



KENT KOOPERATİFÇİLİĞİ

TÜRKİYE KENT KOOPERATİFLERİ MERKEZ BİRLİĞİ AYLIK BÜLTENİ
SAYI : 56 - 57 - 58 • OCAK - ŞUBAT - MART 1995

"KENT KOOPERATİFÇİLİĞİ VE YAŞAM ÇEVRESİ"



Kente Karşı Yeni Bir Suç Girişimi:
GECEKONDU BAĞIŞLAMASI

C. Geray'ın Yazısı
2. Sayfada

**TÜKETİCİNİN KORUNMASINA VE REKABETİN
KORUNMASINA İLİŞKİN YASALAR KABUL
EDİLDİ**

8 - 9. Sayfalarda

**ŞEHİR PLANCILARI ODASI ÖZELLEŞTİRME
YASASI'NA NASIL BAKIYOR?**

11. Sayfada

AYRICA

**TÜRKİYE'DE KİRALIK KONUT VE MİMARLIK
TASARIMI**

E.Y. Uğurlu'nun Yazısı

4. Sayfa

**KOOPERATİF YÖNETİCİLERİNİN MAL BİLDİRİMİNDE
BULUNMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ**

7. Sayfa

1995 İLKBAHAR SEMİNERİ

ANTALYA'DA TOPLANİYOR
27 - 30 Nisan 1995

16. Sayfa

**HABİTAT-II'YE
DOĞRU**

13. Sayfada

**KONUTBİRLİK - EGEKOOP
MANİSABİRLİK**

Genel Kurulları Toplandı
18-19 ve 21. Sayfalarda

**"TORUNLARIM DEĞİL,
ÇOCUKLARIM!"**

Mogan - Eymir I. Çevre Kurultayı
23. Sayfada

GÖSTERGELER
Kamu Kesimi Yatırımlarında Düşüş
26. Sayfada

Tarım Satış Kooperatifleri Birlikleri
I. Üretici Kurultayı
28. Sayfada

YENİ YAYINLAR Sayfa 29

BASINDA TÜRK KENT Sayfa 30
BASINDA KONUT VE
KOOPERATİFÇİLİK Sayfa 31

İNCELEME

TÜRKİYE'DE KİRALIK KONUT VE MİMARLIK TASARIMI

Yrd. Doç. Dr. Faruk Yatçın UĞURLU
Doğu Akdeniz Üniversitesi Mimarlık Bölümü
Gazi Magosa - Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti

KONUNUN ÖNEMİ

İnsanların barınma gereksinimlerini karşılayabilmek için gelirlerinin büyük bölümünü harcadıkları görülmektedir. En büyük gider oranının barınma için ayrılması, öbür önemli harcamalardan sağlıksız azalma anlamına da geldiği için konu önemli ve çok yönlüdür. Özellikle, insanların barınma gereksinimi konusunu, mülkiyet tutkusu ve rant aracı haline getirmesi ve bu koşullarından bir türlü vazgeçmemesi, konut sorununu da olumsuz yönde etkilemektedir. Böyle bir durumda üst karar alıcı ve yöneticilerin konut mülkiyetini hala teşvik etmesi, hem ülke kaynaklarının rasyonel kullanımını etkilemekte, hem de insanların iş bulmada zorlandıkları bir dönemde dinamik iş ve emek arzını olumsuz etkileyecek bir barınma modeli savunulmuş olmaktadır. Bu yüzden insanlar rahat yer değiştirememekte, böylece bazı işlerde uzmanlaşmış eleman sıkıntısı görülmektedir.

Ayrıca eskiyen konutların, sağlıksız apartman dairelerinin yenilenmeleri sürecini tasarımcılar olarak şimdiden düşünmeliyiz. Oluşacak ciddi hukuk ve çevre sorunları belki de çözümsüzlükler içerebilecektir.

SORUNLAR

Her mesleğin ve her çalışma alanının belirli ölçülerde olumlu olumsuz girdileri olduğu açıktır. Bu konuda önemli sorumlulardan biri de ürettikleri konut mekanının nicelik ve nitelikleri ile mimarlar olmaktadır. Aslında olayın politik, sosyo-ekonomik, psikolojik, eğitsel, yönetsel birçok boyutları olduğu, bunların birbirleriyle neden-sonuç ilişkileri ve çakışmaları içinde olduğu bilanmekle birlikte, burada yalnızca varlıklarına değinmekle yetinilmektedir.

Konut, insanların yaşamlarının büyük bölümünü içinde geçirdikleri, yeme, uyuma, temizlenme, çalışma, dinlenme, eğlenme ve her tür iletişim vb. eylemlerinin yer aldığı mekanlar yumağıdır. Bu mekanların özelliklerinin çok az bir bölümü, onları kullananlarca sürekli ya da geçici sahiplenilmesi durumuna bağlı olmaktadır. Örneğin doğru tasarlanmış mutfak standardı ve isteği, mülkiyet çeşidinin kira olması ile değişmekte midir?

Ancak çok önemli tasarım girdisi olabilecek bazı konuları da bilmek ve ölçülü kullanıma yönlendirmek zorundayız. Örneğin bir konutun dış bitmişliği ile iç bitmişliği paraleldir. Yani bir dolap olmayan konutun kullanışa hazır olduğunu söylemek zordur.

Bir kiracı yıllarca kirada oturan, işi veya ekonomik koşulları nedeni ile çok sayıda konut değiştiren bir aile olabileceği gibi, kirada oturacak ve yeni evlenecek bir aile de olabilir. Konutta kullanacağı eşyalarını konut kiralama öncesi edinmiş ya da ilk konutunu kiraladıktan sonra bunları sahiplenmiş olabilir. Her iki halde de bu eşyaların konut ile boyut ve özellik uyumu içinde olması, bu ailenin asgari yaşam konforunu doğrudan etkileyen önemli bir etmen olduğu halde, çoğu kez aile bireyleri bu yönü planlamadan hareket etmektedir. Sonuçta eşya, aile için yarar yerine zarar getirmektedir. Bazı örneklerde ise ekonomik nedenlerden, aileler aşamalı alışverişe yönelmekte, bu süreç içinde konutlarının ya bir veya birkaç odasını hiç kullanmamakta ya da eksik kullanmaktadırlar. Kiralanan konutta kısa süre (2-3 yıl) yaşanacaksa, alınan eşyaların uyumu konut değiştirme anına kadar gelişmekte, ancak konut değişiminde bu çok zor elde edilen standart aniden sıfırlanmakta, yok olmaktadır. Bu durumdaki ekonomik ve yaşamsal kayıpların boyutları çok büyüktür. Olayın, bireylerin ve ailenin psikolojilerini olumsuz etkilediği de bir gerçektir. Örneğin bir yatak odası duvarına sığmayan yatak veya gardrobun aile konuta taşındığında yarattığı olumsuzluğu duymamış olan hemen

İNCELEME

hemen yoktur.

Konutu Kiralayan Açısından Sorunlar;

1. Boyutlarının değişik mekan ölçülerine uyumu zor olan mobilya kiracı için sorun yaratmaktadır.
2. Büyük ölçülü mobilyanın, sıklıkla takılır olduğu durumda bile, taşıma maliyeti, kullanım ömrü ile ilgili ekonomik sorunları vardır.
3. Kiracı, doğal olarak gereksinimine uygun büyüklüğü optimum olan bir konutta, gereken mobilya ve aksesuarları ile birlikte yaşamak ister.
4. Kiracının alışkanlıklarına kolay uyumunu sağlayıcı esnekliklerin konutta bulunmasını istemesi söz konusudur.
5. Konuta ve konuttan taşınmaya ayıracığı süre ile emek ve para harcamasının en aza gerçekleşmesini istemesi doğaldır.
6. Kiracının mekanı kullanma bilincindeki bazı eksik ve yanlışlar nedeniyle faydalı kullanım sağlanamamaktadır. Örneğin, gereğinden fazla mobilya veya çok sınırlı sayıda gerekecek eleman sahibi olma, birden çok aynı işleve sahip elemanı birarada kullanma veya teknolojik gelişimini tamamlanmış nesneleri değiştirmeme ya da atamama eğilimleri gibi davranışlar.

Konutunu Kiraya Verenler Açısından Sorunlar;

1. İç düzeni ile birlikte kiraya verme durumunda kira artışı ve dikkatsiz kullanış nedeni ile istemin azalması.
2. Konut sahibinin, kiracının kişisel yaşam standartının doğrudan konutu ve eskime hızını etkileyeceğini düşünmesi, kendini bu ve benzeri konularda rahatlatmak için teknik ve hukuki çözümleri bilmemesi.

3. Konut işletmeciliğini bilememesi, sadece alacağı kısa geri dönüşü olan kiranın yeterli ekonomik rant olarak kabul edilmesi sonucu sağlıklı iyileştirmelere yönelinmemesi,

Sorunların Ortak Yönleri Düşünüldüğünde;

1. Bilinç eksiklikleri nedeni ile kiralayan - kiracı arasındaki kullanım sürecini ve koşullarını belirleyen sözleşmelerin sağlıksız içerik ve yaptırımlarla, açık ve tam anlaşılmayan standartlarda düzenlenmiş olmaları,
2. Türkiye genelinde konut işletmeciliği sisteminin, bakım onarım, hukuki kiralama, kontrol ve temizlik işlerini düzenli, akılcı ücretlerle, teknik standartlarda gerçekleştirecek örgütlenmelerin gerçekleştirilmemiş olması,
3. Kiraya verenlerle, kiracıların, yardımlaşmaları doğal iki taraf olmaları yerine, bulunulan ortam nedeniyle birbirlerine düşman taraf gibi yönlendirilmeleri; mimarların da bu konuya yabancı kalmaları önemli sorun kaynakları olarak görülmektedir.

MİMARLIK TASARIMI SÜRECİ

Bu süreç, özet olarak, mimarların bir ürün oluştururken içinde bulundukları veri derleme, değerlendirme, karar verme, tasarlama ve sunuş aşamalarının toplamındaki soyut somut geçişli bir sistem olarak açıklanabilir. Bir yaklaşıma göre de, bu süreç politik karardan yeniden kullanma aşamasına kadar uzayabilir. Yukarıda açıklanmaya çalışılan sorunlara mimarlık tasarımı sürecinde nasıl yaklaşabiliriz?

Bir mekanı oluşturan yüzeylerin geometri ve ölçülerinin aslında onun içinde yer alacağı varsayılan bazı mobilya elemanlarından

kaynaklandığı ya da kaynaklanması gerektiği tasarım kuralı olarak bilinmektedir. Peki bu varsayımı gerçekleştirdiği zaman uyumsuzluklar nasıl çözümlenebilir?

Konut tasarımında, yapım sürecinde, yapıyla bütünleşen mobilyaya gereksinim olduğu açıktır. Birçok Avrupa ve Amerika ülkesinde uygulanan sistemi, yanlış bazı görüşler nedeni ile bizim uygulamamız uzatıcıdır. Bu görüşlere göre bu elemanlar yapı ilk yatırımını artırmaktadır. Kiracılar bu çeşit konuları daha yüksek kira istenmesi nedeni ile tercih etmemektedirler. Taraflar konuya yanlış yaklaşım yaptıkları için kendi açılarından haklıdır. Ama mimarlık tasarımıyla ve toplam ekonomi anlayışı ile bu yanlışlıkların düzeltilmesi gerekmektedir.

Kısa ve uzun sürede yapılabilecekleri şöyle sıralayabiliriz:

1. Konutu tasarlarken, mimarlık ve iç mimari öğeleri bir bütün olarak ele alınmalıdır. Kiracıların olabildiğince sadece bavulları ile konut değiştirebilecekleri sistemler, gömme dolaplı, açılır kapanır elemanlı, sabit ya da yarı sabit mobilyalı sistemler özendirilmelidir.
2. Konut içi düzenlemeler olabildiğince esnek olmalıdır. İç bölme duvarları yerine hafif pano duvarlar ya da bölme dolapları kullanımına olanak veren çözümler gerekir. Örneğin konut kiralama süresine bağlı olarak hangi iç değişimlere gidilebileceği konut kullanım kılavuzlarında belirtilmelidir.
3. Kiralayan ve kiracı arasındaki sorunların azaltılabilmesi için seçilen elemanların sağlam, kolay bakımı yapılabilen ya da değiştirilebilen özelliklerde

İNCELEME

tasarlanmaları gerekmektedir. Bu kapsamda tarafları rahatlatarak hukuki bağutlara kolaylık ve açıklık getirici, garanti belgeleri (yapı ya da elemanlarının ömürleri ile ilgili) kullanma, bakım ve onarım kılavuzları hazırlanmalıdır. Kiracının konutu kullanımına yardımcı şemalar ve gereğinde başvuracağı kimselerin öncelik sıraları bu belgelerde yer alabilir.

4. Konut tasarımlarında, özellikle de toplu konutlarda tüm kullanıcıların bu arada da kiracıların ortak kullanım alanları çok iyi tasarlanmalıdır. Komşuluk ilişkilerinde sorun yaratmaması amacıyla, bina girişleri, merdiven ve asansör kovaları, balkonlar, teraslar vb. alanlar iyi biçimde tasarlanmalıdır.

MİMARLIK DIŞINDAKİ ÇÖZÜMLER

Mimari çözümlerin yanında sorunun çözümünü doğrudan ve önemli ölçekte etkileyecek etmenleri de şöyle sıralayabiliriz:

1. Konut mülkiyetinin rant kaynağı olmaktan çıkarılması ve bu nedenle birden çok konut sahipliğine ağır caydırıcı önlemler getirilmesi gerekmektedir.
2. Çağdaş yaklaşımlar, mimarlık tasarımına ilişkin kararlardaki yanlışları, mimarlarla birlikte ilgili bütün bireylerin, iyi anlayıp, algılayarak daha akılcı tasarım istemlerinde bulunmaları konusunda toplumun bütün bireylerini de görevli, hatta sorumlu hale getirmektedir.
3. Kiralık konut eğilimini artırmak amacıyla toplum eğitimi yapılmalı, Türkiye için yararları örneklerle açıklanmalıdır.
4. Üretilmiş konutlar içinde üzerinde durulabilecek iki tür konut bulunmaktadır. Bir bölüm konutun mimari tasarım hataları giderilerek

daha faydalı kullanılmaları sağlanabilir. Bir öteki bölüm konut ise gizli işsizlik gibi gizli konut stoğudur. Yani halen kullanılmayan konutlardır. Bunlar genellikle ikinci konut olarak veya ailenin bireylerine ilerde yararlanmaları için üretilmiş konutlardır. Ana amaç, bunların sahiplerine, kullanılmadıkları zaman eskidiklerinin ve ekonomik kayıplara neden olduklarının anlatılması olmalıdır. Kendi gereksinimleri olmadığı için bunların da kiralık konut olarak değerlendirilmeleri özendirilmelidir.

5. Ekonomik nedenlerden ötürü üretimleri tamamlanamamış konutların kiralama örgütlerince tamamlanmalarıyla, kira gelirleri ile finanse edilmelerinin teşvik edilmesi de kiralık konut sayısı artışını sağlaması açısından olumlu olacaktır.

SONUÇ

Bu yaklaşım hem kendi içinde, hem de ilişkileri ile Türkiye için çok önemlidir. Başarıya ulaştığı takdirde, önce daha ekonomik barınma, sonra giderek daha sağlıklı imar uygulamaları ve toplam kentleşme, olumlu yönde gelişebilecektir. Yaratılacak **yeni kiralık konut siteleri**, insanlara daha çağdaş, ucuz, değişik büyüklük ve özellikteki konutlar arasından seçme fırsatı olan mekan ve çevreler kazandırabilecektir. En önemlisi de bunların yaşamları süresince çevre kirliliği oluşturan ekleme ya da onarımlarla ilk mimari karar standartlarının bozulmaması, yani bir anlamda **GERÇEK MİMARİ ÇEVRE** standardının işletmelerce korunması söz konusu olabilecektir.

Önemli bir sonucu da, insanların toplam yaşam ve davranış standartlarında olumlu gelişimin

gerçekleşmesi olacaktır. Toplumsal uzlaşmaya ve psikolojik rahatlamaya neden olacak sistemin, daha sağlıklı kararlara dayanan bireysel harcama eğilimi modeli ortaya koyması diğer bazı geleneksel rahatsızlıkların da akılcı çözümünde eğitsel etki yaratacaktır. Örneğin, gereksiz tüketimin hedeflenmesinin engellenmesi, sadece sahip olma duygusunun yarattığı benzer birçok sorunu çözmek yolunu açmış olacaktır.

Konunun hızla başarıya ulaşmasını sağlayabilecek bazı öneriler olarak;

1. Toplu Konut İdaresi çok düşük kiralı, örnek kiralık konut siteleri oluşturmaktadır.
2. Şirketler ve yapsatçılar, otel veya apartotel üreticilerine bunların devletin göstereceği alanlarda, kendi işletecekleri siteleri gerçekleştirmeleri özendirilmelidir.
3. Türkiye'de önemli konularda insanlar, ilgili uzmanlara danışırken en önemli yapı ve yapılaşma konularında ya emlakçılara veya duvar kağıtçıları ile alıcılara başvurmaktadırlar. Bu durumu yaratan ya da devamına katlanan biz mimarları sorumlu olarak öne çıkarmak eğilimindeyiz. Bizce üniversitelerin de katılımıyla mimari konularda yaygın toplum eğitimi gerçekleştirilmeli, böylece konuyla ilgili bilinç düzeyi geliştirilmelidir.

KAYNAKLAR

1. TEKELİ, İ., *Bahçeli Evlerin Öyküsü, Kent-Koop, Ankara, 1984*
2. TEYMUR, N., "Mesleki Eğitimde Sorunlar", çev. Mehmet Adam, *Mimarlık*, 85/8
3. UĞURLU F.Y., *Türkiye'de Konut Sorununa Makro Yaklaşım Modeli, Doktora Tezi, Ç.Ü., Adana, 1993*
4. UĞURLU F.Y., *Cost & Design, Master Tezi, ODTÜ, Ankara, 1973*