

## 4. GELİŞME PLANI, ARAZİ KULLANIM KARARLARI, YAPILAŞMA KURAL VE KOŞULLARI

### 4.1 KONUT İHTİYACI

Planlama alanı hudutları içerisinde 2037 Nüfus Projeksiyonu uyarınca konut ihtiyacının<sup>1</sup> hesaplanabilmesi için sürekli ikamet edilen konutların, mevsimsel veya yatırım amaçlı kullanılan boş veya ikincil konutların ve niteliksiz konutların<sup>2</sup> miktarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu konuda Mevcut Durum ve Analiz Raporunun 6.4 Konut ve 2.1.4 Yapısal Durum maddelerinde yer alan tespitlere ve bazı varsayımlara dayalı olarak bir tahmin yürütülmüştür.

2016 Mayıs ayında tamamlanan arazi kullanım çalışmaları sonucunda Planlama Alanı genelinde 25765 adet konut tespit edilmiştir. Yapısal durumları bakımından kötü veya yıkıntı durumunda tespit edilen bina sayısı toplam bina sayısının %4'ü kadardır.

Planlama Alanı hudutları içerisindeki 2037 yılı için ihtiyaç duyulacak konut adedi hesaplanırken, boş ve ikincil konutların toplam konut sayısına olan oranı (%39,65) ile ortalama hane halkı büyüklüklerinin (2.77 kişi/hane) 2011 yılı verileri ile aynı olacağı buna karşın niteliksizleşecek konutların oranının ise 2016 arazi kullanım çalışmalarında tespit edilen %4 oranından %5'e yükseleceği varsayılmıştır.

---

<sup>1</sup> **Konut İhtiyacı:** Asgari düzeyde barınma ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi ile belli bir zamanda mevcut konut sayısı ve kalitesi arasındaki fark olan konut ihtiyacı, kişilerin demografik özelliklerinden ve mensup oldukları sınıftan bağımsız olarak herkes için geçerlidir. Konut ihtiyacı salt bir sayısal değeri değil çevresiyle birlikte sağlıklı koşullar taşıması gereken yapıları ifade eder. Hane halkı sayısının mevcut konut sayısından fazla olması şeklinde tanımlanabilecek konut ihtiyacı, "açık" ve "gizli" şekillerde görülebilir. Aşırı kalabalık, birden çok ailenin yaşadığı konutlar ile niteliksiz, kalitesiz, güvenli ve dayanıksız konutlar gizli konut ihtiyacı içinde değerlendirilir. Konut ihtiyacı, kişilerin ödeyebilme gücü ve tercihlere bakılmaksızın, asgari seviyede barınabilmelerini sağlamak için , gelecekte gerekli olan konut sayısı ve niteliğinin, mevcut konut sayısının ve niteliğinden farklıdır. Bu çerçevede konut ihtiyacının hesaplanabilmesi için geniş çaplı araştırmaların, gelecekteki nüfus artış tahminlerinin, ekonomik siyasal gelişme senaryoları ışığında planlama senaryolarına bağlı iç ve dış göç hareketlerinin ve tahminleri yapılır.

<sup>2</sup> **Niteliksiz konutlar,** ihtiyacı karşılayamama, eskime, ömrünü doldurma ve rantsal nedenlerle mevcut konut stokundan düşülecek olan konutları ifade eder.

**Tablo 1:** Planlama Alanı Genelindeki 2016-2037 Yılları Arası Konut İhtiyacı

2016					2017						2022						
Projeksiyon Nüfus (Dejure)	Konutta Sürekli Yaşayan Fert Sayısı	Sürekli İkamet Edilen Konut	Toplam Konut	Boş ve İkincil Konutlar	Projeksiyon Nüfus (Dejure)	Konutta Sürekli Yaşayan Fert Sayısı	Sürekli İkamet Edilen Konut	Toplam Konut	Boş ve İkincil Konut	2016-2017 Arası Konut İhtiyacı	Projeksiyon Nüfus (Dejure)	Konutta Sürekli Yaşayan Fert Sayısı	Sürekli İkamet Edilen Konut	Toplam Konut	Boş ve İkincil Konut	Niteliksiz Konutlar (%5)	2017-2022 Arası Konut İhtiyacı
49296	43074	15550	25765	10215	51480	44983	16239	26906	10667	1141	60190	52593	18987	31459	12472	1288	5841

2027					2032						2037							2016-2037 Yılları Arası Konut İhtiyacı
Projeksiyon Nüfus (Dejure)	Konutta Sürekli Yaşayan Fert Sayısı	Sürekli İkamet Edilen Konut	Toplam Konut	Boş ve İkincil Konutlar	2022-2027 Arası Konut İhtiyacı	Projeksiyon Nüfus (Dejure)	Konutta Sürekli Yaşayan Fert Sayısı	Sürekli İkamet Edilen Konut	Toplam Konut	Boş ve İkincil Konut	2027-2032 Arası Konut İhtiyacı	Projeksiyon Nüfus (Dejure)	Konutta Sürekli Yaşayan Fert Sayısı	Sürekli İkamet Edilen Konut	Toplam Konut	Boş ve İkincil Konut	2032-2037 Arası Konut İhtiyacı	
69700	60903	21987	36430	14443	3683	80410	70261	25365	42027	16662	5598	91660	80092	28914	47907	18993	5880	22143

2016, 2017, 2022, 2027, 2032 ve 2037 yılları için Konutta sürekli yaşayan fert sayısında; 2011 Devlet Planlama Örgütü verilerine göre konutta sürekli yaşayan fert sayısının (34042 kişi), dejure nüfusa (38959 kişi) olan oranı (%87,4) baz alınmıştır. Yani o yılın dejure nüfusu ile %87,4'ün çarpılması ile o yıla ait konutta sürekli yaşayan fert sayısı hesaplanmıştır.

2016, 2017, 2022, 2027, 2032 ve 2037 yılları için Sürekli İkamet Edilen Konutlar ise bulunduğu yıla ait konutta sürekli yaşayan fert sayısının 2011 Devlet Planlama Örgütü verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğüne (2.77 kişi/hane) bölünmesiyle hesap edilmiştir

Eskime, ömrünü doldurma ve rantsal nedenlerle mevcut konut stokundan düşülecek olan niteliksiz konutlar 2022 yılında toplam konut sayısından düşülmüştür.

Sonuç olarak yukarıdaki tablodan da görülebileceği üzere sürekli ikamet edilen konutların oranında bir değişiklik olmaması durumunda 2037 nüfus projeksiyonuna göre Planlama Alanı hudutları içerisinde mevcut konut stoğuna (25675 adet) ilave 22143 adet konuta daha ihtiyaç duyulacaktır.

Bu konutların %60,35'inin sürekli ikamet amaçlı kullanılacağı varsayılırsa ilave yaklaşık 22 bin konutun sadece 13 bin 500 civarının sürekli ikamet amaçlı kullanılacağı tahmin edilmektedir. Geriye kalan konutlar mevsimsel veya yatırım amaçlı boş veya ikincil konutları oluşturacaktır.