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara uygun ve erişilebilir konut temin etmek olmakla birlikte mülkiyet ve kullanım hakkını güvence altına almak, istikrarı sağlamak, yoksulluğu azaltmak ve sosyal uyumu teşvik etmek gibi hedefleri de bulunmaktadır.

Türkiye'de konut sorunu, hükümetler için her zaman öncelikli konular arasında yer almıştır. Hızlı kentleşme, nüfus artışı ve konut talebinin artması, konut ihtiyacını karşılamak amacıyla etkili politikaların geliştirilmesini zorunlu kılmıştır. Bu bağlamda, sosyal konut, özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara güvenceli ve uygun fiyatlı konut seçenekleri sunmak açısından politikaların önemli bir bileşeni olarak ortaya çıkmış ve hükümetler sosyal konutları teşvik etmek amaçlı çeşitli programlar uygulamışlardır.

Türkiye sosyal konut politikalarına tarihsel süreçte bakıldığında; erken cumhuriyet döneminde, sınırlı ekonomik olanaklar nedeniyle sadece memurların konut ihtiyacına yönelik girişimde bulunulduğu görülmektedir. 1932 yılında onaylanarak yürürlüğe konan Jansen planı raporunda yer verilen ve sosyal konut üretimine emsal teşkil edecek bir amele mahallesi kurulması önerisi ise hayata geçirilememiştir. Kentlerde iş gücü ihtiyacının karşılanması amacıyla kırsaldan kente göçün hızlanması ve dolayısıyla oluşan nüfus artışı konuta olan ihtiyacı gündeme getirmiştir. Kentlerde tutunmaya çalışan bu düşük gelirli kesim için 1950 yılında yürürlüğe konan 5656 sayılı Kanun, bir fırsat olarak değerlendirilmiştir. Kanunla belediyelere konut yapma ve bu konutları ihtiyaç sahiplerine kiraya vermek veya satmak yetkisi verilmiştir. Ancak belediyeler, yoksul kesim için sosyal konut niteliği taşıyacak bu konutların yapımı ile ilgili finansman sistemini oluşturamadıklarından başarı sağlanamamıştır. 1963 yılında Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulması ile birlikte kalkınma planlarında konut politikaları gündeme gelmeye başlamıştır. Ancak dördüncü beş yıllık kalkınma planı ile ilk kez konut, barınma ihtiyacını karşılayan bir unsur olması dışında sosyal bir güvence olarak gösterilse de bu politika uygulamaya yansımamıştır. (Akalın 2016). Yine bu süreçte, Türkiye'de özellikle düşük gelir gruplarının, konuta erişim sorununa çözüm olarak geliştirdikleri gecekondulara devletin göz yumarak konut politikası geliştirmediği görülmektedir. Dolayısıyla planlı döneme kadar Türkiye'nin bir sosyal konut politikası olmadığını belirtmek yanlış olmayacaktır (Aslan ve Güzey 2015). 1963-1983 yıllarını kapsayan kalkınma planlarında ise lüks konut yapımının azaltılması ve sosyal konut üretimine ağırlık verilmesi, halka yönelik düşük kiralı konutların üretilmesi gibi hedef ve politikaların benimsendiği görülmüştür (Akalın 2016).

1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu toplu konut üretimini desteklemiş, yararlanacak bireylerin kendisi, eşi ya da velayeti altındaki çocuklarına ait bir konutunun bulunmaması, alt veya orta gelir grubuna dahil olmaları şart koşulmuştur. Yine bu konutların 100 m^2 den daha büyük olamayacağı ifade edilmiştir. Bu amaçla kooperatifler toplu konut yapımında ön plana çıkmıştır (Akalın 2016). Ancak üretilen kooperatif konutları çoğunlukla orta ve üst gelir gruplarına yönelik olmuştur. Bu durumun temel nedeni olarak; devletin kooperatifleri destekleyici düzenlemeleri ve araçlarına rağmen uygulama sürecinde etkinliğinin bulunmaması gösterilmektedir (Aslan ve Güzey 2015).

Gerek neo-liberal politikalar gerekse yap-satçılardan kaynaklanan siyasi baskılar nedeniyle 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda kısa süre içerisinde yapılan değişikliklerle konutun sosyal boyutu büyük ölçüde kaldırılarak 2985 sayılı Kanun yürürlüğe konmuştur. Bu Kanun ile "toplu konut inşası suretiyle karşılanması" ibaresi kaldırılmıştır. 1990 yılında ise TOKİ kurulmuştur. Bu dönemde kurum çok etkin olamamış, ancak 2002 yılı sonrasında yeni hükûmetin konut sorununa yönelik politikaları önceliklendirmesi ile konut seferberliği başlamıştır. 2011 yılında 500.000 konut sayısına ulaşılmıştır. TOKİ faaliyet raporlarında yapılan konutların önemli bir bölümünün sosyal konut niteliği taşıdığı ifade edilse de yoksullar için üretilen konut sayısı net olarak ortaya konamamaktadır (Akalın 2016).

TOKİ'nin nitelendirmelerine rağmen Türkiye'de, memur ve işçilerin konut ihtiyacını karşılayan düşük bedelli lojmanlar, uzun vadeli ödeme koşulları ile üretilen sosyal konutlar ve TOKİ-Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü iş birliği ile en yoksul kesim için üretilen konutlar olmak üzere üç tip sosyal konuttan bahsetmek mümkündür. TOKİ tarafından yoksullara yönelik üretilen konutların daha önce gecekondularda yaşayanlarca benimsenmediği, konutların kent çeperlerinin dışına inşa edilmiş olmasının bu sonucu getirdiği ifade edilmektedir. Ayrıca, konut büyüklüklerinin geniş aileler için yetersizliğine yönelik şikayetler bu konutların 2+1 seklinde üretilmesini sağlamış olsa da gecekondu sakinlerinin çoğunlukla düzenli bir gelire sahip olmamalarının apartman yaşamının gerektirdiği ortak maliyetleri karşılayamamalarına ve çevre köylere yerleşmelerine neden olduğu gözlemlenmektedir. Bu noktada, sosyal konutların yoksul kesim için daha yaşanabilir olmasını toplumun diğer kesimlerince sosyal anlamda içerilmesini temin edecek tedbirlerin alınması gerekli bulunmaktadır (Akalın 2016).

2019-2023 dönemini kapsayan On birinci Kalkınma Planında; düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar başta olmak üzere, halkın konut ihtiyacının daha yeterli seviyede ve sürdürülebilirlik ilkesi dikkate alınarak karşılanacağı, bu amaçla sosyal konut projelerinin destekleneceği ve TOKİ'nin alt gelir gruplarına yönelik düşük maliyetli konut üretimine ilişkin görevlerinin bu plan döneminde de sürdürüleceği öngörülmüştür. Yine bu kapsamda, düşük gelir gruplarının konut sorunlarını çözmek amacıyla dünyanın birçok ülkesinde uygulanan kiralık sosyal konut ve/veya kira yardımı politikalarının Türkiye'de

de değerlendirilmesi gerektiği ve bu amaçla mevzuata ihtiyaç bulunduğu vurgulanmıştır (Kalkınma Bakanlığı 2018).

Türkiye'de kentsel dönüşüm ve yenileme girişimlerinin, sosyal konut politikalarıyla iç içe geçtiğini söylemek mümkündür. Her ne kadar 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" gereğince belirlenen hak sahipleri yapılan konutlardan faydalansa da finansal olanakları yetersiz bireylerin veya ailelerin yeterli, nitelikli, yaşanabilir ve uygun fiyatlı konutlara sahip olmalarının sağlanabilirliği açısından sosyal konut politikaları kapsamında değerlendirilebileceği düşünülmekledir. Başka bir ifadeyle sosyal konutlar, kentsel dönüşüm ve yenileme çabalarının ayrılmaz bir parçası olarak, kırılgan toplulukların kentsel gelişmelerin faydalarından dışlanmamasını sağlayabilecek bir unsur olarak görülmektedir.

İlerlemeler kaydedilmiş olsa da Türkiye'de sosyal konut alanında zorluklar devam etmektedir. Uygun arazi miktarının sınırlı olması, sürdürülebilir bir yönetimin gerekliliği ve konut kaynaklarının verimli tahsis edilmesi gibi konuların gündemde kalacağı düşünülmektedir. Bahsedilen güçlüklerin ele alınması, uygunluk ve erişilebilirliğin teşvik edilmesi ve sosyal konut hizmetlerini artırmaya yönelik taahhütlerin verilmesi, konut politikalarının geleceğini şekillendirmede oldukça önemli bulunmaktadır. Yine konut eşitsizliğiyle mücadele etmek ve kapsayıcı nitelikte bir kentsel gelişimi teşvik etmek açısından sosyal konutların Türkiye konut politikaları içinde kritik bir yere sahip olacağı görülebilmektedir. İlave olarak nüfusun değişen ve dönüşen ihtiyaçlarını karşılamak ve sürdürülebilir, kapsayıcı toplulukları sağlamak yönündeki gayretlerin stratejik planlarla birlikte etkili bir mekânsal planlamayı gerektirdiği düşünülmektedir.

5.7 Bölüm Değerlendirmesi

Ülkeler açısından konut politikaları, sosyal adaletin ve toplumsal düzenin sağlanması, nüfus artısından kaynaklanan konut ihtiyacının karşılanması, fırsat eşitliğinin temini ile sağlıklı ve düzenli bir mekânsal gelişim için tüm gelir gruplarına yönelik farklı kullanım biçimleri ve esnek sunum seçeneklerinin oluşturulması anlamında önemli bulunmaktadır. Ancak konut politikalarının ortaya konmasının, ekonomik, sosyal ve politik

değerlendirmeler dahil olmak üzere çeşitli etkenlerin ele alınmasını gerektiren karmaşık bir süreç olması, kavramsallaştırmayı güçleştirmektedir.

Konut politikasına ideolojik açıdan bakıldığında, piyasaya dayalı yaklaşım ve sosyal refaha dayalı yaklaşım olarak iki ideolojiden bahsetmek mümkündür. Piyasa temelli yaklaşım, bireysel seçim ve sorumluluğun önemini vurgularken sosyal refah yaklaşımı, devletlerin özel piyasada ihtiyacını karşılayamayanlara konut sağlama sorumluluğunu ortaya koymaktadır. Çoğu ülkenin karma bir yaklaşım benimsediği de gözlemlenmektedir.

Ülkelerin ideolojilerinin konut politikalarının belirlenmesinde etkili olduğu ve bu politikaların konut dağıtımı ve arzına yansıyarak konut kullanım biçimlerini etkilediği ifade edilebilmektedir. Özellikle küreselleşme faktörünün dünya ölçeğinde liberal politikaların etkisinin artırdığı ve kamunun giderek sosyal konutların yüksek mali yükünü gerekçe göstererek sektörden çekildiğine işaret edilmektedir.

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde izlenen konut politikalarının mülk konutu teşvik etmesinin ardında da ideolojik ve pratik gerekçeler bulunabileceği belirtilmektedir. İdeolojik anlamda mülkiyet kurumu yaygınlaştırılarak kapitalist sistemin temel unsurunu tartışma dışında bırakmak ve köktenci ideolojilerin yayılmasını engellemek gibi nedenler olabileceği; pratik anlamda ise kiralık konutların bakımının ve örgütlenmesinin güçlüğü ile mülk konutlara göre daha çabuk yıpranması gibi nedenler olabileceği ifade edilmektedir. Konutun en uygun şekilde nasıl sağlanacağı sorusunun kolay bir yanıtının olmaması, konut politikalarına ilişkin ideolojik tartışmaların devam edeceğini göstermektedir. En doğru yaklaşımın, her ülkenin özel koşullarına bağlı olarak belirlenebileceği düşünülmekle birlikte konut politikasını şekillendiren ideolojik faktörlerin farkında olmak ve konutla ilgili kararlar alırken bu faktörlerin sonuçlarını dikkate almak önemli görülmektedir.

Kamunun ortaya koyduğu konut politikalarının zaman zaman ve belirli ölçülerde piyasaya müdahaleyi gerektireceği açıktır. Yapılan müdahalelerin temel nedenleri, konut piyasasını istikrara kavuşturmak, konut arzını artırmak, daha uygun fiyatlı hale getirmek ve düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara konut sağlamak şeklinde sıralanabilmektedir.

Devlet müdahalesinin en önemli nedenlerinden biri de konut piyasasının tarihsel süreçteki başarısızlıkları olup bu durumun konut üretiminin "sosyal" bir sorun olarak belirlenmesi sonucunu getirdiğine işaret edilmektedir. Başka bir ifadeyle vatandaşlar arasındaki yaşam standardı farklarını azaltma amacını da taşıyacak şekilde uygun maliyet ve belirlenen standartlarda konut üretimiyle ilişkili zorluklar, devletin üretici rolü ile konut piyasasına müdahalesi sonucunu ortaya koymaktadır.

Devletin müdahale araçları; standartların belirlenmesi, arazi kullanım kararlarında eşgüdümün sağlanması, mekânsal kararlar yoluyla kaynak dağıtımında etkinliğin sağlanması, konut temini için arazi kullanım kısıtlamalarının esnekleştirilmesi, konutların bakımı için kamu teşviklerinin sağlanması, konut sektörü için yeterli finansman temini, fiyat düzenlemeleri ve kira sübvansiyonları şeklinde sıralanabilmektedir.

Konut piyasasına müdahale konusuyla ilgili olarak hükümetlerin dikkate alması gereken, mevcut ekonomik durum, nüfusun ihtiyaçları ve müdahalenin potansiyel maliyetleri ve faydaları gibi çeşitli faktörler bulunmakta olup öncelikle vatandaşların çıkarlarına en uygun kararların alınması anlamlı bulunmaktadır.

Konut politikalarının dünyadaki gelişimi ve bu süreçteki devlet müdahalelerinin ardından Türkiye konut politikaları ele alındığında, Cumhuriyetin ilanıyla birlikte, gelişim sürecinin başladığı ve başkent Ankara'daki devlet memurlarının konut ihtiyacının temel alındığı ifade edilebilmektedir. 1950'li yıllarda, piyasa ekonomisine geçiş ve kalkınma politikaları kapsamındaki sanayileşme hareketi, kentlerin giderek büyümesi ve nüfus artışı ile birlikte özellikle çalışan kesimin barınma ihtiyacını gündeme getirmiştir. Ancak sorunların dönem içinde gecekondulaşma yoluyla çözüldüğü görülmüştür. 80'li yıllarda konut sorununa çözüm olarak konut kooperatifçiliğinin benimsendiği, 2000'li yıllar itibarıyla da konut ve inşaat sektörünün hızlandığı, TOKİ'nin güçlendirilmesi ve piyasaya hâkim olmasıyla sürecin yönetildiği görülmüştür. Bu anlamda, 1980-2012 döneminin ilk yarısına konut kooperatiflerinin, ikinci yarısında ise TOKİ ve kentsel dönüşüm uygulamalarının damga vurduğunu ifade etmek uygun olacaktır.

Cumhuriyet dönemi boyunca giderek artan barınma sorununa dair merkezi ve yerel yönetimlerin uyguladıkları politikalarda siyasi konjonktürün belirleyici olduğu düşünülse de asıl belirleyici olanın sosyo-ekonomik yapı ve kentleşme olduğuna işaret edilmektedir. Bu bağlamda, Türkiye'de konut sahipliğinin giderek bir yatırım unsuru haline geldiği belirtilmektedir.

Türkiye konut sorunları değerlendirildiğinde; dikkat çeken en kritik konu olarak farklı gelir gruplarının konuta erişimde fırsat eşitliliğine sahip olmamaları gösterilmektedir. Bir diğer önemli sorun ise konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğinin özellikle düşük ve orta gelir gruplarının konut sahibi olmasındaki negatif etkisidir. Dolayısıyla konut piyasasının sadece konut bedelini karşılayabilenlere yönelik sürekli bir üretim gerçekleştirdiği, bu durumun kentin farklı alanlarında farklı kentsel rantlara neden olduğu, artan rantın da konut fiyatlarını artırdığı dikkat çekmektedir. Kentsel rantın yarattığı bu mekânsal farklılaşma, hane halklarının da kent içinde gruplaşmasına neden olabilmektedir. Bu adil olmayan süreç, toplum sağlığı ve düzeni açısından ayrışmaya götüren oldukça önemli bir sorunun habercisi olarak gösterilmektedir. Veri yetersizliği nedeniyle mevcut konut stokunun analizinin yapılamamasının da etkisiyle mekânsal planlamanın, insanları mekânda bütünleştirme amacını gerçekleştirmede etkisiz kalmasının bu sonucu getirdiği ayrıca vurgulanmaktadır. Dolayısıyla bütüncül planlama anlayışının uygulanmadığı konut alanlarının, bugün olduğu kadar gelecekte de sorunlarla yüzleşmeye neden olacağı öngörülebilmektedir.

Bu noktada, yukarıda bahsedilen konut politikalarının hayata geçirilmesinde etkili olan kamusal oluşumlara değinmekte fayda bulunmaktadır. Ülkedeki sosyo-ekonomik gelişmelerin etkisiyle 80'li yıllarla birlikte kamunun konut üretimine olan desteğinin giderek arttığı gözlemlenmiştir. Bu süreçte; Türkiye'de bugüne kadar konut politikalarında ve uygulamalarında birçok kamu kurum ve kuruluşunun görev aldığı ve etkili olduğu ifade edilebilmektedir. Temel kurumlar, Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TOKİ, Yerel Yönetimler, Sosyal Güvenlik Kurumları ve konut kooperatifleri şeklinde sıralanabilmektedir. Bu kilit niteliğindeki oluşumlar, ağırlıklı olarak TOKİ olmak üzere, zaman içinde konut politikasının şekillenmesinde büyük rol oynamakla birlikte Türkiye'nin karşı karşıya

olduğu barınma sorunlarına yönelik girişimlerinin herkes için uygun fiyatlı, kaliteli konutlara erişimi sağlamak anlamında daha etkin ve etkili olması gerektiği düşünülmektedir.

Türkiye'de konut sorunu bağlamında, sosyal konut, özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara güvenceli ve uygun fiyatlı konut seçenekleri sunmak açısından politikaların önemli bir bileşeni olarak ortaya çıkmış ve hükümetler sosyal konutları teşvik etmek amaçlı çeşitli programlar uygulamışlardır. Türkiye sosyal konut politikalarına tarihsel süreçte bakıldığında; erken cumhuriyet döneminde, sınırlı ekonomik olanaklar nedeniyle sadece memurların konut ihtiyacına yönelik girişimde bulunulduğu, 1963 yılında Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulması ile de kalkınma planlarında konut politikalarının gündeme gelmeye başladığı görülmektedir. İlk kez dördüncü beş yıllık kalkınma planında konut, barınma ihtiyacını karşılayan bir unsur olması dışında sosyal bir güvence olarak gösterilmiş ancak bu politika uygulamaya yansımamıştır. Dolayısıyla planlı döneme kadar Türkiye'nin bir sosyal konut politikası olmadığını belirtmek yanlış olmayacaktır.

1990 yılında ise TOKİ kurulmuş, bu dönemde çok etkin olamamakla birlikte 2002 yılı sonrasında yeni hükûmetin konut sorununa yönelik politikaları önceliklendirmesi ile konut seferberliği başlamıştır. TOKİ tarafından gerek kentsel dönüşüm uygulamaları gerekse arsa temini yoluyla gerçekleştirilen yoksullara yönelik konutların özellikle gecekondularda yaşayanlarca benimsenmediği, bu durumun konutların kent çeperlerinin dışına inşa edilmiş olmasının yanı sıra konut büyüklüklerinin geniş aileler için yetersizliğinden kaynaklandığı ifade edilmektedir. Bu kapsamda, gecekondu sakinlerinin çoğunlukla düzenli bir gelire sahip olmamalarının apartman yaşamının gerektirdiği ortak maliyetleri karşılayamamalarına ve çevre köylere yerleşmelerine neden olduğu da gözlemlenmiştir. Her şeye rağmen Türkiye'de sosyal konutların, kentsel dönüşüm ve yenileme çabalarının ayrılmaz bir parçası olarak, kırılgan toplulukların kentsel gelişmelerin faydalarından dışlanmamasını sağlayabilecek bir unsur olarak görülebileceğini belirtmekte fayda bulunmaktadır.

2019-2023 dönemini kapsayan On birinci Kalkınma Planı'nda TOKİ'nin alt gelir gruplarına yönelik düşük maliyetli konut üretimine ilişkin görevlerinin bu plan

döneminde de sürdürülmesi öngörülmüştür. Yine bu kapsamda, düşük gelir gruplarının konut sorunlarını çözmek amacıyla dünyanın birçok ülkesinde uygulanan kiralık sosyal konut ve/veya kira yardımı politikalarının Türkiye'de de değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Gelişmelere rağmen Türkiye'de sosyal konut alanında zorlukların devam edeceği, uygun arazi miktarının sınırlı olması, sürdürülebilir bir yönetimin gerekliliği ve konut kaynaklarının verimli tahsis edilmesi gibi konuların gündemde kalacağı düşünülmektedir. Konut eşitsizliğiyle mücadele etmek ve kapsayıcı nitelikte bir kentsel gelişimi teşvik etmek açısından sosyal konutların Türkiye konut politikaları içinde kritik bir yere sahip olacağı da öngörülebilmektedir. Sonuç olarak nüfusun değişen ve dönüşen ihtiyaçlarını karşılamak ve sürdürülebilir, kapsayıcı toplulukları sağlamak yönündeki gayretlerin stratejik planlarla birlikte etkili bir mekânsal planlamayı gerektirdiğini ifade etmek mümkündür.

6. MEKÂNSAL PLANLAMA KONUT VE PİYASA İLİŞKİLERİ

Mekânsal planlama, kısaca kentlerin, bölgelerin ve diğer yerleşim birimlerinin gelecekteki gelişimini düzenlemeyi amaçlayan bir disiplindir. Süreç, birçok faktör dikkate alınarak, mevcut kaynakları ve alanları en iyi şekilde kullanıp sürdürülebilir, işlevsel ve yaşanabilir ortamlar yaratmak hedefini içermektedir. Bu bağlamda, mekânsal planlama, konut piyasasının talep ve arz faktörlerini analiz ederek, uygun konut stokunun oluşturulmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Başka bir ifadeyle planlama, mevcut arazi kullanımı, konut alanlarının belirlenmesi, altyapı ihtiyaçları ve sosyal ve kültürel yapıya dair bazı unsurları göz önünde bulundurarak, konut arzını talebe cevap verecek şekilde düzenlemektedir. Dolayısıyla konut, piyasa ilişkileri ve mekânsal planlama arasında karşılıklı bir etkileşimin bulunduğunu ve süreçte mekânsal planlamanın önemli bir rol oynadığını ifade etmek mümkündür. Bu kapsamda, öncelikle konut sorunun çözümünde mekânsal planlamanın rolü ardından konut piyasası içindeki yeri ve aktörlerin gözünden nasıl algılandığına değinilmesi anlamlı bulunmaktadır.

6.1 Konut Sorununun Çözümünde Araç Olarak Mekânsal Planlama Sistemi

Küresel ölçekte artan nüfus, hızla büyüyen kentler ve sınırlı kaynaklar, konut sorununu dünya genelinde önemli bir sorun haline getirmiştir. Konut, insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamak için temel bir gereksinim olup temin edilemediğinde, toplumun ekonomik, sosyal ve çevresel açılardan olumsuz yönde etkilenmesi sonucuyla karşılaşılabilmektedir. Bu nedenle, konut sorununun çözümü için etkili stratejiler geliştirilmesinin giderek önem kazandığını söylemek mümkündür. Bu bağlamda, mekânsal planlama sisteminin konut sorununun çözümünde daha etkili bir araç olarak kullanımına dair dünyanın birçok ülkesinde tartışmalar devam etmektedir.

Konut sorunu, nüfus artışı, kentsel göç, gelir eşitsizliği, arazi kullanımı gibi faktörlerin birleşimiyle ortaya çıkan bir durumdur. Bu sorunun çözümü, toplumun genel refahını artırmak ve sürdürülebilir bir yaşam sağlamak açısından oldukça önemli görülmekte ve mekânsal planlama sisteminin bu anlamda etkili bir şekilde kullanılması ile elde edilecek faydanın ortaya konması önemli bulunmaktadır.

Bir kentin yönetimi için geleceğe dair kararları içeren bir mekânsal plana ihtiyaç olduğu kuşkusuzdur. Ancak bu planın kamuoyu tarafından benimsenmesi de kritik bir faktör olup toplumu yönlendirici bir güce ve rasyonel bir yapıya sahip olması önemli görülmektedir. Her ne kadar liberalizm savunucuları tarafından planlama ile ilgili özgürlük karşıtı şeklinde görüşler beyan edilse de gerçek anlamda insan özgürlüğünün egemen kılındığı, piyasanın görünmez elinin değil insan aklının ve bilimin geçerli olduğu etkin ve gelişmeleri yönlendiren bir sistemdir (Ersoy 2012).

Tarihsel süreçte, konut sorunlarının planlamanın kurumsallaşmasında etkili olduğunu söylemek mümkündür. Bu noktada, arazi kullanım planlaması, kötü koşullardaki konutların yenilenmesi ve çalışan sınıflar için sağlıklı ve estetik açıdan canlandırıcı ortamlar sağlamak için etkili bir yöntem olarak görülmüş ve kullanılmıştır (Alves 2020).

Mekânsal planlama sistemi, kentlerin büyüme ve gelişimini kontrol etmek, arazi kullanımını düzenlemek, altyapıyı planlamak, çevrenin korunmasını sağlamak ve toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için uygulanabilir kararlar üretmek amacıyla kullanılmaktadır. Konut sorununu çözmek anlamında, planlama çalışmalarında öncelikle nüfus projeksiyonları ve konut talebi analizleri gibi araştırmalarla gelecekteki konut ihtiyacı belirlenmektedir. Bu bilgilere dayanarak, konut alanlarının nerede yer alacağı, ne şekilde üretileceği ve hangi tiplerde inşa edileceği hususları ortaya konmaktadır. Ayrıca, mekânsal planlama aracı ile, konut sorununun çözümünde sosyal ve ekonomik faktörleri de dikkate alarak eşitsizlikleri azaltmak, düşük gelirli ailelere erişilebilir konut sağlamak ve toplumun farklı ihtiyaçlarını karşılamak yönünde de katkı sağlandığını ifade etmek mümkündür.

Mekânsal planların, konut maliyeti ve arzını etkilemesinin yanı sıra konutların konumunu ve türlerini belirlediği ifade edilse de kısıtlayıcı ya da sınırlayıcı niteliğinin, özellikle düşük gelirli sakinlerin konuta erişimini engelleyebildiği, diğer bir değişle dışlayıcı arazi kullanım kararları ile kentsel büyümenin kontrolü amacıyla getirilen katı kısıtlamaların uygun fiyatlı konut arzı ve konum üzerinde olumsuz bir etkiye sahip olduğu şeklindeki eleştirilerden bahsedilmektedir (Tighe 2009).

Mekânsal planlama sürecinde, konut alanlarını da kapsayan kent bütününe yönelik kararlar belirlenirken toplumun ihtiyaçları ve beklentilerinin dikkate alınması, daha kapsayıcı ve sürdürülebilir konut alanları geliştirilmesi açısından kritik bir unsur olarak ifade edilmektedir. Bu bağlamda, mekânsal planlarda konut alanlarına yönelik yoğun yapılaşma kararları ile oluşacak kompakt kentsel gelişmeler ile az yoğunluklu, dağınık bir yerleşim dokusunun negatif ve pozitif yönleri karşılaştırılarak alternatifler geliştirilmesi mümkün bulunmaktadır. Nihai hedef ise konut kullanımıyla birlikte kent sakinlerinin ticaret, eğitim, sosyo-kültürel olanaklar, rekreasyon ve diğer arazi kullanımlarına kolaylıkla erişebilecekleri bir kentsel doku geliştirmektir (Ersoy 2012).

Planlı gelişmenin önemi ve faydaları vurgulanmakla birlikte yaşanan plansız gelişmenin olumsuz çevresel ve estetik etkileri hakkındaki endişeler ve sıradan "işçi sınıfı konutlarından" daha uygun ve kaliteli konutlar üretme hedefi, birçok ülkede kapsamlı bir planlama sisteminin getirilmesini gerektirmiştir. Bu bağlamda, planlamaya yönelik tartışmaların uzun yıllar boyunca amaçlar ve araçlar arasındaki ilişkiye odaklandığı görülmüştür. Ayrıca, planlamanın genellikle nihai sonuçlara veya yerleşik, geçerli ve güvenilir bir sürece göre yürütüldüğü yönünde de görüşlerin ayrıştığı belirlenmiştir. Yapılan eleştiriler üzerinden bakıldığında, konut alanı da dahil olmak üzere planlama kararlarının sadece sosyal ve teknik boyutu ile değil aynı zamanda siyasi güçlerin dengesi, çatışan çıkarlar veya kaygılar çerçevesinde de şekillendiği vurgulanmaktadır (Alves 2020).

Mekânsal planlama sisteminin etkililiğini sağlayacak unsurlar ele alındığında; uzun vadeli bir perspektife sahip olmasının konut sorununu çözmek anlamında anlık çözümler üretmek yerine, gelecek nesillerin ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurmayı sağladığı ve etkili bir yönetişim mekanizmasını gerektirdiği vurgulanabilmektedir. Bu anlamda planlama sürecinin şeffaf, hesap verebilir ve katılımcı bir şekilde yürütülmesi ile kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları arasında iş birliği sağlanması, başarıyı getiren dikkat çekici faktörler olarak gösterilmektedir.

Bugüne gelindiğinde, arsa teminindeki güçlükler ve konutun finansallaşması olguları eşitsizliğin azaltılmasına yönelik fırsatları ciddi şekilde kısıtlamış olsa da mekânsal

planlama ve arazi kullanım yönetiminin bu engellerin aşılmasında önemli ölçüde etkili olduğu ifade edilmektedir (Payne 2022). Ancak, son yarım yüzyılda, özel sektörün konut sağlamadaki rolüne ilişkin liberal görüşlerin yaygınlaşmasıyla, planlama ve konut arasındaki bağlantının zayıfladığı da belirtilmektedir (Alves 2020).

Mekânsal planlama sisteminin etkin bir şekilde kullanılmasının, sağlıklı, erişilebilir ve sürdürülebilir bir konut ortamının oluşturulmasına yardımcı olacağı dolayısıyla etkili bir araç olarak kullanılabileceği görülmektedir. İyi planlanmış konut alanlarının, toplumun ihtiyaçlarını karşılayan, çevre dostu ve sürdürülebilir yaşam alanları sunarak daha iyi bir gelecek inşa edilmesini mümkün kılacağı düşünülmektedir.

6.2 Mekânsal Planlama Mekanizmalarını Konut Piyasası Bağlamlarıyla Eşleştirme

Mekânsal planlama, bir yerleşimin veya bölgenin fiziksel, ekonomik ve sosyal gelişimini sürdürülebilir bir şekilde yönlendiren stratejik bir süreçtir. İnsan yaşamı için temel ihtiyaçlardan konut ise bu sürecin vazgeçilmez bir parçasıdır. Konut piyasası, nüfus artışı, gelir dağılımı, arazi kullanımı, inşaat maliyetleri, kredi politikaları gibi çeşitli faktörlerden etkilenmekte, bu faktörler, bir bölgedeki konut arzı ve talebine doğrudan müdahalede bulunulmasında ve konut fiyatlarının belirlenmesinde rol oynamaktadır. Bu bağlamda, mekânsal planlama bir bölgedeki arazi kullanımını, yapılaşmayı, ulaşım ağlarını ve altyapıyı düzenleyen bir süreç olarak kentlerin büyümesini kontrol etmek, kaynakları etkin bir şekilde yönetmek ve toplumların ihtiyaçlarını karşılamak anlamında konut piyasasını etkileyen en önemli unsurlardandır. Dolayısıyla karşılıklı etkileşim içerisinde bulunan her iki unsurun bir arada ele alınması uygun bulunmaktadır.

Mekânsal planlama mekanizmaları, kentlerin fiziksel büyümesini, kullanımını ve gelişimini düzenleyen politikalar, yasal düzenlemeler ile her tür ve ölçekte mekânsal planlardır. Bahsedilen mekanizmalar öncelikle merkezi ve yerel yönetimler olmak üzere çeşitli planlama komisyonları ile konunun uzmanları tarafından işler hale getirilmektedir. Bu amaçla, arazi kullanım politikaları ortaya konmakta, yasal düzenlemeler hazırlanmakta ve belirlenen konut talebi ve arzı doğrultusunda mekânsal kararlarla yerleşim yerleri belirlenerek piyasada denge sağlamaya çalışılmaktadır. Başka bir

ifadeyle temel hedef, mevcut kurumsal düzen tarafından bir yandan öncelikler dikkate alınarak toplumsal faydanın ve doğal değerlerin gözetilmesi, diğer yandan da piyasanın beklentilerinin bilincinde olarak geniş bir alanda çözüm aranmasıdır (Alkay 2020).

Mekânsal planlama, kentsel gelişmenin en önemli ve temel unsuru olan konut alanlarının belirlenmesi ve kullanımının düzenlenmesine yönelik talep, sosyo-ekonomik ve demografik yapı gibi faktörleri göz önünde bulunduran bir sistemdir. Aynı zamanda konut alanlarının kentsel ve sosyal altyapı hizmetlerine erişimi ve bu hizmetlerin konut talebiyle uyumlu olması anlamında da önemli bir fonksiyona sahiptir. Mekânsal planlamanın konut piyasasındaki yerini ortaya koyan bir diğer konu da sosyal konut politikalarının uygulanmasındaki vazgeçilmez rolüdür. Düşük gelirli veya dezavantajlı grupların ihtiyaçlarını konut piyasasının karşılaması amacıyla politika ve teşvikler oluşturulması anlamında önemli bir görevi bulunmaktadır.

Konut piyasası ise bireylerin konut ihtiyaçlarını karşıladıkları, konut arzı ve talebinin bir araya geldiği bir ekonomik sistem olup birçok faktörden etkilenmektedir. Konut arzı ve talebi arasındaki denge, fiyatlar üzerinde etkili olabilirken dengesizlik ise konut fiyatlarında dalgalanmalara neden olmaktadır. Ülkelerin genel ekonomik durumu, faiz oranları, işsizlik oranı gibi faktörler konut piyasasını etkilemekte ekonomik büyüme dönemlerinde konut talebi artarken durgunluk dönemlerinde azalmaktadır. Hükümetlerin konut sektörüne yönelik konut kredisi destekleri veya vergi teşvikleri gibi politikaları, konut talebini dolayısıyla arzı artırabilmektedir. Konut piyasasını etkileyen bir diğer unsur da nüfusun yaşlanması, göç hareketleri, sosyal dönüşümler gibi sosyal ve demografik faktörlerdir.

Bölgelere göre yüksek ve düşük talebe sahip konut alanlarının varlığı, kent planlarının sınırları, konut üretimi ve tüketimin doğası hakkında zorlu sorular ortaya çıkarmaktadır. Bu hem yerel piyasaların dinamiğine duyarlı hem de ihtiyacı olanlarla ilgili olan sofistike politikalar gerektirmektedir (UNECE 2017).

Mekânsal planlama aracılığıyla konut alanları dolayısıyla kentsel gelişmenin sağlanmasının önemi vurgulanmakla birlikte 1980'lerde dikkat çeken en önemli tartışma,

mekânsal planlama ile konut piyasasının karşıtlığı üzerinedir. Ancak, bu tanımlamayla böyle kapsamlı ve çok boyutlu bir yapının anlaşılmasının mümkün olmadığı açıktır. Mekânsal planlama müdahaleleriyle konut piyasasının işleyişi arasındaki etkileşimi ortaya koymak ve çözüm önerileri geliştirmek için oldukça kapsamlı bir analiz gerçekleştirmek zorunlu görülmektedir (Alkay 2020).

Planlama perspektifinden bakıldığında; bir parsel üzerinde herhangi bir izin almaksızın bireylerin kendi kararlarıyla bir tasarrufta bulunmaları, mekânda rastgele bir gelişimin yanı sıra uzun vade de ciddi toplumsal sorunlarla ve maliyetlerle karşılaşılmasına neden olacaktır. Her ne kadar devlet yetki ve sorumluluklarıyla üretilen mekânsal planlar konut piyasasına bir müdahale olarak gösterilse de yerel kaynakların etkin ve sürdürülebilir kullanımı ile bir bölgedeki düzenli gelişmeyi sağlamakta, çevre, görüntü ve gürültü kirliliği gibi negatif dışsallıklara neden olan arazi kullanımlarını önlemektedir. Ayrıca, özel sektör tarafından karşılanması mümkün olmayan kamusal alanlar da ancak planlama yoluyla elde edilebilmektedir. Ancak kentsel alanın oluşumunda, piyasanın etkinliğinin giderek artışı ile birlikte mekânın salt arazi kullanım kararları ile yönlendirilemeyeceği, kalkınma planları ve toplumsal ihtiyaçlar ve beklentilerle bütünleşmiş bir planlama yaklaşımının ön plana çıkarılması gerektiği görüşü de tartışmaların temelini oluşturmaktadır (Alkay 2020).

Mekânsal planlamayı konut piyasasının düzgün işlemesi açısından gerekli görmekle birlikte bu piyasanın tamamıyla rekabetçi şartlarda çalışması halinde planlama aracına gereksinim hissedilmeyeceğini öne süren görüşler de bulunmaktadır. Ancak, bu yaklaşımın özellikle piyasa koşullarına dair tam ve kesin bilgilere ulaşılmasının güçlüğü nedeniyle bir beklentiden öteye geçemeyeceği söylenebilmektedir. Bir diğer görüş ise rekabetçi bir piyasa ortamının hiçbir durumda oluşmasının mümkün bulunmaması, dışsallıkların varlığı, "mahkûmun ikilemi" ve "ortakların trajedisi" gibi kuramlardan da bahisle mekânsal planlamanın daha etkin ve yönlendirici bir işleve sahip olarak değişimi yönlendiren bir rol yüklenmesinin zorunluluğunu ifade etmektedir (Ersoy 2012).

Mekânsal planlama mekanizmaları ve konut piyasası arasındaki ilişkinin, iki yönlü etkileşim gösterdiğini ifade etmek mümkündür. İyi tasarlanmış bir mekânsal planlama

süreci, konut piyasasının işleyişini yönlendirebilirken, konut piyasası da sosyal, ekonomik ve kültürel yapı gibi dışsal faktörlerin etkisiyle mekânsal planlama kararlarını etkileyebilmektedir. Mekânsal kararların etkisi anlamında, bir bölgede artan nüfusun konut talebini artırması durumunda, planlama aracı ile yeni konut alanlarının geliştirilmesine yönelik kararlar üretilebilmekte, bu durum arzı artırarak konut fiyatlarını dengelemeye yardımcı olabilmektedir. Ayrıca, mekânsal planlama kararlarında bütüncül bakış açısıyla bölgeler arasındaki nüfus farklılıkları veya bir bölgede ticaret ve istihdam olanaklarının artırılması gibi unsurlar dikkate alınarak konut alanı yoğunlukları belirlenebilmekte ve kentsel dönüşüm projeleri yoluyla da konut ihtiyacının giderilmesi anlamında mevcut alanların daha verimli kullanılması sağlanabilmektedir. Mekânsal planlama süreci, çevre ve sürdürülebilirlik prensiplerini dikkate alarak da konut piyasasını etkileyebilmektedir. Şöyle ki, enerji verimliliği standartlarının konut projelerinde zorunlu hale getirilmesi, yeşil alanların ve doğal kaynakların korunmasını sağlarken konut fiyatlarını da etkileyebilmektedir (Alkay 2020).

Bugüne gelindiğinde, mekânsal planlama, artık katı ve kontrolcü tutuma sahip bir araç olarak değil, hedeflenen toplumsal gelişmeyi sağlamak anlamında tüm paydaşlarla birlikte öğrenilen bir süreç şeklinde yorumlanmaktadır. Bu anlayış, planlamanın konut piyasasına müdahale yöntemi olarak görülmesinden ziyade sürecin ne şekilde yönetileceği ve ihtiyaçlar ile toplumun beklentileri doğrultusunda belirlenen yatırımları yönlendiren bir araç olarak görülmektedir. Bir diğer bakış açısıyla, teorik olarak, mekânsal planlama kararları, serbest piyasa sisteminden kaynaklanan negatif dışsallıkları azaltmak ve pozitif dışsallıkları artırmak amacı üzerinden üretilmesi halinde gerek sosyal maliyetleri gerekse kayıp maliyetlerini azaltabileceği ifade edilmektedir (Alkay 2020).

Sonuç olarak, konut, insanların temel ihtiyaçlarından biri olduğu için, mekânsal planlama stratejileri ve politikaları, konut talebi ve arzı arasındaki dengeyi sağlamak için konut piyasası bağlamlarıyla uyumlu olmak durumundadır. Mekânsal planlama mekanizmaları, konut arzını düzenleyerek ve konut talebini etkileyerek konut piyasasını şekillendirebilmekte ve ayrıca, konut piyasasında sürdürülebilir bir gelişmeyi teşvik edebilmektedir. Bu nedenle, mekânsal planlama mekanizmaları ve konut piyasası arasındaki etkileşimlerin daha iyi anlaşılması için daha fazla araştırmaya ihtiyaç bulunduğu düşünülmektedir.

6.3 Konut Piyasası Aktörleri Gözünden Mekânsal Planlama Sistemi

Mekânsal planlama, bir toplumun gelişimini şekillendirmek ve düzenlemek için kullanılan önemli bir araçtır. Konut piyasası da toplumun yaşam kalitesini doğrudan etkileyen bir alan olduğundan, mekânsal planlama sisteminin konut piyasası aktörlerinin perspektifinden ele alınması, planlama sürecinin etkinliği ve başarısı açısından büyük önem taşımaktadır.

Konut fiyatının oluşumu ve piyasa ayrışması da dahil olmak üzere kentsel konut piyasasının davranışını çözmek için, piyasa aktörlerini ve onların çıkarlarını, stratejilerini ve eylemlerini ve piyasa kurallarını bilmek önemlidir (Tang 2006). İlk olarak kurumsal aktörleri aldığımızda, öncelikle kurumların, toplumsal hareketlerin etkisiyle sosyal, ekonomik ve politik örgüde oluşan yapılar olup işleyişin nasıl gerçekleşeceğine dair kuralları ve kriterleri tanımladıklarını belirtmekte fayda bulunmaktadır. Mekânsal planlamaya ilişkin yasal düzenlemelerinde bu kurumsallaşma sürecinin çıktısı olduğu ifade edilmektedir. Dolayısıyla mevzuatla ortaya konan kuralların mekânsal kararlara belirli bir standart getirmesinin piyasanın tüm aktörleri için bir belirlilik durumu yarattığı bilinmektedir. Bu bağlamda, bahsedilen kurumsal yapı ve mevzuatın salt piyasa düzenini oluşturmanın yanı sıra aktörlerin bu ortamda ne şekilde hareket edeceklerini de ortaya koyduğunu söylemek mümkündür. Benzer şekilde mekânsal planların sadece kentsel gelişmeyi yönlendiren fiziki nitelikte belgeler olmalarının yanı sıra bu gelişmenin nasıl bir piyasa düzenine göre ve hangi aktörler tarafından gerçekleştirileceğini de belirleyen uyulması zorunlu belgeler olduğunu belirtmekte fayda görülmektedir (Alkay 2020).

Mekânsal planlama, konut ihtiyaçlarını karşılamak ve sürdürülebilir bir yaşam alanı oluşturmak için gerekli altyapıyı sağlarken bu süreçte ülkelerin politikaları ve uygulamaları çerçevesinde çeşitli konut piyasası aktörleri sisteme dahil olmaktadır. Bu kapsamda, hükümetler, piyasa ekonomisinde konut sistemlerinin şekillenmesinde hayati bir rol oynamaktadır. Sağlıklı konut piyasaları, ekonomik beceri kadar politik çabanın (politikalar, düzenlemeler) sonucudur. Son otuz yılda, birçok ülkede, hükümetin konuttaki rolü değişmiş, güç devredilmiş, konut piyasaları serbestleştirilmiş ve konut politikası oluşturma sürecine ve uygulamasına, yönetişim unsurunun sağlanması

çerçevesinde yerel, ulusal ve giderek uluslararasılaşan kamu, özel ve sivil sektörden yeni aktörler katıldığı gözlemlenmiştir (UNECE 2017). Genel olarak ülkeler bazında ifade edilirse aktörler arasında, ilk sırada, yukarıda da belirtildiği gibi konut piyasası üzerinde doğrudan etkiye sahip, mekânsal planlama politikalarını belirleyen ve uygulayan merkezi ve yerel kamu kurumlarının ardından ikinci sırada, konut arzını karşılamak, yeni projeler geliştirmek ve konut talebini karşılamak amacıyla faaliyet gösteren konut geliştiricileri, inşaat şirketleri, emlak şirketleri ve gayrimenkul yatırımcıları gibi özel sektör temsilcilerini, üçüncü sırada, konut alımlarını ve geliştirme faaliyetlerini finanse eden bankalar ve diğer finansal kurumları ve son olarak konut politikalarını ve uygulamaların sosyal etkilerini izleyen ve halkın konut ihtiyaçlarını destekleyen sivil toplum kuruluşlarını sıralamak mümkündür.

Tang (2006) ise çalışmasında bu aktörlerin arasına spekülatörleri de eklemektedir. Spekülatörlerin arazi ve bina satın alma, bankaya para yatırmanın yanı sıra gelecekteki kazançları için ellerindeki mülkleri yenileyerek piyasaya müdahalede bulunabildiklerini belirtmektedir. Ayrıca, yabancı spekülatörler ve yatırımcıların da kendi ülkelerindeki sorunlar, hedef ülkelerdeki olumlu politikalar ve finansal avantajlar nedeniyle yerel konut piyasalarında giderek etkili piyasa aktörleri olarak kabul edildiği de vurgulanmaktadır. Yine piyasadaki önemli ancak genellikle ihmal edilen bir diğer aktörün hane halkı olduğunu ifade etmektedir. Hane halkları olmadan, konut piyasasının var olamayacağına işaret ederek özellikle gelişmekte olan ülkelerde, hızlı kentsel büyümeyle ilişkilendirilen mülk değerlerindeki sermaye kazançlarının büyük bir bölümünün yüksek gelirli haneler tarafından toplandığı, düşük gelirli grupların özellikle nüfus yoğunluğunun artışı nedeniyle kentsel hizmetlerin eksiklikleriyle yüzleştikleri, hatta yerinden edilme sonucunu yaşadıklarını belirtmektedir.

Piyasa aktörlerinin gerekli tüm bilgiye sahip oldukları ve piyasada tam rekabet şartlarının bulunduğu hipotezine dayanan neoklasik yaklaşım, piyasanın her zaman dengeye ulaşacağı ve piyasa aktörlerinin sistemden elde edecekleri faydaları azami hale getirmek için en akılcı kararları alabileceklerini iddia etmektedir. Ancak bu iddia mekânsal planlama bakış açısıyla ele alındığında, yürürlüğe konan planlarla oluşturulan bir piyasada kimse için tam ve kesin bir bilginin söz konusu olamayacağı, bu nedenle de

rasyonellikten ziyade oportünist hareketlerin belireceği, dolayısıyla çok boyutlu kentsel gelişme ve bu kapsamdaki konut alanlarının oluşturulması açısından piyasanın denge durumuna yaklaşamayacağı yönünde görüşler bulunmaktadır (Alkay 2020).

Alkay (2020) çalışmasında, belirlediği kamu ve özel sektörü temsil eden aktörlerden mekânsal planlama yapım ve uygulama süreçlerini bütüncül bir gözle değerlendirmelerini ve mevcut sorunları belirtmelerini istemiştir. Sonuçlara göre özetle; mekânsal planların piyasayı şekillendirecek politikalara ve stratejilere dayanmadığı, bu nedenle özellikle ekonomik ve politik gücü yüksek kişilerin veya grupların lehine yapılan plan değişikliklerinin yanı sıra merkezi ve yerel yönetimler arasında yetki kullanımındaki çelişkilerin piyasada başarısızlığı getirdiği ve planların uygulanmasına yönelik araçların piyasa aktörlerinin beklentileriyle uyuşmadığı yönünde temel sorunlar ifade edilmiştir. Bu noktada Alkay (2020) piyasanın öncül olduğu bir mekânsal planlama yaklaşımından ziyade piyasa dinamiklerinin bilincinde olarak gerçekleştirilen bir planlama sürecinin yeğlendiği ve ancak bu şartlarda belirlilik içeren bir piyasanın oluşturulabileceği görüşünde aktörlerin uzlaştıklarını söylemektedir. Ancak yine bu çalışmada gerek yönetim gerekse konut yapım firmalarının kendileri dışında diğer paydaşların sisteme dahil edilmesi anlamında bir görüş beyan etmemelerinin piyasa öncelikli planlama anlayışı beklentisinin geri planda devam ettiğini gösterdiği belirtilmektedir. Bu bağlamda mekânsal planlar tüm kesimlerin görüşleri çerçevesinde hazırlansa da sürekli değişen piyasa koşullarında uzun vadeli niteliği nedeniyle plan kararlarının sabit kalacağını dolayısıyla aktörlerin değişen piyasa şartlarına değil de plan kararlarına uymalarını beklemenin reel olmayacağı da vurgulanmaktadır. Bu durumda, plana uymak yerine planı kendilerine uydurmak yolunun seçileceği düşünülmektedir.

Genel olarak konut piyasası aktörleri gözünden sorunlar ve öneriler özetlenirse, mevcut mekânsal planlama sisteminin yetersiz olduğu, değişen konut taleplerine uyum sağlamada güçlük yaşandığı ve planlama sürecinin hızlı değişen konut ihtiyaçlarını karşılamak için daha esnek ve dinamik hale getirilmesinin öneminin vurgulandığını belirtmek mümkündür. Bir diğer sorun olarak ise mekânsal planlamanın konut maliyetlerini artırıcı etkisinin ortaya konduğu özellikle yüksek arazi maliyetleri, planlama sürecinin uzunluğu ve bürokrasi gibi faktörlerin, konutların maliyetini yükselttiğine işaret edildiği

görülmektedir. Bu bağlamda sürdürülebilirlik kriterlerinin, mekânsal planlamada daha fazla vurgulanması önerisine de yer verilmektedir.

Konut piyasası aktörleri, mekânsal planlama sürecinin vazgeçilmez unsurlarıdır. Bu nedenle, daha esnek, dinamik ve sürdürülebilir bir mekânsal planlama sürecinin, konut piyasası aktörlerinin beklenti ve katılımını içeren bir yaklaşım benimsemesi, merkezi ve yerel yönetimler, geliştiriciler, sivil toplum örgütleri ve konut alıcıları/kiracıları arasında diyalog ve iş birliği sağlaması önemli bulunmaktadır. Bu bağlamda, konut piyasası aktörlerinin mekânsal planlama sistemine aktif katılımı, kentsel gelişmenin sürdürülebilirliği ve toplumun ihtiyaçlarına uygun bir konut piyasasının oluşumu için zorunlu görülmektedir.

6.4 Bölüm Değerlendirmesi

Konut piyasası ve mekânsal planlama arasında karşılıklı bir etkileşimin bulunduğu hususu üzerinden konut sorunun çözümünde mekânsal planlamanın rolü ardından konut piyasası içindeki yeri ve aktörlerin gözünden nasıl algılandığı önem arz etmektedir.

Tarihsel süreçte, mekânsal planlamanın konut sorunlarıyla yüzleşilmesinin ardından kurumsallaştığını ifade etmek mümkündür. Arazi kullanımlarının belirlenmesi, yeni konut alanlarının ayrılması, kötü koşullardaki konutların yenilenmesi gibi amaçların gerçekleştirilmesinde etkili bir yöntem olarak kullanılmıştır. Konut sorununu çözmek anlamında, mekânsal planlarda nüfus projeksiyonları ve konut talebi analizleri doğrultusunda gelecekteki konut ihtiyacı belirlenmekte, bu bilgilere dayanarak, konut alanlarının nerede yer alacağı, ne şekilde üretileceği ve hangi tiplerde inşa edileceği hususları ortaya konmaktadır. Ayrıca, planlarda sosyal ve ekonomik faktörler de dikkate alınarak eşitsizlikleri azaltmak, düşük gelirli ailelere erişilebilir konut sağlamak ve toplumun farklı ihtiyaçlarını karşılamak yönünde de katkı sağlanmaktadır. Bu bağlamda nihai hedef, konut kullanımıyla birlikte kent sakinlerinin ticaret, eğitim, sosyo-kültürel olanaklar, rekreasyon ve diğer arazi kullanımlarına kolaylıkla erişebilecekleri bir kentsel doku geliştirmek şeklinde ifade edilebilmektedir.

Yapılan eleştiriler üzerinden bakıldığında, konut alanı da dahil olmak üzere planlama kararlarının sadece sosyal ve teknik boyutu ile değil aynı zamanda siyasi güçlerin dengesi, çatışan çıkarlar veya kaygılar çerçevesinde de şekillendiği vurgulanmaktadır. Dolayısıyla planlama sürecinin şeffaf, hesap verebilir ve katılımcı bir şekilde yürütülmesi ile kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları arasında iş birliği sağlanması başarının olmazsa olmaz faktörleridir. Bu bağlamda, iyi planlanmış konut alanlarının, toplumun ihtiyaçlarını karşılayan, çevre dostu ve sürdürülebilir yaşam alanları sunarak daha iyi bir gelecek inşa edilmesini mümkün kılacağı düşünülmektedir.

Bu noktada, mekânsal planlama mekanizmaları ile konut piyasası bağlamlarının karşılıklı etkileşim içerisinde bulunduğu dolayısıyla her iki unsurun bir arada ele alınmasının uygun olacağı düşünülmüştür. Temel hedefin ise mevcut kurumsal düzen tarafından bir yandan öncelikler dikkate alınarak toplumsal faydanın ve doğal değerlerin gözetilmesi, diğer yandan da piyasanın beklentilerinin bilincinde olarak geniş bir alanda çözüme ulaşılması olduğunu söylemek mümkündür.

Mekânsal planlama aracılığıyla konut alanları dolayısıyla kentsel gelişmenin sağlanmasının önemi vurgulanmakla birlikte mekânsal planlama ile konut piyasasının karşıtlığına yönelik bir dönem yapılan tartışma dikkat çekmiştir. Ancak, böyle kapsamlı ve çok boyutlu bir yapının bu iddia ile anlaşılması mümkün bulunmamaktadır. Şöyle ki bir parsel üzerinde herhangi bir izin almaksızın bireylerin kendi kararlarıyla bir tasarrufta bulunmalarının, mekânda rastgele bir kentsel gelişimin yanı sıra uzun vade de kritik toplumsal sorunlarla ve maliyetlerle karşılaşılmasına neden olacağı açıktır. Bununla birlikte, konut piyasasının tamamıyla rekabetçi şartlarda çalışması halinde planlama aracına gereksinim hissedilmeyeceğini öne süren görüşler de bulunmaktadır. Ancak, bu yaklaşımın özellikle piyasa koşullarına dair tam ve kesin bilgilere ulaşılmasının güçlüğü nedeniyle bir beklentiden öteye geçemeyeceği söylenebilmektedir.

Mekânsal planlama mekanizmaları ve konut piyasası arasındaki ilişkinin, iki yönlü etkileşim gösterdiğini ifade etmek mümkündür. İyi tasarlanmış bir mekânsal planlama süreci, konut piyasasının işleyişini yönlendirebilirken, konut piyasası da sosyal, ekonomik ve kültürel yapı gibi dışsal faktörlerin etkisiyle mekânsal planlama kararlarını

etkileyebilmektedir. Her ne kadar karşılıklı ilişkide yaşanan sorunlardan bahsedilse de bugüne gelindiğinde, mekânsal planlamanın, artık katı ve kontrolcü tutuma sahip bir araç olarak değil, hedeflenen toplumsal gelişmeyi sağlamak anlamında tüm paydaşlarla birlikte öğrenilen bir süreç şeklinde yorumlandığı, planlamanın konut piyasasına müdahale yöntemi olarak görülmesinden ziyade sürecin ne şekilde yönetileceği ve ihtiyaçlar ile toplumun beklentileri doğrultusunda belirlenen yatırımları yönlendiren bir araç olarak görüldüğü belirtilmektedir.

Bu bağlamda, mekânsal planlama stratejileri ve politikalarının, konut talebi ve arzı arasındaki dengeyi sağlamanın konut piyasasında sürdürülebilir bir gelişmeyi teşvik edebileceği düşünülmektedir.

Kentsel konut piyasasının davranışını çözmek için, piyasa aktörlerini ve onların çıkarlarını, stratejilerini ve eylemlerini ve piyasa kurallarını bilmek önemli görülmektedir. Bu noktada, mekânsal planların sadece kentsel gelişmeyi yönlendiren fiziki nitelikte belgeler olmadığı, bu gelişmenin nasıl bir piyasa düzenine göre ve hangi aktörler tarafından gerçekleştirileceğini de belirleyen uyulması zorunlu belgeler olduğunu belirtmekte fayda görülmektedir.

Konut piyasası aktörleri arasında, ilk sırada, konut piyasası üzerinde doğrudan etkiye sahip, mekânsal planlama politikalarını belirleyen ve uygulayan merkezi ve yerel kamu kurumlarını, ardından konut arzını karşılamak, yeni projeler geliştirmek ve konut talebini karşılamak amacıyla faaliyet gösteren konut geliştiricileri, inşaat şirketleri, emlak şirketleri ve gayrimenkul yatırımcıları gibi özel sektör temsilcilerini, üçüncü sırada, konut alımlarını ve geliştirme faaliyetlerini finanse eden bankalar ve diğer finansal kurumları ve son olarak sivil toplum kuruluşlarını sıralamak mümkündür. Ancak bir çalışmada, bu aktörlerin arasına spekülatörlerin ve piyasadaki önemli ancak genellikle ihmal edilen hane halklarının ilave dildiği görülmektedir.

Mekânsal planların piyasayı şekillendirecek politikalara ve stratejilere dayanmadığı, bu nedenle özellikle ekonomik ve politik gücü yüksek kişilerin veya grupların lehine yapılan plan değişikliklerinin yanı sıra merkezi ve yerel yönetimler arasında yetki kullanımındaki

çelişkilerin piyasada başarısızlığı getirdiği ve planların uygulanmasına yönelik araçların piyasa aktörlerinin beklentileriyle uyuşmadığı yönünde temel sorunlar ifade edilmektedir. Ayrıca mevcut mekânsal planlama sisteminin yetersiz olduğu, değişen konut taleplerine uyum sağlamada güçlük yaşandığı ve planlama sürecinin hızlı değişen konut ihtiyaçlarını karşılamak için daha esnek ve dinamik hale getirilmesinin öneminin vurgulandığını belirtmek mümkündür. Bir diğer sorun olarak ise mekânsal planlamanın konut maliyetlerini artırıcı etkisinin ortaya konduğu özellikle yüksek arazi maliyetleri, planlama sürecinin uzunluğu ve bürokrasi gibi faktörlerin, konutların maliyetini yükselttiğine işaret edildiği görülmektedir.

Konut piyasası aktörleri, mekânsal planlama sürecinin vazgeçilmez unsurları olup daha esnek, dinamik ve sürdürülebilir bir mekânsal planlama sürecinin, konut piyasası aktörlerinin beklenti ve katılımını içeren bir yaklaşım benimsemesinin yanı sıra ilgili diğer tüm paydaşlar arasında diyalog ve iş birliğinin sağlanması, kentsel gelişmenin sürdürülebilirliği ve toplumun ihtiyaçlarına uygun bir konut piyasasının oluşumu için zorunlu görülmektedir.

7. MEKÂNSAL PLANLAMA SÜREÇLERİNİN SOSYAL KONUT DİNAMİKLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Mekânsal planlama süreçleri, bir toplumun sosyal ve fiziksel çevresinin yönetilmesinde önemli bir role sahip olup kentsel alanların düzenlenmesi ve gelecekteki gelişmelerin belirlenmesi gibi yaşamsal unsurları içermektedir. Mekânsal planlama eyleminin önemli bir alanı da ekonomik olarak dezavantajlı kesimlere uygun fiyatlı ve kaliteli konut sağlamayı amaçlayan sosyal konutlardır. Bu bölümde, mekânsal planlama süreçleri kapsamında; kavramsal açıdan sosyal ve mekân kavramlarının ortaya konmasının ardından sosyal konut talebi, konumu, niteliği, kalitesi ve toplumsal bütünleşmenin sağlanmasındaki yeri gibi birçok faktörün bir arada ele alındığı planlama ve arazi geliştirme yaklaşımlarına değinilmektedir. Nihai olarak da mekânsal planlamanın ve plancıların süreçteki yerleri ve etkileri üzerinden Türkiye sosyal konut politikaları ve uygulamalarının mekânsal perspektifle değerlendirilmesi hedeflenmektedir.

7.1 Mekânsal Planlama- Sosyal Politika İlişkisi Üzerinden "Sosyal" ve "Mekân" Kavramları

Mekânsal planlama ve sosyal politika, toplumların gelişimi ve refahı üzerinde önemli etkilere sahip iç içe geçmiş alanlar olup mekânsal planlama, fiziksel çevrenin düzenlenmesi, yerleşim birimlerinin planlanması ve kentsel alanların yönetimi ile ilgilenirken, sosyal politika, toplumsal adaleti sağlamayı, sosyal hizmetleri düzenlemeyi ve sosyal refahı artırmayı hedeflemektedir. Bu bağlamda, mekânsal planlama ve sosyal politika arasındaki ilişki ile sosyal konut olgusunun, öncelikle "sosyal" ve "mekân" kavramları üzerinden irdelenmesi anlamlı bulunmaktadır.

Temel olarak "sosyal" kavramı, toplumun bireyleri arasındaki ilişkileri, toplumsal yapıyı ve insanların ihtiyaçlarını, "mekân" kavramı ise insanların etkileşimde bulunduğu fiziksel çevreyi ifade etmektedir. Dolayısıyla "sosyal" kavramının, mekânla sıkı bir ilişkiye sahip olduğunu ve mekânın, sosyal ilişkilerin, kimliklerin ve toplumsal yapıların biçimlenmesinde kritik bir rol oynadığını söylemek mümkündür.

Sosyal politikalar bağlamındaki sosyal konut olgusuna esas "sosyal" kavramının literatürde tanımlanmamasının kavramın anlaşılması güç doğasının yanı sıra dünya ölçeğinde, farklı uygulamalar ve yaklaşımlardan kaynaklandığı söylenebilmektedir. Ülkelerin koşullarına bağlı olarak konutun "sosyal" niteliği, farklı kullanım tiplerine, konut temin yöntemine, mimari tipolojiye ve karşılanabilirliğe göre değişebilmektedir (Ibarra 2016). "Mekân" kavramına daha geniş kapsamlı bakıldığında ise tüm yaşamı içine alan derinlikli ve çok boyutlu bir unsur olduğu ve yaşamın deneyimlendiği açık veya kapalı tüm alanları kapsadığını ifade etmek mümkündür (Akyıldız 2016). Ayrıca konutlarda yaşanabilirlik sadece fiziksel boyutla sınırlı olmayıp insan ilişkilerine aracılık eden, başka bir ifadeyle sosyal ihtiyaçların karşılandığı bir alan olarak tanımlanabilmektedir. Sosyallik, aynı zamanda mekanların tasarımı, yapılandırılması ile ne şekilde ve ne zaman kullanıldığına da yön veren bir unsurdur (Musiitwa 2019).

Bahsedilen hususlar dikkate alındığında, "sosyal" ve "mekân" kavramları üzerinden sosyal konut politikaları ve uygulamalarının daha anlaşılır hale gelmesi önemli görülmektedir. Bu noktada, mekânsal planlamanın, toplumun sosyal ihtiyaçlarını ve taleplerini dikkate alarak, sosyal olarak sürdürülebilir mekânlar oluşturmayı hedeflediğini vurgulamakta fayda bulunmaktadır. Bu mekânlar, sosyal etkileşimi teşvik ederek, toplumsal bağları güçlendirmekte ve sosyal eşitsizlikleri azaltmaya yönelik politikaları desteklemektedir. Başka bir ifadeyle sosyal politikalar, toplumun ihtiyaçlarını karşılamak ve sosyal hizmetleri sunmak amacıyla mekânı bir araç olarak kullanmaktadır. Dolayısıyla karşılıklı bir etkileşim ve ortak hedefler söz konusu olup sosyal politikalar, mekânsal planlama süreçlerini yönlendirerek, sosyal hizmetlere erişimi kolaylaştırmakta ve özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı grupların sosyal konut gibi uygulamalara erişimini sağlayarak toplumsal bütünleşmeyi teşvik edebilmektedir.

Sonuç olarak, mekânsal planlama ve sosyal politikanın, "sosyal" ve "mekân" kavramları üzerinden sıkı bir ilişkiye sahip olduğunu söylemek mümkündür. Mekânsal planlama, sosyal politika hedeflerine ulaşmada etkili bir araç olarak kullanılabilirken, sosyal politikalar mekânsal planlama süreçlerini yönlendirerek sosyal olarak sürdürülebilir mekânların oluşumunu sağlamaktadır. Sosyal politikanın mekânsal planlama süreçlerine entegre edilmesi ve mekânın sosyal politika hedeflerine uygun olarak tasarlanması, toplumun refahını artırmaya yönelik etkili stratejilerin geliştirilmesini temin edecektir.

7.2 Sosyal Konuta Yönelik Mekânsal Planlama ve Kentsel Arazi Geliştirme Politikalarının Gelişimi ve Etkileri

Sosyal konut, genellikle düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara uygun fiyatlı ve kaliteli konut sağlamayı hedefleyen önemli bir konut politikasıdır. Sosyal konuta yönelik mekânsal planlama ve kentsel arazi geliştirme politikaları, konut sorunlarının çözülmesi ve toplumsal eşitsizliklerin azaltılması için stratejik bir araç olarak kullanılmaktadır. Bu bağlamda, bugüne kadar sosyal konut sunumunda tercih edilen planlama yaklaşımları ile kentsel arazi geliştirme yöntemlerinin uygulama sonuçlarına dair değerlendirme yapılması, geleceğe yönelik öneriler geliştirilmesi açısından anlamlı bulunmaktadır.

7.2.1 Sosyal konut sunumunu destekleyen planlama yaklaşımları

7.2.1.1 Kapsamlı planlama

Kapsamlı planlama, bir bölge, kent veya topluluk için uzun vadeli stratejilerin belirlenmesine yönelik bir süreçtir. Bu sürecin, sosyal, ekonomik, çevresel ve altyapısal faktörleri dikkate alarak bütüncül bir yaklaşım çerçevesinde sosyal konut üretimi için bir çerçeve sunduğu ve sürdürülebilir kalkınmayı hedeflediğini ifade etmek mümkündür.

Tarihsel sürece bakıldığında kapsamlı planlama yaklaşımının ABD Chicago Üniversitesinde, planlama uzmanlarından oluşan bir ekip tarafından ortaya konduğu ifade edilmektedir. 2. Dünya Savaşının ardından devletin giderek daha etkin olmasıyla bu planlama yaklaşımının benimsendiği görülmektedir. Her ne kadar kesin bir tanımlaması bulunmadığına işaret edilse de temel kaygının devlet eliyle kentlerin şekillendirilmesi olduğu bu bağlamda, kamu yararı ilkesinin önceliklendirildiği, uzun vadeli olma niteliği ile kapsamlılığın diğer zorunlu ilkeler arasında sayıldığı belirtilmektedir (Şengül 2012).

Kapsamlı planlar genellikle, gelecek yirmi-otuz sene içerisinde kentlerin ne yönde ve ne şekilde bir gelişime konu olacağını ortaya koyan belgeler olarak gösterilmektedir. Rasyonel bir karar alma süreci olduğuna işaret edilerek öznellikten ziyade nesnelliğin

esas alındığı ve toplumun tüm kesimlerinin menfaatlerini savunucu bir kamu yararı anlayışının benimsendiği vurgulanmaktadır. Ayrıca, sorunlara bütüncül bakış açısıyla yaklaşıldığı ve siyasetin dışarıda tutulmaya çalışıldığı dolayısıyla daha teknik ağırlıklı bir eylem olarak kabul edildiği görülmektedir. Bu noktada, kapsamlı planların, bir yerleşime ya da bölgeye yönelik farklı tür ve ölçekteki planların en üst basamağında bulunduğunu ve yol gösterici niteliğe sahip olduğunu, ancak her durumda alt ölçekli planların bu planlara uymak zorunda olduğunu belirtmekte fayda bulunmaktadır (Ersoy 2012).

Kapsamlı planlama yaklaşımı ile ilgili olarak kamu yararı ağırlıklı, bütüncül ve tüm kesimleri kapsayan kararları içermesi gibi olumlu nitelendirilen özelliklerine rağmen 1950'li yıllardan itibaren birçok araştırmacı ve yazar tarafından devamlı ve sistemli bir şekilde eleştirildiği ifade edilmektedir. En çok eleştirilen konunun ise "kamu yararı" kavramının uygulanmasına ilişkin olduğu vurgulanmaktadır. Bunun nedeni olarak da hangi unsurların bu kavram içerisinde kaldığının belirlenmesinin zorluğu gösterilmekte, özellikle bütünleşmiş ve gelişmiş kent sistemlerine doğru daha da güçleştiğine dikkat çekilmektedir. Bir diğer eleştiri ise uzun vadelilik ve geniş kapsamlılık ilkelerinin gerçekçi olmadığı yönündedir. Şöyle ki, kentlerin tüm ihtiyaçlarına cevap verecek kesin ve net bilgiye erişimdeki güçlüklerin yanı sıra bu bilgilerin güvenilirliğinden tam olarak emin olunamamasının geniş kapsamlılığı sağlayamayacağı, benzer şekilde geleceğe yönelik (uzun vadeli) tahminlerin öngörülemeyen durumlarla karşılaşılması halinde gerçekleşme ihtimalinin azalabileceği ya da geçersiz kalabileceğine dikkat çekilmektedir. Literatürde, planlama kararlarının merkezi niteliğinin bireylerin özgürlüklerini ve seçme haklarını kısıtlayabildiği ve sürecin bir bireyin ya da topluluğun erişip kavrayabileceğinin ötesinde değişkene ilişkin oldukça kapsamlı bir bilgiyi gerektirdiği gibi eleştirilere de rastlanmaktadır. Dolayısıyla planlama aşamasında kararlardan etkilenecek topluluğun büyük oranda sürecin dışında bırakıldığı ve yukarıdan aşağıya kararlarla sistemin yönetildiği belirtilmektedir. Ancak gelinen noktada, planların kent sakinlerince gündeme getirilen konular ve talepler üzerinden yönlendirilmesi eğiliminin varlığına işaret edilmektedir (Ersoy 2012).

Kapsamlı planlama yaklaşımı, sosyal konut politikalarının etkili bir şekilde uygulanabilmesi anlamında önemli bir araç olarak gösterilmektedir. Öncelikle, toplumun

konut taleplerini, ihtiyaçlarını ve demografik özelliklerini dikkate alarak gerek sayısal gerekse hangi bölgelerde ve hangi özelliklere sahip olacaklarının belirlendiği bir süreç olarak ifade etmek mümkündür. Ardından kaynakların etkin kullanımını teşvik ederek sosyal konut uygulamalarına yönelik arazi tahsisi, sosyal ve teknik altyapının oluşturulması gibi uygulamaya dönük kararları ortaya koymaktadır.

Kapsamlı planlamanın ABD orijinli olması literatürde birçok Amerikan kentinin bu kapsamda incelenmesine neden olmuştur. Genel olarak bu planların uygun fiyatlı konut birimlerinin sayısını artırma hedefini içerdiği aynı zamanda, sosyal karışım politikasını da destekleyen bir dizi politika ve programı kapsadığı vurgulanmaktadır. Ancak konuya ilişkin olarak Jun (2017) çalışmasında, kapsamlı planların, tüm sakinler için yeterli konut arzının sağlanması da dahil olmak üzere, kentsel gelişimin yönlendirilmesi ve düzenlenmesi açısından analiz edilerek kalitelerinin değerlendirilmesinin önemine işaret etmektedir. Bunun yanı sıra, literatürde kapsamlı planlar ile konut karşılanabilirliği ilişkisini inceleyen az sayıda çalışma bulunduğunu belirtmektedir. Çalışmasının, daha güçlü konut politikaları ile düşük gelirli haneler için konutun karşılanabilirliği arasında pozitif bir ilişki bulunduğu yönündeki bulgusuna dikkat çekmekte ayrıca yine bulguların merkezi planlama yetkilerinin, kapsamlı planlar ile konut satın alınabilirliği arasındaki ilişkiyi etkilediğini ortaya koyduğunu ifade etmektedir.

Kapsamlı planlama yaklaşımının ülkelerin özgün koşulları ve mevzuatları çerçevesinde halen benimsendiği, gelecekte de varlığını sürdürebileceği olasılığından hareketle, kent sakinlerinin plan yapımı ve uygulanması aşamalarına aktif katılımlarını sağlayacak yöntemlerin etkinleştirilmesi ve geliştirilmesinin önemi ayrıca vurgulanmaktadır (Ersoy 2012).

Sonuç olarak, kapsamlı planlamanın, sosyal konut üretimine yönelik temel politikaların ve uygulama araçlarının belirlenmesinde kritik bir role sahip olduğunu söylemek mümkündür. Bu sürecin, sosyal konut projelerinin etkin bir şekilde planlanması, kaynakların doğru bir şekilde tahsis edilmesi, sürdürülebilirlik faktörlerinin dikkate alınması ve toplumun katılımının teşvik edilmesi hususlarını içermesi zorunlu görülmektedir. Özellikle toplumun düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlerinin barınma

ihtiyaçlarının karşılanmasında kapsamlı planlamanın etkin bir şekilde uygulanması, sosyal adaletin sağlanması ve sürdürülebilir bir geleceğin inşa edilmesi açısından büyük önem taşımaktadır.

7.2.1.2 Kapsayıcı planlama

Kentsel alanlarda sürdürülebilir ve kapsayıcı konut politikalarının, toplumsal eşitsizliklerin azaltılması ve yaşam kalitesinin artırılması anlamında giderek önem kazandığı ifade edilebilmektedir. Bu bağlamda kapsayıcı planlama yaklaşımının sosyal konut veya uygun fiyatlı konut üretiminde bir dönüşüm sağladığı yönünde görüşler bulunmaktadır.

Kapsayıcı planlama, toplumun çeşitli kesimlerini kapsayarak sosyal adaleti ve eşitlik ilkesini teşvik ettiği, özellikle düşük gelirli aileler, engelliler, yaşlılar, etnik azınlıklar ve diğer dezavantajlı gruplar için uygun konutlara erişimi kolaylaştırdığı belirtilmektedir. Bu yaklaşımın sosyal konut alanlarının sadece bir bölgeye veya mahalleye izole edilmesini engellediği, bunun yerine farklı gelir düzeylerine sahip insanların bir arada yaşadığı karma topluluklar yaratmayı hedeflediğine işaret edilmektedir. Böylece, sosyal konut sakinlerinin, sosyal ağlarını genişletebildiği, farklı kültürel ve sosyal gruplarla etkileşime geçebildiği ve daha iyi iş fırsatlarına erişim sağlayabildiği vurgulanmaktadır. Ayrıca bu yolla sosyal konut sakinlerinin temel hizmetlere kolaylıkla erişebilmeleri ve şehirdeki diğer imkanlardan eşit şekilde yararlanabilmeleri de sağlanmaktadır. Dolayısıyla kapsayıcı planlama yaklaşımının sosyal bütünleşmeyi artırdığı, ayrımcılığı önlediği ve toplumsal uyumu desteklediğini söylemek mümkündür.

Kapsayıcı planlama yaklaşımı ilk olarak 1970'lerde ABD'de başlamış ve son birkaç on yılda hızla dünyanın diğer bölgelerine yayılmıştır. Yöntem, uygun fiyatlı konut kriziyle mücadelede önemli bir araç olarak görülmüş ve dünya ölçeğinde konut politikalarında neoliberal bir dönüş yapan hükümetler için memnuniyetle karşılanmıştır (Li ve Guo 2022).

Kapsayıcı planlama, genellikle "yoğunluk bonusu" gibi geleneksel planlama kararları ile verilen yoğunluklara göre daha fazla birimin inşa edilmesine izin veren, geliştiricilerin

projelerine uygun fiyatlı birimleri dahil etmek yerine başka alanda uygun fiyatlı konutlar inşa etmelerine veya uygun fiyatlı bir konut fonuna nakit katkıda bulunmalarına yönlendiren ve bazı programlarda da yerel konut idareleri ve kar amacı gütmeyen kuruluşların, uygun fiyatlı birimlerin belirli bir yüzdesini satın alıp bunları bir tür toplu konut programı olarak işletmesine olanak sağlayan kararları içermektedir (Katz vd. 2003). Kapsayıcı planlama ile geliştiricilerin inşa ettikleri birimlerin genellikle %10 ila %20 arasında bir oranını piyasa koşullarında konut almaya gücü yetmeyen haneler için sunmaya zorlayan kararlar da verilebilmektedir. Alternatif olarak, birim sağlamak yerine bir ücret ödemeyi veya arazi bağışlamayı seçebilmektedirler (Koetter vd. 2021).

Kapsayıcı planlama yaklaşımı kapsamında konut üretimine yönelik arazi kıtlığı söz konusu olduğunda, plancıların mevcut konut stokunun nasıl, kimin yararına ve ne için geliştirilmesi gerektiği konusunda söz sahibi olmak için özel mülkiyet sahiplerinin haklarına fiilen müdahale etme ihtiyacı duydukları ifade edilmektedir. Bu amaçla karşılanabilirlik hedeflerini etkili bir şekilde desteklemede başarılı uygulama deneyimleri olan kotaların kullanıldığı belirtilmektedir. Kotaların özel mülkiyete doğrudan müdahaleye yol açmasa da yerel yönetimlerin uzun vadeli planlama hedeflerini ortaya koymasını ve yeni planlama tedbirlerinin güçlendirilmesini sağlamada etkili olduğuna işaret edilmektedir. Yöntemin belediyelere düşük maliyetli konut arzı ve talebi arasındaki oranın belirli bir düzeyi aşmaması konusunda güvence veren niceliksel bir imar mekanizması olarak tanımlandığı görülmektedir. Kotaların kullanımı yoluyla, planlama yetkililerinin, çıktının niceliksel yönergelerle düzenli olarak kontrol edilmesi ve izlenmesi şeklinde uygun fiyatlı konut tedarikini etkili bir şekilde yönlendirebildiklerine işaret edilmektedir. Ayrıca belirlenen kotaların, plancıların belirli bir zaman dilimi içinde ne tür ve büyüklükte konut birimlerinin inşa edilmesi gerektiği konusunda net bir vizyona ve hedefe sahip olmalarına yardımcı olduğu da belirtilmektedir. Aynı zamanda yerel yöneticilerin, uzun vadede uygun fiyatlı konutların artışını da destekleyen özel arazi satın alınması gibi ilave politika araçlarının kullanımını ve uygulanmasını meşrulaştırdığı vurgulanmaktadır (Debrunner ve Hartmann 2020).

Yöntemin kullanılmasına ilişkin önemli hedeflerden biri olarak karma ve dengeli topluluklar oluşturmak gösterilmektedir. Bu sayede gerek geliştiriciler tarafından üretilen

özel konutların gerekse sosyal konutların farklı alanlarda yoğunlaştırılması engellenerek bütünleşmenin sağlanabileceği ifade edilmektedir (Alves 2019).

Mekânsal kararlar yoluyla sosyal konut veya uygun fiyatlı konut kotası belirlenmesine yönelik bazı uygulama örneklerine değinilmesinde fayda görülmektedir. Hollanda'nın bir dinlenme ormanı, doğa koruma alanı ve yerleşim alanını kapsayan ve arazinin tamamının belediyeye ait olduğu Anna's Hoeve bölgesinde esnek bir planlama süreci kapsamında nazım plan kararlarının özel sözleşmelerle güvence altına alındığı ve ana arazi kullanım kararları anlamında parsel başına maksimum bina yüksekliği ve minimum %30 uygun fiyatlı konut kotasının belirlendiği ifade edilmektedir (O'Brien ve Dembski, 2020). Portekiz, İngiltere ve Danimarka örnekleri üzerinden planlama yoluyla karşılanabilir konut üretimini analiz eden bir çalışmada, planlama politikalarında, bir geliştiricinin uygun fiyatlı konutlar üretmesi gerektiğine dair beklentinin bulunduğu ve bu yolla söz konusu konutların belirlenen düşük kira seviyelerinde işletecek kişilere sunulmasının sağlanabileceği belirtilmektedir. Bu bağlamda verilen bir örnekte, geliştiricinin eski bir sanayi sitesini satın alıp yüz adet bağımsız birimli bir apartman bloğu inşa etmek istemesi halinde 35 adedinin uygun fiyatlı olması gerektiğinin kendisine bildirildiği ifade edilmektedir. Bu sayede konut birliklerinin düşük fiyatları nedeniyle bahsedilen konutları satın alabildiği, daha sonra da kiraya verebildiği ve fiyatın bir nevi kiranın değerini kapitalize edebilecek bir fiyatta sabitlenmesinin sağlanabildiğine işaret edilmektedir. İngiltere uygulamalarında, öncelikle imar iznine başvurulduğu, ardından başvurunun planlama komitesine gönderilerek onaylandığı bir süreçten bahsedilmektedir. Bu aşamada ilgili kanunun Bölüm 106 koşulları gereğince geliştiricilerin bir anlaşma imzalamaları gerektiği, bu anlaşmada, konut birimlerinin sayılarıyla ilgili her türlü bilginin, bu kapsamda, aile konutu olup olmadığı ve inşa edilme zamanı gibi unsurlarında yer alacağı belirtilmektedir. Ayrıca sistemin konuta sahip olan ya da kullananların haklarının sonsuza kadar güvence altına alınacak şekilde işletilmesi vurgulanmaktadır (Alves 2019).

Uygulanması gereken kriterler bağlamında; mekânsal planların, sosyal konut veya uygun fiyatlı konut gerekliliklerini ve bu gereksinimlerin uygulanacağı yer, büyüklük ve gelişme türlerini ortaya koyması, bu konutların temininde kotalar ve eşikler belirlemesi ile

konutların türü, boyutu ve kullanım tiplerine ilişkin bir gösterge oluşturması, tüm bu unsurların bölgesel konut piyasası değerlendirmelerinden elde edilen kanıtlarla desteklenmesi gerektiği yönünde çıkarımlarda bulunabilmektedir.

İngiltere'nin Waverley Borough bölgesine ait yerel plan hükümlerinde uygun fiyatlı konut kotasına ilişkin hükümlerin uygulanan kriterlere açılım sağlayabileceği düşünülmüştür. Söz konusu hükümlerde; yeterince büyük ölçekli alanların kota uygulanacak kapsama girdiği, ilgili konseyin konutların en az %30'unun karşılanabilir hale getirilmesini şart koştuğu, bu bağlamda hektar başına en az 40 konut yoğunluğu öngörülen alanlarda minimum uygun fiyatlı konut sayısının %25 oranına tekabül ettiği ifade edilmektedir. Yine planın bir diğer hükmünde, geliştiricilerin uygun fiyatlı konut sağlanmasının ölçeği ve niteliğini ilgili konsey ile müzakere etmeleri, başvuruda bulunmadan önce belediyenin konut departmanı ile iletişime geçmelerinin vurgulandığı, bu çerçevede "Waverley Konut İhtiyaçları Araştırması"ndan ve diğer yerel ihtiyaç araştırmalarından elde edilen bilgilerin, alanda öngörülecek konutların boyut ve türleri hakkında bilgi sağlanabileceği hususlarının yer aldığı belirtilmektedir. Ayrıca uygun fiyatlı konutların yeni gelişmelere entegre edilmesi ve konum, binaların tasarımı ve tarz açısından diğer konutlardan ayırt edilmemesi gerektiğine işaret edilmektedir. Eğer alanın belirli bir uygun fiyatlı konut türünü barındırmaya uygunluğu konusunda şüphe bulunuyorsa da (örneğin, bölgedeki öncelikli ihtiyaç müstakil aile evleri olmakla birlikte apartman türü kullanıma daha uygunsa) ilgili konseyin alternatif bir saha sağlamasının mümkün olabileceğine dikkat çekilmektedir (Anonymous 2023).

Yönteme ilişkin İngiltere'deki uygulamaların sonuçları kısaca ele alındığında; planlama politikaları minimum uygun fiyatlı konut yüzdesini ortaya koyarken, ampirik kanıtların beklenen rakamların sıklıkla gerçekleşmediğini gösterdiğine işaret edilmektedir. Ayrıca, konut gelişiminin bir parçası olarak uygun fiyatlı konutlar teslim edildiğinde, çoğu zaman kullanım tipi olarak "sosyal kiralık konut" yerine geliştiricilerin "ortak mülkiyet konut"ları (shared ownership homes) daha fazla tercih ettiği belirtilmektedir. Ancak bu görüşe karşıt olarak Londra'da farklı gelir gruplarındaki bireyler ya da haneler için uygun fiyatlı konut ve sübvansiyonlu konut ürünlerinin mevcut olduğu, Belediye Başkanı tarafından belirlenen referans kira seviyelerinde sosyal kiralık konutların en düşük

gelirlilere hizmet eden yegâne ürünler olduğunun vurgulandığı görülmektedir. Uygulamalarda ele alınan bir diğer husus, geliştiricilerin, arazi satın almadan önce planlama yükümlülüklerinin gerektirdiği düşük karlılık durumunu bildiklerinden arazi bedeli için daha düşük teklif verebildikleri ve bazı maliyetleri etkili bir şekilde arazi sahibine aktarabildiklerine işaret edilmektedir. Bu bağlamda ampirik çalışmalarda görüşülen kişilerin ilgili kanundaki Bölüm 106 gereğince yapılan anlaşmaların faydalarından birinin arazi maliyetinin düşürülmesi diğerinin uygun fiyatlı konut birimlerinin inşasının zorunlu kılınması şeklinde gösterilmektedir. Kopenhag'da, mekânsal planlama stratejisiyle birlikte yeni bir esnek konut tahsisi sisteminin uygulanmasının, düşük gelirli ailelerin seçeneklerini azalttığı ifade edilmektedir. Yine 2016 yılında uygulamaya konan ve plan onayının ön koşulu olan %25 sosyal konut kotası kuralı ile kâr amacı gütmeyen konut dernekleri tarafından sağlanan yeni konutların, düşük gelirli aileler için uygun fiyatlı olacağı anlamına gelmediği de vurgulanmaktadır (Alves 2019).

Kapsayıcı planlama yaklaşımının toplumsal eşitliği ve uyumu sağlama konusundaki olumlu sonuçlarına rağmen uygulamalarda karşılaşılan bazı sorunlara ayrıca değinildiği görülmektedir. Plan kararları ile özel sektör geliştiricileri tarafından gerçekleştirilmek üzere uygun fiyatlı konutların inşası için belirli oranda sosyal konut alanı ayrılması gibi ek yükümlülüklerin, geliştiricilerin kar marjlarını etkilediği ve sosyal konut üretiminin maliyetini artırabildiğine işaret edilmektedir. Dolayısıyla geliştiricilerin sosyal konut projelerine olan ilgisinin azaldığı ve sosyal konut arzının sınırlandığı ifade edilmektedir. Ayrıca, kapsayıcı planlama, sosyal konut uygulamaları yoluyla çeşitli gelir düzeylerine sahip insanları bir araya getiren karma toplulukların oluşumunu teşvik etmekle birlikte, sosyal konutların genellikle damgalandığı ve haklarında negatif bir algıya sahip olunduğu yönündeki görüşlere yer verilmektedir. Bu durum, daha yüksek gelirli bireylerin sosyal konut projelerine karşı direnç göstermesine ve bu projelerin toplumda kabul görmemesine yol açarak sosyal konut üretimini engelleyebildiğine dikkat çekilmektedir. Ayrıca Li ve Guo (2022) çalışmalarında uygun fiyatlı konut üretiminin düşük maliyetli alanlarda soylulaştırmaya ve spekülatif gelişmelere neden olabildiği yönünde eleştirilerde bulunmaktadır. Yine kapsayıcı planlama yaklaşımı ile ilgili en ciddi sınırlama olarak uygun fiyatlı birimlerin üretilmesinde, yerel konut piyasası koşullarına bağlılık

gösterilmektedir. Program yanlış bağlamda uygulanırsa, yerel konut piyasası üzerinde olumsuz etkiler yaratarak piyasadaki konut maliyetlerinin yükselebileceği, konut arzının azalabileceği ve sürecin uygun fiyatlı konut ihtiyacının artmasıyla sonuçlanabileceğine işaret edilmektedir (Mekawy 2014).

Piyasanın altında bir maliyetle iyi konumlandırılmış uygun fiyatlı konutlara erişimin, kapsayıcı planlama mekanizmaları yoluyla sağlanabilecek en önemli faydalardan biri olmaya devam edeceği öngörülebilmektedir. Bu bağlamda, planlama sistemi aracılığıyla sunulan uygun fiyatlı konutların konumu ve tasarımının, yerel bağlam ve hedef grup ihtiyaçları ile ilişkili olarak değerlendirilmesi önemli görülmektedir (Gurran vd. 2018). Ayrıca zorunlu kapsayıcı planlamanın genel olarak, gönüllü olanlardan daha uygun fiyatlı birimler ürettiği ve düşük gelirli hanelere fayda sağladığı belirtilmesine rağmen ABD'de uygulanan daha uygun fiyatlı konutlar üreten ve sürdüren bazı programların daha fazla esnekliğe izin vermeleri ve geliştiricilere daha fazla teşvik sağlamaları nedeniyle başarıya ulaştıkları ifade edilmektedir. Yine sistemi destekleyen kurumlar, açık yönergeler ve güçlü bir konut piyasasının da kapsayıcı planlama yaklaşımına olumlu yönde katkı sağladığı vurgulanmaktadır (Li ve Guo 2022).

Li ve Guo (2022) çalışmalarında; kapsayıcı planlamanın etkinliği ve konut arzı üzerindeki etkisinin, alternatif düzenlemeye tabi olmayan piyasaların çekiciliğine ve önündeki engellere bağlı olabileceği ve bu alternatiflerin kapsamlı bir şekilde değerlendirilmesinin, başarılı programların tasarımı için oldukça önemli bulunduğunu belirtmektedirler. Ayrıca politika yapıcıların, geliştiricileri kapsayıcı planlama alanına yönlendirmek amacıyla maliyet denkleştirmeleri ve alternatif katkı seçeneklerini kullanması gerektiğine ve kapsayıcı planlamada parçacı, küçük ölçekli uygulamalar geliştiricilerin bu alandan ayrılmasına neden olabileceğinden daha geniş ölçekli uygulanmasının daha doğru olabileceğine işaret etmektedirler.

Sonuç olarak, kapsayıcı planlamanın, konut sorununun çözümünde önemli bir rol oynamaya devam edeceği görülebilmektedir. Sosyal konut projelerinin kapsayıcı bir şekilde planlanması, toplumun çeşitli kesimlerinin bir arada yaşadığı, sosyal adaletin ve eşitliğin teşvik edildiği yaşanabilir topluluklar yaratacaktır. Kapsayıcı planlama, sadece

sosyal konut sağlamakla kalmayıp, aynı zamanda kentsel hizmetlere, ulaşım ağlarına, yeşil alanlara ve diğer önemli kamusal alanlara erişimi kolaylaştırmakta, konut sakinlerinin toplumla entegre olmasına ve daha iyi fırsatlara erişim sağlamasına yardımcı olmaktadır. Ancak bu bağlamdaki sosyal konut kotası belirlenmesi konusunda dikkatli bir denge gerekmekte olup yüksek kotalar, özel sektörün konut üretimine olan ilgisini azaltabileceğinden kota miktarının ve uygulanma yöntemlerinin yerel koşullara ve ihtiyaçlara uygun olarak dikkatlice planlanması kritik bulunmaktadır. Ayrıca bu politikanın başarılı olabilmesi için kamu sektörü, özel sektör ve yerel toplulukların iş birliği yapması önemli görülmektedir. Gelecekte, geliştiriciler üzerindeki mali yükün hafifletilmesine yönelik politikaların oluşturulması, sosyal konutlara ve sakinlerine yönelik olumsuz yargıları önleyici ve engelleyici gerek sosyal gerekse mekânsal düzenlemelerin gerçekleştirilmesi ve hedef haneler arasında nadiren yer alan evsizlerin araştırmacıların ve politika yapıcıların odağına dahil edilmesi halinde kapsayıcı planlamanın sosyal konut politikalarının merkezinde yer alması ve daha geniş çapta benimsenmesinin mümkün olabileceği düşünülmektedir.

7.2.1.3 Aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımı

Aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımı kent sakinlerinin katılımını teşvik eden ve onların ihtiyaçlarını ve tercihlerini dikkate alan bir süreç olup bu yaklaşımın sosyal konut üretimindeki yerini ve önemini tartışmak anlamlı bulunmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile sakinlerin konut ihtiyaçları ve tercihleri en iyi şekilde ortaya konarak konut projelerinin tasarımına ve geliştirilmesine katkı sağlandığı ve sakinlerin yaşama alanları üzerinde kendilerine uygun ve sürdürülebilir konutlar üretme konusunda daha fazla kontrol sahibi olabildikleri belirtilmektedir. Dolayısıyla yaklaşımın sosyal konut üretiminde etkili bir yol olabileceği yönünde görüşler bulunmaktadır. Bu kapsamda, Tekeli'nin (2009) "Kente, kendi aktörlerinden bağımsız dıştan bir otorite tarafından biçimlendirilecek bir nesne olarak görmeden, insanca yaşam koşullarını sağlamak için müdahale edilmesi gereken sosyo-mekansal bir oluşum olarak bakmaya başladığımızda, kentin planlanmasına da bir demokrasi projesi olarak yaklaşabiliriz." ifadesiyle sosyal konut amacını da kapsayacak şekilde aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımının önemini ortaya koyduğunu söylemek mümkündür.

Geleneksel, başka bir ifadeyle yukarıdan aşağıya planlama tekniğinin, hedefleri göstermekle birlikte bu hedeflere ne şekilde ulaşılacağını ortaya koymayan belgeler olduğu yönünde görüşler mevcuttur. Ancak bahsedilen yaklaşımın değişmesi gerektiği, sonuç odaklılıktan, sürecin vurgulandığı bir döneme geçişin zorunluluğu belirtilmektedir. Dolayısıyla planlama ile belirlenen hedeflere, ilgili yönetimlerin ne şekilde ulaşacağına yönelik esasların, stratejilerin, izlenecek yolların ve kaynakların dayanaklarla birlikte sunulması vurgulanmaktadır (Bademli 2012).

Şengül (2012) yukarıdan aşağıya planlama yaklaşımına karşılık gecekondu gelişimini aşağıdan yukarıya bir karar ve uygulama süreci olarak yorumlamaktadır. Her ne kadar plansız bir süreç olarak görülse de liberal anlayışın planlamanın gereksizliği yönündeki görüşüyle tutarlı olduğunu ifade etmektedir. Ancak bu duruma olumlu yaklaşılmasının söz konusu olamayacağı, gecekondulaşmanın, liberal anlayışın olmazsa olmazı mülkiyet olgusuna saldırı olarak görüleceği belirtilmektedir. Bu noktada aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımının her zaman daha eşitlikçi ve yaşanabilir mekanlar üretmediği, hatta, bilinçli ve akılcı yaptırımlar olmaksızın salt liberal yaklaşımla arzulanan kentsel gelişmelerin oluşturulamayacağının gecekondulara dair gelişmelerden anlaşılabileceğine işaret etmektedir. Dolayısıyla kente yönelik kamusal müdahalelere direnişin anlamlı bulunmadığını da belirtmektedir.

Geleneksel planlamanın uzun vadelilik ilkesinin temelinde kentlerin belirli bir süre içerisinde sermayenin yıkıcı etkisinden korunmasına yönelik bir amaç olduğunu söylemek mümkündür. Verilen kararlar ile sermayenin ne şekilde ve hangi önceliklerle somut mekanlara dönüştürüleceği ortaya konmaktadır. Ancak aşağıdan yukarıya planlama anlayışına uygun olarak aktif tüm paydaşların planlama sürecinde yer alması önemli görülmekte olup özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik konut alanlarının uzun vadelilik ilkesi çerçevesinde, yer seçimine, tasarıma, konut büyüklüklerinin seçimine ve sosyal altyapıya ilişkin kararların bir müzakere süreci ile ortaya konması zorunlu görülmektedir (Şengül 2012).

Mevcut planların ve mekânsal stratejilerin yeterince uygulanamaması ya da yetersizlikleri nedeniyle giderek artan kullanıcı müdahalelerinin yarattığı sonuçların, katılımcı süreçleri

tanımlayan aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımına vurguyu çoğalttığı görülmektedir. Kentleri katılımcı bir anlayışla daha eşitlikçi ve yaşanabilir mekanlar haline getirmeyi hedefleyen aşağıdan yukarıya müdahalelerin "taktiksel şehircilik" kavramı ile de dünya gündemine alındığı ifade edilmektedir. Bu kavramın kentsel sorunlara kısa vadede, etkili ve yerel bazda çözümler üretilmesi, uygulanabilir olması, düşük maliyetlilik ve katılımcı bilincin arttırılması gibi unsurları öne çıkardığı belirtilmektedir. Ancak gerek sermaye sahipleri gerekse neoliberal yaklaşımı benimseyen yerel yönetimlerin bu aracı kendi lehlerine kullanma ihtimalleri dikkate alınarak kentsel mekânların herkes için ve herkes ile birlikte üretilmesi gerektiğinin vurgulanması önemli görülmektedir. Bir diğer kritik husus olarak vatandaşlardan en üst yönetim kadrolarına kadar hiyerarşi gözetmeksizin herkesin kentin bir aktörü olduğuna işaret edilmektedir (Türkoğlu ve Terzi 2021).

Potansiyel faydalarına daha detaylı bakıldığında, aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımı sayesinde, sakinlerin konut tasarımı, yerleşim düzeni ve konum gibi faktörler üzerinde daha fazla söz sahibi olmaları sağlanarak daha işlevsel ve sakinlerin beklentilerini karşılayan konutlar üretmek mümkün olmaktadır. Bu yolla sosyal konut üretimine yerel toplulukların daha fazla katılımı teşvik edilmektedir. Sakinlerin, projenin tasarımı ve geliştirilmesi sürecinde aktif olarak yer almaları ve karar verme süreçlerine katılmaları, bu projelerin toplum tarafından benimsenmesini ve desteklenmesini dolayısıyla projelere güvenin artmasını sağlamaktadır.

Sağladığı faydalara rağmen bu yaklaşımın yerel toplulukların katılımını sağlamak ve onların ihtiyaçlarını anlamak için çaba, zaman ve kaynak gerektirmesi süreci güçleştirebilmektedir. Bu durum, proje maliyetlerini artırabilmekte ve bazı durumlarda gecikmelere yol açabilmektedir. Özellikle çeşitli paydaşların farklı görüşlerinin bir araya getirilmesi ve uzlaşma sağlanması oldukça zaman alabilmekte bu durum, planlama sürecini aksatabilmektedir. Dolayısıyla bu planlama yaklaşımı, iyi bir yönetim ve koordinasyon gerektirmekte olup etkili bir iletişim ve yönetim sağlanmadığında, projelerin planlanan hedeflere ulaşması zorlaşabilmektedir.

Roitman (2016) çalışmasında, yönetişim sürecinin, yukarıdan aşağıya veya aşağıdan yukarıya bir sistem olarak değil, her iki stratejiyi birleştiren hibrit bir yönetişim türü

olarak tanımlanması gerektiğini belirtmektedir. Ayrıca yakın gelecekte toplumların bağımsız ve diğer paydaşlarla sağlam ve uzun süreli ortaklıklar kurabilen, fon alabilen projelerinin desteklenmesi ve nihayetinde gelişimin ana itici gücü olmaları başka bir ifadeyle kendi kendine yeten topluluklar haline gelmelerine izin verecek gerçekçi bir aşağıdan yukarıya yaklaşımını sağlayabilmek için daha fazla kurumsal reformun gerekli olduğunu vurgulamaktadır.

Sonuç olarak, aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımı, sosyal konut üretiminde yerel toplulukların katılımını teşvik eden ve onların ihtiyaçlarını ve tercihlerini dikkate alan etkili bir strateji şeklinde görülmektedir. Bu yaklaşım, sakinlerin konut tasarımına ve geliştirilmesine katılımını sağlamakta toplum destek ve bağlılığını artırmakta, sürdürülebilirlik ve uyumluluğu teşvik etmektedir. Bununla birlikte, kaynak sınırlamaları, karar verme süreçlerinin karmaşıklığı ve yönetim zorlukları gibi bazı engellerle karşılaşılabilmesi de mümkündür. Bu nedenle, aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımının etkili bir şekilde uygulanabilmesi için iyi bir yönetim, iletişim ve koordinasyon gerekmektedir.

7.2.1.4 Çoğulcu ve savunmacı planlama

Çoğulcu ve savunmacı planlama, farklı paydaşların katılımını teşvik etmekte olup karar alma sürecine daha fazla şeffaflık, demokratik katılım ve çeşitlilik getirmesinin yanı sıra planlama kararlarını toplumsal adalet ve eşitlik ilkelerine dayandıran bir yaklaşımdır. Sosyal konut üretimi açısından, sürecin, konut ihtiyacı olan toplumun farklı kesimlerinin taleplerini ve tercihlerini dikkate aldığını söylemek mümkündür. Planlama sürecine dahil edilen yerel halk, sivil toplum kuruluşları ve diğer paydaşlar, sosyal konut projelerinin tasarımı ve uygulanmasında etkili bir şekilde yer alabilmekte ve bu durum sosyal konutların toplumun ihtiyaçlarına daha uygun hale gelmesini sağlayabilmektedir.

"Savunmacı planlama" ve "avukat plancı" kavramlarının, ilk defa ABD'li hukukçu ve şehir plancısı Paul Davidoff tarafından mekânsal planlama sürecinde dışlanan kesimlerin çıkarlarının savunulması temelinde geliştirildiği belirtilmektedir. Bu kapsamda, Davidoff'un savunmacı planlama yaklaşımını, plancılar tarafından, pazarlık gücü

bulunmayan kesimlerin planlama sürecine dahil edilmeleri ve onların savunuculuğunu yapmaları şeklinde tanımladığı belirtilmektedir. Başka bir ifadeyle çoğulcu bir toplumda dezavantajlı grupların çıkarlarının savunulması ve bu grupların sürece avukat plancılar vasıtasıyla katılımlarının sağlanmasına dikkat çekilmektedir. Bu noktada, planlamanın bahsedilen kesimlerin çıkarlarını savunan, eşitlikçi çoğulculuğu destekleyen bir fonksiyona sahip olması gerektiği ve plancıların bu yönde eğitilmelerinin önemi vurgulanmaktadır. Dolayısıyla çoğulcu topluma uygun bir şekilde farklı kesimlerin çıkarlarını göz önünde bulunduran tek bir plan yerine birden fazla planın yapılması ve tartışmaya açılmasının gerekliliği belirtilmektedir (Ersoy 2012).

Tamayo (2015) ise çalışmasında, savunucu planlama yaklaşımını, yerel yönetimlerin toplanan verilere dayandırılan çeşitli seçenekler üzerinden bilinçli kararlar üretme süreci ve vatandaşları aktif aktörler şeklinde gören kapsayıcı bir katılım modeli olarak tanımlamaktadır.

Kapsamlı planlama yaklaşımını benimseyen kesim, kamu yararını sağlama görevi üzerinden kendilerini toplum için en iyisini belirleyen konuma yerleştirmektedir. Ancak uygulama aşamasında yaşanan sorunlar veya elde edilen sonuçlar, toplumun farklı grupları arasında önemli ölçüde eşitsizliklere yol açıldığını göstermektedir. Tanımı ve hangi kriterlere göre uygulanacağı belirli olmayan kamu yararı kavramı iddiasıyla ortaya konan planların özellikle toplumun dezavantajlı kesimlerini dışladığına yönelik eleştirilerin yoğunlaştığı ifade edilmektedir. Bu durum, plancıların süreçten dışlanan ve yaşananlardan olumsuz etkilenen grupların sözcüsü ve temsilcisi olma yönünde harekete geçtikleri ve bahsedilen grupların çıkarlarını savunan stratejiler oluşturmaya çalıştıkları görülmektedir (Şengül 2012). Bu kapsamda, yukarıda bahsedilen “avukat plancı”ların üstleneceği sorumlulukların ve gayretin bu planın üstünlüğünü kanıtlama zorunlulukları nedeniyle diğer plancılara göre çok daha fazla olduğu söylenebilmektedir. Ayrıca bu eylemi gerçekleştirirken avukat plancıların yerel yönetimlerin ve savunmasını üstlendikleri kesimlerin eğitimcisi olma rolünü de yüklenmeleri gerektiği ifade edilmektedir (Ersoy 2012).

Kapsamlı planlama yaklaşımına yönelik eleştiriler üzerinden savunucu planlama yaklaşımı ile olumlu adımlar atıldığı belirtilse de temel bazı sorunların çözümünde başarı

elde edilemediği vuruglanmaktadır. Bu kapsamda savunucu planlama ile her ne kadar dezavantajlı kesimlerin sorunları çözülmeye çalışılsa da bu sorunların esasını oluşturan iktidar sorununa değinilmediği görülmektedir. İlave olarak bu kesimlerin sürece katılarak kendi seslerini duyurmaları yerine savunucu plancıların sorunları ve talepleri kendi algıladıkları şekilde plana yansıttıklarına işaret edilmektedir. Bu nedenle de savunucu planlama yaklaşımının kapsamlı planlama yaklaşımının var olan seçkincilik sorunu ile yukarıdan aşağıya planlama yaklaşımını aşamadığı ifade edilmektedir (Şengül 2012). Ayrıca, başka bir görüş, savunmacı planlamanın, aşağıdan yukarıya yönlü bir hareketi hedeflemekle birlikte uygulama sürecinde finansman sorunlarının yanı sıra plancının gerek danışmanlık gerekse uzmanlık görevinin salt teknik eleman olarak algılanması dolayısıyla konuyla ilgili yeterince bilince sahip olmayan dışlanmış grubu yönlendiren kişi rolüne bürünmesi gibi sorunlarla yüzleşildiğini belirtmektedir. Ancak her şeye rağmen çoğulcu ve savunmacı planlama yaklaşımının, kentleri sadece fiziksel mekanlar olarak gören geleneksel planlama anlayışı ile planlamayı politikadan bağımsız, tarafsız ve teknik bir eylem biçiminde algılayan plancılara, dışlanmış kesimlerin sisteme dahil edilmesi, durumlarının iyileştirilmesi ve haklarının korunması anlamında önemli ve olumlu katkıda bulunduğu gerçeğinin yadsınamayacağı vurgulanmaktadır (Ersoy 2012).

Çoğulcu ve savunmacı planlama yaklaşımlarının sosyal konut üretimine katkısı, daha kapsayıcı, katılımcı ve eşitlikçi konut projelerinin geliştirilmesi anlamında önemli görülmektedir. Bu planlama yaklaşımı, farklı paydaşların ve yerel topluluğun katılımını teşvik ederek, sosyal konutların toplumun ihtiyaçlarına daha uygun hale gelmesini sağlamakta ve düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut ihtiyaçlarını ve haklarını koruma amacını taşımaktadır. Bu yaklaşımda sosyal konut üretimi açısından çoğulculuk farklı paydaşların ve yerel topluluğun görüşlerini dikkate alırken, savunmacılık düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut ihtiyaçlarını önceliklendirmektedir. Bu entegre yaklaşımın, sosyal konut projelerinin hem genel toplumun ihtiyaçlarına uygun olmasını sağlayacağı hem de dezavantajlı grupların özel ihtiyaçlarını karşılayacağı düşünülmektedir.

Sonuç olarak, bahsedilen bütüncül yaklaşımın, sosyal konut projelerinin daha kapsayıcı, katılımcı ve eşitlikçi olmasını sağlamasının yanı sıra toplumda yaşam kalitesini artırabileceği ve sosyal eşitsizlikleri azaltmaya yardımcı olabileceğini ifade etmek mümkün görülmektedir.

7.2.2 Sosyal konut sunumuna yönelik kentsel arazi geliştirme yaklaşımları

Dünya genelinde hızla artan nüfus ve kentsel büyüme nedeniyle sosyal konut sunumu artırılarak konut ihtiyacının karşılanması amaçlı kentsel arazi geliştirme yaklaşımları giderek önem kazanmıştır. Arazi değer artışını yakalama yöntemi (land value capture), arazi yeniden düzenlemesi (land readjustment), kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri ve imar hakkı transferi mekânsal kararlar bazında sosyal konut sunumunda kullanılan yöntemler arasında bulunmaktadır. Literatürde bu yaklaşımların bir kombinasyonun, düşük gelirli ve dezavantajlı bireylerin uygun maliyetli ve yaşanabilir konutlara erişimini kolaylaştırmada etkili olabileceği yönünde görüşler yer almaktadır.

7.2.2.1 Arazi değer artışını yakalama yöntemi

Kamu tarafından gerçekleştirilen mekânsal planlama kararları ve altyapı çalışmaları sonucunda kentsel arazilerde değer artışları ortaya çıkmaktadır. Ortaya çıkan bu değerin kamu tarafından alıkonması kavramı gerek literatürde gerekse ülke uygulamalarında sıklıkla gündeme gelmektedir. Arazi değer artışını yakalama yöntemi (land value capture), mülk sahiplerinin herhangi bir gayreti ya da katkısı olmadan gerçekleşen bu artı değerin önemli bir bölümünün hatta tamamının kamu yararı amaçlı kullanılması gerektiği düşüncesine dayanmaktadır. Böylece, sosyal konut üretimi gibi toplumsal hedeflere yönelik yatırımların desteklenmesinin mümkün olacağı yönünde görüşler bulunmaktadır. Başka bir ifadeyle de arazi değer artışını yakalama kavramının, kamu eyleminin kamu yararı sağlaması gerektiği fikrine dayandığını söylemek mümkündür. Hızlı kentleşme, bozulan altyapı, iklim değişikliği ve diğer nedenlerden kaynaklanan zorluklar arttıkça, bu finansman kaynağı özellikle yerel yönetimlerin geleceği için giderek önemli hale gelmiştir. İyi yönetişim ve kentsel planlama ilkeleriyle birlikte kullanıldığında, arazi değer artışını yakalama yönteminin, hükümetlerin olumlu mali, sosyal ve çevresel sonuçlar geliştirmesine fayda sağlayacak vazgeçilmez bir araç olabileceği öngörülebilmektedir (OECD T.Y.).

İmar planı değişiklikleri sonucunda artan değerin kamuya aktarılması, kamu yararı açısından önemli bir uygulama olarak kabul görmekle birlikte yalnızca maddi değer artışı

gözetilerek yapılan alt ölçek imar planı değişikliklerinin üst düzey plan kararları ile uyumsuzluk yaratabileceği ve zaman içinde planlama hiyerarşisine aykırı durumlar oluşabileceğinin göz ardı edilmemesi gerektiği de ayrıca vurgulanmaktadır (Başdoğan, 2021).

Sosyal konut arzının genişletilmesinde en önemli müdahalelerden biri piyasa koşulları bağlamında çok kolay sağlanamayan arsa teminidir. Dolayısıyla arsa fiyatlarının yüksekliği sosyal konut yatırımlarına engel olabilmektedir. Sosyal konut uygulamaları için arazi teminini etkileyen önemli sınırlamalar bulunmaktadır. Bunlar, sosyal konut sağlayıcılarının piyasa koşullarında arazi temini konusunda zayıf bir konumda olmaları, özel sektörün konut üretimine kıyasla sosyal konut üretiminde getirilerin nispeten düşük olması, sosyal konutların kira getirisinin yeterince yüksek olmaması, düşük kira geliri ile yalnızca düşük arazi fiyatlarının karşılanmasının mümkün olabilmesi ve birçok bağlamda sosyal konutların yakınlardaki konut fiyatlarını olumsuz etkilediğine yönelik ön yargı şeklinde sıralanabilmektedir (Turk ve Altes 2010). Bahsedilen sosyal konut arzında yaşanan gerek arsa temini gerekse konutların üretimine yönelik sorunlar bağlamında, dünyanın birçok ülkesinde, kamunun planlama kararları yoluyla bir bölgedeki arazi değerinin artışına neden olması ve bu artıştan elde edilen gelirin özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik sosyal konutların inşası için finansman kaynağı olarak kullanılmasına dair uygulamaların gündeme geldiği görülmektedir. Bu yöntemin sosyal konut üretimi için arazi teminini kolaylaştırdığı, kamunun değer artışından elde edilen geliri uygun maliyetli arazi satın alma veya kiralama şeklinde kullanabildiği yönünde görüşler bulunmaktadır.

Bahsedilen yönteme ilişkin olarak, İngiltere örneğine bakıldığında, 1947 yılında, imar haklarının kamulaştırılmasının ardından, İngiliz toprak sahiplerinin arazilerini geliştirmek için devlete başvurmaları gerektiği, bu dönemde, konuta yönelik planlama izinleriyle bağlantılı olarak arazi değerlerindeki artışın hızlı yükselişinin bir dizi normatif soruyu tetiklediği belirtilmektedir. Özellikle konutla ilgili olarak yükselen arazi değerlerinin devlet tarafından memnuniyetle mi karşılanması yoksa baskılanması mı gerektiği; planlama izni verildiğinde, ortaya çıkacak "şerefiye değerinin" ne kadarının arazi sahibinde ne kadarının devlette kalması gerektiği ile devletin, araziyi zorunlu olarak

ve hangi değer üzerinden satın alma yetkisine sahip olabileceği üzerine soruların gündem edildiği ifade edilmektedir (Foye 2022). Bu kapsamda Varcan ve Hacıköylü (2020) çalışmalarında, kentsel arazide artan değerin kamuya kazandırılması amaçlı politikalar ve düzenlemelerin hazırlanması aşamasında hem gayrimenkulün gerçek değerinin tespitine yönelik bir mekanizmanın olmaması hem de gayrimenkullerin piyasada oluşan gerçek değerlerini kayıt altına alacak bir veri tabanının bulunmaması, dolayısıyla bahsedilen değer artışlarının tam olarak vergilendirilememesi hususuna dikkat çekmektedirler. Bu doğrultuda, kentsel arazilerdeki değer artışlarının kamuya aktarılmasında farklı düzenlemeler yerine daha sade, anlaşılır ve sağlam bir veri tabanına dayalı bir vergileme rejimi oluşturulması yönünde görüş bildirmektedirler.

Bahsedilen gelişmelere ilave olarak kentsel dönüşüm projelerinin de arazi değeri artışını yakalama yöntemini uygulamak için ideal bir fırsat olduğu vurgulanmaktadır. Şöyle ki, bu projeler sayesinde eski veya bozulmuş bölgelerin yenilenme ile değer kazandığı ve artan arazi değerinin, aynı amaçlarla kullanılabildiği belirtilmektedir. Ayrıca kamu tarafından gerçekleştirilen altyapı yatırımlarının da değer artışına neden olarak özellikle sosyal konut projelerinin ekonomik olarak sürdürülebilir olmasını sağlayabildiğine işaret edilmektedir.

Sonuç olarak, arazi değer artışını yakalama yönteminin, sosyal konut üretimi için önemli bir arazi yönetimi yaklaşımı olduğu ve bu yöntemin, kamunun altyapı geliştirmeleri ve planlı üretilen kentsel alanlar sayesinde artan arazi değerinden elde edilen gelirin sosyal konut üretimi için kullanılmasına fayda sağlayacağı görülmektedir. Bu şekilde, sosyal konut arzının artırılabileceği, konuta erişebilirliğin sağlanacağı ve düşük gelirli dezavantajlı kesimlerin konut ihtiyacının karşılanabileceği ifade edilmektedir. Ayrıca bu yöntemin sürdürülebilir ve kapsayıcı kentsel kalkınmanın temini açısından öneminin, gelecekte, bu yöntemin daha da yaygınlaşmasını ve etkin bir şekilde uygulanmasını sağlayabileceği belirtilmektedir. Ancak, kentlerin adil, eşit ve yaşanabilir mekanlar olmasının sorumluluğu sadece kamu idarelerine yüklenemeyeceğinden bu konuda ortak bir toplumsal anlayışın oluşturulmasının yanı sıra vatandaşların kişisel sorumlulukları konusunda bilinçlendirilmesi anlamında çeşitli eğitim faaliyetleri, etkinlikler ve benzeri girişimlerin gerçekleştirilmesi zorunlu görülmektedir.

7.2.2.2 Arazi yeniden düzenlemesi

Arazi yeniden düzenlemesi (land readjustment) kent planlaması açısından elverişsiz yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik ve kullanılabilir bir hale dönüşümünü sağlayan bir araçtır. Bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin birleştirildikten sonra imar planı kararları ile yeni imar parselleri şeklinde düzenlenerek yeniden mülk sahiplerine geri dağıtılmasının yanı sıra kamuya ait alanların da hizmete sunulmasını sağlamaktadır.

Daha kapsamlı ele alındığında, arazi yeniden düzenlemesi süreci, kamunun liderliğinde gerçekleşmekte ilgili tarafların (arazi sahipleri, yerel yönetim, planlama birimleri vb.) katılımıyla bir planlama süreci ile başlatılmaktadır. Bu aşamada, mevcut arazi kullanımı analiz edilmekte, gelecekteki ihtiyaçlar ve hedefler belirlenmektedir. Belirlenen planlama hedefleri doğrultusunda, arazi parçaları yeniden düzenlenmekte, parsel büyüklükleri, şekilleri ve kullanımları en uygun hale getirilmektedir. Bu kapsamda, gerekli altyapı alanları açık ve yeşil alanlar, yollar ve diğer kamusal alanlara yer ayrılmasının yanı sıra mülkiyet hakları da korunmaktadır.

Uyanıker (2020) çalışmasında, arazi yeniden düzenleme yönteminin diğer yöntemlerle karşılaştırıldığında kentsel işlevlerin yerine getirilmesi anlamında ciddi bir potansiyele sahip olduğunu belirtmektedir. Ayrıca, ülkeler tarafından, kamulaştırma ve kentsel yenileme alanlarında geliştiricilerin gayrimenkul satın almaları şeklindeki iki aracın da yoğun olarak kullanıldığı ifade edilmektedir. Kamulaştırmada devletlerin amacı parçalanmış mülkiyet dokusuna müdahale ederek toprağın bütünlüğünü ve verimli kullanımını temin etmek olmakla birlikte en son tercih edilen strateji olduğu da vurgulanmaktadır.

Yöntemle ilgili farklı bir uygulamayı deneyimleyen İsveç örneği değerlendirildiğinde, arazi yeniden düzenlemesinin, arazi sahiplerine bir bölgede kentsel gelişim projelerini birlikte planlama, uygulama ve bu gelişimin maliyet ve faydalarını temelde herkesin ortak katkıda bulunduğu arazi alanında mutabık kalınan paylara göre bölüştürme aracı olarak görüldüğü belirlenmiştir. Yürürlüğe konan kentsel arazinin yeniden düzenlenmesine

ilişkin yasa ile yeni konut projelerinin tamamlayıcısı olarak ve kent çeperinde eski küçük evlere ya da rekreasyon amaçlı evlere sahip olan ve daha modern evler geliştirmekle ilgilenebilecek özel arazi sahipleri tarafından kullanılmasının amaçlandığı ifade edilmektedir. Ancak yöntemin başarısız olduğu, nedenlerini de mevcut konut miktarının yeterli olması, belediyelerin ve vatandaşların isteksizliği ve prosedürlerin geliştiriciler tarafından karmaşık bulunması gibi nedenlere dayandırıldığı ifade edilmektedir (Österberg 2018).

Konuyla ilgili İsveç ve Türkiye karşılaştırması yapıldığında; iki ülke arasındaki sosyo-ekonomik ve kültürel yapı farklılıklarının bu yöntemin uygulanmasının sonuçlarını da farklılaştıracağını ifade etmek yanlış olmayacaktır. Ancak İsveç sisteminde olduğu gibi arazinin yeniden geliştirme sürecinin tüm aşamalarının mülk sahiplerinin ortak girişimiyle tamamlanmasına yönelik bir yapının Türkiye koşullarında, kısa ve orta vadeli politikalar yoluyla geliştirilmesi mümkün görülmemektedir.

Arazi yeniden düzenlemesi yöntemi birçok avantaj sunmakla birlikte özellikle mevcut arazi parçalarının birleştirilmesi ve yeniden düzenlenmesi yoluyla sosyal konutlar için daha uygun ve yeterli büyüklükte alanların oluşturulmasını mümkün kılabilmektedir. Özellikle kentsel alanlarda dar ve parçalanmış arazilerin birleştirilmesi, sosyal konut üretimi için daha elverişli bir çevre oluşturabilmekte bu durum sosyal konut üretimini teşvik ederek daha fazla yer ayrılmasını sağlayabilmektedir. Arazi yeniden düzenlemesi yönteminin sosyal konut temininde önemli bir araç olarak kullanılabileceğine işaret eden Turk ve Altes (2010) çalışmalarında sosyal konut ile ilgili maliyetlerin arazi yeniden düzenleme projelerine dahil edilmesi için literatürde ortaya konan bazı yaklaşımlar bulunduğunu belirtmektedirler. Bunlar, maliyet açısından eşdeğer bir arazinin düşük maliyetli konut üreten firmalara makul düzeyde düşük bir fiyattan satılması ve çapraz sübvansiyon yoluyla arazi sahiplerine iade edilen miktarın finanse edilmesi; arazi yeniden düzenlemesi öncesinde, düşük maliyetli konut üreten firmaların proje alanından arazi satın alarak projeye dahil edilmesi; artan arsa fiyatları nedeniyle elde edilecek mali fazlanın, arazi yeniden düzenlemesi sürecinde düşük maliyetli konut üretimi için tahsis edilmesi; arazi sahiplerinin bazı arsalarını, düşük gelirli ailelere kiralık veya satılık çok birimli konut inşa etmek için kullanmaları ve kamu hizmetlerinin finansmanı için arazi

sahiplerinden alınan arazi kesinti oranının belirli bir oranda artırılması şeklinde sıralanmaktadır.

Bahsedilen unsurlara ilave olarak yöntemin toplumun katılımını teşvik eden bir süreci içermesi, planlama aşamasında, arazi sahipleri ve yerel halkın fikirleri, tercihleri ve ihtiyaçları dikkate alınarak sosyal konut üretimi için daha uygun projelerin geliştirilmesini sağlayabileceği düşünülmektedir.

Sonuç olarak, arazi yeniden düzenlemesi yöntemi, kentsel gelişimi teşvik etmek ve arazi kullanımını optimize etmek için etkili bir strateji olarak görülmektedir. Bu yöntem, arazi sahipleri ve kamunun iş birliğiyle gerçekleştirilen bir süreç olup altyapı projelerinin etkin kullanımını sağlamak, kamusal alanları artırmak ve sosyal konut üretimini artırmak gibi anlamlı katkıları bulunmaktadır. Bu yöntemin etkin bir şekilde uygulanmasının, sürdürülebilir kentsel gelişme ve arazi kullanımının en iyi şekilde değerlendirilmesi açısından oldukça önem arz ettiği ancak özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde öncelikle arazinin şeffaf ve hesap verebilir, katılımcı ve kapsayıcı, adil ve uygun maliyetli bir şekilde yeniden geliştirilmesini kolaylaştırabilecek reformların hayata geçirilmesi gerekli görülmektedir.

7.2.2.3 Kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri

Kentsel alanlarda mevcut yapı stokunun yenilenmesi, dönüştürülmesi ile boş veya âtıl durumda olan alanların canlandırılması, sürdürülebilir kent gelişimi için önemli bir adımdır. Bu süreçte, sosyal konut üretimi ve erişilebilir konutlar için yeni fırsatlar yaratıldığı dolayısıyla sosyal konut üretimine katkıda bulunan etkili stratejiler sunulduğu ifade edilebilmektedir.

Birinci ve İkinci Dünya Savaşı sonrası savaşın neden olduğu yıkım ve bozulma sürecinin ardından kentlerin yeniden inşası için çalışmalar yapılmış, bu bağlamda, küresel olayların kentsel planlamada yenilikleri teşvik ettiği ve geleneksel planlama yöntemlerinin terk edilerek kentsel dönüşüm gibi yeni yaklaşımların benimsendiği, ayrıca kentsel mekanların insan yaşamına uygunluğunun yitirilmesi, sosyal, kültürel ve ekonomik

ihtiyaçlar ile küreselleşmenin etkisinin de kentsel dönüşüm projelerini teşvik ettiği görülmektedir (Akipek Öcal ve İhtiyaroğlu 2020).

Tarihsel süreçte kentsel mekanlarda meydana gelen ekonomik yapının zayıflaması, sosyal yaşama ve çevresel kaliteye dair bozulmalar, bu mekanlara müdahaleyi gerekli kılmıştır. Bu müdahaleler, sadece kent mekanındaki problemlere yönelik değil, yeni ihtiyaçlar, talepler ve beklentilerin karşılanması anlamında da kentsel dönüşüm veya kentsel yenileme projeleri yoluyla gerçekleştirilmektedir. Söz konusu projelerin uygulandığı alanlar, koruma alanları, fonksiyonunu yitirmiş sanayi bölgeleri ile sosyal ve mekânsal anlamda çöküntüye uğramış bölgeler olabilmektedir. Kısaca bu süreç, kentsel dönüşüm veya kentsel yenileme şeklinde tanımlanmakta, politikalar, yasal düzenlemeler, mekânsal planlama eylemi ve tüm aktörleri kapsayan bir eylemler bütünü olarak görülmektedir (Cesur ve Gül 2016).

Başka bir ifadeyle kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri, kentsel alanlardaki arazi kullanımının yeniden düzenlenmesini ve dönüştürülmesini içermekte bu kapsamda, dar ve parçalı araziler birleştirilerek sosyal konutlar da dahil olmak üzere tüm kentsel kullanımlar için daha elverişli alanlar oluşturulmaktadır. Söz konusu projeler, aynı zamanda sosyal konut üretimine çeşitlilik ve kentsel yenilik getirebilmekte, bu kapsamda, farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip gruplara yönelik konutlar ve karma kullanım alanları planlanabilmektedir. Böylece, kentsel alanlarda sosyal çeşitliliği teşvik eden ve farklı toplumsal grupların bir arada yaşayabileceği bir ortam oluşturulmaktadır.

Bir alan için kentsel dönüşüm veya yenileme kararı verilmesiyle birlikte sürecin önemle, ciddiyetle ve duyarlıkla yönetilmesi gerektiği, kentsel dönüşümün salt konutları yenilemek, tip projelere sıkıştırılmış yaşam ortamları oluşturmak, rant yaratmak ve halkı yaşam alanlarından uzaklaştırmak olmadığı vurgulanmaktadır. Bu kapsamda, ele alınması gereken ilk konu olarak proje alanındaki halkın sosyal ve ekonomik sorunlarının çözümü gösterilmektedir. Alandaki yıkım, temizlik ve inşaat yapım süreci ile birlikte gerek yerel koşullar gerekse halkın ihtiyaçları ve beklentilerine uygun olarak sosyo-ekonomik kalkınmaya ilişkin programların geliştirilmesi şeklinde sürecin işletilmesinin önemi ifade edilmektedir (Şişman ve Kibaroğlu 2009).

Ülkelerin kentsel dönüşüm projeleri bağlamında, konut sorununa nitel ve nicel boyutlarıyla yaklaştıklarını söylemek mümkündür. Gelişmiş ülkeler gerek köhnemiş konut varlığı gerekse işlevini yitirmiş sanayi alanları, liman kentleri ile canlılıklarını yitirmiş kent merkezlerinin yenilenmesi anlamında konut sorununun nitel boyutuyla ilgilenirken, gelişmekte olan ülkeler, illegal konutların bulunduğu alanların, örneğin, Türkiye'nin gecekondu bölgeleri ile afet bölgelerinin dönüştürülmesi veya iyileştirilmesi gibi sorunlarla nitel anlamda ilgilenmelerinin yanı sıra piyasa koşullarında konuta erişimi olanaklı bulunmayan kesimlerin konut ihtiyaçlarının karşılanmasında hem nitel hem de nicel yönden mücadele ettikleri görülmektedir. Bu kapsamda bahsedilen sorunları yaşayan tüm ülkelerin özellikle konut sorununun çözümünde kentsel dönüşüm aracına sıklıkla başvurdukları ifade edilebilmektedir (Kaş 2014). Türkiye kentsel dönüşüm uygulamalarının ana aktörü olan TOKİ ise kurumsal olarak kentsel dönüşümde temel hedeflerinin, yaşam kalitesini artırmak, giderek artan ekonomik istikrarsızlıkları dengelemek, sosyal eşitliği sağlamak ve konut sorunlarını çözmek gibi pek çok konuda başarıya ulaşılması ve değerlere öncelik tanıyan mahalleler kurulması olduğunu belirtmektedir. Ancak gerek ilgili mevzuat gerekse uygulamalar kapsamında projeler hak sahipliği üzerinden işletildiğinden dünya örneklerinde olduğu gibi kentsel dönüşüm projeleri yoluyla alan dışından bireylere ya da hanelere sosyal konut sağlanmasının mümkün olmadığı görülmektedir.

Kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri yoluyla, sağlıklı ve kaliteli çevreler ile nitelikli ve erişilebilir konutların yanı sıra dezavantajlı kesimlere yönelik sosyal konutların üretiminde başarının elde edilmesi için, merkezi ve yerel yönetimlerin iş birliği ile özel sektör, vatandaşlar ve ilgili diğer tüm aktörlerin katılımlarının sağlanması zorunlu görülmektedir. Bahsedilen katılım unsurunun gerçekleştirilmesi, aynı zamanda kentsel dönüşüm ve yenileme projelerine meşruluk kazandırmakta ve toplum tarafından benimsenmesi de sağlanmaktadır. Böylece, fiziksel dönüşümle birlikte sosyal ve kültürel anlamda da dönüşümün gerçekleşeceği ifade edilebilmektedir (Kaş 2014).

Sonuç olarak, kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri, dünyada sosyal konut üretimine önemli katkılar sağlayan bir yöntem olup yeniden kullanım potansiyeli, altyapı ve hizmetlerin iyileştirilmesi, yenilikçi finansman modelleri, kamu-özel ortaklıkları,

toplumsal katılım ve çeşitlilik gibi faktörler, sosyal konut üretimi için fırsatlar sunarak kapsayıcı ve dengeli bir kentsel gelişimi desteklemektedir. Ancak Türkiye koşullarında kentsel dönüşüm projelerinin sosyal konut üretimi açısından kapsamının ve yararlanıcı kesimin genişletilmesi konusunun tartışmaya açılması anlamlı bulunmaktadır.

7.2.2.4 İmar hakkı transferi yöntemi

Kentleşme sürecinin hızlanmasıyla birlikte, kentlerdeki nüfus artışı ve konut talebinin giderek artışı, özellikle düşük gelirli kesimler için konut edinme sorununu daha da derinleştirmektedir. Bahsedilen kesimlere yönelik sosyal konut üretimi için uygun alanların sınırlı olması ve maliyetlerin yüksekliği, imar hakkı transferi (İHT) yönteminin de önemli bir araç olarak gündeme gelmesini sağlamıştır. Literatürde İHT yöntemi, diğer yöntemlerle karşılaştırıldığında, işlem maliyetleri dışında herhangi bir bedelin olmaması, özellikle korumanın sürdürülebilirliğini sağlamadaki etkililiği ve alana özgü proje geliştirmenin mümkün olması, dikkat çekici unsurlar olarak görülmektedir (Zorlu Kaman ve Aliefendioğlu 2018).

İHT, bir arazinin mevcut imar hakkının, başka bir arazi üzerinde kullanılmasına izin veren bir mekânsal planlama aracıdır. Bu yöntem, mevcut imar hakkı yüksek olan bölgelerdeki arazi sahiplerine, bu haklarını düşük yoğunluklu veya farklı kullanımlı bölgelerdeki arazi sahiplerine devretmeleri karşılığında bir değer sunmaktadır. Böylece, yüksek yoğunluklu bölgelerdeki arazi sahipleri gelir elde ederken, düşük yoğunluklu bölgelerde sosyal konut üretimi teşvik edilebilmektedir.

Genel olarak İHT programları, imar haklarının doğal, kırsal veya açık alanlardan alınıp kentsel büyüme bölgelerine yönlendirerek kentsel yayılma ile mücadele etmeyi, böylece çevresel değerleri koruyup devamlılıklarını sağlamayı ve akıllı büyümeyi teşvik etmeyi amaçlamaktadır. İmar haklarının stratejik olarak uygun alanlara aktarılması, arazi sahibi ve geliştirici arasındaki işlemin karşılıklı fayda sağlayan doğası ve korunan arazilerin ve akıllı gelişimin kamuya düşen olumlu dışsallığı nedeniyle cazip görülmektedir. İHT yöntemi süreçte imar hakları kavramının bütünüyle yeniden keşfedilmesine neden olmuştur. Gönderen bölgedeki bir arazi sahibi fiziksel mülkün sahibi olmakla birlikte aynı

zamanda bu mülk üzerinde bir imar hakkına sahip olduğu kabulüyle hareket edilmektedir. Arazi sahibi bir İHT programına katılmayı seçerse, arazinin mülkiyetini elinde tutmaya devam ederek gönderen alandaki mülklerine ait imar hakkını satabilmekte, alıcı bölgedeki arazi sahibi de arazisi üzerindeki imar haklarını artırmaktadır. Sonuç olarak gönderen bölge arazilerinin ebediyen gelişmesinin durdurulması, dolayısıyla koruma amacına ulaşılması sağlanmaktadır. Bu programlar yüksek bir oranda çevre korumayı birincil hedefleri olarak belirlemekle birlikte, tarım arazilerinin başka bir ifadeyle kırsal karakterin korunması, tarihi alanların korunması, uygun fiyatlı konut üretilmesi, kentsel tasarım ve yeniden canlandırma gibi hedefleri bulunmaktadır (Triedman vd. 2014).

İHT programı, artan yoğunluklu gelişimin nerede gerçekleşmesi gerektiği konusunda ilgili tüm paydaşlarla dikkatli bir müzakere yapılmasını gerektirmektedir. Geliştiriciler bu alanları geliştirmek istemeli, komşular ve bölge sakinleri de artan yoğunluğu kabul etmelidir. Yine bu kapsamda, şehir plancılarının ve ekonomistlerin İHT'ler için verimli ve etkili bir fiyatlandırma belirlemeleri gerekmekte olup İHT'nin geliştiricinin karşılayamayacağı kadar yüksek, arazi sahibinin de satmayı tercih etmeyeceği kadar düşük fiyatlandırılmaması önemli bulunmaktadır. Araştırmacılar, aynı zamanda bir İHT programının gereklilikleri, başvuru süreci ve genel hedeflerindeki sadeliğin, katılımı artırmaya yardımcı olduğunu ortaya koymuşlardır (Triedman vd. 2014).

İHT yöntemi, sosyal konut üretimi için birçok fırsat sunduğu ifade edilebilmektedir. Bu yöntemle, transfer edilen imar hakları sayesinde sosyal konut projelerinin daha uygun maliyetlerle gerçekleştirilmesi mümkün olabilmektedir. Şöyle ki bir bölgedeki değerli bir arazinin imar hakkı, sosyal konut üretimine yönelik bir projede kullanılmak üzere başka bir alana aktarılabilmekte böylece sosyal konut üretimi için daha uygun maliyetli ve erişilebilir bir alan elde edilebilmektedir. Ayrıca, bu yöntemle elde edilen gelir, sosyal konut projelerinin finansmanına katkıda bulunabilmektedir. Yüksek yoğunluklu bölgelerde İHT gerçekleştiren arazi sahipleri, bu süreçten elde ettikleri geliri sosyal konut projelerine yatırabilmekte veya projelerin finansmanına katkıda bulunabilmektedirler. Yöntem aynı zamanda kentsel dönüşüm projeleriyle de entegre edilerek yüksek yoğunluklu bölgelerdeki arazi sahiplerine teşvikler sunulup sosyal konut üretimi için daha fazla alan elde edilmesi söz konusu olabilmektedir.

Dünyada en yoğun ABD kentlerinde İHT programlarının başarıyla uygulandığı ifade edilmektedir. Washington Eyaleti programlarının çoğunun tarımsal arazilerin korunmasını ve/veya çevrenin korunmasını hedeflemekle birlikte uygun fiyatlı konut (Seattle) üretilmesinde de kullanıldığı belirtilmektedir. Bu hedef, kent merkezindeki yaşam koşullarını iyileştirme çabası olarak uygun fiyatlı konutların desteklenmesi şeklinde de açıklanabilmektedir. Bu bağlamda uygun fiyatlı konutlar ile yaşlılara yönelik konutların yapımı anlamında planlarda ek inşaat yoğunluğu verildiği belirtilmektedir (Triedman vd. 2014). Benzer şekilde Milano'da yapılan bir projede de kalkınmanın bir bileşeni olarak görülen sosyal konutlar için veya enerji verimli ve sürdürülebilir binalar inşa etmek amacıyla planlarda yoğunluk artışı verildiğine işaret edilmektedir (Enzo ve Francesco 2018).

Türkiye'de bazı yerel idareler imar hakkının transferine yönelik imar planı hükümleri düzenlemişler ancak uygulamanın karmaşıklığı, çok boyutluluğu, plan bütünlüğü ve hiyerarşisine aykırılık gibi sorunlara neden olduğu görülmüştür. Bu sorunların büyük ölçüde yöntemle ilgili yasal altyapının tamamlanamamış olmasından kaynaklandığını söylemek mümkündür. Türkiye koşullarında yöntemin uygulanabilmesi için; yerel bazlı yasal düzenlemelerin hazırlanmasının yanı sıra yöntemin daha esnek, hızlı ve etkili bir şekilde uygulanmasını sağlamak adına proje bazlı çalışma sisteminin oluşturulması, mekânsal plan odaklı olması, donanımlı bir ekibin oluşturulması, iyi yönetim ve yönetişimin sağlanması, halkın gerek koruma alanları gerekse programla ilgili eğitilmesi, bu anlamda, sağlanacak kamusal faydanın, mülk sahiplerine verilecek hakların üzerinde olduğunun ortaya konması ve gayrimenkul geliştirme ve değerleme unsurlarının önemi vurgulanarak sorumlu ekipte gayrimenkul geliştirme ve yönetim uzmanlarının yer alması konusunun ilgili mevzuatta düzenlenmesi zorunlu görülmektedir (Zorlu Kaman ve Aliefendioğlu 2018).

Sonuç olarak, İHT yöntemi, doğal değerlerin korunması amacı ile birlikte toplum sağlığının ve düzeninin korunması, geliştirilmesi açısından kamusal fayda gözetilerek güçsüz kesimlere yönelik sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi anlamında önemli bir strateji olarak görülmektedir. Ancak bu yöntemin etkili bir şekilde uygulanabilmesi için güçlü düzenleyici mekanizmalar, dikkatli ve katılımcı planlama süreçleri, şeffaflık ve kamuoyuyla iletişimin sağlanması zorunlu bulunmaktadır.

7.3 Sosyal Konut Sorununun Çözümünde Mekânsal Planlamanın ve Plancının Rolü

Mekânsal planlama, kentsel alanların düzenlenmesi, geliştirilmesi ve sürdürülebilirlik ilkelerine uygun şekilde kullanılmasını sağlayan bir süreçtir. Sosyal konut sorununun çözümünde mekânsal planlama, konut projelerinin tasarımından, yer seçimine, altyapı düzenlemelerine ve toplumsal ihtiyaçların karşılanmasına kadar geniş bir yelpazede etkili olmaktadır. Bu bağlamda planlama sürecinde öncelikle demografik veriler analiz edilerek, nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek sosyal konut alanlarının stratejik olarak belirlenmesine katkıda bulunulmakta yer seçim kararları verilmektedir. Ardından konut projelerinin çevreye olan etkisini minimize etmek ve sosyal bütünleşmeyi sağlamak için uygun politikalar geliştirilmekte, ayrıca, sosyal konut alanlarında altyapı, sosyal hizmetler, eğitim, sağlık, dinlenme, ulaşım ve iş olanaklarına erişim gibi toplumsal ihtiyaçların karşılanmasını kolaylaştıracak şekilde tasarım yapılmaktadır.

Sosyal konut mekânsal planlama ilişkisine dair incelenen çalışmaların büyük bölümü, mekânsal planlamanın sosyal konut olgusunun gelişimine etkileri, bu süreçte yaşanan sorunlar ve öneriler üzerinedir. House (1993) çalışmasında, mevcut planlama sisteminin sosyal konut sorununu çözme kapasitesinin yetersizliğini vurgulayarak daha fazla kamusal destek ve etkili bir konut politikasının kılavuzluğuna ihtiyaç bulunduğuna dikkat çekmektedir. Bugüne gelindiğinde halen çalışmalarda benzer hususlar ifade edilerek, mekânsal planlamadan beklenen katkının oldukça düşük düzeyde kaldığı belirtilmektedir. İlave olarak birçok araştırmacının mekânsal planlamanın görüntü odaklı, yukarıdan aşağıya, teknokratik ve rasyonel temelli olduğu yönündeki eleştirilerine rastlanmaktadır. Özellikle yukarıdan aşağıya planlama yönteminde insanların süreçten ve kararlardan ne şekilde etkilendiğinin belirlenemediği veya anlaşılamadığı dolayısıyla ihtiyaçlara uygun politikalar geliştirilemediğine dikkat çekilmektedir (Cuervo 2013). Ayrıca mekânsal kararların farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip kesimlerin salt barınmaya erişimde değil, istihdam olanaklarına, sağlık ve eğitim hizmetleri ile açık alan faaliyetlerine erişimlerindeki eşitsizliklerin çözümünde yetersiz kalabildiği bu yüzden de mekânsal kararların öneminin daha fazla öne çıktığı söylenebilmektedir (Healey 2007, Mawhorter 2016).

Sosyal konut politikalarını maliyet ve mekânsal kararlar ilişkisi açısından değerlendiren bir çalışmada, konutların daha uygun maliyetli olmasını sağlayacak planlama ve mimari stratejilerin gerekliliği vurgulanmaktadır (Abed 2012), bir diğer çalışmada, konut tipine bağlı olarak planlama sisteminin fiyatlar üzerindeki uygun fiyatlılık anlamındaki olumlu etkisinin nedeninin plan kararları ile daha fazla arazi üretilmesi ve dolayısıyla konut fiyatlarını düşürmesi olduğu belirtilmektedir. Aynı çalışmada atıfta bulunulan bir araştırmada, plan kararları ile konut kullanımına ayrılan alanın iki katına çıkarılmasının, uzun vadede fiyatlarda %10'luk bir düşüşü sağladığı ancak kullanılan modellerin kusurluluğu nedeniyle bu sonuçtan daha fazla bir düşüşün mümkün olduğu, çünkü planlamanın fiyatlar üzerinde daha büyük bir etkisinin bulunduğu yönündeki görüşlere yer verilmektedir (Sturzaker 2009).

Bu noktada gerek planlamanın cenneti olarak gösterilen gerekse sosyal konut uygulamalarındaki başarıları literatürde sıklıkla vurgulanan Hollanda deneyimine değinmekte fayda görülmektedir. Ülkenin bahsedilen konulardaki başarısının arkasında; aktif ve gelişmiş bir kamuyu, sektörler ve aktörler arası fikir alışverişini, iş birliğini ve kentsel tasarımı bir araya getiren bir mekânsal planlama anlayışının bulunduğuna dikkat çekilmektedir (Eickmann 2009). Yine diğer bazı ülke deneyimleri çerçevesinde; Chicago kentinin kapsamlı konut programı ile ilişkili kent konseyinin, sosyal konut üretiminde etkili bir mekânsal planlamanın kritik önemde olduğunu vurgulayan (Smith 2018), yine bu süreçte sosyal açıdan sorumlu bir planlama ve mimari tasarım sürecine duyulan ihtiyacı ortaya koyan (Ibarra 2016) ve Mısır'da konut projelerine katkı anlamında planlama teşviklerine yönelik ihtiyaçtan bahseden ayrıca, farklı ihtiyaçları karşılayabilmek adına planlama ve tasarımda esnekliğin sağlanmasını öneren (Elkawy 2020) çalışmalar bulunmaktadır.

Sosyal konut ve mekânsal planlama ilişkisinin iyileştirilmesi ve geliştirilmesi hedefine yönelik olarak; planlamanın, daha esnek, inisiyatif alınabilir ve hassasiyet içeren bir yapıya dönüşmesinin gerekliliğine işaret edilirken (Healey 2007), gelecek araştırmalarında "aşağıdan yukarıya" planlama yaklaşımının ele alınmasında fayda görüldüğü ifade edilmektedir (Eickmann 2009). Bican (2016) ise sosyal konut temininde; mekânsal planlama sürecini sosyal uyum, sosyal karışım, mekânsal içerme ve kiracı

demokrasisini kapsayan sürdürülebilir bir eylem alanı olarak görülmesi gerektiğine dair görüşünü belirtmektedir. Planlamaya ilişkin ifade edilen tüm unsurlarla birlikte sosyal konut üretiminde, planlamadaki yeni gelişmeleri özümseyecek ve uygulayabilecek "plancı" rolünün önemi ayrıca vurgulanmaktadır (Abed 2012, Eickmann 2009).

Mekânsal planlamada yöntem ve yaklaşım değişikliklerine yönelik; Mekawy (2014) sosyal konut temininde "kapsayıcı planlama" yönteminin uygulanması gerektiğini, bu yöntem ile düşük ve orta gelirli ailelerin istihdam ve tüm kentsel hizmetlere erişimlerinin sağlanabileceği, uygun fiyatlı konutların daha iyi konumlandırılabileceği, sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan bütünleşmiş topluluklar yaratılarak sosyal içermenin başarılabileceğini belirtmektedir. Denney (2018) kapsayıcı planlama yönteminin, yerel düzeyde kullanılabilecek önemli bir araç olduğuna işaret ederek uygulama sonucunda piyasaya sunulan toplam miktarda azalma olmakla birlikte düşük gelirlilere yönelik birimlerin sunumunun arttığını ifade etmektedir. Meda (2009) ise karmaşık ve salt sosyal konut teminiyle çözümlenmesi güç bir konu olan evsizlik sorunuyla ilgili olarak da düşük maliyetli, karma yaşamı destekleyen, "kapsayıcı planlama" yönteminin, kullanılmasında fayda bulunduğuna işaret etmektedir. Her ne kadar yönteme ilişkin olumlu ve destekleyici görüşler bulunsa da kentsel gelişmenin yavaşlamasına neden olması, uygun fiyatlı konut sunumunun sürdürülebilirliğinde güçlük yaşanması ve düşük gelirlilerden ziyade daha çok orta gelirlilere hitap ettiği yönünde eleştirilere rastlanmaktadır.

Mekânsal planlama kararlarının sosyal konut üretimi üzerindeki etkisi üzerinden mevcut durum ve sorunlara ilişkin tartışmalar, karşılıklı etkileşimin kaçınılmaz olduğunu, sorunların ise dünya ölçeğinde yaygın ve benzer nitelikli olduğunu göstermektedir. Bu bağlamda birçok çalışmada gerek ulusal gerekse uluslararası temelde bugüne kadar uygulanan politikaların sonuçlarının irdelendiği, sosyal ve kültürel yapıyı gözeten, bütüncül yaklaşıma sahip, esnek bir sistemin yeni eğilimleri ve gelişmeleri temsil edebilecek yetenek ve donanımda bir plancı karakteri ile yürütülmesinin öneminin vurgulandığı görülmektedir.

Mekânsal planlama ve sosyal konut ilişkisi ile yaşanan sorunlara dair birçok araştırmaya erişilebilse de planlamanın sosyal konut üretimine katkısının arttırılmasına yön veren bu

anlamda öneri ve model geliştiren yeterince çalışma bulunmadığı tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra beklenen katkının elde edilememesinin de yeterince vurgulanmadığı, genel olarak sadece bina yapmaya odaklı ve sonrasında nasıl bir yaşam gerçekleşeceğini göz ardı eden bir yaklaşımın hâkim olduğu görülmüştür. Bu bağlamda gerek politikalarda gerekse mekânsal planlama sürecinde farklı planlama yaklaşımlarına açık, halkın katılımının sağlandığı, yeni gelişmeleri ve eğilimler doğrultusunda eyleme geçebilen, etkili ve donanımlı plancılar ile birlikte ileriye dönük bir hareket kaçınılmaz bulunmaktadır. Gelecek araştırmalarında da mekânsal planlamanın sosyal konut üretimine olası katkılarının daha derinlemesine incelenmesi ve mekânsal planlamadan daha fazla fayda sağlamaya odaklanmak önemli görülmektedir. Ayrıca "kent hakkı" perspektifi üzerinden kiracılık ve evsizlik olgularının bir planlama ve tasarım sorunu olarak ele alınması anlamlı bulunmaktadır.

Sosyal konut üretiminde mekânsal planlamanın ve plancının rolünü tartışırken Günay (2012)'ın planlamanın çok geniş bir bağlama sahip olması nedeniyle plancılar için uzmanlaşmanın her zaman bir hedef olması gerektiği görüşünün birçok bileşeni ve değişkeni olan sosyal konut alanında da gerekli olabileceği düşünülmektedir. Günay (2012), bugüne kadar plancının rolünün farklı şekillerde betimlendiği, 80'lere kadar kamusal sahadaki hakimiyetleri üzerinden tanımlanırken akçalığın ön plana çıktığı ancak giderek güç kazanan ağlara teslim olunduğu, kısıtlayan değil talepleri yapılabilir kılan bir yapıya geçildiğini ifade etmektedir. Ayrıca tarihsel süreçte, planlamanın varlığının temeli olan sosyal, ekonomik ve kültürel dönüşümlerin kullanılan yöntemlerde de değişime neden olduğu, plancının tüm sektörler ve toplum adına karar alabilme durumunun dünya gündeminden giderek çıktığını vurgulamaktadır. Ersoy (2012) ise plancıların kentsel alanda tüm unsurların birbirleriyle ilişkisi olduğunun bilincinde olarak fayda-maliyet analizi yapabilmeleri, farklı çıkar grupları ile farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip kesimleri ve sorunları anlamaya çalışmasını önemli görmektedir. Ancak bu noktada, toplumsal düzeyde plancının meşruiyetinin sağlanmasına ihtiyaç bulunduğuna işaret ederken aslında plancının, süreçlere müdahale eden kişi olarak haklılığını ve meşruiyetini, bozulan dengeleri düzeltme fonksiyonunu yüklenmiş olmasından aldığını belirtmektedir.

Mekânsal planlama ve plancının rolü üzerinden değinilen gelişmelerin özellikle sosyal adaletin sağlanması anlamında bir geriye gidişe neden olabileceği öngörüsünden hareketle her alanda uzmanlaşmış etkili ve donanımlı plancının gerekliliği ve öneminin ortaya konması zorunlu görülmektedir. Plancıların, toplumun ihtiyaçlarını ve beklentilerini anlaması, katılımcı bir yaklaşım benimsemesi ve paydaşlarla iş birliği yapması planın başarısında önemli faktörlerdendir. Aynı zamanda, politika yapıcılar ve yerel yönetimlerle iş birliği yaparak, sosyal konut projelerinin finansmanı, düzenlemeleri ve uygulanabilirliği konularında uzmanlık sunabilmeleri gerekmektedir.

Sonuç olarak, sosyal konut üretimine dair sorunların çözülmesi anlamında mekânsal planlama ve plancının anahtar rolde oldukları açıktır. Başka bir ifadeyle, mekânsal planlama sosyal konutların inşa edilebileceği alanların belirlenmesinde ve konut projelerinin tasarımında etkili bir araçtır. Plancıların, toplumun ihtiyaçlarını karşılayacak sosyal konut projelerinin planlanması, düzenlenmesi ve uygulanması konularındaki uzmanlıklarına ihtiyaç bulunmakla birlikte sosyal konut sorununun tam anlamıyla çözülmesi için politika yapıcılar, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları ve halkın dahil olduğu çok paydaşlı bir yaklaşım gerekmektedir. Bütüncül bir yaklaşım ve iş birliği sayesinde süreçte mekânsal planlama ve plancının rolünün, daha adil ve sürdürülebilir bir konut politikası oluşturulmasına yardımcı olabileceği düşünülmektedir.

7.4 Türkiye Mekânsal Planlama Politikalarının Sosyal Konut Sunumuna Etkisi

Türkiye'de mekânsal planlama politikaları ve kararları ile toplumun değişen ihtiyaçlarını karşılamak, kentsel alanları düzenlemek ve sürdürülebilir bir kalkınma sağlamak hedeflenmektedir. Sosyal konut sunumu da mekânsal planlama politikalarının ve kararlarının bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda öncelikle sosyal konuta dair Türkiye politikaları, ulusal, bölgesel ve yerel temelde ele alınıp ardından, arsa ve arazi politikaları ile tüm bu süreçte yaşanan sorunlara kısaca değinilmektedir. Son olarak mekânsal kararların ardındaki mekanizmalar ve aktörler irdelenerek TOKİ ve uygulamaları mekânsal kararlar bazında değerlendirilmektedir.

7.4.1 Ulusal bölgesel ve yerel politikalar

Kentlerin büyümesi veya genişlemesi ile birlikte konut politikaları gündemde daha fazla yer almaktadır. Bu bağlamda, gerek nüfus artışı ve nüfus hareketliliği gerekse iç ve dış göçlerin yarattığı baskı ile konut, özellikle de sosyal konut arz sorunları ile yüzleşilmektedir. (Tunçer 2020).

Türkiye'de konut ve sosyal konut ihtiyacının karşılanmasına ilişkin Anayasa'nın 57. maddesi ile verilen görev ve sorumluluklar çerçevesinde hazırlanan kalkınma planları, mekânsal gelişmelere dair politikaları belirlemektedir. Yürürlükteki On birinci Kalkınma Planında, her il için konut gereksiniminin belirlenmesi, üretimin planlanması ve farklı grupların planlama süreçlerine katılımının sağlanması gerektiği, özellikle düşük ve orta gelirli haneler için sosyal ve ekonomik unsurlar gözetilerek konut tipolojilerinin belirlenmesi, bütüncüllüğü sağlayan bir çeşitlilik yaratılmasına işaret edilmektedir. Bu bağlamda, üst gelir grupları için geliştirilen projelerde belli oranlarda sosyal konut üretilmesinin zorunlu hale getirilmesi vurgulanmaktadır (Kalkınma Bakanlığı 2018). Bu noktada, kalkınma planı ile dünyada birçok örneği bulunan "kapsayıcı planlama" yaklaşımının uygulanmaya başlaması yönünde ilk defa bir açılımda bulunulduğunu söylemek mümkündür. Türkiye'deki bölgesel düzeyde konut politikalarının ise, kentler arası dengesizlikleri azaltmayı hedeflemek üzerinden geliştirildiği düşünülse de sosyal konut projelerinin teşvik edilmesi ve geliştirilmesi anlamında etkili bir sonuç elde edildiğini ifade etmek güç görünmektedir.

Gelinen noktada, kalkınma planları ile belirlenen sosyal konut politikalarının yanı sıra söz konusu konutların üretilmesinin mekânsal altyapısını oluşturan ve merkezi idareleri yetkilendiren yasal düzenlemelere değinilmeden önce sosyal konut üretimine dair sürecin en önemli araçlarından olan mekânsal planlamanın Türkiye koşullarındaki yerinin ortaya konması önemli görülmektedir. Bu noktada, devletin planlama sürecindeki etkin konumunun, kentsel alanlarda mekâna dair politika üretilmesi ile bu alanlara yönelik müdahalelerin altyapısını oluşturan yasal düzenlemeleri gerçekleştirmek ve uygulayıcı kurumları belirlemek gibi ikili bir yapı üzerinden belirlendiğini ifade etmek mümkündür. Türkiye'deki mekânsal planlama sistemi genel olarak fiziksel alt ve üst yapının gelişimi,

yer seçim kararları, formlar, büyüklükler hakkında yol gösteren düzenleyici planlama mekanizması olarak tanımlanabilmektedir. Bu planlar yasal olarak bağlayıcı, kesin ve katı, başka bir ifadeyle herkesin uymakla yükümlü olduğu belgelerdir. Ancak Türkiye'de sosyal yapının dinamiklerine yanıt verecek bir planlama anlayışının ve araçlarının bulunmamasının, durağan nitelikli planlama ile toplumsal dinamizm arasında bir çatışmaya yol açtığı, bu durumun da planlara çeşitli dışsal müdahalelerin artmasına dolayısıyla planın hedeflerine aykırı gelişmelerin yaşanmasına neden olduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca Türkiye'de, neoliberalizmin yönettiği planlama eylemi, kamu yararından ziyade küreselleşmenin etkisi altında yol aldığından, kent yönetiminde daha çok popülist söylemlerin ağırlık kazandığı söylenebilmektedir. Bu nedenle Türkiye'de planlara uyulması esas olmakla birlikte yaşanan bazı mekânsal gelişmelerin gerisinde kalındığı ve yetkinin bu gelişmelerin yasallaştırılması şeklinde kullanıldığından söz edilebilmektedir (Uyanıker 2020).

İlgili mevzuat kapsamında ele alınacak ilk temel yasal düzenleme, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'dur. Kanunun 4. maddesinde, TOKİ'nin görevleri kapsamında, "*Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re 'sen onaylanır*" hükmü yer almaktadır. Bu madde ile sosyal konut projelerine dair mekânsal planlama sürecinin TOKİ tarafından yürütüleceği, onama işlemlerinin ilgili idarelerce gerçekleştirileceği görülmektedir. Türkiye uygulamaları değerlendirildiğinde, sürecin salt TOKİ tarafından yürütüldüğü, her düzeyde katılımın göz ardı edildiği, dolayısıyla herhangi bir yerel idarenin plan onama aşamasının sadece üç ay içerisinde onaylanma zorunluluğu ile noter işlemine indirgendiği düşünülmektedir.

İkinci temel yasal düzenleme ise 3194 sayılı İmar Kanunu olup 9. maddesindeki "Bakanlık gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ve enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanunu'nun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re 'sen onaylamaya yetkilidir" hükmü ile sosyal konuta ithafen toplu konut planlarının re'sen Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca onaylanabileceği ifade edilmekte, Toplu Konut Kanunu'nun 4. maddesinden farklı olarak ilgili belediyelerin veya diğer idarelerin bilgilendirileceği ve gerektiğinde işbirliğinin sağlanabileceği vurgusu bulunmaktadır. Ancak uygulamada bahsedilen hususların bilgilendirme düzeyinde kaldığını belirtmek mümkündür.

Yerel yönetimlerin, halka en yakın konumda olmaları nedeniyle yerel hizmetlerin ulaştırılmasında en etkili ve verimli araç olma fonksiyonları bulunmaktadır. Ancak merkezi yönetimler tarafından belirlenen kentsel politikaların kendilerine verdiği görev ve sorumlulukları yerine getirmede başarı sağlayabilmeleri yeterli özerkliğe sahip olmalarına bağlıdır. Türkiye koşullarına bakıldığında, kentsel mekânın kullanımına dair yetki, görev ve sorumlulukların büyük bir bölümünün merkezi idarelerde olduğu, bu durumunda yerel demokrasinin gerçekleşmesine olumsuz etkide bulunduğunu ifade etmek mümkündür. Bir başka değişle de yerel halka, yerel kurum ve kuruluşlarca belirlenen politikalara, kısacası yerelliğin tüm unsurlarına olan güvensizliğin ve inanç eksikliğinin bu sonucu getirdiğinden söz edilebilmektedir (Bahçeci 2018). Bu bağlamda yerel idarelere yetki ve sorumluluk veren 5393 sayılı Belediye Kanunu'ndan bahsedilmesi gerekli bulunmaktadır. Söz konusu Kanun'un 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 yapılı 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" hükmü yer almakta olup imarlı ve altyapılı arsa üretmek hedefi üzerinden toplu konut yapımı görevini üstlenebildikleri görülmektedir.

Yerel politikalar ve uygulamaların yeterince etkili olmadığı düşüncesi bulunmakla birlikte Türkiye'de birçok büyükşehir belediyesinin Belediye Kanunu'ndan aldıkları yetkiler kapsamında kurdukları iştirakleriyle sosyal konut üretimine sınırlı da olsa katkıda bulundukları görülmektedir. Örnek olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KİPTAŞ) verilebilmektedir. KİPTAŞ'ın kurulduğu 1995 yılından bugüne kadar İstanbul kapsamında birçok konut projesini gerçekleştirdiği, son dönemde ise her kesime uygun karşılanabilir konutlar üretme hedefi üzerinden gerek afet gerekse kentsel dönüşüm projelerinin yanı sıra düşük gelir grubuna yönelik 2.095 bağımsız birimden oluşan dört adet sosyal konut projesinin tamamlandığı belirtilmektedir. Ayrıca, bu projelerde ilk defa sağlık çalışanları ve sosyal konutların yer alacağı mahallede son bir yıldır ikamet eden vatandaşlara imtiyaz tanındığı vurgulanmaktadır (Anonim 2023a). Bu noktada, sosyal konut üretiminde yerel yönetimlerin gerek mali gerekse teknik ve donanım açısından güçlendirilmesi ve yetkilerinin arttırılmasının halkın taleplerinin yerine getirilmesinde daha hızlı, demokratik ve verimli olunmasını sağlayabileceği düşünülmektedir.

Mekânsal planlar yoluyla, sosyal konut üretiminde verimliliğin ve etkililiğin artırılması amacı üzerinden Türkiye mekânsal planlama sisteminin genel olarak değerlendirilmesi anlamlı bulunmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda; mekânsal planların, kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri gibi belgelerle ortaya konan hedefler kapsamında hazırlanan mekânsal strateji planlarına uygun olarak; çevre düzeni planları ile nazım ve uygulama imar planlarından oluştuğu belirtilerek her tür ve ölçekte planın bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanması gerektiği başka bir ifadeyle planların kademeli birlikteliği ilkesine uyulacağı vurgulanmaktadır. İlgili mevzuatta belirtilen mekânsal planların tanımları sosyal konut perspektifinde irdelendiğinde; üst ölçeklerden alt ölçeklere doğru, yerleşmelerin yönlendirilmesi, kentsel ve kırsal yerleşim,

gelişme alanlarına dair genel arazi kullanım kararlarının belirlenmesi, kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerinin gösterilmesi ve yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, inşaat yoğunluğu ve yapı yaklaşma mesafesinin belirlenmesi gibi detayların şekillendiği görülmektedir. Dolayısıyla ülke konut politikalarına referans verecek herhangi bir "konut" ve bu bağlamda "sosyal konut" tabirine rastlanamadığı, sektörün konut dışında birçok kentsel unsuru barındıran "yerleşme" başlığı ile sınırlandırıldığı ifade edilebilmektedir. Bu nedenle kalkınma planları ile oluşturulan konut ve sosyal konut politikalarının ilgili mevzuatta da yönlendirici ve kapsayıcı bir şekilde yer almasının bu amaçlarla hazırlanacak mekânsal planlama çalışmalarına etkinlik kazandıracağı düşünülmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye'nin, ulusal, bölgesel ve yerel düzeyde benimsediği sosyal konut politikalarının tüm çabalara rağmen özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut ihtiyacının karşılanması anlamında yeterli olamadığı görülmektedir. Konut stokunun yetersizliğinin yanı sıra bürokratik engeller, finansman sorunları ve politikaların hedef kitleye yeterince ulaşamaması gibi konuların, sosyal konut politikalarının etkinliğini sınırladığını söylemek mümkündür. Bu nedenle, politikaların uygulanması, sürekli gözden geçirilmesi ve iyileştirilmesi yönünde stratejilerin oluşturulması önemli bulunmakta, yine bu bağlamda, merkezi yetkilerin bir bölümünün yerel yönetimlere aktarılmasının mekânsal planların sosyal konut üretimine katkısının artırılmasında olumlu yönde etkisi olacağı düşünülmektedir.

7.4.2 Arazi ve arsa kullanım politikaları

Arazi, üzerinde yer alan doğal unsurların ve topoğrafik özelliklerin birleşimiyle oluşan yeryüzü parçalarını ifade etmekle birlikte, bir amaca hizmet etmek üzere kullanılan ve belirli bir özelliği veya kullanım potansiyelini temsil eden toprak parçaları şeklinde de tanımlanmaktadır. Kıt, üretilemeyen ve yerine konmayan nitelikteki bu kaynağın korunması, ülkeler için hayati önemde olup amacına uygun biçimde kullanılması zorunludur. Ancak özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde nüfus baskısı ve kentleşmenin giderek hızlanması gibi nedenlerle arazi kaynağının yanlış ve bir plana tabi olmaksızın gelişigüzel kullanımının, bu kaynağı tehdit ettiğinden söz edilebilmektedir.

Arsa kavramı ise yapılaşmaya uygun olan ve üzerinde binalar veya diğer yapılar inşa edilebilecek boş arazi parçasını ifade etmektedir. Başka bir ifadeyle arazinin mekânsal planlama kararlarıyla arsaya dönüşmesi şeklinde açıklanabilmektedir. Bu noktada Türkiye için söylenebilecek ilk şey, arazi ve arsaların kullanımında bir yandan ülkenin özgün koşullarıyla şekillenen süreç yaşanırken, bir yandan da dünya örneklerine paralel sosyo-ekonomik süreçlerin baskısının etkili olduğu gerçeğidir.

Türkiye'de özellikle arsa üretimi ve sosyal konut gereksiniminin karşılanması konusu, merkezi yönetimlere Anayasanın 57. maddesi ile verilen bir görevdir. Bu kapsamda kalkınma planlarında "ucuz arsa üretimi" ifadesine yer verildiği görülmektedir. Yasal düzenlemeler anlamında 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69. maddesinin "arsa ve konut yönetimi" ile ilgili bölümünde tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek yetkileri belediyelere tanınmıştır. Ardından yürürlüğe konan 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile de belediyelere konut üretilmesi amacıyla arsa devralma ve devretme gibi sorumluluklar getirilmiştir (Ulusoy 2020). Mülga, 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile ilk defa konut kooperatiflerine bir imtiyaz tanınarak arsa temininde öncelik verildiği, bu teşvik sayesinde kooperatiflerin toplu konut uygulamalarında öncü oldukları ifade edilmektedir (Akalın 2016).

1969 yılında kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, arsalara ilişkin aşırı fiyat artışlarının önlenmesi, tanzim alış ve satış işlemlerinin yapılması ile konut, sanayi ve turizm sektörlerine yönelik arsa sağlanması amacıyla görevlendirilmiştir. Ancak gelinen noktada, çok etkili olamadığı yönünde görüşler bulunmaktadır (Ulusoy 2020). 2004 yılında ise 5273 sayılı Kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkileri TOKİ'ye devredilmiş ve bu dönemde arsa ve konut üretimine dair sorumluluklar tamamıyla kurum tarafından yürütülmeye başlanmıştır (Akalın 2016).

Kentleşme ve çevreye dair sorunların, temelinde arazi kullanım kararlarındaki hataların ve eksikliklerin bulunduğunu söylemek mümkündür. Arazi kaynağının oldukça önemli bir faktör olması, ülkelerin bu kaynağın dağıtımı ve kullanımı ile ilgili eşitsizliklerin yaşanmaması adına politikalar geliştirmesini gerektirmiştir. Böylece kamu idareleri özel

mülkiyet ile kamu yararı kavramını uzlaştırarak özel mülkiyetin toplum yararına uygun olmayacak şekilde kullanımının engellenmesine gayret etmektedirler. Ancak arsa bedellerinin giderek yükselmesi, arsa ihtiyacının hep gündemde kalmasına ve arsa spekülasyonuna neden olmaktadır. Ayrıca Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler ile az gelişmiş ülkelerdeki ekonomik istikrarsızlıklar ve kentsel rant olgusu arsayı bir yatırım aracı haline getirmektedir. Bu nedenle sosyal konut üretimini destekleyecek şekilde kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesi, doğru, yerinde arazi ve arsa politikalarının uygulanması ile mümkün olabilecektir. (Oğuzbir 2012).

Merkezi ve yerel yönetimler tarafından konuta erişimde güçlük yaşayan düşük gelirli kesime yönelik konut üretiminde kaynak sorunları yaşandığı ifade edilmekle birlikte kamu arazilerinde ve arsalarındaki kaçak uygulamalara kentsel altyapı hizmetlerinin götürülmesi içinde bir kaynak aktarımının söz konusu olduğu, dolayısıyla sürecin en başında olası gelişmeler öngörülerek kaynakların yönetilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Bu bağlamda, arazilerin ve kentsel nitelikli arsaların yönetiminde temel unsurun mülkiyet hakkıyla ilişkili olduğu, Hazineye ve belediyelere ait araziler ve arsalar üzerinde gecekondu gibi yasaya aykırı oluşumlarla ilgili gerekli tedbirlerin alınması ve kamu mülkünün korunmasının önem arz ettiği ifade edilmektedir. Dolayısıyla Türkiye'de sağlıklı, düzenli ve kaliteli bir kentsel gelişme üzerinden kamunun elinde bulunduracağı arsa stokunun artırılması, mevcut arsaların elden çıkarılmamasının önemli bir politika olarak benimsenmesi, bu kapsamda uzun vadeli kiralama seçeneğinin değerlendirilmesinin önemine işaret edilmektedir. Bu kapsamda, arsa sunumunun artırılmasının, özellikle düşük gelirli grupların konut sorunlarının çözümünde vazgeçilmez bir unsur olduğu, dolayısıyla altyapısı tamamlanmış kamuya ait arsaların korunması ve geliştirilmesinin zorunlu bulunduğuna işaret edilmektedir (Oğuzbir 2012).

Türkiye'de çeşitli nedenlerle kamuya ait arsa stokunun giderek yetersiz hale gelmesi ve mevcut stokun doğru bir şekilde yönetilememesi, arazi ve arsa politikalarının etkisizleşmesine dolayısıyla sosyal konut üretiminde güçlüklere neden olmaktadır. Bu bağlamda, kamuya ait arazilerin ve arsaların niteliklerine dair veri tabanının geliştirilmesi, elde edilen verilerle arazilerin ve arsaların doğru amaçlarla kullanımlarına yönelik mekânsal kararların, kamu yararı gözetilerek alınması, sonuç olarak bahsedilen

unsurların özellikle düşük gelirli kesime hitap edecek sosyal konut üretimine katkı sağlaması önemli görülmektedir.

7.4.3 Sosyal konut uygulamalarına ilişkin mekânsal kararların ardındaki aktörler: Toplu Konut İdaresi (TOKİ)

Sosyal konut projelerinin planlanması, tasarımı, finansmanı ve uygulanması süreçlerinde aktörler; belirleyici, yönetici, uygulayıcı ve kullanıcı rollerine sahiptir. Devletlerin merkezi yönetimleri sosyal konut uygulamalarının en önemli aktörlerindendir. İlgili kurumlar, sosyal konut politikalarını belirlemekte, mevzuatı oluşturmakta ve uygulamaktadır. Bu kapsamda uygulamaya yönelik mekânsal planlama, imar uygulaması, arazi tahsisi, projelerin seçimi ve altyapı planlamasından sorumludurlar. Süreçteki diğer önemli aktör yerel yönetimlerdir. Kendi mevzuatları ve merkezi yönetimin yönlendirmeleri çerçevesinde sosyal konut üretiminde dolayısıyla mekânsal kararların oluşturulmasında önemli görevleri bulunmaktadır. Yerel yönetimlerle ilgili bir başka unsur da sosyal konut politikalarının yerel ihtiyaçlara ve önceliklere uyumlu bir şekilde entegre edilmesini, yerel halka yakınlığı nedeniyle daha kolay gerçekleştirebilmesidir. Türkiye uygulamalarında genellikle göz ardı edilmekle birlikte sivil toplum kuruluşları da sürecin vazgeçilmezlerindendir. Bu kuruluşlar, toplumun sesini temsil etmekte özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı grupların haklarını savunma ve politika oluşturma süreçlerine katılım sağlamak anlamında kritik rolleri bulunmaktadır. Sosyal konut üretiminde lokomotif niteliğindeki özel sektör temsilcileri; inşaat şirketleri, gayrimenkul geliştiricileri, finans kuruluşları ve yatırımcılar sosyal konutların yapım sürecinde mekânsal kararlar anlamında projelerin yapım ve uygulama süreçlerinde yer alabilmektedir. Aynı zamanda, özel sektörün kâr amacı güderek faaliyet göstermesi, sosyal konut projelerinin sürdürülebilirliği açısından dikkate alınması gereken bir faktör olarak görülmektedir. Son aktör ise yerel halktır. Konut ihtiyaçları, yer seçimi, tasarım ve sosyal hizmetler gibi konulara yönelik görüşlerini ifade etmek üzere karar alma süreçlerine halkın katılımı toplumsal kabul ve başarı açısından kritik bir faktördür.

Türkiye'de Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kanun'dan gelen, her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak görevi üzerinden sosyal konuta ilişkin mekânsal kararların oluşturulmasında ana görev ve sorumluluğa sahip aktörlerden biridir. Yerel yönetimleri ise plan hazırlama ve onaylama yetkileri çerçevesinde sosyal konut üretiminde ikinci sıraya koymak mümkünse de oldukça sınırlı sayıda uygulamaları bulunduğu bilinmektedir. Dolayısıyla Türkiye'deki sosyal konut üretimi anlamında yerel yönetim anlayışının Batı uygulamalarıyla karşılaştırıldığında etkili olmadığı söylenebilmektedir. Nihai olarak Türkiye'de konut politikası ve uygulamalarından bahsedildiğinde öncül kurumun TOKİ olduğu bilinmektedir. Kuruluşu 1984 yılına denk gelse de 2003 yılı ile birlikte kapsamlı bir değişime uğradığı ve bugünkü durumuna ulaştığı ifade edilebilmektedir (Ulusoy 2020). Bu bağlamda, hızla yürürlüğe konan birçok yasal düzenleme ile TOKİ; arsa üretimi, satışı, kamulaştırma yapılması ile imar planlarının hazırlanması ve kentsel yenileme projeleri geliştirilmesine yönelik geniş yetkiler elde etmiştir. Bu yolla gayrimenkul sektörü ile mekânsal gelişmeleri doğrudan yönlendiren bir kurum haline gelmiştir. Aynı zamanda, kendi kaynaklarını üreten ve kullanan, bağımsız bir kurum niteliğine sahip olmuştur (Yerlikaya 2019).

TOKİ sahip olduğu yetkilerle, kentsel alanlara neredeyse sınırsız müdahalede bulunabilir hale gelmiştir. Özellikle imar planı yapım yetkisi, TOKİ'nin kendi politikalarına uygun bulduğu her yerde proje geliştirmesini sağlamış, bu durum zamanla kentsel bütünlüğü tehdit ettiği gibi kentin büyüme ve gelişme yönlerinin değişimine neden olarak kentsel altyapı maliyetlerinde de artışlar yaşanması sonucunu getirmiştir. Bu bağlamda belediyelerin mevcut yetkilerinin boşa çıkmasının, başka bir ifadeyle söz haklarının kalmamasının yerel yönetim mantığını ortadan kaldırdığını söylemek mümkündür. TOKİ'nin kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirme konusundaki yetkileri de eklendiğinde yerel yönetimlerin görev ve sorumluluk alanlarının oldukça sınırlandırıldığı görülebilmektedir (Bahçeci 2018).

Tarihsel süreçte mevzuat değişiklikleri ile TOKİ'ye tanınan imtiyazların özel sektör firmalarıyla haksız rekabet oluşturduğuna yönelik eleştiriler bulunmakla birlikte esas eleştirinin yerel yönetimler dışlanarak mekânsal planların parçacı ve ilkelere aykırı bir

şekilde özellikle de çevre imar koşullarından farklılaşan inşaat yoğunluğu artışı gibi değişikliklerle ilgili olduğu görülmektedir. Kuşkusuz bu yaklaşım daha düşük maliyetli konut üretimini sağlayacağı gibi kâr payını da yükseltecektir. Ancak bütüncül, dengeli ve sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin temininde güçlüklerle karşılaşılacağı açıktır. Yine sosyal konut üretiminde belirlenen hedeflere ulaşmada rasyonel bir mekânsal planlama yaklaşımı üzerinden kentsel tasarım ve mimariyi gözeten bir anlayışa ihtiyaç bulunmaktadır (Yılmaz 2016). Bu bağlamda TOKİ konutlarının özellikle mimari özelliklerinin eleştirildiği görülmekte, dolayısıyla yeni yapılacak konutların bölgesel ve toplumsal karakteristikler ile yerel mimariye uyumu ve işlevselliğin sağlandığı bir boyuta evrilmesinin gerekliliği vurgulanmaktadır (Ulusoy 2020).

Bugüne kadar sosyal konut tanımlı yapıların, maliyeti düşürmek adına çoğunlukla kent merkezleri dışında, başka bir ifadeyle kent çeperlerinde gerçekleştirildiği, zamanla izole sosyal konutların birçok toplumsal soruna neden olduğu ifade edilmektedir. Bu durumun aynı zamanda söz konusu alanları yoksulluğun yeniden üretildiği mekanlar haline getirdiği vurgulanmaktadır. Dolayısıyla mekânsal dışlanmanın önlenmesi ve sosyal konutlarda yaşayanların toplumla bütünleşmesini sağlayacak mekânsal kararların geliştirilmesi önemli bulunmaktadır (Akalın 2016).

TOKİ, 2015 yılında yürürlüğe koyduğu yeni bir yaklaşım ile bu tarihe kadarki politikalarında köklü bir değişime gitmiştir. TOKİ bu yaklaşımı "*sürdürülebilir şehircilik yaklaşımıyla, konut ve sosyal yaşam alanı üretimlerini kapsayan Yeni Yerleşimler Yenilenen Şehirler Projesi, doğal çevreden altyapıya, fiziki ve sosyal ihtiyaçları karşılayan ayrıntılı bir planlama*" şeklinde açıklamıştır. TOKİ'nin burada sürdürülebilirlik kavramı ile birlikte kentsel gelişmenin düzenli bir şekilde devamlılığına ve bu bağlamda çevresel ve sosyal unsurlarında dikkate alınacağına vurgu yaptığı görülmektedir. Yeni konut ve planlama politikaları kapsamında bazı hedefler belirlendiği ifade edilmektedir. Bu hedefler; yerel mimariyi önceleyen konut tiplerinin oluşturulması, sosyal donatılarıyla birlikte mahalle kültürünü yaşatan konut alanlarının düzenlenmesi, yatay kentleşmenin benimsenmesi ve sosyal konut gibi gelişmelere kaynak sağlamak amacıyla lüks konut üretimi yerine ofis ve turizm tesisi gibi yatırımlara yönelinmesi şeklinde sıralanabilmektedir. Söz konusu politikanın temel amaçlarından birinin de yeni

konut alanlarının kendi içinde bir merkez yaratması olduğu belirtilmektedir. TOKİ bu amacı "*Yeni alanlar, sahip oldukları işlevlerle kendi başına bir şehir merkezi gücü taşıyan; şehir-alt bölge ve genişleyen bir mahalle zinciri modeli şeklinde tasarlandı*" ifadesiyle açıklamaktadır. Bugüne kadarki uygulamalarda kentsel hizmetlere erişimde yaşanan güçlüklerin, üretilen sosyal konut alanlarında düşük gelirli kesim dışında kimsenin yaşamamasına neden olmasının yeni politikaya geçiş sürecini hızlandırdığı, dolayısıyla söz konusu yeniliklerin düşük gelirli kesimle birlikte orta gelirli kesimin beklentilerini ve ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olduğu görülmektedir (Özgül ve Değirmencioğlu 2017).

Sonuç olarak, sosyal konut uygulamalarına ilişkin mekânsal kararların ardında, politikaların belirlenmesi, planlanma ve projelendirme aşamalarının yerine getirilmesi, katılım sürecinin işletilmesi, kararların uygulanması ve değerlendirilmesinde rolleri bulunan birçok devlet kurumu, özel sektör, sivil toplum örgütleri ve halk en önemli aktörler olarak sıralanabilmektedir. Bu aktörler, projelerin başarısı ve toplumun ihtiyaçlarının karşılanması açısından kritik bir role sahip olup aralarındaki iş birliği ve katılım, sürdürülebilirliğin sağlanması anlamında da fayda sağlamaktadır. Bu bağlamda, Türkiye sosyal konut üretiminin baş aktörü konumundaki TOKİ'nin bugüne kadarki uygulamalarına yöneltilen eleştirileri dikkate alarak 2015 yılı itibarıyla yeni bir yaklaşıma geçiş yapması olumlu değerlendirilmekle birlikte gerek yerel yönetimlerin inisiyatif kullanabileceği ve üretime daha fazla katkı sağlayabileceği bir konuma evrilmeleri gerekse potansiyel sosyal konut sakinlerinin sürece dahil edilebileceği açılımlara halen ihtiyaç bulunduğu düşünülmektedir.

7.5 Bölüm Değerlendirmesi

Mekânsal planlama aracının önemli bir alanı, düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlere, uygun fiyatlı ve kaliteli konut sağlamayı amaçlayan sosyal konutlardır. Temel olarak "sosyal" kavramı, toplumun bireyleri arasındaki ilişkileri, toplumsal yapıyı ve insanların ihtiyaçlarını, "mekân" kavramı ise insanların etkileşimde bulunduğu fiziksel çevreyi ifade etmektedir. Dolayısıyla "sosyal" kavramının, mekânla sıkı bir ilişkiye sahip olduğunu ve mekânın, sosyal ilişkilerin, kimliklerin ve toplumsal yapıların biçimlenmesinde kritik bir

rol oynadığını söylemek mümkündür. Bu noktada, mekânsal planlamanın, toplumun sosyal ihtiyaçlarını ve taleplerini dikkate alarak, sosyal olarak sürdürülebilir mekânlar oluşturmayı hedeflediğini ayrıca, bu mekânların, sosyal etkileşimi teşvik ederek, toplumsal bağları güçlendirdiği ve sosyal eşitsizlikleri azaltmaya yönelik politikaları desteklediği ifade edilebilmektedir.

Bu bağlamda, tarihsel süreçte sosyal konut üretiminde deneyimlenen ve daha fazla tercih edilen planlama yaklaşımları ile kentsel arazi geliştirme yöntemlerinin uygulama sonuçlarına dair değerlendirme yapılması, geleceğe yönelik öneriler geliştirilmesi açısından anlamlı bulunmaktadır. Bu amaçla öncelikli olarak ele alınan "kapsamlı plan"ların, genellikle, gelecek yirmi veya otuz sene içerisinde kentlerin ne yönde ve ne şekilde bir gelişime konu olacağını ortaya koyan rasyonel bir karar alma süreci olduğu ve bütüncül bakış açısıyla toplumun tüm kesimlerinin menfaatlerini savunucu bir kamu yararı anlayışını benimseyen, teknik odaklı bir eylem olarak açıklandığı görülmektedir. Bu süreçte kararlardan etkileneceklerin çoğunlukla sürecin dışında bırakılması ve yukarıdan aşağıya kararlarla sistemin yönetilmesinin yarattığı güçlükler üzerinden eleştiriler gündeme gelmiştir. Dolayısıyla, özellikle toplumun düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlerinin barınma ihtiyaçlarının karşılanmasında etkin bir planlanmanın, kaynakların doğru bir şekilde tahsisi, sürdürülebilirlik faktörlerinin dikkate alınması ve toplumun katılımının teşvik edilmesi hususlarını içermesi zorunlu görülmektedir.

Bir diğer yaklaşım ise sosyal konut veya uygun fiyatlı konut üretiminde bir dönüşüm sağladığı yönünde görüşler bulunan "kapsayıcı planlama"dır. Bu yaklaşımın sosyal konut alanlarının sadece bir bölgeye veya mahalleye izole edilmesini engellediği, bunun yerine farklı gelir düzeylerine sahip insanların bir arada yaşadığı karma topluluklar yaratmayı hedeflediğine işaret edilmektedir. Bu amaçla kapsayıcı planlama yaklaşımında, genellikle "yoğunluk bonusu" gibi, geleneksel planlama kararları ile verilen yoğunluklara göre daha fazla birimin inşa edilmesine izin veren, geliştiricilerin projelerine uygun fiyatlı birimleri dahil etmek yerine başka alanda uygun fiyatlı konutlar inşa etmelerine veya uygun fiyatlı bir konut fonuna nakit katkıda bulunmalarına yönlendiren ve bazı programlarda da yerel konut idareleri ve kar amacı gütmeyen kuruluşların, uygun fiyatlı birimlerin belirli bir yüzdesini satın alıp bunları bir tür toplu konut programı olarak işletmesine olanak

sağlayan kararlar alınmaktadır. Ancak plan kararları ile özel sektör geliştiricilerine uygun fiyatlı konutların inşası için belirli oranda sosyal konut alanı ayrılması gibi ek yükümlülükler getirilmesinin geliştiricilerin kar marjlarını etkilediği ve sosyal konut üretiminin maliyetini artırabildiğine işaret edilmektedir. Yine karma topluluklar oluşturma hedefine rağmen, sosyal konutların genellikle damgalandığı ve haklarında negatif bir algıya sahip olunduğu yönündeki görüşlere de rastlanmaktadır. Bahsedilen sorunlara rağmen deneyimlerden elde edilen sonuçlar, kapsayıcı planlamanın, konut sorununun çözümünde önemli bir rol oynamaya devam edeceğini göstermektedir. Gelecekte, geliştiriciler üzerindeki mali yükün hafifletilmesine yönelik politikaların oluşturulması, sosyal konutlara ve sakinlerine yönelik olumsuz yargıları önleyici ve engelleyici gerek sosyal gerekse mekânsal düzenlemelerin gerçekleştirilmesi ve evsizlerinde sürece dahil edilmesi halinde kapsayıcı planlamanın sosyal konut politikalarının merkezinde yer alması ve daha geniş çapta benimsenmesinin mümkün olabileceği düşünülmektedir.

"Aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımı" kent sakinlerinin katılımını teşvik eden ve onların ihtiyaçlarını ve tercihlerini dikkate alan bir süreç olup yaklaşımın sosyal konut üretiminde etkili bir yol olabileceği yönünde görüşler bulunmaktadır. Bu anlayışa uygun olarak aktif tüm paydaşların planlama sürecinde yer alması önemli görülmekte olup özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik konut alanlarının uzun vadelilik ilkesi çerçevesinde, yer seçimi, tasarım, konut büyüklükleri ve sosyal altyapıya ilişkin kararların bir müzakere süreci ile ortaya konması zorunlu görülmektedir. Ayrıca, bahsedilen şekilde bir katılım sürecinin sağlanması ile bu projelerin toplum tarafından benimsenmesi ve desteklenmesi de mümkün olabilecektir. Ancak çeşitli paydaşların farklı görüşlerinin bir araya getirilmesi ve uzlaşma sağlanmasının oldukça zaman alabileceği ve bu durumun planlama sürecini aksatabileceği yönünde de görüşler bulunmaktadır. Dolayısıyla bu yaklaşımın etkili bir şekilde uygulanabilmesi için iyi bir yönetim, iletişim ve koordinasyon gerektiği ifade edilebilmektedir.

Çalışma kapsamında değerlendirilen son planlama yaklaşımı ise "çoğulcu ve savunmacı planlama" olup kapsayıcı planlamaya benzer şekilde farklı paydaşların katılımını teşvik etmekte olup karar alma sürecine daha fazla şeffaflık, demokratik katılım ve çeşitlilik

getirmesinin yanı sıra planlama kararlarını toplumsal adalet ve eşitlik ilkelerine dayandırdığı belirtilmektedir. Başka bir ifadeyle çoğulcu bir toplumda dezavantajlı grupların çıkarlarının savunulduğuna ve bu grupların sürece avukat plancılar vasıtasıyla katılımlarının sağlandığına dikkat çekilmektedir. Ancak bu kesimlerin sürece katılarak kendi seslerini duyurmaları yerine savunucu plancıların sorunları ve talepleri kendi algıladıkları şekilde plana yansıttıkları, bu nedenle de savunucu planlama yaklaşımının kapsamlı planlama yaklaşımının var olan seçkincilik sorununu aşamadığı yönünde görüşler bulunmaktadır. Her şeye rağmen bu yaklaşımın, kentleri sadece fiziksel mekanlar olarak gören geleneksel planlama anlayışı ile planlamayı politikadan bağımsız, tarafsız ve teknik bir eylem biçiminde algılayan plancılara, dışlanmış kesimlerin sisteme dahil edilmesi, durumlarının iyileştirilmesi ve haklarının korunması anlamında önemli ve olumlu katkıda bulunduğu vurgulanmaktadır. Ayrıca bu yaklaşımda sosyal konut üretimi açısından çoğulculuk ile farklı paydaşların ve yerel topluluğun görüşleri dikkate alınırken, savunmacılık ile düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut ihtiyaçlarının önceliklendirildiği ifade edilmektedir. Sonuç olarak, bu bütüncül yaklaşımın, sosyal konut projelerinin hem genel toplumun ihtiyaçlarına uygun olmasını sağlayacağı hem de dezavantajlı grupların özel ihtiyaçlarını karşılayacağı düşünülmektedir.

Sosyal konut ihtiyacının karşılanması amacıyla birçok ülkede kentsel arazi geliştirme yaklaşımlarının giderek önem kazandığı görülmektedir. Bunlardan ilki; "arazi değer artışını yakalama yöntemi" olup bu yöntem mülk sahiplerinin herhangi bir katkısı olmadan gerçekleşen bu artı değerin önemli bir bölümünün hatta tamamının kamu yararı amaçlı kullanılması gerektiği düşüncesine dayanmaktadır. Böylece, kamunun planlama kararları yoluyla bir bölgedeki arazi değerinin artışına neden olması ve bu artıştan elde edilen gelirin özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik sosyal konutların inşası için finansman kaynağı olarak kullanılması mümkün olmaktadır. Ancak gerek gayrimenkulün gerçek değerinin tespitine yönelik bir mekanizmanın eksikliği gerekse oluşan gerçek değerleri kayıt altına alacak bir veri tabanının bulunmamasının bu yöntemin kullanılmasında güçlüklere neden olabildiğine işaret edilmektedir.

Bu bağlamda kentsel dönüşüm projelerinin de arazi değeri artışını yakalama yöntemini uygulamak için ideal bir fırsat olduğu ayrıca vurgulanmaktadır. Ayrıca kentlerin adil, eşit

ve yaşanabilir mekanlar olmasının sorumluluğunun sadece kamu idarelerine yüklenemeyeceği düşüncesinden hareketle bu konuda ortak bir toplumsal anlayışın oluşturulmasının yanı sıra vatandaşların kişisel sorumlulukları konusunda bilinçlendirilmesi gerekli bulunmaktadır.

İkinci bir yaklaşım ise "arazi yeniden düzenlemesi"dir. İmar planları açısından elverişsiz yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik ve kullanılabilir hale dönüşümünü sağlayan bir araçtır. Yöntem, birçok avantaj sunmakla birlikte özellikle mevcut arazi parçalarının birleştirilmesi ve yeniden düzenlenmesi yoluyla sosyal konutlar için daha uygun ve yeterli büyüklükte alanların oluşturulmasını da mümkün kılabilmektedir. Bu yöntemin etkin bir şekilde uygulanmasının, sürdürülebilir kentsel gelişme ve arazi kullanımının en iyi şekilde değerlendirilmesi açısından oldukça önem arz ettiği ancak özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde öncelikle arazinin şeffaf ve hesap verilebilir, katılımcı ve kapsayıcı, adil ve uygun maliyetli bir şekilde yeniden geliştirilmesini kolaylaştırabilecek reformların hayata geçirilmesi gerekli görülmektedir.

Kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinin de sosyal konut üretimi için yeni fırsatlar yarattığı yönünde görüşler bulunmaktadır. Bu kapsamda ülkelerin özellikle konut sorununun çözümünde kentsel dönüşüm aracına sıklıkla başvurdukları ifade edilebilmektedir. Yöntemin, yeniden kullanım potansiyeli, altyapı ve hizmetlerin iyileştirilmesi, yenilikçi finansman modelleri, kamu-özel ortaklıkları, toplumsal katılım ve çeşitlilik gibi faktörleri, sosyal konut üretimi için fırsatlar sunarak kapsayıcı ve dengeli bir kentsel gelişimi desteklemektedir. Ancak Türkiye koşullarında salt hak sahipleri üzerinden değil, kentsel dönüşüm projelerinin sosyal konut üretimi açısından kapsamının ve yararlanıcı kesimin genişletilmesi konusunun tartışmaya açılması anlamlı bulunmaktadır.

Sosyal konut üretimine katkısı anlamında ele alınan son kentsel arazi geliştirme yaklaşımı ise "imar hakkı transferi" (İHT) dir. İHT, bir arazinin mevcut imar hakkının, başka bir arazi üzerinde kullanılmasına izin veren bir mekânsal planlama aracıdır. Bu yöntem, mevcut imar hakkı yüksek olan bölgelerdeki arazi sahiplerine, bu haklarını düşük yoğunluklu veya farklı kullanımlı bölgelerdeki arazi sahiplerine devretmeleri karşılığında

bir değer sunmaktadır. Böylece, yüksek yoğunluklu bölgelerdeki arazi sahipleri gelir elde ederken, düşük yoğunluklu bölgelerde sosyal konut üretimi teşvik edilebilmektedir. Bu yöntemle, transfer edilen imar hakları sayesinde sosyal konut projelerinin daha uygun maliyetlerle gerçekleştirilmesi mümkün olabilmektedir. Şöyle ki bir bölgedeki değerli bir arazinin imar hakkı, sosyal konut üretimine yönelik bir projede kullanılmak üzere başka bir alana aktarılabilmekte böylece sosyal konut üretimi için daha uygun maliyetli ve erişilebilir bir alan elde edilebilmektedir. Türkiye'de yöntemin uygulanabilmesi için; yerel bazlı yasal düzenlemelerin hazırlanmasının yanı sıra yöntemin daha esnek, hızlı ve etkili bir şekilde uygulanmasını sağlamak adına proje bazlı çalışma sisteminin oluşturulması, mekânsal plan odaklı olması gibi unsurların sağlanması zorunlu görülmektedir.

Çalışmada, sosyal konut sorununun çözümünde mekânsal planlama ve plancının rolüne değinilmesi anlamlı bulunmuştur. Bu bağlamda sürecin sosyal konut projelerinin tasarımından, yer seçimine, altyapı düzenlemelerine ve toplumsal ihtiyaçların karşılanmasına kadar geniş bir yelpazede etkili olduğunu söylemek mümkündür. Genel olarak literatürde mevcut planlama sisteminin sosyal konut sorununu çözme kapasitesinin yetersizliğinin vurgulandığı görülmektedir. İlave olarak bazı araştırmacıların mekânsal planlamanın görüntü odaklı, yukarıdan aşağıya, teknokratik ve rasyonel temelli olduğu yönündeki eleştirilerine rastlanmaktadır. Bahsedilen hususlara rağmen birçok çalışmada da konutların daha uygun maliyetli olmasını sağlayacak planlama ve mimari stratejilerin gerekliliğine işaret edildiği görülmektedir. Yine sosyal konut ve mekânsal planlama ilişkisinin iyileştirilmesi ve geliştirilmesi hedefine yönelik olarak; planlamanın, daha esnek, inisiyatif alınabilir ve hassasiyet içeren bir yapıya dönüşmesinin gerekliliğine dikkat çekilirken gelecek araştırmalarında "aşağıdan yukarıya" ve kapsayıcı planlama yaklaşımlarının daha detaylı ele alınmasında fayda görüldüğü ifade edilmektedir.

Bugüne kadar uygulanan politikaların sonuçlarının irdelendiği, sosyal ve kültürel yapıyı gözeten, bütüncül yaklaşıma sahip, esnek bir planlama sisteminin, yeni eğilimleri ve gelişmeleri temsil edebilecek yetenek ve donanımdaki plancılarla yürütülmesinin önemi belirtilmektedir. Bu noktadan hareketle, planlamanın çok geniş bir bağlama sahip olması nedeniyle plancılar için uzmanlaşmanın her zaman bir hedef olması gerektiğine dikkat

çekilerek birçok bileşeni ve değişkeni olan sosyal konut alanında da uzmanlığın gerekli olabileceği ifade edilmektedir. Sonuç olarak, sosyal konut üretimine dair sorunların çözülmesi anlamında mekânsal planlama ve plancının anahtar rolde oldukları açık olup politika yapıcılar, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları ve halkın dahil olduğu çok paydaşlı bir yaklaşım zorunlu görülmektedir.

Planlama, arazi geliştirme yaklaşımları ve mekânsal planlama ile plancının rollerine ilişkin tartışmaların ardından Türkiye mekânsal planlama politikalarının sosyal konut üretimindeki etkisi ve katkısının değerlendirilmesi gerekli bulunmaktadır. Bu bağlamda ulusal politikalar ile Anayasa'nın verdiği görevden hareketle öncelikle kalkınma planlarıyla düşük ve orta gelirli haneler için sosyal ve ekonomik unsurlar gözetilerek konut üretilmesinin önünün açıldığı, ardından ilgili yasal düzenlemelerle bu konunun desteklendiği görülmektedir. İlgili mevzuat kapsamında ele alınacak temel yasal düzenleme, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunudur. Kanun ile mekânsal kararların üretilmesi de dahil olmak üzere toplu konut yapımına dair tüm süreçten TOKİ sorumlu kılınmıştır. Türkiye'de sosyal konut üretiminde ilgili mevzuat çerçevesinde yerel yönetimlerin de görev ve sorumlulukları bulunmakla birlikte, kentsel mekânın kullanımına dair yetki, görev ve sorumlulukların büyük bir bölümünün merkezi idarelerde olması, yerel idarelerin etkisizleştirilmesine neden olmaktadır. Ancak yine de Türkiye'de birçok büyükşehir belediyesinin Belediye Kanunu'ndan aldıkları yetkiler kapsamında kurdukları iştirakleriyle sosyal konut üretimine sınırlı da olsa katkıda bulundukları görülmektedir. Örnek olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan KİPTAŞ verilebilmektedir.

Sürecin mekânsal planlama ayağı ise bahsedilen yasal düzenlemeler çerçevesinde hayata geçirilmektedir. Türkiye'deki mekânsal planlama sistemi genel olarak fiziksel alt ve üst yapının gelişimi, yer seçim kararları, formlar, büyüklükler hakkında yol gösteren düzenleyici bir işlem olarak tanımlanabilmektedir. Ancak Türkiye'de sosyal yapının dinamiklerine yanıt verecek bir planlama anlayışının ve araçlarının bulunmamasının, durağan nitelikli planlama ile toplumsal dinamizm arasında bir çatışmaya yol açtığı, yönünde görüşler bulunmaktadır. Öncelikle ilgili mevzuatta ülke konut politikalarına referans verecek herhangi bir "konut" ve bu bağlamda "sosyal konut" tabirine

rastlanmadığı, sektörün konut dışında birçok kentsel unsuru barındıran "yerleşme" başlığı ile sınırlandırıldığı ifade edilebilmektedir. Bu nedenle kalkınma planları ile oluşturulan konut ve sosyal konut politikalarının ilgili mevzuatta da yönlendirici ve kapsayıcı bir şekilde yer almasının bu amaçlarla hazırlanacak mekânsal planlama çalışmalarına etkililik kazandıracağı düşünülmektedir.

Türkiye'nin, ulusal, bölgesel ve yerel düzeyde benimsediği sosyal konut politikalarının tüm çabalara rağmen özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut ihtiyacının karşılanması anlamında yeterli olamadığı görülmektedir. Konut stokunun yetersizliğinin yanı sıra bürokratik engeller, finansman sorunları ve politikaların hedef kitleye yeterince ulaşamaması gibi konuların, sosyal konut politikalarının etkinliğini sınırladığını söylemek mümkündür. Bu bağlamda, merkezi yetkilerin bir bölümünün yerel yönetimlere aktarılmasının mekânsal planların sosyal konut üretimine katkısının artırılmasında olumlu yönde etkisi olacağı düşünülmektedir.

Konuya arazi ve arsa politikaları açısından bakıldığında, kalkınma planlarında "ucuz arsa üretimi" ifadesine yer verildiği, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69. maddesinde de "arsa ve konut yönetimi" ile ilgili bölümde tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak görevlerinin tanımlandığı ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile de belediyelere bu görevlerin verildiği görülmektedir. 2004 yılında ise 5273 sayılı Kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkileri TOKİ'ye devredilmiş ve bu dönemde arsa ve konut üretimine dair sorumluluklar tamamıyla kurum tarafından yürütülmeye başlanmıştır.

Ancak arsa bedellerinin giderek yükselmesi, arsa ihtiyacının hep gündemde kalmasına ve arsa spekülasyonuna neden olmaktadır. Ayrıca Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler ile az gelişmiş ülkelerdeki ekonomik istikrarsızlıklar ve kentsel rant olgusu arsayı bir yatırım aracı haline getirmektedir. Bu nedenle sosyal konut üretimini destekleyecek şekilde kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesi, doğru, yerinde arazi ve arsa politikalarının uygulanması ile mümkün olabilecektir. Türkiye'de çeşitli nedenlerle kamuya ait arsa stokunun giderek yetersiz hale gelmesi ve mevcut stokun doğru bir şekilde yönetilememesi, arazi ve arsa politikalarının etkisizleşmesine dolayısıyla sosyal konut

üretiminde güçlüklere neden olmaktadır. Bu bağlamda, kamuya ait arazilerin ve arsaların niteliklerine dair veri tabanının geliştirilmesi, elde edilen verilerle arazilerin ve arsaların doğru amaçlarla kullanımlarına yönelik mekânsal kararların, kamu yararı gözetilerek alınması, sonuç olarak bahsedilen unsurların özellikle düşük gelirli kesime hitap edecek sosyal konut üretimine katkı sağlaması önemli görülmektedir.

Sosyal konut uygulamalarına ilişkin mekânsal kararların ardındaki aktörlerde süreçteki belirleyici, yönetici, uygulayıcı ve kullanıcı rolleriyle önemli bir yere sahiptirler. Bu bağlamda merkezi yönetimler, yerel yönetimler, özel sektör, sivil toplum örgütleri ve halk temel aktörler olarak sıralansa da süreçte küresel aktörlerinde etkili olduğu yönünde görüşler bulunmaktadır. Türkiye'de Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı sosyal konut üretimine yönelik mekânsal kararların yönlendirilmesi anlamında ana aktör olarak görülmekle birlikte bağlı kuruluşu olan TOKİ bu anlamda esas görev ve sorumlulukları üstlenmiş durumdadır. Yerel yönetimler ise plan hazırlama ve onaylama yetkileri çerçevesinde sosyal konut üretiminde ikinci sıraya koymak mümkünse de oldukça sınırlı sayıda uygulamaları bulunduğu bilinmektedir.

Süreç içerisinde TOKİ sahip olduğu yetkilerle, kentsel alanlara neredeyse sınırsız müdahalede bulunabilir hale gelmiştir. Özellikle imar planı yapım yetkisi, TOKİ'nin kendi politikalarına uygun bulduğu her yerde proje geliştirmesini sağlamış, bu durum zamanla kentsel bütünlüğü tehdit ettiği gibi kentin büyüme ve gelişme yönlerinin değişimine neden olarak kentsel altyapı maliyetlerinde de artışlar yaşanması sonucunu getirmiştir. Aynı zamanda, yerel yönetimler dışlanarak mekânsal planların parçacı ve ilkelere aykırı bir şekilde özellikle de çevre imar koşullarından farklılaşan inşaat yoğunluğu artışı gibi değişikliklere konu olduğu görülmektedir. Kuşkusuz bu yaklaşımın daha düşük maliyetli konut üretimini sağlayacağı ve kâr payını yükselteceği düşünülmekle birlikte bütüncül, dengeli ve sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin temininde güçlüklerle karşılaşılacağı açıktır. Diğer bir eleştiri ise TOKİ konutlarının özellikle mimari özellikleri ile ilgili olup yeni yapılacak konutların bölgesel ve toplumsal karakteristikler ile yerel mimariye uyumu ve işlevselliğin sağlandığı bir boyuta evrilmesinin gerekliliği vurgulanmaktadır. Söz konusu eleştiriler dikkate alınarak TOKİ, 2015 yılında yürürlüğe koyduğu yeni bir yaklaşım ile köklü bir değişime gitmiş,

sürdürülebilir şehircilik yaklaşımıyla, *"Yeni Yerleşimler Yenilenen Şehirler Projesi"* için ayrıntılı bir planlamayı öngörmüştür. Bahsedilen yaklaşım olumlu değerlendirilmekle birlikte, yerel yönetimlerin inisiyatif kullanabileceği ve üretime daha fazla katkı sağlayabileceği bir konuma evrilmeleri ile potansiyel sosyal konut sakinlerinin sürece dahil edilebileceği açılımlara ihtiyaç bulunduğu düşünülmektedir.

Sonuç olarak, sosyal konut üretiminin geliştirilmesinde, mekânsal planlamanın evrensel dili ile yerel özellikler ve gereksinimlerin entegre edildiği, belirli yöntemler ve modeller geliştirilmesinin mümkün olabileceği düşünülmektedir. Bu bağlamda, sosyal konut sakinlerinin ağırlıklı olarak düşük gelirli ve dezavantajlı gruplardan oluştuğu göz önüne alınarak, toplumsal sorunların engellenmesi ve sosyal uyumun sağlanmasına yönelik daha fazla tartışmanın önünün açılması gerekli görülmektedir.

8. SOSYAL KONUT DENEYİMİNİN DÖNÜŞÜMÜNDE "SOSYAL KARIŞIM" UYGULAMALARI

Sosyal konut deneyiminin dünya ölçeğinde giderek dönüşüme uğradığı, bu bağlamda, sosyal karışım odaklı sosyal konut uygulamalarının teşvik edildiği ifade edilebilmektedir. Sosyal karışım; sosyal adaleti ve sosyal dengesizlikleri azaltmayı hedefleyen önemli bir konut politikası stratejisi olarak görülmektedir. Sosyo-ekonomik olarak çeşitlilik içeren bir konut alanında yaşamanın, toplumsal bağları güçlendirdiği, sosyal hareketlilik fırsatlarını artırdığı ve düşük gelirli gruplar ile dezavantajlı grupların yaşam kalitesini yükseltebildiğine işaret edilmektedir. Ancak sosyal karışım politikalarının zorlukları ve eleştirileri de göz önünde bulundurularak dikkatli bir şekilde planlanması ve uygulanması önemli görülmektedir.

Bu bölümde, öncelikle "sosyal karışım" kavramının tanımlanması ve zaman içerisindeki gelişiminin ortaya konması amaçlanmaktadır. Ardından kavramın sosyal konut uygulamalarıyla ilgili bağlantısı açıklanarak, sosyal konut uygulamalarını bu politikaya yönlendiren unsurlara değinilmesi, nihai olarak da söz konusu politikanın mekânsal kararlar temelinde ele alınması hedeflenmektedir.

8.1 "Sosyal Karışım" Kavramının Tanımlanması ve Gelişim Süreci

Tarihsel süreçte kentler çeşitli sosyal, kültürel ve ekonomik grupların bir arada yaşadığı karmaşık yapılar haline gelmiştir. Bu karmaşık yapıda, farklı sosyal sınıflardan insanlar arasındaki etkileşim ve entegrasyonun sağlanmasının önemli bir sorun alanı olarak ifade edildiği görülmektedir. Bu noktada, sosyal karışım (social mix) bahsedilen sorunu ele alan bir kavram olarak gündeme gelmiş ve çeşitli sosyal grupların bir arada yaşadığı ve etkileşimde bulunduğu bir kent yapısına vurgu yapmıştır.

Sosyal karışım kavramı, ilk olarak 20. yüzyılın ortalarında ortaya çıkmış ve Fransız sosyolog Emile Durkheim tarafından "organik dayanışma" kavramıyla ilişkilendirilmiştir. Durkheim modern toplumlarda temel sorunun birey ve toplum ilişkisi

olduğunu ifade ederek bu sorunun çözülmesiyle toplumsal bütünlüğün sağlanmasının mümkün olabileceğini vurgulamıştır. Bu bağlamda, farklılaşmanın bulunmadığı geleneksel toplumlarda, bireylerin davranışlarının toplumsal baskılara göre şekillendiği, bireyler arası farklılaşmanın bulunduğu modern kent toplumlarında ise bireylerin daha özgür davranabildiğini belirterek bu kent tipi ilişkiyi "organik dayanışma" olarak tanımlamıştır (Kaldık 2017). Bu çerçevede Durkheim, toplumun farklı bireylerin birbirlerine olan bağımlılığı üzerine kurulu olduğunu ve sosyal karışımın bu bağımlılığı güçlendirdiğini savunmuştur. Daha sonra, sosyal karışım kavramı, özellikle kentsel alanlarda farklı sosyal grupların bir arada yaşadığı konut politikaları ve mekânsal planlama çalışmalarıyla ilişkilendirilmiş ve toplumun farklı kesimlerinin bir arada yaşaması teşvik edilerek, toplumsal çeşitlilik ve etkileşim desteklenmeye çalışılmıştır.

Gökler vd. (2020) çalışmalarında, kentlilik bilincinin geliştirilmesi için çeşitlilik yaratmak ve aidiyet duygusunu güçlendirmek gerektiğini vurgulayarak, çeşitliliğin, sosyal donatılarda ve hizmetlerde karma kullanımın desteklenmesiyle sağlanabileceğini ifade etmektedirler. Aidiyet duygusunun ise mahallelerde gelir çeşitliliği yaratmak için yeterli ve ucuz konut uygulamaları ile mümkün olabileceğine dikkat çekmektedirler.

Sosyal karışım kavramının giderek sosyal konut politikaları kapsamında daha fazla ele alındığı dikkat çekmekte olup literatürde, düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlerin belirli bir bölgede yoğunlaşmasının önlenmesi amacıyla, mekânsal olarak sınırları tanımlı bir alan içinde, farklı gelire, yaşa ve etnik yapıya sahip grupların farklı konut tipleri ve kullanımları ile mekânsal anlamda yakınlaştırılması şeklinde tanımlandığı görülmektedir (Arthurson 2010, Bektaş Y. 2017). Dünyanın çeşitli ülkelerinde, ağırlıklı olarak Avrupa ülkeleri ile ABD ve Kanada'da olmak üzere, uygulamanın, "karma gelir", "karma mülkiyet", "karma konut", "etnik karma", "denge toplulukları", "karma yerleşim" ve "karma gelirli mahalle" şeklinde adlandırıldığı (Bektaş Y. 2017) ancak en yaygın kullanılan tanımlamanın "sosyal karışım" (social mix) olduğu ifade edilebilmektedir. Bu bağlamda, örneğin, bazı kentlerde, düşük gelirli ailelere ait konutlar yüksek gelirli bölgelerde, yüksek gelirli ailelere ait bazı konutların da düşük gelirli bölgelerde yer alması sağlanarak sosyal sınıflar arasındaki ayrımın azaltılması ve daha dengeli bir sosyal yapı oluşturulması hedeflenmektedir.

Sosyal karışım uygulamasını hayata geçiren ilk ülkelerden olan İngiltere'nin, bu yaklaşımı "sürdürülebilir bir topluma erişim amacıyla farklı yaş ve gelir seviyesindeki çeşitlilik içeren kent sakinlerini desteklemek için farklı tip ve kullanıma sahip iyi entegre olmuş insana yakışır konutların karışımı" olarak tanımladığı ve yaklaşımın İngiltere'den öncelikle Avrupa'ya ve ardından Avustralya'ya yayıldığı belirtilmektedir (Bolt ve Kempen 2013). Ancak Birleşik Krallık tarafından sosyal kiralık konut sakinlerine oturdukları evi satın alma hakkı verilmesinin beklenen karışımı oluşturmadığı, kavramın giderek "kullanım karması"na (mülk sahipliği ve kiracılık gibi) dönüştüğüne işaret edilmekte başka bir değişle politikanın sadece bazı kiracıların "konut kullanım tipi"nin değişmesine neden olduğu ifade edilmektedir (Arthurson 2010). Bu görüşün aksine, Fransa'da yapılan bir araştırmanın sonuçlarında ise mülk sahibi olunması ya da özel kiralık konuta geçiş şeklinde bir anlamda sınıf atlayanların, yaşadıkları mahalleye daha bağlı oldukları ve alan kapsamındaki sosyal kiralık konut sakinleriyle iletişimlerinin çok daha iyi olduğu tespitinde bulunulmaktadır (Bolt ve Kempen 2013).

Sosyal karışım politikalarının etkileri ve başarısı konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Bazıları, sosyal karışımın toplumsal eşitsizlikleri azaltmada etkili bir araç olduğunu savunurken, diğerleri, sosyal karışım politikalarının soylulaştırma sürecini hızlandırarak düşük gelirli grupların dışlanmasına neden olabileceğini öne sürmektedir. Bu bağlamda, incelenen araştırmalarda, sosyal karışım yaklaşımı ile düşük gelirliler ve hiç geliri olmayanlarla gelir düzeyi açısından daha iyi durumda olanların mekânsal anlamda yakınlıklarının sağlanmasındaki temel amacın orta sınıf modellemesi ve liderliği yoluyla hane halklarını örnek vatandaşlar haline getirmek olduğu yönünde görüşler bulunmakla birlikte (Arthurson 2010) bazı araştırmaların sonuçlarında; bu politika ile bir rol model etkisi yaratılmasından daha çok kentsel yaşama dair kuralların "daha sıkı" uygulanmasının beklendiği bulgusuna işaret edildiği belirlenmiştir (Kearns vd. 2013). Ayrıca bu yaklaşımın soylulaştırmanın gizli bir şekli olduğu yönündeki eleştirilere de yer verildiği görülmektedir (Bolt ve Kempen 2013). Bektaş, Y. (2017) çalışmasında soylulaştırma eleştirisine yer vererek dezavantajlı olmanın altında yatan işsizlik, konut temini, yeterli eğitim ve sağlık koşullarının sağlanamaması gibi önemli sorunlara kalıcı nitelikte çözümler getirilmemesi halinde sosyal etkileşimin sağlanamayacağı, dışlanma eğilimlerinin artacağını belirtmektedir.

Porto Rico kamu konut projelerine yönelik siyasi, ekonomik ve mekânsal açıdan tarihsel bir analiz yapan Arrigoitia (2010) bahsedilen konutların giderek cinsiyet, sınıf ve etnik unsurlardan kaynaklanan sorunlar nedeniyle ötekileştirildiğine işaret etmektedir. Arthurson vd. (2015) ise çalışmalarında, bir kentsel yenileme uygulamasının önemli bir bulgusunun gerek hükümet gerekse geliştiricilerin bu politikayı, toplumsal bütünleşmenin sağlanması amaçlı değil piyasa sermeyesinin kullanılması ve yüksek gelirlilerin kent merkezine çekilmesi amaçlı bir araç olarak gördükleri yönünde çıktığı, bu durumunda gizli bir soylulaştırma yarattığı belirtilmektedir. Bahsedilen projede "sosyal karışım" açık hedef olarak görülmesine rağmen hedefin farklı amaçlarla kullanıldığı ortaya konmakta iken bazı projelerde de gizli hedefin "sosyal karışım" oluşturmak olduğu ifade edilmektedir (Kearns vd. 2013).

Sosyal karışım uygulamalarının sonuçlarına genel olarak bakıldığında; bu amaçla geliştirilen kent içinde sosyal konut yoğunluğunun azaltması, ev sahipliğinin arttırılması ve kullanım tipi çeşitliliği yaratılması gibi stratejilerin, kamu mülkü sosyal konutların satışı, yıkımı ve yüksek gelirlileri çekmek için mevcut konut stoklarının özel girişim konutlarla değiştirilmesi gibi sonuçlara neden olduğu belirtilmektedir (Arthurson 2010).

Sonuç olarak, sosyal karışım kavramı, farklı sosyal grupların bir arada yaşadığı ve etkileşimde bulunduğu kent yapılarını tanımlamaktadır. Bu kavram, toplumsal eşitsizlikleri azaltmayı hedefleyen politikaların geliştirilmesine ve uygulanmasına rehberlik yapmakla birlikte etkileri ve başarısı üzerine yapılan tartışmalar devam etmektedir. Yine de gerek sosyal gerekse mekânsal anlamda bütünleşik kentlerin oluşturulmasında etkili bir araç olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

8.2 Sosyal Konut Uygulamalarını "Sosyal Karışım" Politikasına Yönlendiren Faktörler

Sosyal karışım politikası, farklı sosyo-ekonomik grupların aynı konut alanlarında bir arada yaşamasını teşvik etmeyi, toplumsal eşitsizlikleri azaltmayı hedeflemektedir. Literatürde, sosyal dışlanma ve "mekânsal ayrışma" olgularının, ırk, cinsiyet, etnik köken, gelir durumu gibi biçimlere dayalı olarak dünya genelinde yeterli konut hakkından

eşit yararlanmanın önündeki en önemli engellerden olmaya devam ettikleri vurgulanmaktadır. Bu bağlamda, özellikle sosyal konutların kentsel hizmetlere erişimindeki güçlükler, karşılanabilirlikleri ile kalitelerine yönelik eşitsizlikler ve sadece belirli gruplara yönelik yer seçim kararlarının sosyal dışlanmaya, mekânsal ayrışmaya ve bu konutlar ile sakinlerinin "öteki" olarak nitelendirilmelerine dair önyargılara ve algılara katkıda bulunduğu ifade edilebilmekte ve bu sorunların çözümünde "sosyal karışım" odaklı sosyal konut politikasının mekânsal anlamda ele alınması önemli bulunmaktadır.

8.2.1 Düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut sorunu

Düşük gelirli ve dezavantajlı grupların yetersiz gelir seviyeleri, eğitim eksikliği, işsizlik ve diğer sosyal faktörler nedeniyle yaşadıkları barınma sorunu, kentlerdeki en önemli sosyal sorunlardan biri olmaya devam etmektedir. Dolayısıyla bu grupların kaliteli ve yeterli konutlara erişimleri sınırlı olup genellikle marjinalleşmiş bölgelerde yaşamlarını sürdürmektedirler. Bu durum, eşitsizlikleri derinleştirmeye ve sosyal ayrımcılığa neden olduğundan çözüm için geliştirilen birçok politika ve strateji arasında sosyal karışım politikasına da yer verilmektedir.

Sosyal karışım uygulamaları yoluyla düşük gelirli ve dezavantajlı grupların daha yüksek gelirli bölgelerde özellikle sosyal konutlar aracılığıyla yerleşmelerinin sağlanması doğal olarak daha iyi istihdam ve eğitim fırsatlarına erişimlerini artırmakta dolayısıyla kentsel hizmetlerden tam ve eksiksiz yararlanabilmelerinin sosyal eşitsizlikleri azaltma yönünde bir potansiyele sahip olduğu söylenebilmektedir. Yine konut stokunda yaratılacak çeşitlilik, düşük gelirli ve yüksek gelirli gruplar arasındaki ayrımı azaltacağı ve toplumsal adaleti güçlendireceği yönünde görüşler bulunmaktadır.

Morris vd. (2012) çalışmalarında, sosyal karışım uygulamasının başarısının, "yoksul bir bölgede yoksul olarak yaşamak ile sosyal karışım uygulanan bir bölgede yoksul olarak yaşamaktan hangisinin daha kötü olduğu"nun ortaya konması ile bağlantılı olduğuna işaret etmektedirler. Bu noktada, düşük gelirliliğin veya dezavantajlılığın nedenlerinin sorgulandığı, örneğin yoksulluğun mekânsal anlamda yoğunlaşmasıyla dezavantajlılığın daha da arttığı varsayımının doğal bir sonucu olarak sosyal karışımın sosyal dışlanma

döngüsünü kırdığı yönünde görüşler bulunduğunu ifade etmektedirler. Bununla birlikte, bazı araştırmacıların fiziksel olarak sosyal karışımı sağlamanın farklı kullanım tipleri (mülk sahibi, özel sektör konutu kiracısı ve kamu mülkü sosyal konut kiracısı gibi) sakinleri arasında etkileşime yol açıp açmadığının ve etkileşim olsa bile bu etkileşimin pozitif bir etkisinin olup olmadığının ortaya konamadığını vurguladıkları belirtilmektedir.

Düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar söz konusu olduğunda, sosyal karışım politikasının uygulanmasında bazı toplum kesimlerinde dirençle karşılaşabilmektedir. Yüksek gelirli bölgelerdeki sakinler, düşük gelirli grupların gelmesiyle birlikte mülklerinin değer kaybına uğrayacağı ve güvenlik sorunları yaşanacağı konularını gündem edebilmektedirler. Bu nedenle, politikanın toplumsal kabulünü sağlamak ve sakinlerin endişelerini ele almanın yanı sıra politikanın konut fiyatlarını kontrol etme ve düşük gelirli grupların konuta erişimini sağlama stratejileri içermesi önemli bulunmaktadır. Yüksek gelir gruplarının endişelerine karşın tarihsel süreçte, düşük gelirli sakinlerin sosyal karışımın oluşturulduğu mahallelerde yaşamanın faydalarını hissettikleri, ancak bu faydaların diğer sakinlerle etkileşimden ziyade koşullarındaki iyileşmelerden kaynaklandığı belirtilmektedir. Bu kapsamda, iyileşen konut kalitesi, artan güvenlik, doğru mülk yönetimi ve yaşamsal stresin azalmasıyla düzelen ruh sağlığı gibi faydalara değinildiği görülmektedir. Araştırmaların, düşük gelirli ailelerin ekonomik ve eğitimsel açıdan fayda sağlayıp sağlamadıkları konusunu tartışmalı buldukları, sosyal karışımın oluşturulduğu bir bölgede yaşamanın ailelerin kendi kendine yeterliliğini artırmasına ve çocuklar için daha iyi eğitim sonuçlarına yol açtığına dair iddiaları hem destekleyen hem de zorlayan kanıtlar bulunduğunu belirtmektedirler. Bu bağlamda, bazı araştırmacılar, bu politikayla ilişkili olarak istihdam açısından kazanımları ortaya koyarken bazı araştırmacıların, istihdam oranlarında çok az değişiklik olduğunu veya hiç değişiklik olmadığını vurguladıkları görülmektedir. Eğitim kazanımları üzerine yapılan araştırmaların bir bölümünde araştırmacılar, eğitime dair sonuçları olumlu değerlendirirken diğerlerinin zaman içinde olumlu etkinin azaldığı yönünde sonuç bildirdikleri tespit edilmiştir (Levy vd. 2010).

Sosyal karışım politikaları gereği, özellikle orta ve üst gelir gruplarının düşük gelirli gruplara model olacağı öngörüsü hakkında araştırmalar, sakinlerin komşularından olumlu

davranışlar öğrendiğine dair bugüne kadar hiçbir kanıt elde edilemediğini ve davranış modelleme hipotezinin altında yatan gelir seviyesi, kişisel davranış ve sivil katılım ile ilgili önsel varsayımların doğrulanmadığına dikkat çektikleri görülmektedir. Ancak araştırmalar, çoğu etkileşimin benzer sosyo-ekonomik geçmişe sahip insanlar arasında gerçekleştiğini de ifade etmektedirler. Çalışmada, gelecek araştırmalarında, alana özel çalışma yapılmasının gerekliliğini vurgulamakla birlikte sosyal karışım uygulaması sayesinde elde edilecek faydaların ortaya konmasında genişletilmiş ampirik kanıtlar sağlayabilecek daha büyük ölçekli çalışmalar yapılmasına ve yönetim güçlüklerinin ele alınmasına ihtiyaç bulunduğuna işaret etmektedir.

Sonuç olarak, sosyal karışım politikasının, düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut sorununun çözümünde kesin ve net bir rolü bulunduğunu ifade etmek mümkün olmamakla birlikte bu politikanın, farklı sosyal ve ekonomik grupları bir araya getirerek sosyal eşitsizlikleri azaltmak, sosyal entegrasyonu sağlamak ve düşük gelirli bireylerin konut, istihdam ve eğitim fırsatlarına erişimini iyileştirmek anlamında etkili bir şekilde kullanılması için alana özgü stratejilerin geliştirilmesi önemli bulunmaktadır. Bu bağlamda, politikanın zorlukları da göz önünde bulundurularak toplumsal kabulün sağlanması ile altyapı ve kaynaklarla ilgili sorunların ayrıca ele alınması zorunlu görülmektedir.

8.2.2 Toplumdaki sosyal konut algısı

Sosyal konut politikaları, 19. yüzyılın sonlarında ve 20. yüzyılın başlarında sanayileşmiş ülkelerde özellikle kentlerdeki düşük gelirli işçiler için uygun konut sağlanması ihtiyacı üzerinden ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla genellikle devlet veya yerel yönetimler tarafından desteklenmiş ve inşa edilmiştir. O dönem, söz konusu konutlar temiz, sağlıklı ve uygun maliyetli olmalarının yanı sıra kentsel hizmetlere erişimi de içermekteydi. Ancak tarihsel süreçte, sosyal konuta bakış açısı ve algılar farklı faktörlerin etkisiyle değişim göstermiştir. İlk başlardaki, olumlu algı, zamanla sosyal konutların düşük gelirli toplum kesimlerine tahsis edilen yerler olarak görülmesine neden olmuştur. Dolayısıyla bu konutların sakinleri, genellikle yoksullukla ilişkilendirilmiş ve toplumsal damgalanma ile karşılaşmışlardır. Ayrıca bu süreçte sosyal konutların gettolara dönüşebileceği ve bu

konutların belli bir kesime odaklanmasının toplumsal ayrışmaya neden olabileceği kaygılarının dile getirildiği görülmektedir.

ABD örnekleri çerçevesinde herkes için hukuk önünde eşitliğin sağlanması anlamında önemli ilerlemeler kaydedilmesine rağmen, fiili olarak ayrımcılık olgusunun, özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı grupların yaşamlarını olumsuz yönde etkilemeye devam ettiği ifade edilmektedir. Bu bağlamda Amerikan halkının önemli bir bölümünün, etnik azınlıklar ve yoksullar konusunda açıkça negatif değerlendirmeleri bulunduğu ve bu algıların, fırsatlara erişimi artırmak veya iyileştirmek için tasarlanmış kamu politikalarının başarısını baltaladığına işaret edilmektedir (Tighe 2009). Bunun yanı sıra, sosyal konutları, kişisel başarının önünde bir engel olarak gören ve sosyal konutlarda yaşayan kişilerin motivasyonlarının azalabileceğini düşünen bir kesimin de bulunduğuna işaret edilmektedir. Sosyal konutlara yönelik dışsal algılar, kuşkusuz sosyal konut sakinlerini de olumsuz etkilemiş kendilerini dışlanmış hissetmeleri veya sosyal konutlardan dolayı ayrımcılığa maruz kalmalarına neden olmuştur. Bu durumunda giderek yaşam kalitelerini bozabildiği ifade edilmektedir.

Yine ABD örneğinde, çeşitli faktörlerin sosyal konutların bireylerin kişisel çıkarlarını tehdit ettiği algısına katkıda bulunduğu belirtilmektedir. Dolayısıyla, düşük gelirlilere karşı olumsuz görüşlere sahip olanların, çevrelerinde bu kesimin yaşamasını istemeleri muhtemel görünmemektedir. Özellikle banliyölerde yaşayanların sosyal konutlardan endişe duyma ihtimallerinin daha yüksek olduğu ayrıca belirtilmektedir. Çünkü ev sahipliğinin çoğu Amerikan ailesi için en büyük yatırım olması, bu birincil önemdeki varlığın olası değer kaybı ile ilgili kaygıları artırmaktadır. Sosyal konutların yakındaki mülk değerleri üzerinde belirgin hiçbir etki yaratmadığını gösteren kanıtlara rağmen, bu tür korkular ve algıların kök salmaya devam ettiği söylenebilmektedir. Bununla birlikte, araştırma sonuçlarının farklı kullanım tiplerinin (mülk sahipliği, özel kesim kiracılık ve kamu konutu kiracılığı gibi) ve farklı türde konutların yer aldığı başka bir ifadeyle çeşitliliğin olduğu bölgelerde yaşayanların, sosyal konutları daha kolay kabul ettiklerini gösterdiğine dikkat çekilmektedir (Tighe 2009).

Sosyal konutlar, toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için önemli bir araç olmasına rağmen, olumsuz algıların sosyal konut politikalarının yeterince desteklenmemesine veya politika yapıcılar tarafından ihmal edilmesine yol açabileceği bilinmektedir. Dolayısıyla bu algıyı değiştirmek için öncelikle, topluma bu konutların üretilmesindeki gerçek amaç ve faydalar hakkında doğru bilgi verilmesi gerekmektedir. İkinci olarak, sosyal konutların kalitesi ve estetiği önemli olup insanların yaşamak isteyeceği, güvenli ve konforlu mekanlar olmaları sağlanmalıdır. Bu durumun, toplumdaki algıyı olumlu yönde değiştirmesi mümkün görülmektedir.

Çoğunlukla düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik üretilen sosyal konutlara dair olumsuz algıların değiştirilmesi amacını da kapsayan sosyal karışım politikaları birçok ülkede uygulanmaktadır. Szumien (2016) çalışmasında, sadece yüksek kaliteli çevreye, ayırt edilemez cephe tasarımına ve katı yönetim kurallarına güvenmenin sosyal konutlarda sosyal karışım oluşturmak için yeterli olmadığını, iş, eğitim ve davranış sorunlarının otomatik olarak çözülemeyeceğini vurgulamaktadır. Dolayısıyla sosyal karışım içeren bir alanın damgalanmayı ortadan kaldırmak anlamında yetersiz kalabileceğine işaret etmektedir. Ancak çalışmasında kamu konutları kapsamında başarılı bir sosyal karışımı oluşturmak için yönetim mekanizmalarının daha kapsayıcı olması ve sosyal karışım ilkeleriyle bütünleşmeyi sağlaması gerektiğini belirtmektedir. Bahsedilen yönetime gayrimenkul yönetim şirketleri ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların dâhil edilmesini önererek, bu yapıların organizasyonda, katılımda ve çatışmalarda müzakere için katalizör olabileceklerini vurgulamaktadır.

Son yıllarda artan konut maliyetleri ve kentsel yoksulluk, sosyal konutların önemini yeniden gündeme getirmiş sadece düşük gelirli gruplar için değil, aynı zamanda orta gelirli gruplar için de bir çözüm olarak değerlendirilmeye başlanmıştır. Artan farkındalık ve toplumsal adalet talepleri, sosyal konutları sadece ekonomik sınıf ayrımcılığını azaltmakla kalmayıp, aynı zamanda sosyal katılımı ve toplumsal bütünleşmeyi destekleyen araçlar olarak görülmesini sağlamıştır. Sosyal konut projelerinin, daha sürdürülebilir ve toplumsal çeşitliliği destekleyen şekilde tasarlanmaya başlaması, politikaların, toplumun ihtiyaçlarına daha iyi uyum sağlamak için güncellenmesi ve değişen koşullara cevap vermesi yönünde bir değişim ve dönüşüme konu olduğu, bu

bağlamda yaşanan bazı sorunlara rağmen sosyal karışım projeleriyle eşleştirildiği gözlemlenmektedir. Tighe (2009) de çalışmasında gelecekte çeşitlilik içeren bir mahallede yaşamanın tutumları ne ölçüde etkilediğinin daha fazla araştırılması gerektiğini belirterek bu çeşitliliğin etnik, ekonomik veya konut türüne dayalı olup olmadığının sosyal konut hakkındaki görüşleri etkileyebileceğini ifade etmektedir.

Sonuç olarak toplumdaki sosyal konut algısının, zamanla ve çeşitli faktörlerin etkisiyle değişime uğradığı görülmektedir. Bugüne gelindiğinde konut krizi ve artan maliyetlerle birlikte sosyal konutların tekrar önem kazandığı, daha önceki yıllarda yoksullukla ilişkilendirilen ve damgalanan sosyal konutların, sadece düşük gelirli gruplara yönelik olmaktan çıkarak daha geniş bir kesimi kapsayıcı perspektife sahip olduğu ifade edilebilmektedir. Aynı zamanda sosyal konutların, sadece barınma ihtiyacını karşılamakla kalmayıp, sosyal adalet, toplumsal katılım ve bütünleşme gibi hedefleri destekleyen önemli araçlar olarak vurgulandığı görülmektedir. Bu noktada, sonuca ulaşılması zaman alsa bile, toplumdaki sosyal gelişmelerin sadece en kötü durumda olanlar için değil, herkes için olumlu olacağını vurgulamak önemli bulunmaktadır. Bahsedilen yeni perspektifler, sosyal konut projelerinin planlanması ve uygulanması sürecinde önemli bir rol oynamakta bu sayede, toplumda sosyal konutlara yönelik algı da değişmektedir. Dolayısıyla, toplumdaki sosyal konut algısının düzeltilmesi ve sosyal konut projelerinin toplum tarafından desteklenmesi amacıyla politikaların bilgi ve farkındalıkla sosyal karışım olgusunun da desteklendiği, bir yapıya evrilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

8.2.3 Sosyal dışlanma ve damgalanma

Sosyal konut uygulamaları, düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara uygun konut sağlama amacıyla geliştirilen önemli bir toplumsal politikadır. Ancak bu uygulamaların, paradoksal bir şekilde sosyal dışlanma ve damgalanma sorunlarına yol açabildiği görülmektedir. Bu sorunların üstesinden gelmek için de sosyal karışım politikası, farklı sosyal grupların bir arada yaşadığı yerleşim alanlarını teşvik eden bir yaklaşım olarak öne çıkmaktadır.

Sosyal dışlanma kavramının, ilk defa Fransa'da refah devleti tarafından korunmayan fiziksel ve zihinsel engelliler, yaşlılar, uyuşturucu kullanıcıları, suçlular ve intihar eğiliminde olan kişilerin tanımlanması amacıyla kullanıldığı belirtilmektedir. Ancak 1980'lere gelindiğinde küreselleşmenin etkisiyle devlet kontrolünün azalması, özelleştirmeler ve işsizliğin artması gibi unsurlardan kaynaklanan gelişmelerin, daha önce topluma entegre olan birçok bireyin çok boyutlu sorunlar yaşamasına ve bu durumun sosyal dışlanma kavramının daha geniş bir ölçekte yaygınlaşmasına neden olduğu söylenmektedir (Beşirli vd. 2016). 1990'larda, sosyal dışlanmanın önlenmesine veya en azından azaltılmasına yönelik politikaların benimsendiği ve gelir eşitsizliğinin yanı sıra sosyal ve kültürel dışlanmanın da teorik ve siyasi tartışmalara katıldığı dikkat çekmektedir. Bu dönemde, sosyal dışlanma, küreselleşme ve küresel kapitalizm söylemleriyle farklı bir perspektifle ele alınmaya başlanmıştır. Bu yeni nesil politikalar sayesinde, mekânsal yoksulluğun aslında sosyal dışlanmaya atıfta bulunduğunu öne süren görüşler giderek artmıştır. 2000'lerde, sosyal dışlanma tartışmalarında ulaşım konularının da yer aldığı görülmektedir. Sosyal ve mekânsal mesafe kavramları değişmiş gibi görünse de bilgi ve ulaşım teknolojilerindeki ilerlemeler sosyal dışlanmayı derinleştirmiştir. Bu nedenle, sosyal dışlanmanın aslında sosyal fırsatlardan yoksunluktan kaynaklanmadığı, sorunun aslında fırsatlara erişim eksikliğinden kaynaklandığı varsayılmaktadır. Dolayısıyla, bir bireyin sosyal dışlanmadan kaçınabilmesi için erişilebilir olanaklara ve kümelerle sosyal bağlantıya ihtiyaç duyduğu ifade edilmektedir (Özkazanç ve Özdemir Sönmez 2017).

Sosyal dışlanmanın en temel nedeni olarak kişinin ekonomik faaliyetlerden dışlanması gösterilmektedir. Ekonomik durumla bağlantılı olarak yoksulluk olgusu sosyal dışlanmanın yaşanmasında en önemli faktörlerden biri iken konut, eğitim, sağlık ve sosyal hizmetlerden mahrumiyet de belirgin etmenler arasında sayılabilmektedir. Bu noktada, sosyal dışlanmanın, sadece işgücü piyasasına katılmak veya katılmamakla ilgili olmadığı, bir işe sahip olmamak sosyal dışlanma sürecinde bulunulduğunu gösterebilirken, işi olan kişinin sosyal dışlanmaya maruz kalmadığından söz edilemeyeceği belirtilmektedir (Koçancı 2014). Sosyal dışlanmanın yoksullukla eşanlamlı olarak kullanılmasına dair bir başka değerlendirme de yoksulluk, tek boyutlu bir durumu ifade ederken, sosyal dışlanmanın pek çok boyuta sahip olduğu, sosyal

dışlanmanın, vatandaşlık haklarından mahrumiyet, gelir elde edememe, eğitim olanaklarına erişememe, konuta sahip olamama, düşük sağlık standartlarında yaşama, kamu hizmetlerinden eşit düzeyde yararlanamama gibi birçok alanı kapsadığına dikkat çekilmektedir (Beşirli vd. 2016). Bu bağlamda sosyal dışlanmaya maruz kalanlar arasında düşük gelirliler ve dezavantajlı olarak nitelenebilecek, işsizler, tek ebeveynli aileler, kadınlar, göçmenler, engelliler ve yaşlıların sayılabileceği ve bu insanların diğer insanlardan izole edilerek marjinal davranışlar sergilemelerine neden olunduğu ifade edilmektedir. Dolayısıyla sosyal dışlanmanın kurumsal, sosyal, kültürel ve politik alanlarda ortaya çıkması dikkate alınarak mücadelede çok yönlü politikalara ihtiyaç bulunduğu belirtilmektedir (Koçancı 2014).

Sosyal konutların da konut ve kentsel gelişim politikalarının itici güçleri nedeniyle giderek artan bir damgalanma alanı haline geldiğini ortaya koyan araştırma sonuçları bulunmaktadır. Özellikle, son yıllarda birçok Batı Avrupa ülkesinde sosyal konutların kalıntılaşması (residual), genellikle ev sahipliğinin yaygınlaşması ve bu kullanım hakkının çoğu insan için "normalleşmesi" ile birleştiğinde, kamu mülkü kiralık sosyal konutların "son çare kullanım tipi" olarak nitelendirilmesine neden olduğu ifade edilmektedir. Ancak sosyal konuta olan ihtiyacın devam ettiği gerçeğinden hareketle bir çözüm olarak sunulan sosyal karışım projeleri tasarlanırken sosyo-ekonomik yapı ve konut piyasasını dikkate almanın önemi vurgulanmaktadır (Carnegie vd. 2018).

Junnilanien (2020) de çalışmasında, batı ülkelerinin çoğunda sosyal konutlarda yaşamanın damgalayıcı bir durum olduğunu belirterek üç tür damgalamaya dikkat çekmektedir. Birincisi, sosyal konut sakinlerinin genellikle "konut damgası" olarak adlandırılan bir durumla karşılaştıkları, özellikle mülkiyetin norm olmasının yanı sıra sosyal ve ahlaki statünün güçlü bir göstergesi olduğu ülkelerde, sosyal konutun sosyal patolojilerle ilişkilendirildiğidir. Bu duruma örnek olarak; Finlandiya'da konut politikasının serbest piyasa koşullarında konut temin edemeyenlere yardımcı olmak amacıyla sosyal konut üretmek şeklinde tanımlandığı ancak bu konutların, marjinalleşmiş insanlarla ilişkilendirildiği ve "normal insanlar için olmayan konut" şeklinde bir algı oluştuğu ifade edilmektedir. İkincisi, Avrupa'da, sanayisizleşme ve ücretli işlerin parçalanmasından etkilenen işçi sınıfı mahallelerinin sosyal bir cennet ile cehennem

arasında bir yer gibi algılanmasıdır. Bu ifade, ampirik çalışmalara dayalı olarak eleştiriye maruz kalmış olsa da damgalanmayla mahallelerin başa çıkabileceği ve hatta direnç gösterebileceği; ancak bu algıyı tamamen bertaraf etme şanslarının olmadığına işaret edilmektedir. Üçüncüsü ise hem konut hem de konum açısından damgalanmanın, sınıf eşitsizliklerini beslemesi ve çoğaltmasıdır. Sınıf damgası, zengin bir toplumun ortasında fakir olmanın "laneti" olarak tanımlanmaktadır. Damgalanmış mahallelerde sosyal sınıf yapısının en altında yaşayan kent sakinleri, çok yönlü şekilde konum, konut ve sınıf damgasından etkilenmektedirler. Bu durum sürekli olarak aşağılanma ve değersizleştirilme korkusu yaşamalarına yol açmaktadır.

Türkiye'de de sosyal konut alanlarında, farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip gruplar arasında sosyal dışlanma yaşandığı görülmektedir. Bu bağlamda, ekonomik nedenlerin, sosyal konutlardaki dışlanmada belirleyici bir etkiye sahip olduğu, düşük gelir grupları ile hiç geliri olmayanlar açısından ekonomik yaşamın neredeyse durduğu, dolayısıyla bu çevrede bir piyasa yaratılmasının söz konusu olmadığı belirtilmektedir. Bu alanlarda farklı kültürlerin farklı davranış biçimleri nedeniyle de uyumsuzlukların ortaya çıktığı, örneğin Roman nüfusunun dışlanma sürecinin mağdurları arasında sayılabileceği vurgulanmaktadır. Ayrıca bu bölgelerdeki suç işleme sayısındaki artışların, dışlanmanın önemli bir faktörü olarak gösterildiği, güvenlik tedbirlerinin yetersizliği ve emniyet güçlerinin eksikliğinin bu alanları giderek marjinalleştirdiği ve tehlikeli olarak nitelendirilmelerine neden olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu nedenlerle, sosyal konut sakinlerini ekonomik faaliyetlere çekecek programların tasarlanması ve yerel yönetimler ile konutla ilgili kuruluşlar tarafından sürecin yürütülmesi önemli görülmektedir (Beşirli vd. 2016).

Özetle, sosyal konutların genellikle belirli bölgelerde yoğunlaşması düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar için ayrılmış başka bir ifadeyle izole bölgeler oluşturabilmektedir. Bu durum sakinlere sosyal dışlanma hissi verebildiği gibi sosyal statülerini ve itibarlarını olumsuz etkileyerek damgalanmaya neden olabilmektedir. Kuşkusuz bu ayrışma daha önce de belirtildiği gibi aynı zamanda, sakinlerin diğer toplumsal kaynaklar ile iş, sağlık ve eğitim gibi kentsel olanaklara erişimlerinde güçlükler yaşamalarına neden olmaktadır. Sosyal konut uygulamalarından kaynaklanan sosyal dışlanma ve damgalanma olgularının

üstesinden gelmek için alınabilecek en önemli önlemlerden biri, sosyal konut projelerinin, dezavantajlı grupların yoğunlaştığı bölgelerde değil, toplumun çeşitli bölgelerine yayılarak uygulanması ve bu yolla sosyal karışımın teşvik edilmesi dolayısıyla sosyal dışlanma olasılığının azaltılmasıdır. Bu alanlarda sosyal karışım politikasının uygulanması, farklı gelir düzeylerinden insanların bir arada yaşamasını, düşük gelirli bireylerin daha iyi kaynaklara, eğitim ve istihdam fırsatlarına erişimlerini kolaylaştırmakta ve damgalanma ile karşılaşma olasılığını azaltmaktadır. Çeşitlilik içeren bir toplumda, bireylerin sosyal statüsüne dayalı damgalanmanın daha düşük düzeyde olduğuna dair görüşler bulunmaktadır. Bu çeşitliliğin kültürel zenginliği artırdığı ve toplumun hoşgörü ve anlayışını geliştirdiği ifade edilmektedir. Bu bağlamda Arthurson vd. (2015), kalıcı ve görünür sosyal konut yoğunluğuna sahip bir sosyal karışım uygulamasının, soylulaştırmanın gidişatını geciktirebilecek bir faktör olduğuna, bu açıdan bakıldığında hem sosyal konutlara atfedilen damgalamanın hem de mahallede devam eden yerleşimin, serbest piyasada konutların yapımına yönelik potansiyeli yavaşlattığı ve soylulaştırma süreçlerinde bir fren görevi gördüğüne işaret etmektedirler.

Sonuç olarak, sosyal konut uygulamaları, düşük gelirli veya dezavantajlı gruplar için önemli bir konut alternatifi sunarken, sosyal dışlanma ve damgalanma gibi olguları da beraberinde getirebilmektedir. Bu olgular sosyal konut sakinlerinin topluma tam katılımını ve eşit fırsatları elde etmesini zorlaştırabilmektedir. Bu nedenle, sosyal konut uygulamalarının tasarımında ve uygulanmasında, bahsedilen riskleri azaltmaya yönelik stratejilerin benimsenmesi önemli görülmektedir. Bu bağlamda, sosyal karışım politikası, farklı sosyal yapıdan grupların bir arada yaşadığı yerleşim alanlarını teşvik etmesiyle bu sorunların üstesinden gelmeyi amaçlamaktadır. Bahsedilen politika, süreçte yaşanan zorluklara rağmen sosyal eşitlik, fırsat eşitliği, sosyal bağların güçlenmesi ve çeşitlilik gibi bir dizi fayda sunabilmektedir. Ayrıca sosyal konut politikalarının tasarımında ve uygulanmasında; alanın veya yerleşimlerin özgün nitelikleri ile mevcut ve potansiyel sakinlerin sosyo-ekonomik ve kültürel yapısı dikkate alınarak bütünleştirici unsurların belirlendiği bir sosyal karışım politikasının daha kapsayıcı ve hoşgörülü bir toplumun oluşmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

8.2.4 Mekânsal ayrışma

Kentsel alanlarda mekânsal ayrışma, toplumsal ve ekonomik eşitsizliklerin bir sonucu olarak giderek artan bir sorun haline gelmiştir. Özellikle sosyal konut uygulamalarında bu ayrışma olgusunun daha fazla gözlemlendiğini söylemek mümkündür. Sosyal konut uygulamaları genellikle düşük gelirli veya dezavantajlı grupların barınma ihtiyaçlarını karşılamayı hedeflerken, projelerin tek tipleşmesi ve belirli bölgelerde yoğunlaşması mekânsal ayrışmayı derinleştirebilmektedir. Bu durum, aynı zamanda sosyal eşitsizlikleri artırırken, dezavantajlı grupların marjinalleşmesine ve dışlanmasına yol açabilmekte, ayrıca sosyal hizmetlerin yetersiz olması, eğitim ve istihdam fırsatlarının sınırlı olması gibi sorunlara da neden olabilmektedir. Bu bağlamda, sosyal karışım politikasının, sosyal konut uygulamalarında mekânsal ayrışmayı azaltmak ve daha kapsayıcı bir kentsel ortam yaratmak için etkili bir çözüm olarak değerlendirilebileceği yönünde görüşler bulunmaktadır.

Son dönemde yapılan araştırmalarda, sosyo-ekonomik farklılaşma ve mekânsal ayrışmanın sosyo-ekonomik özelliklere dayalı olarak daha detaylı incelendiği, başlangıçta sınıf, ırk ve etnik köken farklılaşması ön planda tutulurken, giderek gelir düzeyi, eğitim durumu, meslek çeşitliliği, sosyal yaşam, kültürel yapı, aidiyet, kenti algılama biçimleri, kentsel mekânda kurulan bağlar, hemşerilik, akrabalık ve ortak değerler gibi diğer farklılaşmaların da dikkate alındığı görülmektedir. Bu özelliklerin birbirleriyle ve mekânla etkileşimi ise sosyal ve mekânsal ayrışmanın açıklanmasına katkı sağlamaktadır. Yine araştırmaların, kentsel alandaki ayrışmayı, kentsel hizmetlere erişim ve ulaşım olanaklarının önemli ölçüde etkilediğini ortaya koyduğu, bu etkinin sosyo-ekonomik yapıya bağlı olarak değiştiğine işaret edilmektedir. Üst gelir grubundaki bireyler, nitelikli hizmetlere ve kazanımı yüksek bölgelere daha kolay erişebilirken, alt ve alt-orta gelir grubundaki bireylerin bu hizmetlerden yeterince faydalanamadığı belirtilmektedir. Kentsel hizmetlere erişim, kentin büyüklüğü ve bölgelerin birbirinden ayrı ve kopuk olmasıyla ilişkili olup bu mekânsal yapı, toplumsal farklılaşmanın artmasına neden olmaktadır (Mutlu ve Varol 2017).

Keen vd. (2006) çalışmalarında, İngiltere'deki ayrımcılığı ekonomik açıdan ele almışlar ve "herkes bütünleşmenin arzu edilir olduğunu kabul etse bile, ayrışmış toplulukların bir anlamda 'doğal' sonuçlar olduğu" sonucuna ulaştıklarını belirtmişlerdir. Ayrımcılığın neden "doğal" bulunduğuna ilişkin argümanları ise serbest piyasa ekonomisinde düşük gelirli hanelerin en kötü yerlerde sıkışıp kalma eğilimine rağmen yüksek gelirli hanelerin daha kolay hareket edebilmesi olarak açıklamaktadırlar. Bu durumun da kutuplaşmaya neden olduğunu, dolayısıyla, çözüm için hükümetler sosyal karışım politikasını teşvik etmek istiyorlarsa, serbest piyasanın etkilerine karşı koymak için harekete geçmeleri gerektiğini vurgulamaktadırlar (Sturzaker 2009). ABD'de ise genel olarak farklılıkların mekânsal ayrışma ile pekiştirildiği mahallelerde, kentlerde ve metropollerde yaşandığı ifade edilerek bu durumun, fırsatlara eşitsiz erişime yol açtığı belirtilmektedir. Ayrıca bahsedilen mekânsal ayrışmanın II. Dünya Savaşı sonrası banliyölere yerleşimle başladığına işaret edilmektedir. Banliyöleri oluşturan konutlar ve çevresindeki tüm kentsel hizmet yapıları, altyapı ve kamuya ait yapıların inşa edilmesi, ekonomik eşitsizliğin tarihsel olarak en düşük seviyelere düştüğü bir dönemde ulusal ekonomiye güç sağladığı vurgulanmaktadır. Ancak bu gelişmenin mekânsal ayrışma ve dışlanma ile sonuçlandığına dikkat çekilmektedir (Pendall 2017).

Alkan ve Uğurlar (2015) ise çalışmalarında, konuya konut fiyatlarındaki artış ve kentsel rant unsurları üzerinden yaklaşarak, bu unsurların farklı bölgeler arasında mekânsal ayrışmalara yol açtığına işaret etmektedirler. Favori bölgelerin, yüksek maliyetli konut projelerini çekerek fiyatların sürekli olarak yükselmesine neden olduğu, bu durumun, konut fiyatlarına göre ayrışma ve gruplaşma sonucunu getirdiğini belirtmektedirler. Dolayısıyla daha düşük konut fiyatlarının bulunduğu mahallelerin düşük gelir grupları tarafından tercih edildiği, bahsedilen ayrışmanın, adaletsiz bir kentsel rant dağılımına ve sosyal grupların ayrışmasına yol açtığından söz etmektedirler. Bu kapsamda, mekânsal planlama eyleminde insanları bir araya getiren kent mekânlarının yaratılması önemli bir hedef olmasına rağmen, bu hedefin gerçekleştirilmesinin giderek güçleştiğini vurgulamaktadırlar.

Mekânsal ayrışmayı tetikleyen bir diğer unsur olarak göç gösterilmekte, kentsel alanda toplumsal sınıfların oluşumunu ve mekânsal farklılaşmayı artırdığı ifade edilmektedir.

Göç eden nüfusun farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yaşama sahip olmasının kentsel alanda çatışmalara yol açtığı da ayrıca vurgulanmaktadır. Kentle bütünleşemeyen bu nüfusun bir araya gelerek kentten ayrıştığı, kentsel alandaki farklılaşmanın aile bağları, ortak değerler, tarihsel ve kültürel birikimler gibi faktörlerle oluştuğu ifade edilmektedir (Mutlu ve Varol 2017).

Mekânsal ayrışmanın çözümünde ele alınacak en önemli stratejinin, kentlerin kontrolsüz bir şekilde büyümesiyle birlikte kent çeperlerinde oluşan gelişmelere yatırım yapmaya devam etmek yerine kent merkezlerindeki mevcut boş arazilerden, altyapıdan ve hizmetlerden faydalanarak mevcut kentsel alanda kompakt bir kent inşa etmek olduğu ifade edilmektedir. Aynı mantığın kent çeperlerindeki gayri resmi yerleşimlerin iyileştirilmesi veya yeniden düzenlenmesi değil merkezi bölgelere doğru yer değiştirmeleri şeklinde uygulanmasının en iyi seçenek olduğuna işaret edilmektedir. Bu bağlamda, düşük gelirli ve dezavantajlı grupların mekânsal ayrışmasına dair çözüm için kapsayıcı sosyal konut projelerinin kent merkezlerinde gerçekleştirilmesi önerilmektedir (Alejandra ve Yepez 2017). Unceta vd. (2020) ise çalışmalarında mekânsal ayrışmanın çözümüne dair yaklaşımlar açısından öncelikle, sosyo-ekonomik faaliyetlerle mekânsal özellikler arasındaki ilişkilerin, ayrışmanın negatif etkilerini azaltma fırsatları sağladığı yönündeki araştırma sonuçlarından bahsetmektedirler. Bu fırsatlara "gayri resmi" veya "resmi" olarak etiketlenen alanlarda olmalarına bakılmaksızın, okullar, oteller, ticari birimler ve topluluk etkinlikleri gibi somut örnekler verilebildiği görülmektedir. Dolayısıyla, sosyo-mekânsal ayrışmayla mücadele etmede politikaların ve planlama aracının arazi ve mülkiyetin şekillendirilmesinden ziyade sosyo-ekonomik yapının mekânla bağlantısına odaklanılmasının fayda sağlayabileceği vurgulanmaktadır.

Shen (2019) ise çalışmasında, konuya farklı bir açıdan yaklaşarak, sosyal içerme veya dışlanmanın salt mekân temelli değil hareket ve akış temelli bir kavram olarak anlaşılması gerektiğini belirtmektedir. Bu amaçla, insanların mekân-zaman ikilisi üzerinden hareketli sosyal etkileşim desenlerini ortaya koymak için yeni teoriler ve yöntemler geliştirilmesi ve bu şekilde insanların nasıl dinamik olarak birbirlerine bağlı olduğunun ağsal bir kapsamda sunulabilmesinin önemine işaret etmektedir.

Sonuç olarak, sosyal konut uygulamalarında mekânsal ayrışma olgusu, kentsel alanlardaki eşitsizlikleri derinleştiren bir sorun olarak görülmektedir. Bu kapsamda, sosyal karışım politikası, mekânsal ayrışmayı azaltmak, sosyal adaleti sağlamak ve kentsel ortamı daha kapsayıcı hale getirmek için etkili bir çözüm olarak öne çıkmaktadır. Ancak, politikanın başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için çeşitli faktörler göz önünde bulundurulmalıdır. İlk olarak, planlama sürecinde toplumun tüm paydaşlarının katılımı sağlanmalı, yerel halkın ihtiyaçlarına ve tercihlerine uygun olarak kent merkezinde veya kent merkeziyle yakın konumda tasarlanmalı ve geliştirilmelidir. İkincisi, sosyal karışım politikası, sosyal konut alanına hizmet edecek şekilde altyapı, eğitim, sağlık hizmetleri gibi diğer sosyal hizmetlerin de çeşitlendirilmesini sağlamalıdır. Üçüncü olarak, finansal destek mekanizmalarıyla düşük gelirli ve dezavantajlı grupların sosyal konutlara ve/ veya uygun fiyatlı konutlara erişimi mümkün kılınmalıdır. Bu yönde bir adım, daha sürdürülebilir ve kapsayıcı bir kentsel gelecek için önemli görülmektedir.

8.3 Mekânsal Kararların "Sosyal Karışım" Uygulamalarına Etkisi

Mekânsal kararlar, temel olarak kentsel alanların nasıl şekilleneceğini ve kullanılacağını belirleyen araçlardır. Bu kararlar, konut projelerinin konumlandırılmasından, altyapının planlanmasına ve toplu taşıma sistemlerinin düzenlenmesine kadar birçok farklı alanda etkili olabilmektedir. Başka bir ifadeyle mekânsal kararlar kentsel alanların gelişimini ve kullanımını düzenleyen politika ve stratejilerin bir kombinasyonudur. Bu bağlamda, mekânsal kararların kentsel alanların sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan çeşitlilik göstermesini sağlamak ve sosyal dengesizlikleri gidermek için "sosyal karışım" politikasının uygulanmasında en önemli araçlardan olduğunu söylemek mümkündür.

Sosyal karışım olgusu ile mekânsal planlama ilişkisi ele alındığında; planlama çevrelerinin bu yaklaşımın daha sürdürülebilir toplumlar yaratılması anlamında etkililiğine dair görüş birliği içinde oldukları gözlemlenmektedir. Kent plancıları ve politika yapıcıların, "sosyal karışım"ı sosyal içermeyi ve bütünleşmeyi sağlamanın bir yolu olarak görmelerinin altında, düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlerin mekânsal anlamda belirli alanlarda yoğunlaşmasından kaynaklanan sorunlar bulunduğu ifade edilmektedir. Bu alanların aynı zamanda sosyal konutların yoğunlaştığı, kentsel

hizmetlerin yetersizliğinin yanı sıra giderek kalitesinin düştüğü ve istihdam sorunlarının arttığı yerler olduğu vurgulanmaktadır (Arthurson 2010). Bu bağlamda birçok çalışmada, mekânsal planlamanın sosyal karışım oluşturmaya yönelik konut tasarımından mahalle bütünlüğünün sağlanmasına kadar oldukça önemli bir role sahip olduğuna işaret edildiği ve planlarla sosyo-ekonomik ve kültürel açıdan farklı kesimlerin farklı yaşam tarzlarının ne ölçüde bütünleştirildiği ile toplumsal güvenliğin ne şekilde sağlandığının giderek önem kazandığı vurgulanmaktadır (Bailey vd. 2007).

Farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip grupların aynı konut alanlarında veya aynı yerleşim alanlarında yaşamalarını teşvik eden "sosyal karışım" politikalarının geliştirilmesinde kent plancılarının önemli bir rol aldıkları görülmektedir. Bir bölgede bahsedilen grupların bir arada yaşamlarını sürdürebilmeleri amacıyla mekânsal planlarda konut, ticaret, eğitim, sağlık hizmetleri ve rekreasyon gibi farklı kullanımların dengeli bir şekilde düzenlenmesi anlamında kritik görevleri bulunmaktadır. Hazırlanan mekânsal planlarla konut çeşitliliği de sağlanarak "sosyal karışım" oluşturma amacı desteklenebilmektedir. Bu kapsamda, gelir düzeyine göre farklı konut tiplerinin (apartman, müstakil konut ve sosyal konut gibi) ve fiyat aralıklarının sunulmasının yanı sıra, karışık konut kullanım tiplerinin (mülk sahipliği, kiralık özel sektör konutları ve kamu mülkü kiralık sosyal konutlar gibi) gerçekleştirilmesi mümkün olabilmektedir. Kentlerdeki kamusal alanlar, insanların etkileşimde bulunabileceği, bir araya gelebileceği ve toplumsal bağların güçlenebileceği önemli mekanlardır. Mekânsal planlarda kamusal alanların çeşitliliği ve erişilebilirliğinin sağlanması "sosyal karışım"ı oluşturmada etkili yollardan biri olarak görülmektedir. Bu bağlamda, eğitim ve sağlık hizmetleri, ulaşım hizmetleri ile rekreasyon alanları gibi kentsel hizmetler çerçevesinde sosyal ve teknik altyapı düzenlemelerinde de yönlendirici olmakta bu hizmetlerin dengeli bir şekilde dağıtılması, farklı sosyal grupların aynı bölgede yaşamasını kolaylaştırmaktadır. Arthurson (2010) da çalışmasında benzer şekilde, bugüne kadar gerçekleştirilen mevcut sosyal karışım uygulamalarını ele alan çalışmalarda bu politikanın uygulanmasını kolaylaştıran en önemli unsurlardan birinin okullar olduğunu ifade etmektedir. Ancak sosyal karışımın sağlandığı bir bölgede orta gelirli hanelerin çocuklarını yaşadıkları mahalle dışındaki kaliteli okullara gönderme yönünde tercihte bulunabildiklerini de belirtmektedir.

Çalışmalarda genel olarak sosyal karışımın kent merkezinde gerçekleştirilmesine olumlu yaklaşılmakla birlikte somut bir fayda sağlanamadığı, ancak kent merkezinde kentsel yenileme yapılması halinde daha iyi sonuçlar elde edildiğine işaret edilmektedir (Carnegie vd. 2018). Yaklaşımın kent merkezinde olumlu etkilerinin vurgulandığı bir diğer çalışmada, ızgara ulaşım planına sahip, yüksek nüfuslu ve karma kullanım alanlarını içeren bir kentte sosyal ve fiziki etkileşimin daha fazla gerçekleştiği, kent çeperlerinde veya kent merkezinden dışlanmış yerleşimlerde kentsel olanakların yetersizliğinin "sosyal karışım"ın varlığına rağmen karşılıklı etkileşim ve sosyal bütünleşmenin daha düşük düzeyde kalmasına neden olduğu belirtilmektedir (Kearns vd. 2013). Merkezilik vurgusu ile birlikte söz edilen bir diğer sonuçta, küçük ölçekli kamu mülkü konutların kent merkezlerinde yapılmasının, yeni geliştirilecek bir bölgeyi sosyal karışım içeren bir alan haline getirmekten daha etkili bir strateji olduğudur. Ancak Arthurson (2010) bu durumun tersi sonuçlar ortaya koyan araştırmalardan bahsederek küçük ölçekli sosyal karışımın çatışmaya yol açma potansiyeline dikkat çekmektedir.

Literatürde sosyal karışımın fiziksel olarak nasıl şekilleneceğini belirleyen modellerin genellikle göz ardı edildiği (Levin vd. 2014) bu kapsamda özellikle uygulama ölçeğinin belirsizliğine dikkat çekilmekle birlikte (Arthurson 2010) sosyallik olgusunun tasarım ile dayatılamayacağı, sadece kolaylaştırılabileceği düşüncesi vurgulanarak mahallelerde özelden yarı özele, yarı kamusaldan kamusala gibi hiyerarşik mekânların özenli bir şekilde tasarlanması halinde sakinlerin etkileşimde bulunacakları zamanı seçebilecekleri belirtilmektedir (Arthurson 2010a). Ayrıca, oluşturulacak bir kentsel tasarım kılavuzu ile farklı hane büyüklükleri, yaş grupları, yaşam tarzları ve gelir gruplarının ihtiyaçlarının aynı anda karşılanabileceğine işaret edilmektedir. Bahsedilen hiyerarşik mekanların tasarlanmasına ilişkin daha detaylı bir açıklamada, ulaşımda güvenliğin sağlanması, konut yapılarının ön cephelerinin kamusal mekanlara, arka cephelerinin özel alanlara yönlendirilmesi, dışarıdan bina farklılıklarının hissedilmemesi ve otoparkların gelir farklılığını yansıtmayacak şekilde düzenlenmesi gibi tasarım unsurlarının kullanılmasının gerekliliğinden söz edilmektedir (Bailey vd. 2007). Bu bağlamda, Bolt ve Kempen, (2013) de eski bir sanayi alanının planlama süreci içerisinde dönüşümü sonucunda, yeni ve eski sakinler arasında damgalanma oluşmamasında tasarım unsurlarının etkililiğine dikkat çekmektedir.

Cox ve Hurtubia (2021) çalışmalarında, bugüne kadar yapılan araştırmaların, farklı gelir grupları arasındaki sosyal etkileşimle ilgili endişelerin, mahalle düzeyindeki karışımlara kıyasla blok düzeyinde daha yüksek olduğunu gösterdiğini belirtmektedirler. Tasarım ve malzeme kalitesi gibi diğer değişkenlerle telafi edildiğinde bu endişelerin azaltılabildiğine işaret etmekle birlikte projedeki birimler arasındaki fark anlaşılmasa bile, sosyal ayrımların hala ortaya çıkabildiğine işaret etmektedirler. Avustralya bağlamındaki araştırma sonuçlarının, sosyal karışımla ilgili olarak olumsuz bir tepkinin karışımın kendisinden çok yoğunlaşmayla ilişkili olduğunu gösterdiği ifade edilmektedir. Farklı bağlamlarda sosyal çeşitlilik üzerinde yoğunlaşmanın etkisini ölçen çalışmaların doğrusal olmayan bir etki olduğunu gösterdikleri belirtilmektedir. Bu kapsamda, ABD'deki üç yüz on sekiz adet metropol alanında yapılan önemli bir araştırma da orta yoğunluklu bölgelerin düşük ve yüksek yoğunluklu bölgelere göre daha ayrımcı olduğunu, mekânsal kararlarla yoğunlukta yapılan değişikliklerin genellikle ayrımcılığı artırdığını gösterdiği vurgulanmaktadır. Brezilya'da yapılan çalışmaların da benzer sonuçlar verdiği, büyük ve çok merkezli kentlerde yoğunluğun bütünleşmeyi artırdığı, ancak orta büyüklükteki tek merkezli kentlerde ayrımcılığı artırdığı sonucuna ulaştığı ifade edilmektedir.

Sonuç olarak, sosyal konut temininde planlamanın etkilerinin sorgulandığı araştırmalarda, çoğunlukla mekânsal kararların vazgeçilmezliğinin önemle vurgulandığı, bu kapsamda "sosyal karışım" yaklaşımına referans vererek evsizler dâhil kentin tüm sakinlerinin sosyal ihtiyaçlarının dikkate alındığı daha duyarlı, kapsayıcı bir süreçte (Meda 2009) sosyal içerme ve bütünleşmenin sağlanmasının mümkün olduğu ifade edilmektedir (Martinson 2005). Bu noktadan hareketle, sosyal karışım politikasının başarısında, sosyal ekonomik ve kültürel anlamda geliştirilecek birçok kamusal politikanın gerekliliği açık olmakla birlikte mekânsal planların bahsedilen başarının sağlanmasındaki önemli etkisinin ve katkısının yadsınamayacağı düşünülmektedir. Mekânsal kararlarla sosyal karışımın teşvik edilmesi, kentsel alanlardaki sosyal ayrımcılığı azaltma, toplumsal bağları güçlendirme ve sosyal dengesizliği asgari düzeye indirebilme yönünde etkileri bulunduğu ifade edilmekle birlikte başarısı üzerine yapılan tartışmaların devam ettiği görülmektedir. Her şeye rağmen, mekânsal kararlarla yönlendirilen sosyal konut uygulamalarıyla ilişkilendirilmiş bir sürecin hassasiyetle

yönetilmesi halinde daha adil, eşitlikçi ve sürdürülebilir kentlerin oluşturulması anlamında sosyal karışım yönteminin önemli bir araç olabileceği öngörülebilmektedir.

8.4 Bölüm Değerlendirmesi

Çeşitli sosyal, kültürel ve ekonomik grupların bir arada yaşadığı kentlerin giderek karmaşık yapılar haline geldiği ve bu yapıda farklı sosyal sınıflardan insanlar arasındaki etkileşim ve entegrasyonun sağlanmasında önemli sorunlar yaşandığı görülmektedir. Bu bağlamda, sosyal konut deneyiminin de dünya ölçeğinde dönüşüme uğradığı ve gerek kent düzeyinde gerekse sosyal konut uygulamaları çerçevesinde yaşanan sosyal ve mekânsal anlamdaki bütünleşme sorunlarının çözümünde sosyal karışım yönteminin önem kazandığı ifade edilebilmektedir.

Sosyal karışım kavramı, düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlerin belirli bir bölgede yoğunlaşmasının önlenmesi amacıyla, mekânsal olarak sınırları tanımlı bir alan içinde, farklı gelire, yaşa ve etnik yapıya sahip grupların farklı konut tipleri ve kullanımları ile mekânsal anlamda yakınlaştırılması şeklinde tanımlanmaktadır. Ülkelerin politikaları çerçevesinde uygulamanın, "karma gelir", "karma mülkiyet", "karma konut", "etnik karma", "denge toplulukları", "karma yerleşim" ve "karma gelirli mahalle" şeklinde adlandırıldığı ancak en yaygın kullanılan tanımlamanın "sosyal karışım" (social mix) olduğundan bahsedilmektedir.

Sosyal karışım politikalarının etkileri ve başarısı konusunda bir kesim sosyal karışımın toplumsal eşitsizlikleri azaltmada etkili bir araç olduğunu savunurken, diğerleri, sosyal karışım politikalarının soylulaştırma sürecini hızlandırarak düşük gelirli grupların dışlanmasına neden olabileceğini öne sürmektedir. Ayrıca, temel amacın orta sınıf modellemesi ve liderliği yoluyla hane halklarını örnek vatandaşlar haline getirmek olduğu yönündeki görüşlerle birlikte bu politika ile bir rol model etkisi yaratılmasından daha çok kentsel yaşama dair kuralların "daha sıkı" uygulanmasının beklendiği bulgusuna işaret edildiği görülmektedir. Bu noktada, yöntemin etkileri ve başarısı üzerine yapılan tartışmalar devam etmekle birlikte gerek sosyal gerekse mekânsal anlamda bütünleşik kentlerin oluşturulmasında etkili bir araç olarak kullanılabileceği vurgulanmaktadır.

Sosyal konutların kentsel hizmetlere erişimindeki güçlükler, karşılanabilirlikleri ile kalitelerine yönelik eşitsizlikler ve sadece belirli gruplara yönelik yer seçim kararlarının sosyal dışlanmaya, mekânsal ayrışmaya ve bu konutlar ile sakinlerinin "öteki" olarak nitelendirilmelerine dair önyargılara ve algılara katkıda bulunduğuna dair düşüncelerin zaman içinde sosyal karışım uygulamalarına yönelmeye neden olduğuna işaret edilmektedir.

Sosyal konut uygulamalarını sosyal karışım olgusuna yönlendiren ilk unsur olarak düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut sorunu alınmıştır. Bahsedilen grupların yetersiz gelir seviyeleri, eğitim eksikliği, işsizlik ve diğer sosyal faktörler nedeniyle yaşadıkları barınma sorununun sosyal karışım yöntemiyle çözümlenmesinin hedeflendiği bilinmektedir. Bu kesimin daha yüksek gelirli bölgelerde özellikle sosyal konutlar aracılığıyla yerleşmelerinin sağlanması sosyal eşitsizliklerin azaltılması doğal olarak daha iyi istihdam ve eğitim fırsatlarına erişimlerinin artırılmasının mümkün görüldüğü belirtilmektedir. Ancak bazı toplum kesimlerinde dirençle karşılaşabildiği, mülklerinin değer kaybına uğrayacağı ve güvenlik sorunları yaşanacağı kaygılarına sahip olduklarına dikkat çekilmektedir. Buna karşın, düşük gelirli grupların süreçte sosyal ilişkilerin gelişmesinden ziyade yaşam koşullarındaki iyileşmelerden kaynaklanan bir memnuniyetlerinin söz konusu olduğu belirtilmektedir.

Toplumdaki sosyal konut algısı, sosyal karışıma yönlendiren ikinci unsur olarak irdelenmiştir. Tarihsel süreçte, sosyal konuta bakış açısı ve algılar farklı faktörlerin etkisiyle değişim göstermiştir. İlk başlardaki, olumlu algı, zamanla sosyal konutların düşük gelirli toplum kesimlerine tahsis edilen yerler olarak görülmesine neden olmuştur. Konuyla ilgili araştırma sonuçlarının farklı kullanım tiplerinin ve farklı türde konutların yer aldığı başka bir ifadeyle çeşitliliğin olduğu bölgelerde yaşayanların, sosyal konutları daha kolay kabul ettiklerini gösterdiğine dikkat çekilmektedir. Bahsedilen olumsuz algının değiştirilmesinde öncelikle, topluma bu konutların üretilmesindeki gerçek amaç ve faydalar hakkında doğru bilgi verilmesi ve sosyal konutların kalitesine, estetiğine önem verilerek insanların yaşamak isteyeceği, güvenli ve konforlu mekanlar oluşturulması gerektiği vurgulanmaktadır. Bu noktadan hareketle sosyal konut uygulamalarının bilgi ve farkındalıkla yönetildiği, sosyal karışım olgusunun da desteklendiği bir yapıya evrilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Sosyal dışlanma ve damgalanma, sosyal konut uygulamalarını sosyal karışım politikasına yönlendiren unsurlar arasında üçüncü sırada değerlendirilmiştir. Sosyal konutların genellikle belirli bölgelerde yoğunlaşması düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar için ayrılmış başka bir ifadeyle izole bölgeler oluşturabilmektedir. Bu durum sakinlere sosyal dışlanma hissi verebildiği gibi sosyal statülerini ve itibarlarını olumsuz etkileyerek damgalanmaya neden olabilmektedir. Aynı zamanda, sakinlerin diğer toplumsal kaynaklar ile iş, sağlık ve eğitim gibi kentsel olanaklara erişimlerinde güçlükler yaşamalarına neden olmaktadır.

Çözüm olarak sosyal konut projelerinin, düşük gelirli ve dezavantajlı grupların yoğunlaştığı bölgelerde değil, toplumun çeşitli bölgelerine yayılarak uygulanması ve bu yolla sosyal karışımın teşvik edilmesi dolayısıyla sosyal dışlanma olasılığının azaltılmasından bahsedilmektedir. Bu alanlarda sosyal karışım politikasının uygulanması, farklı gelir düzeylerinden insanların bir arada yaşamasını, düşük gelirli bireylerin daha iyi kaynaklara, kentsel hizmetlere erişimlerini kolaylaştırmakta ve damgalanma ile karşılaşma olasılığını azaltmaktadır. Bu bağlamda, sosyal konut politikalarının tasarımında ve uygulanmasında; alanın veya yerleşimlerin özgün nitelikleri ile mevcut ve potansiyel sakinlerin sosyo-ekonomik ve kültürel yapısı dikkate alınarak bütünleştirici unsurların belirlendiği bir sosyal karışım politikasının daha kapsayıcı ve hoşgörülü bir toplumun oluşmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Sosyal konut uygulamalarının neden olduğu mekânsal ayrışma olgusu dördüncü unsur olarak incelenmiştir. Sosyal konut projelerinin tek tipleşmesi ve belirli bölgelerde yoğunlaşması mekânsal ayrışmayı derinleştirebilmektedir. Bu nedenle süreçte, sosyal karışım politikasının, sosyal konut uygulamalarında mekânsal ayrışmayı azaltmak ve daha kapsayıcı bir kentsel ortam yaratmak için etkili bir çözüm olarak değerlendirilebileceği yönünde görüşler ifade edilmiştir.

Kentsel hizmetlere erişim, kentin büyüklüğü ve bölgelerin birbirinden ayrı ve kopuk olmasıyla ilişkili olup bu mekânsal yapı, toplumsal farklılaşmanın artmasına neden olmaktadır. Konut fiyatlarındaki artış ve kentsel rant unsurlarının da farklı bölgeler arasında mekânsal ayrışmalara yol açtığına işaret etmektedirler. Yine mekânsal ayrışmayı

tetikleyen bir diğer unsur olarak göçün kentsel alanda toplumsal sınıfların oluşumunu ve mekânsal farklılaşmayı artırdığı ifade edilmektedir.

Mekânsal ayrışmanın çözümünde ele alınacak en önemli stratejinin mevcut kentsel alanda kompakt bir kent inşa etmek olduğu ifade edilmektedir. Odaklanılmasında fayda sağlayabilecek bir diğer konu olarak sosyo-ekonomik yapının mekânla bağlantısının anlaşılması gösterilmektedir. Yine insanların mekân-zaman ikilisi üzerinden hareketli sosyal etkileşim desenlerini ortaya koymak için yeni teoriler ve yöntemler geliştirilmesi ve bu şekilde insanların nasıl dinamik olarak birbirlerine bağlı olduğunun ağsal bir kapsamda sunulabilmesinin önemine vurgu yapılmaktadır.

Bu noktada, son olarak çalışmanın hedefleri çerçevesinde mekânsal kararların "sosyal karışım" uygulamalarına etkisi ve katkısının tartışılması önemli bulunmuştur. Mekânsal kararların kentsel alanların sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan çeşitlilik göstermesini sağlamak ve sosyal dengesizlikleri gidermek için "sosyal karışım" politikasının uygulanmasında en önemli araçlardan biri olduğunu söylemek mümkündür. Planlama çevrelerinin bu yaklaşımın daha sürdürülebilir toplumlar yaratılması anlamında etkililiğine dair görüş birliği içinde oldukları gözlemlenmektedir. Bu bağlamda, planlarla sosyo-ekonomik ve kültürel açıdan farklı kesimlerin farklı yaşam tarzlarının ne ölçüde bütünleştirildiği ile toplumsal güvenliğin ne şekilde sağlandığının giderek önem kazandığı vurgulanmaktadır.

Çalışmalarda genel olarak yer seçim kararları anlamında sosyal karışımın kent merkezinde gerçekleştirilmesine olumlu yaklaşılmakla birlikte somut bir fayda sağlanamadığı, ancak kent merkezinde kentsel yenileme yapılması halinde daha iyi sonuçlar elde edildiğine işaret edilmektedir. Bir diğer sonuçta, küçük ölçekli kamuya ait konutların kent merkezlerinde yapılmasının, yeni geliştirilecek bir bölgeyi sosyal karışım içeren bir alan haline getirmekten daha etkili bir strateji olduğudur. Ancak tersi sonuçlar ortaya koyan araştırmalardan bahsedilerek küçük ölçekli sosyal karışımın çatışmaya yol açma potansiyeline de dikkat çekilmektedir.

Literatürde sosyal karışımın fiziksel olarak nasıl şekilleneceğini belirleyen modellerin genellikle göz ardı edildiği, özellikle de uygulama ölçeğinin belirsizliğine dikkat çekildiği görülmektedir. Ancak sosyallik olgusunun tasarım ile dayatılamayacağı, sadece kolaylaştırılabileceği düşüncesi de vurgulanmaktadır. Bu bağlamda, oluşturulacak bir kentsel tasarım kılavuzu ile farklı hane büyüklükleri, yaş grupları, yaşam tarzları ve gelir gruplarının ihtiyaçlarının aynı anda karşılanabileceğine işaret edilmektedir. Bazı çalışmalarda da farklı gelir grupları arasındaki sosyal etkileşimle ilgili endişelerin, mahalle düzeyindeki karışımlara kıyasla blok düzeyinde daha yüksek olduğunun gösterildiği belirtmektedirler. Tasarım ve malzeme kalitesi gibi diğer değişkenlerle telafi edildiğinde bu endişelerin azaltılabildiği ifade edilmekle bile, sosyal ayrımların hala ortaya çıkabildiği vurgulanmaktadır.

Sosyal karışım politikasının başarısında, sosyal ekonomik ve kültürel anlamda geliştirilecek birçok kamusal politikanın gerekliliği açık olmakla birlikte mekânsal planların bahsedilen başarının sağlanmasındaki önemli etkisinin ve katkısının yadsınamayacağı düşünülmektedir. Mekânsal kararlarla sosyal karışımın teşvik edilmesinin, kentsel alanlardaki sosyal ayrımcılığı azaltma, toplumsal bağları güçlendirme ve sosyal dengesizliği asgari düzeye indirebilme yönünde katkıları bulunabileceği belirtilmekle birlikte başarısı üzerine yapılan tartışmaların devam ettiği görülmektedir. Her şeye rağmen, mekânsal kararlarla yönlendirilen sosyal konut uygulamalarıyla ilişkilendirilmiş bir sürecin hassasiyetle yönetilmesi halinde daha adil, eşitlikçi ve sürdürülebilir kentlerin oluşturulması anlamında sosyal karışım yönteminin önemli bir araç olabileceği söylenebilmektedir.

Dünya'da ağırlıklı düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik ve kamu konutlarında kiracılık şeklindeki sistemin sosyal konut olarak tanımlandığı, dolayısıyla sosyal dışlanma ve damgalanma olgularının daha sıklıkla ve yaygın şekilde deneyimlendiği gözlemlenmektedir. Türkiye'de ise sosyal konutların düşük gelirli ve dezavantajlı grupların yanı sıra orta gelir grubuna yönelik olarak da üretilmesi ve mülk sahipliliği sistemine dayanması nedenleriyle sosyal dışlanma ve damgalanma durumlarının diğer ülkelerle benzer boyutta yaşanmadığı söylenebilmektedir. Ancak bazı sosyal konut uygulamalarında, konut büyüklüklerinin kademelendirilmesinin etkisiyle farklı gelir,

sosyal ve kültürel yapıya sahip grupların bir arada yaşayabildiği görülmektedir. Bu farklılaşmadan kaynaklanan sorunların ise sosyal konut alanı ölçeğinde bir dışlanma ve damgalanmaya neden olabildiği ifade edilebilmektedir. Bunun yanı sıra Türkiye örneklerinde mekânsal ayrışmanın olumsuz etkileriyle yüzleşildiğini söylemek mümkündür. Bu bağlamda gerek kent merkezlerinden kopukluk gerekse kentsel olanaklardan yararlanmadaki eşitsizliklerden ağırlıklı olarak bahsedildiği görülmektedir.

9. ANKARA ÖRNEĞİNDE SOSYAL KONUT-MEKÂNSAL PLANLAMA İLİŞKİSİNİN ANALİZİ

Bu bölümde, Ankara ili ölçeğinde bugüne kadar gerçekleştirilen sosyal konut uygulamalarına dair politikalar, mekânsal planlama kararları ve uygulamaların tarihsel süreçteki gelişiminin bir değerlendirmesi ile Mamak ilçesi özelinde "YMKDP" de dahil olmak üzere, çalışma alanına mekânsal kararlar temelinde değinilmesi hedeflenmektedir. Ardından gerek sosyal konut üretiminde, politika geliştiren ve uygulamaya dönük deneyimleri olan aktörlerin gerekse saha çalışması kapsamındaki konut sakinlerinin sosyal konut olgusuna dair mesleki ve yaşamsal deneyimlerinin mekânsal kararlar açısından analizinin yanı sıra "sosyal karışım" politikasına ilişkin yaklaşımlarının belirlenmesi amaçlanmaktadır. Son olarak her iki gruptan elde edilen analiz sonuçlarının sentezi doğrultusunda; mekânsal kararların "sosyal karışım" odaklı sosyal konut uygulamalarına olumlu yöndeki katkılarının geliştirilebilirliği sorgulanmaktadır.

9.1 Ankara'da Sosyal Konut Oluşumuna Yön Veren Politikalar, Plan Kararları ve Uygulamaların Tarihsel Bir Perspektifte İncelenmesi

Ankara, Türkiye'nin başkenti olarak, yoğun göç ve nüfus artışı gibi şehirleşme süreçleriyle karşı karşıya kalmış ve bu süreçte sosyal konut ihtiyacı giderek önemli bir yer tutmuştur. Bu noktada, Ankara'nın çeşitli dönemlerindeki politika ve planlama süreçlerine odaklanarak sosyal konut oluşumunun nasıl şekillendiğinin ve Mamak İlçesi özelinde sosyal konut deneyimi üzerinden mekânsal gelişmelerin açıklanması hedeflenmektedir.

Ankara'nın başkent olarak ilanıyla başlayan süreç bugün bir metropol kent durumuna gelmesi ve dolayısıyla konut politikaları, konut sunum ve kullanım biçimlerinin gelişmesinde Türkiye açısından önemli ve öncü nitelikte bir yeri olduğundan bahsetmek mümkündür. Bu bağlamda, Ankara'nın nüfusunun özellikle de devlet memuru sayısının hızlı artışının barınma ihtiyacını gündeme getirdiği ve bu ihtiyacın yeterince karşılanamamasının bir problem alanı olarak ortaya çıktığı görülmektedir. Cumhuriyet yönetimi, bu sorunun çözümünde Ankara'nın imar edilmesini öncelikli bir politika olarak

benimsemiş ve bu görevi 16 Mart 1924 tarih ve 417 sayılı Kanun ile kurulan Ankara Şehremaneti'ne vermiştir. Ardından eski Ankara'ya dokunulmayarak yeni bir kent kurulması amacıyla 582 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile yaklaşık 400 hektarlık bir alan kamulaştırılmıştır (Uğurlar 2013). Bu kapsamda, Ankara'nın ilk planı olarak gösterilen Lörcher planı (Şekil 9.1) yapılmış ve bu plan ile bugünkü Kızılay ve çevresine ilişkin temel kararlar alınmıştır. Bu planın kabul edilmesinin en önemli nedeni olarak giderek artan konut sıkıntısına işaret edilmektedir. Izgara ulaşım sistemine sahip planda konutların homojen, bahçeli, tek kat veya en fazla iki kat olacak şekilde öngörüldüğü ifade edilmektedir. Bu plan uygulansa da kentin Çankaya ve Keçiören'e doğru yayıldığı, Cebeci tarafında ise kaçak yapılaşmaların gözlemlendiğine dikkat çekilmektedir (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007).

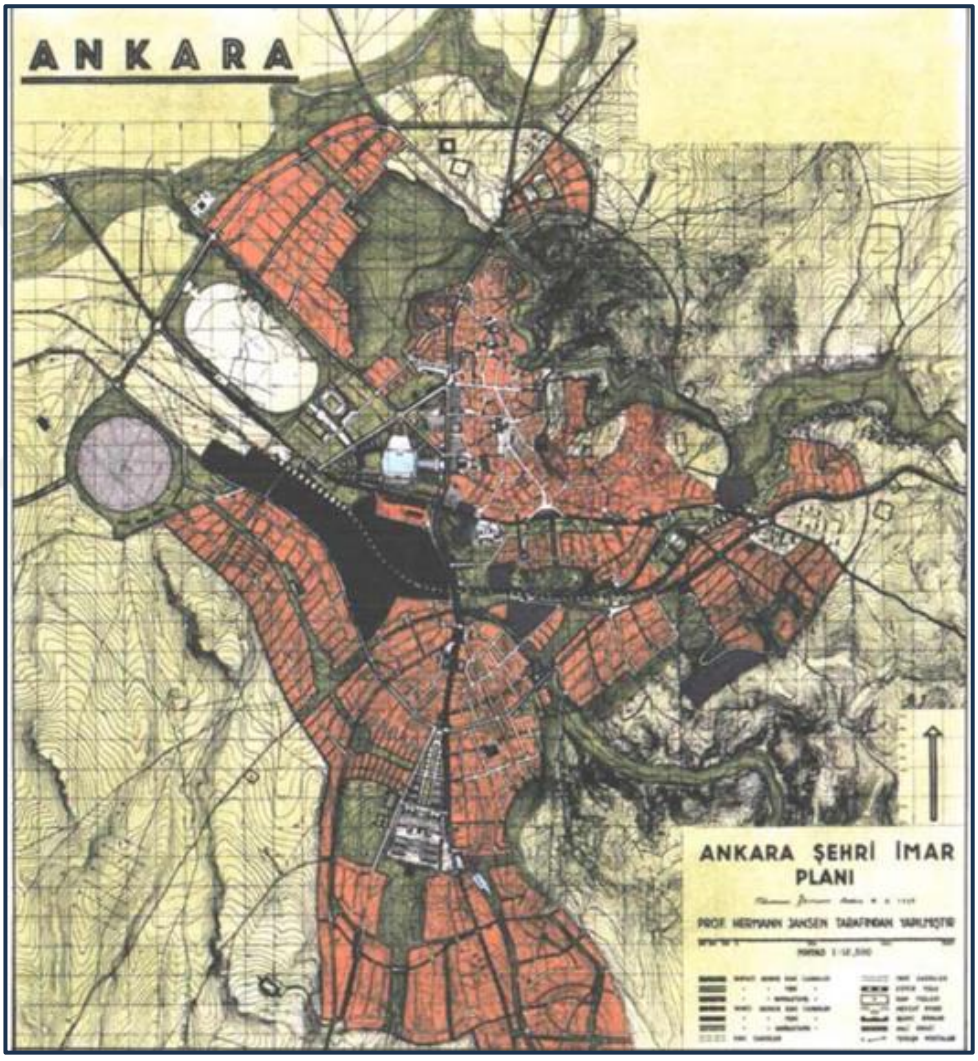


Şekil 9.1 Ankara'nın ilk planı, Lörcher Planı (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007)

Bahsedilen plan kararları doğrultusunda, Belediye tarafından yaptırılarak taksitle satılan 198 adet konut Yenişehir'in ilk mahallesini meydana getirmiştir. Özel sektör eliyle yapılan apartman türündeki konut yapıları ise Ulus'ta hızlı bir gelişim göstermiştir. Süreç içerisinde Yenişehir'de yapılan konutları, Vakıflar Baş Müdürlüğü'nce yapılan "memur

konutları", Ziraat Bankası'nın gerçekleştirdiği konutlar, Devlet Demir Yolları'na ait lojmanlar ve Çocuk Esirgeme Kurumu tarafından Ulus'ta yaptırılan konutlar takip etmiştir (Uğurlar 2013).

İlk planda öngörülmeyen gelişmeler dikkate alınarak 1927 yılında kentin imar planının yenilenmesine yönelik düzenlenen bir yarışma sonucunda Jansen planı yürürlüğe konmuştur (Şekil 9.2).



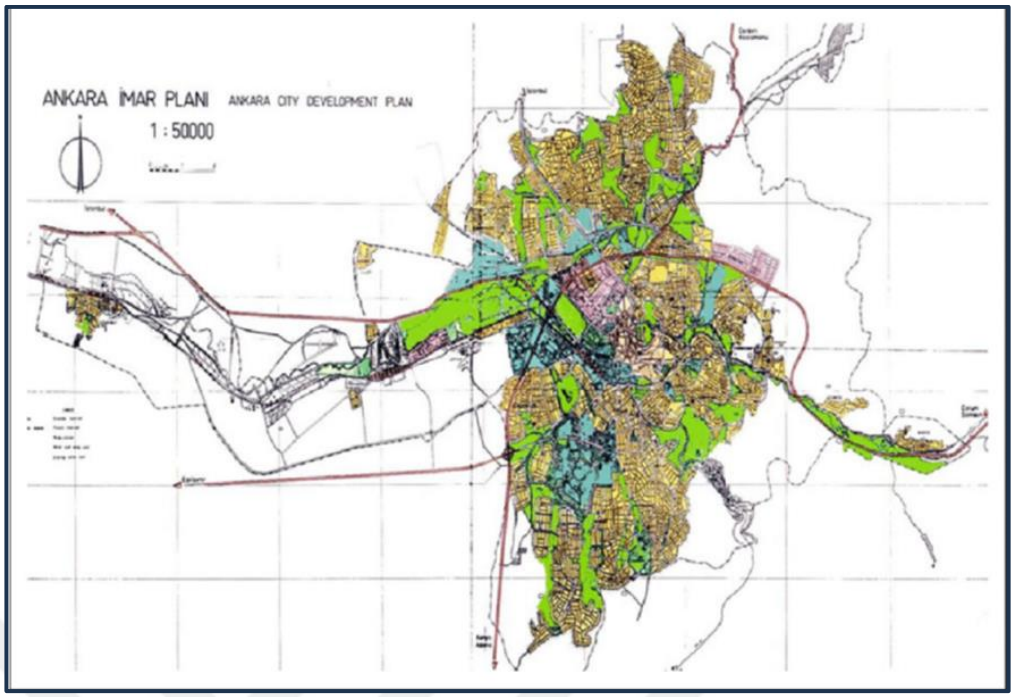
Şekil 9.2 Herman Jansen tarafından 1928 yılında hazırlanan Ankara Nazım İmar Planı (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007)

Bu plan ile Kale ve çevresi korunmuş, eski kenti Çankaya'ya bağlayan Atatürk Bulvarı en önemli arter olarak genişletilmiş, parlamento ve bakanlık yapılarını içeren site ile 19

Mayıs spor alanı ile hipodrom açık alanlar olarak öngörülmüştür. Planın belirli yönlerden uygulandığı söylenebilmekle birlikte arsa spekülasyonu ve kentin beklenenden hızlı büyümesi planın etkililiğini azaltmış kentin gelişimi kontrolsüz hale gelmiştir. Bu bağlamda planın 1978 yılı hedefi olan 300.000 kişilik nüfusa 1950'lerde ulaşıldığı, gecekonduların ise 1940'ların sonuna doğru yayılmaya başladığı ve Ankara'ya gecekondulaşmanın görüldüğü ilk kent olarak işaret edildiği belirtilmektedir (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007).

Bu plandaki konut kullanımına yönelik gelişmelere bakıldığında, özellikle düşük gelirlilerin barınma sorununu çözmek amacıyla 1935 yılında Bahçelievler Yapı Kooperatifi'nin kurulduğu, gerçekleştirilen konutların ise kentin gelişimini batıya yönlendirdiği ifade edilmektedir. Bu kapsamda, Türkiye ölçeğinde kurulan elli adet konut kooperatifinin yirmi iki adedinin Ankara'da faaliyet göstermesi (Uğurlar 2013), konut politikalarının geliştirilmesinde Ankara'nın örnek teşkil etmesini ve yönlendirici olmasını sağladığını söylemek mümkündür. Bir diğer gelişme, 1944 yılında yürürlüğe konan "Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun"un ilk uygulaması olan Saracoğlu mahallesidir. Yapılan konutlar üst düzey bürokratlara kiraya verilmiş olup bu anlamda kiralık toplu konut kavramının ilk kullanıldığı yer olarak ifade edilmektedir. Bu plan döneminde gecekondulaşmanın önlenmesi amacıyla Yenimahalle'de memurlara ve halka iki yıl içinde konutların tamamlanması şartıyla düşük fiyatlı arsa sağlanmış olması da önemli bir uygulama olarak tanımlanmış, arsaların gecekondu sahiplerine verilmemesi de çoğunluğunu bürokratların oluşturduğu orta gelir grubunun hedeflendiğini göstermiştir (Uğurlar 2013).

Jansen Planının kentin gelişiminin gerisinde kalması, yeni bir planlama çalışmasını zorunlu kılmıştır. Bu bağlamda 1955 yılında imar planı için uluslararası bir yarışma düzenlenmiş ve kazanan Yücel-Uybadin planı 1957 yılında onaylanmıştır (Şekil 9.3).



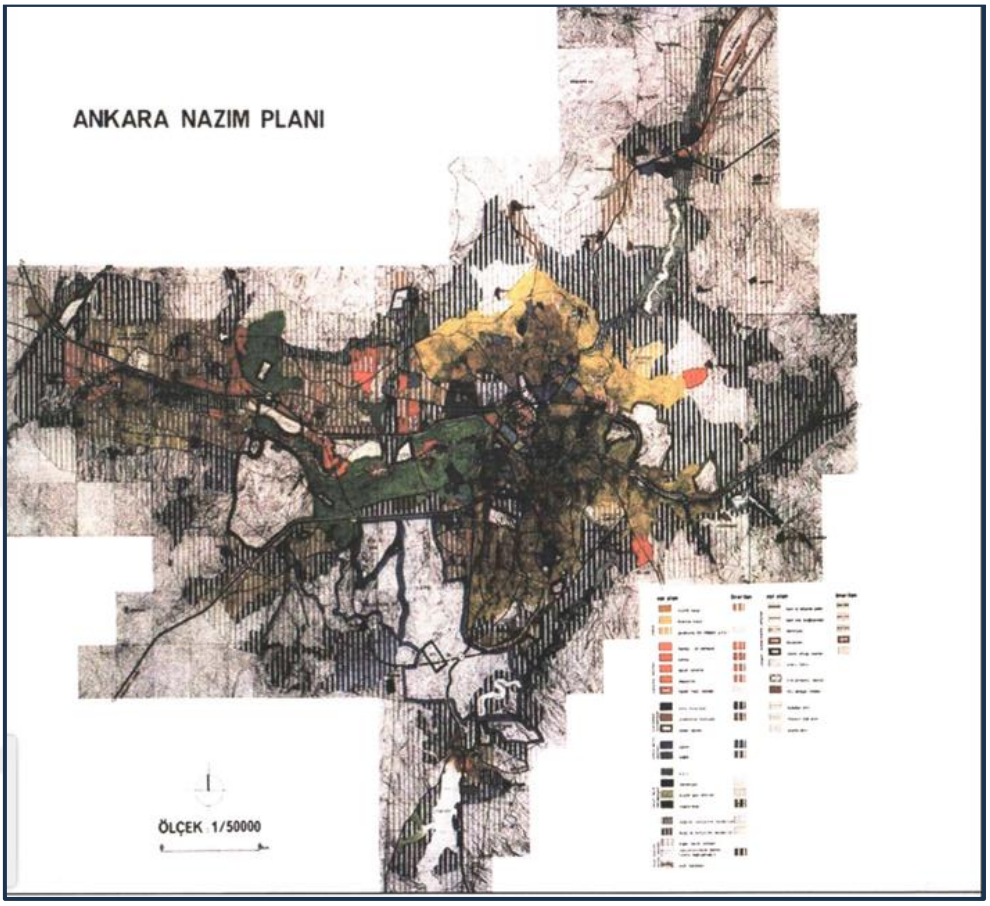
Şekil 9.3 Yücel-Uybadin Planı (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007)

Bu plan ile bir çevre yolu ile kuşatılmış, yağ lekesi şeklinde bir gelişme öngörülmüş, tek merkezli, oldukça yoğun ve homojen sayılabilecek 750.000 nüfuslu bir kent hedeflenmiştir. Ancak, otuz yılda ulaşılması beklenen bu nüfusa 1965 yılı itibarıyla (yaklaşık 8 yılda) erişilmiştir. Bu gelişmenin ardında, belediye sınırının plan sınırı alınması, bu durumunda sınır dışında kaçak yapılaşmalara neden olması gösterilmiştir (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007).

1950 ile 1970 yılları arasında konut gelişmeleri bağlamında, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun sağladığı kredilerle Aydınlıkevler, Subayevleri, Gazi Mahallesi, Çankaya İş Bankası konutları ile Basın Sitesi kooperatifleri kurulmuştur. Yine bu dönemde arsa bedellerinin giderek yükselmesi sıçramalı bir gelişmeye neden olmuş, OR-AN toplu konut girişimi bunların arasında sayılmıştır (Uğurlar 2013).

Bahsedilen plan döneminde yaşanan gecekondu sorunları, Ulus-Kızılay merkezlerinin aşırı yoğunlaşması, birçok plan değişikliği ve çeşitli ölçülerde mevzii imar planı onayları planı uygulanamaz hale getirmiştir. Tüm olumsuz gelişmeler üzerine İmar ve İskân Bakanlığı bünyesinde kurulan Ankara Metropoliten Alan Nazım Plan Bürosu tarafından

1970-1975 yılları arasında sürdürülen çalışma ile 20 yıl perspektifli “Ankara 1990 Nazım Planı” onaylanarak yürürlüğe konmuştur (Şekil 9.4).



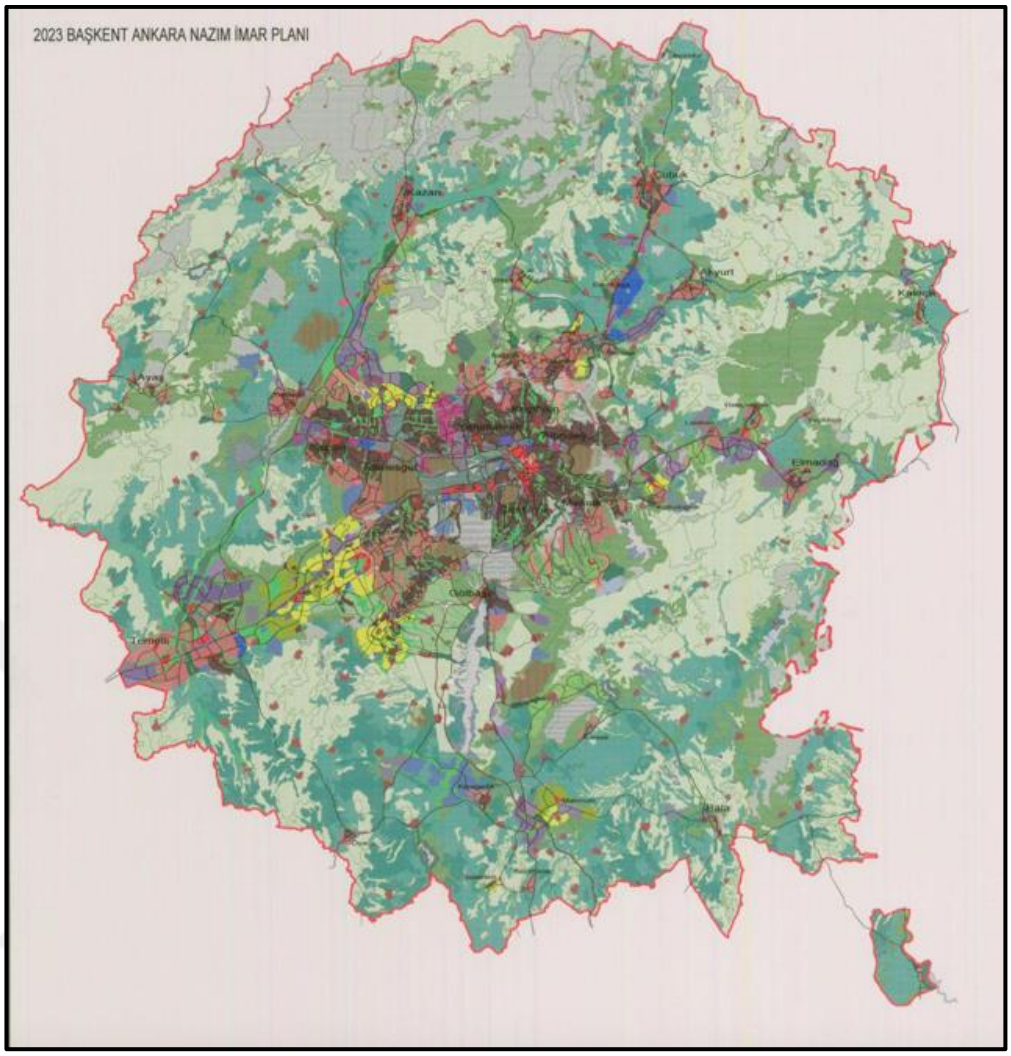
Şekil 9.4 Ankara 1990 Nazım İmar Planı (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007)

Söz konusu planın temel hedefi, kuzey-güney doğrultusunda devam eden gelişmenin batı koridoruna bağlanarak topoğrafik çanak dışına çıkılması ve hava kirliliğinin daha düşük olduğu bölgelerin yapılaşmaya açılması şeklinde ifade edilmiştir. Böylece büyük konut ve sanayi bölgelerinin kentin batı koridorunda yerleşmesi sağlanabilmiştir. Bu kapsamda, özellikle, Batıkent, Eryaman ve Sincan’da toplu konut alanları planlanarak gelişmeler yönlendirilmiştir (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007). Bu planın %80 oranında uygulanmasının, Ankara makro formunun şekillenmesinde önemli bir fonksiyonu olduğu ifade edilmektedir (Uğurlar 2013). Ancak, Karayolları Genel Müdürlüğünce gerçekleştirilen “Ankara Çevre Otoyolu”, korunması gerekli bazı alanları bozarak spekülatif hareketleri artırmış, nazım plan kararlarından farklı olarak yapılan plan

değişiklikleri ve ilave imar planları yoluyla öngörülen sanayi ve konut alanı yer seçimleri planı işlevsiz hale getirmiştir (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007).

Bu planlama dönemine dair önemli bir gelişme de 1985 yılından itibaren büyük ölçekli yapım firmaları veya TOKİ ile yapılan iş birlikleri sayesinde toplu konut üretiminin geliştirilmesi, özellikle de 2000 yılından sonra bu gelişmenin hızlanmasıdır. Süreçte aynı zamanda çok sayıda kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri uygulamaya konmuştur. Özel sektörün yatırım yapmayı tercih etmediği alanlarda TOKİ'nin birincil aktör olduğu dolayısıyla Mamak ve Altındağ gibi ilçelerde dönüşümün geliştirilebildiğini söylemek mümkündür (Uğurlar 2013). 2006 yılında, Ankara Valiliği'nce Etimesgut ilçesine bağlı Balıkuyumcu, Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu ve Yapracık mahallelerinde yer alan hazine arazileri "Toplu Konut Alanı" olarak belirlenmiştir. Ardından Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu ve Yapracık Toplu Konut Alanına ilişkin Nazım ve Uygulama İmar Planları onaylanmıştır. Bu noktada üst ölçek planların değil TOKİ politikaları ve uygulamalarının, süreci etkileyerek yönlendirdiği ifade edilmektedir. 2002 yılında başlayan sosyal konut olarak tanımlanan düşük ve alt-orta gelirli gruplara yönelik uygulamaların ise 2010 yılı itibarıyla giderek azaldığı yatırımların ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm ve kaynak geliştirme projelerine, dolayısıyla orta ve üst gelir grubuna yöneldiği gözlemlenmektedir (Yerlikaya 2019).

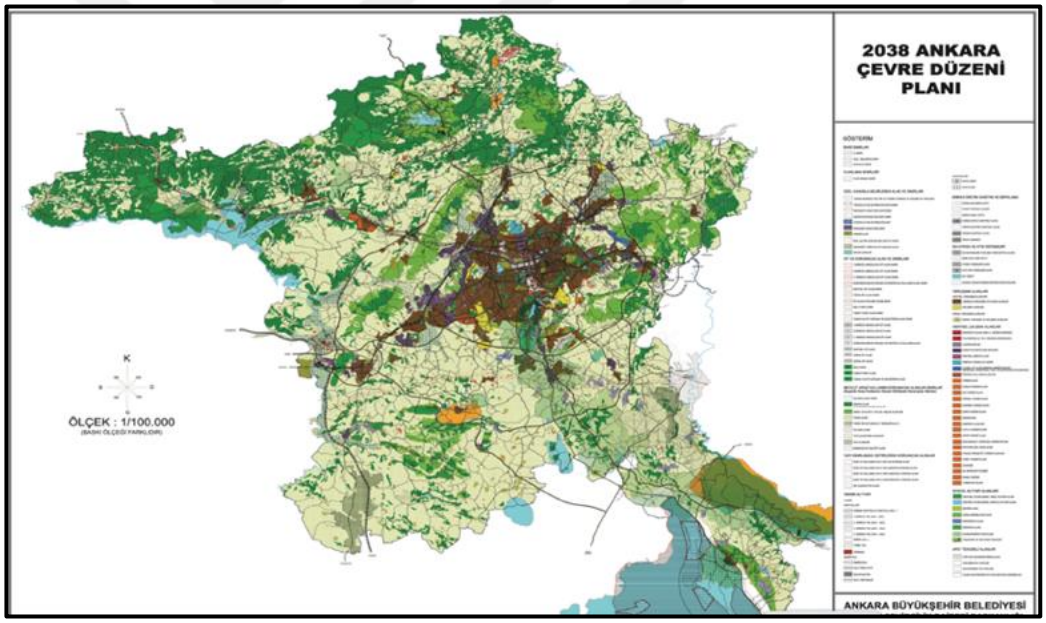
1990 Nazım planı ile ilgili bahsedilen olumsuz gelişmelerin ardından 1986 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesine 2015 yılı hedefli 1/100.000 ölçekli bir "yapısal plan" hazırlatılmış ancak onaylanmamıştır. Ardından parçacı gelişmeleri durdurabilmek adına 2025 yılı planlama çalışmaları başlatılmış ancak konut ihtiyacının ötesinde abartılı bir nüfus öngördüğü ifade edilmiştir. Bu süreçte "güneybatı koridoru"nda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Ankara büyükşehir Belediyesi iş birliği ile iki ayrı 1/50.000 ölçekli plan onaylanmıştır. Bunlardan biri "Ankara 1990 Nazım Planı Kısmi Revizyonu" diğeri ise daha sonra Danıştay kararı ile iptal edilen "Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı"dır (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007). Sıralanan tüm unsurlar dikkate alınarak yine Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı" 2007 yılında onaylanarak yürürlüğe konmuştur (Şekil 9.5).



Şekil 9.5 2023 Başkent Nazım İmar Planı (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007)

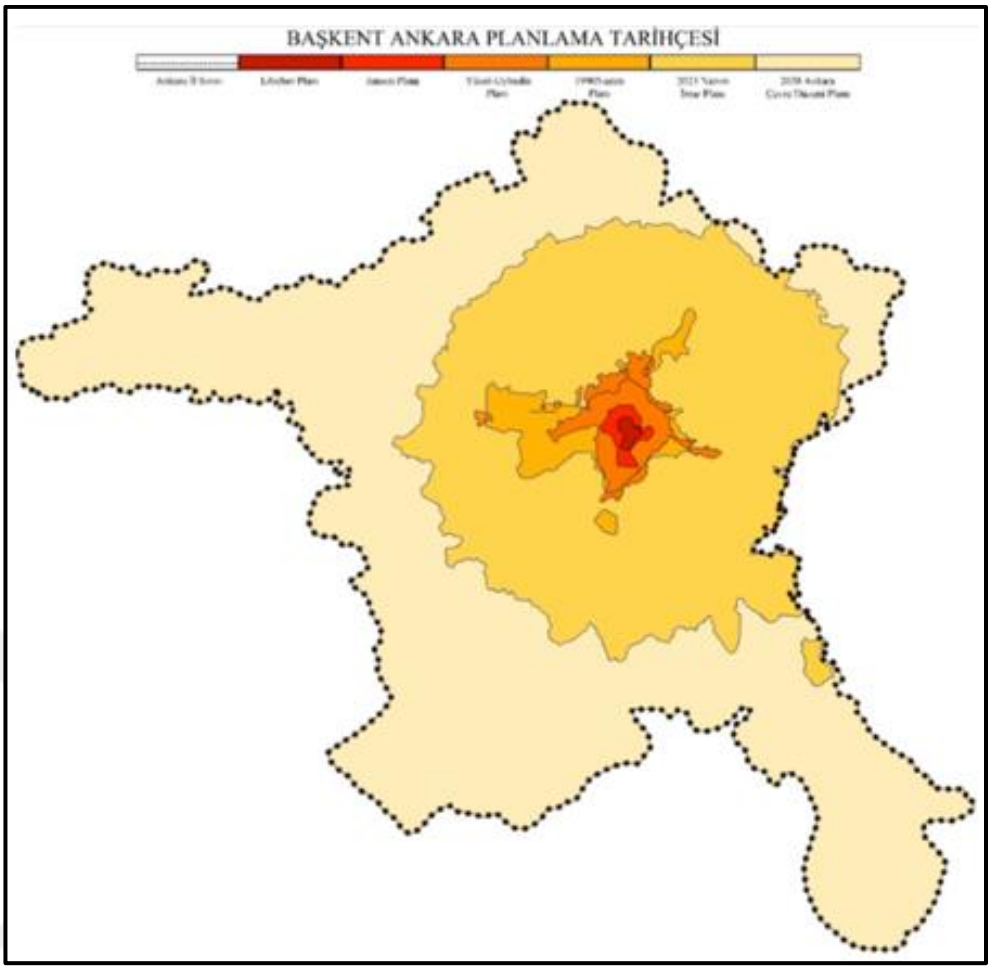
Planlama alanı 850 000 hektar ve hedef nüfus 7.500.000 olarak belirlenmiş olup "Merkez Planlama Bölgesi", "Batı Planlama Bölgesi", "Güneybatı Planlama Bölgesi", "Güney Planlama Bölgesi", "Doğu Planlama Bölgesi" ve "Kuzey Planlama Bölgesi" olarak altı bölgeye ayrılmıştır (Yerlikaya 2019). Bu planın temel hedefi, yeni yerleşim alanları belirlemek değil, mevcut yerleşim dokusundaki çözümlenemeyen kentsel sorunlara müdahale etmek, yaşam kalitesini artırmak ve sosyo-mekansal anlamda entegre olmuş bir kent oluşturmak şeklinde ifade edilmektedir. Planda önceliğin meskûn alanlardaki dönüşüm ve yenilemeye verildiği, önerilen gelişme konut alanları ile toplu konut alanlarının alıcı bölge şeklinde işlevlendirildiği belirtilmektedir. Ayrıca genel olarak planlama bölgelerinde küçük parsellerdeki yap-sat tarzı konut üretiminin ada bazı ve toplu konut nitelikli bir yapıya dönüştürülmesi hedefinden bahsedilmektedir. Bu

çalışmanın odağındaki Mamak ilçesinin dahil olduğu doğu planlama bölgesi ile ilgili olarak, kentin görece en dezavantajlı ve geri kalmış bölgesi olduğu dolayısıyla bu bölgedeki sosyal dışlanmanın ve eşitsizliklerin ortadan kaldırılması ve sosyo-mekansal anlamda geliştirilmesinin esas alındığı belirtilmektedir. Yine bu bağlamda, Mamak ilçesinden başlayan kentsel yenileme hareketinin mekânın kullanım değeri üzerinden gerçekleştirilmesinin zorunluluğu vurgulanmaktadır (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2007). Bu planın ardından Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve tüm il sınırını kapsayan 1/100.000 Ölçekli Ankara Çevre Düzeni Planı 2017 yılında onaylanmıştır (Şekil 9.6). Ancak TMMOB'a bağlı meslek odaları olan tarafından ortak açılan dava sonucunda Ankara 9. İdare Mahkemesi, planı imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı gerekçesi ile iptal etmiştir.



Şekil 9.6 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı (Ankara Büyükşehir Belediyesi 2017)

Ankara'ya ait tüm üst ölçek planların tarihsel süreçteki gelişimine yönelik şema aşağıda verilmektedir (Şekil 9.7).

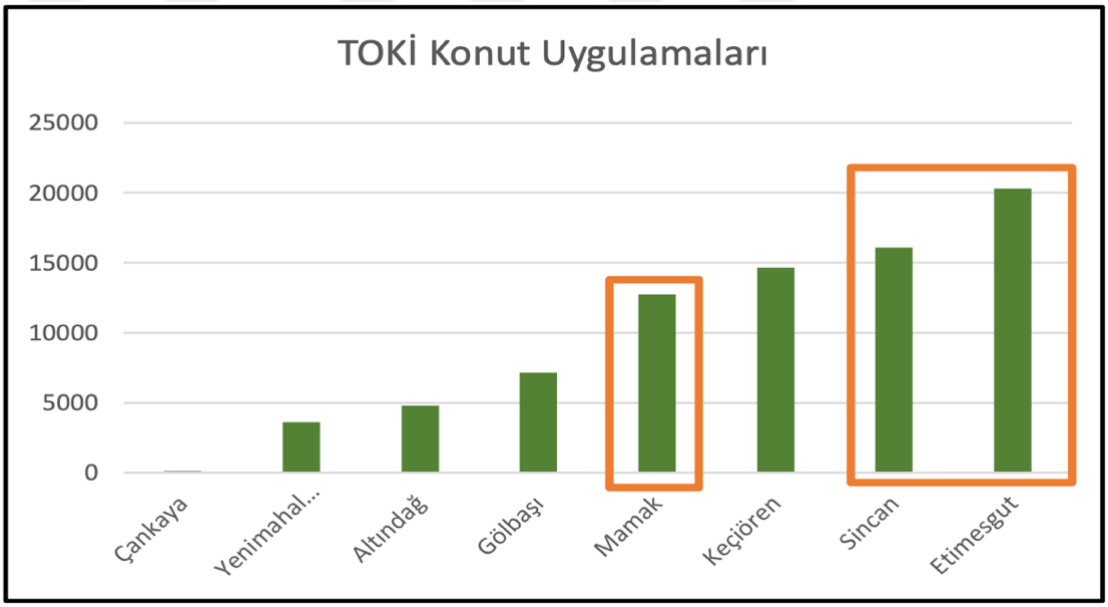


Şekil 9.7 Başkent Ankara Planlama Tarihçesi (Özcan 2019)

Ankara için geliştirilen ve yürürlüğe konan tüm üst ölçekli plan kararlarının yağ lekesi şeklindeki gelişmeye engel olamadığı dolayısıyla mevcut gelişmelerin en akılcı şekilde yönlendirilmesinin hedeflendiğini söylemek mümkündür. Söz konusu planlar değerlendirildiğinde; kentsel gelişmenin ağırlıklı olarak batı ve güney batı koridorlarında oluşmasının önemli bir nedeninin kamu eliyle gerçekleştirilen gerek konut gerekse sanayi yatırımlarıyla bağlantılı olduğu ifade edilebilmektedir. Çalışmanın konusu bağlamında, sosyal konut ve kentsel dönüşüm projelerinin gerek miktar gerekse mekânsal dağılımının plan verileriyle önemli ölçüde çakıştığı görülebilmektedir (Çizelge 9.1). Söz konusu dağılımlar sosyal konut ve kentsel dönüşüm yoluyla elde edilen konut sayılarının toplamı alınarak grafik ortamında düzenlenmiştir (Şekil 9.8). Bu grafikte Mamak ilçesi'ndeki konut sayısının yükselmesindeki en büyük etken olarak büyük ölçekli kentsel dönüşüm hareketinin başlaması gösterilebilmektedir.

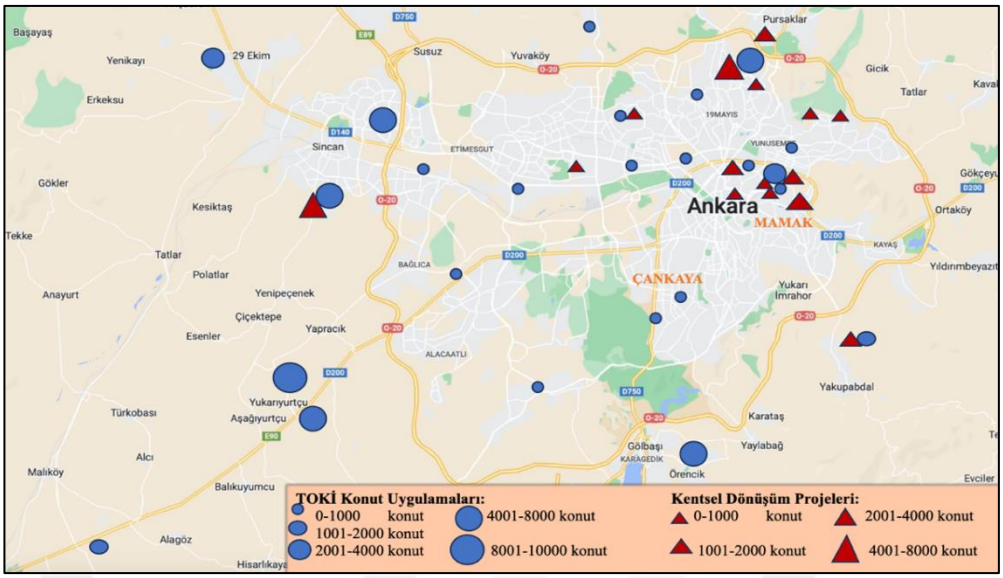
Çizelge 9.1 Ankara merkez ilçelerinde TOKİ projelerinin tipi ve konut miktarlarının dağılımı (TOKİ, 2023 web sayfası verilerinden düzenlenmiştir)

PROJENİN YERİ	PROJE TİPİ / KONUT SAYISI			TOPLAM
	Konut Uygulamaları	Alt Gelir Grubu Engelli Konutu ve Lojman	Kentsel Dönüşüm Projeleri	
Mamak	2878	1176 (Alt Gelir Grubu)	8691	12745
Çankaya	30	24 (Engelli Konutu)	50	104
Sincan	10369	-	5701	16070
Altındağ	1368	-	3417	4785
Etimesgut	20184	119 (Lojman)	-	20303
Gölbaşı	7154	-	-	7154
Keçiören	7044	-	7630	14674
Yenimahalle	2473	-	1105	3578
TOPLAM	**51500**	**1319**	**26594**	**79413**



Şekil 9.8 2004-2022 yılları arasında TOKİ tarafından yapımı tamamlanan ve devam eden projelerin konut miktarlarının Ankara'nın merkez ilçelerine göre dağılımı (TOKİ 2023 web sayfası verilerinden düzenlenmiştir)

Yine sosyal konut ve kentsel dönüşüm konutlarının gerek sayısal yoğunlukları gerekse mekânsal dağılımlarının harita üzerinde verilmesi üst ölçekli planların nasıl yönlendirildiğini görmek açısından anlamlı bulunmaktadır (Şekil 9.9).



Şekil 9.9 TOKİ konut ve kentsel dönüşüm uygulamalarının miktar açısından yoğunlukları ve mekânsal dağılımları

Gelinen noktada, Ankara'da konut ve sosyal konut politikaları ile uygulamalarının evrimi mekânsal kararlar ve mevcut uygulamalar üzerinden incelenmeye çalışılmıştır. Politikalar ve üst ölçek planlar çerçevesinde yapılan değerlendirmede, erken cumhuriyet döneminde Ankara'nın başkent olma süreciyle başlayan hızlı nüfus artışı ve bu artışa karşın özellikle düşük ve orta gelirli grupların karşılayabileceği özel sektör konutları ile sosyal konut üretiminde yaşanan gerek miktar olarak gerekse mekânsal kararlar bazındaki yetersizliklerin son döneme kadar etkili olduğunu söylemek mümkündür. Planlarla ekonomik ve sosyal açıdan dezavantajlı gruplara sosyal konut desteğinin sağlanması ve toplumsal entegrasyonun teşvik edilmesi anlamında katkıların hedeflendiği görülmekle birlikte özellikle yer seçim kararlarının hazine parselleri üzerinden gerçekleştirilmesi ve bu gelişmenin sonradan planlarla resmileştirilmesinin tartışılmaya devam edeceği görülebilmektedir. Dolayısıyla mekânsal kararlar açısından Ankara'da sosyal konut gelişiminin gelecekte de önemini koruyacağı açıktır. Bu bağlamda, mevcut politikalar ve projeler gözden geçirilerek daha etkili ve kapsayıcı çözümler geliştirilmesi, yenilikçi yaklaşımlar ve uluslararası örneklerden dersler alınarak Ankara'da sosyal konut ihtiyacının karşılanması için yeni stratejiler oluşturulabilmesi mümkün görülmektedir. Aynı zamanda, politika yapıcılar, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları ve diğer ilgili paydaşların, Ankara'da sosyal konutların daha geniş kitlelere erişilebilir hale getirilmesi ve şehrin sosyal ve ekonomik dönüşümüne katkı sağlaması için iş birliği yapmaları önemli bulunmaktadır.

9.2 Sosyal Konut Sunumu Aktörleri ile Saha Çalışmasına Yönelik Çerçeve

Bu araştırma ile sosyal konut ve mekânsal planlama ilişkisinin yanı sıra "sosyal karışım" olgusunun kapsamlı bir şekilde anlaşılmasını ve her iki konunun da birbirleri ile ilişkili olarak ne şekilde yönlendirilebileceğinin ortaya konması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda, iki alana odaklanılmaktadır. İlk olarak, ilgili kamu kurumlarında, mühendis, mimar ve şehir plancılarına yönelik sosyal konut sunumuna mekânsal planlamanın etkileri ile plan kararlarının ardındaki mekanizmaların ve aktörlerin rolleri, planlamanın başarısı ve/veya başarısızlığı, sorunların nedenleri ve nasıl tanımlandıkları ile hangi çözümlerin önerildiği üzerinden anket çalışması yapılmıştır. Söz konusu çalışmada aynı kurumların yöneticileri ile de benzer kapsamda görüşmeler gerçekleştirilmiştir. İkinci olarak, belirlenen üç sahada, konut sakinlerinin sosyal konut uygulamaları hakkındaki bilgileri, beklentileri ve elde edilen sonuçların mekânsal kararlar temelinde ele alınmasının yanı sıra "sosyal karışım" olgusunun uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi amaçlı anket çalışması yapılmıştır.

Araştırma verilerine ilişkin sonuçlar, araştırma sorularına ve hipotezlere dayalı olarak kamu profesyonelleri için üç, saha çalışması için dört ana bölüme göre düzenlenmiştir. İki grupta da üç ana bölüm aynı olup bunlar, "politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi", "mekânsal planlama kararları ve sosyal konutların mekânsal dağılımı" ve "sosyal karışım politikası"dır. Saha çalışmasında farklı olarak "mekânsal değişimlerin sakinler üzerindeki etkisi ve beklentileri" bölümü yer almaktadır.

9.3 Sosyal Konut – Mekânsal Planlama İlişkisi ile "Sosyal Karışım" Politikasına Dair Aktör Görüşleri

Sosyal konut sunumunda, planlamanın başarısının teknik etkenlerden daha fazlasına mı bağlı olduğu, sosyal konutların kentle bütünleşme biçimleri ve toplumsal ihtiyaçları karşılama düzeyinin belirlenmesinde planlamanın esneklik ve özgünlük kapasitesinin irdelenmesi ve "öteki" olarak nitelendirilen düşük gelirli ve dezavantajlı gruplarla ilgili ayrımcılığın, sosyal konut-mekânsal planlama ilişkisi üzerinden engellenmesinin mümkün olup olmadığına dair sorular üzerinden, ilgili kamu kurumlarında, sosyal konut

deneyimi olan ya da bu amaçla farklı yetki ve sorumluluklar çerçevesinde mekânsal planlama çalışmalarına katılmış ya da konuya ilişkin görüş bildirmek isteyen mühendis, mimar ve şehir plancısı gruplara yönelik anket hazırlanmıştır.

Kamu kurum yöneticileriyle yapılan görüşmeler için ise kimlerle görüşüleceği konusunu araştırma soruları belirlemektedir. Bu kapsamda, sosyal konut sunumuna mekânsal planlamanın etkileri ile plan kararlarının ardındaki mekanizmaların ve aktörlerin rollerinin ortaya konması, sosyal konut sunumunda, planlamanın başarısı, sosyal konut sunumuyla ilgili sorunların nedenlerinin; aktörler tarafından nasıl tanımlandıkları ve hangi çözümlerin önerildiği hususları üzerinden, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİB), TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (ABB) ilgili birimleriyle görüşülmesi planlanmıştır.

ÇŞİB kapsamında, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne bağlı, Mekânsal Stratejiler ve Çevre Düzeni Planları Daire Başkanlığı, İmar Planlama Daire Başkanlığı ve Kentsel Tasarım Daire Başkanlığı ile görüşme yapılması planlanmıştır. Bakanlığın web sayfası üzerinden yapılan incelemede bahsedilen birimlerde yöneticiler hariç, atmış civarında mimar, mühendis ve şehir plancısının görev yaptığı belirlenmiş olup görüşme günü mümkün olduğunca çok sayıda personele ulaşılması öngörülmüştür. Benzer şekilde TOKİ Başkanlığında, İmar Planlama Dairesi Başkanlığı, Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı ve Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi Başkanlığı ile görüşme yapılması uygun bulunmuştur. ABB bünyesinde ise İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı görüşme için belirlenmiştir. Gerek TOKİ gerekse ABB personel sayısına ulaşılamadığından, görüşme günü yapılacak tespit üzerinden sonuçlandırılması düşünülmüştür. İlgili birimlerde görüşülecek yöneticilerin gerek politika oluşturma gerekse uygulamaya yönelik süreçte yer almaları nedeniyle daire başkanlığı düzeyinde olması anlamlı bulunmuştur.

Kamu profesyonellerine yönelik anket Ek 1'de verildiği gibi otuz dört kapalı uçlu soru, kurum yöneticilerine ilişkin soru formu ise EK 2'de verildiği gibi yirmi dokuz kapalı uçlu ve bir adet açık uçlu soru içermektedir. İlgili kurumlardan randevu alınarak ziyaret planı hazırlanmış ve 08-12 Mayıs 2023 tarihleri aralığında görüşmeler tamamlanmıştır. Söz

konusu ziyaretler sırasında personel sayısının beklenenden düşük olduğu görülmüş olup görevli ve izinli personellerin sayısı da dikkate alındığında mevcut personelin yaklaşık % 50'si civarına denk gelen kırk dokuz kişi ile anket yapılmıştır.

Kurum görüşmelerine ÇŞİB ile başlanmıştır. Mekânsal Stratejiler ve Çevre Düzeni Planları Daire Başkanlığı'ndan üst ölçek politikaların belirlenmesi sürecinde sosyal konutlara dair kararların ortaya konması amacıyla randevu istenmiş, ancak Daire Başkanı ile yapılan telefon görüşmesinde, dairelerinin sosyal konut uygulamasıyla ilgili herhangi bir görev ve sorumluluklarının bulunmadığı, dolayısıyla katkılarının olamayacağı belirtilmiş ve görüşme kabul edilmemiştir. İmar Planlama Daire Başkanının rahatsızlığı nedeniyle bir süre raporlu olduğu belirtildiğinden vekalet eden şube müdürü ve Kentsel Tasarım Daire Başkanı ile görüşme yapılmış, aynı gün daire başkanları tarafından mevcut ve uygun niteliklere sahip personele anketler dağıtılmış ve doldurulduktan sonra geri toplanmıştır.

TOKİ bünyesinde yukarıda bahsedilen tüm daire başkanlarıyla görüşülmüştür. Daire Başkanları tarafından teknik personel sayısının yetersizliği vurgulanmış ve dairelerin her birinin on beş adet civarında mimar, mühendis ve şehir plancısına sahip olduğu belirtilmiştir. Aynı gün daire başkanlarınca ilgili bulunan mevcut personele anketlerin dağıtımı yaptırılmış ve doldurulan anketler toplanmıştır. Benzer şekilde ABB İmar ve Şehircilik Daire Başkanıyla görüşülmüş ve ardından kendisi tarafından mevcut ve ilgili personele anketler yönlendirilmiş, ertesi gün doldurulan anketler teslim alınmıştır.

Belirtilen tüm kurumların daire başkanlarıyla derinlemesine görüşme yapılması hedeflenmekle birlikte, sınırlı zamanlarının bulunması ihtimaline karşı ayrıca bir soru formu hazırlanmıştır. Görüşmelerde, karşılıklı konuşma ya da hazırlanan soru formunu doldurmak yönündeki tercihleri sorulmuş olup tüm yöneticiler hem soru formlarını doldurmuş hem de beyan etmek istedikleri görüşlerini ifade etmişlerdir.

9.3.1 Aktör görüşlerinin analizi

Kamu profesyonelleri ile yapılan anket çalışması; belirlenen hipotezler kapsamında, sosyal karışım odaklı sosyal konut hedefinin mekânsal kararlar bazında gelişimine yönelik üç durum üzerinden analiz edilmektedir. Öncelikle katılımcıların demografik yapısı ortaya konmakta ardından hipotezlerle ilişkili anket soruları (EK 3) belirtilerek hipotezlerin test edilmesi sağlanmaktadır. Belirlenen kurumların yöneticileri ile yapılan görüşmeler ve soru formları (EK 2) ise ayrıca değerlendirilmiş ve çalışmanın amacı çerçevesinde yorumlanmıştır. Kamu profesyonellerine yönelik çalışma üç farklı kurumla yapılmıştır. Farklı kurum çalışanlarının görüş farklılıkları üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Bu amaçla ilişki/bağımlılık analizlerinde Ki-Kare analizi kullanılmıştır. Anlamlılık seviyesi olarak 0,05 belirlenmiş olup, $p<0,05$ olması durumunda anlamlı ilişkinin/farklılığın olduğu, $p>0,05$ olması durumunda ise anlamlı ilişkinin/farklılığın olmadığı ifade edilmiştir. Kurum çalışanlarının görüşlerini önem sırasına göre belirtmelerinin istendiği soruların analizinde derecelendirilmiş ağırlıklı toplam yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca kurumsal farklılıklardan ziyade tüm kamu çalışanlarının genel görüşleri, frekans ve yüzde dağılımlar elde edilerek yorumlanmıştır.

Kamu profesyonellerinin profili: Kamu profesyonelleri katılımcıları, üç kamu kurumunda çalışan şehir plancısı, mimar ve mühendislerden oluşan kırk dokuz kişilik bir gruptur. Kurumlar bazında katılımcıların sayı olarak dengeli dağıldığını söylemek mümkündür (ABB çalışanları %28.6, ÇŞİB çalışanları %36.7 ve TOKİ çalışanları %34.7). Benzer şekilde, cinsiyete göre dağılımda oldukça yakın oranlardadır. Katılımcıların yaş bilgisi ve öğrenim durumuna ilişkin çizelgeler ise aşağıda verilmektedir (Çizelge 9.2, 9.3).

Çizelge 9.2 Kamu profesyonellerinin yaş ortalaması

ORTALAMA	STANDART SAPMA	MİNİMUM DEĞER	MAKSİMUM DEĞER
37.05	9.703	23	58

Çizelge 9.3 Kamu profesyonellerinin öğrenim durumu

ÖĞRENİM DURUMU	SAYI	YÜZDE (%)
Lisans	37	75.5
Yüksek lisans	12	24.5
TOPLAM	**49**	**100.0**

Katılımcılar en yüksek oranda şehir plancılarından oluşmakta (%57.1), ardından sırasıyla mimar, harita ve inşaat mühendisleri gelmektedir. Söz konusu katılımcıların hizmet sürelerine ilişkin çizelge aşağıda verilmektedir (Çizelge 9.4).

Çizelge 9.4 Kamu profesyonellerinin hizmet süresi

Ortalama	Standart Sapma	Minimum Değer	Maximum Değer
12,10	9,044	1	35

Söz konusu çizelgeler değerlendirildiğinde; her üç kurumdan da çalışanların birbirine yakın sayıda anket yanıtladıkları, cinsiyet açısından dengeli bir dağılım olduğu, ortalama yaş ve hizmet süreleri birlikte ele alındığında ağırlıklı olarak deneyimli çalışanların katılım sağladığı ve mesleki açıdan dağılıma bakıldığında, bu çalışmanın mekânsal planlama kararları temelli olmasıyla uyumlu şekilde katılımcılar arasında şehir plancılarının daha yoğun olduğu görülmektedir.

Kurum profesyonelleri açısından sonuçların analizi: Hipotezlerin test edilmesine yönelik analiz üç ana bölümde gerçekleştirilmekte olup çalışma açısından anlam ifade ettiği düşünülenler ele alınmakta, çizelgelerin tamamı ise EK 4'te verilmektedir.

- **Politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi**

Hipotez 1.1 Kamu profesyonelleri ve yöneticileri arasında konutun bir hak olarak görülüp görülmediği dolayısıyla barınma sorununun devlet tarafından çözülmesinin zorunlu olup olmadığı konularında görüş farkı bulunmamaktadır.

Konut olgusuna bakışı belirlemek amacıyla hazırlanan "Konut bir insan hakkıdır ve devlet barınmayı sağlamalıdır" düşüncesi ile ilgili görüş"ü içeren 2. soruya verilen cevaplar genel durumu ortaya koymak açısından tüm kamu çalışanları üzerinden analiz edilmiştir. İfadeye katılanlara kısmen katılanlar da dahil edildiğinde kamu profesyonellerinin konutu bir hak olarak gördükleri ve devletin sorumluluğu

bulunduğunu düşündükleri belirlenmiştir. Bu sonucun konuta yönelik politika üretme sürecinde etkili olabileceğini söylemek mümkündür.

Hipotez 1.2 Mevcut sosyal konut politikaları ve bu amaçla gerçekleştirilen mekânsal kararların, kent sakinlerinin sosyal konutlara erişimi, sosyal konutlara kentsel hizmetlerin sağlanması, kalite açısından yeterlilik ve yaşanan sorunlara yönelik kamu profesyonelleri ile kamu yöneticileri görüşlerinde farklılıklar bulunmaktadır.

5-10 aralığındaki sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda, Türkiye sosyal konut politikalarını, hedeflerini ve uygulamalarını yeterli bulup bulmadıklarına dair soruya verilen kurumsal bazdaki cevaplar arasında anlamlı bir fark bulunmaktadır. TOKİ çalışanları diğer kurumlara göre daha yüksek oranda yeterli olduğu yönünde cevap vermişlerdir. Bu sonuç birebir sosyal konut uygulamaları içinde yer alan TOKİ çalışanları açısından olağan kabul edilmekle birlikte ÇŞİB ve ABB çalışanlarının uygulama anlamında sorumluluklarının bulunmaması nedeniyle kendi bilgi, deneyim ve gözlemlerinden kaynaklanmış olabileceğini söylemek mümkündür.

Sosyal konut yapım süreci ve sonrasında yaşanan temel sorunlara ilişkin en yüksek oranda TOKİ çalışanları olmak üzere "Finansman sorunları" her üç kurumda da birinci öncelikli sorun olarak ifade edilmektedir. Diğer sorunlar incelendiğinde "Mekânsal planlama yetersizliği" cevabının TOKİ çalışanlarınca ikinci sırada gösterildiği, diğer kurumların çalışanlarının "yer seçim kararları" ile "hedef grupların seçimi"ne daha fazla odaklandıkları tespit edilmiştir. Çalışmanın hedefleri kapsamında bu sonuç, TOKİ'nin üretim sürecinde daha fazla yer almasının mekânsal planlama problemleriyle daha fazla yüzleştiğini ve yer seçim kararlarının tüm kurum çalışanları tarafından önceliklendirildiğini ortaya koymaktadır.

Sosyal konut geliştirme sürecini hangi unsurların olumlu yönde etkileyebileceğine dair üç grupta "düşük arsa maliyeti" unsurunu birinci sırada önemli görürken ÇŞİB çalışanları "yerel unsurlara odaklanma" konusunu eşit öncelikte bulmaktadırlar. Ardından, ABB ve TOKİ çalışanları "planlamada esneklik ve farklı yaklaşımlar" ile "vergi teşvikleri"ni ön plana alırken ÇŞİB'nin "Sakinlerin sürece aktif katılımı" unsurunu önceliklendirdikleri

görülmektedir. Bu sonuçlar, üzerinde mekânsal planlama kararlarının da etkili olduğu düşünülen "düşük arsa maliyeti" unsurunun birincil önemini vurgulamakla birlikte uygulama ağırlıklı görev ve sorumlulukları olan ABB ve TOKİ'nin planlamada esneklik ve yeni yaklaşımlara olan ihtiyacı daha fazla ortaya koyduğu ifade edilebilmektedir.

Türkiye'de ihtiyacı karşılayan nitelikte ve sayıda sosyal konutun yanı sıra düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik yeterli sayıda sosyal konut üretilip üretilmediğine dair görüşler açısından kurumlar arasında anlamlı bir farklılık görülmemektedir. Sonuçlar, kamu çalışanları tarafından Türkiye'de sosyal konut üretiminin her durumda yetersiz bulunduğunu ortaya koymaktadır.

Sosyal konut geliştirme sürecinde, kamu profesyonellerinin çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen unsurlar anlamında, oransal farklılıklar bulunmakla birlikte "politikalar ve mekânsal kararlar arasındaki uyumsuzluklar" ile "planlama sürecindeki gecikmeler/uygulama güçlükleri" cevaplarının tüm kurum çalışanları açısından ilk iki sırayı aldığı, TOKİ ve ABB çalışanlarının "finansman sorunları"nı, ÇŞİB'nin ise yönetici müdahalelerini üçüncü sıraya koyduğu görülmektedir. Bu sonuç kamu çalışanlarının genel olarak mekânsal planlamaya dair sorunların sosyal konut üretimini olumsuz yönde etkilediği görüşünde birleştikleri, dolayısıyla mekânsal planlama aracının bu anlamda iyileştirilmesinin ve geliştirilmesinin önem arz ettiği yorumunun yapılması mümkün bulunmaktadır.

Hipotez 1.3 Kamu çalışanlarının sosyal konut kavramına dair algıları, bilgileri, deneyimleri ve ne şekilde uygulanması gerektiğine dair görüşlerinde kurumsal anlamda farklılıklar bulunmaktadır.

3, 4, 11, 12, 13 ve 28. sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir.

Çizelge 9.5 Sosyal konutun tanımlanması

	KURUM		
Sosyal konut"u nasıl tanımlarsınız? Önemine göre, ilk 3'ünü sıralayınız	**ABB**	**ÇŞİB**	**TOKİ**
	%	%	%
Düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar için konut türü	29,3	16,3	20,0
Uygun fiyatlı / satın alınabilir konut	17,1	7,6	12,9
İhtiyacı olan herkes için nitelikli yaşanabilir konut	26,8	40,2	35,3
Kamu desteğiyle üretilen uygun fiyatlı konut	15,9	17,4	25,9
Kiralık kamu mülkü konutlar	9,8	12,0	4,7
Diğer: Diğerleriyle eşdeğer bir konut	1,2	6,5	1,2

Sıralama sorusu olduğundan oransal değerlendirme yapılmıştır. Sosyal konut tanımlamasında "İhtiyacı olan herkes için nitelikli yaşanabilir konut" ifadesini ÇŞİB ve TOKİ çalışanları birinci sıraya koyarken ABB'nin bu tanımı ikinci sıraya, "Düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar için konut türü" ifadesini birinci sıraya "Uygun fiyatlı / satın alınabilir konut" ifadesini de üçüncü sıraya yerleştirdiği görülmektedir. Ayrıca ÇŞİB ve TOKİ çalışanlarının "Düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar için konut türü" ifadesini üçüncü derecede önemli gördükleri belirlenmiştir. Bu sonuçlar, merkezi yönetim çalışanlarının ağırlıklı olarak sosyal konutu, kamu desteğiyle olmak üzere ihtiyacı olan herkes için üretilecek konut olarak gördüğü, yerel yönetim çalışanlarının ise birebir vatandaş sorunlarıyla yüzleşmelerinin bir sonucu olarak düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar için konut türü yönünde önceliklendirme yapmış olabilecekleri ancak ihtiyacı olan herkes için ifadesinin de ağırlıklı olduğunu söylemek mümkündür (Çizelge 9.5).

Bu noktadan itibaren "sosyal konut"un, TOKİ, Belediyeler, çeşitli dernekler ve vakıflar vb eliyle yapılan kamu destekli konutlar olarak değerlendirilmesi istenmiştir. Bu kapsamda ilk olarak sosyal konut politikası oluşturma ve/veya uygulaması ile ilgili karar üretme, tasarım ya da yapım sürecinde yer alıp almadıkları sorgulanmıştır. Sonuçlar, TOKİ çalışanlarının birebir sosyal konut alanında görev yapıyor olmalarının doğal sonucu olarak daha yüksek oranda (%82,4) bu süreçte bulundukları belirlenmiştir.

Mevcut sosyal konut uygulamalarının ölçeği hangi kararlara ve / veya kriterlere göre belirlendiğine ilişkin ABB ve ÇŞİB çalışanlarının "Hazine parselinin yeri ve

büyüklüğüne göre" cevabını kendi içlerinde en yüksek oranda verdikleri, iki kurumda da benzer şekilde "ihtiyaca göre" ve "herhangi bir kriter yok" ifadelerinin ikinci ve üçüncü sırada öne çıktığı görülmektedir. TOKİ çalışanları ise "ihtiyaca göre" cevabını en önemli kriter olarak yüksek bir oranda (%76,5) ifade etmişlerdir. Bu noktada kurumlar arasında görüş farklılıkları bulunmakla birlikte mevcut sosyal konut uygulamalarının ölçeğinin belirgin dayanakları olan ve tanımlanmış kriterlere sahip olmadığı söylenebilmektedir.

Çizelge 9.6 Sosyal konutların uygulama ölçeği

Sizce sosyal konut uygulamaları hangi uygulama ölçeğine göre gerçekleştirilmelidir?	**KURUM**					
	ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**	
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
Bina ölçeğinde	1	7,1	0	0,0	1	5,9
Site ölçeğinde.	2	14,3	1	5,6	2	11,8
Mahalle ölçeğinde	7	50,0	7	38,9	7	41,2
Uydu kent ölçeğinde	8	57,1	9	50,0	9	52,9
Diğer: Bölgesel	1	7,1	0	0,0	0	0,0
Diğer: İhtiyaç analizleri doğrultusunda belirlenmeli	0	0,0	1	5,6	0	0,0
Diğer: İldeki, ihtiyaç, konut niteliği tercihi	0	0,0	0	0,0	1	5,9
Diğer: Master plan	0	0,0	0	0,0	1	5,9
Diğer: Proje gerekliliğine göre değişir	0	0,0	0	0,0	1	5,9

Sosyal konutların uygulama ölçeğine dair soruya, üç kurum çalışanlarının verdiği cevaplar ve oranları farklılaşmakla birlikte uygulamaların "Uydu kent" ve "Mahalle" ölçeğinde olması gerektiği yönündeki görüşler öne çıkmaktadır (Çizelge 9.6).

Çizelge 9.7 Sosyal konutların "sosyal içerme"yi sağlaması

Sizce mevcut sosyal konut uygulamaları sosyal içermeyi (farklı gelir ve sosyo-kültürel yapıya sahip grupları kapsayan) sağlıyor mu?	**KURUM**						**Ki-Kare Analizi**	
	ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	3	21,4	7	38,9	9	52,9	-	0,171
Hayır	8	57,1	10	55,6	4	23,5		
Fikrim yok	3	21,4	1	5,6	4	23,5		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

Sosyal içermeye ilişkin soruya TOKİ çalışanlarının diğer kurum çalışanlarına göre daha yüksek bir oranda "evet" cevabı verdikleri görülmektedir. Diğer kurumlarda ise "hayır" cevabının ön plana çıktığını söylemek mümkündür. Bu noktada, TOKİ çalışanlarının mevcut uygulamalarla "sosyal içerme"nin sağlandığı yönündeki görüşlerinin daha detaylı değerlendirilmesi anlamlı bulunmaktadır (Çizelge 9.7).

Çizelge 9.8 Kiralık sosyal konut sistemleri

Sizce, mülkiyet sahipliği temelli uygulamalar yerine "uygun fiyatlı kamu mülkü kiralık konut sistemi" Türkiye'de uygulanabilir mi? Cevabınız "hayır" ise nedenini açıklar mısınız?	**KURUM**						Ki-Kare Analizi	
	ABB		ÇŞİB		TOKİ			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	8	57,1	10	55,6	8	47,1	-	0,968
Hayır	4	28,6	5	27,8	5	29,4		
Fikrim yok	2	14,3	3	16,7	4	23,5		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

Kamu kiralık konut sistemine dair soruya verilen cevaplar açısından kurumlar arasında anlamlı bir farklılık yoktur (p>0,05). Tüm kurumların yüksek bir oranda "uygun fiyatlı kamu mülkü kiralık konut sistemi"nin uygulanabileceğini düşündükleri görülmüştür. Bu sonucun, kamu kurumlarının politika oluşturma sürecinde söz konusu sisteme olumlu yaklaşılacağının bir göstergesi olarak alınması mümkündür (Çizelge 9.8).

- **Mekânsal planlama kararları ve sosyal konutların mekânsal dağılımı**

Hipotez 2.1 Türkiye'de mekânsal planlama aracı ve kamu kurumlarındaki planlama ekipleri, geleceğe yönelik sosyal konut uygulamalarını gerçekleştirmede önemli bir yere sahip değildir.

16, 17, 18, 29 ve 30. sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda, mekânsal planlamanın sosyal konut sunumuna yönelik süreçteki yerinin belirlenmesine dair soruya verilen cevaplar, tüm kamu çalışanlarının %65,3'ünün mekânsal planlamayı ve planlama ekibini sürecin önemli ve vazgeçilmez bir parçası olarak gördükleri sonucunu ortaya koymaktadır.

Çizelge 9.9 Sosyal konut sunumunda mekânsal planlamanın etkisi

Mekânsal planlamanın sosyal konut sunumunda etkili bir araç olarak kullanıldığını düşünüyor musunuz?	**Sayı**	**Yüzde (%)**
Evet	18	36,7
Hayır	19	38,8
Fikrim yok	12	24,5
Toplam	49	100,0
Hayır cevabı verenlerin gerekçeleri		**Sayı**
Ada bazında evet, kent bazında hayır		1
Arsa maliyeti bu önceliğin önüne geçiyor.		1
Etkili olsaydı, sosyal konut yetersizliği olmazdı.		1
İmar planları uygulamadan sonra yapılıyor.		1
Mekânsal planlamayı yetersiz buluyorum.		1
Mülkiyet sorunsalı		1
Planlamada sosyal konut ayrımı yapılmıyor.		1
Politikalara ve yönetim sürecine dahil edilmiyor.		1
Yasal bir engel olarak görülüyor.		1
Yasal gereklilik olarak kullanılıyor.		1
Toplam		10

Mekansal planlamanın etkililiğine dari soruya ilişkin görüş farklılıkları olmakla birlikte "hayır" cevabının daha yüksek bir oranda verildiği görülmektedir. Hayır cevabı verenlerin gerekçeleri de göz önüne alındığında, bu sonuçlar, kamu çalışanları açısından mekânsal planlama aracının etkili kullanılamadığını göstermektedir (Çizelge 9.9).

Sosyal konut talebini karşılayan bir planlama sistemine sahip olup olmadığımız konusunda kamu çalışanlarınca "kısmen" cevabı daha yüksek bir oranda verilmiştir (%69.4). Bu sonuç sosyal konut talebini karşılamada mekânsal planlamanın tamamen etkisiz olarak görülmediğini göstermektedir. Sosyal konuta ilişkin mekânsal planlama sürecinde şehir plancısının etkisine dair verilen cevaplar açısından ise kurumlar arasında anlamlı farklılık görülmemektedir. Tüm kurum çalışanları en yüksek oranda "çok etkili" cevabını vermiştir. Mimarın etkisine dair cevaplar açısından anlamlı bir farklılık görülmemekle birlikte ÇŞİB ve TOKİ çalışanları "çok etkili" oldukları yönünde cevap verirken ABB çalışanları yüksek oranda "etkisiz + az etkili" cevabını vermişlerdir. İnşaat ve harita mühendisinin etkisine dair ise kurumlar açısından anlamlı bir fark bulunmadığı daha düşük oranlarda etkili görüldükleri belirlenmiştir. Sonuçlar sürecin en etkili elemanının şehir plancısı olduğunu ve bu yönde kurumsal bir kabulün bulunduğu görülmektedir.

Yeterli sayı ve nitelikte sosyal konut üretiminde; etkin, deneyimli ve donanımlı bir planlama ekibinin başarı için önemli bir faktör olarak görülüp görülmediğine dair görüşlerde kurumlar arasında farklılıklar bulunmakla birlikte tüm çalışanların yüksek bir oranda bu ifadeye katıldıkları görülmüştür. Bu sonuç çalışanlar arasında sosyal konut üretiminde planlama ekibinin başarılı olabileceği yönünde görüş birliğini ve kabulü göstermektedir.

Hipotez 2.2 Kamu çalışanları arasında sosyal konut uygulamalarına yönelik mekânsal stratejiler ve süreci etkileyen unsurlar ile mekânsal kararların alınmasında hangi kriterlerin kullanılması gerektiği ile planlamanın etkililiğine dair görüşlerde farklılıklar bulunmaktadır.

19, 20, 21, 22, 23 ve 24. sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir.

Çizelge 9.10 Sosyal konut üretiminde mekânsal planlama stratejileri

Sizce sosyal konut üretimini sağlamak amacıyla kullanılan mekânsal planlama stratejisi / stratejileri nelerdir? Birden fazla işaretleyebilirsiniz.	**KURUM**					
	ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**	
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
Karma kullanımın geliştirilmesi (Konut-ticaret -ofis gibi)	3	21,4	10	55,6	11	64,7
Yapı yoğunluğunun arttırılması	4	28,6	3	16,7	2	11,8
Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme vb. yöntemlerin kullanılması	12	85,7	14	77,8	13	76,5
Uygun kamu arazilerinin bu amaçla kullanılması	12	85,7	12	66,7	10	58,8
Herhangi bir strateji bulunmamaktadır	0	0,0	2	11,1	0	0,0

Mekânsal planlama stratejilerine dair soruya tüm kamu çalışanlarının en yüksek oranda "kentsel dönüşüm, kentsel yenileme vb. yöntemlerin kullanılması" cevabını verdikleri görülmektedir. İkinci önemli strateji olarak ÇŞİB ve ABB çalışanları "Uygun kamu arazilerinin bu amaçla kullanılması" cevabını verirken TOKİ çalışanlarının "Karma kullanımın geliştirilmesi (konut-ticaret -ofis gibi)" cevabını verdikleri görülmektedir. Bu noktada, cevaplar açısından kurumlar arasında farklılıklar bulunduğu görülmekte olup Türkiye'de sosyal konut üretiminde uygun kamu arazilerinin kullanılması en önemli

strateji iken baş aktör niteliğindeki TOKİ çalışanlarınca bu seçeneğin daha düşük düzeyde belirtilmesi diğer stratejilerin öncelikli hale geldiğini göstermektedir (Çizelge 9.10).

Çizelge 9.11 Sosyal konuta ilişkin mekânsal planlama çalışmalarını yönlendiren unsurlar

Sizce sosyal konut uygulamalarına dair mekânsal planlama çalışmalarını yönlendiren ve etkileyen başlıca unsurlar nelerdir? İlk 3 unsuru sıralayınız.	**KURUM**		
	ABB	**ÇŞİB**	**TOKİ**
Politikalar	25,3	35,8	42,4
Siyasiler	33,7	40,6	31,3
Kamu yöneticileri ve teknik personel	16,9	13,2	15,2
Özel sektör	4,8	4,7	4,0
Sivil toplum örgütleri	1,2	0,0	3,0
Potansiyel sosyal konut sakinleri	18,1	5,7	4,0

Mekânsal planlamayı yönlendiren unsurlara dair soruya ABB ve ÇŞİB çalışanlarının "Siyasiler"in birinci derecede önemli, "Politikalar"ın ikinci derecede yönlendirici ve etkili olduğunu belirttikleri, TOKİ de çalışanların ise "Politikalar"ı birinci derecede, "Siyasiler"i ikinci derecede gösterdikleri görülmektedir. Üçüncü sırada ise ABB "potansiyel konut sakinleri" cevabını verirken diğer kurumların "kamu yöneticileri ve teknik personel" cevabını verdikleri belirlenmiştir. Bu sonuç, görüş farklılıklarını ortaya koymakla birlikte genel olarak, oluşturulan politikaların ve siyasilerin sosyal konut üretiminde en etkili unsurlar olduğunu ortaya koyması açısından önemli görülmekte olup siyasilerin etkisiyle popülist politikaların tercih edildiğini düşündürmektedir (Çizelge 9.11).

Çizelge 9.12 Sosyal konuta ilişkin mekânsal planlama kriterleri

Sosyal konut uygulamalarına ilişkin mekânsal planlama sürecinde, sizce hangi kriterler öncelikli olmalıdır? İlk 3 unsuru sıralayınız.	**KURUM**		
	ABB	**ÇŞİB**	**TOKİ**
Yerellik	3,6	7,4	8,3
Sosyo-ekonomik ve kültürel yapı	11,9	13,9	15,6
Düşük maliyetli arsa temini	19,0	11,1	7,3
Kentsel ve sosyal olanaklara erişilebilirliğin sağlanması	15,5	19,4	21,9
Sosyal konut ihtiyacının tespiti	26,2	18,5	22,9
Yer seçimi	13,1	14,8	12,5
Doğal yapı (topoğrafya, jeolojik yapı vd)	3,6	11,1	11,5
Halkın kararlara katılımı	7,1	3,7	0,0

Kriterlerin önceliğine dair soruya her bir kurum için gerek kendi içinde gerekse tüm çalışanlar açısından çoğunlukla birbirine yakın oranlarda dağıldığı görülmekle birlikte ABB ve TOKİ çalışanları "Sosyal konut ihtiyacının tespiti", ÇŞİB çalışanlarının "kentsel ve sosyal olanaklara erişilebilirliğin sağlanması"nı öncelikli ifade ettikleri görülmektedir. Bu sonuçlar, görüş farklılıkları ile birlikte uygulamacı kurumların ihtiyaç tespitini önemli buldukları mekânsal kararların ardından geldiğini söylemek mümkündür (Çizelge 9.12).

Çizelge 9.13 Sosyal konut üretiminde mimari ve kentsel tasarım kriterleri

Sizce sosyal konutların mimari ve kentsel tasarım projeleri hangi kriterler ve yöntemler kullanılarak hazırlanıyor? İlk 3'ünü önem sırasına göre sıralayınız.	**KURUM**		
	ABB	**ÇŞİB**	**TOKİ**
Kullanıcı gereksinimleri ve memnuniyeti odaklı yaklaşım	15,2	15,2	22,9
Sosyal ve kültürel faktörlerin gözetilmesi	12,1	17,2	19,8
Doğal yapıyı koruyan yaklaşım	12,1	10,1	10,4
Kamusal ve özel alan ayrımının sağlanması	4,5	8,1	7,3
Mevcut yapıların ölçek kütle ve yüksekliklerileyle uyumun sağlanması	12,1	11,1	13,5
Yerel formlar ve malzemelerin kullanılması	12,1	8,1	10,4
Bina formlarında çeşitliliğinin sağlanması	7,6	0,0	0,0
Bakım ve işletme maliyetlerinin düşürülmesi	15,2	21,2	15,6
Hiçbiri	9,1	9,1	0,0

Sosyal konut üretimine dair tasarım kriterlerini belirlemeye yönelik soruya verilen cevapların her bir kurum için gerek kendi içinde gerekse tüm çalışanlar açısından çoğunlukla birbirine yakın oranlarda dağıldığı görülmekle birlikte ABB çalışanları arasında "kullanıcı gereksinimleri ve memnuniyeti odaklı yaklaşım" ve "bakım ve işletme maliyetlerinin düşürülmesi" cevapları ön plana çıkmıştır. ÇŞİB çalışanları açısından "bakım ve işletme maliyetlerinin düşürülmesi" birinci derecede önemli iken "sosyal ve kültürel faktörlerin gözetilmesi" ikinci derecede ve "kullanıcı gereksinimleri ve memnuniyeti odaklı yaklaşım" üçüncü derecede önemli; TOKİ çalışanlarında, "kullanıcı gereksinimleri ve memnuniyeti odaklı yaklaşım" birinci derecede "sosyal ve kültürel faktörlerin gözetilmesi" ikinci derecede ve "bakım ve işletme maliyetlerinin düşürülmesi" üçüncü derecede önemli görülmektedir. Bu sonuçlar sosyal konut üretiminde baş aktör niteliğindeki TOKİ çalışanlarının gerek akademik ortamlarda gerekse sosyal konut kullanıcıları tarafından en çok eleştirildikleri "kullanıcı gereksinimleri ve memnuniyeti odaklı yaklaşım" ile "sosyal ve kültürel faktörlerin

gözetilmesi" konularını öncelikli olarak vurgulamaları anlamlı bulunmakta ve bir yaklaşım değişikliği işareti olarak yorumlanması mümkün görülmektedir (Çizelge 9.13).

Sosyal konuta yönelik mekânsal planlama çalışmalarında, kullanıcı profilinin (gelir düzeyi, istihdam durumu, eğitim düzeyi, sosyal-kültürel yapı vb) dikkate alınıp alınmadığına dair soruya verilen cevaplar açısından kurumlar arasında anlamlı farklılık bulunmamakta olup en yüksek oranda "evet" cevabı verildiği görülmektedir. Gerek akademik çalışmaların gerekse kullanıcıların en önemli eleştirilerinden biri olmakla birlikte kurum çalışanlarının yüksek bir oranda kullanıcı profilinin dikkate alındığını vurgulamaları anlamlı bulunmaktadır. Başka bir ifadeyle kurumlar ve sakinler arasındaki farklı algıyı ortaya koymaktadır. Sosyal konuta yönelik mekânsal planlama çalışmalarında farklı hanelerin farklı barınma ihtiyaçlarının (bekar, yeni evli, yaşlı gibi) dikkate alınıp alınmadığına dair soruya verilen cevaplar açısından ise kurumlar arasında anlamlı bir farklılık bulunmamakla birlikte TOKİ çalışanlarının daha yüksek oranda "hayır" cevabı verdikleri (%58,8) görülmektedir. Bu sonucu uygulamacı kurum olan TOKİ'nin bir öz eleştirisi olarak yorumlamak mümkün görülmektedir.

Hipotez 2.3 Dünyada Dünyada uygulamaları olan mekânsal planlar kapsamında "sosyal konut kotası belirlenmesi" ve "arazi değer artışının yakalanması" gibi modellerin Türkiye örneğine uyarlanması mümkündür.

26. ve 27. sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda, mekânsal planlarda "sosyal konut" için kota (asgari sosyal konut alanı ayrılması) belirlenmesi ile dünyada örnekleri bulunan "plan kararları sonucunda oluşan arazi değerindeki artışın bir kısmının veya tamamının mülk sahiplerinden alınarak sosyal konut üretiminde finansal kaynak olarak kullanılması" (arazi değer artışının yakalanması) politikalarının Türkiye'de uygulanabilirliğine yönelik tüm çalışanların yüksek bir oranda uygulanabileceği yönünde görüş bildirdikleri görülmektedir. Her iki soruya verilen cevaplar bir arada değerlendirildiğinde kamu çalışanlarının sosyal konut üretiminde yenilikçi yaklaşımlara açık olduklarını ve uygulanabilir bulduklarını ifade etmek mümkündür.

Hipotez 2.4 Sosyal konuta yönelik mekânsal planlama çalışmaları kapsamında diğer kamu kurumlarıyla ilişkiler ve planlama sürecindeki gecikmeler ile aksamalara dair görüşlerde farklılık bulunmamaktadır.

31, 32 ve 33. sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir. Sosyal konut uygulamalarının mekânsal kararlar boyutu ile ilgili olarak diğer kurum ve kuruluşlarla ne ölçüde iş birliği yapıldığına dair soruya verilen cevaplar incelendiğinde sadece TOKİ çalışanlarının "sürekli iş birliği halindeyiz" cevabını verdiği tüm kurumların genel olarak "ilgili mevzuatın öngördüğü şekilde" cevabını verdikleri görülmektedir. ÇŞİB çalışanları ise en yüksek oranda (%50) "yeterince iş birliği olduğunu düşünmüyorum" cevabını vermişlerdir. Bu sonuçlar sadece TOKİ çalışanlarının diğer kurumlarla gerek mevzuat gerekse diğer yollarla iş birliği yapıldığını düşündüklerini ortaya koymaktadır.

Mekânsal planlama sürecinde, sosyal konut sunumunu etkileyen gecikme ve aksamaların olduğunu düşünüp düşünmedikleri yönündeki soruya ABB çalışanlarının diğer kurumlara göre anlamlı derecede yüksek oranda (%100) "evet" cevabı vermeleri ile birlikte diğer kurumlarında en yüksek oranda bu cevabı verdikleri görülmektedir. Bu sonucun, tüm kamu çalışanlarının sosyal konut sunumunda planlama sürecindeki gecikmelerin olumsuz etkisine dair farkındalıkları olduğu yönünde yorumlanması mümkündür. Bu soruya "evet" cevabı verenlere süreci kısaltma konusunda herhangi bir çalışmaları olup olmadığının sorusuna verilen yanıtlar politika üreten ve uygulamacı merkezi kurumların planlama sürecindeki gecikmeleri bir sorun olarak gördükleri ancak bu konuda çözüme yönelik bir çalışma içinde bulunmadıklarını göstermektedir.

Hipotez 2.5 Mekânsal planlama yolu ile sosyal konut alanında neler başarıldığına dair kamu çalışanlarının görüşleri arasında fark bulunmaktadır.

34. sorudan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir. Bu bağlamda, mekânsal planlama yolu ile sosyal konut alanında neler başarıldığına dair cevaplar değerlendirildiğinde TOKİ çalışanlarının diğer kurum çalışanlarına göre yüksek bir oranda (%82.4) düşük gelirliler için sosyal konut üretildiği, gecekondu alanları da dahil

olmak üzere kentsel dönüşüm yoluyla sosyal konut üretimine katkıda bulunulduğu ve kamu arazilerinin bu amaçla kullanılmasının düşük maliyetli sosyal konut üretimini sağladığını belirttikleri görülmektedir. Bu sonuç, uygulamacı TOKİ çalışanlarının sosyal konut alanında başarılı olunduğunu düşündüklerini göstermekle birlikte Kanun gereği sadece hak sahiplerine konut üretilen kentsel dönüşüm yöntemiyle üretilen konutların aynı zamanda "sosyal konut" olarak düşünülmesi, tanımlama açısından tartışmaya değer bulunmaktadır.

- Sosyal karışım politikası

Hipotez 3.1 Kamu çalışanlarının "sosyal karışım" politikası ile ilgili bilgi düzeyleri, yaşanacak uygulama sorunları ile düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik ayrımcılık ve mekânsal ayrışma sorunlarının çözümünde; "sosyal karışım odaklı sosyal konut" modelinin uygulanabilirliği ile ilgili görüşlerinde farklılık bulunmamaktadır.

14, 15 ve 25. sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir. Katılımcıların "sosyal karışım" ya da "karma gelirli topluluk" olarak tanımlanan politika ve uygulamalar ile ilgili bilgileri bulunup bulunmadığına dair soruya verilen cevaplar açısından kurumlar arasında anlamlı bir fark bulunmamaktadır. Sonuçlar, kurum çalışanlarının genel olarak bu politika hakkında bilgileri bulunmadığını göstermektedir.

Çizelge 9.14 "Sosyal karışım" uygulamasında karşılaşılabilecek güçlükler

Türkiye'de "sosyal karışım" odaklı sosyal konut uygulamalarının gerçekleştirilmesinde aşağıdaki güçlüklerden hangisi / hangileri ile karşılaşılabilir?	**KURUM**					
	ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**	
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%))	Sayı	Yüzde (%)
Güvenlik sorunu	6	42,9	9	50,0	6	35,3
Bilgi eksikliği	3	21,4	2	11,1	4	23,5
Uzman yetersizliği	4	28,6	6	33,3	1	5,9
Sosyal ve kültürel yapı uyumsuzluğu	10	71,4	15	83,3	11	64,7
Önyargılar	7	50,0	8	44,4	11	64,7
Fikrim yok	0	0,0	0	0,0	1	5,9
Diğer: kültürel deformasyon	0	0,0	0	0,0	1	5,9
Diğer: mülkiyet sorunu	0	0,0	1	5,6	0	0,0

“Sosyal karışım” tanımı üzerinden düzenlenen soruya verilen cevaplar incelendiğinde; tüm kurum çalışanlarının “sosyal ve kültürel yapı uyumsuzluğu” cevabını en yüksek oranda verdiği, ardından sırasıyla önyargılar ve güvenlik sorunları üzerinde uzlaşıldığı görülmektedir. Bu sonuçlar, her ne kadar “sosyal karışım” politikası hakkında yeterince bilgi sahibi olunmasa da karşılaşılabilecek sorunları tanımlamada ortak bir bakış açısının yakalanabildiğini göstermektedir. Ayrıca bu noktada işaret edilen sorunlarla dünya uygulamalarında da karşılaşıldığını belirtmekte fayda bulunmaktadır (Çizelge 9.14).

Sosyal konutla ilgili mekânsal kararların “sosyal karışım”ı gerçekleştirmede etkili bir araç olup olamayacağı yönündeki soruya tüm kurum çalışanlarının oldukça yüksek oranda “evet” cevabı verdikleri görülmektedir. Bu sonucun sosyal karışım odaklı sosyal konut uygulamalarının gerçekleştirilmesini kamu çalışanlarının destekleyeceği şeklinde yorumlanması mümkündür.

Kamu yöneticileri açısından sonuçların analizi: Kurumların daire başkanı düzeyindeki yöneticileriyle de hazırlanan soru formu eşliğinde görüşmeler yapılmıştır. Söz konusu yöneticiler, ÇŞİB Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nde İmar Planlama (vekaleten) ve Kentsel Tasarım Daire Başkanlıkları, TOKİ’de İmar Planlama, Kentsel Yenileme ve Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Daire Başkanlıkları ve ABB İmar ve Şehircilik Daire Başkanı olarak görev yapmakta olup ağırlıklı şehir plancısı olmak üzere Harita mühendisi ve Mimarlık mesleklerine sahiptirler.

Yapılan görüşmelerin sonuçları aşağıda özetlenmiştir:

- Tüm yöneticilerin, konut olgusunun bir hak olduğu ve üretimi ile dağıtımı anlamında devletin sorumluluğu bulunduğu konularında uzlaştıkları görülmüştür.
- Yöneticilerin ağırlıklı olarak Türkiye konut politikalarını “kısmen başarılı” buldukları ve en temel sorunlar olarak konut açığı, finansman ve arsa teminindeki güçlüklerin ön plana çıkarıldığı belirlenmiştir. Bahsedilen sorunlara dair çözüm olarak ise mekânsal planlamanın kaliteli ve nitelikli konut üretimine etkisinin artırılmasının gerekliliği ile doğru ve uygulanabilir sosyal konut politikalarının geliştirilmesi ifade edilmektedir.

Belirtilen unsurların ardından daha fazla finansman ve uygun maliyetli arsa temini gündem edilmektedir.

- Hangi kesimlerin konut sorunu yaşadığı konusunda ağırlıklı olarak düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar işaret edilmekle birlikte orta gelir grubu ve tüm gelir grupları yönünde yanıtlar da alınmıştır. Konut sorunu yaşayan kesimlere dair görüşlere rağmen sosyal konutu nasıl tanımladıklarına bakıldığında "ihtiyacı olan herkes için konut" tanımının genel olarak yöneticilerce önceliklendirildiği, bunun yanı sıra "düşük gelirliler, dezavantajlı gruplar için konut türü" ve "uygun fiyatlı konut" tanımlarının da ifade edildiği görülmüştür. Çalışma ile belirlenen sosyal konut tanımı *(eşitlikçi bir yaklaşımla finansal açıdan en çok ihtiyaç duyanların yararlandığı, bu kapsama girmeyenlere ise alternatif üreten, uygun bir dağıtım şemasına sahip ve politikalardan, uygulamaya kadar kamusal destekler aracılığıyla uzun vadeli konut sağlayan bir sistemdir)* üzerinden yöneltilen sorular kapsamında ise yine sosyal konutların "ihtiyacı olan herkes" için üretilmesi konusunda uzlaşıldığı, kullanım biçiminin mülk sahipliliğinin yanı sıra kamu mülkiyetindeki konutların kiralanması şeklinde olması gerektiği ve tüm yöneticilerce birinci sırada olmak üzere sosyal konutların merkezi yönetim eliyle üretilmesine dikkat çekildiği, belediyelerin ise ikinci sırada ifade edildiği belirlenmiştir.
- TOKİ, yerel idareler ve çeşitli kurumlar eliyle gerçekleştirilen mevcut sosyal konut uygulamalarına göre yanıtlanması istenen sorular kapsamında; ÇŞİB ve TOKİ yöneticilerince mevcut uygulamalar genel olarak başarılı bulunmakla birlikte ağırlıklı olarak tüm kesimler için yeterli miktarda olmaması, hatalı yer seçim kararları, yerelliğin yansıtılmaması, finansman güçlükleri ve arsa temini anlamında sorunlar bulunduğu belirtilmiştir.
- Yöneticilerin, TOKİ çalışanlarından farklı olarak Türkiye'de sosyal konut üretimine dair politikalar ve mekânsal kararların uygun ve düşük bedelli arsa temini üzerinden geliştirildiği düşüncesinde uzlaştıkları görülmüştür. Yine mekânsal kararlar bağlamında, mekânsal planlamanın yöneticiler tarafından çoğunlukla sürecin önemli ve vazgeçilmez bir parçası olarak görüldüğü, etkili bir araç olarak kullanılıp kullanılmadığı konusunda ise ağırlıklı olarak "kısmen" kullanıldığı belirtilmektedir. Genel olarak, mekânsal kararlar anlamında ilgili diğer kurum ve kuruluşlarla iş birliğinin ilgili mevzuatın öngördüğü şekilde yapıldığı ifade edilmekte, sadece ABB yöneticisinin

yeterince iş birliği bulunmadığı yönünde görüş bildirdiği görülmektedir. Ayrıca mekânsal planlama sürecinde sosyal konut sunumunu etkileyecek düzeyde gecikmeler olduğu konusunda fikir birliğine varıldığı ancak bu konuyu çözümleme anlamında herhangi bir çalışmaları bulunmadığı belirtilmektedir.

- Mevcut sosyal konut uygulamalarının "sosyal içerme"yi kısmen sağladığı konusunda uzlaşıldığı görülmektedir.
- Dünyada deneyimlenen mevcut ve/veya yenilikçi bazı yöntemlerin Türkiye'de uygulanabilirliğine dair sorular bağlamında; "uygun fiyatlı kamu mülkü kiralık konut sistemi", mekânsal planlarda asgari sosyal konut alanı ayrılması (kota sistemi) ve arazi değer artışının sosyal konut üretiminde finansal kaynak olarak kullanılmasına ilişkin "arazi değer artışının yakalanması" yöntemlerinin tüm yöneticiler tarafından uygulanabilir bulunduğu görülmektedir.
- "Sosyal karışım" politikasının Türkiye'de uygulanabilirliği'ne ilişkin çoğunluğun "önyargılar nedeniyle uygulanması güç bir politika" olduğu yönünde değerlendirmede bulundukları görülmekle birlikte mekânsal planlamanın bu politikayı gerçekleştirmede etkili bir araç olabileceği ifade edilmektedir.
- Sosyal konut uygulamalarına yönelik kurumsal politikaların yeterliliği konusunda ÇŞİB yöneticileri "kısmen yeterli" olunduğunu ifade ederken TOKİ yöneticileri "çok yeterli" ABB yöneticisinin ise "yetersiz" nitelendirmesinde bulundukları görülmüştür. Bu noktada, söz konusu politikalar çerçevesinde gerçekleştirilen kurumsal sosyal konut uygulamalarıyla ilgili olarak konut sakinlerinin düşüncelerinin olumlu yönde olduğu da belirtilmektedir.
- Görüşme sırasında uygulamacı kurum olması nedeniyle, sorunlarla daha fazla yüzleşen TOKİ yöneticileri tarafından ilave düşünceler ileri sürülmüştür. Bu bağlamda; politikaların ve üst ölçek plan kararlarının yetersizliği vurgulanırken sosyal konut üretiminin politize edilebildiği, dolayısıyla üretim miktarının ihtiyaca göre belirlenmediği, gelinen noktada, tüm kesimlerin konut sorunu yaşar hale geldiği ifade edilmektedir. Ayrıca düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlere yönelik sosyal konut üretiminin yetersizliğine işaret edilerek, konut maliyetinin hangi gelir grubuna yönelik olursa olsun çok büyük bir değişim göstermediği dolayısıyla düşük gelir gruplarınca karşılanabilirliğinin bulunmamasının üretimi sınırladığı vurgulanmaktadır.

9.3.2 Sonuçların yorumlanması

Kamu profesyonelleri ile kamu yöneticilerine yönelik anket ve görüşme formları görev ve sorumluklar çerçevesinde farklı düzenlenmekle birlikte özellikle sosyal konut üretiminde yaşanan sorunlar, öneriler, mekânsal planlamanın fonksiyonu ve yeni yaklaşımlar çerçevesinde benzer sorular yer alacak şekilde hazırlanmıştır. Dolayısıyla elde edilen sonuçlar bu bağlamda yorumlanmaya çalışılmıştır.

Kamu profesyonelleri ile kamu yöneticileri konutu bir hak olarak görmekte ve devletin sorumluluğu bulunduğunu düşünmektedirler. Söz konusu görüşün konuta yönelik politika üretme sürecinde etkili olabileceğini söylemek mümkündür. Bu noktada, kurumsal görüş farklılıkları bulunmakla birlikte genel olarak, oluşturulan politikaların ve siyasilerin sosyal konut üretiminde en etkili unsurlar şeklinde ifade edilmesi önemli görülmekte olup bu sonuç siyasilerin etkisiyle popülist politikaların tercih edildiğini düşündürmektedir. Ayrıca, yöneticilerin, TOKİ çalışanlarından farklı olarak Türkiye'de sosyal konut üretimine dair politikalar ve mekânsal kararların uygun ve düşük bedelli arsa temini üzerinden geliştirildiği düşüncesinde uzlaştıkları görülmüştür. Bu sonuç yönetim bazında temel politikanın kamu arazileri üzerinde sosyal konut geliştirme yönünde olduğunu göstermektedir.

Sorunlar bazında kamu çalışanlarının ve yöneticilerin düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar dahil olmak üzere genel olarak sosyal konut ihtiyacının yeterince karşılanamadığını vurguladıkları, finansman sorunları öncelikli görülmekle birlikte yüksek arsa maliyetleri, politikalar ve mekânsal kararlar arasındaki uyumsuzluklar ile planlama sürecindeki gecikmeler/uygulama güçlükleri gibi üretimi olumsuz yönde etkileyen unsurlarda uzlaştıkları görülmektedir. Bu bağlamda yöneticiler mekânsal planlamanın kaliteli ve nitelikli konut üretimine etkisinin artırılması konusunu önemle işaret etmektedirler. Yine bu bağlamda, politika üreten ve uygulamacı merkezi kurumların planlama sürecindeki gecikmeleri bir sorun olarak gördükleri ancak bu konuda çözüme yönelik bir çalışma içinde bulunmadıkları, kurumlar arasında yeterince iş birliği yapılıp yapılmadığı konusunda da farklı görüşlere sahip olunduğu belirlenmiştir. Her şeye rağmen TOKİ çalışanlarının ve yöneticilerinin sosyal konut alanında başarılı

olduklarını düşündükleri ortaya konmuştur. Yine TOKİ çalışanlarının kentsel dönüşüm yoluyla sosyal konut üretimine katkıda bulunulduğu ve kamu arazilerinin bu amaçla kullanılmasının düşük maliyetli sosyal konut üretimini sağladığı yönündeki görüşleri, Kanun gereği sadece hak sahiplerine kentsel dönüşüm yöntemiyle üretilen konutların aynı zamanda "sosyal konut" olarak ifade edilmesi, "sosyal konut" tanımı açısından tartışmaya değer bulunmaktadır.

Merkezi yönetim çalışanları ağırlıklı olarak sosyal konutu, kamu desteğiyle olmak üzere ihtiyacı olan herkes için üretilecek konut olarak tanımlamakta ve bu konuda yöneticilerle de büyük oranda fikir birliği içinde bulunmaktadırlar. Yerel yönetim çalışanları ise sosyal konutu, düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar için bir konut türü olarak görme eğilimindedirler.

Kurumlar arasında görüş farklılıkları bulunmakla birlikte mevcut sosyal konut uygulamalarının ölçeğinin belirgin dayanaklara ve tanımlanmış kriterlere sahip olmadığı söylenebilmektedir. Yine diğer kurumlardan farklı olarak TOKİ çalışanlarının sosyal konut uygulamalarında "sosyal içerme"nin sağlandığı yönünde görüş bildirirken genel olarak kamu yöneticilerinin "kısmen" sağlandığını ifade ettikleri, bu görüşlerin dayanağının detaylı incelenmesinin anlamlı olacağı düşünülmektedir.

"Uygun fiyatlı kamu mülkü kiralık konut sistemi"nin Türkiye'de uygulanabilirliği konusunda gerek kamu profesyonelleri gerekse yöneticiler açısından kurumlar arası görüş birliği bulunmaktadır. İlave olarak kamu yöneticileri kiralık konutların yanı sıra kullanım tipi olarak mülk sahipliliğini ön plana çıkarmaktadırlar.

Etkili bir planlama sistemine sahip olmadığımız düşünülse de gerek kamu profesyonelleri gerekse kamu yöneticilerinin mekânsal planlamanın, planlama ekiplerinin ve şehir plancılarının geleceğe yönelik uygulamalarda dahil olmak üzere sürecin vazgeçilmez ve etkili unsurları olarak görüldüğü ortaya konmuştur. Ancak uygulamacı kurumlar sosyal konut ihtiyaç tespitini daha önemli bulmakta, mekânsal kararlar ardından gelmektedir. Ayrıca TOKİ çalışanlarının gerek akademik ortamlarda gerekse sosyal konut kullanıcıları tarafından en çok eleştirildikleri "kullanıcı gereksinimleri ve memnuniyeti odaklı

yaklaşım" ile "sosyal ve kültürel faktörlerin gözetilmesi" konularını öncelikli olarak vurgulamaları anlamlı bulunmakta ve bir yaklaşım değişikliği işareti olarak yorumlanmaktadır. Benzer şekilde sosyal konuta yönelik mekânsal planlama çalışmalarında farklı hanelerin farklı barınma ihtiyaçlarının (bekar, yeni evli, yaşlı gibi) dikkate alınmadığına yönelik TOKİ çalışanları görüşünü bir öz eleştiri olarak almak mümkün görülmektedir. Ayrıca düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlere yönelik sosyal konut üretiminin yetersizliğine işaret edilerek, konut maliyetinin hangi gelir grubuna yönelik olursa olsun çok büyük bir değişim göstermediği dolayısıyla düşük gelir gruplarınca karşılanabilirliğinin bulunmamasının üretimi sınırladığı vurgusu dikkate alınması gereken önemli bir unsur olarak görülmektedir.

Kamu çalışanları ve yöneticilerinin sosyal konut üretiminde planlarda sosyal konut için kota belirlenmesi ve "arazi değer artışının yakalanması" gibi yenilikçi yaklaşımlara açık oldukları ve uygulanabilir buldukları görülmektedir. Diğer bir yaklaşım olan "sosyal karışım" ile ilgili olarak kurum çalışanlarının çoğunlukla "sosyal karışım" politikası hakkında bilgileri bulunmadığı, ancak sosyal ve kültürel yapı uyumsuzluğu ve güvenlik sorunları gibi karşılaşılabilecek sorunları tanımlamada ortak bir bakış açısının yakalanabildiği belirlenmiştir. Kamu yöneticileri ise politikayı "önyargılar nedeniyle uygulanması güç bir politika" olarak değerlendirdikleri görülmektedir. Her şeye rağmen kamu çalışanları ve yöneticilerin mekânsal kararların "sosyal karışım"ı gerçekleştirmede etkili bir araç olarak kullanılabileceği yönündeki düşüncelerinin gerek politikalar gerekse uygulamalar bazında bir destek olarak yorumlanması mümkündür.

9.4 Saha Çalışmasının Mekânsal Kararlar Bağlamında Analizi

Ankara İli Mamak ve Çankaya İlçelerinin dört mahallesi kapsamında belirlenen saha, evreni oluşturmakta olup bu kapsamda öncelikle Mamak ilçesi sınırları içinde bulunan sosyal konut uygulaması da dahil olmak üzere son dönem mekânsal gelişmeleri kapsayan bir mevcut durum analizi yapılmaktadır. Ardından belirlenen sahanın sınırları, örneklemi ve veri toplamaya ilişkin bilgilendirme ile anket sonuçlarının analizi ve yorumlanması gerçekleştirilmektedir.

9.4.1 Sahaya ilişkin mevcut verilerin analizi

Mamak ilçesi, cumhuriyet döneminin ilk planlama çalışmalarına dahil edilmemiş Çankaya ilçesine bağlı kırsal bir yerleşim alanı durumundayken 1930'lu yıllar itibarıyla kentleşme hareketleri başlamıştır. 29.11.1983 tarih ve 2963 sayılı Kanunla yapılan düzenleme ile de Çankaya ilçesinden ayrılarak Ankara'nın merkez ilçeleri arasına katılmıştır (Şekil 9.10) (Anonim 2023b).



Şekil 9.10 Mamak ilçesinin Türkiye ve Ankara içindeki konumu

Mamak ilçesi, tarihsel süreçte ağırlıklı kırsal kesimden olmak üzere hızlı bir göçün etkisinde kalmış, yoksulluğun ve gecekondulaşmanın merkezi haline gelmiştir. Ancak gecekondu dokusunun giderek gereksinimlere cevap veremediği ve gerek sosyal gerekse fiziksel yıpranmaların arttığı gözlemlenmiştir. Bu nedenlere ilave olarak kent bütününde yatırımların merkeze yönelmesi ile birlikte kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmiştir. Söz konusu gelişmeler, Mamak ilçesinde özellikle de Çankaya sınırlarına yakın bölgelerde gayrimenkul değerlerinde artışa neden olmuştur (Göközkut ve Somuncu 2019).

Bu noktada, Mamak ilçesindeki gelişmelerin mekânsal kararlar anlamında değerlendirilmesi önemli bulunmaktadır. Mamak ile ilgili ilk planın 1959 yılında İmar ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlandığı ve planın kent merkezine bitişik alanları kapsadığı belirtilmektedir. Ayrıca, söz konusu planın detaylı bir yaklaşıma sahip olmadığı, iki veya

üç katlı konut gelişimine izin veren bir belge olarak ifade edildiği görülmektedir. 1980'lere gelindiğinde Mamak ilçesinin neredeyse gecekondularla kaplandığı ve çıkarılan af yasası ile legal hale getirilerek tapu dağıtımlarının yapıldığına işaret edilmektedir. 1987 itibarıyla Mamak Belediyesinin hazırladığı ve tüm gecekondu alanını kapsayan mekânsal planların yeni aktörlerle bir konut piyasası oluşturduğu belirtilmekle birlikte sadece 1985 yılı öncesinde gecekondu yapanların sisteme dahil edilmesi, bu tarihten sonra gerçekleşenlerin piyasadan dışlanması önemli bir sorun alanı olarak gösterilmektedir. 2000'li yıllara gelindiğinde, Mamak ilçesinde bulunan gecekonduların üçte ikisinden fazlasının dönüştürülmesinin gerekliliğinin ortaya çıktığı ifade edilmektedir. Süreç içerisinde, jeolojik ve topoğrafik yapıdan kaynaklanan zorluklar, mevcut parsellerin boyutlarının yapılaşma açısından yetersizliği ve az katlı yapılaşmayı öngören plan kararlarının uygulanabilir olmaması gibi sorunların çözümünde revizyon planların etkili olamadığının görüldüğü ve 5393 sayılı Kanunun 73. maddesine dayanarak Mamak ilçesinin büyük bir bölümünün "kentsel dönüşüm projesi" alanı ilan edildiği ve kapsamlı bir müdahaleye geçildiğine dikkat çekilmektedir (Somalı 2013).

2008 yılı itibarıyla başlayan "Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi" ile ilgili olarak süreçte paydaşlar arasındaki anlaşmazlıklar nedeniyle birçok durdurma ve iptal kararları alınmıştır. Ancak davaların sonuçlanmasıyla projeye devam edilmiş adı "Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi (YMKDP)" şeklinde değiştirilmiştir (Göközkut ve Somuncu 2019). Proje 14 mahalleyi içeren 13 etaba ayrılmıştır (Şekil 9.11) (Poyraz, 2022).



Şekil 9.11 YMKDP kapsamındaki mahalleler ve etaplar (Kaynak: Poyraz 2022)

Projenin temel çıkış noktası, Mamak ilçesinin büyük bir bölümünde yaygın nitelikteki gecekondular iken bir hedefin "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi"nin amacına benzer şekilde kentin doğu kesiminden giriş yapacakların gecekondu mahalleleriyle karşılaşmalarının önlenmesi olduğuna dikkat çekilmektedir. Diğer hedeflerin ise topoğrafik yapıdan kaynaklanan engeller ile Hatip çayı ile ilgili taşkın sorununu dikkate alan çözümlerin oluşturulması ve IKEA, Anatolium Alışveriş Merkezi gibi büyük ölçekli yatırımların bölgeye çekilmesi şeklinde sıralanabilmektedir. Bu bağlamda, Mamak çöplüğünün de kaldırılmasıyla ilçenin imajının olumlu yönde değiştiği ve rant oluştuğu ayrıca ifade edilmektedir (Göközkut ve Somuncu 2019).

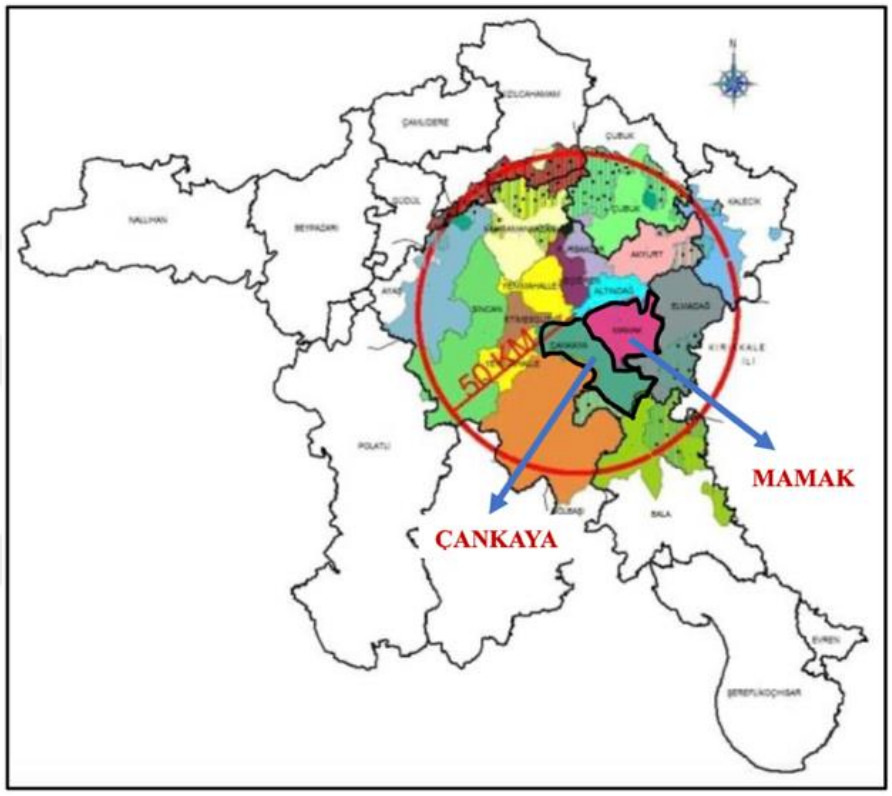
Süreçte projenin belediyelerin gerek finansal gerekse idari donanımları açısından yetersizlik yaşamaları nedeniyle TOKİ ile iş birliğine gidilmiştir. Bu bağlamda TOKİ, gecekondu dönüşüm modeli, yeşil kartlı yoksul konutu, alt gelir grubu konutu, çeşitli gelir grubu konutu ve gelir paylaşımı şeklinde dört grupta sosyal konut üretimi ile afet konutları yapımı şeklinde üç müdahalede bulunmuştur (Somalı 2013).

YMKDP kapsamında geliştirilen gerek hak sahiplerine yönelik konutlar gerekse sosyal konutların bulunduğu alanlar ile civarlarında tedirginlik ve huzursuzluk yaratan bir tür "sosyal karışım" oluşturulduğu önceki toplumsal yapı açısından bir erozyondan söz edilebileceği yönünde görüşler bulunmaktadır (Poyraz 2022).

Bu çalışmanın odağında TOKİ tarafından "yoksul konutları" tabiriyle Kusunlar Mahallesi'nde (mahallenin güncel adı Zirvekent'tir) üretilen sosyal konutlar bulunmaktadır. TOKİ'nin verileri değerlendirildiğinde Ankara içinde düşük gelir gruplarına yönelik uygulanan tek proje olduğu ve proje kapsamında 1176 konutun tamamlanarak teslim edildiği görülmektedir. Ayrıca, bahsedilen alanda 2010 yılında başlanan ve teslimi tamamlanan "Ankara Mamak Kusunlar Kentsel Yenileme Projesi" (Gecekondu dönüşüm) kapsamında 1374 adet konut bulunmaktadır.

Daha önce belirtildiği gibi gerek düşük gelirlilere yönelik konut sakinlerinin gerekse potansiyel konut sakini olarak Mamak ilçesi, Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri ile Çankaya ilçesi Kırkkonaklar Mahallesi konut sakinlerinin sosyal konut uygulamaları

hakkındaki bilgileri, beklentileri ve elde edilen sonuçların mekânsal kararlar temelinde ele alınması ve yine bahsedilen alanlarda "sosyal karışım" olgusunun uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi hedeflenmektedir. Komşu olmaları ve farklı gelir gruplarının temsil edilebilirliği gerekçesiyle seçilen her iki ilçenin harita üzerindeki gösterimi şekil 9.12'da verilmektedir.



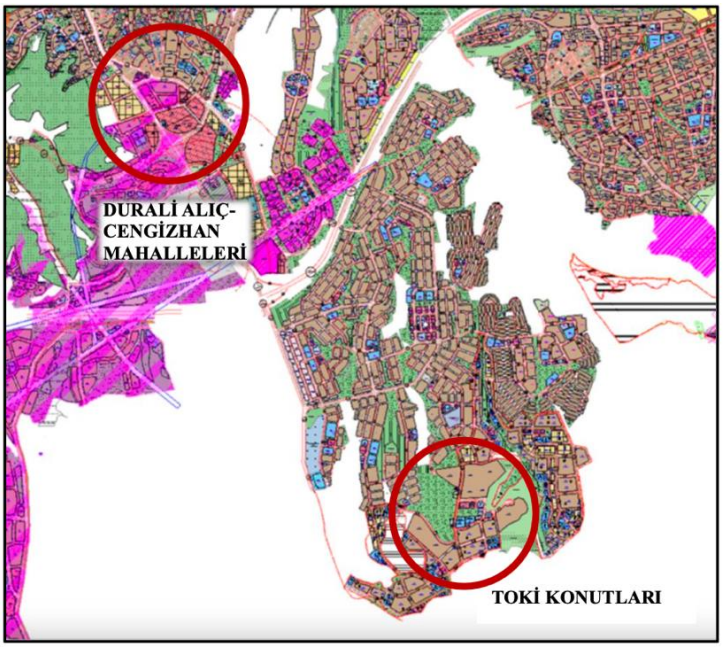
Şekil 9.12 Çalışma sahalarının bulunduğu Mamak ve Çankaya ilçelerinin konumu (Ceyhan ve Tekkanat 2018'den yararlanılarak düzenlenmiştir)

Kusunlar TOKİ konutlarının yer aldığı, Zirvekent mahallesi, Ankara kent merkezine 19 km, Mamak ilçesi kapsamındaki en yakın alt merkeze ise yaklaşık 9 km mesafede yer almaktadır. TOKİ uygulama alanı, 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nda "Ağaçlandırılacak Alan" olarak tanımlı iken TOKİ tarafından hazırlanan ve 15.08.2008 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan plan revizyonu ile "Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı" olarak belirlenmiştir. Söz konusu plan kapsamında konut kullanımının yanı sıra, ticaret alanı, sağlık tesisi alanı, eğitim alanları, sosyo-kültürel tesis, dini tesis alanı, resmi kurum alanı ve park gibi kullanımlara yer verilmiştir (Şekil 9.13).



Şekil 9.13 Zirvekent Mahallesi (Kusunlar) TOKİ konut alanına ilişkin imar planı gösterimi (Anonim 2023c)

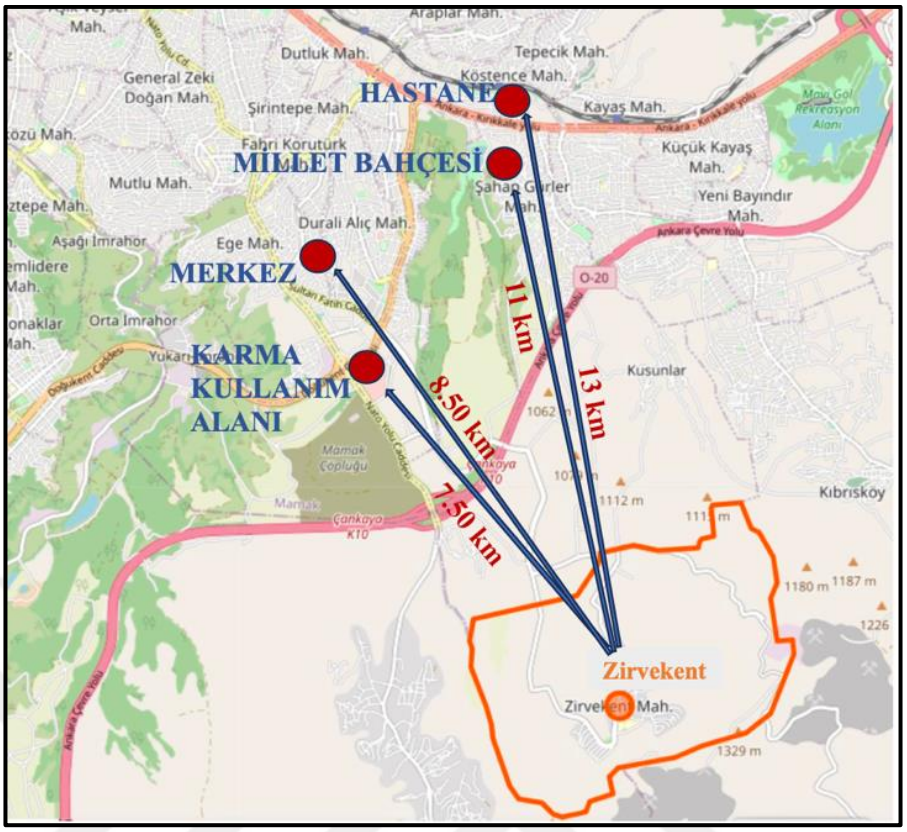
Bu noktada, Zirvekent mahallesi ile Durali Alıç ve Cengizhan mahallelerinin çalışma sahasını kapsayan bölümlerine ilişkin mekânsal kararlar (Şekil 9.14) üzerinden Zirvekent mahallesinin konumunun bu mahallelerin alt merkez niteliğinin kabulü ile mekânsal anlamda irdelenmesi gerekli görülmektedir.



Şekil 9.14 TOKİ alt gelir gruplarına yönelik konut alanı ile Durali Alıç-Cengizhan mahallelerinin bir arada alındığı imar planı gösterimi (Anonim 2023c)

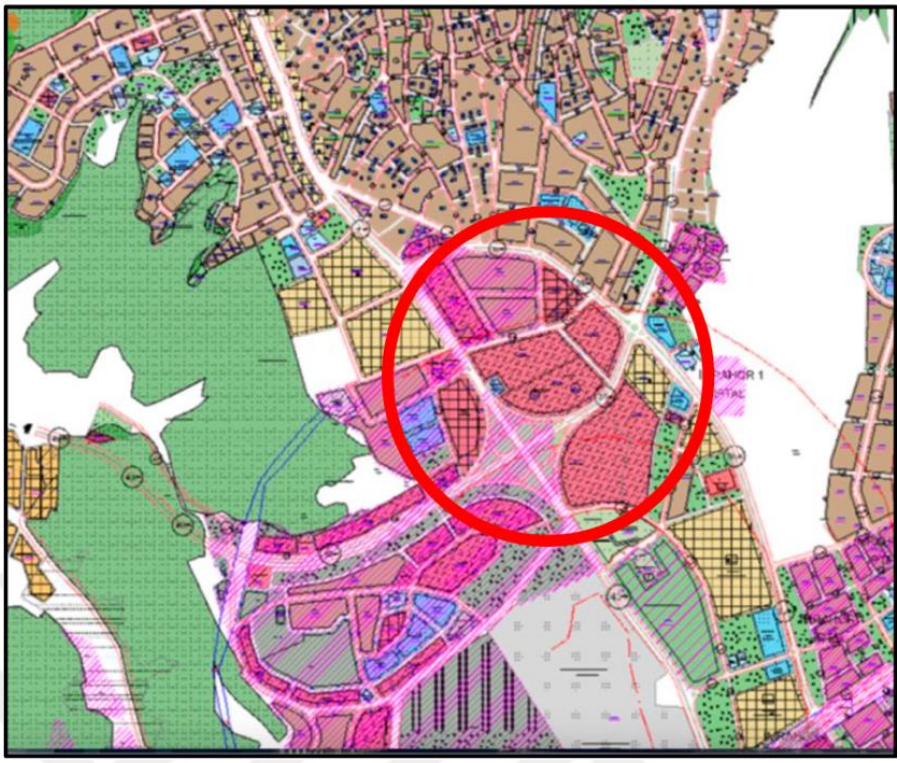
Mamak Belediyesi'nden elde edilen bilgilere göre Zirvekent mahallesi TOKİ konutlarının bulunduğu bölgenin yakın çevresine ait imar planlarının Mamak Belediyesi öncülüğünde hazırlandığı ve 16.11.2021 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediyesince onaylandığı ancak yürütmeyi durdurma kararı nedeniyle uygulama yapılamadığı belirlenmiştir. Bu planların hayata geçmesi halinde Zirvekent mahallesi de bir alt merkez haline gelerek sakinlerin erişimde güçlük yaşadıkları bazı merkezi kullanımlara ilişkin ihtiyaçlarının karşılanabileceği düşünülmekle birlikte gerek bu planların onayının TOKİ konutlarının imar planı onay tarihi olan 2008 yılı göz önüne alındığında, oldukça yakın bir tarihte gerçekleşmesi ve halihazırda durdurma kararının bulunması mahallenin gelişim sürecini aksatan bir unsur olarak görülmektedir. Ancak söz konusu imar planları yürürlüğe girse bile genel olarak düşük gelirli grupların tercih ettiği bir bölge olmasından kaynaklanan finansal güçlüklerin gelişmeyi sağlama da zorluk yaratacağı, başka bir ifadeyle geliştiricilerin bölgeye çekilememesine neden olacağı düşünülmektedir. Bu durum aynı zamanda, mekânsal planlama sürecinde çeşitli nedenlerle geliştirilebilirliği olmayan ya da TOKİ uygulamalarına ilişkin parçacıl nitelikteki mekânsal planlama kararlarının ardından komşu alanlarda gerçekleştirilen imar planı çalışmalarının âtıl alanlar oluşturulmasına neden olabileceği yönünde yorum yapılması mümkün görülmektedir. Dolayısıyla gereksiz yere harcanan emek ve maliyet unsurlarının uygun ve geliştirilebilir alanlarda sosyal konut üretimine yönlendirilmesi önemli bulunmaktadır.

Bu noktadan hareketle Zirvekent Mahallesi TOKİ konutlarına ilişkin gerek mekânsal kararlar gerekse fiili durum değerlendirildiğinde; bölgenin toplu taşım olanaklarına sahip olduğu tespit edilmekle birlikte konum nedeniyle merkezi iş alanlarına ve mahallede plan kararlarına göre henüz uygulaması tamamlanmamış ya da karşılanması mümkün olmayan zorunlu hastane, büyük ölçekli yeşil alanlar ve alışveriş merkezleri gibi bazı kentsel hizmetlere erişimin güçlüğü görülmektedir (Şekil 9.15).



Şekil 9.15 Zirvekent TOKİ konutlarının Mamak alt merkez kullanımlarına mesafesini gösteren harita

Yine Mamak Belediyesinden elde edilen bilgilere göre Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri civarında yer alan IKEA, Metro Gross Market, karma kullanım projeleri ile kooperatifler ve yükleniciler eliyle gerçekleştirilen konut projeleri gibi büyük ölçekli yatırımlara ilişkin mekânsal planlama çalışmalarının 2000 yılı öncesinde başladığı ancak mahkeme kararlarıyla kısmi iptaller ve revizyonlarla bugüne gelinmekle birlikte halen iptal kararının devam ettiği bölgeler bulunduğu ifade edilmektedir. Bahsedilen bölgenin büyük bölümü için "konut dışı kentsel çalışma alanı" kullanım kararı verilmiş olup imar planı gösterimi aşağıda verilmektedir (pembe çizgilerle işaretlenen bölgeler imar planı iptal edilen alanlardır) (Şekil 9.16).



Şekil 9.16 Büyük ölçekli alan kullanım kararlarının bulunduğu bölgeye ilişkin imar planı gösterimi (Anonim 2023c)

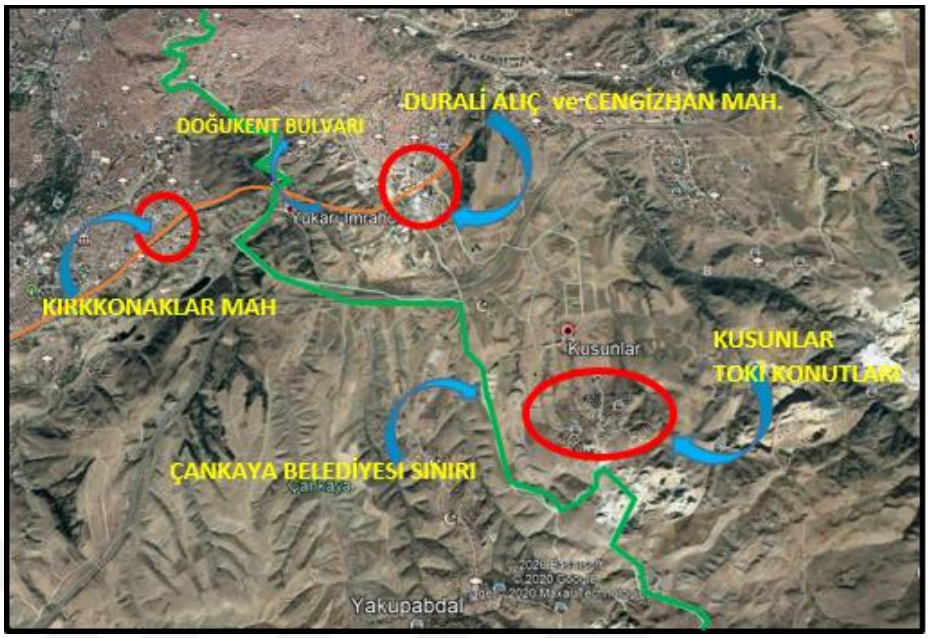
Söz konusu alan kullanımları ile Mamak Çöplüğünün kaldırılmış olmasının Mamak ilçesine dair önyargıları olumlu yönde etkilediği gözlemlenmektedir. Bahsedilen kullanımlar büyük ölçüde tamamlanmış ve faaliyete geçmiş olmakla birlikte plan kararlarının önemli oranda iptalinin bölgeye ilişkin gelişmeleri sekteye uğratabileceğini söylemek mümkündür. Gerek Ankara ölçeğinde yürütülen kentsel dönüşüm projeleri gerekse Türkiye'nin en büyük kentsel dönüşüm projelerinden olduğu belirtilen YMKDP ile sosyal konut projeleri birlikte değerlendirildiğinde son dönemde kentsel dönüşüm projelerinin giderek daha fazla ön plana çıkmasıyla sosyal konut sunumunun geri planda kaldığı ifade edilebilmektedir. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm projelerinin salt hak sahipliği sistemi üzerinden yürütülmesi yerine sosyal konut sunumunu da içerecek şekilde gerekli yasal altyapının düzenlenmesi ve mekânsal planlama kararlarının bu yönde geliştirilmesi konusunun tartışılması anlamlı bulunmaktadır.

9.4.2 Saha çalışmasının analizi

Bu çalışma için, tabakalı örneklemenin uygun olacağı düşünülmüştür. Bu örnekleme tekniği, daha küçük bir örneklem grubu ile çok daha yüksek bir kesinliği hedeflemektedir. Temel öğesi, örneklemi seçmeden önce evreni bazı alt tabakalara ayırmak, sonra da örnekleri bu tabakalardan seçmektir (Sencer ve Sencer 1978). Bu çalışmada da Ankara ili, Mamak ve Çankaya ilçeleri kapsamında sosyal konut mekânsal planlama ilişkisi ile sosyal karışım oluşturma hedefinin ölçüleceği evrenin homojen altkümelere ayrılmış ve her altkümeden yeterli sayıda örnek seçilmiştir. Tespit edilen evrenler üzerinden, örneklem hata payına göre alınabilecek örneklem büyüklüğünü gösteren tablo (Erdoğan ve Yazıcıoğlu 2004) yardımıyla örneklem büyüklüğü belirlenmiştir. Seçilen güven derecesi %95'tir.

Çalışmada, "YMKDP" (gecekondudan dönüşen alanlar) ve bazı özel sektör yatırımlarına yönelik mekânsal kararlar (IKEA, Metro Gross market, karma kullanım projeleri vb.) ile Zirvekent Mahallesinde yer alan "sosyal konut" kararlarının (TOKİ Konutları) bir arada değerlendirilmesi ve karşılıklı etkinin belirlenmesi amacıyla Mamak ilçesi seçilmiştir. Öncelikle konut sakinlerinin, gecekondudan dönüşüm veya kentsel dönüşüm projeleri kapsamındaki konutlar ve sosyal konut uygulamaları hakkındaki bilgileri, beklentileri ve elde edilen sonuçların yanı sıra bu alanların yerleşim amaçlı seçilmesinin nedenlerinin tespit edilmesi hedeflenmiştir. Ayrıca çalışmada, "sosyal karışım" olgusunu değerlendirmek amacıyla hem sınır hem de farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip olmaları nedeniyle Mamak ve Çankaya ilçeleri seçilmiştir. Çalışmada sadece "sosyal konut" projesinin yer aldığı Zirvekent Mahallesindeki sakinlerle müzakereye odaklanmak yerine potansiyel (olası) sosyal konut sakinlerinin (Durali Alıç, Cengizhan ve Kırkkonaklar Mahallesi sakinleri) demografik, sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklerine odaklanmanın daha doğru olacağı düşünülmüştür. Bu nedenle çalışmaya farklı ilçelerdeki farklı gelir ve sosyo-kültürel kesimleri dahil ederek, sosyal konuta ilişkin algıların tespiti ve bu doğrultuda, mekânsal kararların nasıl yönlendirilebileceğinin sorgulanması hedeflenmiştir. Bu kapsamda, saha çalışması yapılacak alanlara ilişkin sorular ortak olmakla birlikte bazı sorular mahallelerin konumu, sosyo-ekonomik ve kültürel yapıları çerçevesinde farklı düzenlenmiştir.

Saha çalışmasının bütüncül gösterimi aşağıdaki haritada verilmektedir (Şekil 9.17).



Şekil 9.17 Saha çalışmasının gerçekleştirildiği bölgeler

I. Örneklem Grubu: Mamak İlçesi sınırları içinde yer alan Zirvekent Mahallesi TOKİ konutları, düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yöneliktir. Çalışma kapsamında alt gelir grubunun değerlendirileceği uygun başka bir alan bulunmaması nedeniyle bu bölgenin seçimi zorunlu görülmüştür. Bu kapsamda, Mamak İlçesi Zirvekent Mahallesi sınırları içinde alt gelir grubuna yönelik olarak TOKİ tarafından gerçekleştirilen üç proje kapsamında toplam 4032 konut yer almaktadır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre nüfus 6753 kişi (Anonim 2021) olup örneklem büyüklüğü 236 kişi olarak belirlenmiştir (Şekil 9.18).



Şekil 9.18 Zirvekent Mahallesi TOKİ konutları

II. Örneklem Grubu: Çalışma kapsamında, Mamak İlçesi sınırları içinde, IKEA ve Metro Gross Market gibi geniş alan kullanımı gerektiren ticari birimler ile çevrelerindeki karma kullanım projelerinin yer aldığı Cengizhan ve komşu nitelikteki Durali Alıç Mahalleleri ele alınmıştır. Bu alanda, bahsedilen yatırımların sakinler üzerindeki mekânsal etkilerinin ölçülebileceği bazı bölgeler, alan çalışması için seçilmiştir. Birinci bölge, Cengizhan mahallesi sınırları içinde Akadia Modern Konutları sakinlerini kapsamaktadır. Bu alanda 987 adet konut bulunmakta olup yaklaşık yarısının dolu olduğu ve 1500 kişilik bir nüfusa sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. İkinci bölge olarak tespit edilen Durali Alıç Mahallesinde belirlenen alanda, elde edilen bilgilere göre, yapılaşmanın kooperatifler eliyle gerçekleştiği, zaman içinde Mamak İlçesi dışından el değiştirmelerin ve yükleniciden satın almaların olduğu ifade edilmiştir. Bahsedilen bölgenin, gerek büyük ölçekli yatırımlara komşu niteliğinde ve sınırları belirli bir alan olması, gerekse Mamak İlçesi dışından satın alma taleplerine konu olması nedenleriyle, ikinci bölge olarak bu araştırma kapsamında olması uygun bulunmuştur. Saha ve nüfusa yönelik ADNKS verilerine (Anonim 2021) göre yaklaşık bir hesap yapılarak 7000 kişilik bir nüfus, dolayısıyla çalışma evreni tahmin edilmiştir. İki bölgeyi kapsayan toplam 8500 kişilik nüfus üzerinden II. Örneklem grubu büyüklüğü ise toplam 238 kişi olarak belirlenmiştir (Şekil 9.19).



Şekil 9.19 Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri çalışma sahası

III. Örneklem Grubu: Çankaya ilçesi sınırları içinde olup geçmişte gecekondu mahallesi olarak tanımlanan Kırkkonaklar Mahallesi, zaman içerisinde göç ve kentsel dönüşüm gelişmeleri sayesinde değişime uğrayarak orta ve üst sınıfa hitap eden bir yerleşim haline gelmiştir. Bu anlamda çalışmanın amacına uygun bulunarak Mamak ilçesi sınırlarına en yakın konumda, Doğukent Bulvarına cepheli bir çalışma sahası belirlenmiştir. ADNKS verilerine (Anonim 2021) göre Kırkkonaklar Mahallesinin nüfusu 19185 kişi olup mahallenin geri kalan bölümü seçilen alanla homojen özelliklere sahiptir. Söz konusu alan kapsamında ve yaklaşık 4000 kişilik bir nüfus ve aynı zamanda evren büyüklüğü tespit edilmiştir. Örneklem büyüklüğü ise 230 kişi olarak belirlenmiştir (Şekil 9.20).



Şekil 9.20 Çankaya İlçesi Kırkkonaklar Mahallesi çalışma sahası

Böylece, çalışmanın toplam örneklem büyüklüğü 704 kişi olarak tespit edilmiştir (Çizelge 9.15)

Çizelge 9.15 Örneklem büyüklükleri

BÖLGE	EVREN	ÖRNEKLEM
1. Zirvekent	6753	236
2. Durali Alıç+Cengizhan	8500	238
3. Kırkkonaklar	4000	230
Toplam	19253	704

Saha çalışmasına yönelik anket Ek 3'te gösterildiği gibi kırk yedi adet kapalı uçlu soru içermekle birlikte mahallelerin konumu, sosyo-ekonomik ve kültürel yapıları çerçevesinde her bir sahaya özel sorular düzenlenmiştir. Dolayısıyla tüm gruplara sorulan ortak yirmi iki soru, bölge başına farklı beş veya altı soru bulunmaktadır.

Saha çalışması öncesi pilot çalışma yapılarak sahada yaşanabilecek sorunların simüle edilmesinin yanı sıra taslak olarak hazırlanan soru kağıtlarının anlaşılırlığının ölçülmesi ve işlevselliğinin test edilmesi amaçlanmıştır. Söz konusu çalışma, yüz yüze ve online

olarak iki farklı yöntemle uygulanmıştır. Çalışma sürecine dair tabloya aşağıda yer verilmiştir (Çizelge 9.16).

Çizelge 9.16 Saha çalışması süreci

AÇIKLAMA	BAŞLAMA TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ	YÖNTEM
Masa başı pilot çalışması	01.04.2023	01.04.2023	Online
Saha pilot çalışması	03.04.2023	05.04.2023	Yüz yüze
Saha çalışması	07.04.2023	28.04.2023	Yüz yüze

Saha çalışması sırasında katılımcılardan gelen geri dönüş ve tepkileri; genel olarak çalışmanın gerekli, önemli ve anlamlı olduğunun belirtilmesi, her ne kadar etkisi azalmış olsa da pandemi nedeniyle yüz yüze görüşmeyi tercih etmeyenlerin bulunması ve bazı katılımcıların soruların uzunluğu gerekçesi ile çalışmayı yarıda bırakmaları, şeklinde sıralanması mümkündür. Yine çoğunlukla Mamak ilçesi sınırları içindeki güvenlikli sitelere girişlerde ve anket uygulamasında bazı sorunlar yaşanmıştır. Ancak site yöneticileri çalışma hakkında bilgilendirilmiş ve çalışmaya ilişkin izin belgesi beyan edilerek çalışmaya devam edilmesi sağlanmıştır. Bu noktada, yöneticilerin yönlendirmesiyle başka bir ifadeyle kar topu yöntemiyle site sakinleriyle anketlere devam edilmiştir. Soruların uzunluğu gerekçesi ile çalışmayı yarıda bırakan katılımcılara ise daha sonra tekrar gelerek ankete kaldığı yerden devam edilebileceği bilgisi verilmiş, bu yolla bazı anketler iki ayrı oturum halinde tamamlanmıştır. Pandemi veya başka gerekçeler ile yüz yüze anket yapmak istemeyen kişilerin iletişim bilgileri alınmış, uygun oldukları bir zamanda telefon ile aranarak anket uygulanmıştır. Çeşitli nedenlerle geçici konaklayan (depremzede, misafir, yabancı uyruklu) veya o anda hanede 18 yaş üzeri birey bulunmayan durumlarla karşılaşılmış, bu hanelerde görüşme gerçekleştirilmemiştir. Sahanın herhangi bir aşamasında geçersiz ve/veya hatalı anketlerin tespit edilmesi durumunda yapılan anket iptal edilerek yerine aynı özelliklere sahip başka bir katılımcı ile yeniden anket yapılmıştır.

Belirlenen sahalardaki konut sakinleriyle yapılan anket çalışması; araştırma hipotezleri kapsamında, sosyal karışım odaklı sosyal konut hedefinin mekânsal kararlar bazında gelişimine yönelik dört durum üzerinden analiz edilmektedir. Öncelikle katılımcıların

demografik yapısı ortaya konmakta ardından hipotezlerle ilişkili anket soruları (EK 2) belirtilerek hipotezlerin test edilmesi sağlanmaktadır.

Konut sakinlerinin demografik profili: Konut sakinlerinin %53.8'i kadın, %46.22'si erkek olup evlilerin oranı %81.4'tür. Sakinler arasındaki gerek kadın-erkek oranındaki denge gerekse evlilik oranının yüksekliğinin, mahallelerin ailelerin yaşayabileceği ve çocuklarını büyütebileceği bir yer olduğunun göstergesi şeklinde değerlendirilebileceği, dolayısıyla sosyal konut ve mekânsal kararlar ilişkisinin sorgulanmasında fayda sağlayacağı düşünülmektedir.

Katılımcılar arasında 18-24 yaş aralığındakiler % 2.9 en düşük oranda iken diğer yaş gruplarının dengeli dağıldığını söylemek mümkündür. Eğitim durumuna bakıldığında, % 27.4 ile en yüksek oranda ilköğretim mezunu bulunurken, % 25.1 oranı ile lisans ve yüksek lisans mezunu ve % 24.4 ile lise mezunu izlemektedir. Yaş ve eğitim durumundaki nispeten homojen dağılımın da çalışmanın amacına destek olacağını söylemek mümkündür.

Katılımcıların %44.3'ünün çalıştığı, bunların %75.5'inin özel sektörde istihdam edildiği ve % 84.6'sının düzenli ücretli olduğu görülmektedir. Yine ücretlilerin %99.1'inin bir sosyal güvenlik kurumuna kayıtlı olduğu ifade edilmektedir. Toplam hane geliri açısından, en yüksek oranın % 30 ile 10.000-15.000 TL aralığında, ardından % 22 ile 15.000-20.000 TL ve %19.5 ile 20.000 TL ve üstünde olduğu belirtilmektedir. Katılımcılardan çalışan oranı düşük görülmekle birlikte saha çalışmasının gün içerisinde mesai saatlerinde yapılmasının bu durumu etkilediği düşünülmektedir. Dolayısıyla yine de belirtilen oran çalışmanın amacına ulaşılması açısından anlamlı bulunmaktadır.

Konut ile ilgili mülkiyet durumu, kullanıcı talepleri ve davranış biçimleri açısından önemli bir belirleyicidir. Sahada, sakinler arasında ev sahipliği oranı % 62'dir. Hane halkı büyüklüğü için en yüksek oran %39.1 ile 4 kişi olarak görülmektedir. Hanelerin yaklaşık % 30'unda, engelli, bakıma muhtaç, yaşlı ve kronik hasta birey bulunmaktadır. Bahsedilen oranların başka bir ifade ile konut kullanım biçimi ve geniş aile faktörünün

sosyal konut algısını ve beklentileri belirlemek anlamında fayda sağlayacağı düşünülmektedir.

Kullanıcı profilinin tanımlanmasında mülkiyet bicimi kadar önemli bir diğer unsur da konutta oturma süresidir. Bu sürenin uzun ya da kısa olması sakinin bölgeye olan aidiyet duygusunu ortaya koymaktadır. Bu bağlamda sakinlerin oturma süresi sorgulandığında, en yüksek % 42.6 ile 5-9 yıl aralığı, ardından % 29.8 ile 10 yıl ve üzerinde olduğu görülmektedir. Söz konusu oranlar, sakinlerin bölgedeki değişimleri görmeleri ve ihtiyaçları doğru bir şekilde ifade etmeleri açısından nispeten yeterli bir deneyimleme süresine sahip oldukları şeklinde yorumlanabilir. Bu oranların aynı zamanda, mahalle sakinlerinin mahalleden memnuniyeti ile ilgili olabileceğini de söylemek mümkündür. Demografik verilere ilişkin tüm çizelgeler EK 5'te sunulmaktadır.

Konut sakinleri açısından sonuçların analizi: Hipotezlerin, sosyal karışım odaklı sosyal konut hedefinin mekânsal kararlar bazında test edilmesine yönelik değerlendirme yapılmakta olup analize ilişkin çizelgelerinin tamamı EK 6'da yer almaktadır. Saha çalışması farklı mahallelerdeki konut sakinlerinin görüş farklılıkları üzerinden yapılmıştır. Bu amaçla ilişki/bağımlılık analizlerinde Ki-Kare analizi kullanılmıştır. Anlamlılık seviyesi olarak 0,05 kullanılmış olup, $p<0,05$ olması durumunda anlamlı ilişkinin/farklılığın olduğu, $p>0,05$ olması durumunda ise anlamlı ilişkinin/farklılığın olmadığı belirtilmiştir. Konut sakinlerinin görüşlerini önem sırasına göre ifade etmelerinin istendiği soruların analizinde derecelendirilmiş ağırlıklı toplam yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca üç bölge sakinleri arasındaki farklılıkların yanı sıra mahallelerin özgün nitelikleri ya da durumları nedeniyle tek mahalle veya iki mahalle arasındaki görüş ve görüş farklılıkları frekans ve yüzde dağılımlar elde edilerek yorumlanmıştır.

- Politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi

Hipotez 1.1 Sosyal konut alanlarına yönelik mekânsal kararların alınmasında, kamu kurumları, kamu görevlileri, şehir plancıları, tasarımcılar ve konut üreten firmaların önemli ölçüde etkisi yoktur.

Çizelge 9.17 Sosyal konut sunumunda şehir plancıları, tasarımcılar ve TOKİ etkisi

SORULAR		BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç + Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Sosyal konut alanlarına ilişkin planlama çalışmalarında sizce şehir plancıları ve tasarımcılar ne kadar etkilidir?	Sürecin en etkili elemanlarıdır	85	36,0	59	24,7	90	39,1	234	33,2	109,541	0,0001
	Etkileri oldukça düşüktür	118	50,0	55	23,2	85	37,0	258	36,7		
	Etkileri sınırlı düzeydedir	33	14,0	115	48,4	40	17,4	188	26,7		
	Hiç etkileri yoktur	0	0,0	9	3,8	15	6,5	24	3,4		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0		
TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları hakkında genel olarak ne düşünüyorsunuz?	Olumlu	132	56,0	187	78,4	135	58,7	454	64,4	59,364	0,0001
	Olumsuz	99	42,0	40	16,8	65	28,3	204	29,0		
	Fikrim yok	5	2,0	12	4,9	30	13,0	46	6,6		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0		
TOKİ tarafından gerçekleştirilen konutların yer seçim kararlarını ve mimari özelliklerini yeterli buluyor musunuz?	Evet	132	56,0	122	51,3	120	52,2	374	53,1	31,984	0,0001
	Hayır	104	44,0	107	44,9	85	37,0	296	42,0		
	Fikrim yok	0	0,0	9	3,9	25	10,9	34	4,9		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0		

18- 21 aralığındaki sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda, sosyal konut alanlarına ilişkin planlama çalışmalarında şehir plancıları ve tasarımcıların etkililik düzeyine ilişkin soruya verilen cevaplar değerlendirildiğinde, Zirvekent Mahallesi sakinlerinde "etkileri oldukça düşüktür" cevabını verme oranı (%50), diğer mahallelere göre anlamlı derecede daha yüksek görülmektedir. Ancak "hiç etkileri yoktur" cevabının tüm mahalleler için oldukça düşük olması, şehir plancılarının ve tasarımcıların süreçteki etkilerinin sakinlerce kabul edildiği ve önemlerinin vurgulanması gerektiği şeklinde yorumlanması mümkündür (Çizelge 9.17).

TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları hakkında genel olarak ne düşünüldüğüne ilişkin soruya Durali Alıç + Cengizhan mahallesi sakinlerinin "olumlu" cevabı verme oranının (%78,4), diğer mahalle sakinlerine göre anlamlı derecede daha yüksek olduğu görülmektedir. Durali Alıç + Cengizhan mahallesi sakinlerine dair sonuçta, Mamak İlçesi

sınırları içinde yürütülen TOKİ'nin dahil olduğu büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin etkili olduğu düşünülmektedir. Sonuçlar sakinlerin çoğunluğunun TOKİ uygulamaları hakkında olumlu düşündüğünü göstermektedir. TOKİ tarafından gerçekleştirilen konutların yer seçim kararları ve mimari özelliklerinin yeterliliğine dair soruya ise Zirvekent mahallesi sakinlerinin "evet" cevabını verme oranının (%56), diğer mahalle sakinlerine göre anlamlı derecede daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bu noktada, kent merkezinden oldukça kopuk konumdaki Zirvekent Mahallesi sakinlerinin yüksek oranda "evet" cevabı vermesinin nedeni ortaya konamamakla birlikte mimari özelliklerin yeterli bulunmuş olabileceği düşünülmektedir.

TOKİ tarafından gerçekleştirilen konutların yer seçim kararlarını ve mimari özelliklerini yeterli bulmama nedenleri arasında yer alan "tekdüze ve sıradan" cevabını Zirvekent sakinlerinin (%95,5) diğer mahalle sakinlerine göre anlamlı derecede daha yüksek verdikleri görülmektedir. Bununla birlikte kentten kopukluk ve düşük gelirliler algısının en baskın unsur olarak vurgulandığını ifade etmek uygun olacaktır.

- Mekânsal planlama kararları ve sosyal konutların mekânsal dağılımı

Hipotez 2.1 Mekânsal kararlar; sosyal konutların, sosyal dışlanma ve mekânsal ayrışmaya maruz kalmasına ve sakinlerinin "öteki" olarak nitelendirilmelerine dair önyargılara ve algılara neden olmaktadır.

42-47 aralığındaki sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir. Çalışmanın tek sosyal konut alanı olduğundan sorular Zirvekent Mahallesi sakinlerine yöneltilmiştir. Yapılan değerlendirmede, sosyal konut sakinlerinin damgalandıklarını ya da dışlandıklarını düşünmedikleri görülmektedir. Kentten kopuk olma ve soyutlanmışlık hislerine ilişkin oran "kısmen" şıkkının ilave edilmesiyle daha yükselmekle birlikte daha önceki soruda TOKİ uygulamalarını olumsuz değerlendirme nedenlerine ilişkin cevapla çok fazla ayrışmadığını söylemek mümkündür. Bu durumun, konum açısından mekânsal kararlara vurgu yapılırken sosyal açıdan herhangi bir sorun hissedilmediğine işaret edebileceği de düşünülmektedir. Sakinlerin iş dışında en çok aile ve arkadaş, sağlık kuruluşu ve sosyal ve kültürel amaçlı ziyaretlerde bulunmalarının (boş zamanları

değerlendirmeye yönelik faaliyet ve tesis eksiklikleri vurgusu ile birlikte), mekânsal kararlar bazında temel bazı unsurların karşılanamadığının bir göstergesi olarak alınması mümkündür. Ancak bu mahalleye taşındıktan sonra merkeze gitme sıklığının artmadığına yönelik sonuç ile en çok arkadaş ve aile ziyaretlerinin yapılıyor olması eşleştirildiğinde zorunlu nitelikteki kentsel olanaklara erişim anlamında ciddi bir problem yaşanmadığı, bununda kentsel olanaklar anlamında eşitsizlik yaşanmadığına dair sonuç ile desteklendiği söylenebilmektedir (Çizelge 9.18).

Çizelge 9.18 Konut sakinlerinin sosyal dışlanmaya ve mekânsal ayrışmaya maruz kalma durumu

		Ziryekent	
		n	%
Bu mahallede yaşadığınız için damgalandığınızı ya da dışlandığınızı düşünüyor musunuz?	Evet	33	14,0
	Hayır	198	84,0
	Fikrim yok	5	2,0
	Toplam	236	100,0
Mahallenizin kentten kopuk olduğunu ve soyutlandığınızı düşünüyor musunuz?	Evet	104	44,0
	Hayır	80	34,0
	Kısmen	52	22,0
	Toplam	236	100,0
İş dışında, kent merkezine gitme nedenleriniz nelerdir?	Büyük ölçekli açık alanlar, parklar, spor alanları	38	16,0
	Alışveriş merkezleri	38	16,0
	Sağlık kuruluşları	156	66,0
	Sosyal, kültürel ve eğlenme vb amaçlı alanlar, aktiviteler	156	66,0
	Akraba ve arkadaş ziyareti	194	82,0
Bu mahalleye taşındıktan sonra iş dışında, kent merkezine gitme sıklığınız arttı mı?	Evet	94	40,0
	Hayır	118	50,0
	Azaldı	19	8,0
	Emin değilim	5	2,0
	Toplam	236	100,0
Mahallenizde boş zamanlarınızı değerlendirebileceğiniz sosyal, kültürel, eğitim, eğlenme ve dinlenme amaçlı alanlar ve/veya etkinlikler var mıdır?	Evet	66	28,0
	Hayır	76	32,0
	Yetersiz	94	40,0
	Toplam	236	100,0
Mahallenizde temel kentsel hizmetlere erişimde eşitsizlik yaşadığınızı düşünüyor musunuz?	Evet	71	30,0
	Hayır	156	66,0
	Kısmen	9	4,0
	Toplam	236	100,0

- Mekânsal değişimlerin sakinler üzerindeki etkisi ve beklentileri

Hipotez 3.1 Konut sakinlerinin, sosyal konut uygulamaları hakkındaki algıları, bilgileri ve beklentileri arasında anlamlı bir fark bulunmamaktadır.

Çizelge 9.19 Konut sakinlerinin sosyal konutu tanımlaması

"Sosyal Konut'u nasıl tanımlarsınız?	**BÖLGELER**								**Ki-Kare Analizi**	
	Zirvekent		**Durali Alıç+ Cengizhan**		**Kırkkonaklar**		**Toplam**			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Düşük gelirliler ve dezavantajlı (yaşlı, engelli gibi) gruplar için konut türü	151	64,0	98	41,0	175	76,1	424	60,2	61,601	0,0001
Uygun fiyatlı / ödenebilir konut	113	48,0	100	41,9	105	45,7	318	45,2	1,678	0,432
İhtiyacı olan herkes için nitelikli yaşanabilir konut	57	24,0	111	46,7	70	30,4	238	33,8	28,51	0,0001
Kamu desteğiyle üretilen uygun fiyatlı konut	0	0,0	22	9,3	50	21,7	72	10,3	60,335	0,0001
Kiralık kamu konutları	0	0,0	13	5,6	10	4,3	23	3,3	12,45	0,002
TOKİ konutları	71	30,0	60	25,1	25	10,9	156	22,1	26,874	0,0001

11-17 aralığı ile 24 ve 25. sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir. Yapılan değerlendirmede, tüm kesimlerce farklı nedenlerle de olsa (örneğin Zirvekent Mahallesi sakinlerinin TOKİ tarafından yapılan düşük gelirlilere yönelik konutlarda oturuyor olmaları gibi) sosyal konutu tanımlarken yüksek oranda düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik olduğu ya da olması gerektiği yönünde düşünüldüğü, uygun fiyatlılık ve ödenebilirliğinde tanımlamada önem verilen bir diğer husus olduğu görülmektedir. TOKİ konutları cevabının düşük düzeyde kalması "sosyal konut" ve "TOKİ konutları" kavramlarının sakinler tarafından eşleştirilmediği şeklinde yorumlanabileceği gibi "sosyal konut" kavramından beklentilerin farklı olabileceği de vurgulanabilecektir. Sonuç olarak bahsedilen unsurların, araştırma sınırlı bir alanı ve örneklemi kapsasa da toplumdaki genel sosyal konut algısını ortaya koymak açısından fayda sağlayabileceği düşünülmektedir (Çizelge 9.19).

Sosyal konutun kim veya kimler için üretilmesi gerektiğine dair soru, daha önceki soruda olduğu gibi sosyal konut algısını belirlemek anlamında farklı bakış açısıyla benzer cevapların verilip verilmediğini tespit etmek amaçlı düzenlenmiştir. Zirvekent Mahallesi sakinlerinin %92,0 oranında "düşük gelir grubu" cevabını, diğer mahallelerin sakinlerine göre anlamlı derecede daha yüksek verdikleri görülmektedir. Ancak genel olarak bakıldığında da diğer mahallelerde de en yüksek bu gruba işaret edildiği belirlenmiştir.

Sosyal konutun kullanım biçimine yönelik tercihlerde, mahalleler arasında "mülk sahipliği" cevabı verme açısından anlamlı bir farklılık görülmediği, oldukça yüksek bir oranda sosyal konut uygulamalarında mülk sahipliliğinin tercih edildiği görülmektedir. Bu sonucu, değişken sosyo-ekonomik yapıya ve bu nedenle yaşam standardını koruyabilme ve geleceğe yatırım yapma yönündeki alışılmış davranış biçimlerine yormak mümkün olabilecektir. "Kamu konutu kiralama" ve "devlet desteğiyle özel sektör konutları kiralama" seçeneklerinin ise oldukça düşük oranlarda seyrettiği, bunun da benzer uygulamaların Türkiye'de deneyimlenmemesine bağlı olduğu düşünülmektedir.

Sosyal konutların kim/kimler tarafından üretilmesi gerektiğine dair soruya mahalleler arasında "merkezi yönetim" cevabı verme açısından anlamlı bir farklılık görülmemekte, tüm kesimler, sosyal konutların merkezi yönetim tarafından yapılması yönünde oldukça yüksek bir oranda hemfikirlerdir (%95.2). Sonuçlar, sosyal konut üretiminin tüm kesimler tarafından "merkezi yönetim" eliyle yapılmasının tercih edildiğini göstermektedir. Bu noktada, güven unsurunun yanı sıra TOKİ uygulamalarının etkisi şeklinde yorum yapılabileceği düşünülmektedir. Dünya ölçeğinde bu konutların üretimine dair yerellik vurgusuna rağmen yerel yönetimlerin tercih edilmemesinin nedeni olarak güven sağlayacakları düzeyde sosyal konut uygulamalarının bulunmaması ve özellikle afetler sonrasında yaşanan yıkımların sorumlusu olarak yerel idarelerin görülmesi gibi unsurların etkili olabildiği düşünülmektedir.

Çizelge 9.20 Sosyal konut üretimine dair görüşler

		BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç+ Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Sosyal konut üretimi yetersizdir.	Katılıyorum	109	46,0	140	59,0	50	21,7	299	42,5	114,2	0,0001
	Kararsızım	24	10,0	26	10,8	10	4,3	59	8,4		
	Katılmıyorum	104	44,0	72	30,2	170	73,9	346	49,2		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100	704	100		
Sosyal konutlar kent merkezinde yer almalıdır.	Katılıyorum	132	56,0	174	73,4	145	63	451	64,2	61,5	0,0001
	Kararsızım	61	26,0	43	18,1	60	26,1	164	23,4		
	Katılmıyorum	42	18,0	20	8,5	25	10,9	88	12,5		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100	704	100		
Sosyal konutlar, genellikle kent merkezinden uzaktadır.	Katılıyorum	85	36,0	123	51,7	70	30,4	278	39,4	113,3	0,0001
	Kararsızım	94	40,0	45	19,0	60	26,1	200	28,3		
	Katılmıyorum	57	24,0	70	29,4	100	43,5	227	32,2		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100	704	100		
Sosyal konut sakinleri çoğunlukla düşük gelir grubundandır.	Katılıyorum	95	40,0	138	58,2	125	54,3	358	50,8	173,5	0,0001
	Kararsızım	127	54,0	46	19,5	45	19,6	219	31,1		
	Katılmıyorum	14	6,0	53	22,4	60	26,1	128	18,1		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100	704	100		
Bir sosyal konuta sahip olmak konumundan ve kentsel olanaklarından daha önemlidir.	Katılıyorum	76	32,0	116	48,6	35	15,2	226	32,1	172,5	0,0001
	Kararsızım	142	60,0	91	38,0	85	37	317	45		
	Katılmıyorum	19	8,0	32	13,4	110	47,8	161	22,8		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100	704	100		

Yapılan değerlendirmede, Kırkkonaklar Mahallesi sakinlerinin sosyal konut ya da TOKİ uygulamalarıyla ilgili deneyimlerinin daha düşük düzeyde olabileceği, ayrıca demografik verilere göre belirlenen üç saha içerisinde ev sahipliği oranı en yüksek bölge olmasının (% 73.9) sosyal konut üretiminin yetersizliği konusunda yeterince bilgi sahibi olmayabilecekleri şeklinde yorumlanabilecektir. Sosyal konutların kent merkezinde yer alması gerektiğine yönelik ifadede tüm kesimlerin uzlaşması, sosyal konut yer seçim kararlarının önemini ortaya koymaktadır. Mevcut uygulamaların değerlendirilmesine yönelik "sosyal konutlar, genellikle kent merkezinden uzaktadır" ifadesine bizzat TOKİ konutlarında yaşayan Zirvekent sakinleri ile kentsel dönüşüm uygulamalarıyla aynı çevrede yaşayan Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri sakinlerinin genel olarak katıldıkları dolayısıyla deneyimlerin farkındalık ve bilgi düzeyini etkilediği

söylenebilmektedir. “sosyal konut sakinleri çoğunlukla düşük gelir grubundandır” ifadesine yüksek oranda katılım durumunun daha önceki sosyal konut algısını ve bilgisini değerlendirmeye yönelik sorulara verilen cevaplarla eşleştiği, mevcut uygulamalarında bu yönde olduğuna yönelik düşüncenin ağırlıklı olduğu belirlenmiştir. “bir sosyal konuta sahip olmak konumundan ve kentsel olanaklarından daha önemlidir” ifadesine verilen “kararsızım” cevabının tüm bölgelerde daha yüksek oranda bulunmasının özellikle kiracılar ve daha düşük gelir gruplarının yer aldığı Mamak ilçesinde mülkiyet sahipliliğine verilen önemi gösterdiğini söylemek mümkündür.

Sosyal konutların planlanması ve projelendirilmesi aşamalarında halkın sürece aktif katılımının sağlanıp sağlanmadığına dair soruya, Zirvekent sakinlerinin daha yüksek oranda hayır cevabı vermelerinin nedeninin TOKİ konutlarında oturmaları olduğu düşünülmekle birlikte tüm kesimlerin ağırlıklı olarak verdiği “hayır” cevabının mekânsal planlama çalışmaları kapsamında dikkate alınması anlamlı bulunmaktadır.

Çizelge 9.21 “Sosyal konutların planlanması ve projelendirilmesi aşamalarında sizce önem verilmesi gereken ilk 3 konu” dağılımı

	Kırkkonaklar	**Zirvekent**	**Durali Alıç+Cengizhan**
Konutların iç ve dış tasarımı	23,9	22,7	22,6
Konutların malzeme kalitesi	35,1	28,3	33,0
Konutların yer seçimi	17,8	9,7	19,7
Açık ve yeşil alanların düzenlenmesi	10,1	10,7	9,4
Sosyal ve kültürel kullanımların belirlenmesi	11,6	16,3	7,1
Ulaşım olanakları	1,4	12,3	8,2

Yapılan değerlendirmede, TOKİ konutlarında ikamet eden Zirvekent sakinlerinin birebir deneyimlemeleri nedeniyle malzeme kalitesi ile iç ve dış tasarımı ilk sıralara koymuş olabilecekleri, sosyal ve kültürel tesislerin belirlenmesi konusunun ise yetersizliğini vurgulayan bir cevap olarak alınabileceğini söylemek mümkündür. Ancak diğer bölgelerde de ilk iki sırayı malzeme kalitesi ile iç ve dış tasarımı seçeneklerinin aldığı görülmektedir. Yer seçim kararı, açık alanlar, sosyal ve kültürel tesisler ile ulaşım gibi kentsel hizmetler ve donatılara ise beklenildiği kadar önem atfedilmediği gözlemlenmektedir. Bu sonuç, mülk sahipliliği olgusunun birincil faktör olarak görüldüğü, dolayısıyla bina özelliklerinin ön plana çıkarıldığı şeklinde

değerlendirilebilmektedir. Başka bir ifadeyle "kentsel olanakların mülkiyet sahipliliği kadar önemli olmadığı" düşüncesinin yaygınlığı şeklinde yorumlanabilecektir. Yukarıda değerlendirilen bazı sorularda da benzer cevaplar yer almaktadır. Bu noktada, mülk sahipliliği tercihinin geri planında sosyo-ekonomik ve kültürel nedenlerin bulunduğu düşünülmekte, mekânsal kararların alınma sürecine dair bilgi ve farkındalık düzeylerinin artırılması ve her aşamada katılımın sağlanması ise toplumsal faydayı artırmak açısından anlamlı bulunmaktadır (Çizelge 9.21).

Çizelge 9.22 Kiracıların sosyal konuta yönelik tercihleri

*		**BÖLGELER**								**Ki-Kare Analizi**	
		Zirvekent		**Durali Alıç+ Cengizhan**		**Kırkkonaklar**		**Toplam**			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Sosyal konut sahibi olmak ister misiniz?	Hayır	0	0,0	2	4,0	0	0,0	2	,9	*	0,032
	Evet	142	100,0	57	96,0	60	100,0	258	99,1		
	Toplam	142	100,0	59	100,0	60	100,0	261	100,0		
Aşağıdakilerden hangisini tercih edersiniz?	Nerede olursa olsun bir sosyal konut sahibi olmak	14	10,0	13	22,7	5	8,3	33	12,5	*	0,0001
	Tercih edebileceğim bir yerde sosyal konut sahibi olmak	28	20,0	27	46,3	25	41,7	81	30,9		
	Merkezi konumda, nitelikli ve uygun fiyatlı, kamu mülkü kiralık bir sosyal konutta yaşamak	99	70,0	14	23,0	30	50,0	143	54,7		
	Özel sektör tarafından yapılan bir konutu satın almak	0	0,0	5	8,1	0	0,0	5	1,8		
	Toplam	142	100,0	59	100,0	60	100,0	261	100,0		

*Kiracılara sorulmuştur

Sonuçlar kiracı sakinlerin sosyal konut sahibi olma tercihinin yüksekliğini ortaya koymaktadır. Ayrıca konumun önemli olduğu, tercih edilebilecek bir yerde konut sahibi olmak istendiği görülmektedir. Ancak "merkezi konumda, nitelikli ve uygun fiyatlı, kamu

mülkü kiralık bir sosyal konutta yaşamak" yönündeki tercihin, özellikle Zirvekent ve Kırkkonaklar Mahallelerinde daha yüksek olmasının nedeninin uygun fiyatlı bir konuta merkezi konumda sahip olmanın güçlüğünden kaynaklanmış olabileceği düşünülmektedir. Özel sektör konutlarının tercih edilmemesinin altında da benzer bir düşünce olabileceğini söylemek mümkündür (Çizelge 9.22).

Hipotez 3.2 Konut sakinlerinin kararlara katılım, yer seçim kararları, konut koşulları, iş, sosyal ve kültürel fırsatlara erişebilirlik, ulaşım, sağlık, eğitim olanakları, aidiyet, huzur, güvenlik, altyapı gibi unsurlarla ilgili isteklerinin ve beklentilerinin karşılanmasında üç saha arasında anlamlı farklılıklar vardır.

Çizelge 9.23 Sakinlerin konutlarına ve mahalleye aidiyetlerine dair görüşleri

		BÖLGELER								**Ki-Kare Analizi**	
		Zirvekent		**Durali Alıç+ Cengizhan**		**Kırkkonaklar**		**Toplam**			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Konutunuz ve çevresi beklentileriniz i karşılıyor mu?	Karşılıyor	76	32,0	178	74,8	160	69,6	414	58,7	112,984	0,0001
	Biraz karşılıyor	85	36,0	30	12,4	40	17,4	154	21,9		
	Karşılamıyor	75	32,0	31	12,8	30	13,0	136	19,3		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0		
Kendinizi bu mahalleye ait hissediyor musunuz?	Evet	52	22,0	167	70,1	150	65,2	369	52,4	142,269	0,0001
	Kısmen	113	48,0	41	17,3	65	28,3	220	31,2		
	Hayır	71	30,0	30	12,6	15	6,5	116	16,4		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0		

2-10 aralığı ile 22, 23 ve 27. sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir. TOKİ konutlarında ikamet eden Zirvekent sakinlerinin diğer mahallelerde özel sektör konutlarında ikamet eden sakinlere göre konut ve çevresinden memnuniyetlerinin düşük olması durumu, daha önceki sorularda da gerek konum gerekse konutların tasarım ve malzeme kalitesi sorunlarının yanı sıra bazı kentsel olanaklardan yararlanamadıklarını belirtmelerine dair sonuçlarla eşleşmektedir (Çizelge 9.23).

Çizelge 9.24 Sakinlerin konutlarına 15-20 dakikalık mesafedeki kullanımlar

Aşağıdakilerden hangileri konutunuzda en çok 15-20 dakikalık yürüme mesafesinde bulunuyor?	**BÖLGELER**								**Ki-Kare Analizi**	
	Zirvekent		**Durali Alıç+ Cengizhan**		**Kırkkonaklar**		**Toplam**			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Alışveriş birimleri	208	88,0	233	98,0	205	89,1	646	91,8	18,07	0,0001
Okul	127	54,0	215	90,1	190	82,6	532	75,6	94,784	0,0001
Sağlık merkezi	71	30,0	201	84,4	155	67,4	427	60,6	153,273	0,0001
Yakın arkadaşlar veya akrabalar	66	28,0	134	56,2	155	67,4	355	50,4	77,393	0,0001
Park veya açık alanlar	94	40,0	124	52,0	175	76,1	393	55,8	64,11	0,0001
Sosyal ve kültürel amaçlı binalar	5	2,0	73	30,6	75	32,6	153	21,7	80,553	0,0001

Soruya, her üç bölgede de farklı oranlarda olmakla birlikte en yüksek oranda "Alışveriş birimleri" cevabı verildiği görülmektedir. Zirvekent sakinlerinin konutlarına yakın konumda olmasına rağmen "okul", "sağlık merkezi" ve "park ve açık alanlar" cevaplarını verme oranının diğer mahalle sakinlerine göre anlamlı derecede düşük olmasının nedeni ortaya konamamakla birlikte bahsedilen kullanımların örneğin "hastane" gibi büyük ölçekli kullanımlarla eşleştirilmesinden kaynaklanabileceği düşünülmektedir. Bu noktada, bölgede genel olarak temel ihtiyaçların kısa sürede karşılanabildiği ifade edilebilmektedir (Çizelge 9.24).

Ortalama işe gidiş süresine ilişkin soruya, Kırkkonaklar sakinlerinin "1 saatten fazla" cevabı verme oranının (%5) diğer mahallelerin sakinlerine göre anlamlı derecede daha düşük olduğu görülmektedir. Zirvekent Mahallesinin merkezden kopuk bir konumda olması nedeniyle işe gidiş süresinin bir saati aşması anlamlı bulunmakla birlikte Durali Alıç+Cengizhan Mahallelerinde daha yüksek oranda olmasının gerekçesinin daha ayrıntılı inceleme gerektirdiği düşünülmektedir.

İşe gitmek için kullanılan ulaşım aracına dair soruya, Zirvekent sakinlerinde "toplu taşım araçları" cevabını verme oranı (%58,1), diğer mahallelerin sakinlerine göre anlamlı derecede daha yüksek görülmektedir. Zirvekent Mahallesinin düşük gelir grubunun yaşamını sürdürdüğü bir bölge olması bu sonucu anlamlı kılmakla birlikte önemli bir kentsel hizmet olan toplu taşım imkanlarına sahip oldukları yorumu da yapılabilmektedir.

Çizelge 9.25 Sakinlerin konutları ve çevreleriyle ilgili sorunları

Konutunuz ve çevresi ile ilgili sorunlardan en önemli üç tanesini işaretleyiniz	BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
	Zirvekent		Durali Alıç+ Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Konumu nedeniyle kentten soyutlanmışlık / dışlanmışlık hissi	170	72,0	21	8,8	15	6,5	206	29,2	314,074	0,0001
Mimari projeden kaynaklanan sorunlar	66	28,0	32	13,6	40	17,4	138	19,7	16,914	0,0001
Malzeme kalitesinin düşüklüğü	52	22,0	28	11,7	80	34,8	160	22,7	35,384	0,0001
Güvenlik sorunları	132	56,0	23	9,7	60	26,1	215	30,6	122,778	0,0001
Kentsel olanakların yetersizliği (ulaşım, eğitim, altyapı, açık alanlar vb)	142	60,0	41	17,0	60	26,1	242	34,4	107,418	0,0001
Engellilere ve yaşlılara uygun olmaması	28	12,0	16	6,7	30	13,0	74	10,6	5,659	0,059
Herhangi bir sorun yok	0	0,0	121	50,7	40	17,4	161	22,8	179,45	0,0001

Yapılan incelemede her bölgenin farklı sorunları farklı sıralarda ifade ettikleri belirlenmiştir. Zirvekent sakinlerinin %72 oranında birincil sorun olarak "konumu nedeniyle kentten soyutlanmışlık/dışlanmışlık hissi" cevabını, diğer mahallelerin göre anlamlı derecede daha yüksek verdikleri görülmektedir. Sonuçlar mekânsal kararlar temelinde ele alındığında, Zirvekent mahallesi sakinlerinin konumdan kaynaklanan soyutlanmışlık hissi, dolayısıyla güvenlik sorunlarının yanı sıra kentsel olanakların yetersizlikleriyle daha fazla yüzleştiğini göstermektedir. Bu noktada sosyal konut yer seçim kararlarının öneminin vurgulanması gerekli görülmektedir (Çizelge 9.25).

Çizelge 9.26 Sakinlerin konutları ve çevrelerinde ihtiyaç duydukları kentsel hizmetler

Konutunuz ve çevresinde hangi kentsel hizmetlere ihtiyacınız var?	BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
	Zirvekent		Durali Alıç+ Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Kaliteli eğitim olanakları	151	64,0	25	10,6	60	26,1	236	33,6	160,552	0,0001
Sağlık hizmeti	109	46,0	28	11,6	40	17,4	176	25,0	85,503	0,0001
Sosyal ve kültürel etkinlikler	132	56,0	32	13,4	55	23,9	219	31,1	108,063	0,0001
Ulaşımda çeşitlilik	194	82,0	88	37,1	105	45,7	387	55,0	109,915	0,0001
Açık ve yeşil alanlar	47	20,0	39	16,2	25	10,9	111	15,7	7,28	0,026
Otopark	33	14,0	9	3,9	15	6,5	57	8,2	17,712	0,0001
Kentsel hizmetlerde herhangi bir eksiklik yok	0	0,0	87	36,4	65	28,3	152	21,5	102,508	0,0001

Soruya, Zirvekent sakinlerinin belirtilen tüm seçenekleri, diğer mahallelerin sakinlerine göre anlamlı derecede daha yüksek oranda ifade ettikleri görülmektedir. Dolayısıyla

Zirvekent mahallesinin merkezi konumdaki gelişmiş kentsel alanlarla mekânsal kararlar anlamında yarışma şansının bulunmadığı söylenebilmektedir (Çizelge 9.26).

Sonuçlar, Zirvekent Mahallesi sakinlerinin kentsel hizmetlere erişim sorunuyla daha fazla yüzleşmelerinin yanı sıra güvenlik sorunlarının da önemli bir sorun alanı olarak belirtildiği görülmekte olup tüm bunların ardında konumsal faktörlerin etkili olduğu düşünülmektedir. Kırkkonaklar Mahallesinin kanalizasyon sorunlarının nedeni bilinmemekle birlikte konumla ilgili olmayan teknik ya da sistemsel o alana özgü bir sorun olduğu düşünülmektedir. Yine bu mahalledeki otopark sorununun gecekondudan dönüşen bir alan olması nedeniyle daha yoğun nitelikteki konut dokusu ile ilgili olduğu ifade edilebilmektedir.

Çizelge 9.27 Sakinlerin oturmayı tercih ettikleri konut özellikleri

Bir konut sahibi olmayı istiyorsanız, ne tür ve büyüklükte bir ev tercih edersiniz? (Kiracılara yöneliktir)	**Bölge**								**Ki-Kare Analizi**	
	Zirvekent		**Durali Alıç+ Cengizhan**		**Kırkkonaklar**		**Toplam**			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
En fazla 5 katlı apartman	57	39,9	11	19,3	20	33,3	88	33,7	8,624	0,013
100 m2 den küçük ve en fazla 2 odalı	0	0,0	16	26,4	15	25,0	31	11,7	42,105	0,0001
Geniş ve çok odalı bir ev	19	13,3	20	34,2	25	41,7	64	24,5	21,856	0,0001
Çok katlı (15 kat ve üstü)	0	0,0	9	15,5	0	0,0	9	3,5	31,914	0,0001
Bahçeli tek veya iki katlı ev	66	46,5	19	31,4	20	33,3	105	40,1	5,327	0,07

Mahalleler arasında soruya verilen cevaplar açısından anlamlı farklılıklar bulunmaktadır ($p<0,05$). Zirvekent mahallesinde % 66 gibi yüksek bir oranla "bahçeli tek veya iki katlı ev" cevabının verilmesi, bölge sakinlerinin büyük bölümünün gecekonduda yaşam geçmişinden kaynaklandığı düşünülmektedir. İkinci tercih olarak "en fazla 5 katlı apartman" tercihleri de bu sonucu desteklemektedir. Diğer mahallerde ağırlıklı "geniş ve çok odalı ev" cevabı verildiği, nedeninin, mevcut konutlarının ihtiyaçlarını karşılamaması nedeniyle bu yönde olduğunu söylemek mümkündür. Genel olarak değerlendirildiğinde yüksek katlı yapılaşmanın tercih edilmediği ve konut büyüklüğünün hane halklarının ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde tasarlanması gerektiği sonucu çıkarılabilmektedir (Çizelge 9.27).

Çizelge 9.28 Sakinlerin yaşamayı tercih ettikleri çevre

Bir konut sahibi olmak istiyorsanız nasıl bir çevrede / mahallede / yerleşim biriminde olmasını tercih edersiniz?*	Bölge								Ki-Kare Analizi	
	Zirvekent		Durali Alıç+ Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Komşuluk ilişkilerine sahip	66	46,5	25	42,3	50	83,3	141	54,0	27,23	0,0001
Mahalle kültürü olan	61	43,2	29	49,8	40	66,7	131	50,1	9,244	0,01
Kent merkezinde	85	59,8	38	65,0	30	50,0	153	58,7	2,742	0,254
Kent çeperinde sakin bir yerleşimde	0	0,0	9	14,9	0	0,0	9	3,4	*	0,0001
Kentsel olanakların (altyapı, eğitim, sağlık, gibi) tam olduğu herhangi bir yer	52	36,6	7	11,8	10	16,7	69	26,4	16,959	0,0001

*Kiracılara yöneliktir.

Mahalleler arasında soruya verilen cevaplar açısından "kent merkezi" cevabı dışında anlamlı farklılıklar bulunmaktadır ($p<0,05$). Zirvekent ve Durali Alıç-Cengizhan Mahalleleri kent merkezi seçimini en yüksek oranda tercih etmektedirler. Bu sonuç, Zirvekent sakinleri açısından konum nedeniyle anlamlı bulunmakla birlikte diğer mahallelerdeki sakinlerin merkezi alanın avantajlarından faydalanıyor olmalarından kaynaklandığı düşünülmektedir. Diğer önemli sonuç ise tüm mahalle sakinlerinin farklı oranlarda olmakla birlikte komşuluk ilişkilerine ve mahalle kültürüne sahip alanları yüksek bir oranda tercih etmeleridir. Tüm mahallelerin sakinlerinin ağırlıklı gecekondu geçmişi olduğu düşünüldüğünde bu sonucun bahsedilen yaşam tarzına özlem duyulduğu ve mevcut koşulları ile ilgili memnuniyetsizliklerinden kaynaklandığını ifade etmek mümkündür (Çizelge 9.28).

Çizelge 9.29 Sakinlerin yaşadıkları mahalleyi tercih etme nedenleri

Bu mahallede yaşamayı tercih etmenizin nedeni nedir? (En önemli üç nedeni işaretleyiniz)	MAHALLELER						Ki-Kare Analizi	
	Kırkkonaklar		Zirvekent		Durali Alıç+ Cengizhan			
	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Doğup büyüdüğüm ve alıştığım bir yer olması	80	34,8	19	8,0	30	12,4	63,4	0,0001
Ekonomik açıdan uygun gelmesi	140	60,9	236	100,0	150	63,0	120,4	0,0001
Kentsel olanaklardan tam ve eksiksiz yararlanabilmek	70	30,4	5	2,0	56	23,5	67,4	0,0001
Merkezi olması	80	34,8	14	6,0	54	22,7	58,9	0,0001
İş olanakları	5	2,2	28	12,0	5	1,9	29,07	0,0001
Ailemin yakınında olmak	30	13,0	42	18,0	18	7,6	11,15	0,004

Bu mahallede yaşamayı tercih etmelerinin nedenlerine yönelik tüm gruplar arasında anlamlı bir farklılık olmakla birlikte "ekonomik açıdan uygunluk" cevabının tüm gruplarda en yüksek oranda verildiği görülmektedir. Ardından Zirvekent Mahallesi sakinlerinin aksine diğer mahalle sakinlerinin merkezi ve kentsel olanaklardan tam ve eksiksiz yararlanma seçeneklerini daha üst sıralarda ifade ettikleri görülmektedir. Bu sonuç, Zirvekent Mahallesi sakinlerinin ağırlıklı olarak düşük gelir grubunu temsil etmeleri nedeniyle merkezilik ya da kentsel olanaklara yönelik tercih yapma durumlarının bulunmadığını dolayısıyla her durumda sakinler açısından ekonomik koşulların yer seçim kararlarında daha etkili olduğunu ve mekâna yönelik kararların ardından geldiğini göstermektedir (Çizelge 9.29).

- *Sosyal karışım politikası*

Hipotez 4.1 Düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar ile "sosyal konut" olgusuna dair ayrımcılık ve mekânsal ayrışma sorunlarının çözümünde; "sosyal karışım odaklı sosyal konut" modeli uygulanabilir ve modelin geliştirilmesinde planlama aracı etkili olabilir.

26, 32, 33, 34, 37, 40. sorulardan yararlanılarak hipotezin test edilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda, bir sosyal konuta sahip olma fırsatları olduğunda Mamak ilçesinde yaşamak konusundaki tercihlerine dair soru, sadece Kırkkonaklar Mahallesinin kiracı sakinlerine sorulmuş olup %75 gibi yüksek bir oranda Mamak ilçesinde bir sosyal konut sahibi olarak yaşamayı tercih ettikleri görülmüştür.

Bu sonucun, Çankaya ilçesinde yaşamını sürdüren kiracı sakinlerin bir konut sahibi olma isteğinin konumdan bağımsız olduğunu gösterdiği, ayrıca farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip gruplarla bir arada yaşamın kabulü şeklinde de yorumlanmasının mümkün olduğu düşünülmektedir.

Çizelge 9.30 Mamak ilçesi sakinlerinin üst gelir gruplarıyla bir arada yaşam konusundaki görüşleri

		BÖLGELER						Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç+ Cengizhan		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Kendinizden daha üst sosyal sınıftakilerle bir arada yaşamak ister misiniz?	Evet	236	100,0	177	74,6	413	87,2	69,421	0,0001
	Hayır	0	0,0	29	12,2	29	6,1		
	Fikrim yok	0	0,0	32	13,3	32	6,7		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	474	100,0		
Soruya cevabınız evet ise hangi ölçekte bir arada yaşamayı tercih edersiniz?	Aynı bina içinde	222	94,0	80	45,4	302	73,1	135,064	0,0001
	Aynı site içinde	9	4,0	12	6,5	21	5,1		
	Aynı sokakta farklı binalarda	5	2,0	16	9,2	21	5,1		
	Aynı mahallede dağılmış bir şekilde	0	0,0	69	38,9	69	16,7		
	Toplam	236	100,0	177	100,0	413	100,0		

Bu sorunun Çankaya ilçesinin daha üst gelir gruplarını barındırıyor olması nedeniyle sadece Mamak ilçesi sakinlerine yöneltilmesi uygun bulunmuştur. Aynı ilçe sınırları içinde her iki grubunda kendilerinden daha üst gelir gruplarıyla bir arada yaşamayı kabul etmesi, sosyal karışım politikası açısından olumlu değerlendirilmekle birlikte, ölçek tercihlerinin farklılaştığı görülmektedir. Bu noktada, söz konusu mahallelerin farklı gelir ve yaşam grupları ile bir arada yaşama konusundaki yaklaşımları ile ölçek tercihleri "sosyal karışım" politikasının uygulanabilirliğinin değerlendirilmesinde anlamlı bulunmaktadır (Çizelge 9.30).

Çizelge 9.31 Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri sakinlerinin düşük gelirli ve dezavantajlı gruplarla yaşam konusundaki görüşleri

*		Durali Alıç ve Cengizhan	
		n	%
Düşük gelirli ve dezavantajlı (engelli, bağımlı, hiç geliri olmayan gibi) sakinlerle aynı çevrede yaşamak konusundaki düşünceniz nedir?	Olumlu	174	73,3
	Nötr	50	21,0
	Olumsuz	4	1,9
	Fikrim yok	9	3,9
	Toplam	238	100,0
Soruya "olumlu" ya da "nötr" cevabı verdiyseniz hangi ölçekte bir arada yaşamayı tercih edersiniz?	Aynı bina içinde	40	17,8
	Aynı site içinde	23	10,1
	Aynı sokakta farklı binalarda	39	17,4
	Aynı mahallede dağılmış bir şekilde	123	54,7
	Toplam	224	100,0

***** Sadece Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri sakinlerine sorulmuştur.

Bu soru, Çankaya ilçesine sosyal konut temelinde benzer bir soru sorulmuş olması, Zirvekent mahallesinin ise düşük gelir grubu sakinleri barındırıyor olması nedeniyle

sadece Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri sakinlerine yöneltilmiştir. %73.3 gibi yüksek bir oranda düşük gelirli ve dezavantajlı gruplarla aynı çevrede yaşama konusunda olumlu düşündükleri, olumlu düşünenlerin aynı mahallede dağılmış bir şekilde yaşamayı ise daha yüksek bir oranda (% 54.7) tercih ettikleri görülmektedir. Bu noktada, söz konusu mahallelerin farklı gelir ve yaşam grupları ile bir arada yaşama konusundaki yaklaşımları ile ölçek tercihleri "sosyal karışım" politikasının uygulanabilirliğinin değerlendirilmesinde anlamlı bulunmaktadır (Çizelge 9.31).

Çankaya ilçesi Kırkkonaklar Mahallesi ve civarında bir konuta sahip olmaya ve yaşamaya ilişkin soru sadece Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri sakinlerine yöneltilmiş olup % 63 gibi yüksek bir oranda "evet" cevabı verdikleri görülmektedir. Bu sonucun farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip gruplarla bir arada yaşam isteği şeklinde yorumlanmasının mümkün olduğu düşünülmektedir. Şu an ikamet edilen konuttan daha yüksek standartlarda ve kalitede bir konuta Mamak ilçesi Doğukent Bulvarı civarında sahip olmak ve yaşamak ile ilgili soru sadece Kırkkonaklar mahallesi sakinlerine yöneltilmiş olup %60.9 gibi yüksek bir oranla hayır cevabının verildiği görülmektedir. Bu sonucu, yaşanacak binanın standardı ve kalitesinin ötesinde konumun belirleyici olduğu, ayrıca, farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip gruplarla bir arada yaşamın tercih edilmiyor olabileceği şeklinde yorumlanması mümkün bulunmaktadır.

Mamak ilçesini genel olarak nasıl tanımlayacaklarına dair soru sadece Kırkkonaklar Mahallesi sakinlerine sorulmuş olup sakinlerin, Mamak ilçesini %69.6 gibi yüksek bir oranda "giderek gelişen bir bölge" olarak tanımladıkları görülmüştür. Buradan, Mamak ilçesinin gecekonduların yaygın olduğu ve düşük gelirlilerin yaşadığı bir yerleşim bölgesi olduğu algısının giderek değiştiği ifade edilebilmektedir. Bu değişimin önemli ölçüde kentsel dönüşüm uygulamalarının etkisiyle gerçekleştiğini belirtmek yanlış olmayacaktır.

Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararların (IKEA, Metro Gross Market ve çevresindeki büyük ölçekli karma kullanım projeleri gibi) yaşamlarını ne yönde etkilediğine dair soru, söz konusu projelerin Mamak ilçesi sınırları içinde gerçekleştirilmesi nedeniyle buradaki mahallelerin sakinlerine yöneltilmiştir. Sakinler açısından soruya verilen cevaplar arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Mekânsal kararların etkisine yönelik yüksek oranda "olumlu" cevabı verilmiştir. Bu nedenle konutlarının ve mahallelerinin sosyal statüsünün yükseldiğine yönelik cevabın her iki bölgede de anlamlı derecede yüksek oranda verildiği görülmektedir. Bu sonucun mekânsal kararların yerleşimlerde yaşamsal dönüşümlere neden olabileceği şeklinde yorumlanması mümkün görülmektedir.

Çizelge 9.32 Kırkkonaklar ve Durali Alıç-Cengizhan sakinlerinin mahallerinde düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik sosyal konut yapımına dair görüşleri

Mahallenizde düşük gelirlilere ve dezavantajlı gruplara yönelik sosyal konutların yapılması ile ilgili düşünceniz nedir?"		**BÖLGELER**						**Ki-Kare Analizi**	
		Durali Alıç+ Cengizhan		**Kırkkonaklar**		**Toplam**			
		n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
	Olumlu	210	88,1	120	52,2	330	70,4	83,466	0,0001
	Olumsuz	17	7,0	100	43,5	117	24,9		
	Fikrim yok	12	4,9	10	4,3	22	4,6		
	Toplam	238	100,0	230	100,0	468	100,0		

Soru, Zirvekent Mahallesi sakinlerine göre daha üst gelir grubunda olan diğer iki bölgeye yöneltilmiştir. Mahallelerinde sosyal konut yapılmasına ilişkin Durali Alıç ve Cengizhan sakinlerinin olumlu yönde düşünme oranının (%88,1) Kırkkonaklar sakinlerine göre (%52,2) anlamlı derecede daha yüksek olduğu görülmektedir. Sonucu, gelir düzeyi yükseldikçe "sosyal karışım" odaklı sosyal konut üretimi politikasının güçlüklerle karşılaşabileceği şeklinde yorumlanması mümkündür.

Çizelge 9.33 Kırkkonaklar Mahallesi sakinlerinin Mamak ilçesine dair algıları

*		**Kırkkonaklar**	
		n	%
Çocuğunuzu Mamak'taki nitelikli ve kaliteli bir okula göndermeyi ya da o nedenle Mamak'a taşınmayı düşünür müsünüz?	Gönderirim ancak taşınmam	70	30,4
	Taşınırım	55	23,9
	Göndermem	105	45,7
Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararlar (IKEA, Metro Gross Market ve çevresindeki büyük ölçekli karma kullanım projeleri gibi) yaşamınızı ne yönde etkiledi?	Olumlu	140	60,9
	Olumsuz	0	0,0
	Kararsızım	25	10,9
	Hiçbir etkisi olmadı	65	28,3
Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararlar (IKEA ve çevresindeki büyük ölçekli karma kullanım projeleri gibi) Mamak'a bakış açınızı mekânsal ve sosyal statü anlamında değiştirdi mi?	Evet	160	69,6
	Hayır	40	17,4
	Kararsızım	30	13,0

* Sadece Kırkkonaklar Mahallesi sakinlerine sorulmuştur.

Sorular, sadece üç bölge içinde daha üst gelir gruplarının yer aldığı Kırkkonaklar mahallesi sakinlerine, farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip gruplarla bir arada yaşamı tercih edip etmeyeceklerini belirlemek amacıyla yöneltilmiştir. Mahallede, çocuğunu Mamak'taki nitelikli ve kaliteli bir okula göndermeyi ya da bu amaçla oraya taşınıp taşınmayacakları konusunda %45.7 oranında göndermemeyi tercih ettikleri, göndermeyi tercih eden ancak taşınmak istemeyenlerle, bu amaçla taşınmayı isteyenlerin toplam oranının ise %54.3 olduğu görülmektedir. Buradan, nitelikli okula erişimin daha önemli bulunduğu ancak bu amaçla taşınmanın tercih edilmediğini söylemek mümkündür (Çizelge 9.33).

Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararların (IKEA, Metro Gross Market ve çevresindeki büyük ölçekli karma kullanım projeleri gibi) yaşamlarını ne yönde etkilediği konusunda, sakinlerin %60.9'unun olumlu görüş beyan ettiği görülmektedir. Buradan Mamak'ta yaşamayı tercih etmemekle birlikte büyük ölçekli kentsel alan kullanımlara mekânsal anlamda yakın ve erişebilir konumda olunmasının anlamlı bulunduğu yorumunun yapılması mümkündür.

9.4.3 Sonuçların yorumlanması

Mamak ilçesinin DuraliAlıç, Cengizhan ve Zirvekent Mahalleleri ile Çankaya ilçesine bağlı Kırkkonaklar Mahallesi kapsamında belirlenen üç sahada sosyal konut mekânsal planlama ilişkisi ve bu ilişkinin iyileştirilmesi amacı ile sosyal karışım politikasının uygulanabilirliğinin tespitine yönelik saha çalışması sonuçları aşağıda yorumlanmaktadır:

- Kurumların ve aktörlerin sosyal konut alanlarına yönelik mekânsal kararların alınması sürecinde etkililik düzeyleri ortalamanın üstünde görülmekte ancak özellikle konum ve mimari özelliklerin belirlenmesi açısından daha etkili olmaları beklenmektedir.
- Çalışmanın tek sosyal konut alanı sakinlerinin damgalandıklarını ya da dışlandıklarını düşünmedikleri ancak kentten kopuk olma ve soyutlanmışlık hissine sahip oldukları belirtilmekte, dolayısıyla mekânsal kararlar temelinde konumun önemi vurgulanırken

kentsel olanaklardan bazı unsurların karşılanamadığına işaret edilmektedir. Ancak tam bir eşitsizlik yaşanmadığı yönünde de tespit yapılabilmektedir.

- "Sosyal konut" ifadesinin tüm kesimler için en yüksek oranda "düşük gelirli gruplar"ı ve ardından dezavantajlı grupları çağrıştırdığı, "uygun fiyatlılık ve ödenebilirlik" unsuru da vurgulanırken sosyal konut sakini olmayan grupların "ihtiyacı olan herkes için" seçeneğini yüksek oranda tercih ettikleri görülmektedir.
- Tüm sakinlerin oldukça yüksek bir oranda sosyal konutta mülk sahipliliğini tercih ettiği hatta "Kentsel olanakların mülkiyet sahipliliği kadar önemli olmadığı" düşüncesinin yaygınlığı sonucu çıkarılabilmektedir. Bu noktada, mekânsal kararların alınma sürecine dair bilgi ve farkındalık düzeylerinin artırılması ve her aşamada katılımın sağlanmasının toplumsal faydayı artırmak açısından anlamlı bulunmaktadır.
- Sonuçlar, sosyal konut üretiminin tüm kesimler tarafından "merkezi yönetim" eliyle yapılmasının tercih edildiği ve yerellik eğiliminin bulunmadığını göstermektedir. Bu durumu güven unsuru ve TOKİ uygulamalarının etkisi şeklinde açıklamak mümkündür. Ayrıca sosyal konutların kent merkezinde yer alması gerektiğine yönelik ifadede de tüm kesimlerin uzlaştığı görülmektedir.
- Kiracı sakinlerin cevapları "uygun bir konumda sosyal konut sahibi olma" tercihinin yüksekliğini ortaya koymaktadır. "merkezi konumda, nitelikli ve uygun fiyatlı, kamu mülkü kiralık bir sosyal konutta yaşamak" yönündeki tercihin yüksekliğinin ise uygun fiyatlı bir konuta merkezi konumda sahip olmanın güçlüğü düşüncesinden kaynaklanmış olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca, saha kapsamındaki kiracı sakinlerin büyük bölümünün gecekondu yaşamı geçmişi göz önüne alındığında, genel olarak yüksek katlı yapılaşmanın tercih edilmediği ve konut büyüklüğünün hane halklarının ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde tasarlanması gerektiği sonucu çıkarılabilmektedir. Yine konut seçiminde konumun önceliğinin yanında yüksek oranlarda komşuluk ilişkisi ve mahalle kültürünün tercih edildiğini söylemek mümkündür.
- Genel olarak konut sakinlerinin, sosyal konut uygulamaları hakkındaki algıları, bilgileri ve beklentileri arasında anlamlı bir fark bulunmadığı görülmektedir.
- TOKİ konutlarında ikamet eden sakinlerin diğer mahallelerde özel sektör konutlarında ikamet eden sakinlere göre konut ve çevresinden memnuniyetlerinin düşük olması durumu, daha önceki yorumlarda da gerek konum gerekse konutların tasarım ve malzeme kalitesi sorunlarının yanı sıra bazı kentsel olanaklardan yararlanamadıklarını

belirtmelerine dair sonuçlarla eşleşmektedir. Bu sonuçla diğer mahallelerin merkezi konumları ve kentsel olanaklardan tam yararlanmaları durumu arasında anlamlı bir fark bulunmaktadır. Dolayısıyla TOKİ konutlarında oturan Zirvekent Mahallesi sakinlerinin merkezi konumda ve daha gelişmiş nitelikteki diğer mahallelerin sakinleriyle mekânsal kararlar anlamında yarışma şansının bulunmadığı söylenebilmektedir. Yaşamak için mahallelerini seçme nedenlerine bakıldığında ise ekonomik koşulların yer seçim kararlarında daha etkili olduğu, mekâna yönelik kararların ardından geldiği görülmektedir. Bu noktada, her ne kadar yer seçim kararlarının temelinde ekonomik nedenler bulunsa da çalışmanın hedefleri açısından mekânsal kararlar anlamında Zirvekent Mahallesi ile diğer mahalleler arasında anlamlı derecede farklılık bulunduğu görülmektedir.

- Sorulara verilen "evet" ya da "hayır" cevaplarının nedenleri belirtilmediğinden, Çankaya ilçesi'ndeki kiracı sakinlerin Mamak ilçesinde sosyal konut sahibi olmayı tercih etmelerinin, bir mülk sahibi olma isteğinin konumdan bağımsız olduğunu, ev sahibi sakinlerin şu an ikamet ettikleri konuttan daha yüksek standartlarda ve kalitede bir konuta Mamak ilçesinde sahip olmayı tercih etmemelerinin ise yaşanacak binanın standardı ve kalitesinin ötesinde konum, aidiyet duygusu ve sosyal-kültürel yapı gibi belirleyicilerden kaynaklanmış olabileceğini düşündürmektedir. Bu durumun aksine genellikle kaliteli ve nitelikli konutlarda yaşamlarını sürdüren Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri sakinlerinin yüksek bir oranda Çankaya ilçesi Kırkkonaklar Mahallesi ve civarında bir konuta sahip olmaya olumlu bakmalarının nedeni belirlenememekle birlikte daha üst gelir ve farklı sosyal-kültürel yapıya sahip gruplarla bir arada yaşama isteği şeklinde yorumlanması mümkün görülmektedir. Bu yaklaşımı Mamak ilçe sınırları içinde her iki grubunda kendilerinden daha üst gelir gruplarıyla bir arada yaşayabileceklerini ifade etmiş olmaları desteklemektedir. Bu durumun yanı sıra Durali Alıç ve Cengizhan Mahalleleri sakinlerinin düşük gelirli ve dezavantajlı gruplarla da aynı çevrede yaşama konusunda olumlu düşündükleri ancak her durumda ölçek tercihlerinin (aynı bina içinde/aynı mahalle içinde) farklılaştığı görülmektedir. Bu noktada, Mamak ilçesi sınırları içindeki mahallelerin farklı gelir ve sosyal-kültürel yapıya sahip gruplar ile bir arada yaşama konusundaki olumlu yaklaşımları ve ölçek tercihleri "sosyal karışım" politikasının uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi açısından anlamlı bulunmaktadır. Kırkkonaklar sakinlerinin Mamak ilçesinde konut sahibi olmayı

tercih etmemelerine rağmen gecekonduların yaygın olduğu ve düşük gelirlilerin yaşadığı bir yerleşim bölgesi olduğu yönündeki algılarının değiştiğini gösterecek şekilde yüksek bir oranda ilçeyi "giderek gelişen bir bölge" olarak tanımlamaları dikkat çeken bir diğer sonuçtur.

- "Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararların (IKEA, Metro Gross Market ve çevresindeki büyük ölçekli karma kullanım projeleri gibi) yaşamlarına etkisine ilişkin Mamak İlçesi sakinlerinin cevapları arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır. Bahsedilen kararlara yüksek oranda olumlu cevabı verilmesinin yanı sıra bu durumun mahallelerinin sosyal statüsünü yükselttiğini düşündükleri görülmektedir. Kırkkonaklar sakinleri de Mamak'ta yaşamayı tercih etmemekle birlikte büyük ölçekli kentsel alan kullanımlarına mekânsal anlamda yakın ve erişebilir konumda olunmasının anlamlı bulunduğu dikkat çekmektedir.
- Gerek konut sahibi olmakla ilgili konumsal tercihler gerekse farklı ölçeklerde bir arada yaşanabileceğine dair düşünceler, gelir ve refah düzeyi yükseldikçe "sosyal karışım" odaklı sosyal konut üretimi politikasının uygulanmasında güçlüklerle karşılaşılabileceğini gösterse de "sosyal karışım" odaklı sosyal konut uygulamalarının yakın konum ve benzer sosyal ve kültürel yapıya sahip, düşük ve orta gelir grupları arasında gerçekleşmesi daha olası görülmektedir. Ayrıca yer seçim kararları ve kentsel olanakların eşitlikçi dağılımı gibi temel mekânsal kararların yanı sıra büyük ölçekli ve/veya karma kullanım projeleri gibi mekânsal kararların da sosyal içermeyi ve bütünleşmeyi sağlayabileceği yorumunu yapmak mümkündür.

Bu noktadan hareketle "sosyal karışım odaklı sosyal konut" modelinin belirli kriterlere bağlı olarak uygulanabilir ve mekânsal planlama aracıyla geliştirilebilir olduğu düşünülmektedir.

9.5 Bölüm Değerlendirmesi

Ankara ili ölçeğinde bugüne kadar gerçekleştirilen sosyal konut uygulamalarına dair politikalar, mekânsal planlama kararları ve uygulamaların tarihsel süreçteki gelişiminin bir değerlendirmesi ile Mamak ilçesinin gelişimine mekânsal kararlar temelinde değinilmesi hedeflenmiştir. Ardından gerek sosyal konut üretiminde, politika geliştiren

ve uygulamaya dönük deneyimleri olan aktörlerin gerekse saha çalışması kapsamındaki konut sakinlerinin sosyal konut olgusuna dair görüşlerinin mekânsal kararlar açısından analizinin yanı sıra Çankaya ilçesi konut sakinleri de dahil edilerek yapılan sentez ile mekânsal kararların "sosyal karışım" odaklı sosyal konut uygulamalarına olumlu yöndeki katkılarının geliştirilebilirliği sorgulanmıştır.

Ankara, Türkiye'nin başkenti olarak, yoğun göç ve nüfus artışı gibi şehirleşme süreçleriyle karşı karşıya kalmış ve bu süreçte sosyal konut ihtiyacı giderek önemli bir yer tutmuştur. Cumhuriyet yönetimi, bu sorunun çözümünde Ankara'nın imar edilmesini öncelikli bir politika olarak benimsemiştir. Bu kapsamda, ilk Lörcher planı yapılmış ve bu plan ile bugünkü Kızılay ve çevresine ilişkin temel kararlar alınmıştır. İlk planda öngörülmeyen gelişmeler dikkate alınarak 1927 yılında kentin imar planının yenilenmesine yönelik düzenlenen bir yarışma sonucunda Jansen planı yürürlüğe konmuş bu plan ile Kale ve çevresi korunarak, eski kenti Çankaya'ya bağlayan Atatürk Bulvarı en önemli arter olarak genişletilmiş ve kamu yapılarına yer ayrılmıştır. Planla belirlenen 1978 yılı 300.000 kişilik nüfus hedefine 1950'lerde ulaşıldığı, bu süreçte gecekonduların 1940'ların sonuna doğru yayılmaya başladığı görülmektedir. Dolayısıyla yeni bir planlama çalışmasını zorunluluğu ortaya çıkmış ve Yücel-Uybadin planı 1957 yılında yürürlüğe konmuştur. Bu plan ile yağ lekesi şeklinde bir gelişme öngörülmüş, otuz yıl hedefli 750.000 kişilik hedef nüfusa 1965 yılında erişilmiştir. Bu dönemde yaşanan gecekondu sorunları, Ulus-Kızılay merkezlerinin aşırı yoğunlaşması, birçok plan değişikliği ve çeşitli ölçülerde mevzii imar planı onayları planı uygulanamaz hale getirmiş ve yapılan çalışmalar sonucunda, 20 yıl perspektifli "Ankara 1990 Nazım Planı" onaylanmıştır. Bu planla, gelişme batı koridoruna bağlanarak topoğrafik çanak dışına çıkılması ve hava kirliliğinin daha düşük olduğu bölgelerin yapılaşmaya açılması hedeflenmiştir. Bu planın %80 oranında uygulanmasının, Ankara makro formunun şekillenmesinde önemli bir fonksiyonu olduğuna işaret edilmiştir. Bu süreçteki önemli bir gelişme de 1985 yılından itibaren toplu konut üretiminin geliştirildiği özellikle de 2000 yılından sonra bu gelişmenin kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri ile birlikte hız kazandığı gözlemlenmiştir.

2006 yılında, Etimesgut ilçesine bağlı bazı bölgelerin Ankara Valiliğince toplu konut alanı ilan edildiği ve ardından plan onayları gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla üst ölçek planların değil TOKİ politikaları ve uygulamalarının, süreci etkileyerek yönlendirdiği görülmüştür. Kentle ilgili sıralanan sorunların çözümlenememesi nedeniyle ABB tarafından hazırlanan "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı" 2007 yılında yürürlüğe konmuştur. Planlama alanı 850 000 hektar ve hedef nüfus 7.500.000 olarak belirlenmiş olup altı bölgeye ayrılmıştır. Bu planın temel hedefi ise mevcut yerleşim dokusundaki kentsel sorunlara müdahale etmek, yaşam kalitesini artırmak ve sosyo-mekansal anlamda entegre olmuş bir kent oluşturmak şeklinde ifade edildiği belirlenmiştir. Bu çalışmanın odağındaki Mamak ilçesinin dahil olduğu doğu planlama bölgesinin kentin görece en dezavantajlı ve geri kalmış bölgesi olduğu dolayısıyla bu bölgedeki sosyal dışlanmanın ve eşitsizliklerin ortadan kaldırılması ve sosyo-mekansal anlamda geliştirilmesi öngörülmüştür.

Ankara için geliştirilen ve yürürlüğe konan tüm üst ölçekli plan kararlarının yağ lekesi şeklindeki gelişmeye engel olamadığı dolayısıyla mevcut gelişmelerin en akılcı şekilde yönlendirilmesinin hedeflendiğini söylemek mümkündür. Çalışmanın konusu bağlamında, sosyal konut ve kentsel dönüşüm projelerinin gerek miktar gerekse mekânsal dağılımının plan verileriyle önemli ölçüde çakıştığı görülebilmektedir. Ancak, 2002 yılında başlayan sosyal konut tanımlı düşük ve alt-orta gelirli gruplara yönelik uygulamaların 2010 yılı itibarıyla giderek azaldığı yatırımların ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm ve kaynak geliştirme projelerine, dolayısıyla orta ve üst gelir grubuna yöneldiğine dikkat çekilmektedir.

Gelinen noktada, Ankara'nın başkent olma süreciyle başlayan hızlı nüfus artışı ve bu artışa karşın özellikle düşük ve orta gelirli grupların karşılayabileceği özel sektör konutları ile sosyal konut üretiminde yaşanan yetersizliklerin halen etkili olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Planlarla ihtiyacı olanlara sosyal konut desteğinin sağlanması ve toplumsal bütünleşmenin teşvik edilmesi anlamında katkıların hedeflendiği görülmekle birlikte uygulama için öncelikle hazine parsellerinin belirlenmesi ardından planlarla resmileştirilmesinin tartışılmaya devam edeceği görülebilmektedir. Dolayısıyla mekânsal kararlar açısından Ankara'da sosyal konut

gelişiminin gelecekte de önemini koruyacağı açıktır. Bu bağlamda, daha etkili ve kapsayıcı çözümler geliştirilmesi, yenilikçi yaklaşımlar ve uluslararası örneklerden dersler alınarak sosyal konut ihtiyacının karşılanması için yeni stratejiler oluşturulabilmesi mümkün görülmekte bu anlamda tüm paydaşların iş birliği yapmaları önemli bulunmaktadır.

Mevcut durum analizlerinin yanı sıra, bu araştırmanın saha çalışması ile de sosyal konut ve mekânsal planlama ilişkisi ve "sosyal karışım" olgusunun kapsamlı bir şekilde anlaşılması ve her iki konunun birbirleri ile bağlantılı olarak yönlendirilebilirliğinin ortaya konması amaçlanmıştır. Bu kapsamda, ilk olarak, ÇŞİB, TOKİ ve ABB teknik personel ve yöneticileriyle sosyal konut sunumuna mekânsal planlamanın etkileri temelinde anket ve görüşmeler yapılmıştır. İkinci olarak, Ankara ili Mamak ve Çankaya ilçelerinde üç bölge olarak ancak dört mahalleyi kapsayan sahada, konut sakinlerinin sosyal konut uygulamaları hakkındaki görüşlerinin mekânsal kararlar temelinde ele alınmasının yanı sıra "sosyal karışım" olgusunun uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi amaçlı anket çalışması gerçekleştirilmiştir.

Mamak ilçesi, 1983 yılında Çankaya ilçesinden ayrılarak Ankara'nın merkez ilçeleri arasına katılmış ve ağırlıklı kırsal kesimden olmak üzere hızlı bir göçün etkisinde kalmış bir yerleşimdir. Dolayısıyla giderek gecekondulaşmanın merkezi haline gelmesi ve yatırımların giderek merkezi alanlara yönelmesi 1959 yılında başlayan ve bugüne kadar çeşitli revizyonlarla devam eden bir planlama sürecini başlatmıştır. Süreçte jeolojik ve topoğrafik güçlükler, mevcut parsellerin boyutlarının yapılaşma açısından yetersizliği ve az katlı yapılaşmayı öngören plan kararlarının uygulanabilir olmaması gibi sorunların çözümünde planların etkili olamadığı görülmüş ve Mamak ilçesinin büyük bir bölümü "kentsel dönüşüm projesi" alanı ilan edilmiştir. 2008 yılı itibarıyla başlayan dönem, mahkemelerce alınan iptal kararları ile birlikte sürdürülmüş projenin adı "Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi" şeklinde değiştirilmiştir. Bu proje ile bahsedilen sorunların çözümlenmesi hedefinin yanı sıra kentin doğu kesiminden giriş yapacakların gecekondu mahalleleriyle karşılaşmalarının önlenmesi olduğuna dikkat çekildiği görülmüştür.

Bu çalışmanın odağında TOKİ tarafından "yoksul konutları" tabiriyle Zirvekent Mahallesinde üretilen sosyal konutlar bulunmaktadır. Bu alana ilişkin imar planları 2008 yılında onaylanmıştır. Bu konutların çevresini kapsayan Zirvekent Mahallesine ait imar planları ise 16.11.2021 tarihinde onaylanmakla birlikte ilgili mahkemenin yürütmeyi durdurma kararı nedeniyle uygulama yapılamadığı ifade edilmektedir. Bu planın uygulanması halinde Zirvekent Mahallesinin bir alt merkeze dönüşerek TOKİ sakinlerinin erişimde güçlük yaşadıkları bazı merkezi kullanımlara ilişkin ihtiyaçlarının karşılanabileceği öngörülmekle birlikte TOKİ civarındaki planın oldukça yakın bir tarihte gerçekleşmesi ve durdurma kararının bulunması mahallenin gelişim sürecini aksatan bir unsur olarak görülmektedir. Ancak söz konusu imar planları yürürlüğe girse bile genel olarak düşük gelirli grupların tercih ettiği bir bölge olmasından kaynaklanan finansal güçlüklerin gelişmeyi sağlama da zorluk yaratacağı, başka bir ifadeyle geliştiricilerin bölgeye çekilememesine neden olacağı düşünülmektedir. Bu durumun aynı zamanda, çeşitli nedenlerle geliştirilebilirliği olmayan ya da TOKİ uygulamalarına ilişkin parçacıl nitelikteki mekânsal planlama kararlarının ardından komşu alanlarda gerçekleştirilen imar planı çalışmalarının âtıl alanlar oluşturulmasına neden olabileceği ifade edilebilmektedir. Dolayısıyla gereksiz yere harcanan emek ve maliyet unsurlarının uygun ve geliştirilebilir alanlarda sosyal konut üretimine yönlendirilmesi önemli bulunmaktadır. Bu noktadan hareketle Zirvekent Mahallesi TOKİ konutlarına ilişkin olarak bölgenin toplu taşım olanaklarına sahip olduğu tespit edilmekle birlikte konum nedeniyle merkezi iş alanlarına ve karşılanması mümkün olmayan zorunlu hastane, büyük ölçekli yeşil alanlar ve alışveriş merkezleri gibi bazı kentsel hizmetlere erişimin güçlüğü görülmektedir.

Bu noktada, son dönemde kentsel dönüşüm projelerinin giderek daha fazla ön plana çıkmasıyla sosyal konut sunumunun geri planda kaldığı ifade edilebilmektedir. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm projelerinin salt hak sahipliği sistemi üzerinden yürütülmesi yerine sosyal konut sunumunu da içerecek şekilde gerekli yasal altyapının düzenlenmesi ve mekânsal planlama kararlarının bu yönde geliştirilmesi konusunun tartışılması anlamlı bulunmaktadır. Ayrıca çalışmanın önemli bir bileşeni olan "sosyal karışım"ın uygulanabilirliği konusu ile ilgili olarak YMKDP kapsamında geliştirilen gerek hak sahiplerine yönelik konutlar gerekse sosyal konutların bulunduğu alanlar ile

civarlarında tedirginlik ve huzursuzluk yaratan bir tür "sosyal karışım" oluşturulduğu önceki toplumsal yapı açısından bir erozyondan söz edilebileceği yönünde görüşler bulunduğunu ifade etmekte fayda görülmektedir. Dolayısıyla bu hususunda sonuçlar çerçevesinde ele alınması gerekli görülmektedir.

Çalışmada, "YMKDP" ve bazı özel sektör yatırımlarına yönelik mekânsal kararlar ile Zirvekent Mahallesi "sosyal konut" kararlarının bir arada değerlendirilmesi ve karşılıklı etkinin belirlenmesi amacıyla Mamak ilçesi seçilmiştir. Öncelikle konut sakinlerinin, gecekondudan dönüşüm veya kentsel dönüşüm projeleri kapsamındaki konutlar ve sosyal konut uygulamaları hakkındaki bilgileri, beklentileri ve elde edilen sonuçların yanı sıra bu alanların yerleşim amaçlı seçilmesinin nedenlerinin tespit edilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca çalışmada, "sosyal karışım" olgusunu değerlendirmek amacıyla hem sınır hem de farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip olmaları nedeniyle Mamak ve Çankaya ilçeleri seçilmiştir. Çalışmada sadece "sosyal konut" projesi sakinleriyle müzakereye odaklanmak yerine potansiyel (olası) sosyal konut sakinlerinin demografik, sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklerine odaklanmanın daha doğru olacağı düşünülmüştür. Bu nedenle çalışmaya farklı ilçelerdeki farklı gelir ve sosyo-kültürel kesimleri dahil ederek, sosyal konuta ilişkin algıların tespiti ve bu doğrultuda, mekânsal kararların nasıl yönlendirilebileceğinin sorgulanması hedeflenmiştir.

Söz konusu saha çalışması sonucunda; belirlenen hipotezlerin, sosyal karışım odaklı sosyal konut hedefinin mekânsal kararlar bazında test edilmesine yönelik değerlendirme yapılması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda, kamu çalışanları ve konut sakinleri ile yapılan anket çalışmaları; üç ortak durum ve konut sakinleri açısından bir farklı durum üzerinden analiz edilmiştir. Ortak değerlendirme unsurları; "politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi", "mekânsal planlama kararları ve sosyal konutların mekânsal dağılımı" ile "sosyal karışım politikası" ve konut sakinleri açısından "mekânsal değişimlerin sakinler üzerindeki etkisi ve beklentileri" şeklindedir.

Araştırma kapsamında kamu çalışanlarına yönelik anket ve görüşme formları görev ve sorumluklar çerçevesinde farklı düzenlenmekle birlikte özellikle sosyal konut üretiminde yaşanan sorunlar, öneriler, mekânsal planlamanın fonksiyonu ve yeni yaklaşımlar

çerçevesinde benzer sorular yer alacak şekilde hazırlanmıştır. Saha çalışmasına yönelik anket soruları ise benzer amaçlarla ağırlıklı olarak ortak sorulardan oluşmakla birlikte mahallerin konumu, sosyo-ekonomik ve kültürel yapılarındaki farklılıklar nedeniyle tek mahalle ya da iki mahalleye özgü düzenlenen sorular bulunmaktadır. Bu bağlamda, sosyal konut uygulamalarının mekânsal kararlar temelinde değerlendirilmesi, aralarındaki ilişkinin ve bu ilişkinin iyileştirilebilirliğinin sorgulanması hedefi üzerinden kamu çalışanları ile konut sakinleri arasında görüş farklılıkları ve/veya benzerlikleri olup olmadığı belirlenerek bu noktadan genel bir yoruma ulaşılması anlamlı bulunmaktadır.

Gerek kamu kesimi gerekse konut sakinleri üzerinden yapılan anket çalışmaları ve görüşmelerin analizleri birlikte değerlendirildiğinde;

Kamu profesyonelleri ile kamu yöneticilerinin konutu bir hak olarak görmeleri ve bu konuda devletin sorumluluğu bulunduğunu ifade etmeleri, özellikle sosyal konuta yönelik politika üretme sürecinde etkili olabilecektir. Ancak siyasilerin de etkisiyle oluşturulan politikaların sosyal konut üretiminde en etkili unsur olarak gösterilmesi popülist politikaların tercih edildiğini düşündürmektedir.

Dünyada farklı tanımları ve uygulamaları bulunan “sosyal konut” kavramının ortaya konması ve Türkiye için uygun kavramın seçilmesi bu çalışma açısından önemli bulunmaktadır. Bu kapsamda, çalışmada “sosyal konut” “eşitlikçi bir yaklaşımla finansal açıdan en çok ihtiyaç duyanların yararlandığı, bu kapsama girmeyenlere ise alternatif üreten, uygun bir dağıtım şemasına sahip ve politikalardan, uygulamaya kadar kamusal destekler aracılığıyla uzun vadeli konut sağlayan bir sistemdir” şeklinde tanımlanmaktadır. Kamu kesimine yönelik anket çalışması sonucunda “sosyal konut”; kamu desteğiyle, ihtiyacı olan herkes için, mülk sahipliği ağırlıklı olmak üzere kamu mülkiyetinde uygun fiyatlı kiralık konut seçeneğini de barındıran konut türü olarak tanımlanmaktadır. Konut sakinleri tarafından ise “sosyal konut” merkezi yönetim eliyle yapılan “düşük gelirli ve dezavantajlı grupları önceliklendiren, uygun fiyatlı, ödenebilir nitelikte ve mülk sahipliği temelli konut türü olarak tanımlanmaktadır. Çalışma ile belirlenen tanımla anket çalışmaları sonuçları karşılaştırıldığında; “finansal açıdan en çok ihtiyaç duyanların yararlandığı, bu kapsama girmeyenlere ise alternatif üreten” ifadesinin

“düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar” ile “ihtiyacı olan herkes için” ifadeleriyle örtüştüğü, “kamusal destek” kavramı geniş bir çerçeve sunmakla birlikte sosyal konutların merkezi yönetim tarafından ve daha uygun bedelli olarak yapılması yönündeki anlatımı içerdiği söylenebilmektedir. Bu durumu yerel yönetimlerden ziyade merkezi yönetime olan güven ve TOKİ uygulamalarının etkisi şeklinde açıklamak yanlış olmayacaktır. Çalışma tanımındaki “uzun vadeli konut sağlayan” ibaresi ise mülk konut ve kiralık konutu kapsamakla birlikte katılımcıların büyük çoğunluğunun mülk sahipliliği odaklı yaklaşımının tanıma “kısmi uyum” şeklinde yorumlanabileceği düşünülmektedir. Sonuç olarak gerek kamu kesimi gerekse konut sakini katılımcıların sosyal konut algısı ve bilgisi ile oluşan tanımla, çalışmanın sosyal konut tanımının önemli oranda örtüştüğünü ifade etmek mümkün bulunmaktadır.

Kamu çalışanları ve yöneticileri ile konut sakinleri, düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar dahil olmak üzere genel olarak sosyal konut ihtiyacının yeterince karşılanmadığını vurgulamaktadırlar. Sosyal konut üretimini olumsuz yönde etkileyen finansman sorunlarının ardından yüksek arsa maliyetleri, politikalar ve mekânsal kararlar arasındaki uyumsuzluklar ile planlama sürecindeki gecikmeler/uygulama güçlükleri gibi unsurlar hakkında, kamu kesiminin görüş birliği içerisinde olduğu görülmektedir. Bu bağlamda yöneticiler mekânsal planlamanın kaliteli ve nitelikli konut üretimine etkisinin artırılması konusunu önemle işaret etmektedirler. Kurumlar arasında görüş farklılıkları bulunmakla birlikte mevcut sosyal konut uygulamalarının yer seçim kararları da dahil olmak üzere ölçeğinin belirlenmesine yönelik kriterlerin bulunmaması da ayrı bir sorun olarak gündem edilmektedir.

Konut sakinlerinin deneyimleri üzerinden ise sorunların, TOKİ Konutları’nda ikamet eden sakinlerce damgalandıklarını ya da dışlandıklarını düşünmemekle birlikte diğer mahallelerin sakinlerine göre gerek konum gerekse konutların tasarım ve malzeme kalitesi sorunları ile bazı kentsel olanaklardan yararlanamadıkları, başka bir ifadeyle mekânsal ayrışmaya maruz kaldıkları yönünde ifade edildiğini belirtmek mümkündür. Dolayısıyla TOKİ Konutları sakinlerinin merkezi konumda ve daha gelişmiş nitelikteki diğer mahallelerin sakinleriyle mekânsal kararlar anlamında yarışma şansının bulunmadığı söylenebilmektedir.

Sosyal konut ve mekânsal planlama ilişkisi bağlamında; kamu kesiminin, Türkiye'de etkili bir planlama sistemi bulunmadığı yönündeki düşüncelerine rağmen sosyal konut sunumunda mekânsal planlamayı, planlama ekiplerini ve özellikle şehir plancılarını sürecin vazgeçilmez ve etkili unsurları olarak gördükleri belirlenmiştir. Konut sakinlerinin de benzer şekilde kurumların ve aktörlerin etkililik düzeylerini ortalamanın üstünde gördükleri ancak özellikle konum ve mimari özelliklerin belirlenmesi açısından daha etkili olmalarını bekledikleri ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda, mekânsal kararların alınma sürecine dair bilgi ve farkındalık düzeylerinin artırılması ve her aşamada katılımın sağlanması da toplumsal faydayı artırmak açısından anlamlı bulunmaktadır.

Kamu kesimi, sosyal konutların konumlarına ilişkin sorunları daha düşük düzeyde gündem ederken konut sakinleri sosyal konutların kent merkezinde yer alması yönünde uzlaşmaktadırlar. Her ne kadar tüm konut sakinleri kendi yerleşecekleri alanları seçmelerinin temelinde ekonomik nedenleri öncelikli olarak ifade etseler de özellikle TOKİ Konutları sakinlerinin mekânsal kararlara vurgusunun anlamlı derecede yüksek olduğunu söylemek mümkündür.

Çalışmada, sosyal konutlara yönelik en çok eleştirilen planlama sürecindeki gecikmelerin çözümlenmesi, "kullanıcı gereksinimleri ve memnuniyeti odaklı yaklaşım" ile "sosyal ve kültürel faktörlerin gözetilmesi" konularını TOKİ çalışanlarının öncelikli bulmalarının yanı sıra mekânsal planlama çalışmalarında farklı hanelerin farklı barınma ihtiyaçlarının dikkate alınmadığına yönelik yaklaşımın öz eleştiri olarak alınabileceği düşünülmektedir. Ancak bahsedilen tüm sorunlara rağmen özellikle TOKİ çalışanları ve yöneticileri sosyal konut alanında başarılı olduklarını ifade etmektedirler. Gerek TOKİ Konutları sakinleri gerekse diğer mahallelerde ikamet eden sakinler de yaşanan mekânsal ağırlıklı sorunları göz ardı ederek TOKİ uygulamalarını önemli ölçüde başarılı bulmaktadırlar. Bu sonucun, sahadan elde edilen geri bildirimler dikkate alındığında büyük olasılıkla mülk sahipliliği olgusuyla ilişkilendirilebileceği düşünülmektedir. Kiracı sakinlerin uygun bir konumda sosyal konut sahibi olma tercihinin yüksekliği, özellikle de Çankaya sınırları içinde ikamet eden kiracıların Mamak ilçesinde bir sosyal konut sahibi olmayı istemeleri, konumdan öte mülk sahipliği tercihini ön plana çıkarmakta ve bahsedilen sonucu desteklemektedir. Ancak Çankaya ilçesi sınırları içinde özel sektör eliyle yapılan

konutlardaki ev sahibi sakinlerin ikamet ettikleri konuttan daha yüksek standartlarda ve kalitede bir konuta Mamak ilçesinde sahip olmayı tercih etmemelerinin ise konum, aidiyet duygusu ve sosyal-kültürel yapı gibi belirleyicilerden kaynaklanabileceği düşünülmektedir. Yine konut sakinlerinin büyük bölümünün gecekondu yaşamı geçmişi göz önüne alındığında, genel olarak yüksek katlı yapılaşmanın tercih edilmediği ve konut büyüklüğünün hane halklarının ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde tasarlanması gerektiği sonucu çıkarılmıştır. Konut seçiminde konumun önceliğinin yanında yüksek oranlarda komşuluk ilişkisi ve mahalle kültürünün tercih edildiği görülmektedir. Bu durum TOKİ çalışanlarının yer seçim kararları ile konutların farklı yaşam tiplerine uygunluğu yönünde tam bir başarı sağlayamadıklarına yönelik düşünceleriyle örtüşmektedir.

Tüm konut sakinlerinin Mamak ilçesi sınırları içindeki Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararların mahallelerine olan etkilerine ilişkin yüksek oranda "olumlu" cevabı verdikleri bunun yanı sıra Mamak ilçesi sakinlerinin bahsedilen kullanımlar sayesinde mahallelerinin sosyal statüsünün yükseldiğini ifade ettikleri görülmektedir. Mamak ilçesinde konut sahibi olmayı tercih etmemelerine rağmen Çankaya ilçesi sakinlerince de büyük ölçekli kentsel alan kullanımlarına mekânsal anlamda yakın ve erişebilir konumda olunmasının anlamlı bulunduğu dikkat çekmektedir. Ayrıca bu sakinlerin gerek büyük ölçekli kullanımlara ilişkin mekânsal kararlar gerekse kentsel dönüşüm projeleri nedeniyle Mamak ilçesi ile ilgili "gecekonduların yaygın olduğu ve düşük gelirlilerin yaşadığı bir yerleşim bölgesi" yönündeki algılarının değiştiği ve ilçeyi "giderek gelişen bir bölge" olarak tanımladıkları belirlenmiştir. Bu sonuç, alınacak mekânsal kararların farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip grupları birleştirici ve bütünleştirici bir niteliğe sahip olabileceğini göstermektedir.

Sosyal konut üretiminde mekânsal kararların daha etkili hale getirilmesi anlamında dünya ölçeğinde birçok ülkede uygulamaları bulunan "planlarda sosyal konut için kota belirlenmesi" ve "arazi değer artışının yakalanması" gibi yenilikçi yaklaşımlara kamu çalışanları ve yöneticilerinin olumlu yaklaştıkları ve uygulanabilir buldukları belirlenmiştir. Benzer şekilde "uygun fiyatlı kamu mülkü kiralık konut sistemi"nin de Türkiye'de uygulanabilirliği konusunda gerek kamu profesyonelleri gerekse yöneticiler açısından görüş birliği bulunmaktadır. Konut sakinleri ise mülk sahipliliğini tercih

etmekle birlikte özellikle kiracı sakinler, merkezi konumda, kentsel olanaklardan tam ve eksiksiz şekilde yararlanılan, uygun fiyatlı kamu mülkü kiralık konutları tercih edebileceklerini ifade etmişlerdir. Bu sonucun, bahsedilen niteliklere sahip bir konutun satın alınabilirliğinin düşüklüğüyle bağlantılı olabileceğini ifade etmek mümkündür.

Kamu çalışanlarının genel olarak "sosyal karışım" politikası hakkında bilgileri bulunmamakla birlikte uygulamayı deneyimleyen birçok ülkede karşılaşılan "sosyal ve kültürel yapı uyumsuzluğu" ve "güvenlik sorunları" gibi durumları tanımlamada ortak bir bakış açısına sahip oldukları görülmüştür. Kamu yöneticileri ise ağırlıklı olarak "önyargılar nedeniyle uygulanması güç bir politika" şeklinde değerlendirmişlerdir. Her şeye rağmen kamu çalışanları ve yöneticilerin mekânsal kararların "sosyal karışım"ı gerçekleştirmede etkili bir araç olarak kullanılabileceği yönündeki düşüncelerinin gerek politikalar gerekse uygulamalar bazında bir destek olarak yorumlanması mümkündür. Bu noktada, diğer kurumlardan farklı olarak TOKİ çalışanlarının sosyal konut uygulamalarında "sosyal içerme"nin sağlandığı yönündeki görüşleri de bahsedilen sonucu desteklemektedir.

"Sosyal karışım" politikasına yönelik konut sakinlerinin de bilgileri bulunmamakla birlikte yönlendirilen sorular çerçevesinde Mamak ilçesi sakinleri kendilerinden daha üst ve daha alt düzeydeki gelir gruplarıyla bir arada yaşayabileceklerini ifade ettikleri görülmektedir. Ancak bir arada yaşama anlamında ölçek tercihlerinin (aynı bina içinde/aynı mahalle içinde) farklılaştığı görülmektedir. Dünyada söz konusu politikanın başarılmasında en önemli etkenlerden biri olarak kaliteli ve nitelikli eğitim birimlerinin yer seçim kararları gösterilmektedir. Bu kapsamda, daha üst gelir ve farklı sosyal-kültürel yapıya sahip grupların ikamet ettiği Çankaya ilçesi sakinlerine çocuklarını Mamak ilçesi sınırları içindeki nitelikli ve kaliteli bir okula göndermek ve bu nedenle orada yaşamak konusundaki düşünceleri sorulduğunda, yüksek bir oranda bahsedilen okula göndermeyi ve bu amaçla taşınmayı tercih etmeyecekleri belirtilmiş, sınırlı sayıda sakin sadece okula gönderebileceğini ifade etmiştir. Çankaya ilçesi ev sahibi sakinlerinin hiçbir durumda Mamak ilçesinde yaşamayı tercih etmemeleri bahsedilen politikaya yaklaşımlarının olumlu yönde olmayacağını göstermektedir.

Gerek konut sahibi olmakla ilgili konumsal tercihler gerekse farklı ölçeklerde bir arada yaşanabileceğine dair düşünceler, gelir ve refah düzeyi yükseldikçe "sosyal karışım" odaklı sosyal konut üretimi politikasının uygulanmasında güçlüklerle karşılaşılabileceğini ortaya koysa da "sosyal karışım odaklı sosyal konut" uygulamalarının yakın konum ve benzer sosyal- kültürel yapıya sahip, düşük ve orta gelir grupları arasında gerçekleşmesi daha olası görülmektedir. Ayrıca yer seçim kararları ve kentsel olanakların eşitlikçi dağılımı ile merkezi alanlarda uzun vadeli kamu mülkiyetinde kiralık sosyal konut alanlarının oluşturulması gibi temel mekânsal kararların yanı sıra büyük ölçekli ve/veya karma kullanım projeleri gibi mekânsal kararların da sosyal içermeyi ve bütünleşmeyi sağlayabileceği yorumunu yapmak mümkündür. Yine araştırma ile belirlenen hipotezlerin büyük oranda kabul edildiği ifade edilebilmekle birlikte mahalleler bazında dikkat çekici bazı farklılıkların ortaya çıktığı görülmektedir.

Bu noktadan hareketle "sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilebilirliği"ne yönelik bir modelin belirli kriterlere bağlı olarak uygulanabilir ve geliştirilebilir olduğu düşünülmektedir.

10. SOSYAL KARIŞIM ODAKLI SOSYAL KONUT İLE MEKÂNSAL PLANLAMA İLİŞKİSİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KAVRAMSAL BİR MODEL

Barınma ya da konut, insan yaşamının çok önemli bir unsurudur. Bu nedenle de mekânsal kararların alınması anlamında, politika yapıcılarla birlikte özellikle şehir plancılarının, mimarların ve ilgili diğer meslek gruplarının barınma ihtiyacını karşılayacakları bireylerin veya hane halklarının ihtiyaçlarını net ve doğru bir şekilde anlayabilmeleri önemli görülmekte ayrıca bu kapsamda sosyal bilim uzmanlarıyla ve sivil toplum kuruluşlarıyla uyumlu bir gayret içinde olmaları önemli bulunmaktadır. Bu bağlamda sosyal konut uygulamaları üzerinden sorulabilecek temel sorular; politikaların ve aktörlerin barınma ihtiyacının karşılanmasındaki rolü ve önemi, konut sakinlerinin ihtiyaçlarının ne ölçüde karşılandığı, alanın mekânsal kararlarla öngörüldüğü şeklide kullanılıp kullanılmadığı ve mekânsal kararların sakinlerin yaşam kalitesine ne ölçüde katkıda bulunduğu şeklinde sıralanabilmektedir.

Bahsedilen soruların temelinde yer alan mekânsal planlama kararlarının etkililiğinin, sürece ve sonuca katkılarının araştırılması önemli bulunmaktadır. Ancak çeşitli ve karmaşık sosyo-ekonomik ve doğal bağlamlar nedeniyle planlamanın rolüne ve etkisine ilişkin genellemeler yapmak güçtür. Bugüne kadar yapılan kentsel çalışmaları sentezleyen ve daha kapsamlı sonuçlar ortaya koyan meta-analiz çalışması düşük sayıdadır. Klasik planlama yaklaşımında izleme ve değerlendirme aşamaları, planların uygulanması ve etkilerinin ortaya konması açısından sürecin vazgeçilmez unsurlarıdır. Ancak bu aşamaların nadiren yerine getirildiği ve bu nedenle de planların nasıl uygulandığı ve hangi faktörlerin uygulamayı engellediği veya teşvik ettiği konusunda çok az sayıda ampirik bilgi bulunmaktadır. Nedenleri planlama "başarısının" tanımı üzerinde yeterince fikir birliğinin olmaması ve planların sistematik değerlendirmesinin teorik olarak nasıl yapılacağı ve metodolojik olarak nasıl yaklaşılacağına dair az sayıda ve dağınık, ancak giderek artan bir bilimsel literatürün bulunması şeklinde açıklanmaktadır. Ayrıca, birçok plana yönelik değerlendirmenin planlama sürecine ve planın performansına odaklandığı ifade edilmektedir. Planlama ve sonuçlar arasındaki nedensel bağlantıların tespiti gerçekten son derece zor ve tartışmalıdır. Bazı araştırmacıların bunu

neredeyse imkânsız bir durum olarak gördüklerine işaret edilmektedir. Yine 1980'lerden beri dünya genelinde deneyimlenen neo-liberalist politika gündeminin, kent planlamasını daha çok ekonomik kalkınmayı teşvik etmeyle ilişkilendirdiği belirtilmektedir. Dolayısıyla mekânsal planların araziyi düzenleme ve gelişmelere rehberlik etme anlamında daha düşük düzeyde etkili olduğu vurgulanmaktadır (Hersperger 2018).

Mekânsal planlama kararlarının bir boyutu da sakinlerin süreçten nasıl etkilendikleri ve hangi sorunlarla yüzleştikleri ile bağlantılıdır. Olumsuz sosyal, ekonomik, kültürel ve çevresel koşullardan konut sakinlerinin ne kadar etkilendiğinin belirlenmesi oldukça güç olmakla birlikte yüksek yoksunluğun bir alandaki tüm sakinlerin yaşam kalitesini düşürdüğüne dair önemli kanıtlar bulunmaktadır. Bu alanlarda işsizlik oranları ve sağlık sorunlarının daha yüksek oranda seyrettiği, suç ve vandalizmin yaygın olduğu ve okulların kalitesi ile eğitim düzeyinin düşüklüğüne dikkat çekilmektedir. Buna ek olarak, en yoksun bölgelerin genellikle, daha iyi durumda olan bölgelerin kanıksadığı istihdam fırsatlarına, çok çeşitli alışveriş alanlarına, sağlık tesislerine ve eğlenceye erişim yetersizliklerinin yanı sıra çevre kalitesinin de genellikle daha varlıklı bölgelerde doğal kabul edilen standartların oldukça altında olduğu ifade edilmektedir (Bailey vd. 2007). Türkiye'de sosyal konut alanlarının çoğunlukla mekânsal ayrışmaya maruz kalması sosyal karışım oluşturmanın gerekçelerinden biri olarak görülmektedir. Her ne kadar projeler kendi içlerinde temel kentsel hizmetleri (okullar, sağlık tesisleri ve alışveriş gibi) sağlasa da hastaneler, kaliteli okullar, büyük açık alanlar gibi gelişmiş ve büyük ölçekli kentsel hizmetlere erişimde sorunlar yaşanmaktadır.

Bu noktada, mekânsal planlama, sosyal konut, sosyal karışım olguları ile konut sakinlerini içeren ilişki ağının netleştirilmesi ve olumlu yönde geliştirilmesinin Türkiye koşullarında önemli ve gerekli bulunduğunu ifade etmek mümkündür.

Bahsedilen amaç doğrultusunda, literatür ve saha çalışması sonuçları üzerinden belirlenen "sosyal karışım" ve "sosyal konut" uygulamaları arasındaki anlamlı ve vazgeçilmez ilişki göz önüne alınarak "sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi" üzerine kavramsal bir model geliştirilmesi hedeflenmiştir. Söz konusu modelin, konuya ilişkin tartışılan kavramlar, politikalar ve

uygulamalar dikkate alınarak araştırmacılar, politika yapıcılar, şehir plancıları, mimarlar ve ilgili diğer tüm paydaşlar tarafından planlama ve tasarım süreçlerinde kullanılabilecek şekilde geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bu bağlamda incelenen literatürün, kamu profesyonelleri ve konut sakinleri ile gerçekleştirilen saha çalışması sonuçlarının analizi yoluyla öncelikle hedefe ulaşmanın yapı taşlarını oluşturacak bileşenlerin belirlenmesi ardından söz konusu bileşenlerin analiz edilmesi ve uygulamada karşılaşılabilecek sorunlar ile önerilerin ortaya konması gerekli bulunmuştur.

10.1 Temel Bileşenler Sorunlar ve Öneriler

"Sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi" hedefine yönelik kavramsal model geliştirmek üzere ilgili literatür ve saha çalışmaları üzerinden belirlenen temel bileşenler ortaya konmakta yine bu kapsamda, belirlenen sorunlar ve önerilere değinilmektedir.

9. bölümde de ifade edildiği gibi gerek konuya ilişkin incelenen çalışmalar gerekse saha çalışmalarının sonuçları, araştırma sorularına ve hipotezlere dayalı olarak kamu profesyonelleri için üç, saha çalışması için dört ana kategori çerçevesinde değerlendirilmiştir. Bu kategoriler araştırmanın temelini oluşturmakta olup "politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi", "mekânsal planlama kararları ve sosyal konutların mekânsal dağılımı", saha çalışmasında farklı olarak "mekânsal değişimlerin sakinler üzerindeki etkisi ve beklentileri" ve yine ortak "sosyal karışım politikası" şeklinde sıralanmaktadır. Model çalışması oluşturulurken mekânsal kararlara ilişkin değerlendirmelerin tek başlık altında ele alınmasının daha verimli sonuçlar sağlayacağı düşünüldüğünden iki bölüm birleştirilerek "mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisi" biçiminde düzenlenmiştir.

Bu bağlamda, "sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi" hedefinin üç ayağı kısaca aşağıda açıklanmaktadır:

- *Politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi:* Sosyal konut geliştirilmesine yönelik politikaların, uygulamaların ve aktörlerin birbirini tamamlayan etkileşimleri olduğu kuşkusuzdur. Başarılı bir sosyal konut politikası, uygun kararları almayı, etkin uygulamaları desteklemeyi ve tüm paydaşların iş birliği içinde çalışmasını gerektirmektedir. Dolayısıyla politikaların, uygulamaların ve aktörlerin etkililiğinin sağlanmasının, sosyal konut üretiminde daha adil, sürdürülebilir ve başarılı uygulamaları beraberinde getireceği ifade edilebilmektedir.
- *Mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisi:* Mekânsal planlama kararları sosyal konut üretimi üzerinde önemli bir etkiye sahip olup sakinlerin yaşam kalitesini belirlemektedir. İyi planlanmış sosyal konut uygulamalarının doğru konumlandırma, iyi tasarım ve sosyal bütünleşmeyi destekleme gibi faktörleri içeren, ayrıca toplumun ihtiyaçlarını, tüm paydaşların ve konut sakinlerinin katılımı sağlanarak karşılayan bir süreç olması beklenmektedir. Böylece, sosyal konut sakinlerinin yanı sıra tüm toplumun refahını artırmanın ve kentsel yaşamın sürdürülebilirliğini sağlamanın mümkün olabileceği düşünülmektedir.
- *Sosyal karışım politikası:* Sosyal konut üretimi alanında giderek daha önemli hale gelen bir yaklaşımdır. Sosyal konutların farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip grupları bir araya getirerek toplumsal bütünleşmeyi, sosyal eşitliği ve kentsel sürdürülebilirliği destekleme amacı için önemli bir araç olarak görülmekle birlikte bu amacı gerçekleştirme yolunda dikkatli bir mekânsal planlamanın ve toplumsal desteğin gerekliliği ifade edilmektedir. Dolayısıyla bahsedilen unsurların sağlanması halinde daha kapsayıcı ve sürdürülebilir sosyal konut uygulamalarının gerçekleşebileceğinin vurgulandığı görülmektedir.

Bu noktada, çalışma kapsamında belirlenen tüm bileşenlerin, sorunların ve önerilerin öncelikle bahsedilen kategorilere dağıtılması ardından tek tek açıklanması hedeflenmektedir.

Bileşenlerin Açıklanması:

Politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisine yönelik bileşenler

Sosyal konut tanımı ve hedef grubun seçimi: Sosyal konutun tanımı ve nitelikleri ülkeler, bölgeler hatta kentlerin koşullarına göre farklılık gösterebilmektedir. Bahsedilen koşullara göre oluşturulacak politikaların hedeflerini, kapsamını ve etkisini belirlemek açısından sosyal konutun tanımlanması ve hedef grupların seçilmesinin hayati bir role sahip olduğuna işaret edilmektedir. Özellikle hedef grup seçiminin, sosyoekonomik faktörler, gelir düzeyi, aile durumu, özel ihtiyaçlar, evsizlik riski ve diğer sosyal faktörler gibi çeşitli kriterlere dayandırılabileceği, dolayısıyla konut sorunundan en fazla etkilenen dezavantajlı grupların belirlenmesine yardımcı olacağı yönünde görüşler bulunmaktadır. Sonuç olarak, net bir sosyal konut tanımı, politikaların amaçlarını ve niteliklerini belirlerken, hedef grubun seçimi ise sosyal konut projelerinin doğru kişilere ulaşmasını sağlamaktadır.

Yeterli sosyal konut üretimi: Özellikle düşük gelirli veya dezavantajlı gruplara barınma imkânı ve güvencesi sağlamak açısından büyük bir öneme sahip olup bu bağlamda, sosyal adaleti desteklemesinin yanı sıra toplumsal istikrarı temin etmektedir. Yeterli sosyal konut üretimi için politik irade, etkili bir mekânsal planlama ve finansal kaynaklar gerekmektedir.

Aktörlerin sürece etkisi: Sosyal konut politikalarının oluşturulması ve uygulanmasında çeşitli aktörlerin etkisi bulunmaktadır. Merkezi yönetimler, yerel yönetimler, konut geliştiricileri, finans kuruluşları, sivil toplum kuruluşları ve konut sakinlerinin, süreçte yer alması ve iş birliği yapmaları beklenmektedir. Bu aktörlerin etkin iş birliği, sosyal konut politikalarının başarısını ve toplumda barınma ihtiyacının karşılanmasını desteklemektedir.

Karşılanabilirlik: Hane halkı gelirinin %30'unu aşmayacak şekilde bir tür devlet destekli programlar veya sübvansiyonlar yoluyla daha ucuz hale getirilen konutlara yönelik bir kavramdır. Başka bir ifadeyle insanların gelir düzeyine uygun fiyatlı konutlara erişebilme kabiliyetidir. Bu kavram aynı zamanda uygun fiyatlı konut birimlerinin geliştirilmesi, konut maliyetlerinin gelirle dengelenmesi ve konut bakım maliyetlerinin yönetilmesini içermektedir. Karşılanabilirlik politikalarının, sosyal adaleti desteklediği, yoksullukla mücadeleye yardımcı olduğu ve bu sayede, insanlara barınma güvencesi sağladığı da belirtilmektedir.

İyi yönetimin ve yönetişimin sağlanması: Sosyal konut ile ilgili yönetim kavramı, politikaların belirlenmesinden planlanması, uygulanması ve değerlendirilmesi aşamalarına kadar geniş bir süreci kapsamaktadır. Planlama aşamasında, projenin hedefleri, kapsamı, finansmanı ve yerleşim stratejileri belirlenmektedir. İyi yönetimin, bu süreçlerin şeffaf, adil ve etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacağı, özellikle değerlendirme aşamasında projenin etkileri, sakin memnuniyeti ve süreçlerin etkinliğinin başarıyla ortaya konabileceği ifade edilmektedir. İyi yönetişim ise sosyal konut projelerinde merkezi ve yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları, konut sakinleri ve diğer ilgili paydaşların katılımını teşvik eden ve karar süreçlerini demokratikleştiren bir yaklaşımdır. Bu sayede, projelerin ihtiyaçlara uygun hale gelmesinin, toplumsal kabulün artmasını ve sakinlerin güçlenmesini sağlayacağı, yine sosyal konut politikalarının daha adil, şeffaf ve etkili bir şekilde uygulanabileceği yönünde görüşler bulunmaktadır.

Mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisine yönelik bileşenler

Mekânsal planlamanın katkısı: Mekânsal planlama, sosyal konut üretiminin başarılı bir şekilde gerçekleştirilmesinde önemli bir bileşendir. Alan seçimi, konut tasarımı, altyapı hizmetleri, toplumsal bütünleşme erişilebilirlik ve ulaşılabilirlik gibi unsurları kapsayan mekânsal planlama, sosyal konutların sürdürülebilirlik, işlevsellik ve toplumsal fayda açısından uygun şekilde temininde kritik bir role sahiptir. Bu sayede, düşük gelirli veya dezavantajlı gruplara uygun fiyatlı ve yaşanabilir konutlar sağlanırken, toplumun genel çevresel ve sosyal refahı da artırılabilmektedir.

Tasarım kriterleri: Mimari ve kentsel tasarım, sosyal konut projelerinin fiziksel ve mekânsal öğelerini şekillendirmektedir. Sosyal konut projelerinin estetik ve insan odaklı bir şekilde tasarlanması bu kapsamda görsel açıdan çekici ve insanların yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmektedir. Aynı zamanda yaşam alanlarının ihtiyaçlara uygun bir şekilde düzenlenmesi ve sakinlerin gizlilik ve mahremiyet ihtiyaçlarının karşılanması da önemli fonksiyonlarındandır. Engelli bireylerin konutlara erişimini kolaylaştıran düzenlemeler, yaşlılara ve hareket kabiliyeti kısıtlı bireylere uygun yapısal özellikler, rampalar, asansörler ve diğer erişilebilirlik unsurları, sosyal konut projelerinin kapsayıcılığını ve evrensel erişilebilirliğini artırıcı diğer unsurlar arasında sayılmaktadır.

Erişebilirliğin sağlanması: Sosyal konutlarda erişilebilirlik, düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar başta olmak üzere herkesin konutlara kullanım amaçlı erişebilmesini sağlamaktan kentsel hizmetlere ulaşılabilirlik (çevredeki toplu taşıma ve diğer hizmetlere kolay erişim gibi) yapısal ve iç mekân erişilebilirliğine kadar geniş bir alanı kapsamaktadır. Sosyal dışlanmayı engelleyen bu ilke daha kapsayıcı ve toplumsal adaleti destekleyen bir sosyal konut politikası uygulanmasını sağlamaktadır.

Mekânsal ayrışmanın önlenmesi: Mekânsal ayrışma, sosyal, ekonomik ve kültürel anlamda farklı grupların farklı bölgelere yerleşmesi ve bu gruplar arasında toplumsal ve ekonomik eşitsizliklerin artması ile tanımlanan bir süreçtir. Özellikle sosyal konut projelerinin belirli bölgelere yoğunlaşması, mekânsal ayrışmanın önemli bir nedenidir. Düşük gelirli veya dezavantajlı gruplara yönelik konutlar, genellikle daha az gelişmiş veya düşük sosyo-ekonomik düzeydeki bölgelerde inşa edilmekte, bu durum, bu grupların belirli bir bölgede bir araya gelmesine ve diğer bölgelerden izole edilmesine yol açabilmektedir. Konut maliyetleri ve ekonomik eşitsizlikler de mekânsal ayrışmayı artıran unsurlar olarak gösterilmektedir. Eğitim, sağlık, ulaşım gibi önemli hizmetlere ve altyapıya erişimdeki farklılıklar, sosyal gruplar arasındaki toplumsal eşitsizlikleri artırabilmekte dolayısıyla toplumsal bütünleşmenin sağlanması güçleşmektedir. Ayrıca, sosyal konut bölgelerinde yoğunlaşan düşük gelirli grupların yoksulluk konsantrasyonuna yol açabileceği yönünde de görüşler bulunmaktadır.

Kentsel yenileme projeleri ile farklı yenilikçi yaklaşımların katkısı: Kentsel alanlardaki konut stokunun iyileştirilmesi ve sosyal konut üretimi için kentsel yenileme projeleri ve bazı yeni yaklaşımların giderek önemli hale geldiği ve anlamlı etkilerinin bulunduğu yönünde görüşler bulunmaktadır. Bu kapsamda, mevcut yapıların yenilenmesi, konut stokunun artırılması ile düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara uygun fiyatlı konut sağlamak için dünya genelinde farklı yenilikçi yaklaşımların uygulandığı ifade edilmektedir. Kentsel yenileme projelerinin yanı sıra mekânsal planlarda sosyal konutlar için kota ayrılması, arazi değer artışının yakalanması ve imar hakkı transferi gibi yaklaşımların deneyimlendiği görülmektedir. Tüm bu yaklaşımların entegrasyonun ise daha sürdürülebilir, kapsayıcı ve toplumsal açıdan dengeli sosyal konut alanlarının oluşturulmasında önemli ölçüde fayda sağlayacağı vurgulanmaktadır.

Toplumsal katılımın sağlanması: Sosyal konut uygulamalarında toplumsal katılımın sağlanması, projelerin toplum ihtiyaçlarına uygun, kapsayıcı ve sürdürülebilir olmasını sağlamaktadır. Bilgilendirme, bilinçlendirme, paydaş katılımı, katılımcı planlama ve tasarım, ortak karar alma ve yönetim gibi unsurlar, sosyal konut projelerinin toplumun ihtiyaçlarını karşılamasını ve toplumsal kalkınmayı desteklemesini sağlamaktadır.

Sosyal konut ihtiyacı ve tercihlerin tespiti: Sosyal konut politikalarının başarısı, ihtiyaç sahibi gruplara uygun konutların sağlanmasında ve sakinlerin tercihlerinin dikkate alınmasında yatmaktadır. Planlanma ve projelendirme aşamalarında, ihtiyaç analizleri ve sosyal konut talep araştırmaları, potansiyel sakinlerin konut ihtiyaçlarını ve taleplerini belirlemek için kullanılabilmektedir. Bu, konutun türü, boyutu, konumu, hizmetler ve erişilebilirlik gibi faktörlerin belirlenmesine de yardımcı olmaktadır. Engelli bireyler, yaşlılar, gençler, aileler gibi farklı grupların ihtiyaçlarına uygunluk da büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda, sosyal konut alanları, toplumun katılımı, farklı grupların ihtiyaçlarına uygunluk, çeşitlilik ve kapsayıcılık gibi faktörler dikkate alınarak planlanmalı ve uygulanmalıdır.

Konut kullanım tipi ve türünün önemi: Konut kullanım tipi ve türünün belirlenmesi, sakinlerin ihtiyaçlarını karşılamak, yaşam tarzlarına ve tercihlerine uygun konut seçenekleri sunmak açısından büyük önem taşımaktadır. Konut kullanım tipi, sakinlerin konut mülkiyet durumunu ve konutun kullanımını belirlemektedir. Örneğin mülkiyet sahipliği, kamu mülkü sosyal kiralık konutlar ve devlet sübvansiyonu ile özel sektör konutlarının kiralanması gibi seçenekler bulunmaktadır. Sosyal konut projelerinde çeşitli konut türleri sunulması, toplumsal çeşitliliği sağlayan önemli bir unsurdur. Farklı konut türleri arasında apartman daireleri, müstakil evler, teras evler, sosyal konut kooperatifleri bulunabilmektedir. Her bir konut türü, sakinlerin ihtiyaçlarına ve tercihlerine uygun bir yaşam alanı sunmaktadır. Örneğin, aileler için daha büyük ve çok odalı evler, bireyler veya küçük aileler için daha küçük ve kompakt daireler tercih edilebilmektedir. Kullanım tipi ve türünün katılımcı bir süreçte belirlenmesinin ise sosyal konut projelerini daha kapsayıcı, çeşitlilikten zengin ve sakinlerin memnuniyetini sağlayabilecek bir noktaya getireceği vurgulanmaktadır.

Sosyal karışım politikasına yönelik bileşenler

Sosyal karışım politikasının uygulanabilirliği: Sosyal konut projelerine ilişkin olarak gerek politikalar temelinde gerekse mekânsal planlama aşamasında sosyal karışım hedeflerinin belirlenmesi ve hedeflere ulaşılmasının amaçlanması gerekmektedir. Bunun yanı sıra, politikanın uygulanabilmesi için toplumsal kabul ve destek önemli görülmekte, toplumun, farklı kesimlerini bir arada yaşatan bu politikaya olumlu yaklaşılması ve benimsemesi önemli bulunmaktadır. Ayrıca, politikanın sürdürülebilir bir mali yapıya sahip olmasının ve finansal kaynakların etkili bir şekilde kullanılmasının da uygulanabilirlik açısından zorunluluğu ifade edilmektedir.

Uygulama ölçeğinin belirlenmesi: Bu politikaların başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için mekânsal anlamda gerek sosyal konutların dahil edilmesi gerekse farklı kesimlerin bir araya getirilmesinde uygun ölçekte projelerin tasarlanması büyük önem taşımaktadır. Bina ölçeğinde uygulama, farklı konut birimlerinin aynı binada yer almasını ve farklı sosyal grupların bir arada yaşamasını sağlarken farklı konut tiplerinin ve kullanım alanlarının aynı site içinde yer alması grupların bir araya gelerek etkileşimde bulunabileceği ortak alanların oluşturulmasında farklı tasarım unsurlarını gerektirmektedir. Sosyal konutların ve farklı kesimlerin aynı cadde veya sokakta dağılımı ile mahalle ölçeğinde uygulanması da planlama ve tasarım açısından ayrı bir özene ihtiyacı işaret etmektedir. Bu bağlamda, konut birimlerinin tasarımı ve yerleşimi, farklı sosyal grupların ihtiyaçlarını karşılaması ve sosyal etkileşimi teşvik etmesi beklenmektedir.

Çeşitliliğin sağlanması: Sosyal karışım politikaları, farklı sosyal grupları bir araya getirerek toplumun çeşitliliğini artırmakta bu çeşitlilik, kültürel zenginliği, farklı deneyimleri ve fikirleri teşvik edebilmektedir. Çeşitliliğin sağlanması, aynı zamanda hoşgörü, anlayış ve toplumsal bütünleşmeyi de sağlayabilmektedir. Farklı gelir seviyelerine, konut tiplerine ve konut kullanım tiplerine sahip konut birimlerinin bir arada bulunması ile sosyal altyapı ve hizmetlerde çeşitliliğin temini de gerekli unsurlardır. Farklı sosyal grupların ihtiyaçlarına uygun hizmetlerin sunulması, toplumsal eşitsizlikleri azaltmakta ve sosyal adaleti desteklemektedir. Örneğin, eğitim, sağlık, ulaşım ve kültürel

hizmetler gibi sosyal altyapı unsurlarının, farklı sosyal grupların ihtiyaçlarını karşılaması ve herkesin eşit erişimine olanak tanıması önemli bulunmaktadır.

Toplumsal bütünleşmenin temini: Farklı sosyal grupların birbirleriyle etkileşime girerek ortak bir sosyal kimlik ve toplum bilinci oluşturmasını ifade etmektedir. Sosyal karışım politikaları, farklı sosyal grupları bir araya getirerek toplumsal bütünleşmeyi teşvik etmektedir. Bu bağlamda mekânın düzenlenmesi de önem arz etmektedir. Konut projelerinin planlanması ve tasarımı, sosyal etkileşimi ve toplumsal bütünleşmeyi destekleyecek şekilde yapılmalıdır. Örneğin, ortak alanlar, parklar ve toplum merkezleri gibi sosyal mekanların projelere dahil edilmesi ve bu mekanların, sakinlerin bir araya gelmesini ve etkileşimde bulunmasını sağlayacak şekilde tasarlanması gerekmektedir. Aynı zamanda, proje alanının diğer bölgelerle de entegre olması, farklı sosyal grupların birbirleriyle temasını artırabilmektedir.

Sosyal dışlanmanın önlenmesi: Toplumların karşılaştığı önemli bir sorun alanıdır. Farklı sosyal grupların bir arada yaşadığı bölgelerde sosyal dışlanmanın engellenmesi, sosyal karışım politikalarının temel amacı olarak gösterilmektedir. Sosyal dışlanma, bireylerin toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel hayatından dışlanması ve toplumsal eşitsizliklerin artması anlamına gelmektedir. Bu durum, bireylerin fırsatlardan mahrum kalmasına, dezavantajlı durumlara düşmesine ve toplumun bütünleşmesinin engellenmesine neden olmaktadır. Düşük gelirli bireylerin kaliteli konutlara erişimini sağlamakta sosyal dışlanmayı engellemenin önemli bir adımı olarak görülmektedir.

Sorunların Açıklanması:

Politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisine yönelik sorunlar

"İhtiyacı olan herkes için konut" ile "düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar için konut" seçimlerinin ağırlıklı olması: Gerek incelenen araştırmaların gerekse saha çalışmasının sonuçları, tanımların bu iki yaklaşım arasında yoğunlaştığını özellikle saha çalışmasında

çeşitlilik açılımına yer verilmediğini göstermektedir. Bu bakış açısının temel bir sosyal konut tanımının oluşturulamaması ile ilgili olduğu düşünülmektedir.

Finansal problemler: Sosyal konut sunumunda finansal problemlerin en yaygın nedenlerinden biri, kaynak yetersizliği olarak görünmektedir. Genellikle düşük gelirli bireylerin konut ihtiyaçlarının karşılanması hedeflenmekle birlikte yeterli mali kaynağın olmaması, projelerin gerçekleştirilmesini engelleyebilmektedir. Arsa bedelleri, inşaat malzemeleri ve işgücü maliyetleri ile altyapı giderlerindeki artışlar da konut maliyetlerini önemli ölçüde etkilemektedir. Ayrıca maliyet düşürücü mekânsal tasarımların yapılmaması da ayrı bir sorun alanı olarak ifade edilmektedir.

Mekânsal planlamanın yetersizliği ve esnek olmaması: Sosyal konut üretiminin, sadece bireysel ihtiyaçlarla ilgili bir mesele olarak görülmemesi toplumların ihtiyaçlarını karşılayacak entegre bir sistem olarak düşünülmesi gerekmektedir. Ancak, mevcut planlama süreçleri genellikle bu gereksinimleri tam olarak karşılamaktan uzaktır. Mekânsal planlamadaki yetersizlikler, sosyal konutların genellikle kent merkezlerinden uzak, altyapı ve ulaşım olanaklarından yoksun bölgelere yerleştirilmesiyle kendini göstermektedir. Bu durum, sosyal konut sakinlerinin kaliteli eğitim, sağlık hizmetleri ve istihdam gibi temel hizmetlere erişimlerini de sınırlayabilmektedir. Ayrıca sosyal konut projelerinin başarılı olabilmesi için, değişen toplumsal ihtiyaçlara cevap verebilecek esnek bir yapıya sahip olması gerekmektedir. Ancak, mevcut mekânsal planlama süreçlerinde genellikle bu esnekliğin sağlanamadığı görülmektedir. Dolayısıyla projeler zaman içinde değişen ihtiyaçlara uyum sağlayamamakta ve sürdürülebilirliklerini kaybetmektedirler.

Politikalar ile mekânsal kararların uyumsuzluğu: Sosyal konut politikalarının etkinliği ve başarısı, bu politikaların mekânsal kararlarla uyumlu bir şekilde uygulanmasına bağlıdır. Politika yapıcılar ve mekânsal planlama sürecinin aktörleri arasındaki koordinasyon, iletişim ve iş birliği eksikliği nedeniyle politikalar ile mekânsal kararlar arasında uyumsuzluklar ortaya çıkabilmektedir. Bu durum, sosyal konuta ilişkin yetersiz politikaların mekânsal kararları yönlendirememesine veya uygun politikaların mekânsal kararlara yansıtılamamasına neden olabilmektedir.

Aktörlerin etkisizliği: Sosyal konut projelerinin planlanması, finansmanı, yapımı ve yönetimi gibi her aşamada ortaya çıkabilmektedir. Sürecin başlangıç aşaması olan planlama çalışmalarında yer alan aktörler, katılımın sağlanamaması ve saha bazında gerekli araştırmaların yapılmaması gibi nedenlerle toplumun ihtiyaçlarını ve beklentilerini, yeterince anlamayabilmekte veya göz ardı edebilmektedirler. Ayrıca sürecin aktörler tarafından bütüncül bir yaklaşımla yönetilmemesi konutların kalitesini, erişilebilirliğini ve sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkilemektedir.

Düşük karşılanabilirlik: Sosyal konutların hedeflenen gruplar için maliyet açısından erişilebilir olmaması durumudur. Düşük gelirli aileler ve dezavantajlı gruplar için yüksek maliyetler, sosyal konutlara erişimi zorlaştırmakta ve düşük karşılanabilirlik ortaya çıkmaktadır. Başka bir ifadeyle sosyal konut birimlerinin kira veya satın alma fiyatlarının, hedeflenen grupların gelir düzeylerinin üzerinde olması düşük karşılanabilirlik sorununu artırmaktadır.

Yönetim ve kurumsal iş birliği eksiklikleri: Sosyal konut üretiminde yönetim ve kurumsal iş birliği eksiklikleri, planlama aşamasında ağırlıklı olabilmektedir. Bu bağlamda, merkezi ve yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları ve diğer ilgili paydaşların etkin bir şekilde bir araya gelerek iş birliği yapmaması, farklı aktörlerin farklı hedeflere sahip olması ve çıkar çatışmaları yaşanması sorunlarıyla karşılaşılabilmektedir. Bu durum, projelerin ihtiyaçlara uygun şekilde planlanmasını engelleyebilmekte ve projelerin toplumsal faydalarının azalmasına neden olabilmektedir. Başka bir ifadeyle yönetim süreçlerindeki zayıf koordinasyon, etkisiz iletişim ve eksik yönetim kapasitesi, projelerin etkin bir şekilde yönetilmesini zorlaştırabilmektedir.

Mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisine yönelik sorunlar

Planlamadan beklenen katkının sağlanamaması: Sosyal konut projeleri ile hedeflenen toplumsal faydalar arasındaki yaşam kalitesinin yükseltilmesi, sosyal bütünleşmenin teşvik edilmesi ve sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması hususları mekânsal planlama sürecinde gözetilmemekte veya yetersiz bir şekilde ele alınmaktadır. Bu durum beklenen katkının sağlanamamasına neden olmaktadır.

Siyasilerin ve kamu yöneticilerinin müdahaleleri: Sosyal konut üretiminde mekânsal kararlar alınırken siyasilerin ve kamu yöneticilerinin müdahaleleri sıklıkla görülmektedir. Bu müdahaleler, mekânsal kararların objektif kriterler yerine politik veya kişisel çıkarlar doğrultusunda alınmasına ve projelerin etkinliğinin sınırlanmasına neden olabilmektedir. Siyasilerin mekânsal kararlara müdahalesiyle birlikte, projelerin sadece belli bir seçmen kitlesine hitap etmesi veya mevcut politik hedeflere uygun şekilde tasarlanması gibi sorunlar ortaya çıkabilmektedir. Yine kamu yöneticilerinin proje değerlendirme süreçlerindeki şeffaflık eksiklikleri, objektif kriterleri göz ardı etmeleri veya politik baskılar nedeniyle karar süreçlerinde gecikmeler yaşanması gibi hususlar sıralanabilmektedir.

Planlama surecindeki aksamalar ve gecikmeler: Sosyal konut üretimi karmaşık ve zaman alıcı bir süreçtir. Bu süreçte, planlama aşamasında ortaya çıkan aksamalar ve gecikmeler, projelerin zamanında tamamlanmasını ve hedeflenen kitleye zamanında konut sağlanmasını engelleyebilmektedir. Planlama süreci, merkezi ve yerel yönetimler ile ilgili diğer kurumların izin ve onay süreçlerine tabi olup bürokratik engeller, belgelerin tamamlanması ve onaylanması gibi aşamalarda gecikmelerle karşılaşılmaktadır. Bu gecikmelerin etkileri konut ihtiyacının artması, maliyet artışı, motivasyon kaybı ve toplumsal beklentilerin ertelenmesi olarak özetlenebilmektedir.

Kentten kopuk yer seçimi: Sosyal konut projeleri için kent merkezlerinde uygun ve düşük maliyetli arsa bulmanın güçlüğü kent dışındaki daha ucuz arazilerin tercih edilmesine neden olmaktadır. Dolayısıyla kentin merkezine uzak bölgelerde inşa edilen sosyal konutlarla ilgili kentsel hizmetlere ulaşım ve erişim sorunları ortaya çıkmaktadır. Özellikle toplu taşıma hizmetlerinin kısıtlı olması veya uzaklığın neden olduğu yüksek ulaşım maliyetleri, konut sakinlerinin günlük yaşantısını olumsuz etkilemekte sosyal izolasyona yol açabilmektedir. Bu süreçte mekânsal planlamanın etkili bir şekilde kullanılmaması da bu sonucun önemli nedenlerindendir.

Tekdüzelik: Sosyal konut projeleri genellikle maliyeti düşürebilmek ve daha fazla sayıda konut üretebilmek adına büyük ölçekte inşa edilmekte ve hızlı bir şekilde tamamlanması hedeflenmektedir. Bu nedenle, mimari tasarımları basit ve tekdüze olabilmekte, aynı tür

konutlar, benzer düzenlemeler ve mimari detaylarla birçok kez tekrarlanabilmektedir. Sosyal konut projelerinin tekdüze tasarımları, aynı zamanda, çevresel estetik ve kimlik kaybına neden olabilmektedir. Yine sosyal konutlarda oturanların damgalanması sonuçlarıyla da karşılaşılabilmektedir.

Malzeme kalitesi ve konut iç-dış tasarım yetersizlikleri: Sosyal konut projelerinin bütçe ve maliyet kısıtlamaları göz önünde bulundurulduğunda, malzeme kalitesi düşük olabilmektedir. Düşük kaliteli malzemelerle inşa edilen sosyal konutlar, zamanla dayanıklılık sorunları yaşayabilmekte ve daha hızlı bir şekilde yıpranabilmektedir. Bu durum, konutların bakım ve onarım maliyetlerini artırmakta ve sakinlerin yaşam konforunu düşürebilmektedir. Ayrıca düşük maliyetli tasarım yaklaşımları, sosyal konutların iç ve dış mekanlarında estetik ve görsellik sorunlarına neden olmasının yanı sıra ihtiyaçlar dikkate alınarak, yeterli sayıda oda düzenlenmemesi ile çeşitli işlevsellik sorunları da işaret edilen unsurlardır.

İhtiyaçlar, tercihler, konut kullanım tipi ve türü dahil hiçbir konuda katılımın sağlanmaması: Sosyal konut ihtiyaç tespitinde katılımcı bir planlama yaklaşımının benimsenmemesi potansiyel sakinlerin ve ilgili tarafların ihtiyaçlarının, tercihlerinin ve görüşlerinin tespit edilememesine neden olmaktadır. Dolayısıyla sakinlerin kültürel ve kişisel tercihlerine uygun olmayan sosyal konutlar, konut uyumu ve kimlik kaybına neden olabilmektedir. Ayrıca sakinlerin ihtiyaçlarına ve yaşam tarzlarına uygun olmayan konut kullanım tipleri ve konut türleri, konutların verimli kullanılmasını engellemektedir.

Sosyal karışım politikasına yönelik sorunlar

Kamu personeli dahil politika ile ilgili bilgi eksikliği: Türkiye'de kamu çalışanları arasında sosyal karışım politikasının bilinirlik düzeyinin oldukça düşük olduğu halkın ise konuyla ilgili bilgisinin olmadığı görülmektedir. Bu durum, politikanın etkin bir şekilde uygulanmasını ve toplumda karışımı teşvik edecek önlemlerin alınmasını engelleyebilecektir. Ayrıca toplumun geneline yayılmayan bir bilinç, politikanın toplumdaki kabulünü ve desteğini azaltabilecektir.

Gelir yükseldikçe politikanın tercih edilebilirliğinin düşmesi: Gerek literatür gerekse saha çalışması, gelir düzeyi yükseldikçe, sosyal karışım politikasından uzak durma eğilimini göstermektedir. Yüksek gelirli kesimler, benzer ekonomik durumda olan bireylerle daha fazla etkileşimde bulunmayı tercih etmekte, dolayısıyla kendi yaşam tarzları doğrultusunda sosyal karışım oluşturulmasını önemsememektedirler. Ayrıca yüksek gelirli kesimler, güvenlik endişesiyle de bu tür bölgelerden uzak durmayı isteyebilmektedirler. Bu durumun toplumdaki gelir eşitsizliklerini daha da derinleştireceği gibi bu politikayı gerçekleştirmede araç olarak kullanılabilecek kentsel dönüşüm ve benzeri projelerin bu amaçla kullanılabilirliğini olumsuz etkileyebileceği yönünde görüşler bulunmaktadır.

Olumlu düşünenlerin, gelir yükseldikçe uygulama ölçeğinin aynı binadan aynı mahalleye doğru değişmesi: Farklı gelir gruplarının bir arada yaşamalarını sağlamak anlamında belirlenebilecek en küçük uygulama ölçeği olan bina ölçeğinin gelir yükseldikçe farklı yaşam tarzları, algılanan güvenlik endişeleri, sosyal ayrımcılık, önyargılar, yaşam standartları, altyapı farkları, toplumsal alışkanlıklar ve gelenekler gibi çeşitli faktörler nedeniyle tercih edilmesinin güç olduğu, saha çalışmasının da bu durumu gösterdiği ifade edilebilmektedir. Bunun yerine mahalle ölçeğinde bir arada yaşam isteğinin daha ağırlıklı olduğunu söylemek mümkündür.

Kaliteli eğitim olanaklarına rağmen daha düşük gelirli bölgelerin tercih edilmemesi: Yüksek gelirli ailelerin, düşük gelirli bölgelerdeki okullarda çocuklarının sosyal ve kültürel açıdan farklı bir çevreye maruz kalacaklarını düşündükleri, bu farklılığın ise çocukların akademik ve sosyal gelişimine olumsuz yönde yansıyabileceği yönünde endişelerinin bulunduğu şeklinde görüşler ifade edilmektedir. Yapılan saha çalışması da kaliteli ve nitelikli bir okul için düşük gelirli bir bölgenin tercih edilmeyeceğini açıkça ortaya koymaktadır.

Mekânsal kararların sosyal dışlanmaya neden olabilmesi: Mekânsal kararlar, toplumun belirli kesimlerini diğerlerinden izole edebilmekte ve bu kesimlerin çeşitli kentsel hizmetlere ve fırsatlara ulaşımını zorlaştırabilmektedir. Bu durum, özellikle düşük gelirlilere yönelik sosyal konutların yer seçim kararları sonucunda gerçekleştiğinden

düşük gelirli bölgelerdeki yoksulluğun daha da derinleştiği ve toplumsal dışlamanın arttığı yönünde görüşler bulunmaktadır. Ayrıca, mekânsal kararlar yoluyla hayata geçirilen kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin düşük gelirli kesimleri mevcut yerlerinden edebildiği, yerinden edilenlerin sosyal ağlarını kaybederek dışlanma riskiyle karşı karşıya kalabildikleri ifade edilmektedir. Saha çalışması kapsamındaki, düşük gelirlilere yönelik sosyal konut sakinlerinden elde edilen sonuçlarda bu durumu desteklemektedir.

Önerilerin Açıklanması:

Politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisine yönelik öneriler

Kapsayıcı, çeşitlilik içeren, karşılanabilirlik vurgulu güçlü bir dağıtım sistemine işaret eden bir tanımın belirlenmesi: Sosyal konut tanımının kapsayıcı nitelikte olmasının, yalnızca düşük gelirli ve dezavantajlı kesimleri değil çeşitli nedenlerle ihtiyacı olan herkesi içermesi anlamına geleceği, bu şekilde, toplumun tüm kesimleri için uygun konutlara erişimin sağlanabileceği ve toplumsal eşitliğin destekleneceği yönünde görüşler bulunmaktadır. Sosyal konutların çeşitli boyutlarda, farklı konum ve tasarım özelliklerine sahip olması da toplumun farklı kesimlerinin ihtiyaçlarının karşılanmasını ve toplumsal çeşitliliğin desteklenmesini sağlayacağı ayrıca belirtilmektedir. Karşılanabilirlik açısından da çalışmanın hedefi gereğince, sosyal konut alanlarının özellikle düşük gelirli grupların bütçelerine uygun şekilde, aile büyüklüğü, özel ihtiyaçlar gibi faktörlerde dikkate alınarak tasarlanması, bu anlamda düşük maliyetli arsa temininden temel kentsel hizmetlerin belirlenmesine kadar uygun maliyetli çözümlerin sunulması önemli bulunmaktadır. Son olarak güçlü bir dağıtım sistemi ile önceliklere ilişkin kriterlerin belirlenmesi ve adil bir şekilde uygulanmasının sosyal konutların ihtiyaç sahiplerine hak ettikleri şekilde ulaşmasını sağlayacağı düşünülmektedir.

İhtiyaç tespiti: Sosyal konut tanımının belirlenmesinde olduğu kadar üretimde de ihtiyaç tespiti, etkili ve kapsayıcı konut politikalarının temel adımlarından biridir. Sosyo-ekonomik araştırmalar, anketler, risk analizleri, yerel iş birlikleri, saha incelemeleri ve veri analizleri gibi yöntemlerin birleştirilmesi, mekânsal kararlara da önemli bir altlık

teşkil edecek ve sosyal konutların doğru kesimlere, doğru bölgelere ve doğru özelliklere sahip olarak üretilmesi sağlanabilecektir.

Ekonomik teşvik temini: Dünyanın çeşitli ülkelerinde kısmen Türkiye'de uygulanan sosyal konut projelerine yönelik vergi indirimleri ve teşvikler, düşük faizli kredi ve finansman olanakları geliştiricilere maliyetleri azaltma ve proje karlılığını artırma fırsatı sunmaktadır. Çalışmanın hedefi bağlamında, sosyal konut projeleri için uygun arazi temini ile imar hakları ve koşullarıyla ilgili kolaylıkların sağlanmasının yanı sıra izin ve onay süreçlerinin hızlandırılması, projelerin daha çabuk ve ekonomik bir şekilde hayata geçirilmesinde önemli bulunmaktadır. Yine, sosyal konut üretiminde yaratıcı ve sürdürülebilir tasarım özelliklerine sahip sosyal konut projelerine özendirici ödüller ve destekler verilmesinin teşvik niteliği taşıyabileceği düşünülmektedir.

Politikaların planlamanın ve aktörlerin etkililiğinin artırılması: Sosyal konut politikalarının etkililiğinin, kapsayıcılık, çeşitlilik, veri odaklılık, finansman ve kaynakların çeşitlendirilmesi, sürdürülebilirlik, toplumsal katılım ve şeffaflık gibi unsurların hayata geçirilmesiyle sağlanabileceği yönünde görüşler bulunmaktadır. Bu anlamda mekânsal planlamanın esnekliğini ve özgünlüğünü sağlayıcı politikaların belirlenmesi ve yasal düzenlemelerle desteklenmesi de önemli görülmektedir. Belirlenen politikaların etkili bir şekilde uygulanması ve ihtiyaç analizi ile veriler doğrultusunda sosyal konutların yer alacağı bölgelerin etkin planlanması, toplumsal eşitlik ve sürdürülebilir kalkınma açısından kritik öneme sahiptir. Bu bağlamda, toplumun planlama süreçlerine katılımı, projelerin toplumsal kabulünü ve kullanımını artırırken, şeffaflık ise süreçlerin adaletli ve açık bir şekilde yürütülmesine olanak sağlayarak planlamanın etkililiğini artırabilecektir. Son olarak süreçte aktörler arasında iş birliği, koordinasyon, ortak hedeflere odaklanılması ve bilgi paylaşımının sağlanması gibi unsurların, projelerin daha verimli bir şekilde yönetilmesine dolayısıyla aktörlerin etkililiğinin artırılmasına yardımcı olacağı düşünülmektedir. Bu amaçla kamu kurumları, sivil toplum kuruluşları ve diğer paydaşlar için kapasite geliştirmeye yönelik eğitim programları düzenlenmesi ile özellikle, sosyal konut projelerinin planlanması, uygulanması ve yönetiminde etkin bir şekilde çalışacak uzmanlara yatırım yapılması anlamlı bulunmaktadır.

Kaynakların verimli kullanılması: Sosyal konut üretiminde kaynakların etkin ve verimli kullanılabilmesi için hangi bölgelerde ve hangi toplum kesimlerinde acil konut ihtiyacı olduğunun tespiti öncelikli bir durumdur. Böylece, sınırlı kaynaklar daha önemli ve acil konut taleplerini karşılamak üzere kullanılabilecektir. Bu bağlamda kamu arsa ve arazi stokunun verimli yönetimi ve kullanımından uzun süreli finansal modeller ve sürdürülebilir gelir akışlarına kadar yenilikçi yöntemlerin kullanılması gerekli görülmektedir.

Etkili yönetim ve iş birliği stratejilerinin belirlenmesi: Öncelikle sosyal konut üretim sürecinde yer alan tüm paydaşların tespit edilmesi ve analiz edilmesi önemli bulunmaktadır. Her bir paydaşın rolü, beklentileri, ihtiyaçları ve katkı sağlayabileceği alanlar belirlenerek, etkili bir iş birliği için temel bilgilerin ortaya konması gerekmektedir. Toplumsal katılım sağlanarak elde edilecek ihtiyaç analizi de hedeflenen toplum kesimlerinin barınma ihtiyaçlarının belirlenmesi ve önceliklerin saptanmasına destek olmaktadır. Bahsedilen hususların yerine getirilebilmesi amacıyla teknik ve yönetim açılarından kapasitenin güçlendirilmesi önemli görülmektedir. Son olarak proje ilerleme, performans takibi ve değerlendirmesinin gelişmelerin doğru ve etkili bir şekilde yönlendirilmesinde oldukça önemli bir paya sahip olacağı düşünülmektedir.

Mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisine yönelik öneriler

Sosyal konut üretiminde mekânsal planlamadan beklenen katkının sağlanamaması, bu süreçte siyasilerin ve kamu yöneticilerinin müdahaleleri ve mekânsal planlama sürecindeki gecikmelerden kaynaklanan sorunların çözümü öncelikli görülmektedir. Saha çalışması sonuçları da mekânsal planlamanın süreçteki yerinin önemini vurgulamakla birlikte yetersizliklerine de işaret etmektedir. Aşağıdaki ilk iki önerinin bu sorunların çözümüne destek olabileceği düşünülmektedir.

Planlamanın ve şehir plancıları ile ilgili teknik personelin etkililiğinin arttırılması: Sosyal konut üretiminde mekânsal planlamanın ve planlama ekibinin etkinliğini artırmak için uzmanlık, toplumsal katılım, ihtiyaç analizi, uygun lokasyon seçimi, sürdürülebilirlik, bütçe planlaması, teknoloji ve veri kullanımı ile diğer paydaşlarla iş

birliği ve deneyim paylaşımı gibi stratejik adımların atılması önemli görülmektedir. Süreçte siyasilerin ve kamu yöneticilerinin müdahalelerinin tam olarak engellenmesi mümkün görülmese de bağımsız ve uzmanlaşmış bir planlama sürecinin uygulanması, toplumun planlama sürecine aktif olarak katılımı ve sürecin açık ve şeffaf bir şekilde yürütülmesinin, siyasilerin ve kamu yöneticilerinin müdahalelerini sınırlayabileceği ve subjektif kararlar alınmasını önleyebileceği ifade edilebilmektedir. Planlama sürecinde bağımsız değerlendirme kurullarının oluşturulmasının da projenin tarafsız bir şekilde değerlendirilmesini sağlayacağı düşünülmektedir. Mekânsal planlama sürecindeki gecikmelerle ilgili olarak ise tüm paydaşlar arasında etkin ve hızlı iletişimin sağlanması, aşamaların belirlenmesi ve bir zaman çizelgesi oluşturulması, sürecin takip edilerek zaman çizelgesine uyulmasının temini önemli görülmektedir. Ayrıca gecikmelere neden olan karar alma süreçleri, mümkün olduğunca basitleştirilmeli ve etkililiğin artırılması için veri analitiği, coğrafi bilgi sistemleri ve diğer dijital araçlardan yararlanılmalıdır.

Planlarda "sosyal konut kotası" belirlenmesi gibi yöntemlerin denenmesi: Sosyal konut sunumunda, mekânsal planlamanın etkililiğinin ve başarısının artırılmasında birçok dünya ülkesinde uygulanan yenilikçi bazı yaklaşımlardan olan planda "sosyal konut kotası belirlenmesi" yönteminin Türkiye'de de denenmesi önemli bulunmaktadır. Sosyal konut kotası, mekânsal planlarda sosyal konutların yapılmasını öngören bir hedef ve taahhüt anlamına gelmektedir. Bu kota, özel sektör tarafından inşa edilecek konut projelerinde belirli bir yüzde oranında sosyal konut üretimini zorunlu kılmaktadır. Böylece toplumun barınma ihtiyaçlarının karşılanmasının yanı sıra kentlerde sosyal karışımın teşviki ve sürdürülebilir kentleşme hedeflerine katkı sağlanmış olmaktadır.

Mekânsal kararların kentsel hizmetlere tam erişim sağlaması, ayrışmaya engel olması: Sosyal konutların genellikle kentten kopuk alanlarda üretilmesi sakinlerin erişilebilirlik başta olmak üzere birçok sorunla yüzleşmesine neden olmaktadır. Bu sorunların çözümü için merkezi alanlardan uzaklaşılmadan, sosyal konutların kentsel hizmetlere erişimini kolaylaştıracak bölgelerde planlama çalışmalarının yürütülmesi kritik görülmektedir. Bu kapsamda toplumun ihtiyaçları ve talepleri dikkate alınarak sosyal konutların bulunduğu bölgelerde sosyal ve ticari çeşitliliğin teşvik edilmesi ile farklı gelir gruplarından ve sosyal statüden insanların aynı bölgede bir arada yaşamasını destekleyen bir planlama yaklaşımı benimsenmelidir.

Ucuz arsa temini: Mekânsal ayrışmanın önlenmesinin sağlanmasında**,** başka bir ifadeyle bu konutların daha merkezi alanlarda üretilebilmesi için uygun bedelli arsa temini önem arz etmektedir. Bunun için kamu arazi tahsisi, kentsel dönüşüm ve rehabilite projeleri, iş birlikleri ve ortaklıklar, mevcut altyapının kullanımı gibi yöntemlerin kullanılması mümkündür.

Yerel tasarım kılavuzlarının hazırlanması: Sosyal konutlarla ilgili tekdüzelik, sıradanlık eleştirilerinin yanı sıra malzeme kalitesi ile binaların iç ve dış tasarımlarındaki yetersizliklerin çözümünde yerel tasarım kılavuzlarının geliştirilmesi önemli bulunmaktadır. Bu bağlamda öncelikle ilgili yerel yönetim ve planlama birimleri tarafından, sosyal konut üretilecek bölgedeki paydaşların katılımı sağlanarak ihtiyaçlar ve mevcut koşullar hakkında kapsamlı bir araştırma ve analiz yapılmalı ardından konutların kimlere yönelik olduğu, gelir düzeyleri, sosyal hizmetlerin entegrasyonu ve sosyal etkiler ortaya konmalıdır. Yörenin mimari tarzı ve dokusu ile yerel kültürel ve toplumsal bağlama uygun tasarımlar farklı ihtiyaçları ve beklentileri karşılamada esneklik sağlayacak şekilde hazırlanmalıdır.

Katılım ilkelerinin tespiti: Sosyal konut üretiminde her tür ve ölçekte mekânsal kararlara katılım sürecinin işletilebilmesi için bazı ilkelere ihtiyaç bulunduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda, katılım süreci projenin erken aşamalarında başlamalıdır. Açık ve şeffaf olunması, toplumun tüm kesimlerinin projenin amacı, faydaları ve etkileri hakkında bilgilendirilmesi, farklı gelir düzeyleri, yaş grupları, cinsiyet ve etnik kökenler gibi çeşitli grupların görüşlerinin alınması, yerel halkın bölgeye ilişkin bilgi ve deneyimlerinden yararlanılması ile projeye yönelik görüşlerin ve değişiklik taleplerinin düzenli olarak değerlendirilmesi sağlanmalıdır.

Sosyal karışım politikasına yönelik öneriler

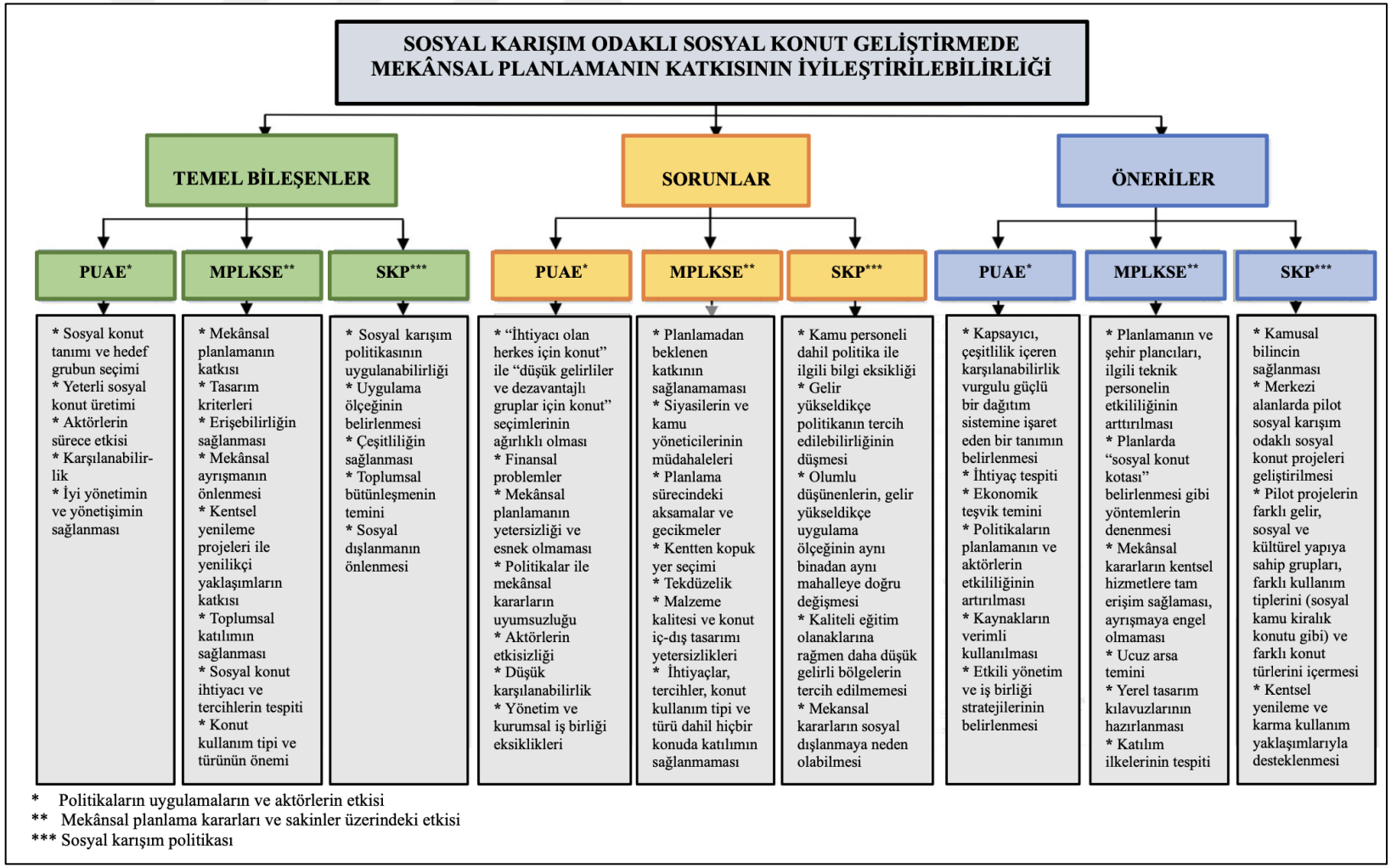
Kamusal bilincin sağlanması: Saha çalışmalarında sosyal karışım politikasına ilişkin kamu çalışanlarının ve yöneticilerinin çok düşük düzeyde konut sakinlerinin ise herhangi bir bilgiye sahip olmadıkları belirlenmiştir. Bu nedenle kamusal bilincin sağlanması amacıyla öncelikle kamu kurumları ve sivil toplum kuruluşlarının, sosyal karışım politikasının toplumsal önemini ve faydalarını vurgulayan seminerler, atölye çalışmaları,

paneller ve bilgilendirme toplantıları düzenlenmesi, ayrıca medya yoluyla halka açık bilgilendirme programları ve haberlerin yapılmasının fayda sağlayacağı düşünülmektedir. Dünyada uygulanan ve başarılı bulunan projeler ilgili kamu kurumlarınca yerinde yapılacak inceleme sonucunda değerlendirme sonuçlarının kamuyla paylaşılması da bir diğer yöntem olarak ifade edilebilmektedir.

Merkezi alanlarda pilot sosyal karışım odaklı sosyal konut projeleri geliştirilmesi: Saha çalışmaları kapsamında gelir yükseldikçe sosyal karışım politikasının tercih edilebilirliğinin düşmesi ve politikayla ilgili olumlu düşünenlerin ise yine gelir yükseldikçe aynı binadan ziyade aynı mahallede yaşamı kabul etmesi gibi unsurların uygulanabilirliği olumsuz etkilememesi amacıyla pilot projeler geliştirilmesinin, sonuçları değerlendirme ve projeleri geliştirme açısından fayda sağlayacağı düşünülmektedir.

Pilot projelerin farklı gelir, sosyal ve kültürel yapıya sahip grupları, farklı kullanım tiplerini (sosyal kamu kiralık konutu gibi) ve farklı konut türlerini içermesi: Sosyal karışım politikasının uygulanmasının sağlanmasında kullanılan ilkelerden biri olan kaliteli eğitim olanaklarının düşük gelirli bölgelerde yer almasının sağlanması konusu saha çalışmasında test edilmiş ve düşük gelirli bölgede yaşamın tercih edilmediği görülmüştür. Dolayısıyla pilot sosyal karışım odaklı sosyal konut projeleri ile farklı kesimlerin bir araya getirilmesi, toplumsal çeşitliliğin ve bütünleşmenin sağlanması yönündeki çabaların ve sonuçlarının gözlemlenmesinin uygulanabilirlik açısından fayda sağlayabileceği düşünülmektedir.

Kentsel yenileme ve karma kullanım yaklaşımlarıyla desteklenmesi: Sosyal konut uygulamalarının sonucunda ortaya çıkabilen sosyal dışlanma olgusunun çözümünde de sosyal karışım politikasına dikkat çekilmektedir. Bu politikanın özellikle merkezi alanlarda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin yanı sıra karma kullanım projelerinin hayata geçirilmesi önemli bulunmaktadır. Karma kullanım projeleri, farklı fonksiyonların bir arada yer aldığı alanlar yaratarak sosyal çeşitliliği teşvik etmekte bu projelerdeki toplum odaklı alanlar, toplumun bir araya gelmesini ve etkileşimde bulunmasını sağlamaktadır. Açıklanan temel bileşenler, sorunlar ve öneriler aşağıda bir araya getirilmiştir (Şekil 10.1).



Şekil 10.1 Modele ilişkin temel bileşenler sorunlar ve öneriler

10.2 Öneri Kavramsal Model

Bu bölümde temel amaç "sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi"ne yönelik kavramsal bir model oluşturmaktır. Model, bu hedefe yönelik önemli ve temel bileşenleri, süreçte yaşanabilecek sorunları ve hedefi gerçekleştirmeye yönelik önerileri, sorumlu aktörleri, sürecin ne şekilde işleyeceğini ve nihai olarak performans değerlendirmesini içermektedir. Model, literatür taraması ve kamu çalışanları ve konut sakinlerine yönelik ampirik çalışmalardan elde edilen bulgulara dayanmakta olup bu araştırmanın amaç ve hedeflerine ulaşılmasını sonuçlandırmaya yardımcı olması beklenmektedir.

Kavramsal modelin sözlüksel anlamının, bilginin bir araya getirilmesi ve yorumlanması için temel, gerekçe ve araç sağlamak üzere geniş bir şekilde tanımlanmış ve sistematik olarak düzenlenmiş bir kavramlar grubu olduğu, yine literatürde bir olgunun kapsamlı bir şekilde anlaşılmasını sağlayan birbirine bağlı kavramlar ağı ve benzer şekilde bir çerçeve oluşturan, birbirini destekleyen, kendi olgularını ifade eden ve kendine özgü bir felsefe oluşturan kavramlar şeklinde tanımlandığı görülmektedir (Oyebanji 2014). Bu doğrultuda "sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi"ne yönelik modeli oluşturan kavramlar, belirlenen "politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi", "mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisi" ve "sosyal karışım politikası" temel kategoriler kapsamındaki bileşenler, sorunlar ve iyileştirme önerileri üzerinden geliştirilmektedir.

Bahsedilen hedefe yönelik bir model, ihtiyacı olan herkes için barınmanın ve bu kapsamda karşılanabilirliğin sağlanmasının, sosyal konutlarla entegre sosyal karışım yaklaşımıyla gerçekleştirilebilirliğinde mekânsal kararların etkisini belirlemek açısından önemli bir araç olarak görülmektedir. Literatürde yer alan birçok çalışmanın bulgusu, sosyal konut uygulamalarının başarılmasında sosyal karışım olgusunun kritik bir fonksiyonu olduğu ve bu anlamda mekânsal kararların etkili bir şekilde kullanılmasının önemini vurgular şekildedir. Bu bağlamda, "sosyal konut"a olan ihtiyacın gelecekte de var olacağı bu nedenle mevcut durum değerlendirmesi yapılarak, aksayan ve sorun yaratan alanların tespiti üzerinden hem politikalarda hem de planlama çalışmalarında

değişim ve dönüşüm hareketinin zorunluluğu belirtilmektedir (Austin vd. 2014, Schönig 2020, Cuervo 2013, Bektaş 2017, Isah 2015). Sosyal karışım olarak tanımlanan uygulamanın da giderek sosyal konut politikaları kapsamında daha fazla ele alındığı dikkat çekmekte ve mekânsal planlama kararları ile evsizler dâhil kentin tüm sakinlerinin sosyal ihtiyaçlarının dikkate alınması gerektiği, bu anlamda daha duyarlı, kapsayıcı bir sürecin etkili olabileceği ifade edilmektedir (Meda 2009). Bu nedenle, hedefe ulaşmada, ağırlıklı mekânsal kararlar temelinde bileşenler, sorunlar ve önerileri içeren bir modelin sosyal konut temininde bir araç olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

Ulaşım faaliyetlerinden, açık alan ve çevre düzenlemeleri ile enerji verimliliğine kadar pek çok konuyu ve ele alınan tüm bileşenleri kapsayan "çevresel sürdürülebilirlik" olgusu, tüm konut geliştirme süreçlerinin vazgeçilmez bileşeni olarak görüldüğünden gerek bu çalışma gerekse model kapsamında yer almamakta ve modelin gizli bir hedefi olarak kabul edilmektedir.

Literatürden ve ampirik araştırmalardan elde edilen bulgular, sosyal konut üretiminde politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi, mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisi ve sosyal karışım politikası açılarından temel nitelikte birçok sorunun varlığını göstermiştir.

Politikalar, uygulamalar ve aktörler ile ilgili olarak gerek dünya ölçeğinde gerekse Türkiye için belirlenmiş mevcut koşulları dikkate alan bir "sosyal konut" tanımının olmamasının amaca yönelik politikaların belirlenmesinde olduğu kadar uygulamaların etkili bir şekilde yönlendirilmesinde de etkililiği düşürdüğü ifade edilebilmektedir. Sosyal konutların hedef gruplarını, yapım sorumlularını, finansman dahil yapım yöntemlerini, kullanım tipleri ve kullanım türlerini ortaya koyan bir tanımın olmaması nedeniyle ampirik çalışmalarda gerek kamu çalışanlarının gerekse konut sakinlerinin "düşük gelir grupları" ile "ihtiyacı olan herkes için konut" geniş aralığında cevaplar verdikleri görülmektedir. Finansal problemlerin çözülememesi dolayısıyla karşılanabilirlik sorununun devam etmesi vurgusunun ardından politikaların ve aktörlerin mekânsal planlama kararlarıyla uyumsuzluklarının yanı sıra yetersizlikleri ortadan kaldırmadaki etkisizlikleri ve son olarak yönetim ve kurumlar arası iş birliği eksikliklerine işaret

edilmektedir. Dolayısıyla mekânsal karar alma sürecinin, ulusal ve yerel politikadaki değişikliklere, yerel ihtiyaçlara ve konut piyasasındaki değişikliklere yanıt verebilmesi için esnek olması önemli görülmektedir. Bu nedenlerle de bahsedilen hususların model kapsamında ele alınmasının, hedefe ulaşmada esas olduğu düşünülmektedir.

Mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisi açısından bakıldığında gerek literatürde gerekse ampirik çalışmalarda sosyal konut üretiminde mekânsal planlamanın katkısının beklenenin altında kaldığı, sürece siyasilerin ve kamu yöneticilerinin müdahaleleri ile planlama sürecindeki aksamalar ve gecikmelerin yarattığı olumsuzlukların vurgulanan kritik konular olduğu görülmektedir. Ayrıca sosyal konutların yer seçim kararları, tekdüze ve sıradan görünümleri, malzeme kalitesi ve iç-dış tasarımlarına ilişkin eleştirilerin yanı sıra ihtiyaçların ve tercihlerin gözetilmediğinden de bahsedilmektedir. Bu bağlamda Bailey vd. (2007) inşaat yoğunlukları, konut tiplerinin karışımı, konut tasarım unsurları ve sakinlerin ihtiyacı olan tüm kentsel hizmetlere erişimlerine ilişkin önemli kararların planlama aşamasında alındığını dolayısıyla bu kararların yerleşimin gelecekteki yaşanabilirliğini ve yaşam kalitesini belirleyeceğini ifade etmektedir. Aynı zamanda tasarım sürecinin konut alanlarının kent merkeziyle bütünleşmesi, güvenliğin temini ve sakinlerin entegre olmasının sağlanması gibi faktörler açısından da belirleyici olacağına işaret edilmektedir. Ancak bazı çalışmaların sonuçlarının sosyal olarak bütünleşmiş bir toplum oluşturmada plan kararlarının sınırlı bir etkiye sahip olduğunu gösterdiğine dikkat çekerek konut tipleri, büyüklükleri, oda sayıları, engelli erişimi ve sosyal karışım gibi unsurlarla ilgili olarak toplumun ihtiyaçlarının karşılanabileceğinden emin olunmasını önemli bulmaktadır.

Gelinen noktada mekânsal planlamaya ilişkin bahsedilen sorunların büyük bölümünün sadece sosyal konut alanında görülmediği genel bir durum olduğunu söylemek mümkündür. Ancak bu çalışmada mekânsal planlamaya ilişkin genel sorunların çözümüne işaret edilmekle birlikte temel amaç sosyal konut alanı özelinde yapılabileceklerin ortaya konmasıdır. Dolayısıyla modelin temel bileşenler üzerinden belirlenen söz konusu sorunları kapsaması ve önerilere yönlendirilmesi anlamlı bulunmaktadır.

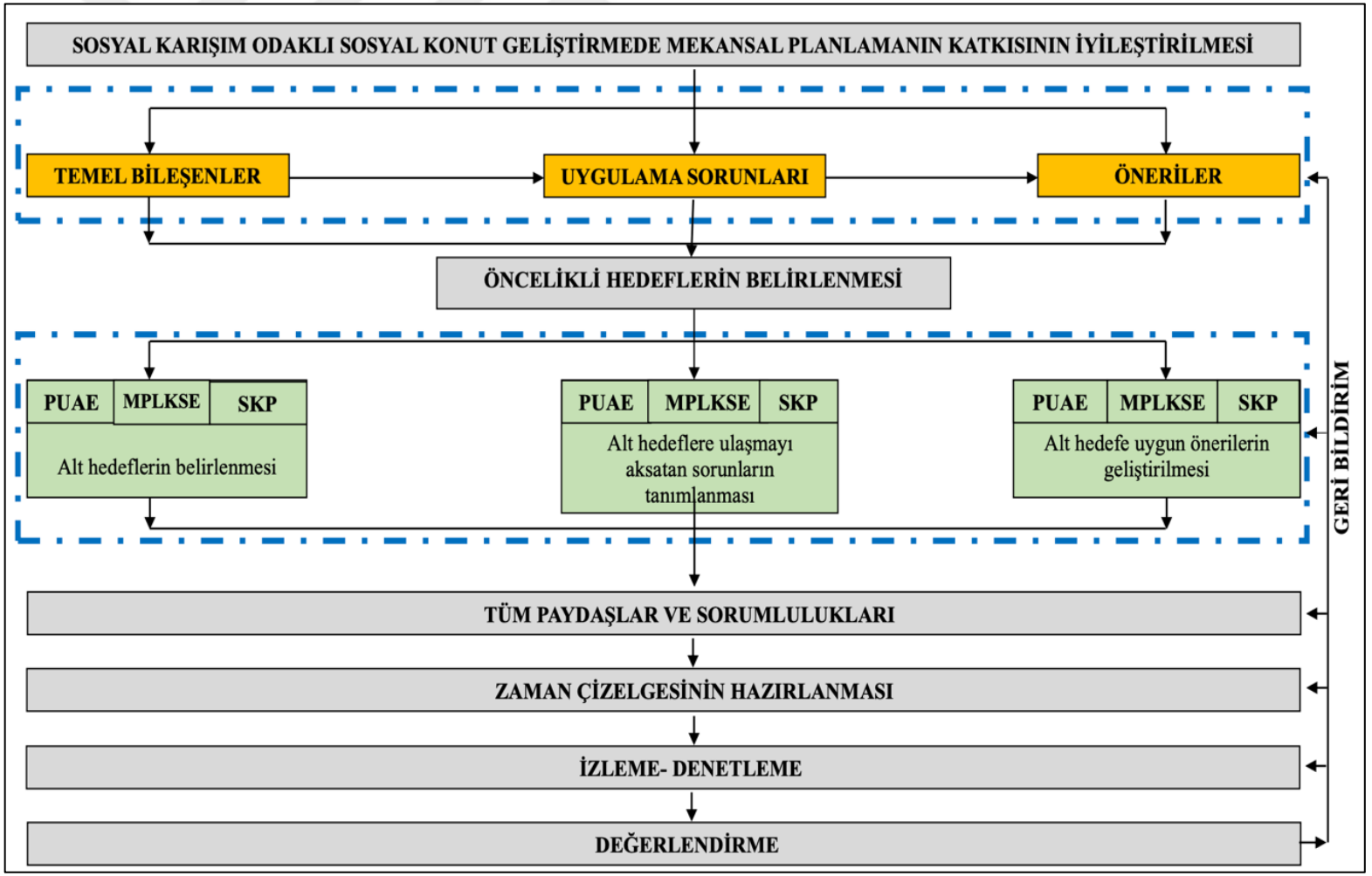
Konuya sosyal karışım politikası açısından yaklaşıldığında dünya ölçeğinde birçok ülkede sosyal karışım ve sosyal konut olgularının bir arada değerlendirildiği ve yönlendirildiği görülmekle birlikte Türkiye'de böyle bir yaklaşımdan söz edilmesi mümkün bulunmamaktadır. Aynı zamanda Türkiye'de sosyal karışım olgusuyla bağlantılı olarak, sosyal ve kültürel farklılıklar üzerinden literatürde yeterince çalışma olmadığı gibi sosyal konut uygulamalarının gelir temelli geliştirilmesi nedeniyle de bu çalışmada gelir grupları baz alınmaktadır. Bu kapsamda ampirik çalışmaların, özellikle "sosyal karışım" politikası hakkında bilgiye sahip olunmadığını göstermesi, bu konuda toplumsal bilincin oluşturulmasının önemini ortaya koymaktadır. Yine ampirik çalışmalar bu uygulamanın Türkiye'de denenmesi halinde yaşanabileceklere odaklandığında, konut sakinlerinin gelir seviyesi yükseldikçe politikanın tercih edilebilirliğinin düştüğü, olumlu düşünenlerin ise uygulama ölçeğinde aynı bina değil mahalle ölçeğini tercih ettiği görülmektedir. Bahsedilen tercihleri düşük gelirli bölgelerdeki kaliteli eğitim olanaklarına erişim fırsatının da değiştirmediği, dolayısıyla sosyal dışlanmaya doğru bir eğilimin gözlemlendiğini söylemek mümkündür.

İfade edilen sonuçları ele alan ve önerilerde bulunan çalışmalar bulunmaktadır. Bu bağlamda, sosyal karışım oluşturma stratejilerinin hem yeni gelişmeler hem de mevcut yerleşimler için geçerli olması gerektiği, zenginlik ve yoksulluk alanları arasındaki uçurum kapatılırken, daha fazla ekonomik çeşitlilik ve iyileştirilmiş kamu hizmetlerinin sunumunun, konut kalitesi kadar önemli olduğu belirtilmektedir. Ayrıca, sosyal karışım hedefinin mekânsal planlama ve yenileme politikalarının tüm yönlerine tamamen dahil edilmesinin zorunluluğu vurgulanmaktadır (Bailey vd. 2007).

Yukarıdaki tartışmalar, barınma ihtiyaçlarının yeterince karşılanmasının önemi göz önüne alındığında, "sosyal karışım odaklı sosyal konut üretiminde mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi"ni gündem edecek bir model ihtiyacını ortaya koymaktadır. Bu hedefe ulaşmada, "politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi", "mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisi" ve "sosyal karışım politikası" faktörlerine dayalı bileşenler, sorunlar ve önerilerin uygun şekilde değerlendirilmesi gerekli görülmektedir.

Bu çalışmada önerilen sosyal konut tanımıyla birlikte belirlenen hedefe yönelik temel bileşenler, sorunlar ve önerilere ilişkin bilgiler modeli oluşturmada yardımcı olmaktadır. Şekil 10.2 de önerilen model sunulmaktadır. Model beş ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, sürece ve hedefe ilişkin tüm temel bileşenler, uygulama sorunları ve öneriler doğrultusunda öncelikli hedeflerin tespiti ve bu tespitler ışığında alt hedeflerin tanımlanması, süreçte yaşanacak sorunlar ve uygun politikaların geliştirilmesi aşamaları bulunmaktadır. İkinci bölümde tüm paydaşlar ve sorumlulukları, üçüncü bölümde sürece ilişkin zaman çizelgesinin oluşturulması, dördüncü bölümde izleme ve denetleme fonksiyonları son olarak da değerlendirme yer almaktadır.

Önerilen modelin Türkiye'de sosyal konut, sosyal karışım ve mekânsal planlama ilişkisini bir arada ele alan bir yaklaşım bulunmadığından literatüre katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Aynı zamanda, esnek ve farklı bağlamlarda uygulanabileceği ve yol gösterebileceği kabul edilmektedir.



Şekil 10.2 Öneri model

- Temel Bileşenler, uygulama sorunları ve öneriler bölümünün değerlendirilmesi

Modelin bu bölümünde hedefe ilişkin tüm temel bileşenler, sorunlar ve çözüm önerilerinin ortaya konması beklenmektedir. Bu sayede modelin, sosyal konut ve sosyal karışım politikalarının bir arada yönlendirilmesine yönelik politikalar oluşturulmasında sürdürülebilirlik açısından oldukça önemli olacağı, ayrıca bu konuda farkındalık yaratılmasını sağlayacağını söylemek mümkündür. Yine paydaşların dikkate almaları gereken hedefleri belirlediği, bu kapsamda benzer şekilde uygulamada karşılaşılacak sorunlar ve önerilerde de yönlendiriciliği gerçekleştirdiği ifade edilebilmektedir. Bölüme ilişkin sürecin başka bir ifadeyle temel bileşenler, uygulama sorunları ve önerilerin belirlenmesi aşamasının tüm paydaşların katılımı ile gerçekleştirilmesi gerekli bulunmaktadır. Modelin bu aşamasında temel bileşenler, uygulama sorunları ve öneriler değerlendirilerek tespit edilen öncelikli hedefler ve "politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi", "mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisi" ve "sosyal karışım politikası" kategorileri çerçevesinde alt hedefler, olası sorunlar ve öneriler yer almaktadır.

- Tüm paydaşlar ve sorumlulukları

Proje yönetimlerinin başarı faktörlerine odaklı gerçekleştirilen büyük araştırmaların, paydaş yönetiminin ve paydaşların katılımının proje başarısının önemli bir parçası olduğunu ortaya koyduğu ifade edilmektedir. Paydaşların katılımının, proje yaşam döngüsünün her aşamasında gerekli olduğu ve ne pahasına olursa olsun göz ardı edilemezliğine ayrıca işaret edilmektedir (Dwivedi 2021). Yine Dwivedi (2021) çalışmasında, Oxford sözlüğünde "paydaş" kelimesinin, bir iş veya projede çıkarı veya ilgisi olan bir kişi veya kuruluş olarak tanımlandığını belirterek bu nedenle, paydaşların süreçle ilgisinin bulunduğu ve süreci etkileyebileceği dolayısıyla sonuçlarından projenin etkilenebileceğini vurgulamaktadır. Ayrıca paydaşların iç ve dış olmak üzere iki türü olduğu, iç paydaşların çalışanlar, yöneticiler, proje yöneticileri ve benzeri kişilerden, dış paydaşların ise kamu kurumları, geliştiriciler, kullanıcılar, toplum ve benzeri unsurlardan oluştuğuna işaret etmektedir. Bu bağlamda, projenin işleyişini ve başarısını doğrudan

veya dolaylı olarak etkileyebileceklerinden paydaşların dikkate alınmasının giderek daha önemli ve anlamlı hale geldiğini belirtmektedir.

Çalışmanın hedefine ulaşılmasında model kapsamındaki paydaşlar, merkezi ve yerel yönetimler, finansal kurumlar, sivil toplum kuruluşları, geliştiriciler ve konut sakinleridir. Bu paydaşlar, belirlenen hedefler üzerinden modelin başarılı bir şekilde uygulanmasını sağlamak amacıyla bileşenleri, sorunları ve önerileri ele almaktan farklı şekilde sorumludurlar. Kuşkusuz her ülkenin kendi sosyal konut politikaları gereğince paydaşların rolleri farklılıklar gösterebilmektedir. Bu nedenle, farklı sorumluluklar ülkenin, bölgenin ve yerelin koşullarına göre belirlenmelidir.

Merkezi ve yerel yönetimlerin sorumlulukları: Merkezi yönetimler genel olarak konut ihtiyacını belirlemek, hedefleri oluşturmak, finansmanı yönetmek ve konut üretimi için gerekli önlemleri almak gibi politikaların geliştirilmesinden sorumludurlar. Ayrıca sosyal konut projeleri için uygun arazilerin belirlenmesi ve alana ilişkin mekânsal planların hazırlanması kritik görevlerinden olup bu kapsamda, sosyal konutların diğer altyapı ve toplumsal hizmetlere erişimi de planlama çalışmalarında gözetilmektedir. Yine sürece ilişkin gerekli yasal ve bürokratik işlemlerin düzenlenmesi ile yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları özel sektör ve diğer paydaşlarla iş birliği ve ortaklıkların kurulmasından ve bu kaynakların daha etkin ve verimli kullanılmasından sorumludurlar. Yerel yönetimlerin ise öncelikle yerel koşullara göre değişebilecek olan konut ihtiyaçları ve bu kapsamda gerçekleştirilecek sosyal konut üretimi için merkezi yönetimlerle iş birliği yapma sorumlulukları bulunmaktadır. Yerel yönetimler, sosyal konut projelerinin yapılması için uygun arazilerin tespiti üzerinden bu arazilerin planlanması, projelerin tasarımı, uygulanması ve denetimi gibi görevlere de sahiptirler. Ayrıca, yerel yönetimler, sosyal konut projeleri ile ilgili toplumsal katılımın teşvik edilmesi ve proje sürecinde sakinlerin görüşleri ve geri bildirimlerinin dikkate alınması gibi kritik bir fonksiyona sahiptirler.

Türkiye'de sosyal konut üretimi ile ilgili uygulamalar ağırlıklı olarak merkezi yönetim eliyle yürütülmekte olup yerel yönetimlerle yeterince iş birliği bulunmadığını söylemek mümkündür. ÇŞİB, Türkiye genelinde sosyal konut politikalarını ve stratejilerini

belirleyen ve uygulayan merkezi hükümet birimidir. TOKİ ise Türkiye'de sosyal konutların inşası ve dağıtımı anlamında merkezi ana yürütme kurumlarındandır. Kurumun öncelikli hedefi, düşük ve orta gelirli vatandaşlara uygun fiyatlı konutlar sağlamak olmakla birlikte son dönemde özel sektörle iş birliği halinde kaynak geliştirme projelerine ağırlık verildiği görülmektedir. Yerel yönetimler ise kendi bölgelerindeki sosyal konut ihtiyacını belirlemekte ve bu ihtiyacı karşılamak için kurdukları belediye şirketleri ile sosyal konut üretimi sürecinde yer alabilmektedirler.

Ampirik çalışmaların sonuçları, model kapsamında, barınma ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik politika ve yasal düzenlemelerin geliştirilmesinin yanı sıra uygulamanın sağlanması anlamında da merkezi yönetimin sorumlu olması gerektiğini göstermektedir. Bu nedenle merkezi yönetimin ana görevleri ile birlikte yapım sorumluluğuna devam edebileceği, ancak bu süreçte yerel yönetimlerle özellikle ihtiyaçların tespiti ve mekânsal kararların oluşturulmasında tam bir iş birliğinin sağlanması zorunlu görülmektedir. İlave olarak sosyal konut üretiminin sosyal boyutlarından politikalar bazında merkezi yönetim, hayata geçirilmesi anlamında katılım unsuru da işletilerek yerel yönetimlerin sorumluluğu bulunduğu, ancak bu sistemin yürütülebilmesi için güçlü yasal düzenlemelerin gerektiği düşünülmektedir.

Finansal kuruluşların sorumlulukları: En temel sorumluluklarından biri, sosyal konut projelerinin finansmanını sağlamaktır. Uygun kredi ve finansal çözümler sunulmakta, öncesinde riskler ele alınmaktadır. Bunlar, projenin başarısını ve mali açıdan sürdürülebilirliğini gözlemlemek açısından önemli fonksiyonlar olup modelin, hedeflerin gerçekleştirilebilirliği ile izleme ve denetleme sürecine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Türkiye'de konut finansmanı piyasasında yer alan ya da yer alabilecek finansal kurumlar arasında bankalar, sigorta şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yatırım fonları ve yatırım ortaklıkları sayılabilmektedir. Ancak Türkiye'de konut finansmanına yönelik ikincil piyasanın canlı olmaması, bu kuruluşların faydalarını oldukça sınırlandırmaktadır (Ayan 2011). Ayrıca ülkedeki ekonomik belirsizlikler ve dalgalanmalar da bu sonucu

desteklemektedir. Bu nedenlerle modelde sosyal konut üretiminde kamusal yönü ağırlıklı finans sistemlerinin etkili olması anlamlı bulunmaktadır.

Türkiye'de ilk defa Emlak Bankasının konut üretimini destekleyecek bir uzman banka olarak kurulduğu, süreçte iddialı konut projeleri gerçekleştirdiği görülmektedir. Daha sonra yapısal ve fonksiyonel değişiklikler sonucunda özellikle sahipsiz kalan düşük gelir gruplarına yönelik sosyal konut üretimi sorumluluklarının TOKİ'ye devredildiği, 2000'lerde bankanın, "Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi"ne dönüştüğü ancak konut sektöründe nasıl bir etki yaratacağının zaman içinde ortaya çıkacağı ifade edilmektedir (Aydın 2019). İller Bankası' da konut projelerine mekânsal planlama süreci dahil her aşamada finans temininde bulunabilmekte ayrıca Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın talep etmesi halinde özel projeler ve kentsel altyapı hizmetleri yapımını gerçekleştirmeleri mümkün bulunmaktadır. Bu bağlamda modelin, söz konusu uzmanlaşmış bankaların sosyal konut üretimindeki etkililiğinin artırılması hedefinin yerine getirilmesine açılım sağlayabileceği düşünülmektedir. Ayrıca hedefe ulaşmak için bu finansman kuruluşlarının araştırma kurumlarına, üniversitelere ve bireysel araştırmacılara fon sağlamaları da mümkün görülmektedir.

Sosyal konut üretiminde en kritik maliyet unsurlarından biri de arsa bedelleridir. Bu nedenle kamu kurumlarının arsa üretimine hız vermesi, özellikle altyapılı arsa geliştirmeleri ve bunları özel sektöre ve kooperatiflere uzun vadeli satabilmeleri önemli görülmektedir (Kömürlü ve Önel 2007). Model bu noktada da kamu kurumlarını ve kamu odaklı finansal kurumlarının sorumluluğunun önemini göstermektedir.

Sivil toplum kuruluşlarının sorumlulukları: Model sivil toplum kuruluşlarının (STK) sosyal konut üretimine yönelik süreçte özellikle de hedefe yönelik mekânsal kararlar anlamında sorumluluk almalarını öngörmektedir. STK'ların sosyal konut ihtiyacı olan gruplar arasında sosyal karışım olgusu da dahil olmak üzere farkındalık oluşturma, bilinçlendirme ve katılımı sağlama çalışmalarının yanı sıra sosyal konut ihtiyacı olan hane halklarını tespit etmek amaçlı araştırmalar yapabilmeleri mümkün görülmektedir. Yine sosyal konut politikalarının ve stratejilerinin oluşturulmasında merkezi ve yerel yönetimlere destek olmaları hatta projelerin geliştirilmesi ve yönetimi sürecinde etkin rol

alabilmeleri söz konusudur. Ancak Türkiye koşullarında bu şekilde bir uygulama bulunmamakla birlikte modelde kamu kurumlarıyla iş birliği halinde olmaları ve projelerde aktif rol almaları önemli bulunmaktadır.

Geliştiricilerin sorumlulukları: Sosyal konut üretiminde geliştiricilerin üstlendiği sorumluluklar, sadece kâr amacı gütmekten öte toplumun ihtiyaçlarına duyarlı bir yaklaşımla hareket etmeyi gerektirmektedir. Geliştiriciler, düşük ve orta gelirli hane halklarının uygun fiyatlı, kaliteli ve sürdürülebilir konutlara erişimini sağlamak için sosyal sorumluluklarını yerine getirerek toplum için anlamlı projeler üretebilmektedir.

Genellikle sosyal konutlar, sınırlı kâr esasına göre veya hiç kâr olmaksızın çalışan sübvanse edilen geliştiriciler tarafından karşılanmaktadır. Ancak, genel konut arzı özel sektör geliştiricilerine bağlı bulunmaktadır. Bu kapsamda, en iyi uygulamaların belirlenmesine yönelik standartlar belirlemek ve kıyaslamalar oluşturmak önemli görülmüş ve sübvanse edilen sosyal konut geliştiricilerine kurumsal sosyal sorumluluk kavramını tanıtan Avrupa Sorumlu Konut Girişimi (ERHIN), adlı yeni ve yenilikçi bir uygulama başlatılmıştır. Bu noktada, sosyal konut geliştiricilerinin topluma karşı özel bir sorumluluğu bulunduğu ifade edilmektedir. UNECE tüm konut geliştiricileri için- sosyal ve özel- kurumsal sosyal sorumluluğu zorunlu kılmaktır. Bu sayede konut kalitesi ve kurumsal bir sosyal sorumluluk projesi kapsamında sosyal konut çıktısının artırılabileceği düşünülmektedir (UNECE 2015). Bu nedenle, model, sosyal konut olgusunun mekân kavramıyla bütünleşen sosyalliği ile ilgili bahsedilen sorumluluk anlayışını benimsemektedir.

Modelde aynı zamanda geliştiriciler geniş kapsamlı düşünülmekte ve "gayrimenkul geliştirme ve yönetimi" alanının sosyal konut üretim sürecinin yürütülmesi açısından daha verimli, etkili ve bütüncül nitelikli olacağı öngörülmektedir. Süreç, arazi ve arsa analizinden başlayarak planlama, projelendirme, finans sağlama, inşaat yapımı, yasal ve yönetsel süreçlerin takibi, uygulama tamamlandıktan sonra alanın yönetimi ve projelerin sürdürülebilirliğinin sağlanmasına kadar geniş bir alanı kapsamaktadır. Dolayısıyla modelde, bu sürecin sosyal sorumluluk bilinciyle ve mekânsal planlama kararlarında

gerekli esnekliklerin sağlanması dahil çeşitli desteklerin katkısıyla yürütülmesi hedeflenmektedir.

Konut sakinlerinin sorumlulukları: Modelde konut sakinleri nihai üründen faydalananlardır. Oluşturulan düzen ve kurallar ne kadar etkili ve yeterli olsa da bu kurallara uyulmadığında hedefe ulaşılması mümkün olamamaktadır. Modelin hedefle ilgili tüm paydaşların iş birliğini vurguladığı dikkate alındığında, konut sakinlerinin de belli sorumlulukları üstlenerek projenin sürdürülebilirliğine ve toplumsal uyuma katkıda bulunmaları gerektiği kabul edilmektedir. Örneğin, oluşan sosyal düzeni korumak ve güvenliği sağlamak için iş birliği yapmaları, belirlenen kurallara uymaları, ortak kamusal alanları uygun bir şekilde kullanmaları ve kendi konutlarının yer aldığı yapılara ilişkin ortak alanların bakımı gibi sorumlulukları bulunmaktadır. Ayrıca modelin amacı açısından özellikle mekânsal kararların oluşturulduğu süreçte konut sakinlerine karşı olumlu ve anlayışlı bir yaklaşımla şeffaflık ve katılımcılığın sağlanmasının yanı sıra sosyal sorumluluğa dair bilinçlendirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinin önemli ölçüde katkısının olacağı düşünülmektedir.

- Zaman çizelgesinin hazırlanması

Model, sosyal konut projelerine ilişkin mekânsal kararların başarılı bir şekilde tamamlanması ve bu sayede konutların ihtiyaç sahiplerine zamanında ulaştırılmasının sağlanmasında zaman çizelgesi oluşturmanın büyük önemi bulunduğunu kabul etmektedir. Sosyal karışım odaklı sosyal konut projelerine ilişkin mekânsal planlama ve kentsel tasarım süreçleri karmaşık ve çok aşamalıdır. Dolayısıyla zaman çizelgeleri projenin tüm aşamalarının düzenlenmesine ve takip edilmesine yardımcı olacağı ve bu sayede, projenin planlanan sürede tamamlanmasına ve yönetimine kolaylık sağlayacağı düşünülmektedir. Aynı zamanda zaman çizelgesi, sınırlı kaynakların etkin bir şekilde kullanılması anlamında önemli bir araç olup her aşamanın ne zaman başlayacağı ve ne zaman tamamlanacağı belirlendiğinde, malzeme ve işgücü gibi kaynaklar uygun zamanda kullanılabilecektir. Yine proje paydaşları arasında oluşturulan net bir zaman çizelgesi, gecikmelerin ve sorunların önceden tespit edilmesine de olanak tanımaktadır. Bu bağlamda modelde, temel bileşenler ve sorunlar kapsamında getirilen önerilerin hayata

geçirilmesinin uzun süreler gerektirebileceği göz önüne alınarak belirlenecek öncelikli hedefler ve alt hedeflerin gerçekleştirilme sürelerinin bir yıllık dönem için düzenlenmesi ve yıl içinde kısa, orta ve uzun vade ayrımı yapılması beklenmektedir.

- İzleme ve denetleme

Sosyal konut uygulamalarında mekânsal karar alma süreçlerinin izlenmesi ve denetlenmesi hedeflerin ve sonuçlarının değerlendirilmesinde fayda sağlamaktadır. Bu bağlamda, şeffaflığı dolayısıyla hesap verilebilirliği artırarak elde edilen başarılar ya da başarısızlıklar üzerinden geri bildirimler yoluyla etkinliği ve verimliliği değerlendirmede proje döngüsünün önemli bir parçası olarak görülmektedir. Modelde, belirlenen hedeflerin oluşturulan zaman çizelgesine uygun olarak gerçekleştirilme sürecini ve sonuçlarını izleme ve denetleme görevlerinin merkezi ve yerel idareler ile konut sakinlerinin demokratik haklarının gözetilmesi anlamında STK'lar tarafından yapılması öngörülmektedir. Bu kapsamda her bir idarenin kendi görev ve sorumlulukları kapsamında yıllık izleme ve denetleme programı hazırlaması beklenmektedir.

- Değerlendirme

Modelin bu bölümünde, belirlenen hedefe ulaşmak için paydaşlar tarafından gerçekleştirilen eylemler başarı düzeyleri ile ele alınmakta olup paydaşların performanslarını izlemek ve ölçmek için gerekli görülmektedir. Bu noktada, izleme ve denetleme aşamasında sorumlu kurumlarca belirlenen izleme-denetleme sonuçlarının raporlanması ile performans ölçülmektedir. Dört düzeyli bir performans göstergesi kullanılmaktadır. Ayrıca, öncelikle alt hedeflerin her biri için performans göstergesi oluşturulması ve her aşamada geri bildirimlerle sürecin desteklenmesi beklenmektedir. Değerlendirmede, başarılı bulunan hedeflerin tamamlanmış kabul edilmesi, sınırlı başarılı, nötr ve başarısız bulunan sonuçların modelin hangi bölümünden kaynaklandığı belirlenerek gerekli müdahalelerin yapılması, bu kapsamda ana hedefe hizmet etmediği belirlenen alt hedeflerin ise süreçten elenmesi gerçekleştirilecektir. Değerlendirme bölümü de dahil olmak üzere tüm sürecin ne şekilde gerçekleşebileceğini gösteren örnek bir çizelge aşağıda verilmektedir (Çizelge 10.1).

Çizelge 10.1 Modele ilişkin sürecin örnek gösterimi

BİLEŞENLER	SORUNLAR	ÖNERİLER	ÖNCELİK	TÜM PAYDAŞLAR VE SORUMLULUKLARI						ZAMAN ÇİZELGESİNİN HAZIRLANMASI			İZLEME DENETLEME			DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ			
				MERKEZİ YÖNETİM	YEREL YÖNETİM	FİNANSAL KURUMLAR	SİVİL TOPLUM KURULUŞLARI	GELİŞTİRİCİLER	KONUT SAKİNLERİ	KISA VADE	ORTA VADE	UZUN VADE	MERKEZİ YÖNETİM	YEREL YÖNETİM	SİVİL TOPLUM KURULUŞLARI	BAŞARILI	SINIRLI BAŞARILI	NÖTR	BAŞARISIZ
POLİTİKALARIN UYGULAMALARIN VE AKTÖRLERİN ETKİSİ (PUAE)																			
Sosyal konut tanımı ve hedef grubun seçimi	"-İhtiyacı olan herkes için konut" ile "düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar için konut" seçimlerinin ağırlıklı olması	Kapsayıcı, çeşitlilik içeren karşılanabilirlik vurgulu, güçlü bir dağıtım sistemine işaret eden bir tanımın belirlenmesi	1	*	*		*			*			*						
Yeterli sosyal konut üretimi	- Finansal problemler	- Ekonomik teşvik temini	1	*		*					*		*						
	- Mekânsal planlamanın yetersizliği ve esnek olmaması	- İhtiyaç tespiti	1	*	*					*			*	*					
	- Politikalar ile mekânsal kararların uyumsuzluğu	- Kaynakların verimli kullanılması	1	*							*		*						
. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .
MEKANSAL PLANLAMA KARARLARI VE SAKİNLER ÜZERİNDE ETKİSİ (MPLKSE)																			
Mekânsal planlamanın katkısı	- Planlamadan beklenen katkının sağlanamaması - Siyasilerin ve kamu yöneticilerinin müdahaleleri	Planlamanın ve şehir plancıları, ilgili teknik personelin etkinliğinin artırılması	1	*	*						*		*	*					
. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .	. . . . .

Bu modelin “sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın iyileştirilmesi” hedefine ulaşmada yol gösterici olması ve sosyal konut üretim sürecine katkı sağlaması beklenmektedir. Modelin aynı zamanda çalışmanın temel hedef grubu olan düşük gelirli ve dezavantajlı grupların barınma olanaklarına erişim sorunlarını ele alma potansiyeline sahip olduğu düşünülmektedir. Yine modelin geri bildirim mekanizmasıyla devam eden bir döngü işletilerek belirlenen görev sorumluluklara ilişkin performansların düzenli olarak değerlendirilmesini sağlayacağı görülmektedir. Ancak popülist politikalar nedeniyle kurumlar arası iş birliğinin sağlanamaması halinde modelin etkililiğinin azalacağı ifade edilebilmektedir.

11. GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Ülkelerin, kendi özgün koşulları tarafından biçimlenen bir konut sistemi ve politikasına sahip olduklarını söylemek mümkündür. Bu kapsamda geliştirilen sosyal konut politikaları ise gerek hükûmet programları gerekse bilimsel literatürde sıklıkla ele alınmakta olup gelecekte de dikkat çeken bir konu olmaya devam edeceği görülmektedir.

Bu tezin temel amacı, sosyal konut ihtiyacı ve sorunları üzerinden mekânsal planlama aracının geleceğe yönelik sosyal konut politikalarını belirlemedeki yerini tartışmak ve Ankara sosyal konutlarının potansiyelini ve önemini mekânsal bir perspektifle açıklayarak literatür bulguları ve ampirik çalışmaların analizi sonucunda, bir model önerisinde bulunmaktır. Çalışmanın diğer bir hedefi ise "öteki" olarak nitelendirilen düşük gelirli ve dezavantajlı grupları, mekânsal kararlarla kente dâhil etme ve ayrımcılığı engellemek üzerinden "sosyal karışım" politikasının Türkiye'de sosyal konut uygulamaları kapsamında uygulanabilirliğini sorgulamaktır. Bu bağlamda, ampirik olarak, tez, mekânsal kararların Ankara ili kapsamında belirlenen sahada mekânsal kararlar ile sosyal konut deneyimlerinin karşılıklı ele alınmasını hedeflemektedir. Teorik olarak ise sosyal konut uygulamalarının geldiği noktanın, mekânsal kararlar çerçevesinde değerlendirilmesi ve gelecek uygulamalarının ne şekilde yönlendirilmesi gerektiği üzerinden literatüre katkıda bulunmak amacındadır. Bu çalışma, aynı zamanda, sadece araştırmacılar için değil aynı zamanda plancılar, mimarlar, konut firmaları ve politika yapıcılar dâhil uygulayıcıların bilgilendirilmesi açısından önemli görülmektedir. Yine incelenen Ankara uygulamalarından çıkarılacak derslerin gerek diğer kentler gerekse ulusal ölçekte örnek alınabilmesinin, bu çalışmanın temel katkılarından olması beklenmektedir.

Bu çalışmada, sosyal konut olgusunun mekânsal bir bakış açısıyla derinlemesine incelenmesi, konum belirleme dâhil tüm mekânsal karar alma sürecinin kentle bütünleşme ve toplumsal ihtiyaçların karşılanabilirliği açısından ele alınması ile sosyal karışım politikasının sosyal konut uygulamalarıyla birleşimi ve mekânsal kararlarla hayata geçirilmesine yönelik literatür incelemesi yapılmıştır. Çalışmada aynı zamanda; sosyal konut üretiminin ardındaki politika yapan, mekânsal kararlar alan ve uygulamaları

gerçekleştiren şehir plancısı, mimar ve mühendis ağırlıklı kamu görevlileri ile ilgili kurumların yöneticilerinin sürece ilişkin görüşlerinin belirlenmesi, sosyal konut uygulamaları ile bağlantılı mekânsal değişimlerin ortaya konması ile son olarak bu kararların, Ankara'da belirlenen saha kapsamındaki konut sakinleri üzerindeki etkilerinin tespit edilmesi hedeflenmiştir. Çalışmada, konut sakinlerine yönelik saha çalışması için "YMKDP" ve bazı özel sektör yatırımlarına yönelik mekânsal kararlar (IKEA, Metro Gross market, Rezidans projeleri vb.) ile Zirvekent Mahallesinde yer alan "sosyal konut" kararlarının (TOKİ Konutları) bir arada değerlendirilmesi ve karşılıklı etkinin belirlenmesi amacıyla Mamak ilçesi seçilmiştir. Öncelikle konut sakinlerinin, sosyal konut uygulamaları hakkındaki bilgileri, beklentileri ve elde edilen sonuçların yanı sıra bu alanların yerleşim amaçlı seçilmesinin nedenleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Ayrıca çalışmaya, "sosyal karışım" olgusunu değerlendirmek amacıyla hem sınır hem de farklı sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip olması nedeniyle Çankaya ilçesi dahil edilmiştir.

Böylece, çok disiplinli nitelikteki mekânsal olguların, yaklaşım farklılıklarıyla birlikte fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlar da dikkate alınarak değerlendirilmesi ve ilgili tüm disiplinlerle organik bağı kuran mekânsal planlama aracı ile sosyal konut uygulamaları arasındaki ilişkinin netleştirilmesinin mümkün olacağı düşünülmüştür.

Literatür incelemesinin sonuçları, öncelikle sosyal konutla ilgili uluslararası düzeyde net bir tanımın ortaya konamamasının, barınma sorunlarına çözüm anlamında her ülkenin kendi koşullarına göre "sosyal konut" kavramı tanımlamasının gerekliliği sonucunu göstermektedir. Bulgular, sosyal konut ihtiyacının tespiti ve üretim miktarının yeterliliği hususlarını öncelikli problemler olarak ortaya koymakla birlikte gerek fiziksel gerekse sosyo-ekonomik ve kültürel açılardan sürdürülebilir bir yaşam yaratılmasının esas sorun olduğu bu nedenle de sürecin mekânsal kararlarla yönlendirilmesine dikkat çekmektedir. Yine, sosyal konut ve mekânsal planlama arasındaki ilişkinin daha derinlemesine incelenmesi gerektiği ve sosyal konut üretimine mekânsal kararların olası katkısının iyileştirilmesine yönelik çabaların devam ettirilmesinin önemine işaret edilmektedir.

Literatürde “sosyal konut” uygulamalarına yönelik değişim sürecinin “sosyal karışım” politikasıyla ilgili olarak da gerçekleştiği ifade edilmekte olup iki uygulamanın paralel yürütülmesi hatta tek uygulama şeklinde geliştirilmesine dair düşünceler tespit edilmiştir. Ancak çoğu araştırmada, sosyal karışım olgusunun ağırlıklı olarak sosyal yönü ele alınırken çok az sayıda araştırmanın ölçek belirleme ve fiziki tasarım boyutu ile ilgili olduğuna dikkat çekilmektedir.

Türkiye’de gerçekleştirilen araştırma sonuçlarında, sosyal konut uygulamalarının elde edilecek birim sayısına odaklı, sosyo-ekonomik ve kültürel yapıyı çoğunlukla göz ardı eden, dolayısıyla mekânsal kararların sadece belirlenen amaç için bir araç olarak kullanıldığı ve iyileştirmenin hedeflenmediği ifade edilebilmektedir. Ayrıca yapılan sosyal konut uygulamaları kapsamında sosyal karışım oluşturmak hedefine dair doğrudan ilgili araştırmaya rastlanmadığı gibi sosyal konut, sosyal karışım ve mekânsal kararları bir arada ele alan ve model öneren bir araştırmaya da ulaşılamamıştır.

Çalışmada, dört aşamalı bir yaklaşım benimsenmiştir. İlk aşama bu çalışmanın odak noktasıyla ilgili mevcut literatürün incelenmesini kapsamaktadır. Literatür taraması sosyal konut ve mekânsal planlama ilişkisi ile sosyal karışım oluşumu hakkında bir arka plan anlayışı oluşturulmasına yardımcı olmuştur. Bu aşamadan elde edilen bulguların Türkiye için bir sosyal konut tanımı önermek ve sosyal karışım odaklı sosyal konut uygulamalarının mekânsal kararlarla ne şekilde geliştirilebileceğine temel oluşturması beklenmiştir. Çalışmanın ikinci aşamasında sosyal konut politikalarını ve uygulamalarını yönlendiren kamu kurumları çalışanları ile Ankara ili sınırları içinde belirlenen sahada konut sakinleriyle sosyal konut algısı, bilgisi ve mekânsal kararların sosyal konut uygulamalarına etkisi hakkında ampirik bir çalışma yapılmıştır. Toplam kırk dokuz teknik personel, altı yönetici ve yedi yüz dört konut sakinini kapsamıştır. Saha çalışmasında sadece “sosyal konut” projesinin yer aldığı Zirvekent Mahallesindeki konut sakinleriyle müzakereye odaklanmak yerine potansiyel sosyal konut sakinlerinin demografik, sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklerine odaklanmanın daha doğru olacağı düşünülmüştür. Bu nedenle çalışmaya farklı ilçelerdeki farklı gelir ve sosyo-kültürel kesimleri dahil ederek, sosyal konuta ilişkin algıların tespiti ve bu doğrultuda, mekânsal kararların nasıl yönlendirilebileceğinin sorgulanması hedeflenmiştir. Üçüncü aşamada

literatür analizi ve ampirik çalışmalardan elde edilen veriler "sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi" için model geliştirmede kullanılmıştır. Bu aşama, araştırmanın kapsayıcı amaç ve hedeflerine ulaşılmasına yardımcı olmuştur. Dördüncü aşamada ise kapsamı oldukça geniş olan bu araştırma ile belirlenen hedeflere ulaşmada modelin etkililiğini artıracak temel nitelikte bazı öneriler ilave edilmiştir.

Çalışmanın ana bulguları ilgili bölümlerde özetlenmiş olup elde edilen sonuçlarla bir senteze ulaşılması hedeflenmiştir. Bu noktada ele alınan bölümlere kısaca değinilmesi gerekli görülmektedir.

Kavramsal ve teorik çerçeveyi oluşturan ilk ana bölümde, öncelikle konut olgusunun barınma ihtiyacının karşılanması amaçlı politikalar açısından önemini yitirmeyeceği belirtilmektedir. Bu bağlamda konut ihtiyacının giderek arttığı ve çeşitlendiği, ihtiyacın önemli bir göstergesinin de konutun karşılanabilirliğine dair sorunlar olduğu, konutun aynı zamanda bir varlık ve hane halkları için, yaşamları boyunca yapacakları en kritik ve güvenilir yatırım olarak görülmeye devam ettiği, konutun bütünleştiriciliği anlamında ise tüm sakinlerin entegre bir şekilde barındırılması, birçok sektörü kapsayan ve çeşitli disiplinleri bir araya getirmesi gibi niteliklerine vurgu yapıldığı görülmektedir. Konuya konut hakkı perspektifinden bakıldığında, farklı yaklaşımlar ve anlayışlar bağlamında bir dönüşüm süreci gözlemlense de temel bir insan hakkı olarak her zaman geçerliliğini koruyacağını ifade etmek mümkündür.

Konuta temel bir insan ihtiyacı ve hakkı olarak bakılması "karşılanabilirlik" kavramını gündeme getirmekte ve bu da konut piyasası bağlamında da ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. Ancak her durumda, konutun piyasadaki ekonomik niteliğinin ötesinde sosyal açıdan barınma ihtiyacının göz ardı edilemeyeceği ve konutun toplumun karşılayabileceği bir maliyetle sağlanabilir olması önemli görülmektedir.

Konut piyasasının işleyişi arz ve talebin dengesine bağlı olup her ikisinin aynı anda işlerliğinin gerekliliği açıktır. Bu bağlamda, çalışmanın temelini oluşturan mekânsal

planlama mekanizmalarının uygun fiyatlı konut arzını sağlamadaki yetersizliğine yönelik kaygıların ayrıca gündem edildiği görülmektedir.

Konut piyasasının en önemli belirleyicileri olan arz ve talep fonksiyonları konut kullanım ve sunum biçimleri ile de ilişkilidir. Dünyada, en yaygın konut kullanım biçimleri olan kiracılık ve mülk sahipliğinin varlıklarını devam ettireceğinin ifade edildiği, kullanım biçimini etkileyen faktörlerin, hane halklarının tercihlerinin yanı sıra yaşam seyri ile bağlantılı olduğu, bu nedenle ekonomik gerekçelerin dışında, farklı nedenlere bağlı olarak bilinçli bir seçim olduğu bilinmektedir. Özellikle düşük gelirlilere yönelik konut sunumunun genişletilmesinin ise piyasanın etkinlik derecesine bağlı olduğu, bu kapsamda sosyal politikaların önem kazandığına işaret edilmektedir.

Konutla ilgili bir diğer husus, barınma amaçlı "kullanım değeri"nin yanı sıra finansal bir varlık olarak "değişim değeri"ne sahip olmasıdır. Bu kapsamda, barınma ihtiyacını karşılayan uygun fiyatlı, güvenli konut arzını artıran, finansal kurumları, hükümetleri, yatırımcıları, özel ve kâr amacı gütmeyen konut sağlayıcılarını bir araya getiren yenilikçi, uygulamalı bir yaklaşımın gerekliliğine dikkat çekilmektedir.

Hane halklarının barınma sorunlarına çözüm olarak "sosyal konut" kavramı ve uygulamaları gündemde yer almaya devam etmektedir. Literatür bulguları her ülkeye eşit derecede uyan temel nitelikte bir "sosyal konut" tanımı bulunmadığını, "sosyal konut" tabirinin anahtar veya şemsiye bir kavram olarak kullanıldığını göstermektedir. Sosyal konutun çeşitli tanımlarına ve nasıl tanımlanması gerektiğine dair tartışmalar üzerinden, uygulamaya yönelik kriterlerin belirlenmesinin önemine işaret edilmektedir. Böylece kriterlerin bir kombinasyonu sayesinde, sosyal konut için kabul edilebilir ortak bir tanıma ulaşmanın mümkün olabileceği ifade edilmektedir.

Bu çalışmada gerek literatür gerekse mevcut uygulamalar kapsamında ele alınan temel tanımlar ve kriterler çerçevesinde Türkiye için uygulanabilir nitelikte bir sosyal konut tanımının belirlenmesi hedeflenmiştir. Yapılan irdeleme sonucunda, Türkiye koşullarında yaygın kullanıma sahip "sosyal konut" olgusunun bir sistem olarak görülmesinin gerekliliği üzerinden "eşitlikçi bir yaklaşımla finansal açıdan en çok ihtiyaç duyanların

yararlandığı, bu kapsama girmeyenlere ise alternatif üreten, uygun bir dağıtım şemasına sahip, farklı kullanım türlerini içeren, kapsayıcı, kentsel olanaklara erişilebilir, karşılanabilir (ödenebilir), sürdürülebilir ve politikalardan, uygulamaya kadar kamusal destekler aracılığıyla uzun vadeli konut sağlayan bir sistemdir" şeklinde tanımlanması uygun bulunmuştur.

Konut politikalarına ilişkin bölümde, ülkeler açısından sosyal adaletin ve toplumsal düzenin sağlanması, konut ihtiyacının karşılanması, fırsat eşitliğinin temini ile sağlıklı ve düzenli bir mekânsal gelişim için tüm gelir gruplarına yönelik farklı kullanım biçimleri ve esnek sunum seçeneklerinin oluşturulması anlamında konut politikalarının önemine değinilmektedir. Konut politikalarına ideolojik açıdan bakıldığında, piyasa odaklı yaklaşım ve sosyal refaha dayalı yaklaşım olarak iki ideolojiden bahsetmek mümkünken çoğu ülkenin karma bir yaklaşım benimsediği görülmektedir. İdeolojilerle bağlantılı politikaların konut dağıtımı, arzı, sunumu ve kullanım biçimlerini etkilediği, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde mülk konutun teşvik edilmesinin ardında da ideolojik ve pratik gerekçeler bulunabileceği ifade edilmektedir. Konutun en uygun şekilde nasıl sağlanacağı sorusunun kolay bir yanıtının olmaması, konut politikalarına ilişkin ideolojik tartışmaların devam edeceğini göstermektedir.

Kamunun ortaya koyduğu konut politikalarının belirli ölçülerde piyasaya müdahaleyi gerektireceği açıktır. Toplumdaki yaşam standardı farklarını azaltma amacını da taşıyacak şekilde uygun maliyet ve belirlenen standartlarda konut üretimiyle ilişkili zorluklar, devletin üretici rolü ile konut piyasasına müdahalesi sonucunu getirmektedir. Bu bağlamda, Türkiye konut politikaları ele alındığında, sürecin Cumhuriyetin ilanıyla birlikte, başkent Ankara'daki devlet memurlarının konut ihtiyacı üzerinden başladığı, TOKİ'nin güçlendirilmesi ve piyasaya hâkim olmasıyla devam ettiği görülmektedir.

Türkiye konut sorunları değerlendirildiğinde ise dikkat çeken en kritik konu olarak farklı gelir gruplarının konuta erişimde fırsat eşitliliğine sahip olmamaları gösterilmektedir. Yeterli mali imkânlara sahip olanlara göre kentin belirli bölgelerinde geliştirilen konut projeleri ranta neden olmaktadır. Kentsel rantın yarattığı mekânsal farklılaşma da hane halklarının kent içinde gruplaşmasına neden olabilmekte toplum sağlığı ve düzeni

bozulabilmektedir. Dolayısıyla bütüncül planlama anlayışının uygulanmadığı konut alanlarının, bugün olduğu kadar gelecekte de sorunlarla yüzleşmeye neden olacağı öngörülebilmektedir.

Planlı döneme kadar Türkiye'nin bir sosyal konut politikası olmadığını belirtmek yanlış olmayacaktır. TOKİ'nin etkinliğinin artmasıyla birlikte konut seferberliklerinin hayata geçirildiği görülmektedir. Ancak üretilen sosyal konutların, sakinlerce yeterince benimsenmemesi, hatalı yer seçim kararları ve konut büyüklüklerinin yetersizliği gibi eleştiriler gündeme gelmektedir. Yine On Birinci Kalkınma Planında TOKİ'nin alt gelir gruplarına yönelik düşük maliyetli konut üretimine ilişkin görevlerinin sürdürülmesinin gerekliliğine dikkat çekildiği görülmektedir.

Türkiye'de sosyal konut alanında uygun arazi miktarının sınırlı olması, sürdürülebilir bir yönetimin gerekliliği ve konut kaynaklarının verimli tahsis edilmesi gibi konuların gündemde kalacağı düşünülmektedir. Konut eşitsizliğiyle mücadele etmek ve kapsayıcı nitelikte bir kentsel gelişimi teşvik etmek açısından sosyal konutların Türkiye konut politikaları içinde kritik bir yere sahip olacağı da öngörülebilmektedir. Çalışmanın hedefleri kapsamında, nüfusun değişen ve dönüşen ihtiyaçlarını karşılamak ve sürdürülebilir, kapsayıcı toplulukları sağlamak yönündeki gayretlerin stratejik planlarla birlikte etkili bir mekânsal planlamayı gerektirdiğini ifade etmek mümkündür.

Mekânsal planlama, konut ve piyasa ilişkilerini irdeleyen bölümde; mekânsal planlamanın konut sorunlarının deneyimlenmesi ile birlikte kurumsallaştığını ve çeşitli arazi kullanımlarının belirlenmesi, bu bağlamda yeni konut alanlarının ayrılması gibi amaçların gerçekleştirilmesinde etkili bir yöntem olarak kullanıldığını söylemek mümkündür. Bu kapsamda planlama sürecinin şeffaf, hesap verebilir ve katılımcı bir şekilde yürütülmesi ile bu amaçla kurumsal iş birliklerinin sağlanması başarının olmazsa olmaz faktörleri olarak gösterilmektedir. Mekânsal planlama mekanizmaları ve konut piyasası arasındaki ilişkinin, iki yönlü etkileşim gösterdiğini ifade etmek mümkündür. İyi tasarlanmış bir mekânsal planlama süreci, konut piyasasının işleyişini yönlendirebilirken, konut piyasası da sosyal, ekonomik ve kültürel yapı gibi dışsal faktörlerin etkisiyle mekânsal planlama kararlarını etkileyebilmektedir. Bazı kesimlerce planlamanın konut

piyasasına müdahale yöntemi olarak görüldüğü ifade edilmekle birlikte ihtiyaçlar ile toplumun beklentileri doğrultusunda belirlenen yatırımları yönlendiren ve sürdürülebilir gelişmeyi teşvik eden bir araç olduğu da ayrıca vurgulanmaktadır.

Temel sorunlar olarak ise mekânsal planların piyasayı şekillendirecek politikalara ve stratejilere dayanmadığı, bu nedenle özellikle ekonomik ve politik gücü yüksek kişilerin veya grupların lehine yapılan plan değişikliklerinin yanı sıra merkezi ve yerel yönetimler arasında yetki kullanımındaki çelişkilerin piyasada başarısızlığı getirdiği ve planların uygulanmasına yönelik araçların piyasa aktörlerinin beklentileriyle uyuşmadığı yönündedir. Yüksek arazi maliyetleri, planlama sürecinin uzunluğu ve bürokrasi gibi faktörlerin de konutların maliyetini yükselttiğine ayrıca dikkat çekilmektedir.

Konut piyasası aktörleri, mekânsal planlama sürecinin vazgeçilmez unsurlarıdır. Dolayısıyla daha esnek, dinamik ve sürdürülebilir bir mekânsal planlama sürecinin, bu aktörlerin beklentilerini ve katılımlarını içeren bir yaklaşım benimsemesinin yanı sıra ilgili diğer tüm paydaşlar arasında diyalog ve iş birliğinin sağlanması, sürdürülebilirlik ve toplumun ihtiyaçlarına uygun bir konut piyasasının oluşumu açısından gerekli görülmektedir.

Mekânsal planlama süreçlerinin sosyal konut dinamikleri üzerindeki etkilerini ortaya koyan bölümde, öncelikle "sosyal" ve "mekân" kavramları arasındaki temel ilişki üzerinden sosyal konut uygulamalarına yönelik mekânsal planlama ve diğer kentsel arazi geliştirme politikalarının gelişim sürecine odaklanılmıştır. Bu çerçevede, mekânsal planlamanın, toplumun sosyal ihtiyaçlarını ve taleplerini dikkate alarak, sosyal olarak sürdürülebilir mekânlar oluşturmayı hedeflemesi ayrıca, sosyal etkileşimi teşvik ederek, toplumsal bağları güçlendirmesi ve sosyal eşitsizlikleri azaltmaya yönelik politikaları desteklemesi gerektiğini belirtmek mümkündür.

Sosyal konut uygulamalarında en çok tercih edilen planlama yaklaşımları olarak ise kapsamlı planlama, kapsayıcı planlama, aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımı ile çoğulcu ve savunmacı planlama ele alınmıştır. Bu bağlamda, "kapsamlı planlama" yaklaşımı, kararlardan etkileneceklerin çoğunlukla sürecin dışında bırakılması ve

yukarıdan aşağıya kararlarla sistemin yönetilmesinin yarattığı güçlükler üzerinden eleştirilmekle birlikte özellikle toplumun düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlerinin barınma ihtiyaçlarının karşılanmasında etkin bir planlanmanın, kaynakların doğru bir şekilde tahsisi, sürdürülebilirlik faktörlerinin dikkate alınması ve toplumun katılımının teşvik edilmesi hususlarını içermesi halinde başarının sağlanabileceği ifade edilebilmektedir. "Kapsayıcı planlama"nın ise gelecekte, geliştiriciler üzerindeki mali yükün hafifletilmesine dair politikaların oluşturulması, sosyal konutlara ve sakinlerine yönelik olumsuz yargıları önleyici ve engelleyici gerek sosyal gerekse mekânsal düzenlemelerin gerçekleştirilmesi ve evsizlerinde sürece dahil edilmesi halinde sosyal konut politikalarının merkezinde yer alması ve daha geniş çapta benimsenmesinin mümkün olabileceği düşünülmüştür. Bir diğer yaklaşım olan "aşağıdan yukarıya planlama yaklaşımı" kent sakinlerinin katılımını teşvik eden, onların ihtiyaçlarını ve tercihlerini dikkate alan bir süreç olup sosyal konut üretiminde etkili bir yol olabileceği görüşlerine rastlanılmıştır. Ancak bu yaklaşımın etkili bir şekilde uygulanabilmesi için iyi bir yönetim, iletişim ve koordinasyon gerektiği ifade edilebilmektedir. Ele alınan son planlama yaklaşımı ise "çoğulcu ve savunmacı planlama" olup kapsayıcı planlamaya benzer şekilde farklı paydaşların katılımını teşvik eden karar alma sürecine daha fazla şeffaflık, demokratik katılım ve çeşitlilik getiren ve planlama kararlarını toplumsal adalet ve eşitlik ilkelerine dayandıran bir yöntem olarak açıklanmaktadır. Başka bir ifadeyle çoğulcu bir toplumda dezavantajlı grupların çıkarlarının savunulduğuna ve bu grupların sürece avukat plancılar vasıtasıyla katılımlarının sağlandığına dikkat çekilmektedir. Bu kapsamda, sosyal konut üretimi açısından çoğulculuk ile farklı paydaşların ve yerel topluluğun görüşleri dikkate alınırken, savunmacılık ile düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut ihtiyaçlarının önceliklendirildiği, bu bütüncül nitelikli yaklaşımın, sosyal konut projelerinin hem genel toplumun ihtiyaçlarına uygun olmasını sağlayacağı hem de dezavantajlı grupların özel ihtiyaçlarını karşılayacağı hususları önemli görülmektedir.

Sosyal konut üretiminde birçok ülkede yaygın olarak kullanılan kentsel arazi geliştirme yaklaşımlarından "arazi değer artışını yakalama yöntemi", "arazi yeniden düzenlenmesi", kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri ile imar hakkı transferi yöntemine değinilmiştir. İlk yöntemde, kamunun planlama kararları yoluyla bir bölgedeki arazi değerinin artışından elde edilen gelir, özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik sosyal

konutların inşasında finansman kaynağı olarak kullanılabilmektedir. Ancak Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkulün gerçek değerinin tespitine yönelik mekanizmaların eksikliği ve oluşan gerçek değerleri kayıt altına alacak bir veri tabanının bulunmamasından kaynaklanan güçlüklerin, yöntemin kısa ve orta vadede etkili olamayacağını göstermektedir. Bu süreçte sorumluluğun sadece kamu idarelerine yüklenemeyeceği düşüncesinden hareketle ortak bir toplumsal anlayışın oluşturulması ve vatandaşların kişisel sorumlulukları konusunda bilinçlendirilmesi gerekli görülmektedir. İkinci yaklaşım olan "arazi yeniden düzenlemesi"nde imar planları açısından elverişsiz yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik ve kullanılabilir hale dönüşümü sağlanmakta, dolayısıyla sosyal konutlar için de daha uygun ve yeterli büyüklükte alanların oluşturulması mümkün olabilmektedir. Yine Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde öncelikle arazinin şeffaf ve hesap verilebilir, katılımcı ve kapsayıcı, adil ve uygun maliyetli bir şekilde yeniden geliştirilmesini kolaylaştırabilecek reformların hayata geçirilmesi halinde yöntemin uygulanabilirliğinin söz konusu olabileceği düşünülmektedir. Diğer bir yöntem olan "kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri"nin de sosyal konut üretimi ve karşılanabilir konutlar için yeni fırsatlar yarattığı yönünde görüşler bulunduğu görülmüştür. Ancak Türkiye koşullarında salt hak sahipleri üzerinden değil, kentsel dönüşüm projelerinin sosyal konut üretimi açısından kapsamının ve yararlanıcı kesimin genişletilmesi konusunun tartışmaya açılması anlamlı bulunmaktadır. Ele alınan son kentsel arazi geliştirme yaklaşımı olan "imar hakkı transferi" yöntemi ile mevcut imar hakkı yüksek olan bölgelerdeki arazi sahiplerine, bu haklarını düşük yoğunluklu veya farklı kullanımlı bölgelerdeki arazi sahiplerine devretmeleri karşılığında bir değer sunulmakta böylece yüksek yoğunluklu bölgelerdeki arazi sahipleri gelir elde ederken, düşük yoğunluklu bölgelerde sosyal konut üretimi teşvik edilebilmektedir. Yöntemin etkili olabileceği düşünülmekle birlikte Türkiye'de uygulanabilmesi için; yerel bazlı yasal düzenlemelerin hazırlanmasının yanı sıra esneklik, hızlılık ve etkililiği sağlamak adına proje bazlı çalışma sisteminin oluşturulması ile mekânsal plan odaklı olması gibi unsurların sağlanması zorunlu görülmektedir.

Yukarıda açıklanan tüm yaklaşımların ardından sosyal konut sorununun çözümünde mekânsal planlama ve plancının rolüne değinilmesi gerekli görülmektedir. Literatürde genel olarak mevcut planlama sisteminin sosyal konut sorununu çözme kapasitesinin

yetersizliğine işaret edildiğini ifade etmek mümkündür. Dolayısıyla planlamanın, daha esnek, inisiyatif alınabilir ve hassasiyet içeren bir yapıya dönüşmesinin gerekliliğine vurgu yapıldığı, bu bağlamda, sistemin yeni eğilimleri ve gelişmeleri temsil edebilecek yetenek ve donanımdaki plancılarla yürütülmesi ve planlamanın çok geniş bir bağlama sahip olması nedeniyle plancıların uzmanlaşmasının zorunlu olduğuna dikkat çekildiği gözlemlenmektedir. Dolayısıyla mekânsal planlama ve plancının anahtar rolde oldukları açık olup politika yapıcılar, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları ve halkın dahil olduğu çok paydaşlı bir yaklaşıma ihtiyaç bulunduğu düşünülmektedir.

Mekânsal planlama, kentsel arazi geliştirme yaklaşımları ve şehir plancılarının rollerine ilişkin tartışmaların ardından Türkiye mekânsal planlama politikalarının sosyal konut üretimindeki etkisi ve katkısı değerlendirildiğinde; ulusal politikalar ile Anayasa'nın verdiği görevden hareketle öncelikle kalkınma planlarıyla düşük ve orta gelirli haneler için sosyal ve ekonomik unsurlar gözetilerek konut üretilmesinin önünün açıldığı, ardından ilgili yasal düzenlemelerle bu konunun desteklendiği görülmektedir. Süreçte merkezi yönetimler kadar, yerel yönetimlerin de görev ve sorumlulukları bulunmakla birlikte, kentsel mekânın kullanımına dair yetki, görev ve sorumlulukların büyük bir bölümünün merkezi idarelerde olmasının, yerel idarelerin etkisizleştirilmesine neden olduğunu ifade etmek mümkündür. Ancak yine de birçok büyükşehir belediyesinin kurdukları iştirakleriyle sosyal konut üretimine sınırlı da olsa katkıda bulunduklarına işaret edilmektedir.

Sürecin mekânsal planlama ayağı ise ilgili politikalar ve yasal düzenlemeler çerçevesinde hayata geçirilmektedir. Türkiye'de sosyal yapının dinamiklerine yanıt verecek bir planlama anlayışının ve araçlarının eksikliği yönünde eleştiriler bulunmakla birlikte öncelikle ilgili mevzuatta ülke konut politikalarına referans verecek "konut" ve "sosyal konut" tabirlerine rastlanmadığı, sektörün, konut dışında birçok kentsel unsuru barındıran "yerleşme" başlığı ile sınırlandırıldığı konusuna değinilmesi önemli görülmektedir. Bu nedenle kalkınma planları ile oluşturulan konut ve sosyal konut politikalarının ilgili mevzuatta da yönlendirici ve kapsayıcı bir şekilde yer almasının bu amaçlarla hazırlanacak mekânsal planlama çalışmalarına etkililik kazandıracağı düşünülmektedir.

Ayrıca, merkezi yetkilerin bir bölümünün yerel yönetimlere aktarılması halinde mekânsal planların sosyal konut üretimini olumlu yönde etkileyebileceğini söylemek mümkündür.

Konuya arazi ve arsa politikaları açısından bakıldığında; kalkınma planlarıyla birlikte ilk kez ucuz arsa üretiminden bahsedildiği ardından gelen mevzuatla arsa ve konut yönetiminden sorumlu idarelerin oluşturulduğu görülmektedir. Ancak arsa bedellerinin giderek yükselmesi, arsa ihtiyacının hep gündemde kalmasına ve arsa spekülasyonuna neden olmaktadır. Türkiye'de de çeşitli nedenlerle kamuya ait arsa stoku giderek yetersiz hale gelmekte, mevcut stok doğru bir şekilde yönetilememekte ve bu durum arsa politikalarını etkisizleştirmektedir. Dolayısıyla sosyal konut üretiminde güçlüklerle karşılaşılmaktadır. Bu nedenle kamuya ait arazilerin ve arsaların niteliklerine dair etkili bir veri tabanı üzerinden mekânsal kararların, kamu yararı gözetilerek alınması, özellikle de düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlere hitap edecek sosyal konut üretimine katkı sağlanması zorunlu görülmektedir.

Sosyal konut uygulamalarına ilişkin mekânsal kararların ardındaki aktörlerde, süreçteki belirleyici, yönetici, uygulayıcı ve kullanıcı rolleriyle önemli bir yere sahiptirler. Türkiye'de ÇŞİB sosyal konut üretimine yönelik mekânsal kararların yönlendirilmesi anlamında ana aktör olarak görülmekle birlikte bağlı kuruluşu olan TOKİ uygulamaya yönelik görev ve sorumlulukları tamamen üstlenmiş durumdadır. Süreç içerisinde TOKİ sahip olduğu yetkilerle, kentsel alanlara neredeyse sınırsız müdahalede bulunabilir hale gelmiş, özellikle imar planı yapım yetkisi, kendi politikalarına uygun bulduğu her yerde proje geliştirmesini sağlamış, bu durum zamanla kentsel bütünlüğü tehdit ettiği gibi kentin büyüme ve gelişme yönlerinin değişimine neden olmuştur. Aynı zamanda, yerel yönetimler dışlanarak mekânsal planların parçacı ve ilkelere aykırı bir şekilde özellikle de çevre imar koşullarından farklılaşan inşaat yoğunluğu artışı gibi değişikliklere de konu olduğu görülmüştür. Kuşkusuz bu yaklaşımın daha düşük maliyetli konut üretimini sağlayacağı ve kâr payını yükselteceği düşünülmekle birlikte bütüncül, dengeli ve sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin temininde güçlüklerle karşılaşılacağı açıktır. Dolayısıyla yerel yönetimlerin inisiyatif kullanabileceği ve üretime daha fazla katkı sağlayabileceği bir konuma evrilmeleri ile potansiyel sosyal konut sakinlerinin sürece dahil edileceği açılımlara ihtiyaç bulunduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda, sosyal

konut sakinlerinin ağırlıklı olarak düşük gelirli ve dezavantajlı gruplardan oluştuğu göz önüne alınarak, toplumsal sorunların engellenmesi ve sosyal uyumun sağlanmasına yönelik daha fazla tartışmanın yapılması anlamlı bulunmaktadır.

Sosyal konut deneyiminin dönüşümünde "sosyal karışım" uygulamalarına dair bölümde; öncelikle "sosyal karışım" kavramının tanımlanması ve zaman içerisindeki gelişiminin ortaya konması amaçlanmış, ardından kavramın sosyal konut uygulamalarıyla ilgili bağlantısı açıklanarak, sosyal konut uygulamalarını bu politikaya yönlendiren unsurlara değinilmesi, nihai olarak da söz konusu politikanın mekânsal kararlar temelinde ele alınması hedeflenmiştir.

Kent düzeyinde ve sosyal konut uygulamaları çerçevesinde yaşanan sosyal ve mekânsal anlamdaki bütünleşme sorunlarının çözümünde sosyal karışım yönteminin önem kazandığı ifade edilebilmektedir. Bu bağlamda, sosyal karışım kavramının, düşük gelirli ve dezavantajlı kesimlerin belirli bir bölgede yoğunlaşmasının önlenmesi amacıyla, mekânsal olarak sınırları tanımlı bir alan içinde, farklı gelire, yaşa ve etnik yapıya sahip grupların farklı konut tipleri ve kullanımları ile mekânsal anlamda yakınlaştırılması şeklinde tanımlandığı görülmektedir. Sosyal karışım politikalarının etkileri ve başarısı konusunda bir kesim sosyal karışımın toplumsal eşitsizlikleri azaltmada etkili bir araç olduğunu savunurken, diğerleri, sosyal karışım politikalarının soylulaştırma sürecini hızlandırarak düşük gelirli grupların dışlanmasına neden olabileceğini öne sürmektedir. Temel amacın ise orta sınıf modellemesi ve liderliği yoluyla hane halklarını örnek vatandaşlar haline getirmek olduğu ancak gizli beklentinin kentsel yaşama dair kuralların "daha sıkı" uygulanması şeklinde ifade edildiği görülmektedir. Bu noktada, yöntemin etkileri ve başarısı üzerine yapılan tartışmalar devam etmekle birlikte gerek sosyal gerekse mekânsal anlamda bütünleşik kentlerin oluşturulmasında etkili bir araç olarak kullanılabileceği vurgulanmaktadır.

Sosyal konut uygulamalarını sosyal karışım olgusuna yönlendiren ilk unsur olarak düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut sorunu alınmıştır. Bu kesimin daha yüksek gelirli bölgelerde sosyal konutlar aracılığıyla yerleşmelerinin sağlanmasının, sosyal eşitsizliklerin azaltılması doğal olarak daha iyi istihdam ve eğitim fırsatlarına

erişimlerinin artırılması anlamında fayda sağlayacağı yönünde görüşler bulunmaktadır. Ancak bazı toplum kesimlerinde dirençle karşılaşılabildiği, mülklerinin değer kaybına uğrayacağı ve güvenlik sorunları yaşanacağı kaygılarına dikkat çekilmektedir.

Toplumdaki sosyal konut algısı, sosyal karışıma yönlendiren ikinci unsur olarak irdelenmiştir. Tarihsel süreçteki ilk olumlu algının, zamanla sosyal konutların düşük gelirli toplum kesimlerine tahsis edilen yerler olarak görülmesine neden olduğu görülmektedir. Bu nedenle bilgi ve farkındalıkla yürütülen bir süreçte sosyal karışım olgusuyla desteklenen bir yapıya geçiş önemli bulunmaktadır.

Sosyal dışlanma ve damgalanma sosyal konut uygulamalarını sosyal karışım politikasına yönlendiren unsurlar arasında üçüncü sırada değerlendirilmiştir. Sosyal konutların genellikle belirli bölgelerde yoğunlaşması düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar için izole bölgeler oluşturabilmekte, bu durum sakinlere sosyal dışlanma hissi verebildiği gibi itibarlarını olumsuz yönde etkileyerek damgalanmaya neden olabilmektedir. Çözüm olarak ise sosyal konut projelerinin, toplumun çeşitli bölgelerine yayılarak uygulanması ve bu yolla sosyal karışımın teşvik edilmesi dolayısıyla sosyal dışlanma olasılığının azaltılmasından bahsedilmektedir.

Sosyal konut uygulamalarının neden olduğu bir diğer unsur mekânsal ayrışma olgusudur. Kentsel hizmetlere erişim, kentin büyüklüğü ve bölgelerin birbirinden ayrı ve kopuk olmasıyla ilişkili olup bu mekânsal yapı, toplumsal farklılaşmanın artmasına neden olmaktadır. Ayrıca konut fiyatlarındaki artış, göç ve kentsel rant unsurlarının da farklı bölgeler arasında mekânsal ayrışmalara yol açtığına işaret edilmektedir. Mekânsal ayrışmanın çözümünde ele alınacak en önemli stratejinin ise sosyo-ekonomik yapının mekânla bağlantısı anlaşılarak mevcut kentsel alanda kompakt bir kent inşa etmek olduğu ifade edilmektedir.

Yukarıda bahsedilenler bağlamında, mekânsal kararların kentsel alanların sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan çeşitlilik göstermesini sağlamak ve sosyal dengesizlikleri gidermek için “sosyal karışım” politikasının uygulanmasında en önemli araçlardan biri olduğunu söylemek mümkündür. Çalışmalarda genel olarak yer seçim kararları

anlamında sosyal karışımın kent merkezinde gerçekleştirilmesine olumlu yaklaşılmakla birlikte somut bir fayda sağlanamadığı, ancak kent merkezinde kentsel yenileme yapılması halinde daha iyi sonuçlar elde edildiğine işaret edilmektedir. Bu bağlamda, sosyal karışımın fiziksel olarak nasıl şekilleneceğini belirleyen modellerin genellikle göz ardı edildiği, özellikle de uygulama ölçeğinin belirsizliğine dikkat çekildiği, endişelerin ise mahalle düzeyindeki karışımlara kıyasla blok düzeyinde daha yüksek olduğunun gösterildiği belirtilmektedir. Oluşturulacak bir kentsel tasarım kılavuzunun ise farklı hane büyüklükleri, yaş grupları, yaşam tarzları ve gelir gruplarının ihtiyaçlarının aynı anda karşılanabilmesine katkı sağlayacağına vurgu yapılmaktadır.

Mekânsal kararlarla sosyal karışımın sonuçları ve başarısı üzerine yapılan tartışmaların devam ettiği görülmekle birlikte, mekânsal kararlarla yönlendirilen sosyal konut uygulamalarıyla ilişkilendirilmiş bir sürecin hassasiyetle yönetilmesi halinde daha adil, eşitlikçi ve sürdürülebilir kentlerin oluşturulması anlamında sosyal karışım yönteminin önemli bir araç olabileceği söylenebilmektedir.

Türkiye'de sosyal konutların düşük gelirli ve dezavantajlı grupların yanı sıra orta gelir grubuna yönelik olarak da üretilmesi ve mülk sahipliliği sistemine dayanması, sosyal dışlanma ve damgalanma durumlarının diğer ülkelerle benzer boyutta yaşanmadığını göstermektedir. Ancak bazı sosyal konut ve kentsel dönüşüm uygulamalarında, konut büyüklüklerinin kademelendirilmesinin etkisiyle farklı gelir, sosyal ve kültürel yapıya sahip grupların bir arada yaşayabildiği görülmektedir. Bu farklılaşmadan kaynaklanan sorunların ise sosyal konut ve kentsel dönüşüm projesi alanı ölçeğinde bir dışlanma ve damgalanmaya neden olabildiği ifade edilebilmektedir. Bunun yanı sıra Türkiye örneklerinde mekânsal ayrışmanın olumsuz etkilerine maruz kalındığı ve bu bağlamda gerek kent merkezlerinden kopukluk gerekse kentsel olanaklardan yararlanmadaki eşitsizliklerden ağırlıklı olarak bahsedildiği görülmektedir.

Ankara örneğinde sosyal konut-mekânsal planlama ilişkisinin analizine yönelik bölümde; Ankara ili ölçeğinde bugüne kadar gerçekleştirilen sosyal konut uygulamalarına dair politikalar, mekânsal planlama kararları ve uygulamaların tarihsel süreçteki gelişiminin bir değerlendirmesi ile Mamak ilçesinin gelişimine mekânsal kararlar temelinde

değinilmesi hedeflenmiştir. Ardından gerek sosyal konut üretiminde, politika geliştiren ve uygulamaya dönük deneyimleri olan aktörlerin gerekse saha çalışması kapsamındaki konut sakinlerinin sosyal konut olgusuna dair görüşlerinin mekânsal kararlar açısından analizinin yanı sıra Çankaya ilçesi konut sakinleri de dahil edilerek yapılan sentez ile mekânsal kararların "sosyal karışım" odaklı sosyal konut uygulamalarına olumlu yöndeki olası katkıları sorgulanmıştır.

Ankara'nın başkent olma süreciyle başlayan hızlı nüfus artışı ve bu artışa karşın özellikle düşük ve orta gelirli grupların karşılayabileceği özel sektör konutları ile sosyal konut üretiminde yaşanan yetersizliklerin halen devam ettiğini söylemek mümkündür. Planlarla ihtiyacı olanlara sosyal konut desteğinin sağlanması ve toplumsal bütünleşmenin teşvik edilmesi anlamında katkıların hedeflendiği görülmekle birlikte uygulama için öncelikle hazine parsellerinin belirlenmesi ardından planlarla resmileştirilmesinin tartışmalara konu olduğu görülmektedir. Dolayısıyla mekânsal kararlar açısından Ankara'da sosyal konut üretiminin gelecekte de önemini koruyacağı açıktır. Bu bağlamda, daha etkili ve kapsayıcı çözümler geliştirilmesi, yenilikçi yaklaşımlar ve uluslararası örneklerden dersler alınarak sosyal konut ihtiyacının karşılanması için yeni stratejiler oluşturulabilmesi mümkün görülmekte bu anlamda tüm paydaşların iş birliği yapmaları önemli bulunmaktadır.

Ampirik çalışmalar kapsamında ilk olarak, ÇŞİB, TOKİ ve ABB teknik personel ve yöneticileriyle sosyal konut sunumuna mekânsal planlamanın etkileri temelinde anket ve görüşmeler yapılmıştır. İkinci olarak, Ankara ili Mamak ve Çankaya ilçelerinde üç bölge olarak ancak dört mahalleyi kapsayan sahada, konut sakinlerinin sosyal konut uygulamaları hakkındaki görüşlerinin mekânsal kararlar temelinde ele alınmasının yanı sıra "sosyal karışım" olgusunun uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi amaçlı anket çalışması gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu ampirik çalışmalar sonucunda; belirlenen hipotezlerin, sosyal karışım odaklı sosyal konut hedefinin mekânsal kararlar bazında test edilmesine yönelik değerlendirme yapılması amaçlanmıştır. Bu kapsamda, kamu çalışanları ve konut sakinleri ile yapılan anket çalışmaları; üç ortak kategori ve konut sakinleri açısından bir farklı kategori

üzerinden analiz edilmiştir. Ortak değerlendirme unsurları; "politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi", "mekânsal planlama kararları ve sosyal konutların mekânsal dağılımı" ile "sosyal karışım politikası" ve konut sakinleri açısından "mekânsal değişimlerin sakinler üzerindeki etkisi ve beklentileri" şeklindedir.

Gerek kamu kesimi gerekse konut sakinleri üzerinden yapılan anket çalışmaları ve görüşmelerin analizleri birlikte değerlendirildiğinde; kamu katılımcılarının konutu bir hak olarak görmelerine rağmen siyasilerin etkisiyle popülist politikaların tercih edildiğine işaret edildiği görülmektedir.

Çalışma kapsamında Türkiye için bir "sosyal konut" tanımı belirlenmiştir. Söz konusu tanımın kamu kesimi gerekse konut sakini katılımcıların sosyal konut algısı ve bilgisi ile oluşan tanımla önemli oranda örtüştüğü ifade edilebilmektedir.

Her iki ampirik çalışmanın bulguları mekânsal kararlar perspektifinde değerlendirildiğinde; ana sonuç olarak, mekânsal planlama, planlama ekipleri ve özellikle şehir plancıları sürecin vazgeçilmez ve etkili unsurları olarak görülmekle birlikte mekânsal planlamanın kaliteli ve nitelikli sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesindeki etkisizliğini ortaya koymuştur. Bu bağlamda, etkili ve verimli bir sosyal konut üretim sürecine yönelik politikaların mekânsal kararları yönlendirmesinin zorunluluğunun yanı sıra gelişmeleri geciktiren ve aksatan unsurların önlenmesi ile yer seçim kararları ve sosyal konut alanlarının uygulama ölçeğinin belirlenmesi gibi kritik konular ön plana çıkmıştır. Ayrıca sonuçlar mekânsal kararların alınma sürecine dair bilgi ve farkındalık düzeylerinin artırılması ve her aşamada katılımın sağlanmasının önemini göstermiştir.

Sosyal konut üretiminde mekânsal planlamanın katkısının artırılmasında politika yapıcı ve uygulamacı kesimlerin, birçok ülkede uygulamaları bulunan kapsayıcı planlarda "sosyal konut için kota belirlenmesi" ve "arazi değer artışının yakalanması" gibi yenilikçi yaklaşımlar ile "uygun fiyatlı kamu mülkü kiralık konut sistemi"nin Türkiye koşullarında uygulanabileceğine dair kabulleri ve gerekli kapasitenin bulunduğu yönündeki düşünceleri, hedefe ulaşmada önemli bir adım olarak yorumlanabilmektedir.

Çalışma kapsamında mekânsal kararlara yönelik özellikle konum, tasarım ve malzeme kalitesi ile ilgili sorunlar ağırlıklı olarak vurgulansa da elde edilen önemli bir bulgu, bahsedilen sorunların göz ardı edilerek Türkiye sosyal konutlarının baş aktörü olan TOKİ'nin uygulamalarının önemli ölçüde başarılı bulunmasıdır. Bu sonucun, Türkiye'de ekonomik yapıdaki dalgalanmalar ve dengesizliklerden kaynaklanan "bir konut sahibi olma" hedefinin giderek yaşamsal bir zorunluluk haline gelmesi ve saha çalışmasında da ortaya çıkan mekânsal kararları göz ardı eden yüksek orandaki mülk sahipliliği tercihiyle bağlantılı olduğunu söylemek mümkündür.

Yine sosyal konut üretimi ile ilgili mekânsal kararlar bağlamında; daha az katlı ve ihtiyaçları karşılayan nitelikte konut büyüklüklerinin belirlenmesinin gerekliliğine dair sonuç ile komşuluk ilişkilerinin ve mahalle kültürünün mekânsal kararlar ve tasarım unsurlarıyla yönlendirilebileceği yönündeki sonuç, insani ölçeklerde yaşama arzusunun yanı sıra sakinlerin önemli bir bölümünün gecekondu geçmişiyle bağlantılı olabileceğini düşündürmüştür.

Mekânsal kararlar aracılığıyla "sosyal karışım" oluşturma hedefi açısından değerlendirme yapıldığında; bu politikaya yönlendiren en önemli unsurlardan olan ve Türkiye sosyal konutlarına ilişkin çeşitli araştırmalarda sıklıkla vurgulanan sosyal dışlanma ve damgalanma olgularının çalışma sahasında ön plana çıkmaması, ancak mekânsal ayrışma nedeniyle oluşan mağduriyetlere işaret edilmesine ilişkin sonuçlar planlama çalışmaları kapsamında ele alınması gereken önemli bulgular olarak yorumlanmıştır.

Türkiye'de sosyal karışım politikasına ilişkin gerek politika gerekse gerekse yasal düzenlemeler düzeyinde bir açılım bulunmadığından mekânsal kararların etkisi saha çalışmasıyla ortaya konamamakla birlikte katılımcıların böyle bir uygulamanın gerçekleştirilmesi halinde yaklaşımlarının ne yönde olacağına dair bir temel oluşturulduğunu ifade etmek mümkündür. Genel olarak kamu kesiminin mekânsal planlamanın bu politikayı gerçekleştirmede önemli bir araç olabileceği ancak sosyal-kültürel yapıya uyumsuzluk yaratabileceği ve önyargılar nedeniyle uygulamada güçlüklerin yaşanabileceği yönünde görüş bildirmelerine rağmen konut sakinlerinin politikaya kısmen daha olumlu yaklaşabildikleri gözlemlenmiştir. Bu sonuçlar, gelir ve

refah düzeyi yükseldikçe “sosyal karışım” odaklı sosyal konut üretimi politikasının uygulanmasında güçlüklerle karşılaşılabileceğini ortaya koysa da uygulamaların yakın konum ve benzer sosyal-kültürel yapıya sahip, düşük ve orta gelir grupları arasında gerçekleşmesi daha olası görülmektedir. Ayrıca yer seçim kararları, kentsel olanakların eşitlikçi dağılımı ve büyük ölçekli gerek kamu gerekse özel sektör yatırımlarına ilişkin mekânsal kararlar ile merkezi alanlarda uzun vadeli kamu mülkiyetinde kiralık sosyal konut alanlarının oluşturulması gibi temel mekânsal kararların sosyal içermeyi ve bütünleşmeyi sağlayabileceği yorumunu yapmak mümkündür.

Sonuç olarak araştırma ile belirlenen hipotezlerin büyük oranda kabul edildiği ifade edilebilmekle birlikte mahalleler bazında dikkat çekici bazı farklılıkların ortaya çıktığı ifade edilebilmektedir.

Sosyal karışım odaklı sosyal konut ile mekânsal planlama ilişkisinin geliştirilmesine yönelik kavramsal bir model önerisinin yapıldığı bölümde; literatür ve saha çalışması sonuçları üzerinden belirlenen “sosyal karışım” ve “sosyal konut” uygulamaları arasındaki anlamlı ve vazgeçilmez ilişki göz önüne alınarak “sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi” üzerine kavramsal bir model geliştirilmesi hedeflenmiştir. Bu bağlamda öncelikle hedefe ulaşmanın yapı taşlarını oluşturacak bileşenlerin belirlenmesi ardından söz konusu bileşenlerin analiz edilmesi ve uygulamada karşılaşılabilecek sorunlar ile önerilerin ortaya konması amaçlanmıştır. Bu noktada, belirlenen tüm bileşenler, sorunlar ve önerilerin iç içe geçmiş olduğu, bir bileşen ile bağlantılı sorunlar ve önerilerin farklı sektörlerle ve fonksiyonlarla ilişkilendirilebileceği örneğin sivil toplum kuruluşlarının izleme ve denetlemenin yanı sıra toplumsal bütünleşmeyi ve katılımı sağlama gibi birçok fonksiyonu barındırabileceği görülmektedir.

Bileşenler, araştırmanın hipotezlerinin test edilmesi amacıyla oluşturulan kamu profesyonelleri için üç, saha çalışması için dört ana kategori kapsamında belirlenmiş olup “politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisi”, “mekânsal planlama kararları ve sosyal konutların mekânsal dağılımı”, saha çalışmasında farklı olarak “mekânsal değişimlerin sakinler üzerindeki etkisi ve beklentileri” ve yine ortak “sosyal karışım politikası”

şeklinde sıralanmaktadır. Model çalışması oluşturulurken mekânsal kararlara ilişkin değerlendirmelerin tek başlık altında ele alınmasının daha verimli sonuçlar sağlayacağı düşünüldüğünden iki bölüm birleştirilerek "mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisi" biçiminde düzenlenmiştir. Ayrıca oluşturulan bileşenler, sorunlar ve öneriler mekânsal kararlar odaklı açıklanmaya çalışılmıştır.

Politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisine yönelik bileşenler; sosyal konut tanımı ve hedef grubun seçimi, yeterli sosyal konut üretimi, aktörlerin sürece etkisi, karşılanabilirlik, iyi yönetimin ve yönetişimin sağlanması, mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisine yönelik bileşenler; mekânsal planlamanın katkısı, tasarım kriterleri, erişebilirliğin sağlanması, mekânsal ayrışmanın önlenmesi, kentsel yenileme projeleri ile farklı yenilikçi yaklaşımların katkısı, toplumsal katılımın sağlanması, sosyal konut ihtiyacı ve tercihlerin tespiti, konut kullanım tipi ve türünün önemi, sosyal karışım politikasına yönelik bileşenler; sosyal karışım politikasının uygulanabilirliği, uygulama ölçeğinin belirlenmesi, çeşitliliğin sağlanması, toplumsal bütünleşmenin temini ve sosyal dışlanmanın önlenmesi şeklinde belirlenmiş ve açıklanmıştır.

Tespit edilen bileşenler üzerinden uygulamada karşılaşılabilecek sorunlar, aynı kategorilere göre belirlenmiştir. Bu kapsamda, politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisine yönelik sorunlar; "ihtiyacı olan herkes için konut" ile "düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar için konut" seçimlerinin ağırlıklı olması, finansal problemler, mekânsal planlamanın yetersizliği ve esnek olmaması, politikalar ile mekânsal kararların uyumsuzluğu, aktörlerin etkisizliği, düşük karşılanabilirlik, yönetim ve kurumsal iş birliği eksiklikleri, mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisine yönelik sorunlar; planlamadan beklenen katkının sağlanamaması, siyasilerin ve kamu yöneticilerinin müdahaleleri, planlama surecindeki aksamalar ve gecikmeler, kentten kopuk yer seçimi, tekdüzelik, malzeme kalitesi ve konut iç-dış tasarım yetersizlikleri, ihtiyaçlar, tercihler, konut kullanım tipi ve türü dahil hiçbir konuda katılımın sağlanmaması, sosyal karışım politikasına yönelik sorunlar; kamu personeli dahil politika ile ilgili bilgi eksikliği, gelir yükseldikçe politikanın tercih edilebilirliğinin düşmesi, olumlu düşünenlerin, gelir yükseldikçe uygulama ölçeğinin aynı binadan aynı mahalleye doğru değişmesi, kaliteli eğitim olanaklarına rağmen daha düşük gelirli bölgelerin tercih edilmemesi, mekânsal kararların sosyal dışlanmaya neden olabilmesi şeklinde sıralanmış ve açıklanmıştır.

Bahsedilen sorunların çözümüne yönelik aynı sınıflandırmayla bazı öneriler sunulmuştur. Politikaların uygulamaların ve aktörlerin etkisine yönelik öneriler; kapsayıcı, çeşitlilik içeren, karşılanabilirlik vurgulu güçlü bir dağıtım sistemine işaret eden bir tanımın belirlenmesi, ihtiyaç tespiti, ekonomik teşvik temini, politikaların planlamanın ve aktörlerin etkililiğinin artırılması, kaynakların verimli kullanılması, etkili yönetim ve iş birliği stratejilerinin belirlenmesi, mekânsal planlama kararları ve sakinler üzerindeki etkisine yönelik öneriler; planlamanın ve şehir plancıları, ilgili teknik personelin etkililiğinin arttırılması, planlarda "sosyal konut kotası" belirlenmesi gibi yöntemlerin denenmesi, mekânsal kararların kentsel hizmetlere tam erişim sağlaması, ayrışmaya engel olması, ucuz arsa temini, yerel tasarım kılavuzlarının hazırlanması ve katılım ilkelerinin tespiti, sosyal karışım politikasına yönelik öneriler; kamusal bilincin sağlanması, merkezi alanlarda pilot sosyal karışım odaklı sosyal konut projeleri geliştirilmesi, pilot projelerin farklı gelir, sosyal ve kültürel yapıya sahip grupları, farklı kullanım tiplerini (sosyal kamu kiralık konutu gibi) ve farklı konut türlerini içermesi, kentsel yenileme ve karma kullanım yaklaşımlarıyla desteklenmesi şeklinde sıralanmış ve açıklanmıştır.

"Sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi"ne yönelik model, ihtiyacı olan herkes için barınmanın ve bu kapsamda karşılanabilirliğin, sosyal konutlarla sosyal karışım uygulamalarını bütünleştiren bir yaklaşımla sağlanmasında mekânsal kararların etkisini ve katkısını belirlemek açısından önemli bir araç olarak görülmektedir.

Ulaşım faaliyetlerinden, açık alan ve çevre düzenlemeleri ile enerji verimliliğine kadar pek çok konuyu ve ele alınan tüm bileşenleri kapsayan "çevresel sürdürülebilirlik" olgusu, tüm konut geliştirme süreçlerinin vazgeçilmez bileşeni olarak görüldüğünden gerek bu çalışma gerekse model kapsamında yer almamış ve modelin gizli bir hedefi olarak kabul edilmiştir.

Mekânsal planlamaya ilişkin ortaya konan sorunların büyük bölümünün sadece sosyal konut alanında görülmediği genel bir durum olduğunu söylemek mümkündür. Bu çalışmada mekânsal planlamaya ilişkin genel sorunların çözümüne işaret edilmekle birlikte temel amaç sosyal konut alanı özelinde yapılabileceklerin ortaya konmasıdır.

Dolayısıyla modelin temel bileşenler üzerinden belirlenen söz konusu sorunları kapsaması ve önerilere yönlendirilmesi anlamlı bulunmuştur. Benzer şekilde, sosyal karışım hedefinin sosyal konut uygulamaları kapsamında mekânsal planlama ve yenileme politikalarının tüm yönlerine tamamen dahil edilmesi amacı üzerinden de modelin geliştirilmesi gerekli görülmüştür.

Model beş ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, sürece ve hedefe ilişkin tüm temel bileşenler, uygulama sorunları ve öneriler doğrultusunda öncelikli hedeflerin tespiti ve bu tespitler ışığında alt hedeflerin tanımlanması, süreçte yaşanacak sorunlar ve uygun politikaların geliştirilmesi aşamaları bulunmaktadır. İkinci bölümde tüm paydaşlar ve sorumlulukları, üçüncü bölümde sürece ilişkin zaman çizelgesinin oluşturulması, dördüncü bölümde izleme ve denetleme fonksiyonları son olarak da değerlendirme yer almaktadır. Bu bağlamda, önerilen modelde, bahsedilen bölümlerin ne şekilde gerçekleştirilebileceğine yönelik açıklamalara yer verilmiştir.

Öneri modelin Türkiye'de sosyal konut, sosyal karışım ve mekânsal planlama ilişkisini bir arada ele alan bir yaklaşım bulunmadığından literatüre katkı sağlayacağı, esnek ve farklı bağlamlarda uygulanabileceği ve yol gösterebileceği kabul edilmektedir. Aynı zamanda, bu modelin "sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi" hedefi çerçevesinde sosyal konut üretim sürecine de katkı sağlaması beklenmektedir. Bu kapsamda modelin özellikle çalışmanın temel hedef grubu olan düşük gelirli ve dezavantajlı grupların barınma olanaklarına erişim sorunlarını ele alma potansiyeline sahip olduğu düşünülmektedir. Yine modelin geri bildirim mekanizmasıyla devam eden bir döngü işletilerek belirlenen görev sorumluluklara ilişkin performansların düzenli olarak değerlendirilmesini sağlayacağı görülmektedir. Ancak popülist politikalar nedeniyle kurumlar arası iş birliğinin sağlanamaması halinde modelin etkililiğinin azalacağı ifade edilebilmektedir.

Araştırmanın bulgularına dayanarak "sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın katkısının iyileştirilmesi" hedefine ulaşmak için çalışmanın kapsamının geniş ve çok boyutlu olduğunu söylemek mümkündür. Hedef için ilgili tüm sektörlerin faaliyetlerinin iyileştirilmesine ve bunlardan yararlanılmasına ihtiyaç

bulunmaktadır. Başka bir ifadeyle Türkiye'de genel mekânsal planlama politikalarının yanı sıra finansman, yönetim ve yönetişim gibi birçok alanda çeşitli düzeylerde sorunların mevcut olmasının, belirlenen hedefe ulaşmayı güçleştirebileceği görülmektedir. Bu bağlamda, aşağıdaki temel nitelikte bazı önerilerin "sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın iyileştirilmesi" hedefinin gerçekleştirilmesinde yardımcı olabileceği düşünülmektedir.

11.1 Öneriler

- Konut, insan yaşamının en temel ihtiyaçlarından birini karşılamaktadır. Ancak zaman içinde, konutun sadece bir yaşam alanı olmanın ötesinde bir yatırım aracı olarak kullanılması yaygın hale gelmiştir. Ancak gelinen noktada, konuta yapılan tüm yatırımların konutun sosyal işlevini ve bu bağlamdaki insan hakları yükümlülüklerinin tanınmasını sağlayacak bir değişiklik gerektirdiği söylenebilmektedir. Başka bir ifadeyle Devlet ile finans sektörü arasındaki ilişki, insan haklarının uygulanmasının ikincil veya ihmal edilen bir yükümlülük değil, öncelikli amaç haline geldiği bir dönüşümü gerektirmektedir. Bahsedilen dönüşümün Devletler, insan hakları aktörleri, uluslararası ve yerel mali düzenleyici kurumlar, özel sermaye şirketleri ve büyük yatırımcılar arasında daha yapıcı bir katılım ve diyalog ile sağlanması önemli görülmektedir.
- Hedefe ulaşılması farklı paydaşların ve kolektif çabanın birleşimini gerektirmektedir. Paydaşlar kapsamı ne olursa olsun belirlenen hedefe ulaşmak amacıyla iyi ilişkiler sürdürerek ve birbirleriyle iletişim kurarak bir ekip şeklinde çalışmalıdırlar. Çıkar çatışmaları ile çakışan görev ve sorumlulukları önlemek için tüm paydaşların rolleri ve sorumluluklarının net bir şekilde ortaya konması, sürece entegre edilmesi, ortak bir anlayış oluşturulması, kısaca sonuçtan ziyade sürece odaklanılması önemli görülmektedir.
- Sosyal konut üretimi politikalarının kalkınma planları düzeyinde kalmaması bu politikaların yasal düzenlemelerin yanı sıra üst ölçekli mekânsal planlara yansıyacak şekilde bütüncül nitelikte oluşturulması zorunlu bulunmaktadır.
- Tüm paydaşların faaliyet göstermesine elverişli bir ortam yaratmak amacıyla merkezi yönetimin etkin politika ve düzenlemeler sağlamasına ihtiyaç bulunmaktadır.

Türkiye'de ağırlıklı olarak doğa koruma faaliyetlerinde uygulanan "yönetim planı" yaklaşımının bu amaçla kullanılabileceği, ancak yeterli yasal alt yapısı ve dolayısıyla bağlayıcılığı olmadığından bu yönde gerekli düzenlemelerin yapılması özellikle de izleme ve denetim yetkilerinin vurgulanması gerekli bulunmaktadır. Böylece etkili yasal düzenlemelerin ilgili paydaşların görev ve sorumluluklarını yerine getirmede gerek teşvik edici gerekse mecburiyeti sağlayıcı etkisi olacağı düşünülmektedir. Ayrıca tüm sürece merkezi yönetimin rehber olması ve yenilikçi yaklaşımların önünü açması anlamlı bulunmaktadır.

- Hedefe ulaşmadaki temel sorunlardan biri sosyal konut ihtiyacının tespitinin belirli kriterlere göre yapılmamasıdır. Bu nedenle, popülist politikalarla ve salt kamu arazileri üzerinden değil, bölgesel ve yerel düzeylerde arz ve talepteki coğrafi dengesizlikleri sosyo-ekonomik ve mekânsal bakış açısıyla ele alan bir yaklaşım benimsenmelidir. Bu bağlamda mekânsal planlama sürecinde her bir konut piyasası alanı için gelecekteki sosyal konut ihtiyacını karşılayacak arsa üretimi değerlendirilmeli mevcut potansiyellere dayalı olarak belirli coğrafi fırsat ve dönüşüm gerektiren alanlar çerçevesinde örneğin açığı olan bölgelerde yeni sosyal konut arzını hedeflemek, fazla olan alanlarda kentsel yenilemeye odaklanmak gibi stratejiler belirlemek zorunlu görülmektedir. Böylece sürdürülebilir bir ihtiyaç tespiti sisteminin oluşturulmasının da mümkün olabileceği düşünülmektedir.
- Dünyada yaygın bir şekilde uygulanan ve olumlu sonuçların elde edildiği kapsayıcı mekânsal planlarda *"sosyal konut kotası"* uygulaması ile *"arazi değer artışını yakalama"* gibi yöntemlerin yasal altyapısının oluşturulması ve bu bağlamda belirlenecek pilot proje alanlarındaki gelişmelerin gelecek uygulamalarına fayda sağlayacağı düşünülmektedir.
- Kent merkezlerinde ve işlevini yitirmiş büyük ölçekli kamu arazilerinde gerçekleştirilecek *kentsel yenileme projelerine* yönelik mekânsal kararların sosyal karışım odaklı sosyal konut projelerini kapsayacak şekilde belirlenmesi ve bu anlamda gerekli yasal düzenlemelerin yapılması önemli görülmektedir.
- Sağlıklı ve tutarlı bir sosyal konut sisteminde, kullanım tipi ve türlerinin, hane halklarının gereksinimlerini ve tercihlerini yansıtması ve yaşam döngüsünün doğasına yanıt vermesi zorunlu görülmektedir. Bu bağlamda, sosyal karışımın oluşturulması da toplumsal bütünleşmenin sağlanması açısından önem arz etmektedir. Bu nedenle

politika düzeyinde gerekli kararların alınmasının yanı sıra yerel kentsel tasarım rehberlerinin hazırlanmasının oldukça fayda sağlayacağı öngörülebilmektedir.

- Gerek kamudaki gerekse özel sektördeki şehir plancıları mimarlar ve mühendisler gibi profesyonellerin hedefe ulaşmak için rollerini bireysel veya toplu olarak mesleklerinin etiğine ve kamusal faydaya odaklı olarak gerçekleştirmeleri önemli görülmektedir. Bu bağlamda, literatür bulgularının, konut sorununun dünya ölçeğinde devam edeceğini göstermesi ve sorunun çözümünün mevcut mekânsal planlama süreçlerine ve kısıtlarına bırakılamayacak kadar hayati bir konu olması nedeniyle sosyal konuta dair uzmanlaşma getirilmesinin yararlı olacağı düşünülmektedir.
- STK'ların da hedefe ulaşmada verimli stratejiler benimsemesi gerekmektedir. Sosyal konut ihtiyacının belirlenmesinde, karşılanabilirlik unsurunun ortaya konmasında, konuta yönelik ihtiyaçların ve tercihlerin belirlenmesinde öncelikli ve aktif rollere sahip olmaları sağlanmalıdır. Türkiye'de STK'ların konut sektöründe belirtildiği şekilde yer almadığı bilinmektedir. Dolayısıyla gerekli yasal düzenlemelerin yapılması başta olmak üzere bu yönde bir kamusal bilincin geliştirilmesi anlamlı bulunmaktadır. Bu durumun merkezi yönetimin sosyal konut sektöründeki başarısına önemli ölçüde katkı sağlayabileceği öngörülebilmektedir.
- Türkiye'de gayrimenkul sektöründeki veri tabanı eksiklikleri ve yetersizlikleri uygulamaların başarıya ulaşmasında önemli bir sorun alanı olmaya devam etmektedir. Bu nedenle sürdürülebilir bir veri tabanının oluşturulması önemli görülmekte bu sayede geliştirilecek sosyal konut projelerinin sağlam bir temele dayandırılacağı dolayısıyla gerek sürecin kısalmasının gerekse verimliliğin temininin mümkün olacağı düşünülmektedir.

11.2 Gelecek Araştırmaları İçin Öneriler

- Bu çalışma ile literatür incelemesi ve sınırlı kapasiteli ampirik çalışmalarla mevcut durum ortaya konmuş ve belirlenen hedefe ulaşmada fayda sağlayacak temel bileşenler, sorunlar, öneriler üzerinden bir model önerisinde bulunulmuş olmakla birlikte daha farklı ve öngörülmemiş sonuçları belirleme açısından daha fazla ve geniş ölçekli, potansiyel sosyal konut sakinlerini içeren ampirik çalışmalar yapılmasının, bu araştırmanın kapsamını daha da ilerletmek açısından gerekli olabileceği düşünülmektedir.

- Yine çalışma ile belirlenen hedefe ulaşmada mekânsal planlama ile ilgili farklı stratejiler üretilmesine dair teorik ve ampirik çalışmalar yapılmasına ihtiyaç bulunmaktadır. Bu bağlamda, örneğin konunun bir gayrimenkul geliştirme süreci olarak alınması ile mekânsal planlama sürecindeki paydaşların rolleri, sorumlulukları ve performans ölçüm göstergelerinin belirlenmesi gibi konularda açılım sağlanabileceği düşünülmektedir. Böylece geliştirme sürecine ilişkin araştırma bulguları hedefe yönelik zamanlama, katılım, izleme-denetleme ve değerlendirmeyle ilgili sorunları ortaya çıkarabilecektir. Paydaşların rol ve sorumluluklarına ilişkin ampirik çalışmalar ise işin nitelikleri, profesyonelliği ve verimliliği artırmak için uygun öneriler ortaya koyabilecektir.

"Sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirmede mekânsal planlamanın iyileştirilmesi" hedefinin başarılmasında elde edilen tüm bulgular ve ortaya konan öneri modelin daha geniş ölçekli bir taahhüdün parçası olarak görülebileceği düşünülmektedir. Bu çalışma ile hedefe ulaşmanın en iyi yolunun bulunmasına odaklanılmış olup hangi yöntemlerin ve yaklaşımların kullanılabileceğine dair çok sayıda araştırma verisi başka bir ifadeyle kanıt bulunduğu belirlenmiştir. Ancak bu kanıtların her ülkenin, bölgenin ya da kentin kendi koşulları kapsamında her zaman erişilebilir ve uygulanabilir olamayabileceği, aynı şekilde yaygınlaştırılmasının da sağlanamayabileceği görülmektedir. Bu bağlamda, sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirme sürecinin son derece karmaşık olması ve birçok paydaşı kapsamasının öncelikle yerel koşulların tam olarak anlaşılmasını gerektirdiği düşünülmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye özelinde, hedefe ulaşmada, kentlerin ve kent sakinlerinin özgün koşulları dikkate alınarak «sosyal karışım odaklı sosyal konut geliştirme» hedefinin kısa ve orta vade de başarılması gerekli altyapının olmaması nedeniyle güç görülmekle birlikte özellikle kentsel dönüşüm deneyimleri üzerinden mekânsal kararlar yoluyla geliştirilebilirliğinin tartışılması önemli bulunmaktadır. Ayrıca, geliştirme süreçlerine ilk aşamasından itibaren özel bir önem verilmesi ve uzun vadeli bir yönetim ile yönetişim sistemlerinin oluşturulması zorunlu görülmekte olup erken aşamada alınan kararların daha sonraki aşamalarda değiştirilmesinden kaynaklanacak fiziki ve mali güçlüklerin dikkate alınması önemli bulunmaktadır.

KAYNAKLAR

Abed, A. 2012. The Impact of Sustainable Neighborhood Development on Housing Affordability: A Systematic Analysis of Affordable Leed Nd Towards Framing Architectural and Planning Guidelines for Affordable Sustainable Neighborhoods, Presented in Partial Fullfillment of the Requirements for the Degree Doctor of Philosophy in the Graduate School of Texas Southern University.

Akalın, M. 2016. Sosyal konutların Türkiye'nin konut politikaları içerisindeki yeri ve TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 26, 1 s. 107-123.

Akipek Öcal, Ş., İhtiyaroğlu, U. 2020. Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi, Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 13, 2, s. 477-495.

Akpınar, İ., Uz, F. 2016. Türkiye Tasarım Kronolojisi: Konut, Vitra ve Türk Serbest Mimarlar Derneği, Web Sitesi: https://docplayer.biz.tr/25993556-Turkiye-tasarim-kronolojisi-konut.html, Erişim Tarihi: 02.05.2021.

Akyıldız, N. A. 2016. İnsan-Mekân İlişkisi Bağlamında 'Yaşlı Dostu Mekânlar', Doktora Tezi, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Albayrak, Y. A. 2019. Kentsel Dönüşüm Kapsamındaki Sosyal Konut Uygulamaları Bağlamında Bir Değerlendirme: İstanbul ve São Paulo Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.

Alejandra, V. ve Yepez, C. 2017. Addressing spatial segregation of the low-income population through comprehensive social housing projects in Quito, Ecuado, Journal of Public Policy, 5,1, p. 45-74.

Alkan, L. ve Uğurlar, A. 2015. Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Politikaları, Kent Araştırmaları Enstitüsü, Rapor 1, Web Sitesi: https://kentarastirmalari.org/wp-content/uploads/2020/03/01-Turkiyede_KonutSorunuVeKonutPolitikaları.pdf, Erişim Tarihi: 01.03.2022.

Alkay, E. 2020. Konut Piyasası Aktörleri Gözünden Türk Planlama Sistemi, Planlama Dergisi, 30, 2, s.172-186.

Alves, S. 2019. Planning for Affordable Housing A Comparative Analysis of Portugal, England and Denmark, Cambridge Centre for Housing & Planning Research, Web Sitesi: https://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/system/files/documents/planaffho_final.pdf, Erişim Tarihi: 14.09.2023.

Alves, S. 2020. Divergence in planning for affordable housing: A comparative analysis of England and Portugal, Progress in Planning, Web Sitesi:

https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S030590062030057X, Erişim Tarihi: 23.03.2022.

Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Açıklama Raporu.

Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2017. 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı Raporu.

Anonim, 2021. TÜİK verileri, Web Sitesi: https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr, Erişim Tarihi: 10.10.2021.

Anonim, 2023a. KİPTAŞ kayıtları, Web Sitesi: https://www.kiptas.istanbul, Erişim Tarihi: 15.02.2023.

Anonim, 2023b. Web Sitesi: http://www.mamak.gov.tr/ilcemiz-tarihi#, Erişim Tarihi: 15.04.1023.

Anonim, 2023c. Web sitesi: https://ims.mamak.bel.tr/Projects/MAMAK/Pages/krh.aspx, Erişim Tarihi: 22.06.2023.

Anonymous 2023. Supplementary Planning Guidance on Policy H4 (Density and Size of Dwellings) of the Waverley Borough Local Plan 2002, Web Sitesi: https://www.waverley.gov.uk/Portals/0/Documents/services/planning-and-building/planning-strategies-and- policies/SPG_H4_adopted_at_Council_on_14th_October_2003.pdf?ver=Qaa1e4al3DBPhFv5z_13Hw%3D%3D, Erişim Tarihi: 16.09.2023.

Arrigoitia, M. F. 2010. Constructing 'the Other', Practicing Resistance: Public housing and community politics in Puerto Rico, The Department of Sociology of the London School of Economics for the degree of Doctor of Philosophy, London.

Arthurson, K. 2010. Questioning the Rhetoric of Social Mix as a Tool for Planning Social Inclusion, Urban Policy and Research, 28(2), 225-231.

Arthurson, K. 2010a. Operationalising Social Mix: Spatial Scale, Lifestyle and Stigma as Mediating Points in Resident Interaction, Urban Policy and Research, 28(1), 49–63.

Arthurson, K., Levin, I., Ziersch, A. 2015. What is the Meaning of 'Social Mix'? Shifting perspectives in planning and implementing public housing estate redevelopment, Australian Geographer, 46(4), 491–505.

Aslan, S., Güzey, Ö. 2015. "Karşılanabilir Konut" Sunumu: TOKİ Ankara Kusunlar Yoksul Grubu Konutları Örneği, Ankara Araştırmaları Dergisi. 3(1), s. 42-53.

Aslan, A. S. 2019. Barınma Problemine Çözüm Olarak Sunulan İpotekli Konut Kredilerine Erişilebilirliğin Değerlendirilmesi, Megaron, 14, 1, s. 177-191.

Austin, P. M., Gurran, N., Whitehead C. M. E. 2014. Planning and affordable housing in Australia, New Zealand and England: common culture; different mechanisms, Journal of Housing and the Built Environment, 29, 455–472.

Ayan, E. 2011. Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye'de TOKİ Uygulamalarının Analizi, Muhasebe ve Finansman Dergisi, Temmuz, s. 139-156.

Aydın, S. 2003. Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Aydın, S. 2019. Konut Sorununa Devletin Müdahale Aracı Olarak Emlak Bankası, Eğitim Bilim Toplum Dergisi, 17, 66, s. 74-107.

Bademli, R. 2012. Kentsel Planlama İşliği Notları, Web sitesi: http://www.melihersoy.com/wp-content/uploads/2012/04/9-340.pdf, Erişim Tarihi: 12.12.2022.

Bahçeci, H. I. 2018. TOKİ'nin Kent Mekânının Kullanımına İlişkin Kamusal Yetkilerinin Yerel Demokrasi Kavramı Çerçevesinde İncelenmesi, Türkiye Siyaset Bilimi Dergisi, 1, 1, s. 135-150.

Bailey, N., Haworth, A., Manzi, T. & Roberts, M. 2007. Creating And Sustaining Mixed Income Communities In Scotland A Good Practice Guide, The Chartered Institute of Housing, Scotland, https:// www.jrf.org.uk//sites/default/files/jrf/migraTed/files/1946-mixed-income-communities-scotland.pdf, 01.02.2021.

Ball, M. 2015. Housing provision in 21st century Europe, Habitat International, 54, s. 182-188.

Başdoğan, S. 2021. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Yönetmeliği ve Kamu Yararı İlişkisi, Mimarlık Dergisi, 58, 417, s.12-15.

Bektaş, A. 2017. Türkiye'de Konut Sorunu Ekseninde Kamu Konut Politikaları: Uygulamalar, Aksaklıklar ve Öneriler, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Bektaş, Y. 2017. Kentsel Dönüşümde Karma Gelirli Konut Stratejisi ve Türkiye'ye Özgü Dinamikler: Ankara-Altındağ Gültepe Mahallesi Örneği, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Beşirli, H., Bakır, M. A., Koçancı, M., Güler Z. Ö. ve Gülle M. Y., Sosyal Konut Uygulamaları ve Sosyal Dışlanma (Toplu Konut İdaresi Yoksul Konutları Örneği), Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi, 5, 1, s. 158-175.

Bican, N. B. 2016. Securing Future Of Social Housing: Learning From An Alternative Regeneration/Gyldenrisparken In Denmark, In Partial Fulfillment Of The Requirements for The Degree of Doctor of Philosophy In Architecture, Middle East Technical University.

Bolt, G. & Kempen, R. 2013. Introduction Special Issue: Mixing Neighbourhoods: Success or Failure?, Cities, 35, 391-396.

Bortel, G., Gruis, V. 2019. Innovative Arrangements between Public and Private Actors in Affordable Housing Provision: Examples from Austria, England and Italy, Urban Science, 3, 52, s. 1-14.

Brennan, M., Blumenthal, P., Goodman, L. and Seidman, E. 2017. Housing as an Asset Class: Opportunities for Systems Change to Enhance Social Equity and Inclusion, Research Report, Urban Institute, Web Sitesi: https://www.urban.org/sites/default /files/publicatio n/93601/housing-as-an-asset-class_0.pdf, Erişim Tarihi: 12.02.2022.

Carnegie, A., Norris, M., Byrne, M. 2018. Tenure Mixing to Combat Public Housing Stigmatization: external benefits, internal challenges and contextual influences in three Dublin neighbourhoods, Ucd Geary Institute For Public Policy Discussion Paper Series. Web Sitesi: https://ideas.repec.org/p/ucd/wpaper/201801.html, Erişim Tarihi: 02.02.2022.

Cesur, B. ve Gül, A. 2016. Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve İrdeleme, Web Sitesi: https://www.researchgate.net/publication/3384 34622_Ulkemizde_Kentsel_Donusum_Uygulamalarinda_Karsilasilan_Sorunlar _ve_Irdeleme, Erişim Tarihi: 11.12.2022.

Ceyhan, S. ve Tekkanat, S. S. 2018. 6360 Sayılı Kanun ve Ankara İline Etkileri, Bitlis Eren Üniversitesi Akademik İzdüşüm Dergisi, 3.2. s. 20- 42.

Cox, T. ve Hurtubia, R. 2021. Compact development and preferences for social mixing in location choices: Results from revealed preferences in Santiago, Chile, Wiley Periodicals LLC, 62, p. 246-269.

Cuervo, I. P. 2013. The Different Meanings of Home for Residents And Professionals in The Planning and Design of Social Housing in Colombia, Graduate Faculty in Psychology in partial fulfillment of the requirements for the degree of Doctor of Philosophy, The City University of New York.

Çalışkan, Ö. 2017. Mekansal Planlamada Sosyal Adaletin Yeri ve Sosyal Konutla İlişkisi: Türkiye'de 1980 Sonrası Dönemde Konut Politikaları Üzerine Bir Değerlendirme, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Çam, Ç. A. 2020. Kentsel Rejim Kentsel Dönüşüme Karşı: Kentsel Dönüşümde Konut Sunum Biçimleri, İdealkent Dergisi, 29,11, s. 453-483.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2020. Dezavantajlı Grupların Barınma ve Konut İhtiyacının Karşılanmasına Yönelik Kamu ve Özel Sektörün Yapabileceklerinin Belirlenmesi, Konut Araştırma Raporu, Ankara.

Çınar, C. 1999. Konut Piyasasının Yapısal Analizi, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Erişim Tarihi: 16.09.2022.

Çoban, A. N. 2012. Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt 67, No. 3, 2012, s. 75-108.

Davy, B. 2020. 'Dehumanized housing' and the ideology of property as a social function, Planning Theory, 19, 1, s. 38-58.

Debrunner, G., Hartmann, T., 2020. Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities, Land Use Policy, 99.

Denney, J. T. 2018. Valuing Naturally Affordable Housing: Evidence From Los Angeles And Orange Counties of How Inclusionary Zoning Reduces Affordability, A Thesis Submitted to the Faculty of the Graduate School of Arts and Sciences Of Georgetown University In Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Master of Public Policy In Public Policy.

Dwivedi, R. 2021. Role of Stakeholders in Project Success: Theoretical Background and Approach. International Journal of Finance, Insurance and Risk Management, 11,1, pp. 38-49.

Eceral, T. Ö., Uğurlar, A., Üçer, A. G., 2014. Metropoliten Alan Konut Piyasasında Konut Kullanım Biçimini ve Konut Memnuniyetini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi: Ankara Örneği, TÜBİTAK Projesi, Web Sitesi: https://search.trdizin.gov.tr/tr/yayin/detay/614682/metropolitan-alan-konut-piyasasinda-konut-kullanim-bicimini-ve-konut-memnuniyetini-etkileyen-faktorlerin-degerlendirilmesi-ankara-ornegi, Erişim Tarihi:22.10.2022.

Eickmann, A. J. 2009. Dutch Spatial Planning: The Coordination of Compact Development & Affordable Housing, Master of Urban Studies, Portland State University, USA.

Elkawy, A.A. 2020. Land Use Incentives for Real Estate Developers in Social Rental Housing Projects (Case study: Degla Gardens Project-October Gardens-Six October City), Environmental Management and Sustainable Development, 9,1, 83-121.

Enzo F., Francesco C. 2018. The transfer of development rights in the midst of the economic crisis Potential, innovation and limits in Italy, Land Use Policy, 72, p. 381-388.

Ersoy, M. 2012. Planlama Kuramına Giriş, Web Sitesi: http://www.melihersoy.com/wp-content/uploads/2012/04/9-340.pdf, Erişim Tarihi: 12.12.2022.

Ersoy, M. 2012. Kapsamlı Planlama Kavramının Tarihsel Gelişimi ve Bugünü, Web Sitesi: http://www.melihersoy.com/wp-content/uploads/2012/04/9-340.pdf, Erişim Tarihi: 12.12.2022.

Foye, C. 2022. Section 106, Viability and the Depoliticization of English Land Value Capture Policy, International Journal of Urban and Regional Research.

Friedman, R., Rosen, G. 2020. The face of affordable housing in a neoliberal paradigm, Urban Studies, 57, 5, s. 959-975.

Geray, C. 1983. Açılış Konuşması, Toplu Konut Sorunları ve Siyasası, XIII. İskân ve Şehircilik Haftası Konferansları (25-26 Mart 1982), A.Ü. SBF. Yayınları, Ankara: 1-10.

Gökler, L. A., Yenigül, S. B., Ercoşkun, Ö. Y., Akünal Öcalır, E. V. 2020. Ankara'da Kentlilik Bilincini Oluşturan Değişkenlerin Faktör Analizi ile Değerlendirilmesi, Planlama Dergisi, 30, 2, s. 187-197.

Göközkut, B. ve Somuncu, M. 2019. Ankara'da Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi Ölçeğinde Dönüşen Mekânlar, Değişen Gündelik Hayat Pratikleri, Ankara Araştırmaları Dergisi, 7, 1, s. 105-124.

Groenhart, L. 2010. Evaluating Social Housing Policy: A Wicked Problem? PHD Thesis, Faculty of the Built Environment, University of New South Wales.

Gurran, N., Milligan, V., Baker, D., Bugg, L.B., Christensen, S. 2008. New directions in planning for affordable housing: Australian and international evidence and implications, Australian Housing and Urban Research Institute, AHURI Final Report No. 120, Web Sitesi: https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/120.

Gurran, N., Gilbert, C., Gibb, K., Nouwelant, R. V. D., James, A. ve Phibbs, P. 2018. Supporting affordable housing supply: inclusionary planning in new and renewing communities, Australian Housing and Urban Research Institute.

Günay, B. 2012. Planlama Kuramı ve Kentsel Planlama Eğitimi, Web Sitesi: http://www.melihersoy.com/wp-content/uploads/2012/04/9-340.pdf,Erişim Tarihi: 12.12.2022.

Gürbüztürk, A. 2017. Social Housing Policy and The Welfare Regime in Turkey: A Comparative Perspective, Yüksek Lisans Tezi, Boğaziçi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Hansson, A.G., Lundgren, B. 2019. Defining Social Housing: A Discussion on the Suitable Criteria, Housing, Theory and Society, Vol.36, No.2, 149-166.

Healey, P. 2007. Urban Complexity And Spatial Strategies: Towards A Relational Planning For Our Times, The Royal Town Planning Institute Library Series, Routledge, New York, Web Sitesi: https://www.alnap.org/system/files/content/resource/files/main/ healey.pdf, Erişim Tarihi: 01.01.2021.

Hersperger, A. M., Oliveira, E., Pagliarin, S., Palka, G., Verburg, P., Bolliger, J. ve Grădinaru, S. 2018. Urban land-use change: The role of strategic spatial planning, Global Environmental Change, 51, s. 32-42.

House, E.J., 1993. What is The Role Of Planning Policies Towards Meeting The Need For Social Housing in West Sussex? Master Of Philosophy (Town Planning) Bartlett School Of Architecture and Planning University College London.

Housing Lab Report, 2021. Financialization and Housing: A social innovation approach to a better housing system, Web Sitesi: https://sicanada.org/wp-content/uploads/2021/12/Financialization_of_Housing_Report.pdf, Erişim Tarihi: 21.02.2023.

Ibarra, C. G. P. 2016. The Meaning of 'Social' in Mexican Social Housing A Study of Infonavit Housing Developments in Mazatlan, Mexico, Thesis submitted for the degree of Doctor of Philosophy, The University of Sheffield Department of Urban Studies and Planning.

Isah, A. D. 2015. Culture Integration and Spatial Morphology in Public Housing Transformation in Northern States Of Nigeria, Doctor of Philosophy (Architecture), Faculty of Built Environment Universiti Teknologi Malaysia.

İnce, N., Kanlı, İ. B. ve Eryiğit, B. H. 2017. İnsan Hakkı Olarak Konut Hakkı, Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi, 3, 2, s. 21-36.

Jun, H. J. 2017. The Link Between Local Comprehensive Plans and Housing Affordability: A Comparative Study of the Atlanta and Detroit Metropolitan Areas, Journal of the American Planning Association, 83, 3.

Junnilainen, L. 2020. Place Narratives and the Experience of Class: Comparing Collective Destigmatization Strategies in Two Social Housing Neighborhoods, Social Inclusion, 2020, 8, 1, p. 44–54.

Kaldık, B. 2017. Türkiye'de Modernite Bağlamında Kent(li)leşme, Pesa Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 3,4, s. 27-41.

Kale, F. 2013. Uluslararası ve Ulusal Boyutlarıyla Konut Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı.

Kalkınma Bakanlığı, 2018. On birinci Kalkınma Planı (2019-2023) Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu.

Karasu, M. A. 2016. Nasıl Bir Toplu Konut İdaresi, Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1, 4.

Kaş, M. 2014. Konut Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüme Kullanıcı Katılımının Sağlanması Üzerine Bir Yöntem Araştırması: Konya Örneği, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Katz, B., Turner, M. A., Brown, K. D., Cunningham, M. ve Sawyer, N. 2003. Rethinking Local Affordable Housing Strategies: Lessons From 70 Years Of Policy And Practice, The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy and The Urban Institute.

Kearns, A., Mckee, M.J., Sautkina E., Cox, J.& Bond, L. 2013. How to mix? Spatial configurations, modes of production and resident perceptions of mixed tenure neighbourhoods, Cities, 35, 397-408.

Keivani, R., Werna, E. 2001. Modes of Housing Provision in Developing Countries, Progress in Planning, 55(2), s. 65-118.

Keleş, R. 1998. Kentbilim Terimleri Sözlüğü. İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

Keleş, R. 2013. Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara.

Kılıç, M. 2020. Konut Hakkının Sosyopolitiği: Sosyal Haklar Sistematiği Açısından Bir Çözümleme, Anayasa Yargısı Dergisi, 37, 2, s. 67–112.

Kıyıcı, G. 2016. Ev Mekânı ve Sınırlarının Anlamları Üzerine, I. Ulusal Tasarım Günleri İç ve Dış Arasındaki Çeper Temalı Ulusal Mekân Tasarımı Sempozyumu Bildiri Kitabı, 49–60.

Koca, D., 2015. 2000 Sonrası Konut Üretim Surecindeki Değişimler ve Kentleşme Üzerine Etkisi, I. Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi, s. 590-605.

Koç, C. 2018. Sürdürülebilir Kentleşme Politikalarında Sosyal Konutların Yeri: Güneydoğu Anadolu Bölgesi Örneği, Doktora Tezi, Dicle Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Koçancı, M. 2014. Türkiye'de Sosyal Konut Politikaları ile Yoksulluğun Yönetimi, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Koetter, T., Sikder, S. K. ve Weiss, D. 2021. The cooperative urban land development model in Germany- An effective instrument to support affordable housing, Land Use Policy, 107.

Kömürlü, R. Önel, H. 2007. Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, Megaron, 2, 2, s. 89-107.

Levin, I., Arthurson, K. & Ziersch, A. 2014. Social mix and the role of design: Competing interests in the Carlton Public Housing Estate Redevelopment, Melbourne, Cities, 40, 23-31.

Levy, D. K., McDade, Z. Ve Dumlao, K. 2010. Effects from Living in Mixed-Income Communities for Low-Income Families: A Review of the Literature, Urban Institute, Web Sitesi: https://www.urban.org/sites/default/files/publication/27116/412292-Effects-from-Living-in-Mixed-Income-Communities-for-Low-Income-Families.PDF, Erişim Tarihi: 12.04.2023.

Li, F. ve Guo, Z. 2022. How Does an Expansion of Mandatory Inclusionary Housing Affect Housing Supply? Evidence From London (UK), Journal of the American Planning Association, 88, 1.

Lin, S., Wu, F., Wang, Y. and Li, Z. 2023. Migrants' perceived social integration in different housing tenures in urban China, Geoforum,139.

Martinson, L. 2005. Mutual Benefit: Rethinking Social Inclusion, Royal Institute of Technology, Doctoral Dissertation, Stockholm.

Mawhorter, S. L. 2016. Reshaping Los Angeles Housing Affordability and Neighborhood Change, In Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree Doctor of Philosophy Urban Planning and Development, University of Southern California.

Meck, S., Retzlaf, R. and Schwab, J. 2003. Regional Approaches to Affordable Housing, American Planning Association Report, Web Sitesi: https://www.huduser.gov/Publications/pdf/reg_aff_hsg_ch.pdf, Erişim Tarihi: 23.10.2022.

Meda, J. B. 2009. How Urban Planning Instruments Can Contribute in the Fight against Homelessness. An International Overview of Inclusionary Housing, European Journal of Homelessness, 3.

Mekawy, H. S. 2014. Role of Planning Mechanisms In Affordable Housing Delivery: Inclusionary Zoning, International Journal of Development and Sustainability, 3,9, 1927-1945.

Morris, A., Jamieson, M. ve Patulny, R. 2012. Is social mixing of tenures a solution for public housing estates?. Evidence Base, 1, s. 1-21.

Mutlu, E. ve Varol Ç. 2017. Sosyo-Ekonomik Farklılaşma ve Mekânsal Ayrışma: Bursa Metropoliten Alanı Analizi, Megaron, 12, 1, s. 87-105.

Musiitwa, V. 2019. Evaluating Habıtability of Affordable Housing Projects In Nairobı-Kenya, Master Thesis, Department of Architecture Özyeğin University, İstanbul.

O'Brien, P., Dembski, S. 2020. Housing Land Allocation, Assembly and Delievery: Lessons from Europe, Netherlands Full Case Study Report, Web Sitesi: https://www.researchgate.net/publication/346954109_Housing_Land_Allocation_Assembly_and_Delievery_Lessons_from_Europe_Netherlands_Full_Case_Study_Report, Erişim Tarihi: 15.09.2023.

OECD, T. Y. (Tarih yok) Building a Global Compendium on Land Value Capture, Web sitesi: https://www.oecd.org/cfe/cities/Flyer-Land-Value-Capture.pdf, Erişim Tarihi: 01.01.2023.

OECD, 2022. Affordable Housing Database, Web Sitesi: https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf, Erişim Tarihi: 12.12.2022.

Oğuzbir, M. 2012. Arsa Politikasının Mali Olmayan Amaçları ve Araçları, Denetişim Dergisi, 10, s. 81-96.

Olgun, H. 2014. Türkiye'de Sosyal Konut Politikası: Seçilmiş Avrupa Ülkeleriyle Karşılaştırmalı Bir Analiz, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Oyebanji, A. O. 2014. Development of a Framework for Sustainable Social Housing Provision (SSHP) in England, A Thesis submitted in partial fulfilment for the requirements for the degree of Doctor of Philosophy at the University of Central Lancashire.

Önver, M. Ş. 2016. Konut ve Konut Politikası, IJOPEC Yayıncılık, Web Sitesi: http://ijopec.co.uk/wp-content/uploads/2018/04/MK_KITAP_IC_20KASIM.pdf-adlı-dosyanın-kopyası.pdf, Erişim Tarihi: 13.08.2022.

Österberg, T. 2018. The Failure of Land Readjustment in Sweden, Land Readjustment: Solving Urban Problems Through Innovative Approach, JICA Research Institute.

Özcan, K. Y. 2019. Ankara'nın Batı Koridorundaki Gelişme Bağlamında Törekent Mahallesi'ndeki Konut Özelliklerinin Konut Fiyatlarına Etkisi, Megaron, 14, 2, s. 279-295.

Özdemir, B. 2019. Kentsel Dönüşümün Farklı Uygulamalarının Mekânsal Örgütlenmeye Etkisi: Ankara İli Mamak İlçesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Özgül, C. ve Değirmencioğlu, Ö. 2017. İdare, Piyasa ve Mekân: Toki'nin Konut Politikasında Yeni Eğilimler. Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1,4.

Özkazanç, S. ve Özdemir Sönmez, F. N. 2017. Spatial analysis of social exclusion from a transportation perspective: A case study of Ankara metropolitan area, Cities, 67, p. 74-84.

Öztürk, N., Fitöz, E. 2009. Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, 5, 10, s. 21–46, Erişim Tarihi: 10.10.2022.

Payne, G. 2022. Somewhere to Live: Rising to the global urban land and housing challenge, Practical Action Publisihing Ltd., UK.

Pendall, R. 2017. A Building Block for Inclusion Housing for Community-Level Diversity, Participation, and Cohesion, Research Report, Metropolitan Housing And Communities Policy Center. Web Sitesi: https://www.urban.org/sites/default/files/publication/93616/a-building-block-for-inclusion_1.pdf, Erişim Tarihi: 10.10.2022.

Poyraz, U. 2022. Housing as a locus of capital accumulation and hegemony: Towards a methodological and theoretical analysis of national and local level dynamics in Turkey, Doktora tezi, Orta doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.

Roitman, S. 2016. Top-Down and Bottom-Up Strategies for Housing and Poverty Alleviation in Indonesia: The PNPM Programme in Yogyakarta, Dynamics and Resilience of Informal Areas, p. 187-210.

Rosenfeld, O., Roll, G. 2017. Decent, Affordable, Adequate and Healthy Housing for All, Economic Commission for Europe Committee on Housing and Land Management.

Rust, K. 2020. Framing concept: Understanding the housing asset, Centre for Affordable Housing Finance Africa, Web Sitesi: https://housingfinanceafrica.org/documents/framing-concept-understanding-the-housing-asset/, Erişim Tarihi: 05.01.2023.

Sanga, N. 2020. Public Housing in Two Liberal Welfare Regimes: A Comparison Between The United States and The United Kingdom, Agora Journal of Urban Planning and Design, 134-147.

Scanlon, K., Arrigoitia, M. F. ve Whitehead, C. 2015. Social housing in Europe, European Policy Analysis, 17, s. 1-12.

Schönig, M. 2020. Paradigm Shifts in Social Housing After Welfare-State Transformation: Learning From The German Experience, International Journal Of Urban and Regional Research, 44, 6, s. 1023-1040.

Schramm, H. L. 2015. Integrative Housing- Facilitating integration through neighborhood design, Master thesis at Chalmers Architecture Design for Sustainable Development Chalmers University of Technology.

Sencer, M. ve Sencer, Y. 1978. Araştırmalarda Yöntembilim, TODAİE, Ankara.

Shams, Z. 2021. The Financialization of Housing and Basic Human Rights, International Journal of Novel Research in Humanity and Social Sciences, 8,1, s. 14-17.

Sharipah, N., Sidi, S. 2011. Quality Affordable Housing: A Theoretical Framework for Planning and Design of Quality Housing, Journal of Techno-Social, 2,1.

Shen, Y. 2019. Segregation through space: A scope of the flow-based spatial interaction model, Journal of Transport Geography, 76, p.10-23.

Sirmans, G. S., Macpherson, D. A. 2003. The state of affordable housing, Journal of Real Estate Literature, 11, 2; s. 133.

Smith, K. 2018. Sheltering Opportunity: City Planning and Housing in Chicago, 1909-1941, A Dissertation Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Doctor of Philosophy in Urban Studies, The University of Wisconsin-Milwaukee, USA.

Somalı, F. S. 2013. Reading Urban Transformation Through The Case of Mamak, Ankara, Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi.

Sturzaker, J. 2009. Planning and Affordable Rural Housing The Limits To Rational Policy, Thesis submitted for the Degree of Doctor of Philosophy School of Architecture, Planning and Landscape Newcastle University.

Susilawati, C., Miller, W. 2013. Sustainable and affordable housing: a myth or reality?, CIB World Building Congress, Brisbane, Australia, Web Sitesi: https://www.researchgate.net/publication/259659237_Sustainable_and_affordable_housing_a_myth_or_reality, Erişim Tarihi: 23.09.2022.

Szumien, M. 2016. Community Building in Social-Mix Public Housing: Participatory planning of Ankang redevelopment plan, Procedia- Social and Behavioral Sciences, 222, 755-762.

Şengül, H. T. 2012. Planlama Paradigmalarının Dönüşümü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme, Web Sitesi: http://www.melihersoy.com/wp-content/uploads/2012/uploads/2012/04/9-340.pdf, Erişim Tarihi: 12.12.2022.

Şişman, A. ve Kibaroğlu, D. 2009. Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara. Web Sitesi: https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, Erişim Tarihi: 15.03.2022.

Tamayo, M. M. S. 2015. New Approaches to Planning: Participation, Advocacy, and Equity Planning, History and Theory of Planning, Response Paper Web Sitesi: https://s18798.pcdn.co/mariamonicasalazartamayo/wp-content/uploads/sites/3431/2016/03/Response-Paper-1.pdf, Erişim Tarihi: 10.01.2023.

Tang, Z. 2006. The Urban Housing Market In A Transitional Economy: Shanghai As A Case Study, Doctor of Philosophy Thesis, Department of Geography The Indiana University.

Tanyılmaz, K., Alaybeyoğlu, A. 2021. Gelişmekte Olan Ekonomilerde Finansallaşma: Türkiye'de GYO Örneği, Finans Ekonomi ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 6, 2, s. 265-278.

Taşar, M.O. ve Çevik, S. 2009. Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye, Aksaray Üniversitesi İİBF Dergisi, 1, 2, 133-163.

Tekeli, İ. 1982. Türkiye'de Konut Sorununun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım, Konut 81, Kent-Koop, ss: 59-143.

Tekeli, İ. 2009. Akılcı Planlamadan, Bir Demokrasi Projesi Olarak Planlamaya. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekeli, İ., 2010. Konut Sorunu Üzerine Düşünceler, Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, İlhan Tekeli Toplu Eserleri-13, İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekeli, İ. T.Y. (Tarih yok) Türkiye'nin Konut Tarihine Konut Sunum Biçimleri Kavramını Kullanarak Yaklaşmak, Web Sitesi: https://www.academia.edu/29623421/Türkiyenin_Konut_Tarihine_Konut_Sunum_Biçimleri_ Kavramını_Kullanarak_Yaklaşmak, Erişim Tarihi: 10.01.2023.

Tighe, J. R. 2009. Public Perceptions of Affordable Housing: How Race and Class Stereotyping Influence Views, Doctor of Philosophy Thesis, The University of Texas.

Tighe, J.R. 2012. How Race and Class Stereotyping Shapes Attitudes Toward Affordable Housing, Housing Studies, 27:7, 962-983.

TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi, 2013. Elverişli Konut Hakkı Bir İnsan Hakkıdır, Uluslararası Konut Hakkı Sempozyumu, Web Sitesi: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/Turkish_handbook.pdf, Erişim Tarihi: 10.09.2022.

Tolbert, F. E. 2019. Geospatial Patterns And Re-Concentrated Poverty In Low- Poverty, Predominantly White Suburbs: The Case Of Westchester County, New York, submitted in partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Arts in Geography in the Graduate School of Binghamton University, State University of New York.

Triedman, L., Caldwell, C., Sangree, E., Cauley, M. 2014. A Study of the Feasibility of a Transfer of Development Rights Program in Lewiston, Maine, Community Engaged Research Reports.17.

Tunçer, A. S., 2020. 2020 Türkiye'nin geleceğinde konut ve arsa politikalarının sosyo-ekonomik rolü, Yerel Yönetimlerde Yenilikçi Yaklaşımlar, Orion Kitabevi.

Turk, S. S. ve Altes, W.K.K. 2010. The Planning System and Land Provision for Social Housing in Turkey, Housing, Finance International (Online); 25, 1, p. 26-32.

Türkoğlu, S. ve Terzi, F. 2021. Taktiksel Şehircilik Uygulamalarının Kentsel Planlama ve Tasarım Süreçlerine Olası Etkileri: İstanbul, Planlama, Kavramlar ve Arayışlar, s. 75-100.

Uğurlar, A. 2013. Türkiye'de Kiralık Konut: Ankara Örneğinde Talep ve Kullanım Özellikleri, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Ulusoy, A. E. 2020. Türkiye'de Konut Politikaları: Tarihsel Süreç ve Aktörlerin Rolü, Kamu Yönetimi ve Uygulamaları Dergisi, 1, 3, s. 87-122.

Unceta, P. M., Hausleitner, B. ve Dąbrowski, M. 2020. Socio-Spatial Segregation and the Spatial Structure of 'Ordinary' Activities in the Global South, Urban Planning, 5, 3, s.303-318.

UNECE, 2015. Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges, Geneva, United Nations Economic Commission for Europe. Erişim Tarihi: 20.06.2022.

United Nations, 2016. Habitat III Regional Report, Europe, North America and Commonwealth of Independent States, Towards A City-Focused, People-Centred And Integrated Approach To The New Urban Agenda, Web Sitesi: https://unece.

org/DAM/hlm/documents/Publications/HabitatIII-Regional-Report-Europe-Region.pdf, Erişim Tarihi: 15.03.2022.

UNECE, 2017. Decent, Affordable, Adequate and Healthy Housing for All, United Nations Economic Commission for Europe, Erişim Tarihi: 20.03.2022.

Uyanıker, G. 2020. Neoliberal Ekonomi Politikalarının Planlama Kurumsal Yapılandırmasına Etkisi: Konut Arsası Geliştirme Süreci Bağlamında Bir Analiz, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Blimleri Enstitüsü.

Varcan, N., Hacıköylü, C. 2020. Taşınmaz Rantı Üzerinden Kamu Geliri Elde Etme Arayışları, Vergi Raporu Dergisi, Sayı:259.

World Economic Forum, 2019. Making Affordable Housing a Reality in Cities, Web Sitesi: https://www3.weforum.org/docs/WEF_Making_Affordable_Housing_A_Reality_In_Cities_report.pdf, Erişim Tarihi: 16.10.2022.

Yazıcıoğlu, Y., Erdoğan, S. 2004. SPSS Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri, Detay Yayıncılık, Ankara.

Yerlikaya, B. T. (2019). TOKİ'nin Değişen Rolünün Kentsel Gelişmeye Etkileri; Ankara Gölbaşı Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, Erişim Tarihi: 01.02.2020.

Yılmaz, E. 2016. Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde Toki'nin ve Belediyelerin Rolü, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 3, 7, s. 31-50.

Zorlu Kaman A. F., Aliefendioğlu, Y. 2018. İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Türkiye Doğa Koruma Alanlarında Uygulanmasına Dair Önerilerin Tespiti: Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Örneği, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, Cilt 27, Sayı 4, Ekim 2018, s. 131-164.

Zorlu Kaman A. F., Tanrıvermiş Y. 2023. Sosyal Konut ve Sosyal Karışım Deneyimlerinin Mekânsal Planlama ile İlişkisi, Eurasian Academy of Sciences Eurasian Business & Economics Journal, 32, s.1-16.

EKLER

EK 1 Kamu Profesyonellerine Yönelik Soru Formu
EK 2 Kurum Yöneticilerine Yönelik Soru Formu
EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu
EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları
EK 5 Saha Çalışmasına Yönelik Demografik Bilgiler Tablosu
EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları

EK 1 Kamu Profesyonellerine Yönelik Soru Formu

KAMU PROFESYONELLERİNE YÖNELİK ANKET FORMU

Bu anket formu Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü'nde yürütülmekte olan ***"Sosyal Konut Deneyiminin Dönüşümünde Mekânsal Planlamanın Rolü: Ankara Üzerine Bir İnceleme"*** başlıklı doktora tez çalışmasına yönelik düzenlenmiştir. Tüm yanıtlar, bu araştırmanın amacı doğrultusunda gizli ve güvenli kalacaktır. Katkınız ve değerli görüşleriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

1- Lütfen size uygun cevabı işaretleyiniz.

KİŞİSEL BİLGİLER							
a	**Cinsiyetiniz**	Erkek O			Kadın O		
b	**Yaşınız**						
c	**Öğrenim Durumunuz**	Lisans O		Yüksek Lisans O		Doktora O	
d	**Mesleğiniz**	Şehir Plancısı O	Mimar O	İnşaat Müh. O	Harita Müh. O	Diğer (Belirtiniz)	
e	**Hizmet Süreniz (Yıl)**						
f	**Hangi Kurumda ve birimde çalışıyorsunuz?**						

2- "Konut bir insan hakkıdır ve devlet barınmayı sağlamalıdır" düşüncesi ile ilgili görüşünüz nedir?	
Katılıyorum.	O
Kısmen katılıyorum	O
Katılmıyorum	O
3- "Sosyal konut"u nasıl tanımlarsınız? Önemine göre, ilk 3'ünü 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız	
Düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar için konut türü	O
Uygun fiyatlı / satın alınabilir konut	O
İhtiyacı olan herkes için nitelikli yaşanabilir konut	O
Kamu desteğiyle üretilen uygun fiyatlı konut	O
Kiralık kamu mülkü konutlar	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
4. sorudan itibaren "sosyal konut"u, TOKİ, Belediyeler ve çeşitli dernekler, vakıflar vb eliyle yapılan kamu destekli konutlar olarak değerlendiriniz.	
4- Sosyal konut politikası oluşturma ve/veya uygulaması ile ilgili karar üretme, tasarım ya da yapım sürecinde yer aldınız mı? (Cevabınız evet ise hangisinde ne tür bir deneyiminiz olduğunu belirtiniz – karar alma süreci, mekânsal plan yapım süreci, projelendirme- gibi)	
Evet	O
Hayır	O
Cevabınız evet ise konut / sosyal konut sektöründeki çalışma sürenizi söyler misiniz?	
1 – 3 yıl	O
3 – 6 yıl	O
6 – 10 yıl	O
10 – 15 yıl	O
15 yıl ve üstü	O

EK 1 Kamu Profesyonellerine Yönelik Soru Formu (devamı)

5- Türkiye sosyal konut politikalarını / hedeflerini / uygulamalarını yeterli buluyor musunuz?	
Çok yeterli	O
Yeterli	O
Kısmen yeterli	O
Yetersiz	O
Fikrim yok	O
6- Sizce sosyal konut yapım süreci ve sonrasında yaşanan temel sorunlar nelerdir? Aşağıdakilerden ilk 3'ünü önem derecesine göre 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız	
Finansman sorunları	O
Mekânsal Planlamanın yetersizliği	O
Uzman eksikliği ve yetersizliği	O
Mimari proje sorunları	O
Yer seçim kararları	O
Hedef grupların seçimi	O
Sosyal ve kültürel uyumsuzluklar	O
Yetersiz altyapı	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
7- Sizce sosyal konut geliştirme sürecini hangi unsurlar olumlu yönde etkileyebilir? Aşağıdakilerden ilk 3'ünü önemine göre 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız.	
Vergi teşvikleri	O
Düşük arsa maliyeti	O
Yapı yoğunluğu artışları	O
Planlamada esneklik ve farklı yaklaşımlar	O
Yerel unsurlara odaklanma	O
Kentsel tasarım ve mimari projelerde esneklik	O
Sakinlerin sürece aktif katılımı	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
8- Türkiye'de ihtiyacı karşılayan nitelikte ve sayıda sosyal konut üretildiğini düşünüyor musunuz?	
Evet	O
Hayır	O
Fikrim yok	O
9- Türkiye'de düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar için yeterli sayı ve nitelikte sosyal konut üretildiğini düşünüyor musunuz?	
Evet	O
Hayır	O
Fikrim yok	O
10- Sizce sosyal konut geliştirme sürecinde, kamu profesyonellerinin çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen unsurlar neler olabilir? Aşağıdakilerden ilk 3'ünü önemine göre 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız.	
Katı yasal düzenlemeler	O
Yönetici müdahaleleri	O
Planlama sürecindeki gecikmeler / uygulama güçlükleri	O
Politikalar ve mekânsal kararlar arasındaki uyumsuzluk	O
Uzman yetersizlikleri	O
Finansman sorunları	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	

EK 1 Kamu Profesyonellerine Yönelik Soru Formu (devamı)

11- Sizce mevcut sosyal konut uygulamalarının ölçeği hangi kararlara ve / veya kriterlere göre belirleniyor?	
Üst ölçek plan kararlarına göre	O
İhtiyaca göre	O
Hazine parselinin yeri ve büyüklüğüne göre	O
Topoğrafya, jeolojik yapı gibi doğal faktörlere göre	O
Herhangi bir kriter yok	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
12- Sizce sosyal konut uygulamaları hangi uygulama ölçeğine göre gerçekleştirilmelidir?	
Bina ölçeğinde	O
Site ölçeğinde.	O
Mahalle ölçeğinde	O
Uydu kent ölçeğinde	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
13- Sizce mevcut sosyal konut uygulamaları sosyal içermeyi (farklı gelir ve sosyo-kültürel yapıya sahip grupları kapsayan) sağlıyor mu?	
Evet	O
Hayır	O
Fikrim yok	O
14- "Sosyal karışım" ya da "karma gelirli topluluk" olarak tanımlanan politika ve uygulamalar ile ilgili bilginiz var mı?	
Evet	O Lütfen açıklayınız
Hayır	O
Fikrim yok	O
"Sosyal Karışım": Dezavantajlı (yaşlı, kronik hasta, engelli, hiç geliri olmayan gibi) ve düşük gelirli grupların homojen yoğunlaşmasının önlenmesi amacıyla, mekânsal olarak sınırları belirlenmiş bir alan içinde, farklı gelir gruplarının, farklı konut tiplerinin ve kullanımlarının (sosyal konut kiracılığı, ev sahipliği, özel konut kiracılığı gibi), farklı yaş gruplarının ve etnik grupların mekânsal anlamda yakınlaştırılması politikasıdır.	
15- Türkiye'de "sosyal karışım" odaklı sosyal konut uygulamalarının gerçekleştirilmesinde aşağıdaki güçlüklerden hangisi / hangileri ile karşılaşılabilir?	
Güvenlik sorunu	O
Bilgi eksikliği	O
Uzman yetersizliği	O
Sosyal ve kültürel yapı uyumsuzluğu	O
Önyargılar	O
Fikrim yok	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
16- Sizce mekânsal planlamanın sosyal konut sunumuna yönelik süreçteki yeri nedir?	
Süreçteki yasal bir gerekliliktir.	O
Sürecin önemli ve vazgeçilmez bir parçasıdır	O
Sosyal konut üretiminde olması gerektiği kadar öneme sahip değildir	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
17- Mekânsal planlamanın sosyal konut sunumunda etkili bir araç olarak kullanıldığını düşünüyor musunuz?	
Evet	O
Hayır (Lütfen nedenini açıklayınız)	O
Fikrim yok	O

EK 1 Kamu Profesyonellerine Yönelik Soru Formu (devamı)

18- Sizce sosyal konut talebini karşılayan bir planlama sistemine sahip miyiz?	
Evet	O
Kısmen	O
Hayır	O
Fikrim yok	O
19- Sizce sosyal konut üretimini sağlamak amacıyla kullanılan mekânsal planlama stratejisi / stratejileri nelerdir? Birden fazla işaretleyebilirsiniz.	
Karma kullanımın geliştirilmesi (Konut-ticaret -ofis gibi)	O
Yapı yoğunluğunun arttırılması	O
Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme vb. yöntemlerin kullanılması	O
Uygun kamu arazilerinin bu amaçla kullanılması	O
Herhangi bir strateji bulunmamaktadır	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
20- Sizce sosyal konut uygulamalarına dair mekânsal planlama çalışmalarını yönlendiren ve etkileyen başlıca unsurlar nelerdir? İlk 3 unsuru 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız.	
Politikalar	O
Siyasiler	O
Kamu yöneticileri ve teknik personel	O
Özel sektör	O
Sivil toplum örgütleri	O
Potansiyel sosyal konut sakinleri	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
21- Sosyal konut uygulamalarına ilişkin mekânsal planlama sürecinde, sizce hangi kriterler öncelikli olmalıdır? ilk 3 unsuru 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız.	
Yerellik	O
Sosyo-ekonomik ve kültürel yapı	O
Düşük maliyetli arsa temini	O
Kentsel ve sosyal olanaklara erişilebilirliğin sağlanması	O
Sosyal konut ihtiyacının tespiti	O
Yer seçimi	O
Doğal yapı (topoğrafya, jeolojik yapı vd)	O
Halkın kararlara katılımı	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
22- Sizce sosyal konutların mimari ve kentsel tasarım projeleri hangi kriterler ve yöntemler kullanılarak hazırlanıyor? İlk 3'ünü önem sırasına göre 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız.	
Kullanıcı gereksinimleri ve memnuniyeti odaklı yaklaşım	O
Sosyal ve kültürel faktörlerin gözetilmesi	O
Doğal yapıyı koruyan yaklaşım	O
Kamusal ve özel alan ayrımının sağlanması	O
Mevcut yapıların ölçek kütle ve yüksekliklerine uyumun sağlanması	O
Yerel formlar ve malzemelerin kullanılması	O
Bina formlarında çeşitliliğinin sağlanması	O
Bakım ve işletme maliyetlerinin düşürülmesi	O
Hiçbiri	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
23- Sizce sosyal konuta yönelik mekânsal planlama çalışmalarında, kullanıcı profili (gelir düzeyi, istihdam durumu, eğitim düzeyi, sosyal-kültürel yapı vb) dikkate alınmakta mıdır?	
Evet	O
Hayır	O
Fikrim yok	O

EK 1 Kamu Profesyonellerine Yönelik Soru Formu (devamı)

24- Sizce sosyal konuta yönelik mekânsal planlama çalışmalarında farklı hanelerin farklı barınma ihtiyaçları (bekar, yeni evli, yaşlı gibi) dikkate alınmakta mıdır?	
Evet	O
Hayır	O
Fikrim yok	O
25- Sosyal konutla ilgili mekânsal kararlar "Sosyal karışım"ı gerçekleştirmede etkili bir araç olabilir mi?	
Evet	O
Hayır	O
26- Mekânsal planlarda "sosyal konut" için kota (asgari sosyal konut alanı ayrılması) belirlenmesine yönelik görüşünüz nedir?	
Olumlu	O
Olumsuz	O
Fikrim yok	O
27- Dünyada örnekleri bulunan "plan kararları sonucunda oluşan arazi değerindeki artışın bir kısmının veya tamamının mülk sahiplerinden alınarak sosyal konut üretiminde finansal kaynak olarak kullanılması" (arazi değer artışının yakalanması- land value capture) politikası sizce Türkiye'de uygulanabilir mi?	
Evet	O
Hayır	O
Fikrim yok	O
28- Sizce, mülkiyet sahipliği temelli uygulamalar yerine "uygun fiyatlı kamu mülkü kiralık konut sistemi" Türkiye'de uygulanabilir mi? Cevabınız "hayır" ise nedenini açıklar mısınız?	
Evet	O
Hayır	O
Fikrim yok	O

29- Sizce sosyal konuta ilişkin mekânsal planlama sürecinde hangi meslekler etkilidir? Etkililik düzeyini belirtiniz.

	Etkisiz	Az etkili	Etkili	Çok etkili
Şehir Plancısı				
Mimar				
İnşaat Mühendisi				
Harita Mühendisi				
Diğer (Belirtiniz)				

30- Yeterli sayı ve nitelikte sosyal konut üretiminde; sizce etkin, deneyimli ve donanımlı bir planlama ekibi başarı için önemli bir faktör müdür?	
Evet	O
Kısmen	O
Hayır	O
31-33. soruları Kurumunuzca yürütülen, sosyal konut içeren mekânsal planlama çalışması varsa yanıtlayınız.	
31- Sosyal konut uygulamalarının mekânsal kararlar boyutu ile ilgili olarak diğer kurum ve kuruluşlarla ne ölçüde iş birliği yapıyorsunuz?	
Sürekli işbirliği halindeyiz.	O
İlgili mevzuatın öngördüğü şekilde	O
Yeterince işbirliği olduğunu düşünmüyorum.	O
Her kurum kendi görev ve sorumluluklarını yerine getirmekle meşgul	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	

EK 1 Kamu Profesyonellerine Yönelik Soru Formu (devamı)

32- Mekânsal planlama sürecinde, sosyal konut sunumunu etkileyen gecikme ve aksamaların olduğunu düşünüyor musunuz?	
Evet	O
Hayır	O
Fikrim yok	O
33- 32. Soruda "evet" cevabı verdiyseniz, süreci kısaltma konusunda herhangi bir çalışmanız var mı? Cevabınız "evet" ise açıklar mısınız?	
Evet	O
Hayır	O
34- Sizce mekânsal planlama yolu ile sosyal konut alanında neler başarıldı? (Birden fazla işaretleyebilirsiniz)	
Gecekondu alanlarında iyileştirme ve dönüşüm sağlandı	O
Düşük gelirlilere yönelik sosyal konut üretimi gerçekleştirildi	O
Kentsel dönüşüm projeleri yoluyla çok sayıda sosyal konut üretildi	O
Kamu arazileri kullanılarak düşük maliyetli sosyal konut üretildi	O
Başarı sağlanamadı	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	

EK 2 Kurum Yöneticilerine Yönelik Soru Formu

RESMİ KURUM YÖNETİCİLERİNE YÖNELİK GÖRÜŞME SORULARI

Bu görüşme formu Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü'nde yürütülmekte olan ***"Sosyal Konut Deneyiminin Dönüşümünde Mekânsal Planlamanın Rolü: Ankara Üzerine Bir İnceleme"*** başlıklı doktora tez çalışmasına yönelik düzenlenmiştir. Tüm yanıtlar, bu araştırmanın amacı doğrultusunda gizli ve güvenli kalacaktır. Değerli görüşleriniz için şimdiden teşekkür ederiz. Katkınız araştırma sonucuna önemli ölçüde katkıda bulunacaktır.

1- Lütfen size uygun cevabı işaretleyiniz.

	KİŞİSEL BİLGİLER				
a	**Cinsiyetiniz**	Erkek O		Kadın O	
b	**Yaşınız**				
c	**Öğrenim Durumunuz**	Lisans O	Yüksek Lisans O	Doktora O	
d	**Mesleğiniz**				
e	**Hizmet Süreniz (Yıl)**				
f	**Hangi Kurum / birim ve pozisyonda çalışıyorsunuz?**				

2- "Konut bir insan hakkıdır ve devlet barınmayı sağlamalıdır" düşüncesi ile ilgili görüşünüz nedir?	
Katılıyorum.	O
Kısmen katılıyorum	O
Katılmıyorum	O
3- Türkiye'deki konut politikalarını başarılı buluyor musunuz?	
Evet	O
Hayır	O
Kısmen	O
4- Sizce en temel konut sorunları nelerdir? Önemine göre ilk 3'ünü 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız	
Konut açığı	O
Konut arzındaki finansal problemler	O
Politikalarda öncelikli hale gelememesi	O
Arsa teminindeki güçlükler	O
Diğer (lütfen belirtiniz)	
5- Sizce konut sorunlarıyla ilgili çözümler yeterli mi?	
Kesinlikle yeterli	O
Yeterli	O
Kısmen yeterli	O
Kararsızım	O
Yetersiz	O
6- 5. Soruya "yetersiz" yanıtı verdiyseniz, sizce neler yapılmalıdır? Önemine göre, ilk 3'ünü 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız	
Doğru ve uygulanabilir sosyal konut politikaları geliştirilmeli	O
Mekânsal planlama çalışmalarının kaliteli ve nitelikli konut üretimine etkisi arttırılmalı	O
Uygun maliyetli arsa temini sağlanmalı	O
Yerellik desteklenmeli	O
Daha fazla finansman sağlanmalı	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	

EK 2 Kurum Yöneticilerine Yönelik Soru Formu (devamı)

7- Sizce hangi kesimler konut sorunu yaşıyor? Birden fazla işaretleyebilirsiniz.	
Düşük gelirli gruplar	O
Dezavantajlı gruplar (işsiz, engelli, yaşlı gibi)	O
Orta gelir grubu	O
Tüm gelir grupları	O
8- "Sosyal konut"u nasıl tanımlarsınız? Önemine göre, ilk 3'ünü 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız.	
Düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar için konut türü	O
Uygun fiyatlı / satın alınabilir konut	O
İhtiyacı olan herkes için nitelikli yaşanabilir konut	O
Kamu desteğiyle üretilen uygun fiyatlı konut	O
Kiralık kamu konutları	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
Bu çalışmada "sosyal konut" "eşitlikçi bir yaklaşımla finansal açıdan en çok ihtiyaç duyanların yararlandığı, bu kapsama girmeyenlere ise alternatif üreten, uygun bir dağıtım şemasına sahip ve politikalardan, uygulamaya kadar kamusal destekler aracılığıyla uzun vadeli konut sağlayan bir sistemdir" şeklinde tanımlanmaktadır. 9-11 aralığındaki soruları verilen "sosyal konut" tanımı çerçevesinde değerlendiriniz.	
9- Sizce sosyal konut kimler için üretilmelidir? (birden fazla işaretleyebilirsiniz)	
Düşük gelir grubu	O
Dezavantajlı gruplar (Yaşlılar, bakıma muhtaç hastalar, engelliler gibi)	O
Orta gelir grubu	O
İhtiyacı olan herkes	O
10- Sizce sosyal konutun kullanım biçimi ne olmalıdır? (birden fazla işaretleyebilirsiniz)	
Mülk sahipliği	O
Kamu mülkiyetindeki konutların kiralanması	O
Devlet desteğiyle özel sektör konutlarının kiralanması	O
Diğer (lütfen belirtiniz)	
11- Sizce sosyal konutlar kim tarafından üretilmelidir? Önemine göre, ilk 3'ünü 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız.	
Merkezi yönetim (TOKİ)	O
Belediyeler	O
Özel sektör	O
Kâr amacı olmayan dernekler, vakıflar ve çeşitli kuruluşlar	O
Diğer (lütfen belirtiniz)	
12-21 Aralığındaki soruları TOKİ, Belediyeler ve çeşitli kurumlar eliyle yapılan sosyal konutlar çerçevesinde yanıtlayınız	
12- Mevcut sosyal konut uygulamaları ile ilgili düşünceleriniz nedir? Önemine göre, ilk 3'ünü 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız.	
Başarılı buluyorum	O
Üretilen miktar bakımından yeterli	O
Yer seçim kararları ile ilgili sorunlar var.	O
Konut kalitesi düşük	O
Yerelliği yansıtmıyor	O
İhtiyacı olan tüm kesimler için yeterli miktarda değil	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	

EK 2 Kurum Yöneticilerine Yönelik Soru Formu (devamı)

13- Sizce mevcut sosyal konut üretimi sürecinde yaşanan temel sorunlar nelerdir? Aşağıdakilerden ilk 3'ünü önem derecesine göre 1, 2 , 3 şeklinde sıralayınız	
Finansman sorunları	O
Mekânsal Planlamanın yetersizliği	O
Uzman eksikliği ve yetersizliği	O
Mimari proje sorunları	O
Yer seçim kararları	O
Hedef grupların seçimi	O
Sosyal ve kültürel uyumsuzluklar	O
Yetersiz altyapı	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
14- Sizce Türkiye'de sosyal konut üretimi ile ilgili politikalar ve mekânsal kararlar nasıl oluşturuluyor?	
Uygulamalar ulusal ve bölgesel politikalara göre geliştiriliyor.	O
Sadece mekânsal planlama kararlarına göre geliştiriliyor.	O
Kararların oluşumunda, uygun veya düşük bedelli arsa temini etkili oluyor	O
Proje geliştirme temelinde gerçekleştiriliyor	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
15- Sizce mekânsal planlamanın sosyal konut sunumuna yönelik süreçteki yeri nedir?	
Süreçteki yasal bir gerekliliktir.	O
Sürecin önemli ve vazgeçilmez bir parçasıdır	O
Sosyal konut üretiminde olması gerektiği kadar öneme sahip değildir	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
16- Mekânsal planlamanın sosyal konut sunumunda etkili bir araç olarak kullanıldığını düşünüyor musunuz?	
Kesinlikle kullanılıyor	O
Kullanılıyor	O
Kısmen kullanılıyor	O
Kararsızım	O
Kullanılmıyor	O
17-19. soruları Kurumunuzca yürütülen, sosyal konut içeren mekânsal planlama çalışması varsa yanıtlayınız.	
17- Sosyal konut uygulamalarının mekânsal kararlar boyutu ile ilgili olarak diğer kurum ve kuruluşlarla ne ölçüde iş birliği yapıyorsunuz?	
Sürekli işbirliği halindeyiz.	O
İlgili mevzuatın öngördüğü şekilde	O
Yeterince işbirliği olduğunu düşünmüyorum.	O
Her kurum kendi görev ve sorumluluklarını yerine getirmekle meşgul	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
18- Mekânsal planlama sürecinde, sosyal konut sunumunu etkileyen gecikme ve aksamaların olduğunu düşünüyor musunuz?	
Evet	O
Hayır	O
Fikrim yok	O
19- 18. Soruda "evet" cevabı verdiyseniz, süreci kısaltma konusunda herhangi bir çalışmanız var mı? Cevabınız "evet" ise açıklar mısınız?	
Evet	O
Hayır	O

EK 2 Kurum Yöneticilerine Yönelik Soru Formu (devamı)

20- Sizce mevcut sosyal konut uygulamaları "sosyal içerme"yi başka bir ifadeyle farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip grupların bir arada yaşamasını sağlıyor mu?	
Kesinlikle sağlıyor	O
Kısmen sağlıyor	O
Kararsızım	O
Sağlamıyor	O
Kesinlikle sağlamıyor	O
21- Türkiye'de düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar için yeterli sayı ve nitelikte sosyal konut üretildiğini düşünüyor musunuz?	
Evet	O
Hayır	O
22- Sizce, mülkiyet sahipliği temelli uygulamalar yerine "uygun fiyatlı kamu mülkü kiralık konut sistemi" Türkiye'de uygulanabilir mi? Cevabınız "hayır" ise nedenini açıklar mısınız?	
Evet	O
Hayır	O
23- Mekânsal planlarda "sosyal konut" için kota (asgari sosyal konut alanı ayrılması) belirlenmesine yönelik görüşünüz nedir?	
Olumlu	O
Olumsuz	O
Fikrim yok	O
24- Dünyada örnekleri bulunan "plan kararları sonucunda oluşan arazi değerindeki artışın bir kısmının veya tamamının mülk sahiplerinden alınarak sosyal konut üretiminde finansal kaynak olarak kullanılması" (arazi değer artışının yakalanması- land value capture) politikası sizce Türkiye'de uygulanabilir mi?	
Evet	O
Hayır	O
Fikrim yok	O
25- Sizce "sosyal karışım" ya da "karma gelirli topluluk" Türkiye'de uygulanabilir bir sistem midir? *"Sosyal Karışım": Dezavantajlı (yaşlı, kronik hasta, engelli, bağımlı gibi) ve düşük gelirli grupların homojen yoğunlaşmasının önlenmesi amacıyla, mekânsal olarak sınırları belirlenmiş bir alan içinde, farklı gelir gruplarının, farklı konut tiplerinin ve kullanımlarının (sosyal konut kiracılığı, ev sahipliği, özel konut kiracılığı gibi), farklı yaş gruplarının ve etnik grupların mekânsal anlamda yakınlaştırılması politikasıdır.*	
Konuya ilişkin bilgi ve donanım sağlanırsa uygulanabilir	O
Önyargılar nedeniyle uygulanması güç bir politika	O
Fikrim yok	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
26- Sosyal konutla ilgili mekânsal kararlar "Sosyal karışım"ı gerçekleştirmede etkili bir araç olabilir mi?	
Evet	O
Hayır	O
27- Kurumunuzun sosyal konut ile ilgili politikalarını / hedeflerini / uygulamalarını yeterli buluyor musunuz?	
Çok yeterli	O
Yeterli	O
Kısmen yeterli	O
Yetersiz	O
Fikrim yok	O

EK 2 Kurum Yöneticilerine Yönelik Soru Formu (devamı)

28- (Kurumunuzca sosyal konut üretimi yapılıyorsa yanıtlayınız) Sizce sosyal konut sakinlerinin kurumunuzca sağlanan konutlar ve hizmetlerle ile ilgili düşünceleri ne yöndedir?	
Olumlu	O
Olumsuz (nedenini açıklar mısınız?)	O
Fikrim yok	O
29- Sizce mekânsal planlama yolu ile sosyal konut alanında neler başarıldı?	
Gecekondu alanlarında iyileştirme ve dönüşüm sağlandı.	O
Dar gelirlilere yönelik sosyal konut üretimi gerçekleştirildi.	O
Kentsel dönüşüm projeleri yoluyla çok sayıda sosyal konut üretildi.	O
Kamu arazileri kullanılarak düşük maliyetli sosyal konut üretildi.	O
Diğer (Lütfen belirtiniz)	O
Başarı sağlanamadı	O
30- İlave etmek istediğiniz görüşleriniz varsa lütfen kısaca açıklayınız.	

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu

KONUT SAKİNLERİNE YÖNELİK ANKET FORMU

Bu anket formu Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü'nde yürütülmekte olan ***"Sosyal Konut Deneyiminin Dönüşümünde Mekânsal Planlamanın Rolü: Ankara Üzerine Bir İnceleme"*** başlıklı doktora tez çalışmasına yönelik düzenlenmiştir. Tüm yanıtlar, bu araştırmanın amacı doğrultusunda gizli ve güvenli kalacaktır. Katkınız ve değerli görüşleriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

1-Lütfen size uygun cevabı işaretleyiniz.

KİŞİSEL BİLGİLER

a Cinsiyetiniz

Erkek	
Kadın	

b Medeni Durumunuz

Evli	
Bekâr	
Boşanmış	
Eşi vefat etmiş	

c Yaşınız

18-24	
25-34	
35-44	
45-54	
55-64	
65 ve üzeri	

d Okuma-yazma biliyor musunuz?

Evet	
Hayır	

e Öğrenim Durumunuz

Okul bitirmedim	
İlköğretim.	
Ortaokul	
Lise	
Yüksekokul	
Y. Lisans	
4 yıllık Fakülte	
Doktora	

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

f Çalışıyor musunuz?

Evet	
Hayır	

g İşyerinizin yasal statüsü nedir?

Kamu	
Özel	

h İşinizin tam unvanı nedir?

……

i İşyerinizdeki durumunuz nedir?

Düzenli ücretli	
Çırak	
Kendi hesabına	
Yevmiyeli	
İşveren	
Ücretsiz aile isçisi	

j Toplam hane geliri

Asgari ücret ve altı	
Asgari ücret-10.000 TL	
10000-15.000 TL	
15.000-20.000 TL	
20.000 +	

k Hanenizin kullanım tipi

Kiracı	
Ev sahibi	
Bir aile üyesine ait	
Lojman	
Diğer(Belirtiniz)	

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

l Herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna kayıtlı mısınız?

SSK	
BAĞ-KUR	
Emekli	
Sandığı	
Diğer	
Kayıtlı değilim	

m Siz dahil hanede yaşayan kişi sayısını belirtiniz

……

n Hanenizde aşağıda belirtilen seçeneklerde bulunan kişi sayısını belirtiniz

Engelli	
Yaşlı	
Bakıma muhtaç	
Kronik Hasta	
Yok	

o Bu konutta ne kadar süredir oturuyorsunuz?

0-1 yıl	
1-3 yıl	
3-5 yıl	
5-8 yıl	
10 yıl +	

p Eviniz kaç odalıdır?

…….

r Konutunuzun mülkiyet durumu nedir?

Ev sahibi	
Kiracı	
Lojman	
Diğer	

2- Konutunuz ve çevresi beklentilerinizi karşılıyor mu?

Kesinlikle karşılıyor	
Karşılıyor	
Biraz Karşılıyor	
Karşılamıyor	
Kesinlikle karşılamıyor	

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

3- Kendinizi bu mahalleye ait hissediyor musunuz?

Evet	
Kısmen	
Hayır	

4-Aşağıdakilerden hangileri konutunuzdan en çok 15-20 dakikalık yürüme mesafesinde bulunuyor?

Alışveriş birimleri	
Okul	
Sağlık merkezi	
Yakın arkadaşlar veya akrabalar	
Park veya açık alanlar	
Sosyal ve kültürel amaçlı binalar	
Hiç biri	

5- Çalışıyorsanız ortalama işe gidiş süreniz ne kadardır?

0-15 dakika	
16-30 dakika	
31-60 dakika	
1 saatten fazla	

6- İşinize gitmek için hangi ulaşım aracını kullanıyorsunuz? (Birden fazla işaretleyebilirsiniz)

Kendi aracım	
Toplu taşım araçları	
Taksi	
İş yeri servisi	
Diğer (lütfen belirtiniz)	

7- Konutunuz ve çevresi ile ilgili sorunlardan en önemli üç tanesini işaretleyiniz.

Konumu nedeniyle kentten soyutlanmışlık / dışlanmışlık hissi	
Mimari projeden kaynaklanan sorunlar	
Malzeme kalitesinin düşüklüğü	
Güvenlik sorunları	
Kentsel olanakların yetersizliği (ulaşım, eğitim, altyapı, açık alanlar vb)	
Engellilere ve yaşlılara uygun olmaması	
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
Herhangi bir sorun yok	

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

8- Konutunuz ve çevresinde hangi kentsel hizmetlere ihtiyacınız var? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

Kaliteli eğitim olanakları	
Sağlık hizmeti	
Sosyal ve kültürel etkinlikler	
Ulaşımda çeşitlilik	
Açık ve yeşil alanlar	
Otopark	
Diğer (Lütfen belirtiniz)	
Kentsel hizmetlerde herhangi bir eksiklik yok	

9 – Konutunuz ve çevresinde güvenlik problemleri yaşıyor musunuz? Cevabınız evet ise kısaca açıklayınız)

Evet (belirtiniz)	
Kısmen	
Hayır	

10-Konutunuz ve çevresinde aşağıda belirtilen altyapı sorunlarından hangisi /hangileri vardır?

Çöp sorunu	
Otopark sorunu	
Kanalizasyon sorunları	
Sorun yok	
Diğer (Lütfen belirtiniz)	

11- "Sosyal konut"u nasıl tanımlarsınız? Birden fazla işaretleyebilirsiniz.

Düşük gelirliler ve dezavantajlı (yaşlı, engelli gibi) gruplar için konut türü	
Uygun fiyatlı / ödenebilir konut	
İhtiyacı olan herkes için nitelikli yaşanabilir konut	
Kamu desteğiyle üretilen uygun fiyatlı konut	
Kiralık kamu konutları	
TOKİ konutları	
Diğer (Lütfen belirtiniz).	

Bu çalışmada "sosyal konut" "eşitlikçi bir yaklaşımla finansal açıdan en çok ihtiyaç duyanların yararlandığı, bu kapsama girmeyenlere ise alternatif üreten, uygun bir dağıtım şemasına sahip ve politikalardan, uygulamaya kadar kamusal destekler aracılığıyla uzun vadeli konut sağlayan bir sistemdir" şeklinde tanımlanmaktadır. 12-18 aralığındaki soruları verilen tanım çerçevesinde değerlendiriniz.

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

12- Sizce sosyal konut kim veya kimler için üretilmelidir? (Birden fazla işaretleyebilirsiniz)

Düşük gelir grubu	
Dezavantajlı gruplar (Yaşlılar, bakıma muhtaç hastalar, engelliler gibi)	
Orta gelir grubu	
İhtiyacı olan herkes	

13- Sizce sosyal konutun mülkiyet durumu ne olmalıdır? (Birden fazla işaretleyebilirsiniz)

Mülk sahipliği	
Kamu konutu kiralama	
Devlet desteğiyle özel sektör konutları kiralama	
Fikrim yok	

14- Sizce sosyal konutlar kim/kimler tarafından üretilmelidir? (Birden fazla işaretleyebilirsiniz).

Merkezi yönetim (TOKİ, Çevre Şeh.İ. Değ. Bakanlığı gibi).	
Belediyeler	
Özel sektör	
Kâr amacı olmayan dernekler, vakıflar ve çeşitli kuruluşlar	
Diğer (lütfen belirtiniz)	

15- Aşağıdaki ifadelere ne kadar katılıp katılmadığınızı belirtiniz.

İfadeler	Kesinlikle katılıyorum	Katılıyorum	Kararsızım	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum
Sosyal konut üretimi yetersizdir					
Sosyal konutlar kent merkezinde yer almalıdır.					
Sosyal konutlar, genellikle kent merkezinden uzaktadır.					
Sosyal konut sakinleri çoğunlukla düşük gelir grubundandır					
Bir sosyal konuta sahip olmak konumundan ve kentsel olanaklarından daha önemlidir.					

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

16. Sizce sosyal konutların planlanması ve projelendirilmesi aşamalarında halkın sürece aktif katılması sağlanmakta mıdır?

Evet	
Hayır	
Fikrim yok	

17- Sosyal konutların planlanması ve projelendirilmesi aşamalarında sizce önem verilmesi gereken ilk 3 konuyu işaretleyiniz (1., 2., 3. şeklinde).

Konutların iç ve dış tasarımı	
Konutların malzeme kalitesi	
Konutların yer seçimi	
Açık ve yeşil alanların düzenlenmesi	
Sosyal ve kültürel kullanımların belirlenmesi	
Ulaşım olanakları	
Diğer (Lütfen belirtiniz)……	

18- Sosyal konut alanlarına ilişkin planlama çalışmalarında sizce şehir plancıları ve tasarımcılar ne kadar etkilidir?

Sürecin en etkili elemanlarıdır	
Etkileri oldukça düşüktür	
Etkileri sınırlı düzeydedir	
Hiç etkileri yoktur	

19- TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları hakkında genel olarak ne düşünüyorsunuz?

Olumlu	
Olumsuz	
Fikrim yok	

20- TOKİ tarafından gerçekleştirilen konutların yer seçim kararlarını ve mimari özelliklerini yeterli buluyor musunuz?

Evet	
Hayır	
Fikrim yok	

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

21- 20. Soruya cevabınız **hayır** ise nedeni aşağıdakilerden hangisidir? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

Tekdüze ve sıradan	
Kentle kopuk, dışlanmışlık hissi yaratıyor.	
"Düşük gelirlilerin konutu" algısı yaratıyor	
Mülkümün değerini düşürüyor.	
Sosyal ve kültürel yapıya uygun değil	
Diğer	

22-26 aralığındaki sorular kiracılara yöneliktir.

22- Bir konut sahibi olmayı istiyorsanız, ne tür ve büyüklükte bir ev tercih edersiniz? (geçerli olanları işaretleyiniz)

En fazla 5 katlı apartman	
100 m2 den küçük ve en fazla 2 odalı	
Geniş ve çok odalı bir ev	
Çok katlı (15 kat ve üstü)	
Bahçeli tek veya iki katlı ev	
Diğer (Lütfen belirtiniz)	

23- Bir konut sahibi olmak istiyorsanız nasıl bir çevrede / mahallede / yerleşim biriminde olmasını tercih edersiniz? (Birden fazla seçebilirsiniz)

Komşuluk ilişkilerine sahip	
Mahalle kültürü olan	
Kent merkezinde	
Kent çeperinde sakin bir yerleşimde	
Kentsel olanakların (altyapı, eğitim, sağlık, gibi) tam olduğu herhangi bir yer	

24. soruyu yukarıda verilen "sosyal konut" tanımı çerçevesinde değerlendiriniz

24- Sosyal konut sahibi olmak ister misiniz?

Evet	
Hayır (Nedenini belirtir misiniz?)	
Fikrim yok	

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

25-Aşağıdakilerden hangisini tercih edersiniz?

Nerede olursa olsun bir sosyal konut sahibi olmak	
Tercih edebileceğim bir yerde sosyal konut sahibi olmak	
Merkezi konumda, nitelikli ve uygun fiyatlı, kamu mülkü kiralık bir sosyal konutta yaşamak	
Özel sektör tarafından yapılan bir konutu satın almak	
Diğer (Lütfen belirtiniz)	

26. (Kırkkonaklar Mahallesi kiracı sakine sorulacak) Bir sosyal konuta sahip olma fırsatınız olduğunda Mamak ilçesinde yaşamayı tercih eder misiniz? Cevabınız hayır ise nedenini açıklar mısınız?

Evet	
Hayır	
Fikrim yok	

27. Bu mahallede yaşamayı tercih etmenizin nedeni nedir? (En önemli üç nedeni işaretleyiniz)

Doğup büyüdüğüm ve alıştığım bir yer olması	
Ekonomik açıdan uygun gelmesi	
Kentsel olanaklardan tam ve eksiksiz yararlanabilmek	
Merkezi olması	
İş olanakları	
Ailemin yakınında olmak	
Diğer (lütfen açıklayınız)	

28-34 aralığındaki sorular Mamak sakinlerine sorulacaktır

28- Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararlar (IKEA, Metro Gross Market ve çevresindeki büyük ölçekli karma kullanım projeleri gibi) yaşamınızı ne yönde etkiledi?

Olumlu	
Olumsuz	
Kararsızım	
Hiçbir etkisi olmadı	

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

29- 28. Soruya cevabınız "**olumlu**" ise konutunuzun ve mahallenizin sosyal statüsünün yükseldiğini düşünüyor musunuz?

Evet	
Hayır	
Fikrim yok	

30- **(Durali Alıç ve Cengizhan mahalleleri sakinlerine sorulacak)** Düşük gelirli ve dezavantajlı (engelli, bağımlı, hiç geliri olmayan gibi) sakinlerle aynı çevrede yaşamak konusundaki düşünceniz nedir?

Olumlu	
Nötr	
Olumsuz	
Fikrim yok	

31- 30. soruya "**olumlu**" ya da "**nötr**" cevabı verdiyseniz hangi ölçekte bir arada yaşamayı tercih edersiniz?

Aynı bina içinde	
Aynı site içinde	
Aynı sokakta farklı binalarda	
Aynı mahallede dağılmış bir şekilde	

32- Kendinizden daha üst sosyal sınıftakilerle bir arada yaşamak ister misiniz? Cevabınızın nedenini kısaca açıklayınız.

Evet (belirtiniz)	
Hayır (belirtiniz)	
Fikrim yok	

33- 32 soruya cevabınız **evet** ise hangi ölçekte bir arada yaşamayı tercih edersiniz?

Aynı bina içinde	
Aynı site içinde	
Aynı sokakta farklı binalarda	
Aynı mahallede dağılmış bir şekilde	

34- (Durali Alıç ve Cengizhan mahalleleri sakinlerine sorulacak) Çankaya İlçesi Kırkkonaklar mahallesi ve civarında bir konuta sahip olmayı ve yaşamayı ister misiniz?

Evet (Nedenini belirtir misiniz?)	
Hayır (Nedenini belirtir misiniz?)	
Fikrim yok	

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

35. (Durali Alıç, Cengizhan ve Kırkkonaklar mahalleleri sakinlerine sorulacak) Mahallenizde düşük gelirlilere ve dezavantajlı gruplara yönelik sosyal konutların yapılması ile ilgili düşünceniz nedir?

Olumlu	
Olumsuz	
Fikrim yok	

36- 41 aralığındaki sorular Kırkkonaklar Mahallesi sakinlerine sorulacak)

36- Çocuğunuzu Mamak'taki nitelikli ve kaliteli bir okula göndermeyi ya da o nedenle Mamak'a taşınmayı düşünür müsünüz?

Gönderirim ancak taşınmam	
Taşınırım	
Göndermem	

37- Şu an ikamet ettiğiniz konuttan daha yüksek standartlarda ve kalitede bir konuta Mamak İlçesi Doğukent Bulvarı civarında sahip olmayı ve yaşamayı ister misiniz?

Evet	
Hayır (Nedenini belirtir misiniz?)	
Kararsızım	

38- Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararlar (IKEA, Metro Gross Market ve çevresindeki büyük ölçekli karma kullanım projeleri gibi) yaşamınızı ne yönde etkiledi?

Olumlu	
Olumsuz	
Kararsızım	
Hiçbir etkisi olmadı	

39- 38. Soruya cevabınız "olumlu" ise konutunuzu ve mahallenizi ne şekilde etkilediğini kısaca açıklar mısınız?

……
……

40- Mamak ilçesini genel olarak nasıl tanımlarsınız?

Gecekondu bölgesi	
Düşük gelirli grupların yaşadığı bölge	
Giderek gelişen bir bölge	
Fikrim yok	
Diğer (Lütfen belirtiniz)	

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

41- Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararlar (IKEA ve çevresindeki büyük ölçekli karma kullanım projeleri gibi) Mamak'a bakış açınızı mekânsal ve sosyal statü anlamında değiştirdi mi?

Evet	
Hayır	
Kararsızım	

42-47 aralığındaki sorular Zirvekent mahallesi sakinlerine sorulacaktır.

42- Bu mahallede yaşadığınız için damgalandığınızı ya da dışlandığınızı düşünüyor musunuz?

Evet	
Hayır	
Fikrim yok	

43. Mahallenizin kentten kopuk olduğunu ve soyutlandığınızı düşünüyor musunuz?

Evet	
Hayır	
Kısmen	

44. İş dışında, kent merkezine gitme nedenleriniz nelerdir? (İlk üçünü işaretleyiniz)

Büyük ölçekli açık alanlar, parklar, spor alanları	
Alışveriş merkezleri	
Sağlık kuruluşları	
Sosyal, kültürel ve eğlenme vb amaçlı alanlar, aktiviteler	
Akraba ve arkadaş ziyareti	
Diğer (lütfen belirtiniz)	

45. Bu mahalleye taşındıktan sonra iş dışında, kent merkezine gitme sıklığınız arttı mı?

Evet	
Hayır	
Azaldı	
Emin değilim	

46. Mahallenizde boş zamanlarınızı değerlendirebileceğiniz sosyal, kültürel, eğitim, eğlenme ve dinlenme amaçlı alanlar ve/veya etkinlikler var mıdır?

Evet	
Hayır	
Yetersiz	

EK 3 Saha Çalışmasına Yönelik Soru Formu (devamı)

47. Mahallenizde temel kentsel hizmetler e erişimde eşitsizlik yaşadığınızı düşünüyor musunuz?

Evet	
Hayır	
Kısmen	
Fikrim yok	

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları

Hipotez 1.1 *Kamu profesyonelleri ve yöneticileri arasında konutun bir hak olarak görülüp görülmediği dolayısıyla barınma sorununun devlet tarafından çözülmesinin zorunlu olup olmadığı konularında görüş farkı bulunmamaktadır (2. Soru).*

Konut bir insan hakkıdır ve devlet barınmayı sağlamalıdır" düşüncesi ile ilgili görüş	**Sayı**	**Yüzde (%)**
Katılıyorum.	39	79,6
Kısmen katılıyorum	10	20,4
Katılmıyorum	0	0.0
Toplam	49	100,0

Hipotez 1.2 *Mevcut sosyal konut politikaları ve bu amaçla gerçekleştirilen mekânsal kararların, kent sakinlerinin sosyal konutlara erişimi, sosyal konutlara kentsel hizmetlerin sağlanması, kalite açısından yeterlilik ve yaşanan sorunlara yönelik kamu profesyonelleri ile kamu yöneticileri görüşlerinde farklılıklar bulunmaktadır (5, 6, 7, 8, 9 ve 10. Sorular.*

Türkiye sosyal konut politikalarını / hedeflerini / uygulamalarını yeterli buluyor musunuz?	**KURUM**						**Ki-Kare Analizi**	
	ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Çok yeterli+Yeterli	0	0	2	11,1	4	23,5	-	0,026
Kısmen yeterli	5	35,7	10	55,6	11	64,7		
Yetersiz	9	64,3	6	33,3	2	11,8		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

	KURUM		
Sizce sosyal konut yapım süreci ve sonrasında yaşanan temel sorunlar nelerdir? Aşağıdakilerden ilk 3'ünü önem derecesine göre 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız	**ABB (%)**	**ÇŞİB (%)**	**TOKİ (%)**
Finansman sorunları	29,5	29,8	33,3
Mekânsal Planlamanın yetersizliği	11,5	12,5	20,2
Uzman eksikliği ve yetersizliği	5,1	2,9	6,1
Mimari proje sorunları	2,6	6,7	3,0
Yer seçim kararları	17,9	17,3	13,1
Hedef grupların seçimi	17,9	13,5	11,1
Sosyal ve kültürel uyumsuzluklar	9,0	10,6	8,1
Yetersiz altyapı	6,4	6,7	5,1

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Sizce sosyal konut geliştirme sürecini hangi unsurlar olumlu yönde etkileyebilir? Aşağıdakilerden ilk 3'ünü önemine göre 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız.	**KURUM**		
	ABB (%)	**ÇŞİB (%)**	**TOKİ (%)**
Vergi teşvikleri	23,1	4,6	18,2
Düşük arsa maliyeti	32,1	23,1	28,3
Yapı yoğunluğu artışları	2,6	1,9	0,0
Planlamada esneklik ve farklı yaklaşımlar	21,8	15,7	27,3
Yerel unsurlara odaklanma	10,3	23,1	4,0
Kentsel tasarım ve mimari projelerde esneklik	3,8	13,9	12,1
Sakinlerin sürece aktif katılımı	6,4	17,6	10,1

Türkiye'de ihtiyacı karşılayan nitelikte ve sayıda sosyal konut üretildiğini düşünüyor musunuz?	**KURUM**						**Ki-Kare Analizi**	
	ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	1	7,1	1	5,6	5	29,4	-	0,107
Hayır	13	92,9	16	88,9	10	58,8		
Fikrim yok	0	0	1	5,6	2	11,8		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

Türkiye'de düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar için yeterli sayı ve nitelikte sosyal konut üretildiğini düşünüyor musunuz?	**KURUM**						**Ki-Kare Analizi**	
	ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	1	7,1	1	5,6	2	11,8	-	0,067
Hayır	13	92,9	16	88,9	10	58,8		
Fikrim yok	0	0	1	5,6	5	29,4		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

	KURUM		
Sizce sosyal konut geliştirme sürecinde, kamu profesyonellerinin çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen unsurlar neler olabilir? Önemine göre 1, 2, 3 şeklinde sıralayınız.	**ABB (%)**	**ÇŞİB (%)**	**TOKİ (%)**
Katı yasal düzenlemeler	9,5	5,0	4,3
Yönetici müdahaleleri	7,1	17,0	15,2
Planlama sürecindeki gecikmeler / uygulama güçlükleri	22,6	24,0	27,2
Politikalar ve mekânsal kararlar arasındaki uyumsuzluk	27,4	32,0	26,1
Uzman yetersizlikleri	13,1	7,0	7,6
Finansman sorunları	20,2	15,0	19,6

Hipotez 1.3 *Kamu çalışanlarının sosyal konut kavramına dair algıları, bilgileri, deneyimleri ve ne şekilde uygulanması gerektiğine dair görüşlerinde kurumsal anlamda farklılıklar bulunmaktadır. (3, 4, 11, 12, 13 ve 28. Sorular).*

	KURUM		
Sosyal konut"u nasıl tanımlarsınız? Önemine göre, ilk 3'ünü sıralayınız	**ABB**	**ÇŞİB**	**TOKİ**
	%	%	%
Düşük gelirliler ve dezavantajlı gruplar için konut türü	29,3	16,3	20,0
Uygun fiyatlı / satın alınabilir konut	17,1	7,6	12,9
İhtiyacı olan herkes için nitelikli yaşanabilir konut	26,8	40,2	35,3
Kamu desteğiyle üretilen uygun fiyatlı konut	15,9	17,4	25,9
Kiralık kamu mülkü konutlar	9,8	12,0	4,7
Diğer: Diğerleriyle eşdeğer bir konut	1,2	6,5	1,2

Sosyal konut politikası oluşturma ve/veya uygulaması ile ilgili karar üretme, tasarım ya da yapım sürecinde yer aldınız mı? (Cevabınız evet ise hangisinde ne tür bir deneyiminiz olduğunu belirtiniz)	**KURUM**						**Ki-Kare Analizi**	
	ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	4	28,6	5	27,8	14	82,4	13,1	0,001
Hayır	10	71,4	13	72,2	3	17,6		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Cevabınız evet ise konut / sosyal konut sektöründeki çalışma sürenizi söyler misiniz?		KURUM					
		ABB		ÇŞİB		TOKİ	
		Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
	1 – 3 yıl	1	25,0	4	80,0	4	28,6
	3 – 6 yıl	0	0,0	0	0,0	1	7,1
	6 – 10 yıl	0	0,0	1	20,0	4	28,6
	10 – 15 yıl	1	25,0	0	0,0	4	28,6
	15 yıl ve üstü	2	50,0	0	0,0	1	7,1
	Toplam	4	100,0	5	100,0	14	100,0

Sizce mevcut sosyal konut uygulamalarının ölçeği hangi kararlara ve / veya kriterlere göre belirleniyor?	KURUM					
	ABB		ÇŞİB		TOKİ	
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
Üst ölçek plan kararlarına göre	1	7,1	3	16,7	2	11,8
İhtiyaca göre	5	35,7	6	33,3	13	76,5
Hazine parselinin yeri ve büyüklüğüne göre	7	50,0	8	44,4	2	11,8
Topoğrafya, jeolojik yapı gibi doğal faktörlere göre	3	21,4	2	11,1	3	17,6
Herhangi bir kriter yok	5	35,7	4	22,2	2	11,8
Diğer: Siyasi kararlar	0	0,0	0	0,0	1	5,9
Diğer: Rant	0	0,0	1	5,6	0	0,0

Sizce sosyal konut uygulamaları hangi uygulama ölçeğine göre gerçekleştirilmelidir?	KURUM					
	ABB		ÇŞİB		TOKİ	
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
Bina ölçeğinde	1	7,1	0	0,0	1	5,9
Site ölçeğinde.	2	14,3	1	5,6	2	11,8
Mahalle ölçeğinde	7	50,0	7	38,9	7	41,2
Uydu kent ölçeğinde	8	57,1	9	50,0	9	52,9
Diğer:Bölgesel	1	7,1	0	0,0	0	0,0
Diğer:İhtiyaç analizleri doğrultusunda belirlenmeli	0	0,0	1	5,6	0	0,0
Diğer: İldeki,ihtiyaç,konut niteliği tercihi	0	0,0	0	0,0	1	5,9
Diğer:Master plan	0	0,0	0	0,0	1	5,9
Diğer:Proje gerekliliğine göre değişir	0	0,0	0	0,0	1	5,9

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Sizce mevcut sosyal konut uygulamaları sosyal içermeyi (farklı gelir ve sosyo-kültürel yapıya sahip grupları kapsayan) sağlıyor mu?	**KURUM**						**Ki-Kare Analizi**	
	ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	3	21,4	7	38,9	9	52,9	-	0,171
Hayır	8	57,1	10	55,6	4	23,5		
Fikrim yok	3	21,4	1	5,6	4	23,5		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

Sizce, mülkiyet sahipliği temelli uygulamalar yerine "uygun fiyatlı kamu mülkü kiralık konut sistemi" Türkiye'de uygulanabilir mi? Cevabınız "hayır" ise nedenini açıklar mısınız?	**KURUM**						Ki-Kare Analizi	
	ABB		ÇŞİB		TOKİ			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	8	57,1	10	55,6	8	47,1	-	0,968
Hayır	4	28,6	5	27,8	5	29,4		
Fikrim yok	2	14,3	3	16,7	4	23,5		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

Hipotez 2.1 *Türkiye'de mekânsal planlama aracı ve kamu kurumlarındaki planlama ekipleri, geleceğe yönelik sosyal konut uygulamalarını gerçekleştirmede önemli bir yere sahip değildir. (16, 17, 18, 29, 30. Sorular).*

Sizce mekânsal planlamanın sosyal konut sunumuna yönelik süreçteki yeri nedir?	**Sayı**	**Yüzde (%)**
Süreçteki yasal bir gerekliliktir.	10	20,4
Sürecin önemli ve vazgeçilmez bir parçasıdır	32	65,3
Sosyal konut üretiminde olması gerektiği kadar öneme sahip değildir	7	14,3
Toplam	49	100,0

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Mekânsal planlamanın sosyal konut sunumunda etkili bir araç olarak kullanıldığını düşünüyor musunuz?	Sayı	Yüzde (%)
Evet	18	36,7
Hayır	19	38,8
Fikrim yok	12	24,5
Toplam	49	100,0

Soruya "Hayır" cevabı verenlerin gerekçeleri aşağıda sıralanmaktadır:

	Sayı
Ada bazında evet, kent bazında hayır	1
Arsa maliyeti bu önceliğin önüne geçiyor.	1
Etkili olsaydı, sosyal konut yetersizliği olmazdı.	1
İmar planları uygulamadan sonra yapılıyor.	1
Mekânsal planlamayı yetersiz buluyorum.	1
Mülkiyet sorunsalı	1
Planlamada sosyal konut ayrımı yapılmıyor.	1
Politikalara ve yönetim sürecine dahil edilmiyor.	1
Yasal bir engel olarak görülüyor.	1
Yasal gereklilik olarak kullanılıyor.	1
Toplam	10

Sizce sosyal konut talebini karşılayan bir planlama sistemine sahip miyiz?	Sayı	Yüzde (%)
Evet	2	4,1
Kısmen	34	69,4
Hayır	12	24,5
Fikrim yok	1	2,0
Toplam	49	100,0

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Hipoteze dair sorulara verilen cevapların kurumlara göre dağılımı

		KURUM						Ki-Kare Analizi	
		ABB		ÇŞİB		TOKİ			
		n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Sizce mekânsal planlamanın sosyal konut sunumuna yönelik süreçteki yeri nedir?	Süreçteki yasal bir gerekliliktir.	5	35,7	2	11,1	4	23,5	-	0,512
	Sürecin önemli ve vazgeçilmez bir parçasıdır	7	50,0	14	77,8	10	58,8		
	Sosyal konut üretiminde olması gerektiği kadar öneme sahip değildir	2	14,3	2	11,1	3	17,6		
	Total	14	100,0	18	100,0	17	100,0		
Mekânsal planlamanın sosyal konut sunumunda etkili bir araç olarak kullanıldığını düşünüyor musunuz?	Evet	5	35,7	8	44,4	5	29,4	-	0,915
	Hayır (Lütfen nedenini açıklayınız)	6	42,9	6	33,3	7	41,2		
	Fikrim yok	3	21,4	4	22,2	5	29,4		
	Total	14	100,0	18	100,0	17	100,0		
Sizce sosyal konut talebini karşılayan bir planlama sistemine sahip miyiz?	Evet	0	0,0	1	5,6	2	11,8	-	0,149
	Kısmen	10	71,4	10	55,6	14	82,4		
	Hayır	4	28,6	7	38,9	1	5,9		
	Total	14	100,0	18	100,0	17	100,0		

Sizce sosyal konuta ilişkin mekânsal planlama sürecinde hangi meslekler etkilidir? Etkililik düzeyini belirtiniz.		KURUM						Ki-Kare Analizi	
		ABB		ÇŞİB		TOKİ			
		n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Şehir Plancısı	Etkisiz+Az Etkili	3	21,4	2	11,1	1	5,9	-	0,711
	Etkili	1	7,1	3	16,7	3	17,6		
	Çok etkili	10	71,4	13	72,2	13	76,5		
	Total	14	100,0	18	100,0	17	100,0		
Mimar	Etkisiz+Az Etkili	7	50,0	1	5,6	2	11,8	-	0,011
	Etkili	5	35,7	7	38,9	5	29,4		
	Çok etkili	2	14,3	10	55,6	10	58,8		
	Total	14	100,0	18	100,0	17	100,0		
İnşaat Mühendisi	Etkisiz+Az Etkili	5	35,7	6	33,3	7	41,2	-	0,787
	Etkili	7	50,0	8	44,4	5	29,4		
	Çok etkili	2	14,3	4	22,2	5	29,4		
	Total	14	100,0	18	100,0	17	100,0		
Harita Mühendisi	Etkisiz+Az Etkili	3	21,4	7	38,9	5	29,4	-	0,762
	Etkili	8	57,1	8	44,4	7	41,2		
	Çok etkili	3	21,4	3	16,7	5	29,4		
	Total	14	100,0	18	100,0	17	100,0		

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Yeterli sayı ve nitelikte sosyal konut üretiminde; sizce etkin, deneyimli ve donanımlı bir planlama ekibi başarı için önemli bir faktör müdür?	KURUM						Ki-Kare Analizi	
	ABB		ÇŞİB		TOKİ			
	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Evet	10	71,4	18	100,0	16	94,1	-	0,018
Kısmen+Hayır	4	28,6	0	0,0	1	5,9		
Toplam	14	100,0	18	100,0	17	100,0		

Hipotez 2.2 *Kamu çalışanları arasında sosyal konut uygulamalarına yönelik mekânsal stratejiler ve süreci etkileyen unsurlar ile mekânsal kararların alınmasında hangi kriterlerin kullanılması gerektiği ile planlamanın etkililiğine dair görüşlerde farklılıklar bulunmaktadır (19, 20, 21, 22, 23, 24. Sorular).*

Sizce sosyal konut üretimini sağlamak amacıyla kullanılan mekânsal planlama stratejisi / stratejileri nelerdir? Birden fazla işaretleyebilirsiniz.		KURUM					
		ABB		ÇŞİB		TOKİ	
		Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
	Karma kullanımın geliştirilmesi (Konut-ticaret - ofis gibi)	3	21,4	10	55,6	11	64,7
	Yapı yoğunluğunun arttırılması	4	28,6	3	16,7	2	11,8
	Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme vb. yöntemlerin kullanılması	12	85,7	14	77,8	13	76,5
	Uygun kamu arazilerinin bu amaçla kullanılması	12	85,7	12	66,7	10	58,8
	Herhangi bir strateji bulunmamaktadır	0	0,0	2	11,1	0	0,0

Sizce sosyal konut uygulamalarına dair mekânsal planlama çalışmalarını yönlendiren ve etkileyen başlıca unsurlar nelerdir? İlk 3 unsuru sıralayınız.	KURUM		
	ABB	ÇŞİB	TOKİ
Politikalar	25,3	35,8	42,4
Siyasiler	33,7	40,6	31,3
Kamu yöneticileri ve teknik personel	16,9	13,2	15,2
Özel sektör	4,8	4,7	4,0
Sivil toplum örgütleri	1,2	0,0	3,0
Potansiyel sosyal konut sakinleri	18,1	5,7	4,0

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Sosyal konut uygulamalarına ilişkin mekânsal planlama sürecinde, sizce hangi kriterler öncelikli olmalıdır? İlk 3 unsuru sıralayınız.	**KURUM**		
	ABB	**ÇŞİB**	**TOKİ**
Yerellik	3,6	7,4	8,3
Sosyo-ekonomik ve kültürel yapı	11,9	13,9	15,6
Düşük maliyetli arsa temini	19,0	11,1	7,3
Kentsel ve sosyal olanaklara erişilebilirliğin sağlanması	15,5	19,4	21,9
Sosyal konut ihtiyacının tespiti	26,2	18,5	22,9
Yer seçimi	13,1	14,8	12,5
Doğal yapı (topoğrafya, jeolojik yapı vd)	3,6	11,1	11,5
Halkın kararlara katılımı	7,1	3,7	0,0

Sizce sosyal konutların mimari ve kentsel tasarım projeleri hangi kriterler ve yöntemler kullanılarak hazırlanıyor? İlk 3'ünü önem sırasına göre sıralayınız.	**KURUM**		
	ABB	**ÇŞİB**	**TOKİ**
Kullanıcı gereksinimleri ve memnuniyeti odaklı yaklaşım	15,2	15,2	22,9
Sosyal ve kültürel faktörlerin gözetilmesi	12,1	17,2	19,8
Doğal yapıyı koruyan yaklaşım	12,1	10,1	10,4
Kamusal ve özel alan ayrımının sağlanması	4,5	8,1	7,3
Mevcut yapıların ölçek kütle ve yükseklikleriyle uyumun sağlanması	12,1	11,1	13,5
Yerel formlar ve malzemelerin kullanılması	12,1	8,1	10,4
Bina formlarında çeşitliliğinin sağlanması	7,6	0,0	0,0
Bakım ve işletme maliyetlerinin düşürülmesi	15,2	21,2	15,6
Hiçbiri	9,1	9,1	0,0

Sizce sosyal konuta yönelik mekânsal planlama çalışmalarında, kullanıcı profili dikkate alınmakta mıdır?	**KURUM**						**Ki-Kare Analizi**	
	ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	7	50	9	50	10	58,8	-	0,845
Hayır	6	42,9	6	33,3	4	23,5		
Fikrim yok	1	7,1	3	16,7	3	17,6		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Sizce sosyal konuta yönelik mekânsal planlama çalışmalarında farklı hanelerin farklı barınma ihtiyaçları (bekar, yeni evli, yaşlı gibi) dikkate alınmakta mıdır?	KURUM						Ki-Kare Analizi	
	ABB		ÇŞİB		TOKİ			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	4	28,6	10	55,6	2	11,8	-	0,101
Hayır	7	50	5	27,8	10	58,8		
Fikrim yok	3	21,4	3	16,7	5	29,4		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

Hipotez 2.3 *Dünyada uygulamaları olan mekânsal planlar kapsamında "sosyal konut kotası belirlenmesi" ve "arazi değer artışının yakalanması" gibi modellerin Türkiye örneğine uyarlanması mümkündür (26 ve 27. Sorular).*

Mekânsal planlarda "sosyal konut" için kota (asgari sosyal konut alanı ayrılması) belirlenmesine yönelik görüşünüz nedir?	KURUM						Ki-Kare Analizi	
	ABB		ÇŞİB		TOKİ			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Olumlu	11	78,6	11	61,1	10	58,8	-	0,466
Olumsuz	0	0	3	16,7	4	23,5		
Fikrim yok	3	21,4	4	22,2	3	17,6		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

Dünyada örnekleri bulunan "plan kararları sonucunda oluşan arazi değerindeki artışın bir kısmının veya tamamının mülk sahiplerinden alınarak sosyal konut üretiminde finansal kaynak olarak kullanılması" (arazi değer artışının yakalanması- land value capture) politikası sizce Türkiye'de uygulanabilir mi?	KURUM						Ki-Kare Analizi	
	ABB		ÇŞİB		TOKİ			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	8	57,1	8	44,4	10	58,8	-	0,674
Hayır	4	28,6	5	27,8	2	11,8		
Fikrim yok	2	14,3	5	27,8	5	29,4		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Hipotez 2.4 *Sosyal konuta yönelik mekânsal planlama çalışmaları kapsamında diğer kamu kurumlarıyla ilişkiler ve planlama sürecindeki gecikmeler ile aksamalara dair görüşlerde farklılık bulunmamaktadır. (31, 32 ve 33. Sorular).*

Sosyal konut uygulamalarının mekânsal kararlar boyutu ile ilgili olarak diğer kurum ve kuruluşlarla ne ölçüde iş birliği yapıyorsunuz?		**KURUM**					
		ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**	
		Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
	Sürekli iş birliği halindeyiz.	0	0,0	0	0,0	7	43,8
	İlgili mevzuatın öngördüğü şekilde	5	55,6	4	40,0	8	50,0
	Yeterince iş birliği olduğunu düşünmüyorum.	4	44,4	5	50,0	0	0,0
	Her kurum kendi görev ve sorumluluklarını yerine getirmekle meşgul	0	0,0	1	10,0	1	6,3
	Toplam	9	100,0	10	100,0	16	100,0

Mekânsal planlama sürecinde, sosyal konut sunumunu etkileyen gecikme ve aksamaların olduğunu düşünüyor musunuz?	**KURUM**						**Ki-Kare Analizi**	
	ABB		**ÇŞİB**		**TOKİ**			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	9	100	5	50	7	43,8	-	0,016
Hayır	0	0	4	40	3	18,8		
Fikrim yok	0	0	1	10	6	37,5		
Toplam	9	100	10	100	16	100		

Soruya "evet" cevabı verdiyseniz, süreci kısaltma konusunda herhangi bir çalışmanız var mı? Cevabınız "evet" ise açıklar mısınız?	**KURUM**						Ki-Kare Analizi	
	ABB		ÇŞİB		TOKİ			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet	6	66,7	1	20	3	37,5	-	0,286
Hayır	3	33,3	4	80	5	62,5		
Toplam	9	100	5	100	8	100		

Hipotez 2.5 *Mekânsal planlama yolu ile sosyal konut alanında neler başarıldığına dair kamu çalışanlarının görüşleri arasında fark bulunmaktadır. (34. Soru).*

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Sizce mekânsal planlama yolu ile sosyal konut alanında neler başarıldı? (Birden fazla işaretleyebilirsiniz)		KURUM					
		ABB		ÇŞİB		TOKİ	
		Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
	Gecekondu alanlarında iyileştirme ve dönüşüm sağlandı	10	71,4	5	27,8	14	82,4
	Düşük gelirlilere yönelik sosyal konut üretimi gerçekleştirildi	8	57,1	4	22,2	14	82,4
	Kentsel dönüşüm projeleri yoluyla çok sayıda sosyal konut üretildi	6	42,9	4	22,2	14	82,4
	Kamu arazileri kullanılarak düşük maliyetli sosyal konut üretildi	8	57,1	6	33,3	14	82,4
	Başarı sağlanamadı	0	0,0	3	16,7	0	0,0

Hipotez 3.1 *Kamu çalışanlarının "sosyal karışım" politikası ile ilgili bilgi düzeyleri, yaşanacak uygulama sorunları ile düşük gelirli ve dezavantajlı gruplara yönelik ayrımcılık ve mekânsal ayrışma sorunlarının çözümünde; "sosyal karışım odaklı sosyal konut" modelinin uygulanabilirliği ile ilgili görüşlerinde farklılık bulunmamaktadır. (14, 15 ve 25. Sorular).*

"Sosyal karışım" ya da "karma gelirli topluluk" olarak tanımlanan politika ve uygulamalar ile ilgili bilginiz var mı?	KURUM						Ki-Kare Analizi	
	ABB		ÇŞİB		TOKİ			
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Ki-Kare	p
Evet (Açıklayınız)	2	14,3	4	22,2	4	23,5	-	0,421
Hayır	8	57,1	5	27,8	6	35,3		
Fikrim yok	4	28,6	9	50	7	41,2		
Toplam	14	100	18	100	17	100		

EK 4 Kamu Profesyonelleri Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Türkiye'de "sosyal karışım" odaklı sosyal konut uygulamalarının gerçekleştirilmesinde aşağıdaki güçlüklerden hangisi / hangileri ile karşılaşılabilir?		KURUM					
		ABB		ÇŞİB		TOKİ	
		Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
	Güvenlik sorunu	6	42,9	9	50,0	6	35,3
	Bilgi eksikliği	3	21,4	2	11,1	4	23,5
	Uzman yetersizliği	4	28,6	6	33,3	1	5,9
	Sosyal ve kültürel yapı uyumsuzluğu	10	71,4	15	83,3	11	64,7
	Önyargılar	7	50,0	8	44,4	11	64,7
	Fikrim yok	0	0,0	0	0,0	1	5,9
	Diğer: kültürel deformasyon	0	0,0	0	0,0	1	5,9
	Diğer: mülkiyet sorunu	0	0,0	1	5,6	0	0,0

Sosyal konutla ilgili mekânsal kararlar "Sosyal karışım"ı gerçekleştirmede etkili bir araç olabilir mi?		KURUM					
		ABB		ÇŞİB		TOKİ	
		Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
	Evet	13	92,9	18	100,0	16	94,1
	Hayır	1	7,1	0	0,0	1	5,9
	Total	14	100,0	18	100,0	17	100,0

EK 5 Saha Çalışmasına Yönelik Demografik Bilgiler Tablosu

		Bölge							
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam	
		n	%	n	%	n	%	n	%
Cinsiyet	Erkek	137	58,0	98	41,3	90	39,1	325	46,2
	Kadın	99	42,0	140	58,7	140	60,9	379	53,8
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0
Medeni Durum	Evli	179	76,0	204	85,7	190	82,6	573	81,4
	Bekâr	52	22,0	25	10,5	25	10,9	102	14,5
	Boşanmış	0	0,0	7	2,9	10	4,3	17	2,4
	Eşi vefat etmiş	5	2,0	2	1,0	5	2,2	12	1,7
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0
Yaşınız	18-24	5	2,0	16	6,6	0	0,0	20	2,9
	25-34	94	40,0	25	10,6	30	13,0	150	21,2
	35-44	24	10,0	46	19,2	65	28,3	134	19,1
	45-54	28	12,0	57	23,8	45	19,6	130	18,5
	55-64	47	20,0	46	19,3	25	10,9	118	16,8
	65 ve üzeri	38	16,0	49	20,6	65	28,3	152	21,5
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0
Okuma-yazma biliyor musunuz?	Evet	236	100,0	238	100,0	225	97,8	699	99,3
	Hayır	0	0,0	0	0,0	5	2,2	5	,7
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0
Öğrenim Durumunuz	Okul bitirmedim	5	2,0	5	2,0	10	4,3	19	2,8
	İlköğretim.	52	22,0	96	40,4	45	19,6	193	27,4
	Ortaokul	47	20,0	30	12,6	30	13,0	107	15,2
	Lise	80	34,0	37	15,4	55	23,9	172	24,4
	Yüksekokul	5	2,0	16	6,8	15	6,5	36	5,1
	4 yıllık Fakülte	47	20,0	48	20,0	50	21,7	145	20,6
	Y. Lisans	0	0,0	7	2,9	25	10,9	32	4,5
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0
Çalışıyor musunuz?	Evet Çalışıyorum	146	62,0	66	27,7	100	43,5	312	44,3
	Hayır Çalışmıyorum	90	38,0	172	72,3	130	56,5	392	55,7
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0
İşyerinizin yasal statüsü nedir?	Kamu	24	16,1	23	34,5	30	30,0	76	24,5
	Özel	123	83,9	43	65,5	70	70,0	236	75,5
	Toplam	146	100,0	66	100,0	100	100,0	312	100,0

EK 5 Saha Çalışmasına Yönelik Demografik Bilgiler Tablosu (devamı)

		Bölge							
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam	
		n	%	n	%	n	%	n	%
İşyerinizdeki durumunuz nedir?	Düzenli ücretli	123	83,9	61	93,0	80	80,0	264	84,6
	Kendi hesabına	19	12,9	5	7,0	10	10,0	33	10,7
	İşveren	5	3,2	0	0,0	10	10,0	15	4,7
	Toplam	146	100,0	66	100,0	100	100,0	312	100,0
Toplam hane geliri	Asgari ücret ve altı	0	0,0	9	3,9	5	2,2	14	2,0
	Asgari ücret-10.000 TL. arası	52	22,0	75	31,3	30	13,0	156	22,2
	10000-15.000 TL. arası	85	36,0	86	36,2	40	17,4	211	30,0
	15.000-20.000 TL. arası	90	38,0	50	21,1	45	19,6	185	26,3
	20.000 TL'den fazla	9	4,0	18	7,5	110	47,8	137	19,5
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0
Hanenizin kullanım tipi	Kiracı	142	60,0	59	24,8	60	26,1	261	37,0
	Ev sahibi	94	40,0	172	72,4	170	73,9	437	62,0
	Bir aile üyesine ait	0	0,0	7	2,8	0	0,0	7	,9
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0
Herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna kayıtlı mısınız?	SSK	203	86,0	179	75,3	145	63,0	527	74,9
	BAĞ-KUR	33	14,0	14	5,9	40	17,4	87	12,4
	Emekli Sandığı	0	0,0	34	14,2	45	19,6	79	11,2
	Özel sigorta	0	0,0	4	1,9	0	0,0	4	,6
	Kayıtlı değilim	0	0,0	7	2,8	0	0,0	7	,9
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0
Siz dahil hanede yaşayan kişi sayısını belirtiniz	1	5	2,0	7	3,0	5	2,2	17	2,4
	2	42	18,0	51	21,3	70	30,4	163	23,2
	3	47	20,0	59	25,0	45	19,6	152	21,5
	4	113	48,0	82	34,4	80	34,8	275	39,1
	5	28	12,0	28	11,6	20	8,7	76	10,8
	6	0	0,0	7	2,9	10	4,3	17	2,4
	7	0	0,0	2	,9	0	0,0	2	,3
	10 ve üzeri	0	0,0	2	,9	0	0,0	2	,3
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0

EK 5 Saha Çalışmasına Yönelik Demografik Bilgiler Tablosu (devamı)

		Bölge							
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam	
		n	%	n	%	n	%	n	%
Hanenizde aşağıda belirtilen seçeneklerde bulunan kişi sayısını belirtiniz	Engelli	0	0,0	14	5,7	0	0,0	14	1,99
	Yaşlı	52	22,0	30	12,8	50	21,7	132	18,75
	Bakıma muhtaç	0	0,0	14	6,0	10	4,3	24	3,41
	Kronik hasta	0	0,0	34	14,5	5	2,2	39	5,54
Bu konutta ne kadar süredir oturuyorsunuz?	0-1 yıl	0	0,0	15	6,5	0	0,0	15	2,2
	1-3 yıl	9	4,0	30	12,4	10	4,3	49	7,0
	3-5 yıl	71	30,0	34	14,5	25	10,9	130	18,5
	5-9 yıl	113	48,0	87	36,4	100	43,5	300	42,6
	10 yıl +	42	18,0	72	30,3	95	41,3	209	29,8
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0
Eviniz kaç odalıdır?	2	71	30,0	0	0,0	0	0,0	71	10,1
	3	165	70,0	12	4,9	15	6,5	192	27,2
	4	0	0,0	213	89,6	215	93,5	428	60,8
	5	0	0,0	13	5,6	0	0,0	13	1,9
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları

Hipotez 1.1 *Sosyal konut alanlarına yönelik mekânsal kararların alınmasında, kamu kurumları, kamu görevlileri, şehir plancıları, tasarımcılar ve konut üreten firmaların önemli ölçüde etkisi yoktur (18-21 aralığındaki sorular).*

SORULAR		BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç + Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Sosyal konut alanlarına ilişkin planlama çalışmalarında sizce şehir plancıları ve tasarımcılar ne kadar etkilidir?	Sürecin en etkili elemanlarıdır	85	36,0	59	24,7	90	39,1	234	33,2	109,541	0,0001
	Etkileri oldukça düşüktür	118	50,0	55	23,2	85	37,0	258	36,7		
	Etkileri sınırlı düzeydedir	33	14,0	115	48,4	40	17,4	188	26,7		
	Hiç etkileri yoktur	0	0,0	9	3,8	15	6,5	24	3,4		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0		
TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları hakkında genel olarak ne düşünüyorsunuz?	Olumlu	132	56,0	187	78,4	135	58,7	454	64,4	59,364	0,0001
	Olumsuz	99	42,0	40	16,8	65	28,3	204	29,0		
	Fikrim yok	5	2,0	12	4,9	30	13,0	46	6,6		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0		
TOKİ tarafından gerçekleştirilen konutların yer seçim kararlarını ve mimari özelliklerini yeterli buluyor musunuz?	Evet	132	56,0	122	51,3	120	52,2	374	53,1	31,984	0,0001
	Hayır	104	44,0	107	44,9	85	37,0	296	42,0		
	Fikrim yok	0	0,0	9	3,9	25	10,9	34	4,9		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0		

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

“TOKİ tarafından gerçekleştirilen konutların yer seçim kararlarını ve mimari özelliklerini yeterli bulmama nedenlerinin bölgelere göre dağılımları ve ki-kare analizi tablosu

	BÖLGELER								**Ki-Kare Analizi**	
	Zirvekent		**Durali Alıç+ Cengizhan**		**Kırkkonaklar**		**Toplam**			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Tekdüze ve sıradan	99	95,5	69	65,0	65	76,5	234	79,0	29,102	0,0001
Kentle kopuk, dışlanmışlık hissi yaratıyor.	66	63,6	91	85,2	50	58,8	207	70,1	18,684	0,0001
“Düşük gelirlilerin konutu” algısı yaratıyor	33	31,8	61	57,3	20	23,5	114	38,6	25,537	0,0001
Mülkümün değerini düşürüyor.	0	0,0	54	50,6	5	5,9	59	20,0	98,915	0,0001
Sosyal ve kültürel yapıya uygun değil	9	9,1	17	15,6	20	23,5	46	15,6	7,752	0,021

Hipotez 2.1 *Mekânsal kararlar; sosyal konutların, sosyal dışlanma ve mekânsal ayrışmaya maruz kalmasına ve sakinlerinin “öteki” olarak nitelendirilmelerine dair önyargılara ve algılara neden olmaktadır.*

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

		Zirvekent	
		n	%
Bu mahallede yaşadığınız için damgalandığınızı ya da dışlandığınızı düşünüyor musunuz?	Evet	33	14,0
	Hayır	198	84,0
	Fikrim yok	5	2,0
	Toplam	236	100,0
Mahallenizin kentten kopuk olduğunu ve soyutlandığınızı düşünüyor musunuz?	Evet	104	44,0
	Hayır	80	34,0
	Kısmen	52	22,0
	Toplam	236	100,0
İş dışında, kent merkezine gitme nedenleriniz nelerdir?	Büyük ölçekli açık alanlar, parklar, spor alanları	38	16,0
	Alışveriş merkezleri	38	16,0
	Sağlık kuruluşları	156	66,0
	Sosyal, kültürel ve eğlenme vb amaçlı alanlar, aktiviteler	156	66,0
	Akraba ve arkadaş ziyareti	194	82,0
Bu mahalleye taşındıktan sonra iş dışında, kent merkezine gitme sıklığınız arttı mı?	Evet	94	40,0
	Hayır	118	50,0
	Azaldı	19	8,0
	Emin değilim	5	2,0
	Toplam	236	100,0
Mahallenizde boş zamanlarınızı değerlendirebileceğiniz sosyal, kültürel, eğitim, eğlenme ve dinlenme amaçlı alanlar ve/veya etkinlikler var mıdır?	Evet	66	28,0
	Hayır	76	32,0
	Yetersiz	94	40,0
	Toplam	236	100,0
Mahallenizde temel kentsel hizmetlere erişimde eşitsizlik yaşadığınızı düşünüyor musunuz?	Evet	71	30,0
	Hayır	156	66,0
	Kısmen	9	4,0
	Toplam	236	100,0

Hipotez 3.1 *Konut sakinlerinin, sosyal konut uygulamaları hakkındaki algıları, bilgileri ve beklentileri arasında anlamlı bir fark bulunmamaktadır.*

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

"Sosyal Konut'u nasıl tanımlarsınız?	BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
	Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Düşük gelirliler ve dezavantajlı (yaşlı, engelli gibi) gruplar için konut türü	151	64,0	98	41,0	175	76,1	424	60,2	61,601	0,0001
Uygun fiyatlı / ödenebilir konut	113	48,0	100	41,9	105	45,7	318	45,2	1,678	0,432
İhtiyacı olan herkes için nitelikli yaşanabilir konut	57	24,0	111	46,7	70	30,4	238	33,8	28,51	0,0001
Kamu desteğiyle üretilen uygun fiyatlı konut	0	0,0	22	9,3	50	21,7	72	10,3	60,335	0,0001
Kiralık kamu konutları	0	0,0	13	5,6	10	4,3	23	3,3	12,45	0,002
TOKİ konutları	71	30,0	60	25,1	25	10,9	156	22,1	26,874	0,0001

Sizce sosyal konut kim veya kimler için üretilmelidir?	BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
	Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Düşük gelir grubu	217	92,0	130	54,7	150	65,2	497	70,6	84,301	0,0001
Dezavantajlı gruplar (Yaşlılar, bakıma muhtaç hastalar, engelliler gibi)	104	44,0	50	21,1	65	28,3	219	31,1	30,693	0,0001
Orta gelir grubu	0	0,0	31	13,1	15	6,5	46	6,6	32,919	0,0001
İhtiyacı olan herkes	90	38,0	138	58,0	135	58,7	363	51,5	25,649	0,0001

Sizce sosyal konutun mülkiyet durumu ne olmalıdır?	BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
	Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Mülk sahipliği	231	98,0	222	93,3	220	95,7	673	95,6	5,97	0,051
Kamu konutu kiralama	9	4,0	14	5,8	30	13,0	53	7,6	15,653	0,0001
Devlet desteğiyle özel sektör konutları kiralama	9	4,0	2	,9	0	0,0	12	1,7	*	0,002

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Sizce sosyal konutlar kim/kimler tarafından üretilmelidir?	BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
	Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Merkezi yönetim (TOKİ, Çevre Şeh.İ. Değ. Bakanlığı gibi).	231	98,0	224	94,1	215	93,5	670	95,2	5,78	0,056
Belediyeler	47	20,0	47	19,6	80	34,8	174	24,7	18,606	0,0001
Özel sektör	0	0,0	7	2,9	0	0,0	7	1,0	*	0,001
Kâr amacı olmayan dernekler, vakıflar ve çeşitli kuruluşlar	0	0,0	2	1,0	5	2,2	7	1,0	*	0,058

		BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Sosyal konut üretimi yetersizdir.	Katılıyorum	109	46,0	140	59,0	50	21,7	299	42,5	114,2	0,0001
	Kararsızım	24	10,0	26	10,8	10	4,3	59	8,4		
	Katılmıyorum	104	44,0	72	30,2	170	73,9	346	49,2		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100	704	100		
Sosyal konutlar kent merkezinde yer almalıdır.	Katılıyorum	132	56,0	174	73,4	145	63	451	64,2	61,5	0,0001
	Kararsızım	61	26,0	43	18,1	60	26,1	164	23,4		
	Katılmıyorum	42	18,0	20	8,5	25	10,9	88	12,5		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100	704	100		
Sosyal konutlar, genellikle kent merkezinden uzaktadır.	Katılıyorum	85	36,0	123	51,7	70	30,4	278	39,4	113,3	0,0001
	Kararsızım	94	40,0	45	19,0	60	26,1	200	28,3		
	Katılmıyorum	57	24,0	70	29,4	100	43,5	227	32,2		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100	704	100		
Sosyal konut sakinleri çoğunlukla düşük gelir grubundandır.	Katılıyorum	95	40,0	138	58,2	125	54,3	358	50,8	173,5	0,0001
	Kararsızım	127	54,0	46	19,5	45	19,6	219	31,1		
	Katılmıyorum	14	6,0	53	22,4	60	26,1	128	18,1		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100	704	100		
Bir sosyal konuta sahip olmak konumundan ve kentsel olanaklarından daha önemlidir.	Katılıyorum	76	32,0	116	48,6	35	15,2	226	32,1	172,5	0,0001
	Kararsızım	142	60,0	91	38,0	85	37	317	45		
	Katılmıyorum	19	8,0	32	13,4	110	47,8	161	22,8		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100	704	100		

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Sizce sosyal konutların planlanması ve projelendirilmesi aşamalarında halkın sürece aktif katılması sağlanmakta mıdır?		BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
	Evet	76	32,0	100	42,0	100	43,5	275	39,1		
	Hayır	160	68,0	126	53,1	120	52,2	407	57,8		
	Fikrim yok	0	0,0	12	4,9	10	4,3	22	3,1		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0	22,101	0,0001

"Sosyal konutların planlanması ve projelendirilmesi aşamalarında sizce önem verilmesi gereken ilk 3 konu" dağılımı

	Kırkkonaklar	Zirvekent	Durali Alıç+Cengizhan
Konutların iç ve dış tasarımı	23,9	22,7	22,6
Konutların malzeme kalitesi	35,1	28,3	33,0
Konutların yer seçimi	17,8	9,7	19,7
Açık ve yeşil alanların düzenlenmesi	10,1	10,7	9,4
Sosyal ve kültürel kullanımların belirlenmesi	11,6	16,3	7,1
Ulaşım olanakları	1,4	12,3	8,2

		BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Sosyal konut sahibi olmak ister misiniz?	Hayır	0	0,0	2	4,0	0	0,0	2	,9		
	Evet	142	100,0	57	96,0	60	100,0	258	99,1		
	Toplam	142	100,0	59	100,0	60	100,0	261	100,0	*	0,032
Aşağıdakilerden hangisini tercih edersiniz?	Nerede olursa olsun bir sosyal konut sahibi olmak	14	10,0	13	22,7	5	8,3	33	12,5		
	Tercih edebileceğim bir yerde sosyal konut sahibi olmak	28	20,0	27	46,3	25	41,7	81	30,9		
	Merkezi konumda, nitelikli ve uygun fiyatlı, kamu mülkü kiralık bir sosyal konutta yaşamak	99	70,0	14	23,0	30	50,0	143	54,7		
	Özel sektör tarafından yapılan bir konutu satın almak	0	0,0	5	8,1	0	0,0	5	1,8		
	Toplam	142	100,0	59	100,0	60	100,0	261	100,0	*	0,0001

*Kiracılara sorulmuştur

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Hipotez 3.2 *Konut sakinlerinin kararlara katılım, yer seçim kararları, konut koşulları, iş, sosyal ve kültürel fırsatlara erişebilirlik, ulaşım, sağlık, eğitim olanakları, aidiyet, huzur, güvenlik, altyapı gibi unsurlarla ilgili isteklerinin ve beklentilerinin karşılanmasında üç saha arasında anlamlı farklılıklar vardır.*

		BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Konutunuz ve çevresi beklentilerinizi karşılıyor mu?	Karşılıyor	76	32,0	178	74,8	160	69,6	414	58,7		
	Biraz karşılıyor	85	36,0	30	12,4	40	17,4	154	21,9		
	Karşılamıyor	75	32,0	31	12,8	30	13,0	136	19,3		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0	112,984	0,0001
Kendinizi bu mahalleye ait hissediyor musunuz?	Evet	52	22,0	167	70,1	150	65,2	369	52,4		
	Kısmen	113	48,0	41	17,3	65	28,3	220	31,2		
	Hayır	71	30,0	30	12,6	15	6,5	116	16,4		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0	142,269	0,0001

Aşağıdakilerden hangileri konutunuzdan en çok 15-20 dakikalık yürüme mesafesinde bulunuyor?	BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
	Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Alışveriş birimleri	208	88,0	233	98,0	205	89,1	646	91,8	18,07	0,0001
Okul	127	54,0	215	90,1	190	82,6	532	75,6	94,784	0,0001
Sağlık merkezi	71	30,0	201	84,4	155	67,4	427	60,6	153,273	0,0001
Yakın arkadaşlar veya akrabalar	66	28,0	134	56,2	155	67,4	355	50,4	77,393	0,0001
Park veya açık alanlar	94	40,0	124	52,0	175	76,1	393	55,8	64,11	0,0001
Sosyal ve kültürel amaçlı binalar	5	2,0	73	30,6	75	32,6	153	21,7	80,553	0,0001

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Çalışıyorsanız ortalama işe gidiş süreniz ne kadardır?		BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
	0-15 dakika	0	0,0	2	3,3	10	10,0	12	3,9		
	16-30 dakika	42	29,0	5	7,0	45	45,0	92	29,5		
	31-60 dakika	38	25,8	21	31,7	40	40,0	99	31,6		
	1 saatten fazla	66	45,2	38	58,0	5	5,0	109	35,0		
	Toplam	146	100,0	66	100,0	100	100,0	312	100,0	77,903	0,0001

		BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
İşinize gitmek için hangi ulaşım aracını kullanıyorsunuz?	Kendi aracım	42	29,0	27	41,5	50	50,0	120	38,4		
	Toplu taşım araçları	85	58,1	29	44,6	40	40,0	154	49,4		
	İş yeri servisi	19	12,9	7	10,3	0	0,0	26	8,2		
	Diğer	0	0,0	2	3,6	10	10,0	12	4,0		
	Toplam	146	100,0	66	100,0	100	100,0	312	100,0	39,705	0,0001

Konutunuz ve çevresi ile ilgili sorunlardan en önemli üç tanesini işaretleyiniz	BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
	Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Konumu nedeniyle kentten soyutlanmışlık / dışlanmışlık hissi	170	72,0	21	8,8	15	6,5	206	29,2	314,074	0,0001
Mimari projeden kaynaklanan sorunlar	66	28,0	32	13,6	40	17,4	138	19,7	16,914	0,0001
Malzeme kalitesinin düşüklüğü	52	22,0	28	11,7	80	34,8	160	22,7	35,384	0,0001
Güvenlik sorunları	132	56,0	23	9,7	60	26,1	215	30,6	122,778	0,0001
Kentsel olanakların yetersizliği (ulaşım, eğitim, altyapı, açık alanlar vb)	142	60,0	41	17,0	60	26,1	242	34,4	107,418	0,0001
Engellilere ve yaşlılara uygun olmaması	28	12,0	16	6,7	30	13,0	74	10,6	5,659	0,059
Herhangi bir sorun yok	0	0,0	121	50,7	40	17,4	161	22,8	179,45	0,0001

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Konutunuz ve çevresinde hangi kentsel hizmetlere ihtiyacınız var	BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
	Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Kaliteli eğitim olanakları	151	64,0	25	10,6	60	26,1	236	33,6	160,552	0,0001
Sağlık hizmeti	109	46,0	28	11,6	40	17,4	176	25,0	85,503	0,0001
Sosyal ve kültürel etkinlikler	132	56,0	32	13,4	55	23,9	219	31,1	108,063	0,0001
Ulaşımda çeşitlilik	194	82,0	88	37,1	105	45,7	387	55,0	109,915	0,0001
Açık ve yeşil alanlar	47	20,0	39	16,2	25	10,9	111	15,7	7,28	0,026
Otopark	33	14,0	9	3,9	15	6,5	57	8,2	17,712	0,0001
Kentsel hizmetlerde herhangi bir eksiklik yok	0	0,0	87	36,4	65	28,3	152	21,5	102,508	0,0001

Konutunuz ve çevresinde güvenlik problemleri yaşıyor musunuz?		BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
	Evet	80	34,0	16	6,6	20	8,7	116	16,5		
	Hayır	28	12,0	170	71,3	130	56,5	328	46,6		
	Kısmen	127	54,0	53	22,1	80	34,8	260	36,9		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	230	100,0	704	100,0	195,753	0,0001

Konutunuz ve çevresinde aşağıda belirtilen altyapı sorunlarından hangisi /hangileri vardır?	BÖLGELER								Ki-Kare Analizi	
	Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
	n	%	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Çöp sorunu	160	68,0	28	11,8	25	10,9	214	30,3	237,145	0,0001
Otopark sorunu	52	22,0	14	5,9	40	17,4	106	15,1	25,626	0,0001
Kanalizasyon sorunları	0	0,0	9	3,9	35	15,2	44	6,3	49,774	0,0001
Sorun yok	47	20,0	168	70,6	135	58,7	350	49,7	132,732	0,0001

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

Bu mahallede yaşamayı tercih etmenizin nedeni nedir? (En önemli üç nedeni işaretleyiniz)	MAHALLELER						Ki-Kare Analizi	
	Kırkkonaklar		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan			
	n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Doğup büyüdüğüm ve alıştığım bir yer olması	80	34,8	19	8,0	30	12,4	63,4	0,0001
Ekonomik açıdan uygun gelmesi	140	60,9	236	100,0	150	63,0	120,4	0,0001
Kentsel olanaklardan tam ve eksiksiz yararlanabilmek	70	30,4	5	2,0	56	23,5	67,4	0,0001
Merkezi olması	80	34,8	14	6,0	54	22,7	58,9	0,0001
İş olanakları	5	2,2	28	12,0	5	1,9	29,07	0,0001
Ailemin yakınında olmak	30	13,0	42	18,0	18	7,6	11,15	0,004

Hipotez 4.1 *Düşük gelirli ve dezavantajlı gruplar ile "sosyal konut" olgusuna dair ayrımcılık ve mekânsal ayrışma sorunlarının çözümünde; "sosyal karışım odaklı sosyal konut" modeli uygulanabilir ve modelin geliştirilmesinde planlama aracı etkili olabilir.*

		BÖLGE	
		Kırkkonaklar	
		n	%
Bir sosyal konuta sahip olma fırsatınız olduğunda Mamak ilçesinde yaşamayı tercih eder misiniz? Cevabınız hayır ise nedenini açıklar mısınız?	Evet	45	75,0
	Hayır	15	25,0
	Toplam	60	100,0

		BÖLGELER						Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Kendinizden daha üst sosyal sınıftakilerle bir arada yaşamak ister misiniz?	Evet	236	100,0	177	74,6	413	87,2		
	Hayır	0	0,0	29	12,2	29	6,1		
	Fikrim yok	0	0,0	32	13,3	32	6,7		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	474	100,0	69,421	0,0001
Soruya cevabınız evet ise hangi ölçekte bir arada yaşamayı tercih edersiniz?	Aynı bina içinde	222	94,0	80	45,4	302	73,1		
	Aynı site içinde	9	4,0	12	6,5	21	5,1		
	Aynı sokakta farklı binalarda	5	2,0	16	9,2	21	5,1		
	Aynı mahallede dağılmış bir şekilde	0	0,0	69	38,9	69	16,7		
	Toplam	236	100,0	177	100,0	413	100,0	135,064	0,0001

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

		Durali Alıç ve Cengizhan	
		n	%
Düşük gelirli ve dezavantajlı (engelli, bağımlı, hiç geliri olmayan gibi) sakinlerle aynı çevrede yaşamak konusundaki düşünceniz nedir?	Olumlu	174	73,3
	Nötr	50	21,0
	Olumsuz	4	1,9
	Fikrim yok	9	3,9
	Toplam	238	100,0
Soruya "olumlu" ya da "nötr" cevabı verdiyseniz hangi ölçekte bir arada yaşamayı tercih edersiniz?	Aynı bina içinde	40	17,8
	Aynı site içinde	23	10,1
	Aynı sokakta farklı binalarda	39	17,4
	Aynı mahallede dağılmış bir şekilde	123	54,7
	Toplam	224	100,0

*****30-31.sorular Durali Alıç ve Cengizhan mahalleleri sakinlerine sorulmuştur.

Durali Alıç + Cengizhan Bölgesi		n	%
Çankaya İlçesi Kırkkonaklar mahallesi ve civarında bir konuta sahip olmayı ve yaşamayı ister misiniz?	Evet	150	63,0
	Hayır	68	28,4
	Fikrim yok	21	8,6
	Total	238	100,0

Kırkkonaklar Bölgesi		n	%
Şu an ikamet ettiğiniz konuttan daha yüksek standartlarda ve kalitede bir konuta Mamak İlçesi Doğukent Bulvarı civarında sahip olmayı ve yaşamayı ister misiniz?	Hayır	140	60,9
	Evet	80	34,8
	Kararsızım	10	4,3
	Toplam	230	100,0

Kırkkonaklar Bölgesi		n	%
Mamak ilçesini genel olarak nasıl tanımlarsınız?	Giderek gelişen bir bölge	160	69,6
	Düşük gelirli grupların yaşadığı bölge	65	28,3
	Gecekondu bölgesi	5	2,2
	Total	230	100,0

EK 6 Saha Çalışmasına Yönelik Analiz Tabloları (devamı)

		BÖLGELER						Ki-Kare Analizi	
		Zirvekent		Durali Alıç+Cengizhan		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararlar (IKEA, Metro Gross Market ve çevresindeki büyük ölçekli karma kullanım projeleri gibi) yaşamınızı ne yönde etkiledi?	Olumlu	227	96,0	224	94,1	450	95,0		
	Olumsuz	0	0,0	2	1,0	2	,5		
	Kararsızım	9	4,0	12	4,9	21	4,5		
	Toplam	236	100,0	238	100,0	474	100,0	*	0,295
Soruya cevabınız "olumlu" ise konutunuzun ve mahallenizin sosyal statüsünün yükseldiğini düşünüyor musunuz?	Evet	227	100,0	215	95,9	441	98,0		
	Hayır	0	0,0	9	4,1	9	2,0		
	Toplam	227	100,0	224	100,0	450	100,0	*	0,002

Mahallenizde düşük gelirlilere ve dezavantajlı gruplara yönelik sosyal konutların yapılması ile ilgili düşünceniz nedir?"		BÖLGELER						Ki-Kare Analizi	
		Durali Alıç+Cengizhan		Kırkkonaklar		Toplam			
		n	%	n	%	n	%	Ki-Kare	p
	Olumlu	210	88,1	120	52,2	330	70,4		
	Olumsuz	17	7,0	100	43,5	117	24,9		
	Fikrim yok	12	4,9	10	4,3	22	4,6		
	Toplam	238	100,0	230	100,0	468	100,0	83,466	0,0001

		Kırkkonaklar	
		n	%
Çocuğunuzu Mamak'taki nitelikli ve kaliteli bir okula göndermeyi ya da o nedenle Mamak'a taşınmayı düşünür müsünüz?	Gönderirim ancak taşınmam	70	30,4
	Taşınırım	55	23,9
	Göndermem	105	45,7
Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararlar (IKEA, Metro Gross Market ve çevresindeki büyük ölçekli karma kullanım projeleri gibi) yaşamınızı ne yönde etkiledi?	Olumlu	140	60,9
	Olumsuz	0	0,0
	Kararsızım	25	10,9
	Hiçbir etkisi olmadı	65	28,3
Doğukent Bulvarı ve civarına yönelik mekânsal kararlar (IKEA ve çevresindeki büyük ölçekli karma kullanım projeleri gibi) Mamak'a bakış açınızı mekânsal ve sosyal statü anlamında değiştirdi mi?	Evet	160	69,6
	Hayır	40	17,4
	Kararsızım	30	13,0

* Kırkkonaklar Mahallesi sakinlerine sorulmuştur.