

55845

**KORUMADA YENİ BİR DÖNEM VE YENİ BİR YERLEŞİM**

**YENİMAHALLE**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

Mim. Serpil Yalçın YILMAZ

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 23 Eylül 1996

Tezin Savunulduğu Tarih : 15 Ekim 1996

Tez Danışmanı : Prof. Doğan KUBAN

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Zeynep AHUNBAY

Doç. Dr. Ahmet ERSEN

Eylül 1996

## **ÖNSÖZ**

Ankara, Yenimahalle ilk yerleşim alanı için yapılan tesbitlerin, değerlendirme ve önerilerin bu konuda yapılacak diğer çalışmalara yardımcı olacağını umarım.

Çalışma süresince ilgi ve önerilerini esirgemeyen sayın hocam Prof. Doğan Kuban'a sonsuz teşekkür ederim.

Tez yazımını titizlikle yapan ve her türlü desteğini esirgemeyen eşim Gemi İnşa Mühendisi Serdinç Yılmaz'a, bu günlere gelmemde bana destek olan babama, kardeşime ve tüm dostlarıma teşekkür ederim.

Ayrıca, her türlü destek ve yardımını esirgemeyen sevgili anneme sonsuz teşekkür ederim.

**Mayıs 1996**

**Serpil Yalçın Yılmaz**

## İÇİNDEKİLER

|                                                                           |      |
|---------------------------------------------------------------------------|------|
| ÖNSÖZ .....                                                               | ii   |
| ÖZET .....                                                                | xii  |
| SUMMARY.....                                                              | xiii |
| BÖLÜM 1. GİRİŞ VE AMAÇ .....                                              | 1    |
| BÖLÜM 2. KORUMA KRİTERLERİ VE DEĞERLENDİRME .....                         | 3    |
| 2.1. Tarihi Çevre .....                                                   | 3    |
| 2.2. Tarihi Çevre Koruma Kriterleri .....                                 | 5    |
| 2.3. Yenimahalle ve Koruma Düşüncesi.....                                 | 6    |
| BÖLÜM 3. TARİHİ SÜREÇ İÇİNDE YENİMAHALLE .....                            | 7    |
| 3.1. Yenimahallenin Oluşum Süreci .....                                   | 7    |
| 3.1.1. Yakın Tarih ve Geç Cumhuriyet Döneminin Oluşturduğu Koşullar ..... | 7    |
| 3.1.1.1. Yasal Koşullar .....                                             | 8    |
| 3.1.1.2. Sosyal Yapı .....                                                | 10   |
| 3.1.1.3. Fiziksel Yapı .....                                              | 11   |
| 3.1.2. Yenimahallenin Değişim Süreci .....                                | 25   |
| 3.1.2.1. Planlama Kararlarından Kaynaklanan Değişiklikler .....           | 25   |
| 3.1.2.2. Kullanıcıdan Kaynaklanan Değişiklikler .....                     | 29   |

|              |                                                               |           |
|--------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BÖLÜM</b> | <b>4. YENİMAHALLENİN TANIMLAYICILARI.....</b>                 | <b>30</b> |
| 4.1.         | Günümüzde Yenimahalle İlk Yerleşim Alanının Genel Durumu..... | 30        |
| 4.1.1.       | Kentiçi Konum.....                                            | 31        |
| 4.1.2.       | Ulaşım ..                                                     | 33        |
| 4.1.3.       | Çevre ..                                                      | 34        |
| 4.2.         | Çalışma Alanı ..                                              | 34        |
| 4.2.1.       | Fiziksel Saptamalar.....                                      | 36        |
| 4.2.1.1.     | Yoğunluk (Boşluk-Doluluk) ..                                  | 37        |
| 4.2.1.2.     | Yükseklik.....                                                | 38        |
| 4.2.1.3.     | Tipoloji.....                                                 | 39        |
| 4.2.1.4.     | Bina-Yeşil İlişkisi.....                                      | 39        |
| 4.2.2.       | Mimari Saptamalar.....                                        | 42        |
| 4.2.2.1.     | Eski Yenimahalle Evleri.....                                  | 42        |
| 4.2.2.1.1.   | Planlar.....                                                  | 42        |
| 4.2.2.1.2.   | Cepheler.....                                                 | 46        |
| 4.2.2.1.3.   | Mimari Elemanlar ..                                           | 47        |
| 4.2.2.1.4.   | Konfor Koşulları ..                                           | 52        |
| 4.2.2.2.     | Yeni Binalar ..                                               | 53        |
| 4.2.2.2.1.   | Yerleşim ..                                                   | 53        |
| 4.2.2.2.2.   | Planlar ..                                                    | 54        |
| 4.2.2.2.3.   | Görünüşler ..                                                 | 54        |
| 4.2.2.2.4.   | Otoparklar.....                                               | 55        |
| 4.2.2.2.5.   | Bahçeler.....                                                 | 56        |
| 4.2.3.       | Sosyal Araştırmalar.....                                      | 56        |



|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| 4.2.3.1. Yoğunluk.....                                        | 56         |
| 4.2.3.2. Kullanıcı Profili.....                               | 58         |
| 4.2.3.2.1. Eğitim.....                                        | 58         |
| 4.2.3.2.2. Meslek.....                                        | 59         |
| 4.2.3.2.3. Yaş.....                                           | 61         |
| 4.2.3.3. Kullanıcı - Yenimahalle İlişkisi.....                | 62         |
| 4.2.3.3.1. Yenimahallede Yaşama Süresi.....                   | 62         |
| 4.2.3.3.2. Komşuluk İlişkileri .....                          | 63         |
| 4.2.3.3.3. Mülkiyet .....                                     | 65         |
| 4.2.3.3.4. Kullanıcının Yenimahalleye İlişkin Yorumları ..... | 65         |
| <b>BÖLÜM 5. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER.....</b>                | <b>74</b>  |
| 5.1. Koruma Planı ve Planlama Kararları .....                 | 74         |
| 5.2. Koruma Projesi ve Restorasyon İlkeleri .....             | 76         |
| <b>SONUÇ .....</b>                                            | <b>80</b>  |
| <b>KAYNAKLAR .....</b>                                        | <b>82</b>  |
| <b>EKLER .....</b>                                            | <b>87</b>  |
| <b>ÖZGEÇMİŞ .....</b>                                         | <b>155</b> |

## *Şekil Listesi*

*Sayfa No :*

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 3.1 İki Odalı Ev Tipolojisi Planı                                                           | 13 |
| Şekil 3.2. İki Odalı Ev Tipolojisi Kesit ve Görünüşleri                                           | 14 |
| Şekil 3.3. Üç Odalı Ev Tipolojisi Planı                                                           | 15 |
| Şekil 3.4. Üç Odalı Ev Tipolojisi Kesit ve Görünüşleri                                            | 16 |
| Şekil 3.5. Üç Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Planları                                              | 17 |
| Şekil 3.6. Üç Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Bodrum Kat Planı, Kesit ve Görünüşler                 | 18 |
| Şekil 3.7. Üç Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Görünüşleri                                           | 19 |
| Şekil 3.8. Dört Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Planları                                            | 20 |
| Şekil 3.9. Dört Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Görünüşleri                                         | 21 |
| Şekil 3.10. Beş Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Planları                                            | 22 |
| Şekil 3.11. Beş Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Bodrum Kat Planı, Kesit ve Görünüşler               | 23 |
| Şekil 3.12. Beş Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Görünüşleri                                         | 24 |
| Şekil 4.1. Yenimahalle İlk Yerleşim Alanı Kullanımı                                               | 32 |
| Şekil 4.2. Yenimahallenin Ankara Genelindeki Konumu                                               | 33 |
| Şekil 4.3. Bahçe Kotları                                                                          | 40 |
| Şekil 4.4. Bahçe Kotları                                                                          | 40 |
| Şekil 4.5. Bahçe Kotları                                                                          | 41 |
| Şekil 4.6. Beş Odalı İki Katlı Plan Tipinin Uygulama<br>Aşamasında Daha Sonra Yaşadığı Değişikler | 43 |

|                                                                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Şekil 4.7a. Dört Odalı İki Katlı Plan Tipinin Uygulama<br>Aşamasında Daha Sonra Yaşadığı Değişikler | 44  |
| Şekil 4.7b.Beş Odalı İki Katlı Plan Tipinin Uygulama<br>Aşamasında Daha Sonra Yaşadığı Değişikler   | 45  |
| Şekil 4.8. Kapı Şekilleri                                                                           | 50  |
| Şekil 4.9. Pencere Tipolojisi                                                                       | 51  |
| Şekil 4.10. Yenimahallede Aile Sayısı / Bina                                                        | 57  |
| Şekil 4.11. Yenimahalle Çalışma Alanında Aile Büyüklüğü                                             | 57  |
| Şekil 4.12. Yenimahalle, Öğrenim Durumu                                                             | 59  |
| Şekil 4.13. Yenimahallede, Mesleki Durum                                                            | 60  |
| Şekil 4.14. Yenimahalle, Yaş Grupları                                                               | 61  |
| Şekil 4.15. Yenimahallede Yaşama Süresi                                                             | 62  |
| Şekil 4.16. Yenimahalle, Komşuluk İlişkileri                                                        | 64  |
| Şekil 4.17. Yenimahalle, Mülkiyet                                                                   | 65  |
| Şekil 4.18. Yık-Yap-Sat Fikrine Yenimahallelilerin Bakış Açısı                                      | 71  |
| Ek C.1. Çalışma Alanı                                                                               | 99  |
| Ek C.2. Kapı Numaraları                                                                             | 100 |
| Ek C.3. Boşluk-Doluluk                                                                              | 101 |
| Ek C.4. Kat Düzeni                                                                                  | 102 |
| Ek C.5. Plan Tipolojisi                                                                             | 103 |
| Ek C.6. Fonksiyon                                                                                   | 104 |
| Ek C.7. Taşıyıcı Sistem                                                                             | 105 |
| Ek C.8. Bahçe Döşemesi                                                                              | 106 |

***Sayfa No :***

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Ek C.9. Ağaç Tesbiti                                         | 107 |
| Ek C.10. Isınma Sistemi                                      | 108 |
| Ek C.11. Aile Sayısı / Bina                                  | 109 |
| Ek C.12. Koruma                                              | 110 |
| Ek C.13. Sağıklaştırma ve Restorasyon                        | 111 |
| Ek C.14. Öneri Trafik Düzeni                                 | 112 |
| Ek D.1. Yenimahalle Evleri, Merdivenli Girişlerden Örnekler  | 114 |
| Ek D.2. Yenimahalle Evleri Pencere Örnekleri                 | 115 |
| Ek D.3. Yenimahalle Evleri Girişlerinden Örnekler            | 116 |
| Ek D.4. Miralay Nazım Bey Sokağı Girişinden Görünüş          | 117 |
| Ek D.5. Arka Bahçelerden Görünüş                             | 117 |
| Ek D.6. Damladol Sokağı, 42 Numaralı Ev                      | 118 |
| Ek D.7. Damladol Sokağı, 40 Numaralı Ev                      | 118 |
| Ek D.8. Damladol Sokağı, 38 Numaralı Ev                      | 118 |
| Ek D.9. Damladol Sokağı, 36 Numaralı Ev                      | 118 |
| Ek D.10 Damladol Sokağı, 34 ve 32 Numaralı Evler             | 119 |
| Ek D.11. Damladol Sokağı, 30 ve 28 Numaralı Evler            | 119 |
| Ek D.12. Damladol Sokağı, 26 ve 24 Numaralı Evler            | 120 |
| Ek D.13. Damladol Sokağı, 22 Numaralı Ev                     | 120 |
| Ek D.14. Miralay Nazım Bey Sokağı, 179 ve 181 Numaralı Evler | 121 |
| Ek D.15. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 ve 175 Numaralı Evler | 121 |
| Ek D.16. Miralay Nazım Bey Sokağı, 171 ve 173 Numaralı Evler | 121 |
| Ek D.17. Miralay Nazım Bey Sokağı, 167 ve 169 Numaralı Evler | 122 |

**Sayfa No :**

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Ek D.18. Miralay Nazım Bey Sokağı, 163 ve 165 Numaralı Evler | 122 |
| Ek D.19. Miralay Nazım Bey Sokağı, 159 ve 161 Numaralı Evler | 122 |
| Ek D.20. Damladol Sokağı, 20 ve 18 Numaralı Evler            | 123 |
| Ek D.21. Damladol Sokağı, 16 ve 14 Numaralı Evler            | 123 |
| Ek D.22. Damladol Sokağı, 12 ve 10 Numaralı Evler            | 123 |
| Ek D.23. Damladol Sokağı, 8 ve 6 Numaralı Evler              | 124 |
| Ek D.24. Miralay Nazım Bey Sokağından Görünüşler             | 124 |
| Ek D.25. Miralay Nazım Bey Sokağından Görünüşler             | 125 |
| Ek D.26. Miralay Nazım Bey Sokağından Görünüşler             | 126 |
| Ek D.27. Miralay Nazım Bey Sokağı, 222-212 Numaralı Evler    | 127 |
| Ek D.28. Miralay Nazım Bey Sokağı, 210-200 Numaralı Evler    | 127 |
| Ek D.29. Miralay Nazım Bey Sokağı 198 Numaralı Ev            | 128 |
| Ek D.30. Miralay Nazım Bey Sokağı 196 Numaralı Ev            | 128 |
| Ek D.31. Miralay Nazım Bey Sokağı 194 Numaralı Ev            | 128 |
| Ek D.32. Miralay Nazım Bey Sokağı 192 Numaralı Ev            | 128 |
| Ek D.33. Miralay Nazım Bey Sokağı, 8, 188-178 Numaralı Evler | 129 |
| Ek D.34. Miralay Nazım Bey Sokağı, 180-174 Numaralı Evler    | 129 |
| Ek D.35. Miralay Nazım Bey Sokağı, 172-162 Numaralı Evler    | 129 |
| Ek D.36. Miralay Nazım Bey Sokağı, 139 ve 137 Numaralı Evler | 130 |
| Ek D.37. Miralay Nazım Bey Sokağı, 141 ve 143 Numaralı Evler | 130 |
| Ek D.38. Miralay Nazım Bey Sokağı, 145 ve 147 Numaralı Evler | 130 |
| Ek D.39. Miralay Nazım Bey Sokağı, 149 Numaralı Ev           | 130 |
| Ek D.40. Miralay Nazım Bey Sokağı, 153 ve 155 Numaralı Evler | 130 |

***Sayfa No :***

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| Ek D.41. Miralay Nazım Bey Sokağı, 157 Numaralı Ev                  | 130 |
| Ek F.1. İkili Blok Zemin Kat Planı                                  | 137 |
| Ek F.2. İkili Blok Bodrum Kat Planı                                 | 138 |
| Ek F.3. İkili Blok Birinci Kat Planı                                | 139 |
| Ek F.4. İkili Blok Çatı Arası Planı                                 | 140 |
| Ek F.5. İkili Blok Görünüş                                          | 141 |
| Ek F.6. Blokbaşı Zemin Kat Planı                                    | 142 |
| Ek F.7. Blokbaşı Birinci Kat Planı                                  | 143 |
| Ek G.1. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev Zemin Kat Planı   | 144 |
| Ek G.2. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev Bodrum Kat Planı  | 145 |
| Ek G.3. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev Birinci Kat Planı | 146 |
| Ek G.4. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev A-A Kesiti        | 147 |
| Ek G.5. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev Ön Görünüş        | 148 |
| Ek G.6. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev Yan Görünüş       | 149 |
| Ek G.7. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev Arka Cephe        | 150 |
| Ek G.8. Detay I                                                     | 151 |
| Ek G.9. Detay II                                                    | 152 |
| Ek G.10. Detay III                                                  | 153 |
| Ek G.11. Detay IV                                                   | 154 |

***Tablo Listesi******Sayfa No :***

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 3.1. Planlama Kararları ve Yenimahalle Değişim Süreci             | 27 |
| Tablo 4.1. Yenimahallede Aile Sayısı / Bina                             | 57 |
| Tablo 4.2. Yenimahalle Çalışma Alanında Aile Büyüklüğü                  | 58 |
| Tablo 4.3. Yenimahalle, Öğrenim Durumu                                  | 59 |
| Tablo 4.4. Yenimahalle, Yaş Grupları                                    | 62 |
| Tablo 4.5. Yenimahallede Yaşama Süresi                                  | 63 |
| Tablo 4.6. Yenimahallede Komşuluk İlişkisi                              | 64 |
| Ek B.1. Yenimahalle İlk Yerleşim Alanı Doku Araştırması İç Tesbit Fişi  | 89 |
| Ek B.2. Yenimahalle İlk Yerleşim Alanı Doku Araştırması Dış Tesbit Fişi | 91 |
| Ek B.3. Yenimahalle İlk Yerleşim Alanı Doku Araştırması, Anket Formu    | 93 |

## ÖZET

Yenimahalle, Cumhuriyet rejiminin ilkelerinin gerçekleşmesi açısından, imar planları, ucuz arsa-kredi programları ve özel yasalarla desteklenen, çağdaş bir kent parçası oluşturulmaya çalışılmış örneklerden biridir ve günümüzde, karşımıza koruma iradesinin oluşması ve geliştirilmesi boyutuyla çıkmaktadır.

Bu çalışma kapsamında, ilk olarak, ilk yerleşim alanının yapıldığı zaman diliminin tarihi bir dönem olarak algılanıp algılanmadığı ve Yenimahallenin korumaya değer bir çevre oluşturup oluşturmadığı tartışılmıştır. Yakın geçmiş olmasına rağmen, günümüzde, yasal ve ekonomik koşulların böyle bir kent parçasını yaratılabilir kılmaması ve koruma düşüncesinin geliştirilmesi açısından uygun bir sosyal altyapı sunması Yenimahalle'yi korunur yapan özelliklerden biri olarak değerlendirilmiştir.

Bu konuda, kullanıcının yakın tarihe ait kentsel konutla olan duygusal bağı, yapıları yok etmeye dönük ekonomik etkenler, dokunun bugünkü yerleşmelere göre sağladığı yeşil, ışık, doku ve ses gibi avantajları ve korumaya ilişkin motivasyonları saptanmıştır. Yenimahallede yaratılan fiziksel çevre bileşenleri ve sosyal yapı incelendiğinde koruma düşüncesinin yeni kent oluşumunun olumsuzluklarına bir tepki olarak geliştiği görülmüştür.

İkinci olarak, Yenimahalle'nin oluşum süreci, yasal ve sosyal altyapı, 1950-1952'li yılların politik ve ekonomik ortamı araştırılarak, Yenimahalle'nin değişim süreci, bu transformasyonun nedenleri, son dönemde karşılaşılan hızlı değişim baskısının neden ve sonuçları irdelenmiş, Yenimahalle'nin tanımlayıcıları, konumu, fiziksel saptamalar, eski ve yeni binalardaki mimari özellikler belirlenmiştir.

Son olarak, Yenimahalle'de tarihi çevre koruma planını oluşturan koruma imar planının ve planı tanımlayan çevreye uyumlu binaların yapılması, otopark sorunu, yaya ve araç trafiği, sağlıklaştırma ve restorasyon ilkelerini içeren koruma projesinin altyapısı oluşturulmuştur.



## **SUMMARY**

### **A NEW PERIOD AND A NEW SETTLEMENT IN CONSERVATION, YENİMAHALLE AT ANKARA**

At the beginning of the 20'th century, Ankara was a small Anatolian town. However, after the declaration of the Republic, Ankara was the new capital of the Turkey, which reflects the landscape of the new Republican regime.

The decision of restoration of Yenimahalle settlement area raised first time as the will of its inhabitants, which is an example in any urban settlement in our Period. There is no restoration plan prepared for Yenimahalle, yet. On the other hand, the historical importance attributed to this quarter, its social, physical, cultural characteristics and its inhabitants for the restoration proved to be of primary importance. Personal applications for the conservation to the Ankara Protection Board of Cultural and Natural Resources are uncommon. Put here the inhabitants propose that unless a protection-development plan is prepared, Municipality should not give any licence for new constructions. The Board decided to recommend Yenimahalle Municipality to cooperate with the Greater Ankara and prepare a package for conservation and application.

Yenimahalle is to be analysed, particularly, for the development of restoration concept rather than its aesthetic aspects and historical importance. Yenimahalle case may be taken as an example of social content of restoration providing as a rare attitude of urban dwellers to protect this environment against the invasion of apartment life.

Yenimahalle mass dwelling construction programme was one of the early and successful examples of a building programme that has a well defined, social solution to lodging problem of the capital, successfully applied.

Physical character of Yenimahalle represents the new life and living standards of the post Period.

Administrators of this Period wanted to show a suburban dwelling concept. They specially promulgated two laws for Yenimahalle fit to the modernisation concept of the Republican area in order to make a model for the contemporary development of Ankara. These two laws prepared a legal means for the establishment of a complete infrastructure for Yenimahalle application. And Ankara Municipality prepared a plan accordingly to those regulations and an infrastructure programme was initiated, before starting the buildings.

The law gave priority to people who have jobs, regular incomes and own no illegal building. Thus, social structure of Yenimahalle was determined. For a determined social stratum, five types of dwelling were prepared, including double and row houses and block were chosen. Infrastructure, typology and social selection determined the character proper of the Yenimahalle Region.

In this study, through a close connections with users, and studying the new building development of the suburban area, economic measures and incentives which encourage people to demolish old buildings, comparatively sound living qualities provided by the old texture and the motivation of the users for the conservation of their buildings are studied and analysed.

Social content, hopes and if the user's and owner's demands concerning change and conservation were established by a questionnaire and personal intentions submitted to the residents of the two streets of Yenimahalle primary study area. Most of the Yenimahalle inhabitants were satisfied for life quality in low densely, detached

garden houses, and are against new developments by uncontrolled building speculation. In fact, their reaction constitutes the main base for conservation.

In chapter 3, 1/200 scaled measured drawings of the houses in the conservation area are presented. Physical aspect of the architectural and urban environment is presented by the drawings of necessary facades, sections and details.

First changes in the area were started by the inhabitants, gradually deteriorative, means of owners forced them to divide their ground floors to rent. Some double-houses were rearranged for the independent use of two families.

An important characteristic valued by the inhabitants is the relative density of green. In my survey the density of trees are given. Gardens are active green areas and in the social life of the inhabitants' gardens play an important role. I think what actually gives the owners the satisfaction is the level of density of the built area : less density more sense of liberation from the buildings, more space to move and, at least usually, to enjoy.

Yenimahalle district is in the process of fast transformation.

The following is the result of :

- A major issue is the lack of planning. As everywhere in Turkey, building decisions of the municipality level are taken to satisfy the greed of speculators and the common people. From 1940's to 1990's, almost in each change of political power, new permits to increase the number of storeys was given by municipalities. Thus, Yenimahalle became an attractive area of investment for those contractors, who demolished old houses, built higher apartment and shared the new buildings with the owners.

- High density building became the credential mechanism to obtain votes.

- The change of social structure has also been an important factor. Younger generations increased in number preferred to have their own flat, instead of living in the same house with their parents and brothers and sisters, to give the house to a contractor was the only way to own an independent flat.

- The obsolescence of the old toilets, showers and kitchens had to be required to meet the new demands of comfort. But in most cases the financial means of the inhabitants was inadequate to renew their houses.

Speculation, politics, physical obsolescence, change of taste, rising member family all contributed to the transformation Yenimahalle and demolition of old houses has been particularly accelerated in recent decade.

But the fact that few original inhabitants are willing to keep the old order, two or three storey houses with small gardens, despite radical changes in their immediate environment, their perseverance ended with the proclamation of their quarter as an area of protection.

There are some urgent planning decisions to be made:

- Firstly, in the conservation area additional storeys have to be forbidden.

- Secondly, a Conservation-Renewal Project is to be prepared with the following programme:

1- To establish the nature of deterioration of fabric of the buildings, particularly wet spaces have to prove contemporary life quality. Heating system in the buildings need upgrading and be changed into natural gas system. Waste water, fresh water electricity networks have to be renewed. Other easy repairs for example painting and whitewash works have to be made. Necessary door and window frames have to be changed. Roofing materials and frames have to be renewed.

2- To establish the demands of the owners concerning inadequate services and prepare a programme for upgrading, sanitation, electricity, heating system.

3- Second level of the programme is making adjustment plan to prepare restoration projects for individual buildings. To do this, horizontal streets comprised by the planned area have to be closed to traffic. Parking need shall not be supplied in building area and be solved in a mass, compact way and building area shall have more green.

4- New layout for the conservation plan - with a new plan for traffic, parking and common green areas.

This Conservation-Renewal Programme is presented in this thesis.

## BÖLÜM 1. GİRİŞ ve AMAÇ

20. yüzyılın başlarında, küçük bir Anadolu kasabası olarak kırsal görünümüyle karşımıza çıkan Ankara, Cumhuriyetin ilanından sonra yeni rejimin dinamizm ve çağdaş görünümünü yansıtmamanın yüklediği sorumlulukla birlikte gelişen, Cumhuriyetin ideallerinin ve umutlarının sembolleştiği, yeni bir yaşam tarzını beraberinde getiren bir başkenttir.

Yenimahalle, bu ideallerin gerçekleşmesi açısından imar planları, ucuz arsa ve kredi programları ve özel yasalarla desteklenmiş ve çağdaş bir kent parçası oluşturulmaya çalışılmıştır.

Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, Geç Cumhuriyet Dönemi kentsel yerleşme örneklerinden ilk yerleşim alanının korunmasına ilişkin bir kaç kişinin isteği olarak ortaya çıkan Yenimahalle için, vatandaşların koruma-geliştirme planı yapılmadan inşaat izni verilmemesine ilişkin önerilerinin ilgili belediyeler tarafından gerçekleştirilmesi için tavsiye kararı almıştır.

Bu çalışmanın amacı, Geç Cumhuriyet Dönemi içerisinde değerlendirilebilecek 1950-1952 yıllarında yapılmış Yenimahalle ilk yerleşim alanının tarihi bir çevre, dönemin ise tarihi bir dönem olarak algılanıp algılanamayacağını tartışmak, Yenimahalle ilk yerleşim alanının tarihi çevre tanımını oluşturan; tarihi, mimari, etnografik, görsel değerlerini, Yenimahalle yapı stoğunun fiziksel, yasal, sosyal oluşumunu, değişim sürecini, bu değişimin nedenlerini, kullanıcının kentsel konutla olan ilişkisini, korumaya dönük motivasyonu araştırmaktır. Ayrıca tüm saptama ve belgelere dayanarak Yenimahalle için geliştirilebilecek koruma projesinin, yerel yönetimlerin karar mekanizmalarının alacakları planlama kararlarından, sağlıklılaştırma, restorasyon ve çevreye uyumlu binalar tasarlanması ve uygulanmasına uzanan programı bir ölçüde belirleyebilmektir.

düşük kira düzeyi nedeniyle bu yöreleri yeğledikleri dikkate alınırsa, sahipleri ya da kullanıcıları tarafından onarılmaları ya da korunmaları ve sağlıklılaştırılmaları ihtimali yüksek değildir.

Yenimahalle ilk yerleşim dokusunun çalışma alanı olarak belirlenmesinde en önemli etken, koruma düşüncesinin gelişmesi açısından incelenmeye değer bulunmasıdır. Bir tarihi çevrenin korunması başarısı büyük ölçüde, tarihi çevrenin mülkiyet açısından kendilerine özgü konumunun da etkisiyle, kullanıcının yaşanılabilir ve çalışılabilir bir kent dokusu yaratmanın önemine inanması ve bir takım ekonomik yükleri kabullenebilecek bir davranış biçimi oluşturmaya bağlıdır.



## BÖLÜM 2. KORUMA KRİTERLERİ VE DEĞERLENDİRME

### 2.1. Tarihi Çevre

Tarihi dokunun korunması gerçeği, Birinci Dünya Savaşının yarattığı yıkımdan sonra tartışılmaya başlanmış ve uluslararası anlantlaşmalarla korumanın anlamı ve niteliği saptanmaya çalışılmıştır. İkinci Dünya Savaşından sonra, savaşın harab ettiği tarihi kentleri onarmanın ve korumanın nasıl yapılacağı ve niteliği konusunda yapılan çalışmalar hızlanmıştır. [15]

“Mimari miras” ve “bütünleşik koruma” kavramları ilk olarak 1969 yılında yapılan İlk Tarihi Doku ve Kültürel Mirasın Korunmasından Sorumlu Bakanlar Toplantısında gündeme gelmiştir. “Mimari miras” (Architectural Heritage) kavramı, çevresiyle uyumlu ve kent planlamasıyla birlikte değerlendirilen bir koruma anlayışı getirmiştir. “bütünleşik koruma” kavramı -tarihi çevrenin güncelliğinin artırılarak korunması- günümüzde genişletilerek uygulanan bir yaklaşımdır. [10]

Tarihi çevre koruması kısaca, çevreyi oluşturan dokunun karakterinin korunması olarak yorumlanabilir. Karakteri oluşturan özelliklerse, bütünüün elemanları arasındaki ilişkiler, konumu, kütle, yükseklik, renkler, malzeme ve yeşil gibi o sokakta, o kent parçasında bulunan insanın fiziksel çevresi olarak algıladığı herşey olabilmektedir. Bir kent dokusu, içinde yaşayan insanlar için hâlâ yaşanılır olduğu, geleneksel değerler, kaybedildiğinde yerine konulması zor kültürel birikimi yansıttığı için korunmaktadır. [18]

Çevre ölçeğinde koruma gerekliliğiyle birlikte, eski kent dokusunun kent bütünü içinde, eski kent parçalarının, dönemlerinin mimari, sosyal-ekonomik yapısı hakkında bilgi aktarma göreviyle birlikte, sağlıklılaştırılarak, kent yaşamına katılmaları da “bütünleşik



koruma” yaklaşımıyla birlikte korumanın başarılı olması açısından günümüzde önem kazanmaktadır.

Bir yapı stoğunda binalar tek başlarına korunduklarında bir anlam ifade etmemekle birlikte, kentsel doku bir bütün olarak korunduğunda, dönemin kültürel ve estetik değerlerini de yansıtır. Yerleşmeler hangi ölçekte olurlarsa olsunlar, yaşayan toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için sürekli bir değişim içindedirler. [27]

Kentsel koruma ölçeğinde, karşımıza pek çok soru çıkmaktadır. Korunacak yapıların restorasyonunda hangi ilkeler benimsenecektir ? Bu kararı kim verecektir ? Kim uygulayacaktır ? Yok olan yapıların yeri nasıl doldurulacaktır ?

-Bu konuda değişik yaklaşımlar bulunmakla birlikte yaygın değerlendirme;

-Eski yapıların mimarisini ve karakterini koruyarak onarmak ve uygun bir işlevsellik yükleyerek kentin yaşayan organizması içerisinde canlı bir hücre gibi bütünün bir parçası haline getirmek,

-Yeni yapılanmada çevreye uyumlu binalar yapmak,

-Açık alanların, sokak ve meydanların özelliklerini koruyarak bütünlüğü oluşturmadaki işlevlerini devam ettirmelerine izin vermek,

Tüm bu çabalar, tarihi kent dokusunu oluşturan binalarda yaşayan kullanıcının ya da mülk sahiplerinin koruma bilincinin gelişmesiyle, uzun vadeli oluşturulan koruma politikalarının, yerel yönetimlerce desteklenmeleri ve yönlendirmeleriyle birlikte ele alındıklarında anlam kazanmaktadır. [18]

## 2.2. Tarihi Çevre Koruma Kriterleri

Konuya genel bir bakış, korumanın aşağıdaki üç nedene dayandırılabilceğini göstermektedir;

Tarihi değeri,  
Kültürel değeri,  
Estetik

Tarihi değerin ilk boyutu bir anıt, ya da kent dokusunun tarihi bir olaya tanıklık ettiğı bir olayı anımsatığı için, tarihi belge niteliğinde kullanılmasıdır. Diğer boyutu ise bir döneme ait sosyal, ekonomik, teknik ve estetik gelişmelerin ifadesi olarak değerlendirilerek, tarihi değeri nedeniyle korunmasıdır. Tarihi çevre bir döneme ait yaşamın sosyal, kültürel, ekonomik yönlerine dair izler sunarken ve o dönemin tanıklığını yaparken, bir müze kent oluşturmaya yönelik, sadece bir tarihi belge gibi algılanarak korunması anlayışı yerini bütünün bir parçası olan ve içinde yaşamın devam ettiğı bir koruma anlayışına bırakmaktadır.

Zaman kavramına baktığımızda, tarihi süreç içinde eski ve yeni kavramlarını oluşturmak ve kesin bir sınırla ayırmak mümkün görülmemektedir. En eski olanın daha değerli olduğu ve öncelikle korunması gerektiğı düşüncesi, sonra gelen dönemlerin de önemli olaylara tanıklık yapabileceğı, geçmişte oluşan sosyo-ekonomik, kültürel oluşumların günümüze aktarılmasında önceliğı olabileceğı yaklaşımıyla reddedilmektedir.

Kentsel ölçekte korumanın gerekliliklerinden biri de geçmişin simgelerini taşıyan bir çevrede yaşayan toplumların, kültürün sürekliliğini kavrayan ve tarih bilincine sahip insanlardan oluşması olarak gösterilmektedir. Türkiye gibi kültürel kopukluğun yaşandığı bir ülkede kentsel çevre korumanın önemi daha da artmakta ve fiziksel süreklilik ve kültürel süreklilik arasındaki bağ önem kazanmaktadır.

### 2.3. Yenimahalle ve Koruma Düşüncesi

Yenimahalle ilk yerleşim alanının uygulandığı 1948-1952 yılları, Geç Cumhuriyet Dönemi tanımı içerisinde değerlendirilen, ancak henüz koruma örneklerini içermeyen bir dönemdir. Bununla birlikte, Cumhuriyet Dönemine ait ucuz arsa ve kredi yöntemiyle gerçekleştirilen, Yenimahallenin oluşumunu hazırlayan yasal altyapıdan başlayarak, uygulamadaki hızı, yasalardan kaynaklanan homojen fiziksel ve sosyal yapısı içinde yaşanan ve tercih edilen bir kentsel dokuyu ortaya çıkarmıştır. Söz konusu yerleşimin fiziksel bileşenlerini oluşturan sokaklar, bina blokları, binalar, bahçeler bir bütünün parçaları olarak birbirleri ile uyumlu, birbirlerini tamamlayan bir yapı oluşturmaktadırlar.

Bu gün, ne yasal, ne ekonomik yapı, ne de diğer imkânlar yeni bir Yenimahalle oluşumuna imkân vermemektedir. Yürürlükteki mevzuat ve konut politikaları böyle bir uygulamanın gerçekleşmesini mümkün kılmamaktadır. Yakın geçmiş olmasına rağmen günümüzde de böyle bir kent parçasının yaratılabilir olmaması, Yenimahalleyi korunmaya değer yapan özelliklerden biridir.

Cumhuriyetin ilanı, yeni rejimin heyecanı ve çağdaş yaşama dair yorumların ipuçlarını bulabileceğimiz Yenimahalle evleri o döneme ait daha bir çok izi içinde barındırmaktadır. En önemlisi de Yenimahalleli kimliğiyle karşımıza çıkan Yenimahalle sakinlerinin, toprak spekülasyonuna ve buna destek olan yoğunluk artırıcı planlama kararlarına rağmen oluşturdıkları ve yönlendirilmeyi bekleyen koruma düşüncesidir. Türkiye genelinde koruma alanı ve kullanıcı ilişkisi gözönüne alınırsa bu konu araştırılmaya ve değerlendirilmeye değer bir olgu olarak algılanmalıdır.

## **BÖLÜM 3. TARİHİ SÜREÇ İÇİNDE YENİMAHALLE**

### **3.1. Yenimahallenin Oluşum Süreci**

#### **3.1.1.Yakın Tarih ve Geç Cumhuriyet Döneminin Oluşturduğu Koşullar**

Dünyada endüstri devrimi sonucu hızlı kentleşmeyle birlikte çıkan konut açığı, Türkiye’de II. Dünya Savaşı döneminde ve hemen sonrasında kendini hissettirmeye başlamıştır.

Ancak Ankara, başkentlik işlevine paralel olarak artan memur nüfusunun yarattığı konut açığı problemiyle, diğer büyük şehirlere göre daha erken bir dönemde karşı karşıya gelmiştir. Yeni ekonomik ve sosyal yapının oluşturduğu yeni iş olanakları sonucu; Anadolu’nun diğer kesimlerinden göçle gelen insanlar kendi imkânlarıyla konut yapmaya yönelmişler ve Ankara konut sorununun farklı bir yüzüyle, gecekondulaşmayla tanışmıştır. 1930’lu yılların başından itibaren görülmeye başlanan ilk gecekonduların II. Dünya Savaşından sonra büyük bir artış göstermesiyle bir konut politikası oluşturmanın gerekliliği ortaya çıkmış ve çözümler aranmaya başlamıştır.

20. yüzyılın başlarında küçük bir Anadolu kasabası olarak kırsal görünümüyle karşımıza çıkan Ankara, Cumhuriyetin ilânından sonra yeni rejimin dinamizm ve çağdaş görünümünü yansıtmamanın yüklediği sorumlulukla birlikte gelişen, Cumhuriyetin ideallerinin ve umutlarının sembolleştiği yeni bir yaşam tarzını beraberinde getiren bir başkent anlamı taşımaktadır.

Dönemin Hükümeti, Ankara’nın imarını yeni rejimin başarısıyla özdeşleştirmiş ve Ankara deneyi Türkiye’deki kentleşme konusunda ve bu konudaki yasaların oluşmasında motor kuvvet olmuştur. Konut sorunuyla ilgili olarak ortaya çıkan ilk yasalarla devlet, gittikçe nüfusu artan memur kitlesinin konut ihtiyacını karşılamak için kiralık konut üretme

görevini kendisi yüklenmiştir. Ancak bir süre sonra üretilen konut sayısı çok yetersiz kalmış ve eleştirilere neden olmuştur.

1940'lı yılların sonuna doğru konut açığına çözüm olarak arsa-altyapı politikaları oluşturulmaya başlanmıştır. Yenimahalle uygulamasının da zeminini oluşturan yasa ve düzenlemeler, politikalar, orta sınıfın konut ihtiyacına cevap vermeye yönelik olmuş, alt gruplar için ise o dönemde de günümüzde olduğu gibi gecekonduların affedilerek yasallaştırılması yoluna gidilerek köklü bir çözüm arayışına girilmemiştir.

#### **3.1.1.1. Yasal Koşullar**

Yenimahalle uygulamasında yasal çerçeveyi çizen 14.6.1948 tarih ve 5218 sayılı ve 28.6.1948 tarih ve 5228 sayılı Yasalar Türkiye'nin konut sorunu üzerine ürettiği politikaların özel bir örneği ve bu tarzdaki tek uygulamasıdır.

5218 sayılı Yasanın asıl amacı, 5-6 aylık bir çalışmayla belirlenen ve gecekonduların yoğun olduğu bölgelerin yasallaşmasıdır. Bununla birlikte, Yasanın 1. Maddesi "Ankara Belediyesi; mülkiyetinde bulunan veya bu Kanun gereğince mülkiyetine geçecek arsalar ve arazinin, ilişik haritada mavi çizgi ile taranan kısımlarından, Belediye Meclisi Kararı ile belli edileceklerini, mesken yapmak isteyenlere 2490 sayılı Kanunun hükümlerine bağlı olmaksızın tahsis ve bina yapıldıktan sonra temlik eder"<sup>1</sup>, ifadesiyle arsa tahsis yetkisini Belediye'ye verilerek ucuz arsa üretimi için yasal altyapı oluşturulmuştur.

Sözkonusu haklardan yararlanabilmek için, en az 1 yıl Belediye sınırları içinde oturmuş olmak, kendisinin, eşinin veya reşit olmayan çocuğunun Ankara'da meskeni veya mesken yapmaya elverişli arsası veya bir meskende en az yarı hissesi bulunmamak veya başka bir irat ve akarı olmaması şart koşularak gerçekten konuta ihtiyacı olan kesime ulaşmak amaçlanmıştır.

Yasanın en önemli yönlerinden biri, toprak spekülasyonunu engellemek amacıyla 4. Maddenin öngörülmesidir. Bu maddeye göre; "Kendilerine arsa verilmesi uygun

görülen kişiler bu yerlerin tahsis ve teslim tarihinden itibaren 1 yıl sonuna kadar Belediye'nin göstereceği tipte bir mesken yapmaya mecburdurlar. Bu takdirde o parsel kendilerine temlik edilir. Aksi halde arsa geri alınır" ifadesi arsaların el değiştirerek yapılaşmadan değer kazanmasını engellemek amacıyla konulmuştur.

28 Haziran 1948 tarihinde kabul edilen 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanununda,ucuz arsa dağıtımı ve yararlanacak kişilerin taşınması gereken özellikler konusunda çok ayrıntılı bilgi verilmiştir. Spekülasyonu önlemek amacıyla yapı yapma zorunluluğu, dağıtılan arsa üzerinde 1 yıl içinde yapıya başlayıp 2 yıl içinde de bitirme hükmü bu Yasada da getirilmiştir.

Ayrıca 5228 sayılı Yasa bazı vergi ve harçlardan muafiyet ve Türkiye Emlâk Kredi Bankasından inşaat bedelinin yüzde 75'ine kadar ve faizi yüzde 5 ile sınırlı tutulmak üzere kredi imkânı sağlamıştır.

Ankara Belediyesinin sözkonusu yasalarla ilgili olarak hazırladığı ve Yenimahalle'nin bugünkü yerini de belirleyen rapordaki en önemli nokta, kanun ve nizamla saygı gösterenlere öncelik tanıyarak arsa tahsisine geçilmesidir. Böylece, gecekondü sahibi olanlar kapsam dışı bırakılmış ve Yenimahalle'nin sosyal yapısı büyük ölçüde belirlenmiştir.

Belediye Meclisinin hazırladığı arsa tahsis sözleşmesinde, arsa bedelinin 10 yılda ve 20 eşit taksitte, faizsiz olarak ödenmesi istenmiştir. Arsaların m<sup>2</sup>'si 1 TL olarak belirlenmiştir. Bir arsanın fiyatı 150-300 TL arasında değişmektedir. Ortalama bir memur maaşına tekabül eden bu miktarı ödemekte güçlük çekmeyen bazı arsa sahipleri konutlarını satarak bir parça arsa spekülasyona neden olmuşlardır. [30]

5218 sayılı Yasanın eksiklerini tamamlayan ve kredilerde getirdiği kolaylıklarla ve uygulanabilirliğe imkân veren 5228 sayılı Yasa ve Ankara Belediyesi'nin hazırladığı rapor ve arsa tahsis sözleşmeleri ucuz arsa uygulamasının ayrıntılarını çizmiştir. [30]

---

<sup>1</sup> Orjinal Kanun metni Ek F'de verilmiştir.

### 3.1.1.2. Sosyal Yapı

Yenimahalle'nin sosyal yapısı büyük ölçüde Ankara Belediyesi'nin ucuz arsa ve konut kredisi programına katılacak kişiler hakkında getirdiği kriterlerle belirlenmiştir. Söz konusu Yasanın kabul edildiği dönemde, hükümetin konut sorununa çözüm bulmak amacıyla hazırladığı projenin önemli noktalarından biri vaadlerinin gerçekleştiğini ispatlar doğrultuda ve Cumhuriyet rejiminin çağdaş kentle özdeşleşen görüntüsünü yakalamak için örnek bir kent parçası oluşturma amacıdır. Bu amaç doğrultusunda homojen bir sosyal yapı oluşturmak isteğiyle hareket edilmiştir.

Ankara Belediyesi hazırladığı raporda kanun ve nizamlara saygı gösterenlere öncelik tanıyarak arsa tahsisi yapılmasını öngörmüştür. Ayrıca talebin fazla olması durumunda aşağıdaki noktalar belirlenmiştir;

- a) Evli veya dul olup, çocuğu fazla olanlar,
- b) Ankara'da yerleşme tarihi eski olanlar,
- c) Ankara'da devamlı iş sahibi olanlar,
- d) Kazançları bu Kanundan öncelikle faydalanmalarını gerektirenler.

Devamlı iş sahibi olmak ve gecekondu bulunmamak doğrudan memur kesimini, orta sınıfı tarif etmektedir. Yenimahallenin kuruluşunda ve sonraki dönemlerde, sınıf atlayan bürokratlar Yenimahalleden taşınmışlar ve konutlarını orta sınıf esnafa kiraya vererek veya devrederek Ankara'nın güneyindeki prestij mahallelerine yerleşmişlerdir. Ancak, Yasaya göre Ankara'da konut sahibi olmamak ve düzenli bir geliri bulunmak gerekmektedir. Bu kriterler, mülk sahibi olan Ankara'nın yerlisi esnaf ile gecekondu oturan kırsal kökenli nüfusu Yenimahalle'nin dışında bırakmıştır.

*“Dolayısıyla devlet memuru olarak benzerlik, ama meslek, coğrafi ve kültürel köken olarak farklılık gösteren nüfus, komşuluk ilişkileri sayesinde birbiri ile kaynaşmış ve ortaya bir Yenimahalleli kimliği çıkmıştır. [12]*



Kullanıcılar arasında Yenimahalle evlerinin fiziksel yapısının desteklediği bir komşuluk kültürü oluşturulmuştur. Bunda ön, arka ve yan bahçelerin aktif yeşil alan olarak ortak kullanımının rolü büyüktür. Yaşama mekânlarının bahçeyle kurduğu devamlılık, oradan da sokağa uzanan mekânsal bütünlük, insanları birbirine yakınlaştırmada büyük rol oynamıştır. Yeşil alanların tam bir bütünlük içinde kullanıldığı, günümüzde sözü edilen, kültürel bir değer ve kimlik oluşturan *Yenimahalleli* tanımı, karşımıza kültürel bir oluşum olarak çıkmaktadır. Birbirine seslenebilecek kadar yakın kapılar, birbirlerine bitişik bahçeler, sıcak bir ortam oluşturmada büyük etken olmaktadır.

Ancak sosyal yapı, son 10-15 yılda kırsal kesimden göçle gelen ve ilk yerleşim alanına yerleşen ve küçük esnafın çoğunlukta olduğu bir kullanıcı farklılaşmasıyla hızlı bir değişim sürecine girmiştir.

Yukarıdaki şartları sağlamak, düzenli gelir sahibi olmak gayrimenkulü bulunmamak doğrudan memur ve bürokrat kesimini işaret etmektedir. Yenimahalle'nin sosyal-ekonomik yapısı böylece kesin hatlarla çizilmiştir.

Bir başka nokta da fiziksel çevrenin belirlediği Yenimahalle projesinin hemen Başvekalet Yapı Kooperatifi'nin yanında uygulanması kararının beraberinde getirdiği, bürokratların oluşturduğu kullanıcı profilidir. Bu özellik yeni düzenlenen Yenimahalle alanının kullanıcı profiliyle Başvekalet Yapı Kooperatifi'nin üyelerinin özellikleri hemen hemen çakışmış ve bir bütünlük sağlamıştır.

### 3.1.1.3. Fiziksel Yapı

Yenimahallenin yer seçimi, belirgin bir ölçüt dikkate alınmadan, ihtiyaç duyulan alanı sağlamayı amaçlamış ve daha önce planlanmış Başvekalet Yapı Kooperatifinin fiziksel devamını sağlayacak şekilde belirlenmiştir. Bir bölümü kamulaştırılmış alanın 1/1000 ölçekli planlarının belirlenmesi için bir yarışma düzenlenmiştir. Ancak, sözkonusu yarışmada birinci seçilemediğinden ikinci ve üçüncü gelen projelerden yararlanılarak Ankara Belediyesi İmar Müdürlüğü elemanlarınca yeni bir plan hazırlanmıştır. Planlar

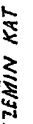


yapılırken, mümkün olduğunca çok kişinin yararlanabilmesi için cepheler dar tutulmuş, yapı düzeni olarak sıra evlerin uygulanabileceği blok nizama imkân veren parselasyon planları yapılmıştır. Plan, 15540, 15500 ve 16260 plan numaralarıyla, toplam 123 ha. alanı kapsamaktadır. Sınırlı bir alana mümkün olan en çok parsel sayısı sığdırılmaya çalışılmıştır. Tek kat 2 odalı, tek kat 3 odalı, iki kat 3 odalı, iki kat 4 odalı ve iki kat 5 odalı olmak üzere A, B, C, D, E <sup>1</sup>olarak beş konut tipi belirlenmiştir.

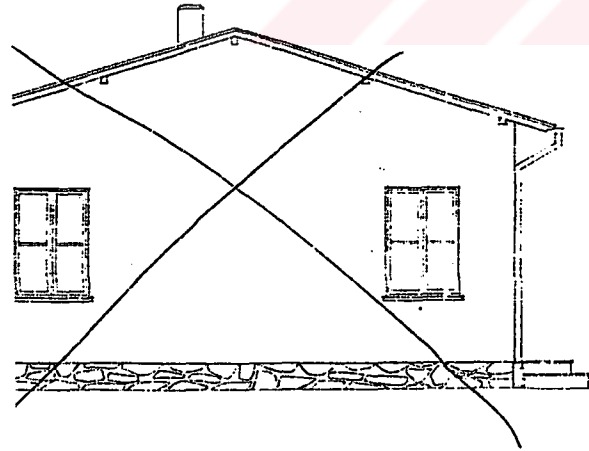
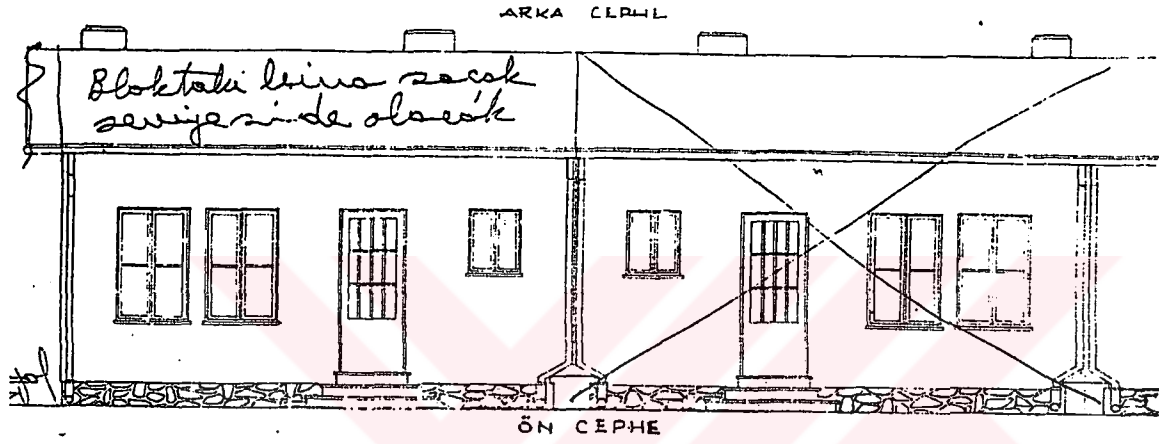
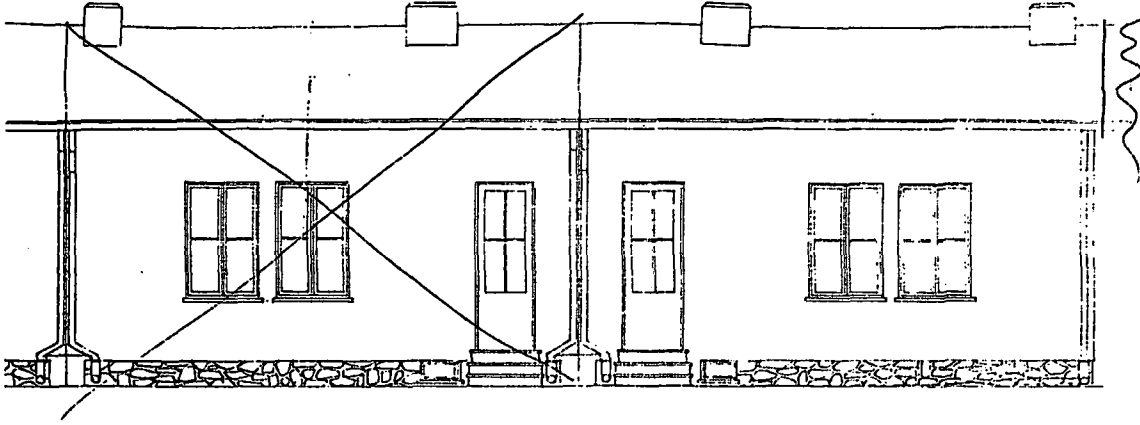
Parsel derinlikleri ortalama 20 m ve cephe genişlikleri ise sıraevlerde ortalama 7 m, ikiz evlerde 10 m olarak, bina derinlikleri ise 7-8 m olarak saptanmıştır. Söz konusu dönemde henüz kat mülkiyeti kavramı ve kanunu olmadığından, plan ve parselasyon yapılırken, parselde tek konut düşünülmüştür. Ancak alınan konut kredilerinin 2 yıl sonra geri ödemelerinin başlayacak olması ve Yenimahalle halkının büyük bölümünü memur kesimin oluşturması, daha binaların yapımı aşamasında yatayda bölünmesine ve bodrumların mesken olarak kullanılmasına ve kiraya verilerek ek bir gelir kaynağı olarak değerlendirilmesine neden olmuştur.

---

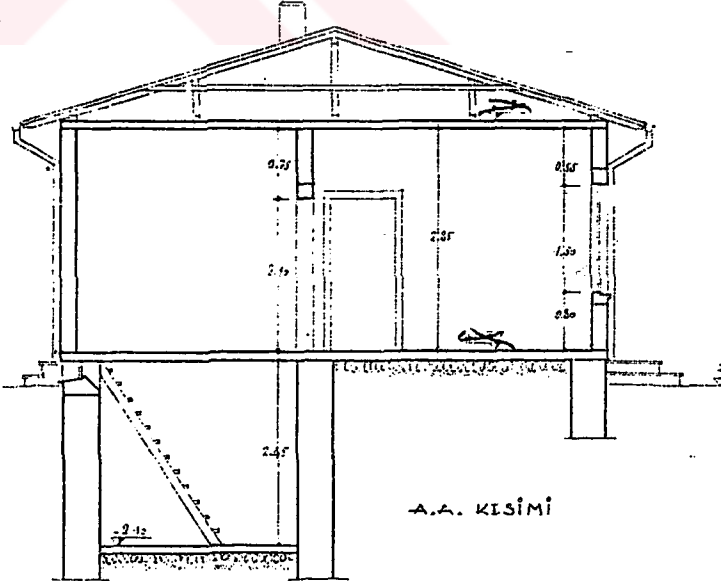
<sup>1</sup> Konut tipleri Şekil 3.1. - Şekil 3.12 arasında verilmiştir.



**Şekil 3.1. İki Odalı Ev Tipolojisi Planı**



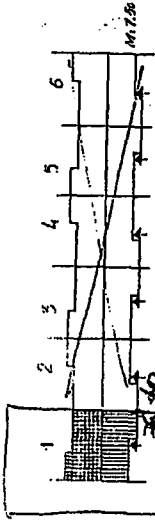
YAN CEPHE



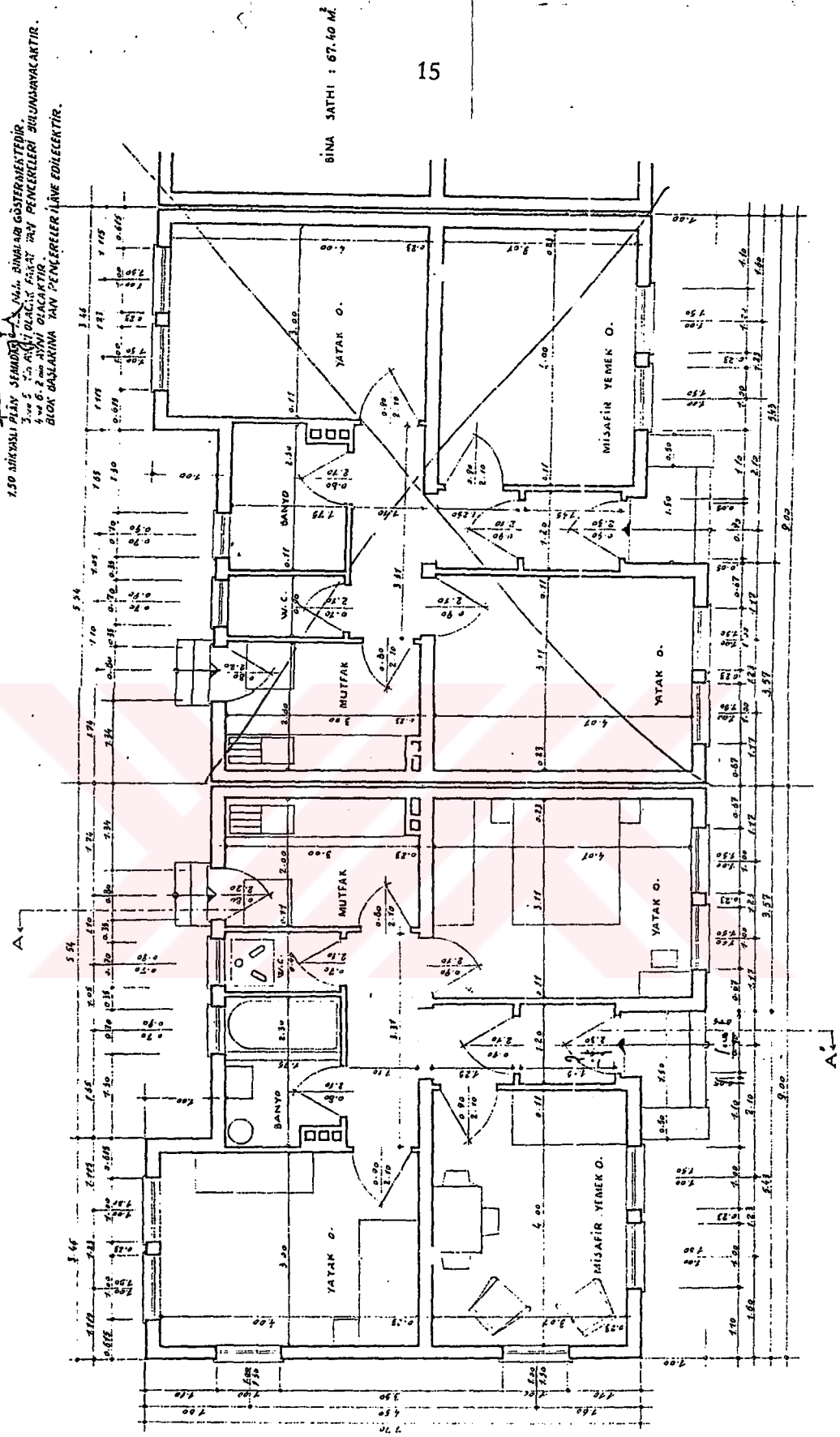
Şekil 3.2. İki Odalı Ev Tipolojisi Kesit ve Görünüşleri

3 ODALI EV TİPİ  
M: 1,50

Bina yoldan 7.10 metre geri çekilerek  
biçik E-3'ün 1. ve 2. şak seviyesi aynı  
hizada olacaktır.  
Ada : 8013  
Parşel : 22



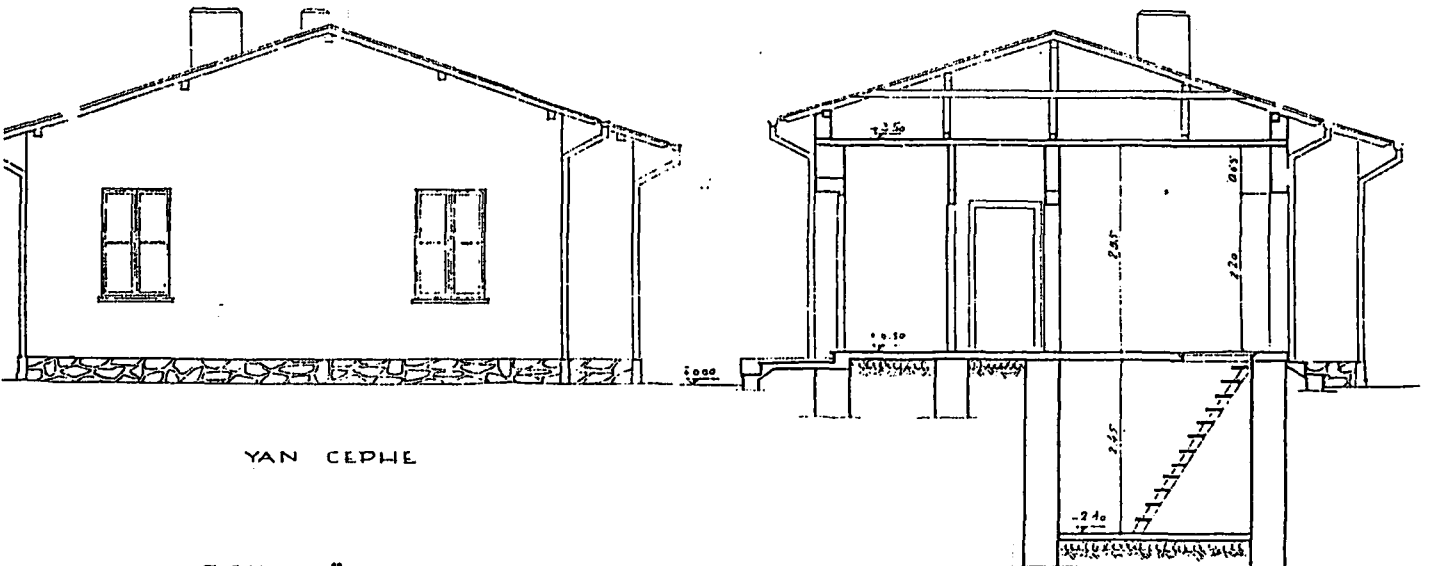
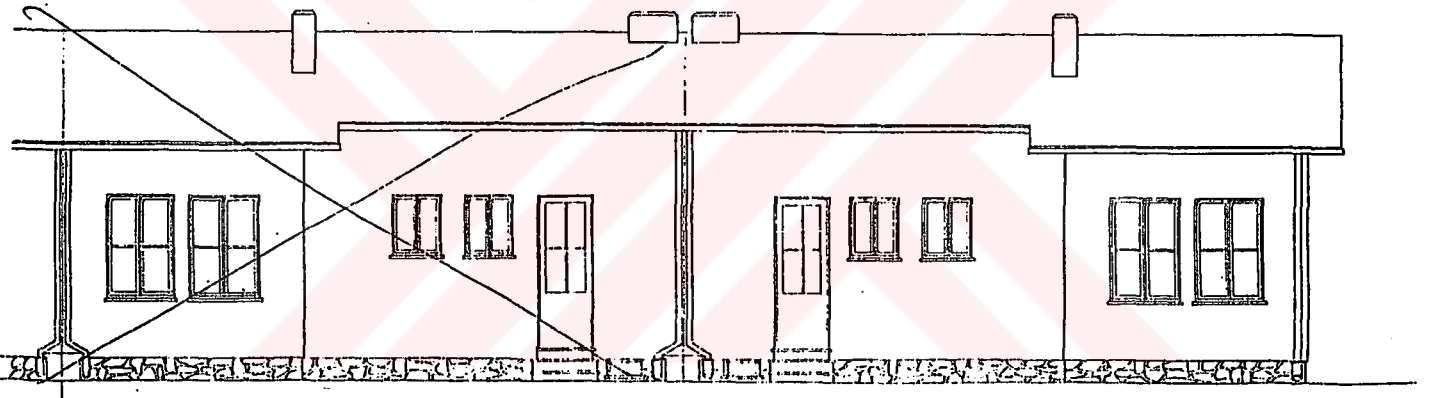
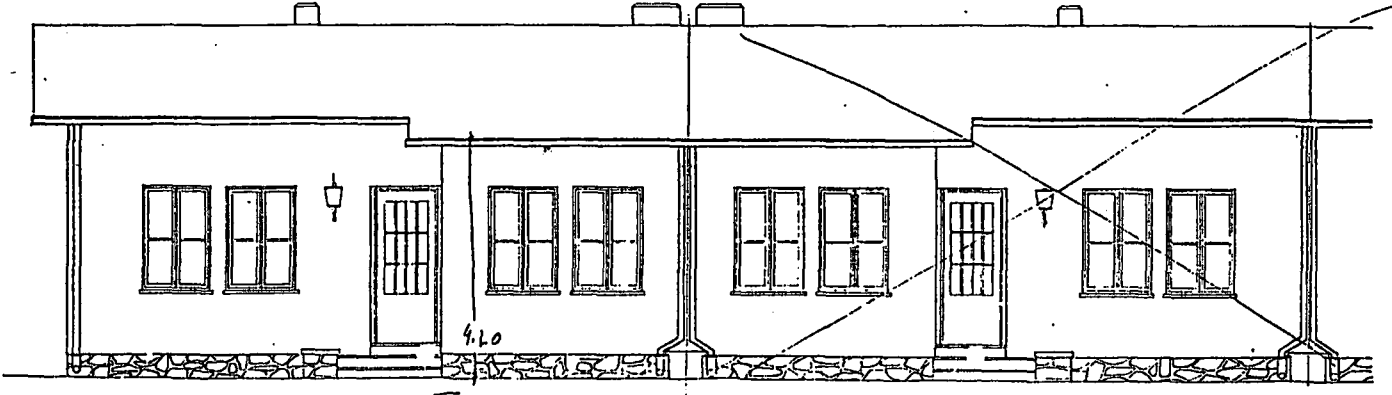
1.50 MİLYON LİRA SİMDİĞİ A.Ş. BİNA'NIN GÖSTERMEKTEDİR.  
3. ve 5. ŞAKI ALACAK FAKAT İKİ PENCİRELERİ İHLAŞIYACAKTIR.  
4. ve 6. ŞAKI ALACAKTIR.  
BİNA BAKIYINA İKİ PENCİRELER İLÂVE EDİLECEKTİR.



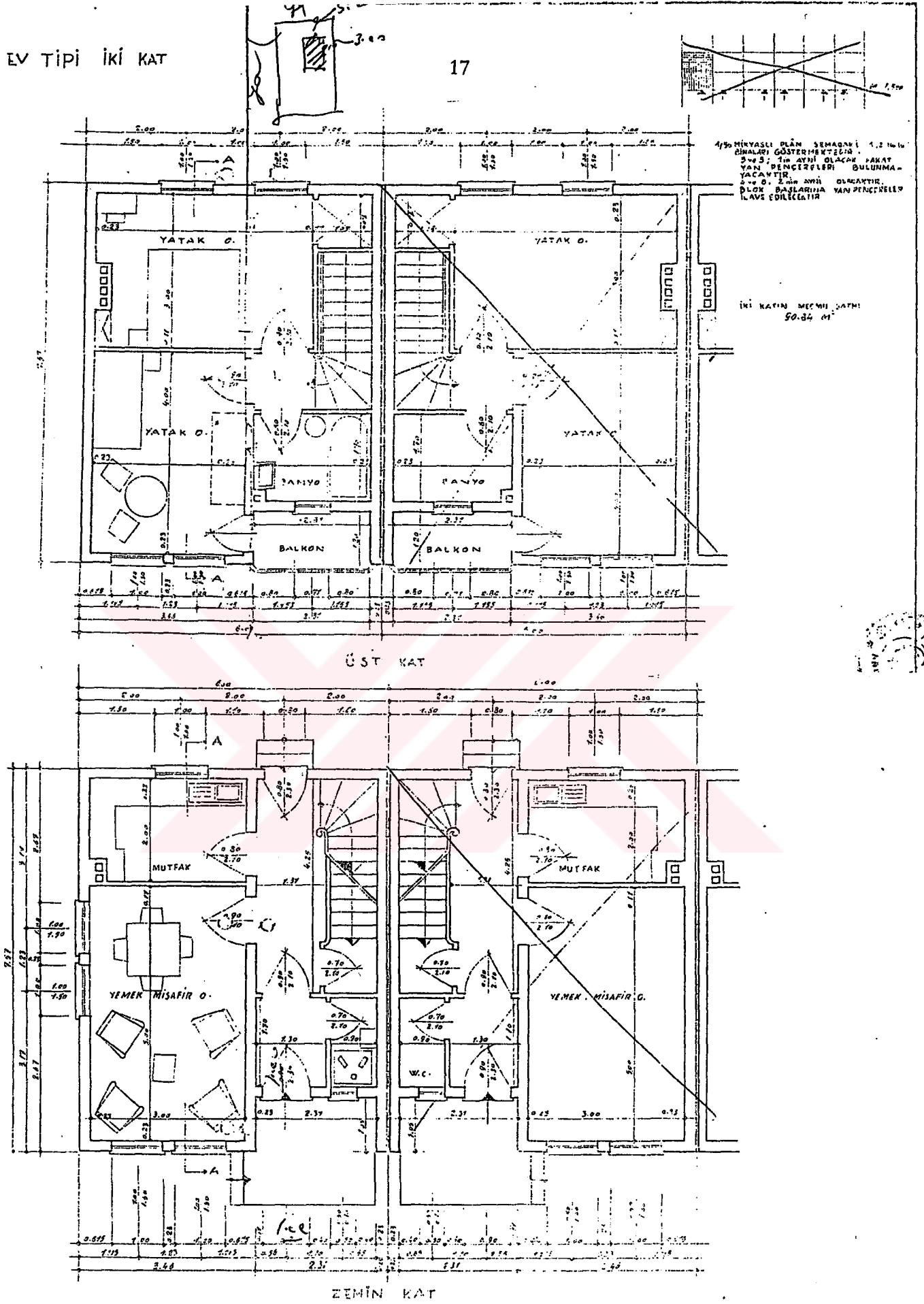
BİNA SATHI : 67.40 M<sup>2</sup>

Şekil 3.3. Üç Odalı Ev Tipolojisi Planı

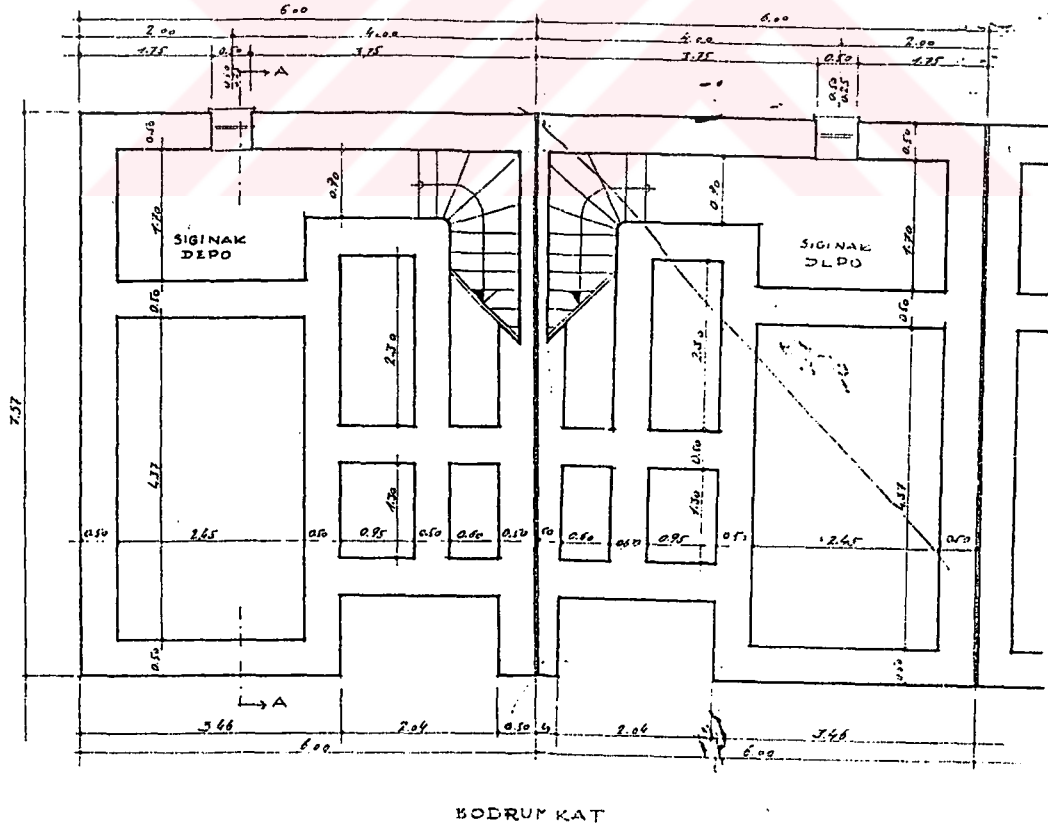
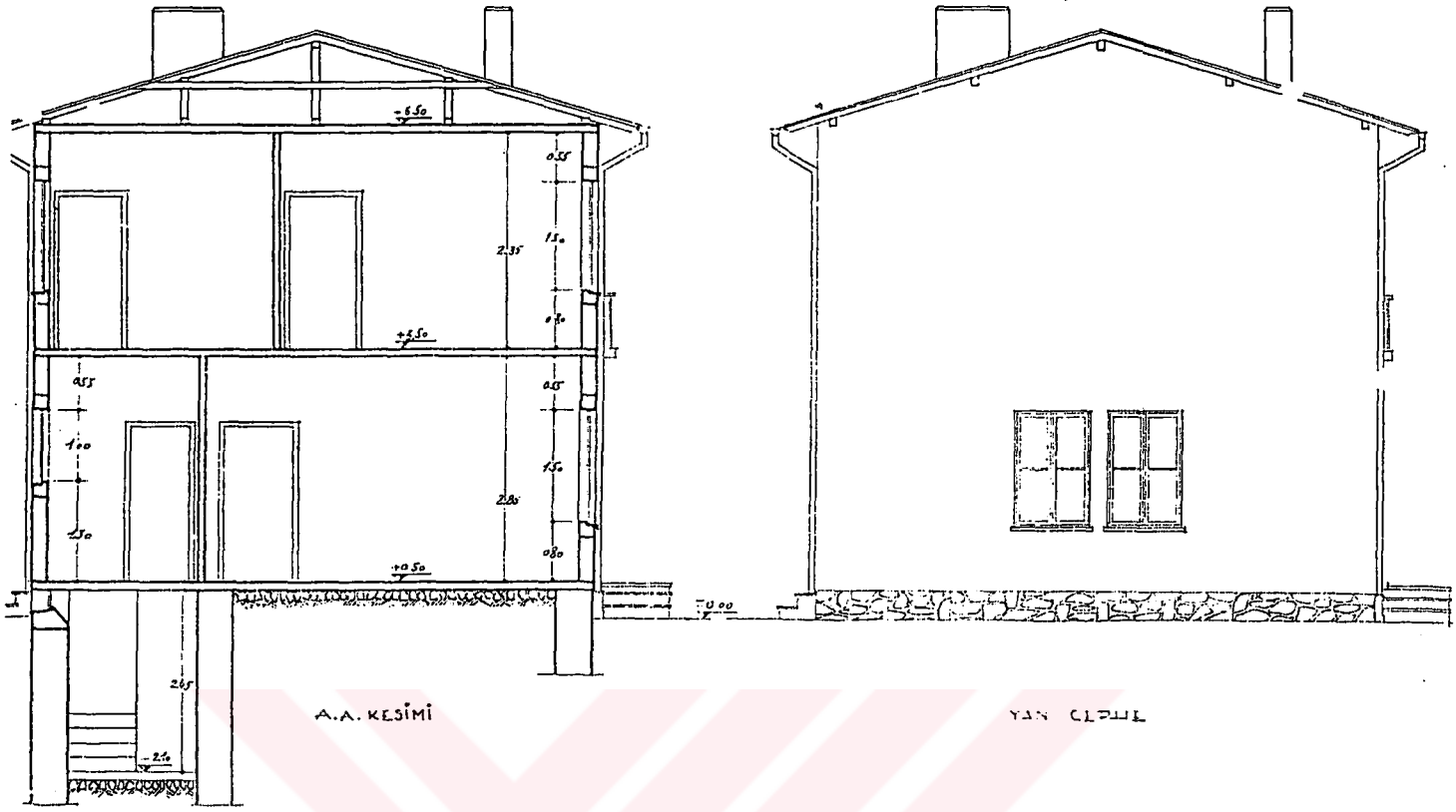
ODALI IV Tipi  
1,50



Şekil 3.4. Üç Odalı Ev Tipolojisi Kesit ve Görünüşleri



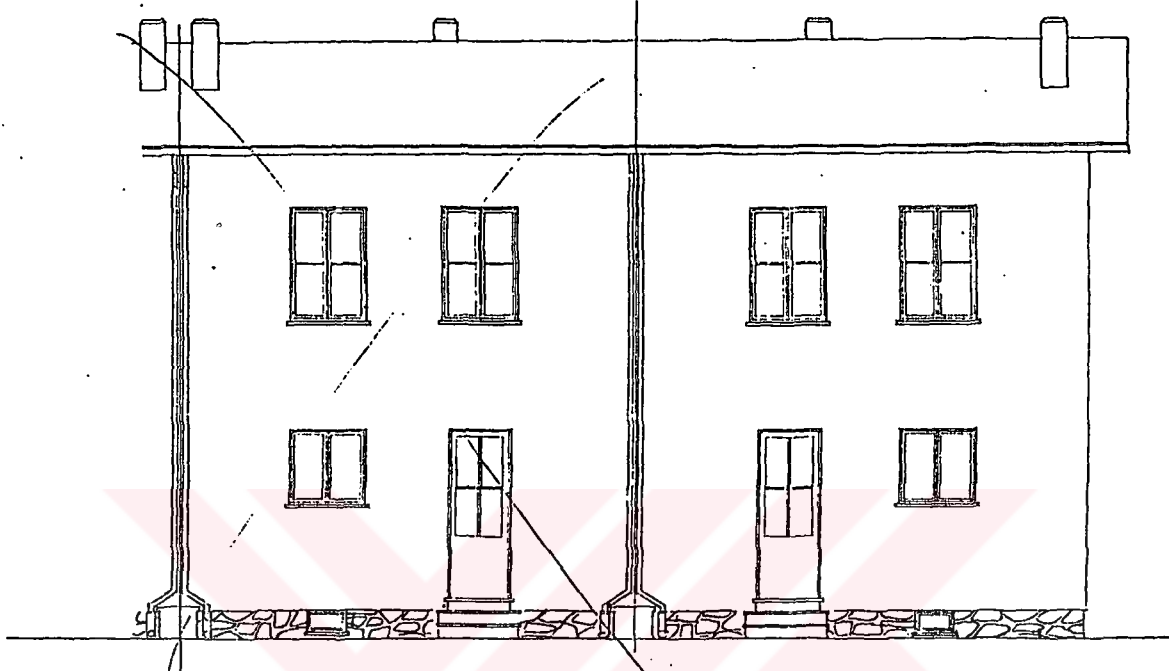
Şekil 3.5. Üç Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Planı



Şekil 3.6. Üç Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Bodrum Kat Planı Kesit ve Görünüşleri



3 ODALI EV TİPİ İKİ KAT  
M: 1,50



ARKA CEPHE



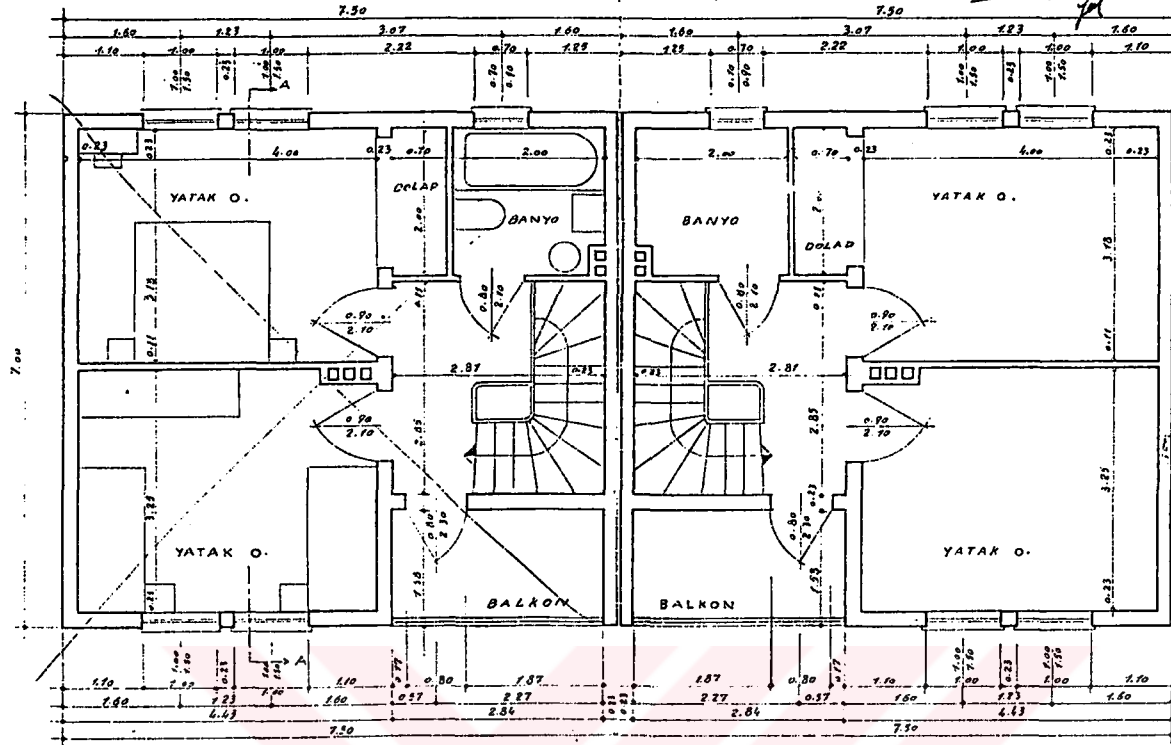
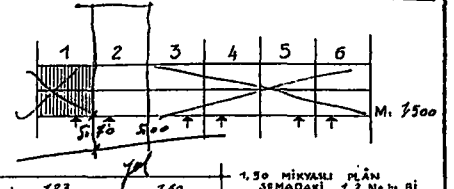
ÖN CEPHE

Şekil 3.7. Üç Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Görünüşleri



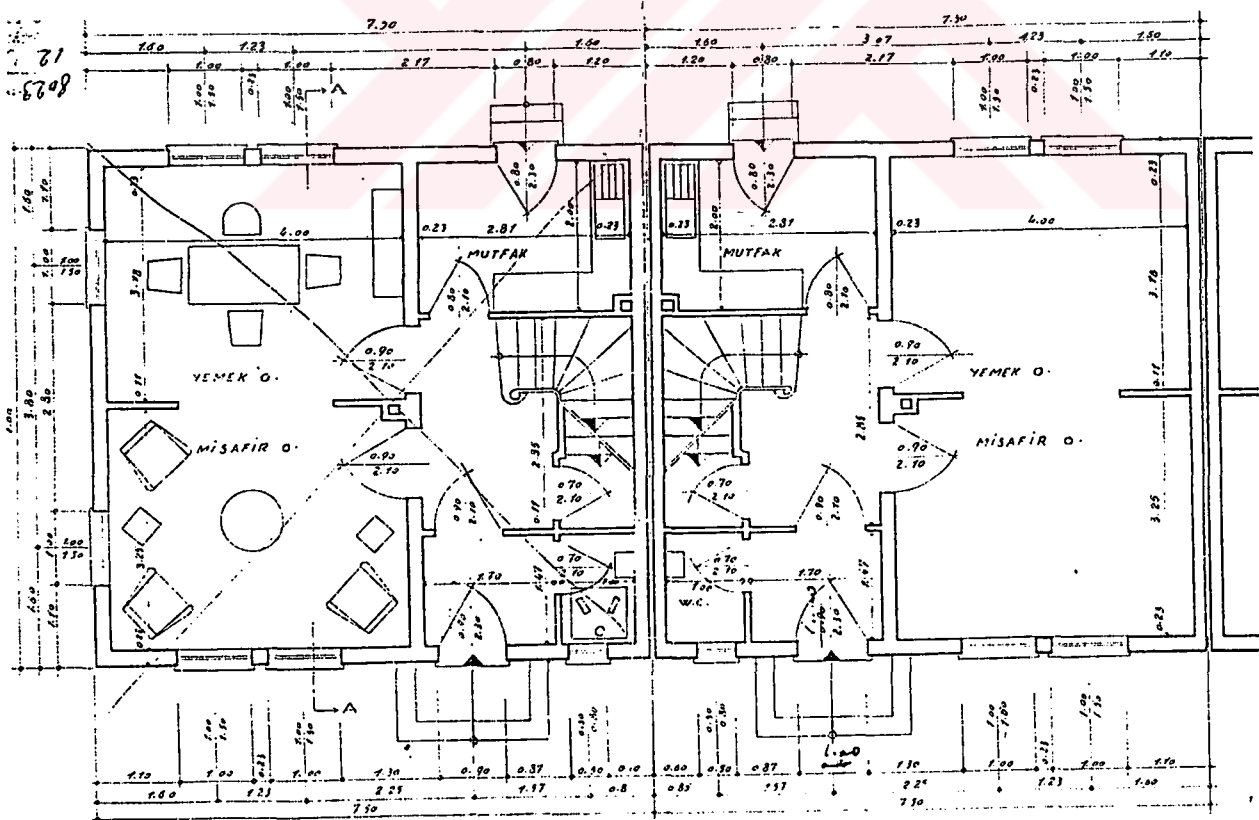
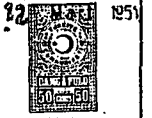
DÖRÜ EV TİPİ  
30

Ölçü birimi: m  
Bölge: 8023  
Yer: 34



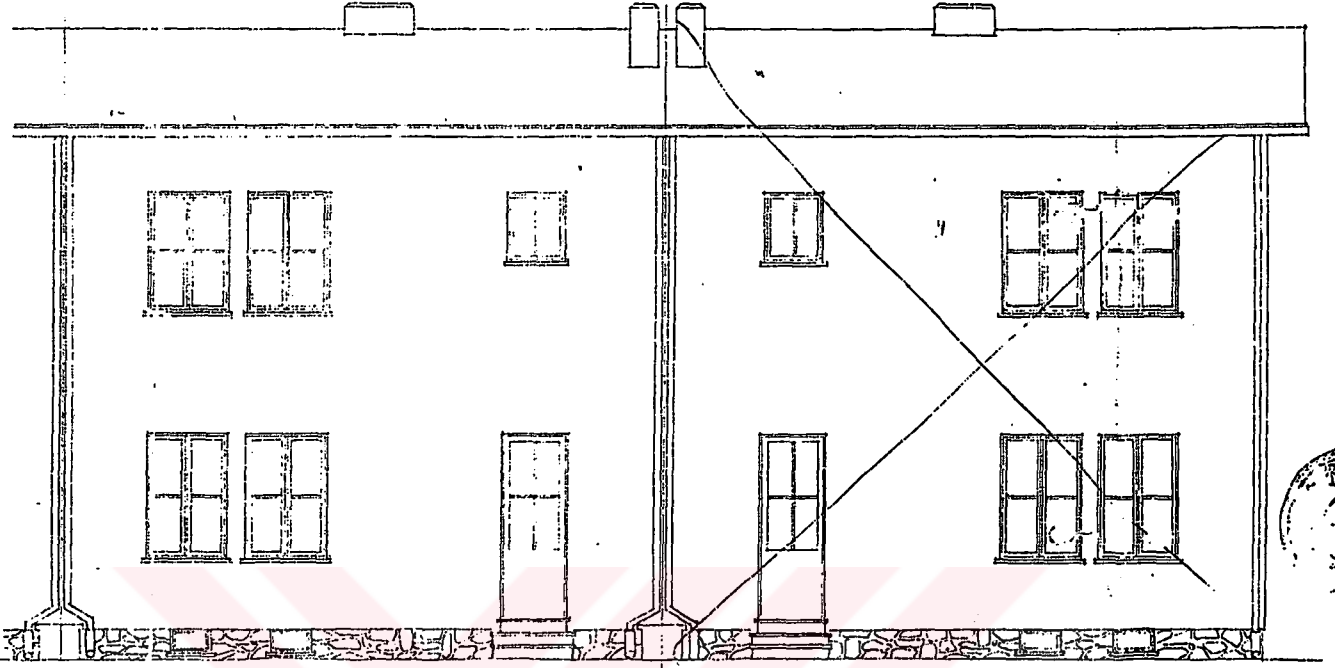
1.50 MİKİYALİ PLAN  
JEMADAKİ 7.2 No.lu Bİ  
NALARI GÖSTERMEKTEDİR.  
3. ve 5. 1. ve 2. AYNI OLACAK  
PAKAT VANI PENCERELERİ  
BULUNMAYACAKTIR.  
4. ve 6. 2. AYNI OLACAK  
TİR.  
BLOK BAŞLARINA VANI PEN-  
CERELER İLAVE EDİLECEKTİR.

İKİ KATIN MEYMU SATIHI  
115,00 m²



ZEMİN KAT

Şekil 3.8. Dört Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Planları



ARKA CEPHE



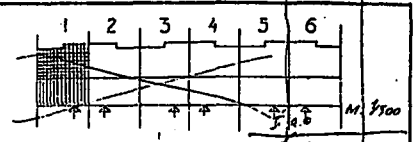
ÖN CEPHE

Şekil 3.9. Dört Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Görünüşleri

DALI EV TİPİ  
1,500

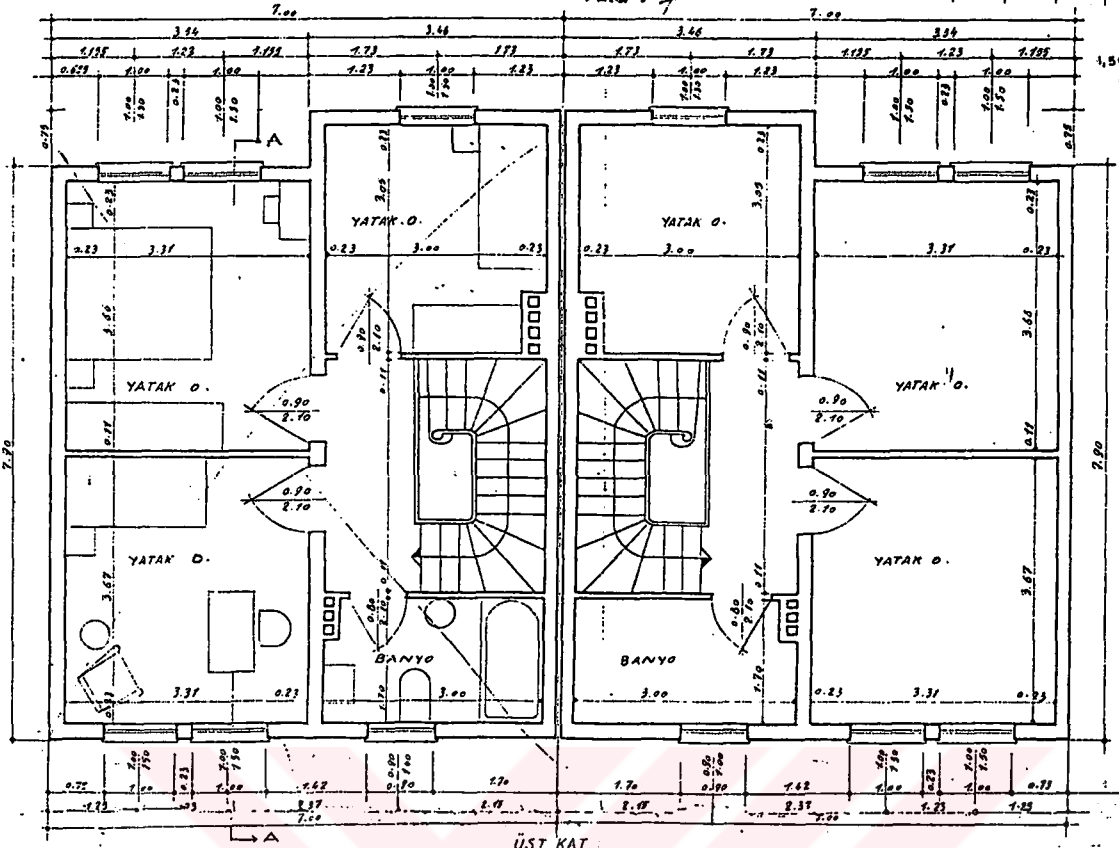
Bina yoldan  
Bölüm b. 1  
İsimi : 22  
Alan : 8  
Parçesi : 7

Yapı tipi : 22  
Yapı tipi : 22

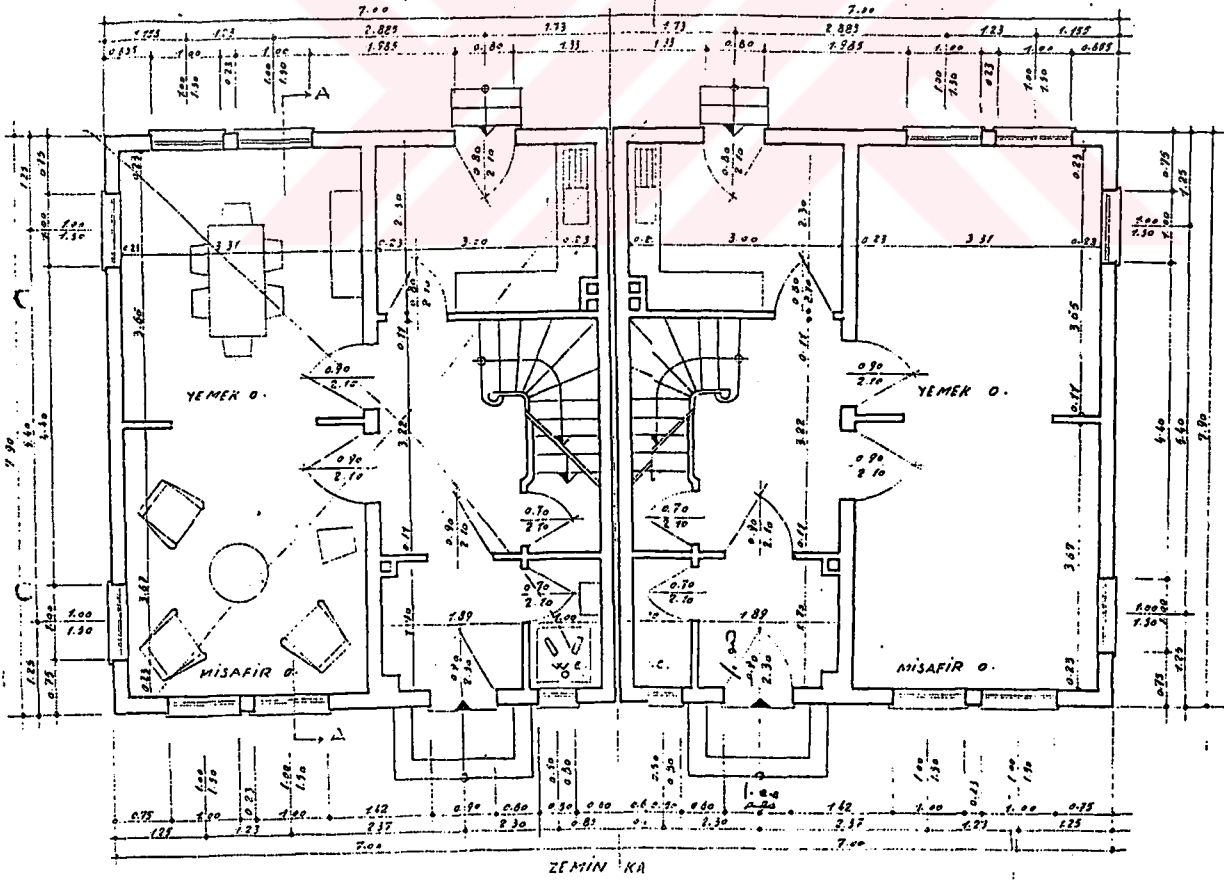


1.50 MİKİYAT PLANI  
SEMADARI 1.50 MİKİYAT  
LARI GÖSTERİKTİR.  
Yapı 1.50 MİKİYAT OLACAK  
FANAT YAN PENCERELERİ  
BULUNMAYACAKTIR.  
Yapı 1.50 MİKİYAT AYNI OLACAK  
TIR -  
BLOK BAŞLARINA YAN PENCE-  
RELER İLAVE EDİLECEKTİR.

İKİ KATIN MECLİMİ SATHI  
115.85 M

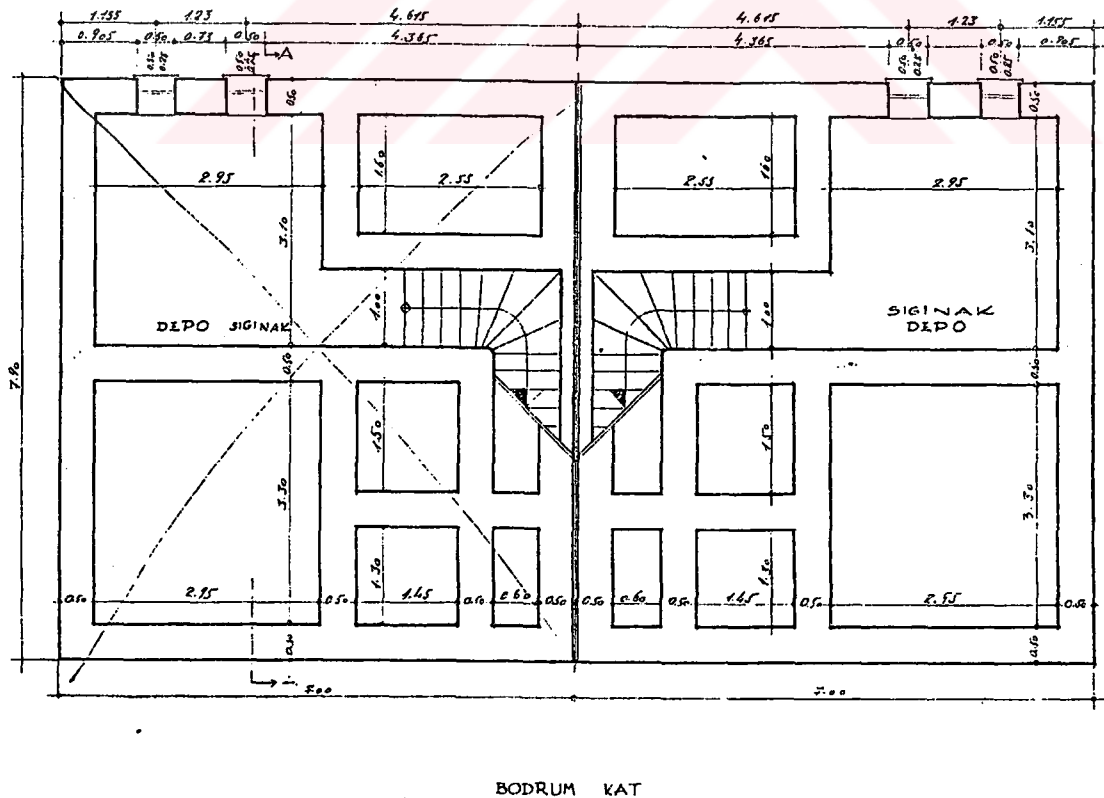


ÜST KAT



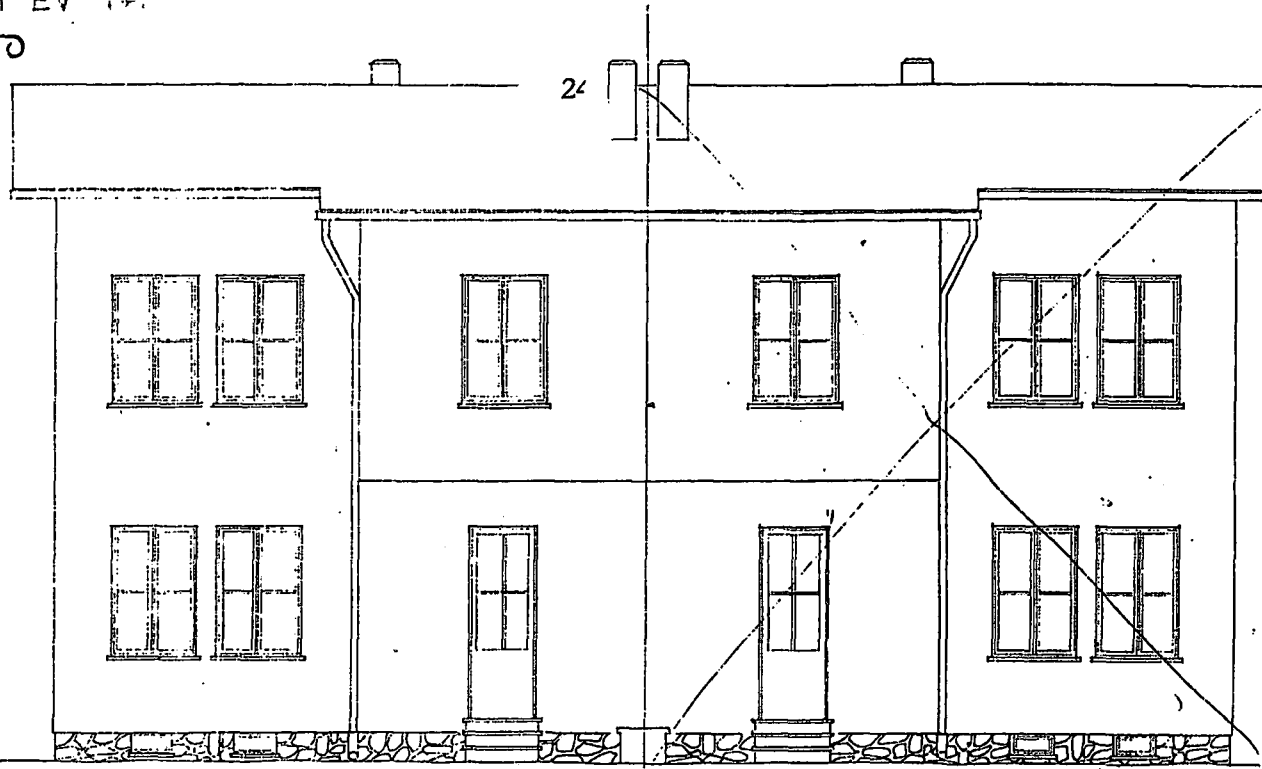
ZEMİN KA

Şekil 3.10. Beş Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Planları

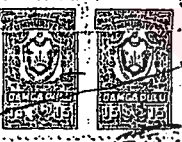


**Şekil 3.11. Beş Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Bodrum Kat Planı Kesit ve görünüşü**

5 ODA LI EV  
M:1,50



ARKA CEPHE



ÖN CEPHE

Talişan

Şekil 3.12. Beş Odalı İki Katlı Ev Tipolojisi Görünüşleri

Yenimahallenin kurulduğu ilk yerleşim alanında eğimin yarattığı, eğime paralel yolların aşağı kotunda kalan sıra evlerin bodrumları açığa çıkmış ve konut olarak değerlendirilmiştir. Yolla bağlantı ise Yenimahalle için ileride mimari bir özellik olarak değerlendirilecek olan dışarıdan bağlantılı merdiven ve giriş köprüleriyle sağlanacaktır.

Her parselde tek konut olduğu düşünülerek yapılan değerlendirmelerde, kültür ve eğlence, ticaret ve idari servislerde kişi başına düşen alan standartlardan oldukça yüksek, diğer servis alanlarında ise düşük çıkmıştır. Ancak yeşil alan değerlendirmesinde, sıraevlerde parselin ortalama yüzde 60'ı, ikiz evlerde ise yüzde 70'i yeşil alan olarak değerlendirildiğinde bu oranlar ANPB'ye<sup>1</sup> göre oranlar standartların üzerinde çıkmaktadır.[6]

### **3.1.2. Yenimahallenin Değişim Süreci**

#### **3.1.2.1. Planlama Kararlarından Kaynaklanan Değişiklikler**

Ankara başkent ilan edildiği 1923 yılında sadece 20.000-25.000 kişilik bir nüfusa sahipti. İlk nüfus sayımının yapıldığı 1927'de ise Ankara'nın nüfusu 74.000 kişiydi.

“Bir bakıma Ankara'nın başkent olarak kuruluşu ve imarı, Atatürk'ün çağdaşlaşma ilkesinin somutlaşmasıdır diye anlaşılmalıdır. Başka bir deyişle amaçlanan, premodern bir insan topluluğunun modern bir topluma dönüşmesi için gerekli yaşam sahnesini yaratmaktır. Bu sahne hem modern toplum için gerekli, fakat önceden var olmayan kurumlara mekân sağlayacak, hem de çağdaş bir yaşamın 24 saatlik aktivitelerine sahne olacaktır. Bu olgunun planlama görevini de Berlinli mimar Hermann Jansen üstlenecektir.” [8]

1927 yılında yarışma yoluyla seçilerek üzerinde çalışılan ve 1932 yılında onaylanarak yürürlüğe giren Jansen Planı 1800 ha üzerinde yaşayacak 270000 kişi için

<sup>1</sup> ANPB : Ankara Metropoliten Alan Nazım Plan Bürosu



yapılmıştır. 1957 yılı için öngörülen nüfus 300000 kişidir. 50 yıl sonra ancak orta büyüklükte bir şehrin yapısına ulaşacağı düşünülen Ankara bu nüfusa çok daha erken ulaşmıştır.

1932 Jansen Planı, Yenimahalle'nin kuruluş yıllarında Ankara'nın planlama sorunlarına cevap vermekten uzak kaldığından, yeni arayışlara girilmiş ve yeni bir uluslararası yarışma açılmıştır. 1957 yılında Nihat Yücel ve Reşat Uybaydın'ın hazırladıkları Ankara İmar Planı, açılan yarışmada başarılı bulunmuş ve uygulamaya geçilmiştir.

Nihat Yücel - Reşat Uybaydın Planı'nda yapılaşmış bölgelerde mevcut durum aynen kabul edilmiş ve bir değişiklik getirilmemiştir. Ancak Yenimahalle yoğunluk artırıcı bir kararla 2 katlı bölgede gösterilmiştir. Bununla birlikte Yenimahalle'nin topografik yapısı nedeniyle, uygulamada tek katlı konutlar iki kat olarak yapıldığından pratikte bir yoğunluk artışı söz konusu olmamıştır.

Ancak kısa süre sonra Nihat Yücel - Reşat Uybaydın Planı da hızlı kentleşmeye, göçe ve çıkar gruplarının yarattığı toprak rantına yenik düşmüş ve sürekli müdahalelerle planlar delinmiştir. Bu kararlardan ilki 1960 yılında kat artışı şeklinde getirilmiş, ancak 2 ve 3 katlı bölgeleri kapsamadığından, Yenimahalle bu yoğunluk artışından etkilenmemiştir.

1965 yılında alınan yeni bir plan değişikliği kararıyla, Yenimahallenin merkezine, Ragıp Tüzün, Akın ve İvedik caddeleriyle bu caddelerin çizdiği ve büyük kısmını Başvekalet Yapı Kooperatifinin oluşturduğu alana 1 kat artışı getirilmiş ve 2 katlı binalar 3 kat olmuştur.

| <i>Tarih</i>     | <i>Değişikliğin Niteliği</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>Değişikliğin Nüfus Yoğunluğuna Etkisi<sup>1</sup></i>                                                                                                                                               |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1948</b>      | Yenimahallenin kurulması için gerekli yasal altyapının oluşturulması                                                                                                                                                                                                                                           | Toplam 3.317 konut parselinde, her parselde tek ailenin yaşayacağı planlanarak 13.931 kişilik nüfus öngörülmüştür.                                                                                     |
| <b>1948-1952</b> | Yenimahallenin inşası                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Toplam 3.317 konut parselinde, eğimden faydalanılarak bodrum katlar konut olarak değerlendirilmiş ve her parselde 2 aile yerleşmiş, böylece nüfus 27.863'e çıkmıştır.                                  |
| <b>1957</b>      | Nihat Yücel - Reşat Uybaydın Planı (yüzde 55'i tek katlı olan Yenimahalle iki katlı bölgede yer almıştır)                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1960</b>      | Yeni planlama kararlarıyla yoğunluk artışı getirilmesi (karar 2 ve 3 katlı bölgeleri kapsamadığından Yenimahalle etkilenmemiştir)                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1962</b>      | Yeni hazırlanan planlarla derinlik artışı getirilmesi (Yenimahallede 9 m olan bina derinliği 15 m'ye çıkarılarak yoğunluk artırılmıştır)                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1965</b>      | Yeni planlama kararlarıyla yoğunluk artışı getirilmesi (Yenimahallenin merkezi, Ragıp Tüzün, Akın, Çarşı caddeleriyle Başvekalet Yapı Kooperatifinin bulunduğu bölge 2 katlı iken 3 kata çıkarılmıştır)                                                                                                        | Toplam 960 parselde 1 kat artışıyla 4.032 kişi eklenmiştir. Uygulamada bu sayı 2.902 konut ve toplam 12.188 kişiyi bulmuştur.                                                                          |
| <b>1968</b>      | Yoğunluk artışı getirilmesi (Ankara'nın tüm bölgelerinde çatı ve çekme katları normal kat tanımına sokularak 1 kat artışı verilmiştir. Yenimahallede 2 katlı binalar 3, 3 katlı binalar ise 4 katlı olmuştur.)                                                                                                 | 960 parselde 4 kat, 2.357 parselde de 3 kat yapılaşma izni verilerek toplam 3.317 parselde (4 katlı parsellerde 6, 3 katlı parsellerde 4,5 konut varsayımıyla) 16.367 konutta 22.918 kişi eklenmiştir. |
| <b>1994</b>      | Yoğunluk artışı getirilmesi (Tepealtı ve Esentepe mahallerinde 3 katlı binalara 1 kat artışıyla 4 kat yapılaşma hakkı verilmesi)                                                                                                                                                                               | Toplam 1.100 parselde 1 kat artışıyla eğimden kazanılan katlar da dikkate alınarak 1,5 kat artışıyla 6.930 kişi eklenmiştir.                                                                           |
| <b>1995</b>      | Bazı parsellerde yapı genişliğinin artırılması, (Yenimahalle ilk yerleşim alanı için alınan bu kararda, blokbaşı parsellerindeki yapılaşma, yan parsel sınırına 3 m paralel hale getirilerek yoğunluk artışı yaratılmıştır. Daha önceki uygulamalarda en dar yerde 3 m'lik mesafe sağlanarak dik alınmaktaydı. | Toplam nüfus 69.894 kişiye ulaşmıştır.                                                                                                                                                                 |

**Tablo 3.1. Planlama Kararları ve Yenimahalle Değişim Süreci**

<sup>1</sup> Aile Büyüklüğü = 4,2 kişi Olarak ANPB'den Alınmıştır.



1968 yılında Ankara'nın tümüne getirilen bir başka yoğunluk artışı kararıyla, çatı ve çekme katlar normal kat tanımına sokularak 1 kat artışı getirilmiş, ayrıca çekme ya da çatı arası kullanımı kaldırılmıştır. Böylece Yenimahallenin 2 katlı binaları 3, 3 katlı binaları ise 4 katlı olmuştur.

1960 yılında getirilen yoğunluk artışının nedeni, nüfusu altyapı hizmetlerinin götürüldüğü alanlarda barındırmak, böylece gecekonduların yayılmasını önlemek olarak belirtilmiştir. 1965 yılında ise kat artışına gerekçe olarak; 2 ve 3 katlı binaların düzensiz bir görünüm oluşturduğu, homojenliği sağlamak amacıyla 2 katlı binaların da 3 katlı olması gerektiği belirtilmiştir.

Son olarak 1994 yılında Yenimahalle İlçe Belediye'sinin Tepealtı ve Esentepe Mahallelerine kat artışı vermesiyle 3 katlı binalar 4 kat olmuştur. Bu karar Büyükşehir Belediye Meclisi'nin red kararına rağmen İlçe Belediye Meclisinde 3/4 oy çoğunluğuyla kabul edilmiş ve uygulamaya konulmuştur. 1994 yılında getirilen kat artışının gerekçesi ise bazı bölgelerin 4 katlı, hemen yanındaki bölgelerin ise 3 katlı olmasının adaletsizlik olduğu yönündedir.

Her dönemde yönetimlerin aldığı yoğunluk artırıcı her karar, konut sorununa çözüm bulmaktan uzak, spekülasyon amaçlı hizmet eden bir yaklaşımlar olarak değerlendirilebilir. 1948 yılında ucuz arsa-altyapı programının orta gelirli memurlara sağladığı imkân ve oluşturduğu kent parçasından, ileride oluşturulan politikalarda faydalanılamamıştır.

Yenimahallenin değişim süreci içerisinde özgün dokusunu bozan en önemli etken; planlamada getirilen yoğunluk artırıcı kat ilâvesi kararlarının neden olduğu arsa spekülasyonudur.

Günümüze kadar gelebilmiş ve çalışma alanını da kapsayan Yenimahallenin korunmuş bölgeleri için yapılabilecek çalışmaların başında, sözkonusu alanda muhtemel kat ilâvesi kararlarını engellemek gelmelidir.

### 3.1.2.2. Kullanıcıdan Kaynaklanan Değişiklikler

Yenimahalle ilk yerleşim alanının gerek yasa, gerekse yönetmeliklerden kaynaklanan ortak sosyo-ekonomik özellikleri, ilk yerleşim alanının fiziksel yapısının oluşmasında da tip projelerin uygulanmasıyla ve aynı yönde yapılan değişikliklerle ortak sonuçlar meydana getirmiştir.

Kullanıcıların büyük bölümünü orta gelirli memurların oluşturduğu dikkate alınırsa, Türkiye Emlak Kredi Bankasından alınan konut kredilerinin bina bitiminde geri ödemeleri başlayacağından, ayrıca ileride bir ek gelir yaratacağı düşünülerek, eğitimden faydalanılmış, açığa çıkan bodrum katlar konut olarak düzenlenmiş ve kiraya verilmiştir. Böylece ilk değişiklik kullanıcı tarafından yoğunluk artırıcı yönde uygulamaya konulmuştur.

Sonraları dubleks konutların bir kısmı dışarıdan, ya da giriş holünden ayrılarak iki ayrı konut olarak kullanılmaya başlamıştır. Yatayda 2 ya da 3'e bölünen binalar, bodrumların karşılaması gereken işlevleri -özellikle odunluk ve kömürlük- arka, ya da yan bahçeye taşıyarak buralara müştemilatlar yapılmıştır. Ayrıca ihtiyaca göre kümes, ya da depolar eklenmiştir.

## **BÖLÜM 4. YENİMAHALLENİN TANIMLAYICILARI**

Bu bölümde Yenimahalle, ilk olarak kentiçindeki konumu, ulaşım ve çevresindeki planlı ve plansız yerleşmeleriyle, bir bütün içerisindeki yeriyile tüm dengelim yöntemiyle ele alınmıştır.

Yenimahalle ilk yerleşim alanında küçük bir bölüm fiziksel ve sosyo-ekonomik özellikler ve değerlendirmeler ve ilk yerleşim alanının tümü için genellemeler yapılarak sonuçlar çıkarılacağı dikkate alınarak seçilmiş ve tümevarım yöntemi kullanılarak araştırma alanı olarak belirlenmiştir. Araştırma alanının belirlenmesinde kullanılan kriterlerden bölüm içinde sözedilecektir.

### **4.1. Günümüzde Yenimahalle İlk Yerleşim Alanının Genel Durumu**

Yenimahallenin şehir merkezinden kopuk konumu, kendi içinde bir merkez oluşturmasına neden olmuş, bu nedenle çevresindeki planlı ve plansız yerleşimler için bir çekim alanı oluşturmuştur. Ticaret işlevi çevre yerleşimlerde oturan insanların ihtiyacına da cevap vermek zorunda kalmış, Demetevler ve Karşıyakayı şehir merkezine bağlayan, ilk planlamada, Yenimahalle'nin sadece sınırını çizen İvedik caddesiyle, bu caddeyi ilk yerleşim alanının merkezine bağlayan Akın ve Çarşı caddesinde yoğunlaşmıştır. Bu caddeler üzerinde bulunan Yenimahalle evlerinin hemen hepsinin zemin katlarında bölme duvarlar kaldırılarak ticaret işlevi için uygun hale getirilmiştir. Önceleri kendini merkez ve çevresinde ticaretin artmasıyla gösteren işlevsel değişim daha sonra farklı bir boyuta, konut alanlarına sıçramıştır. Yık-Yap-Sat yaklaşımıyla çok kısa bir sürede Yenimahalle'nin fiziksel dokusu, silueti değişmiş, yerini daha yüksek, daha derin, dolayısıyla daha yoğun bir yapılaşma almıştır.

Ankara’da yürürlükte olan otopark yönetmeliği gereği, yeni binalarda arka ve yan bahçeler otopark olarak düzenlenmekte ve Yenimahalle ilk yerleşim alanının karakteristiği olan yeşil ve bahçeyle içiçe yaşam, yerini betonlaşmaya bırakmaktadır. Söz konusu yönetmelik, yeni yerleşimler için hazırlanmış olduğundan, Yenimahalle’nin var olan dokusunda ve parselasyon boyutlarında uygulandığında problemler çıkmaktadır.

Fiziksel çevrenin gittikçe artan rant baskısıyla büyük bir hızla artan yapılaşma ve nüfus yoğunluğu ve bunun yeşili yok eden etkileri, Yenimahalle sakinlerinden birkaçını Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna başvurmaya yöneltmiş ve bir koruma geliştirme planı yapılmadan yapılaşmaya izin verilmemesi için anılan Kurulca tavsiye kararı alınmıştır. (Ek A)

İlk yerleşim alanında, bugün binaların yaklaşık yüzde 60’ı değişim sürecinin içindedir. Bunların bir kısmı yıkılıp yeniden yapılmış, bir kısmı içinse yıkılıp yeniden yapılmak üzere yapı ruhsatı alınmıştır.<sup>1</sup> (Şekil 4.1.)

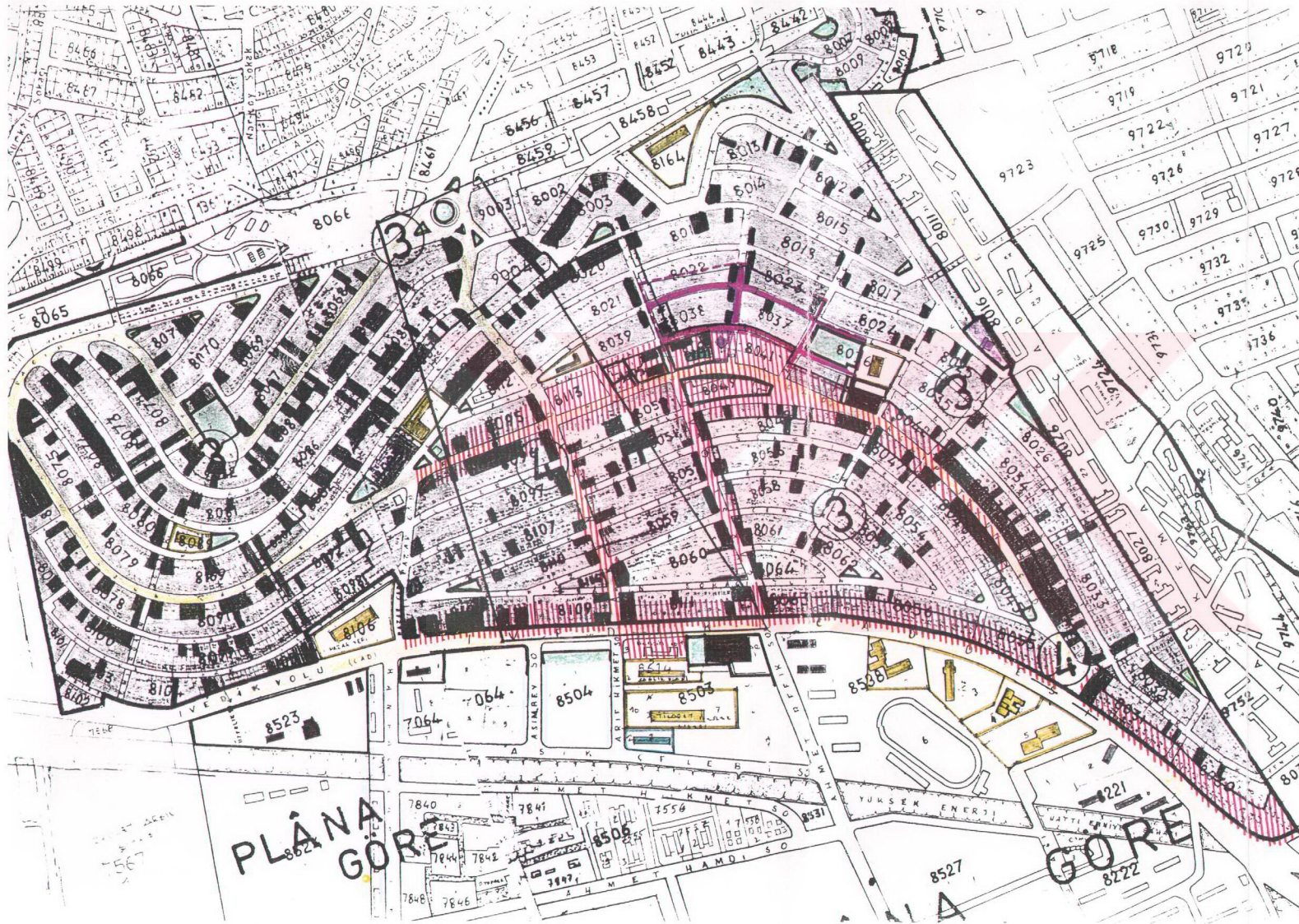
#### 4.1.1. Kentiçi Konum

Yenimahallenin kent makroformu içindeki yerini belirleyen iki önemli arazi kullanım şeridinden bahsetmek yerinde olacaktır. Birincisi doğu-batı doğrultusunda, trenyolu, Hipodrom, Atatürk Orman Çiftliği, Ankara ve Hatip çayları gibi doğal ve yapay elemanların oluşturduğu, şehri kuzey ve güney olmak üzere ikiye ayıran ana arazi kullanım şerididir. Yenimahalle bu hattın kuzeyinde bulunduğu için kentin diğer yerleşim alanlarından kopmaktadır. İkinci olarak kuzey-güneydoğu doğrultusunda Konya-Samsun yolunun ve çevresinin oluşturduğu hat Yenimahalle’yi şehir merkezinden ayırmaktadır.

Kullanım şeritleri Yenimahalle’yi şehrin diğer yerleşim alanlarından tamamen ayırmıştır. Bu nedenle Yenimahalle ilk yerleşim alanı için gerekli ticaret alanları yine aynı alanda karşılanmak zorunda kaldığından, planlama aşamasında düşünüldüğünden daha büyük bir ticari merkez oluşmuştur. Ayrıca merkezle çevresindeki kopukluk nedeniyle yeni yerleşimler için Yenimahalle ilk yerleşim alanı bir merkez olma konumuna gelmiştir. [2]

<sup>1</sup> Yenimahalle Belediyesi arşivlerinden faydalanılmıştır.





Şekil 4.1. Yenimahalle İlk Yerleşim Alanı Kullanımı

**YENİMAHALLE**

1995

*İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri***İTÜ**

*Mimarlık Fakültesi  
Restorasyon Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tez Çalışması*

*Serpil Yalçın Yılmaz***KULLANIM**

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | ESKİ YENİMAHALLE EVLERİ |
|  | YENİ BİNALAR            |
|  | EĞİTİM BİNALARI         |
|  | SAĞLIK BİNALARI         |
|  | YÖNETİM BİNALARI        |
|  | TİCARET                 |
|  | YEŞİL                   |
|  | BAŞVEKALET YAPI KOOP.   |
|  |                         |
|  | DİNSEL BİNALAR          |

Ölçek

Pafta No:





**Şekil 4.2. Yenimahallenin Ankara Genelindeki Konumu**

#### 4.1.2. Ulaşım

Yenimahalle, hipodromun kuzeyinden Ulus'a, güneyinden ise Kızılay'a güçlü bir ulaşım hattıyla bağlanmaktadır. Böylece Yenimahalle, hem aşağı grup mahallelerin bulunduğu kuzey kesim hem de orta ve yüksek grup mahallelerinin bulunduğu güney kesimle eşit uzaklıkta konumlandırılmıştır.

Kentin prestij yönü olan güney yönünden ve aşağı sosyal grupların yer aldığı kuzey-doğu yönünden ayrılmakta, ancak iki farklı ve önemli merkeze etkin ve güçlü bir ulaşım aksıyla bağlanmaktadır.

#### 4.1.3. Çevre

Yenimahalle kurulduğu tarihten itibaren, şehir merkezinden kopuk olması nedeniyle kendine yeterli ticaret işlevinin geliştiği bir merkez oluşturmuş ve çevresindeki, özellikle batı ve kuzeyindeki, boş alanlarda yerleşme eğilimlerine neden olmuştur.

Yenimahallenin çevresinde 1954 yılında ilk toplu konut girişimleri yapılmış ancak hiçbirinde, Yenimahallenin uygulanmasındaki hıza ve yapılaşmaya ulaşamamıştır. Gerçekleşen başlıca toplu konutlar; Subayevleri Yapı Kooperatifi, Emlak-Kredi Bankası Blokları ve Motorlu Taşıt Yapı Kooperatifidir. Ancak bu kooperatifler talep karşısında küçük ölçekli uygulamalardır.

İlk yerleşim alanının çevresinde, planlı yapılaşmalar yavaş yavaş gerçekleşirken, 1962 yılında büyük bir hızla kısa sürede gerçekleşen ve inanılmaz boyutlarda bir yerleşim alanı oluşturan Demetevler ve Karşıyaka'da temel etken, kırsal toprağın kentsel toprağa dönüşmesidir. Bu dönüşüm büyük bir rant yaratmaktadır. Şentepe'de de aynı hızla ve büyük bir dinamizmle kısa sürede gerçekleşen plansız uygulamadan sözedilebilir.

Yenimahallenin çevresinde düzensiz bir şekilde gelişen bu yerleşimler bir anlamda ilk yerleşim alanının uzun yıllar bir değişim sürecine girmesini engellemiş ve korunmasına yardımcı olmuştur. Yaklaşık 5 yıl öncesine kadar rant çok yüksek olduğundan spekülâtörler bu alanlara yönelmişler, ancak bu alanların tükenmesiyle Yenimahalle ilgi odağı olmuş ve çok hızlı bir değişim sürecine girmiştir.

#### 4.2. Çalışma Alanı

Kullanıcı profilinin çizilmesi, mimari özelliklerinin saptanması ve Yenimahalle ilk yerleşim alanının tümü hakkında yorum yapmaya temel oluşturması için çalışma alanı aşağıdaki ölçütler temel alınarak belirlenmiştir.

a) Hızlı transformasyondan pek fazla etkilenmemiş, zarar görmemiş, Tabiat ve Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun tavsiyesi doğrultusunda bir sokak bütünlüğü

oluşturacak nitelikte, bina toplulukları ve onların oluşturdukları sokağın belirlenmesine çalışılmıştır.

b) Bununla birlikte ilk yerleşim alanında 5 tip mimari projenin uygulandığı gözönüne alınarak, çalışma alanını oluşturacak sokağın mümkün olduğu kadar farklı tip projeleri içermesi gerekliliği dikkate alınmıştır.

c) Ayrıca, eski binaların yıkılarak yerine büyük bir hızla yenilerinin yapıldığı bir dönemde bu değişimden etkilenmeyerek tüm olumsuzluklara rağmen direnen bir kullanıcı kesitini yakalamak amaçlanmış ve bu kullanıcıların, Yenimahalle’de bulunduğu “yaşam kalitesi” hakkında bilgi almak için, sözkonusu kullanıcıların iyi korunmuş bir alanda bulunabileceği de gözönüne alınarak yer tesbiti yapılmıştır.

d) İleride yapılacak herhangi bir koruma-sağlıklaştırma-geliştirme planında, küçük ölçekli bir koruma projesinde, ya da herhangi bir mimari değerlendirmede kullanılabilecek nitelikte bir çalışma alanı belirlemek amacıyla, sözkonusu yer tercihi daha önce bu bölgede yapılmış tesbit çalışmalarının devamını sağlayarak bütünlük oluşturacak doğrultuda kullanılmıştır.

Tez çalışması için seçilen çalışma alanı içiçe geçmiş iki kesimden oluşmaktadır. İkincil çalışma alanı, anketlerin yapılarak kullanıcı profilinin belirlendiği, ayrıca kat düzeni, yapı sistemi, ısınma sistemi, bina-bahçe ilişkileri, doluluk-boşluk oranı, korunmuş ya da yıkılıp yeniden yapılmış, ağaç alanı gibi fiziksel tesbitlerin yapıldığı bir alanı içermektedir. Birincil çalışma alanı ise, yukarıda belirtilen tespitlerle birlikte planları ve görünüşleri mimari dille anlatılan bir alanı kapsamaktadır. (Ek C.1)

İlk yerleşim alanının, ticaret ve yönetim binalarının yer aldığı Ragıp Tüzün caddesiyle Çarşı caddesinin kesiştiği noktadan, Ragıp Tüzün Caddesiyle Çarşı Caddesi boyunca devam eden hatta paralel ve bu hattın kuzeyinde merkezin hemen yanında yer alan Miralay Nazım Bey Sokağının 162-222 numaralı evleri ile 137-157 numaralı evleri ise daha küçük bir alanı kapsayan ikincil çalışma alanını oluşturmaktadır. (Ek C.2)



#### 4.2.1. Fiziksel Saptamalar

İkincil çalışma alanını kapsayan Miralay Nazım Bey ve Damladol sokaklarından bir kesiti oluşturan alanda yeralan toplam 74 konut üzerinde iki ayrı tespit fişi hazırlanarak fiziksel özellikler ve değişiklikler saptanmıştır.

Ayrıca Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivlerinden çalışma alanında yeralan evlerin büyük bölümünün tadilat ve tashihaat projeleri çıkarılmıştır. Söz konusu projelerin, yerinde yapılan rölöve çalışmalarına büyük katkısı olmakla beraber; çalışma alanını konutların oluşturması, özel mülk kavramını ve aile mahremiyetini beraberinde getirdiğinden tespit çalışmalarında, anketlerde ve rölövelerin çıkarılmasında zorluklarla karşılaşmıştır.

Planda yapılan değişiklikler, iki ana grupta incelenmiştir. Bunlardan birincisi bütün binada kat ilavesi ya da oda, mutfak, banyo, wc, giriş holü, teras gibi mekân eklerini içeren gruptur. İkincisi ise plan şemasında, yatayda ya da düşeyde bir bölünme, işlevsel bir değişiklik, parseller arasında tevhid, ya da ne kadar korunduğu ile ilgilidir. Rölöveleri çıkarılan bodrum kat, zemin kat ve birinci kat planlarında ayrı ayrı yapılan ekler, bölünme, mekânlardaki işlevsel değişiklik ya da ne kadar korunduğu, ısıtma, ışık, havalandırma döşemin belirlediği konfor koşullarıyla, duvar, döşeme, çatı, döşem ve yapı elemanları malzemelerinin durumları tespit edilmiştir. Mutfak ve Banyo, wc gibi servis alanlarının döşem+donanım, malzeme ve konfor koşulları ayrıca tespit edilmiştir. Evlerin yapıldıkları 1952 tarihinden itibaren geçirdiği onarımlar, basit tamir, tadil, malzeme değiştirme ve onarım, strüktürel onarım şeklinde sınıflandırılmaya çalışılmıştır. Bu tespitler Ek B.1'de sunulan iç tesbit fişleriyle yapılmıştır.

Ek B.2.'de verilen dış tespit fişleriyle ikincil çalışma alanında bulunan evlerdeki tesbitlerle de kat ilaveleri ve garaj, kömürlük, giriş, teras, balkon, servis alanları gibi kütle ekleri belirlenerek ana yapının ve eklentinin yapı sistemi saptanmıştır.

Cephe düzeninde ise, değişim sürecinde gelmiş ek öge ile yok olmuş ögeler tespit edilmiştir. Pencere, kapı, çıkma, merdiven, bahçe duvarı, çatı gibi yapı elemanlarının detay,

süsleme ve profilleri, kullanılan malzeme ve niteliği saptanarak, boyut, biçim ve malzemede yaşadığı değişiklikler belirlenmiştir. Ayrıca dış tesbit fişleriyle, dış mekânlardaki ağaç, kuyu, çeşme, duvar, bahçe kapısı, ön yan ya da arka bahçede yer alması, ek bir yapı ya da müstemilat getirilip getirilmediği, döşeme kaplaması ve niteliği, tüm yapı zemin kat ya da birinci kat sakinlerinin bahçenin hangi bölümlerinin kullanıcıları oldukları saptanmaya çalışılmıştır.

Sayısal olarak incelendiğinde; ikincil çalışma alanını oluşturan 74 konuttan 40 adedi ikili blok, 3 adedi ayrı, 31 adedi ise dörtlü, altılı, yedili ve sekizli bloklu sıraevlerden oluşmaktadır. Bunlardan 3 adedi blokbaşı, 2 adedi ikili blok, 1 adedi ikili bloğu oluşturan parsellerin tevhiidiyle ayrı, 2 adedi yine ayrı olmak üzere toplam 8 adet yeni binadan oluşmaktadır.

Fiziksel saptamalar, genel olarak yoğunluk, yüksekliği tanımlayan kat düzeni, bina tipolojileri, işlev ve bina-yeşil ilişkisi başlıkları altında aşağıda sırasıyla incelenmiştir.

#### **4.2.1.1. Yoğunluk (Boşluk-Doluluk)**

Miralay Nazım Bey Sokağı'nın bir cephesini oluşturan ve dörtlü, altılı, yedili ve sekizli bloklardan oluşan sıraevlerde, sonradan yapılan eklerle derinlik artırılmıştır. Blokbaşlarında, eski Yenimahalle evlerinin yıkılarak yenilerinin yapıldığı üç yeni binada ise 15 m - çıkmalarıyla birlikte 16,5 m - derinlik kullanılmıştır. Ortalama 25 m derinliği olan parsellerde, ön cepheden 5 m çekilerek 9 m derinliğinde yapılmış olan eski binaların zemin oturumu, ortalama 8 m cepheyle 72 m<sup>2</sup>'dir. Zeminde kullanılan alanın dışında kalan ön ve arka bahçeler 128 m<sup>2</sup>'dir. Sonuç olarak, bahçenin parsel binalarına oranı; sıraevlerde yüzde 64, blokbaşlarında ise yüzde 78'dir.

Blokbaşlarında yapılan yeni binalarda bu oran yüzde 78'den yüzde 56'ya, arka ve yan bahçelerin otopark kullanımı gözönüne alındığında ise yüzde 20'lere kadar düşmektedir.

Toplam inşaat alanının parsel alanına oranı; 8'li bloğu oluşturan 7 eski Yenimahalle evi, bodrum katlarının konut olarak kullanılmadığı ve açığa çıkarılmadığı gözönüne alınırsa, yüzde 72'dir. Diğer bloklarda bodrum katlar açığa çıkarıldığından, inşaat alanının parsel alanına oranı yüzde 100, eski blokbaşı binalarda -bodrum katları açığa çıkmış- yüzde 52, yeni blokbaşı binalarda ise toplam 430 m<sup>2</sup>'yle yüzde 155'dir. (Ek C.3)

#### 4.2.1.2.. Yükseklik

Çalışma alanı içerisinde yer alan ve Miralay Nazım Bey sokağında bulunan sıraevler, iki katlı 4 odalı plan tipine, Miralay Nazım Bey ve Damladol sokağında yer alan ikizevler, iki katlı 5 odalı plan tipine girmektedir. Bu nedenle çalışma alanını oluşturan tüm evler için öngörülen kat sayısı 2'dir. Bununla daha önce sosyal yapının anlatıldığı bölümde değinilen sebepler nedeniyle, bodrum katlar açığa çıkarılmış ve konut olarak kullanılmıştır.

Miralay Nazım Bey sokağındaki 8'li bloğu oluşturan sıraevlerde arazi eğiminin bodrum katları açığa çıkarmaya olanak tanımaması, bu evlerin zemin ve birinci kattan oluşan bodrumsuz iki kat olarak yapılmasına, bir kısmında bodrumların kısmen yapılmasına, bazılarında ise tamamen yapılmakla birlikte, toprağa gömüldüğünden, projelerinde tasarlandığı gibi, odunluk, kömürlük, çamaşırlık ve depo gibi müştemilat işlevleri için kullanılmasına neden olmuştur. (Ek D, şekil 35)

Miralay Nazım Bey sokağının bir cephesini oluşturan diğer sıraevlerde ise bodrum katlar yola göre 1-2,5 m yükseltilmiştir. Böylece yol kotu  $\pm 0,00$  olarak kabul edilirse, + 6,50 olarak planlanan saçak seviyesi 7,50-9,00 m'ye yükselmiştir (Ek D, şekil 27, 28, 29, 30, 31, 33). Miralay Nazım Bey Sokağında çalışma alanında yer alan ikizevlerde de bodrum katlar açığa çıkarılarak konut ya da müştemilat olarak değerlendirilmekle birlikte, yol kotuna göre, sıraevlerde; zemin kata ulaşan 10-15 basamaklı merdivenler yerine 3-5 basamaklı yol kotundan yukarı ya da aşağı inen merdivenlerle zemin kata ulaşılmaktadır. Zemin kat döşemesi en fazla +1,00 kotuna kadar yükseltilmiştir. (Ek D, şekil 14, 15, 16, 17, 18)

Damladol sokağını oluşturan ikizevler, Miralay Nazım Bey sokağını oluşturan sıraevlerle aynı yöne, güneye baktığından ve eğim güneyden kuzeye doğrusal olarak uzandığı için, eğimden aynı şekilde etkilenmiş ve bodrum katların üst döşemeleri +2,50 kotuna kadar ulaşmıştır. (Ek D, şekil 20, 21, 22, 23, 24)

Ancak, gerek sıraevler, gerekse ikizevler, bodrumu açığa çıkarmak için yola göre ne kadar yükseltirilirse yükseltsinler, yanlarında bulunan evlerle saçak seviyesi yüksekliği konusunda cm'ye varan bir bütünlük ve tutarlılık içerisindeyler.

Günümüzde geçerli olan imar planları, çalışma alanında saçak seviyesini +9,50 olarak belirlemişler, bu nedenle yeni yapılan binalarla, eski Yenimahalle evleri arasında yükseklik açısından bir bağ kurulamamıştır. (Ek C.4, Ek D, şekil 25)

#### **4.2.1.3. Tipoloji**

Daha önce bölüm 4.3.'de belirtildiği gibi, Miralay Nazım Bey Sokağı'nın bir cephesini oluşturan 28 adet sıraev iki katlı ve 4 odalı plan tipi baz alınarak yapılmıştır. Miralay Nazım Bey sokağının diğer cephesini oluşturan 1 adet, Damladol Sokağı'nda bulunan yine 19 adet ikizev ise iki katlı 5 odalı plan tipi baz alınarak yapılmıştır. Geri kalan 8 binayı ise yeni yapılan apartmanlar oluşturmaktadır.

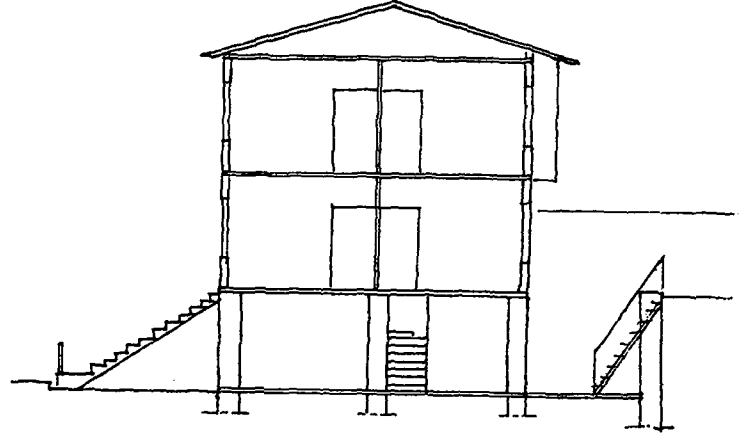
Sözkonusu 74 evin yüzde 89'u Yenimahalle eski ilk yerleşim evleri, bu evlerin ise yüzde 42'sini iki katlı 4 odalı plan tipi, yüzde 58'ini iki katlı 5 odalı plan tipine sahip evler oluşturmaktadır. (Ek C.5)

#### **4.2.1.4. Bina-Yeşil İlişkisi**

Miralay Nazım Bey Sokağı'nın güneyinde yer alan sıraevlerde, ön bahçeler yaklaşık olarak 5 m x 8 m boyutlarında, arka bahçeler ise, parsel derinliği değişmekle birlikte ortalama 25 m kabul edilirse, 11 metre x 8 metre boyutlarındadır.

Miralay Nazım Bey sokağının güneyinde yeralan sıraevlerde bina (zemin oturumu) - yeşil oranı 5/9'dur. Miralay Nazım Bey ve Damladol sokaklarında yeralan ikizevlerde ise bina-yeşil oranı 5/14'tür.

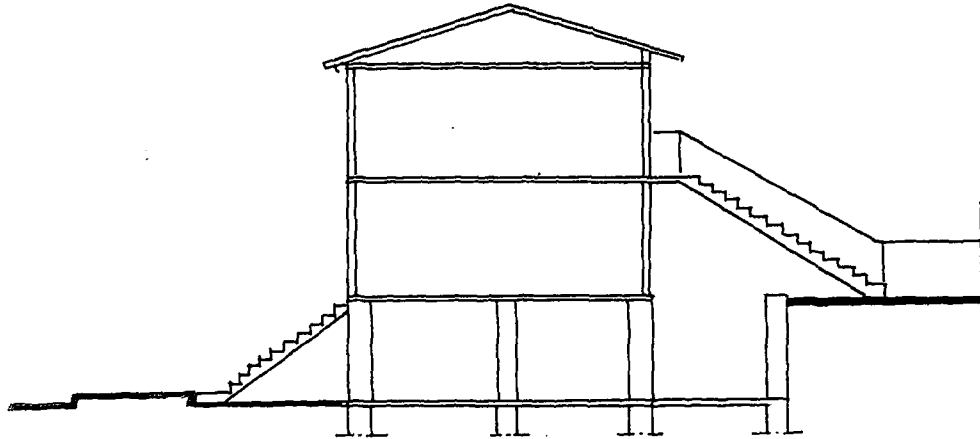
Çalışma alanında yeralan bahçelerin hemen hepsi aktif yeşil olarak kullanılmaktadır. Sıraevlerde genellikle mutfaklardan ulaşılan merdivenlerle inilen arka bahçelerin kullanıcılarını, büyük bölümünü ev sahiplerinden oluşan zemin kat ev sakinleri oluşturmaktadır. Şekil 4.3.'te görüldüğü gibi eğimden dolayı arka bahçeler zemin katın döşeme kotundadır.



**Şekil 4.3. Bahçe Kotları (İki Katlı**

**Dört Odalı Plan Tipi)**

Ancak bodrum katların toprağa gömülmesini engellemek ve doğal aydınlatmayı sağlamak amacıyla 1-3 m derinlikte kazı yapılarak bodrum kat açığa çıkarılmıştır ve bu kottan tekrar merdivenle bağlantı kurularak arka bahçeye ulaşılmaktadır. Böylece zemin kat sakinlerinin kullandıkları arka bahçeye, bodrum kat sakinleri de rahatlıkla ulaşabilmekte ve arka bahçe zaman zaman anonim bir kullanıma sahne olmaktadır.

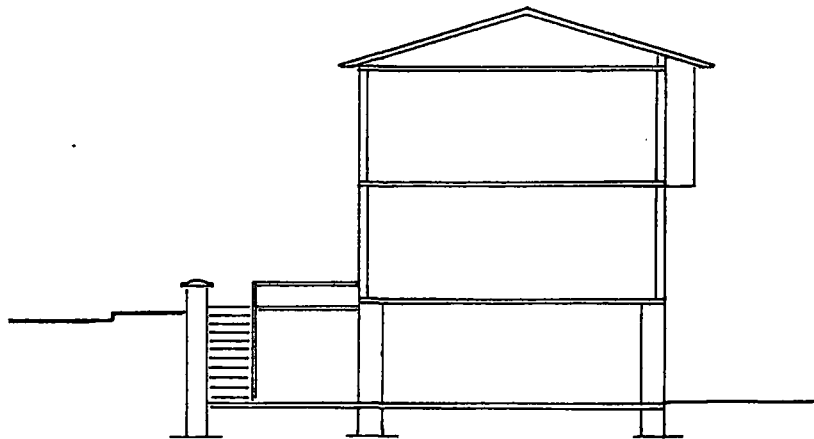


**Şekil 4.4. Bahçe Kotları (İki Katlı Dört Odalı Plan Tipi)**

Zemin ve birinci katların yatay bölünmeyle ayrı ayrı konutlar olarak değerlendirildiği ve birinci kat sakinlerini ev sahiplerinin oluşturduğu durumlarda birinci kattan da arka bahçeye doğrudan merdivenlerle bağlantı kurulmuştur.

Şekil 4.4.'te ön bahçelerin kullanıcılarını genellikle bodrum kat sakinleri oluşturur. Bahçe kullanımı konusunda karar yetkisini elinde bulunduran evsahipleri tercihlerini çoğunlukla, ön bahçeye göre daha geniş bir alanı kapladığından, daha çok ağacı ve ağaçların oluşturduğu gölgeyi içinde barındıran, sokaktan ve trafikten arınmış sakinliği, kamelyaların kurulmasına izin veren alanı ve hobilerini değerlendirebilecekleri bir mekân oluşturmaları gibi özellikleri nedeniyle arka bahçeden yana kullanmaktadırlar. Bunun başlıca nedeni bodrum katların ana girişlerinin ve yaşama alanlarının bahçeyle doğrudan kurdukları mekânsal bütünlüktür. Aynı mekânsal bütünlükten merdiven ya da geçiş köprüsüyle arka bahçeyle doğrudan ilişki kuran zemin katta da bahsedilebilir. (Ek C.8)

Çalışma alanında yeralan ikizevlerde, sıraevlerde bulunan ön ve arka bahçelere ek olarak, yan bahçelerin kullanımı sözkonusudur. Parsel genişliği sıraevlere göre yaklaşık olarak 3 m daha fazla olduğu için ön ve arka bahçelerin genişlikleri de buna bağlı olarak artmakta ve kullanıcıya daha rahat bir kullanım alanı sunmaktadır. İkizevlerin ön bahçelerinin bir özelliği, yolla aynı kotta bulunmamalarıdır. (Şekil 4.5)



**Şekil 4.5. Bahçe Kotları (İki Katlı Beş Odalı Plan Tipi)**

Zemin katlara 2-5 basamaklı merdivenlerle inilerek veya çıkılarak, ya da doğrudan yükseklik farkı olmadan giriş köprüleriyle ulaşılır. Bodrum kat döşeme seviyesinde oluşturulmuş ön bahçeye, yolla parsel sınırında başlayan ve parselin içinde düzenlenmiş 10-15 basamaklı merdivenlerle ulaşılır. (Şekil 4.5)

Arka bahçelere bazı ikizevlerde mutfağın önüne sonradan eklenmiş teraslardan inilen merdivenlerle, bazılarında da bahçede düzenlenmiş merdivenlerden ve yan bahçeden geçilerek ulaşılır.

Yenimahalle kimliğinin oluşmasında, insan ilişkilerini geliştiren, komşuluk ilişkilerine mekân oluşturan yarım asırlık çam, akasya tipi ağaçlarla süslenmiş bahçelerin yeri büyüktür. (Ek C.1, Ek D, şekil 25)

#### **4.2.2. Mimari Saptamalar**

##### **4.2.2.1. Eski Yenimahalle Evleri**

###### **4.2.2.1.1. Planlar**

Birincil çalışma alanında yeralan 28'i sıraev, 7'si ikili blok olmak üzere toplam 35 evin tadilat projeleri rölöveleri çıkarılmıştır. Elde edilen planlarda saptanan derinliğe ilişkin değişiklik, 7 m olarak tasarlanan 2 katlı 4 odalı plan tipinin sıraevlerde, ortalama 9,50 m kullanılarak bina derinliğinin uygulama aşamasında artırılmasıdır. İki ev dışında tüm binalar yatayda bölünerek kullanılmaktadır. Bina içinde zemin katla birinci katı birbirine bağlayan merdivenler, cepheye yaklaştırılarak, hem kullanılan alan genişletilmiş, hem de zemin ve birinci kata farklı girişler elde edilmiştir. Zemin kata ulaşan dış merdivenlerden Bölüm 4.4.1.3.'te bahsedildiğinden, ayrıca bu bölümde değinilmeyecektir.

İkili bloklarda yeralan ve simetrik olarak tasarlanmış binalarda da yatay bölünmeler olmuş, zemini ve birinci katı birbirine bağlayan merdivenler, doğrusal düzenlenmiş ve girişler zemin ve birinci katta farklı konutlar bulunduğundan ayrı ayrı düzenlenmiştir.

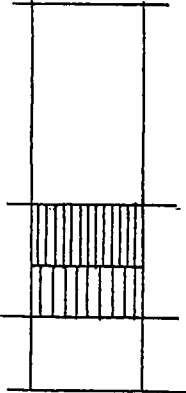
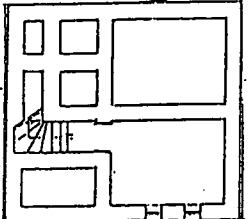
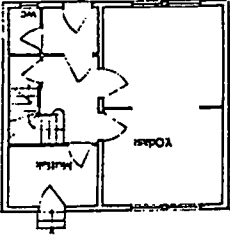
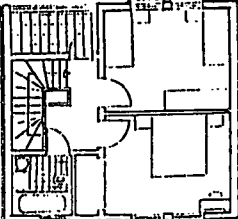
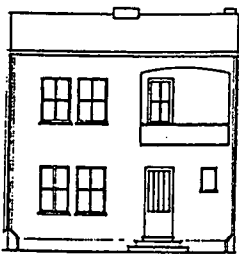
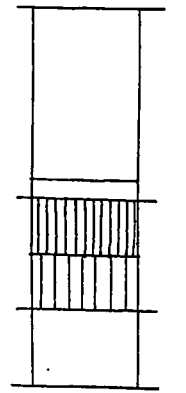
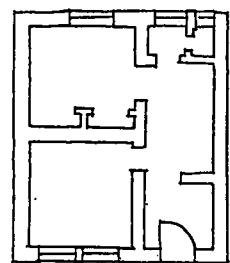
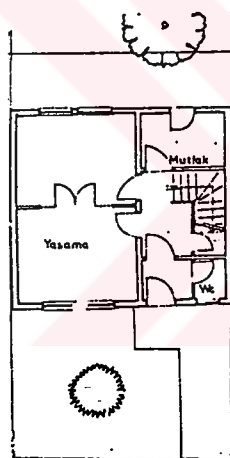
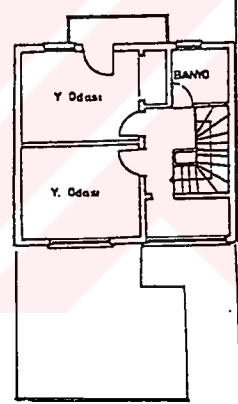
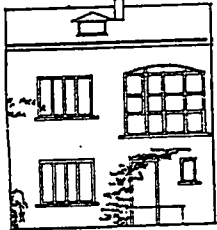
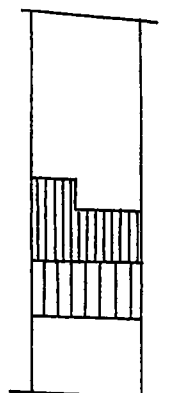
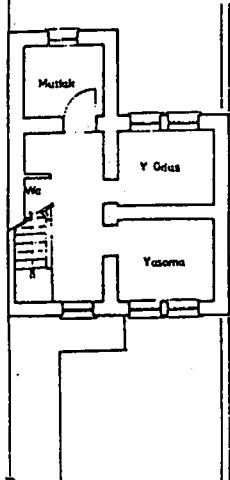
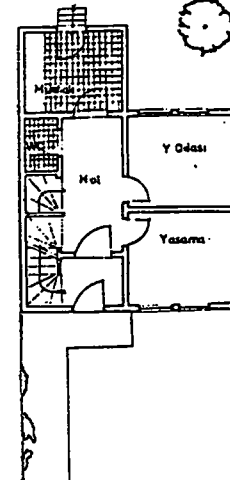
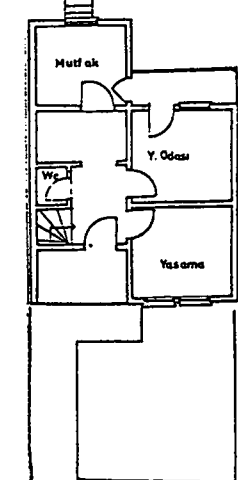
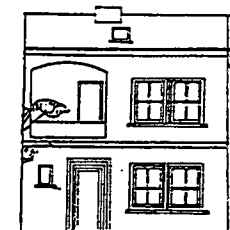


|               | VAZİYET PLANI | BODRUM PLANI | ZEMİN KAT PLANI | BİRİNCİ KAT PLANI | ÖN CEPHE | GÖRÜNÜŞ |
|---------------|---------------|--------------|-----------------|-------------------|----------|---------|
| ORJİNAL       |               |              |                 |                   |          |         |
| I DEĞİŞİKLİK  |               |              |                 |                   |          |         |
| II DEĞİŞİKLİK |               |              |                 |                   |          |         |

Şekil 4.6.

5 ÖDALI 2 KATLI PLAN TİPİNİN UYGULAMA AŞAMASINDA VE DAHA SONRA YAŞADIĞI DEĞİŞİKLİKLER



|                | VAZİYET PLANI                                                                       | BODRUM PLANI                                                                        | ZEMİN KAT PLANI                                                                       | BİRİNCİ KAT PLANI                                                                     | ÖN CEPHE                                                                              | GÖRÜNÜŞ |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| ORİJİNAL       |    |    |    |    |    |         |
| I. DEĞİŞİKLİK  |   |   |   |   |  |         |
| II. DEĞİŞİKLİK |  |  |  |  |  |         |

Şekil 4.7b.

4 ODALI 2 KATLI PLAN TİPİNİN UYGULAMA AŞAMASINDA VE DAHA SONRA YAŞADIĞI DEĞİŞİKLİKLER

Gerek sıraevlerde gerekse ikizevlerde dubleks olarak tasarlanan evlerin bodrumları da çamaşırlık, depo, odunluk ve sığınağa ayrılmıştır. Ancak uygulamada yatayda, bodrum, zemin ve birinci kat olarak bölünerek her katta ayrı ayrı konutların düzenlenmesi, evlerin kullanım şemasını tamamen değiştirmiş, tasarlanan konut m<sup>2</sup>'sinden çok daha küçük ve ulaşılması zor, sirkülasyona fazla yer ayıran, doğal aydınlatma sisteminin bozularak karanlık mekânların oluşmasına neden olmuştur. Ancak tüm bu olumsuzluklara rağmen bahçeyle yakın ilişki kurabilmek insanları uzun yıllar burada yaşamayı tercih etmeye yöneltmiştir.

#### 4.2.2.1.2. Cepheler

Yenimahalle ilk yerleşim alanı genelinde cephe karakterini yansıtan Miralay Nâzım Bey Sokağı'nın silüetleri dördü, altı ve sekizli blokların meydana getirdiği uzun dizilerden oluşmaktadır (Ek D, şekil 27, 28, 33, 34, 35). Subasman ve saçak seviyeleri birbirini mükemmel yakalar. Pencere ve kapı kotları hemen hemen aynı kotta uygulanmış ve yataydaki devamlılık, oluşturulan bu hatlarla vurgulanmıştır. Ayrıca planların ikili simetrik grupların tekrarı şeklinde uygulanması, giriş, kapı ve pencerelerin cephedeki yerleşim şemalarında, ikili olarak tekrarlanarak devam eden bir ritm oluşturmuştur. 4 odalı plan tiplerinde, girişin üzerinde yer alan gömme balkonlar basık bir kemerle bitirilmiştir. Uygulamada bu balkonlar kapalı hacimler haline dönüştürülmüş, balkon basık kemerli pencerelere dönüştürülmüştür.

Cepheler 1950'lerde genellikle kırmızıya boyanmış ancak ileri yıllarda yeşil, mavi gibi renklerin yanında sarı ve sarının tonları, bej ve gri daha çok tercih edilmiştir. Cepheye uygulanan bu canlı renkler, diziler oluşturan evlerin yeknesak görüntüsünü bir ölçüde hafifletmiştir. Ayrıca ön bahçede yetiştirilmiş, çoğunluğunu çamların oluşturduğu ağaçlar ve yeşili oluşturan çeşitli çiçekler ve sarmaşıklar cepheleri renklendirmiştir.

İkizevlerin planları sıraevlerde yapıldığı gibi birbirine simetrik olarak uygulanmış, böylece giriş köprülerinin, kapıların ve pencerelerin bir bütün içerisindeki simetrik tekrarı yaratılmıştır.

Gerek ikili blok gerekse blok binalarda saçak seviyelerinin birbirini yakalaması kuralına titizlikle uyulmuş, kotların birbirini yakalamasıyla bir bütünlük ve uyum sağlanmıştır.

İkili blok olarak yapılan binalarda müşterek kırma, blok binalarda ise beşik olarak çözülen çatı şekillerinin, saçak seviyelerinin düşük olması nedeniyle yoldan algılanabilirliğinin, Alman şehir plancısı Hermann Jansen'in 1930'larda Ankara'nın planını hazırlarken kullandığı temel taşlardan biriyle, insan ölçeğinde planlamayla çakıştığı söylenebilir. Yenimahalle ilk yerleşim alanlarının ikiz ya da sıraevlerden oluşması ve bir, iki katlı planlaması ve uygulanması da Jansen'in "kira kışlaları" olarak değerlendirdiği ve karşı çıktığı apartmanların yerine önerdiği "bahçeli konut" kenti imajına da uymaktadır. Ayrık evler hem ekonomik olmaması hem de Ankara'nın iklimine uygun olmaması nedeniyle ikiz ya da sıraevler Ankara için en uygun konut tipleri olarak görülmektedir. [8]

Özellikle sığınmacı Alman ve Avusturyalı mimarların, Ankara'da Cumhuriyet Dönemine ait bir malzeme ve cephe özelliği olarak ortaya koydukları Ankara taşına Yenimahalle ilk yerleşim bölgesinde sıklıkla rastlanmaz. Bunun başlıca nedeni sınırlı mali imkânların kolay işçiliği gerekli kılmasıdır. Bununla birlikte pencere ve kapıların kenarları çoğunlukla Ankara taşı, ya da mermer kullanılarak çerçevelenmiştir (Ek D, şekil 1). Daha sonra zamanla bazılarının üzerleri sıvayla kapatılmıştır. Ayrıca blok nizamda yapılan 4 odalı plan tiplerinde girişin üzerinde yer alan gömme balkonlar basık bir kemerle bütünlenir (Ek D, şekil 3). Boşlukların kenarlarının çerçevelenmesinde ve basık kemerli balkonlarda Ulusal Mimarinin izlerini bulmak mümkündür.

#### **4.2.2.1.3. Mimari Elemanlar**

##### **Merdivenler**

Yatayda bölünerek 2 ya da 3 ailenin kullanımına hizmet veren binalardan, Miralay Nazım Bey sokağının kuzeyinde kalanlarda, eğim güneyden kuzeye doğru yükseldiğinden, bodrum katlar yol seviyesinde yapılmış, zemin katlara giriş ise 10-15 basamaklı merdivenlerden çıkılarak çözülmüştür.

Miralay Nazım Bey Sokağı'nın güneyinde bulunan ikizevlerde ise zemin kat yol kotunda düzenlenmiş, ancak ön bahçe bodrum kat kotuna indirilmiş; bu kota ulaşmak için yoldan 10-15 basamaklı merdivenler düzenlenmiştir. (Şekil 4.5)

Uzun diziler oluşturan cepheler, merdivenlerle hareketlenmiştir. Merdivenler bahçe kullanıcıları ve kullanım alanları konusunda da belirleyicidir. Merdiven genişlikleri 1,00-1,30 m arasında değişmektedir. Rıht yükseklikleri, dış merdivenler için oldukça yüksek olarak 17-20 cm şeklinde uygulanmıştır.

Yenimahallenin kuruluş aşamasında daha önceki bölümlerde açıklanan nedenlerle bodrumların kullanılmasıyla oluşan merdivenler, planlama aşamasında tasarlanmayan ancak uygulama aşamasında orataya çıkan ve kullanıcıdan kaynaklanan bir Yenimahalle özelliği oluşturmıştır.

## Kapılar

Çalışma alanında araştırma yapılan konutlarda, dış kapılar, kullanıcının sosyal etkinliğini, nüfuzunu gösteren imajı kendinde barındıran elemanlardır. Boyut olarak anıtsal etkileri bulunmamakla birlikte, kapı üzerinde yapılmış bölünmeler, camla ahşabın bütünleşmesine gösterilen özen bunu göstermektedir. Giriş kapıları tek kanat olarak ve 1,00-1,20 m genişliğinde, 2,00-2,20 m yüksekliğinde yapılmışlardır. Bazı kapıların çevreleri, girişi vurgulamak ve daha güçlü bir etki yaratmak için çerçevelenerek ön plana çıkarılmıştır. Ancak, plandaki giriş holü genişliği, iki ayrı giriş yapıldığında, kapılar için boyutları belirlediğinden farklı genişliklerde ve çok farklı kapı uygulamalarına izin vermemiştir. Kapılardaki tek farklılık, ahşap kanat üzerinde yapılan değişik bölünmelerle yapılan düzenlemelerdir. Kapı malzemeleri incelendiğinde, ahşabın yaygın olarak kullanıldığı, diğer malzemelerinin kullanımının ender olduğu görülür. İç kapılarda da malzeme uygulaması dış kapılarda kullanıldığı gibi ahşaptır. Arka bahçeye ulaşmak için mutfaktan dışarıya açılan kapılar, ahşap olmakla birlikte, dış kapılar gibi yeterince sağlam ve koruyucu görünmemekte, daha çok bir iç kapının özelliklerini taşımaktadır. (Şekil 4.8)



## Pencereler

Çalışma alanında, üzerinde çalışılan evlerin ön bahçe ve yolla görsel iletişimin kurulduğu yaşama hacminin pencereleri, 3/4 oranı baz alınarak üç kayıtle, düşeyde dört pencere bölmesi oluşturularak ya da 2/3 oranının kullanıldığı ve düşeyde tek kayıtle, iki pencere bölmesi oluşturulacak şekilde yapılmıştır. 2/3 oranının kullanıldığı pencereler ikili gruplar halinde kullanılmıştır. (Şekil 4.9)

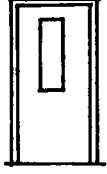
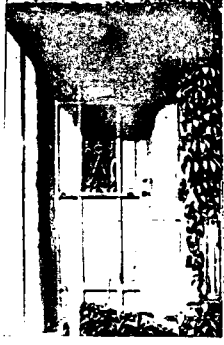
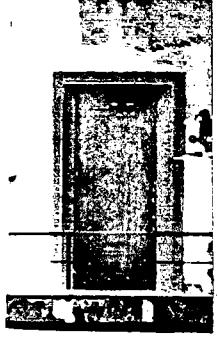
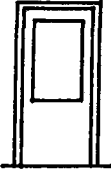
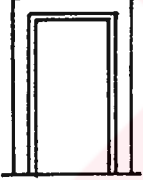
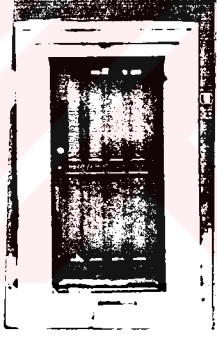
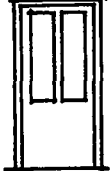
İki katlı, 4 odalı plan tiplerinde, girişin hemen üzerinde yeralan balkonların kapatılarak, balkon parapetinin üzerine yerleştirilen pencereler, bir çok şekilde bölünerek, 3/5 oranında mevcut basık kemerlerle bitirilmiştir. Bazı balkonların parapetleri kaldırılıp pencere döşemeye oturtularak, yüksekliği artırılmıştır. (Şekil 4.9)

Gerek ikili blok, gerekse blokbaşlarında bulunan evlerin yan cephelerine fazla pencere açılmamıştır. Arka cephelere ise ön cepheyle eşit denilebilecek ölçüde önem verilmiştir. Bunun nedeni, yaşama ve yemek bölümünün birbirinin devamı şeklinde düzenlendiği mekânın arka bahçeyle kurulmak istenen görsel, işitsel bağlantısıdır. Bir kaç küçük istisna dışında ön ve arka cephe hemen hemen simetrikidir. Ön cephedeki giriş kapısının yerini ise, arka bahçeye açılan mutfak kapısı almaktadır.

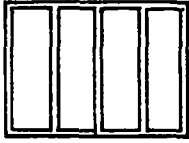
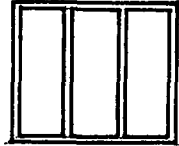
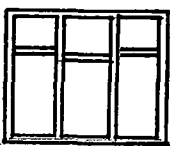
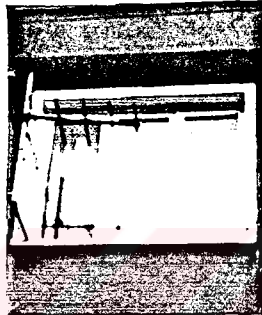
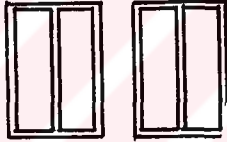
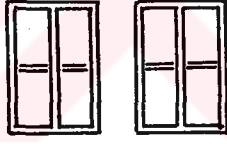
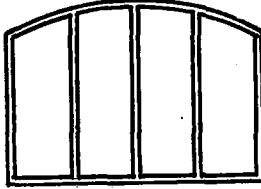
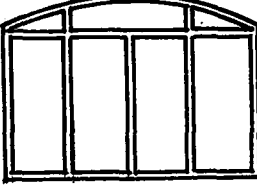
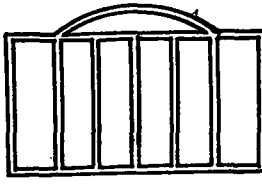
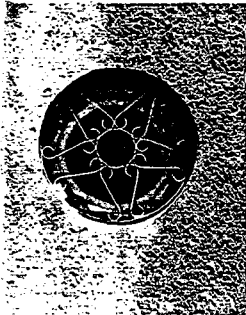
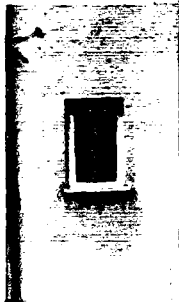
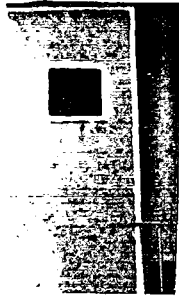
Yenimahalle evlerinin görünüşlerinde sık rastlanan bir başka pencere biçimi, giriş holü için düzenlenen ve cephede yeralan, kapıya gelen konukları görmek için tasarlanmış gözpencerelerdir. Bazıları dairesel yapılmakla birlikte bazıları dar ve uzun yapılmış küçük pencerelerdir. (Şekil 4.9)

Pencerelerde kullanılan malzemeler incelendiğinde yüzde 98'ini ahşabın oluşturduğu görülmüştür. İki evde plastik pencerelerle karşılaşmıştır.



| KAPI ŞEKİLLERİ |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Kapi Şekli  |    |     |    |  |
| 2. Kapi Şekli  |    |   |                                                                                      |                                                                                     |
| 3. Kapi Şekli  |  |   |  |                                                                                     |
| 4. Kapi Şekli  |  |  |                                                                                      |                                                                                     |
| 5. Kapi Şekli  |  |   |                                                                                      |                                                                                     |

Şekil 4.8. Kapi Şekilleri

|                    |                 | TEMEL PENCERE ORANLARI                                                              | KAYITLARDA DEĞİŞİK KULLANILAR                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
|--------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| PENCERE TİPOLOJİSİ | 1. Pencere Tipi |    |    |    |    |
|                    | 2. Pencere Tipi |    |    |   |                                                                                       |
|                    | 3. Pencere Tipi |  |  |  |  |
|                    | 4. Pencere Tipi |  |  |  |  |
|                    | 5. Pencere Tipi |  |  |  |  |

Şekil 4.9. Pencere Tipolojisi

## **Balkon ve Teraslar**

Her katın farklı bir konut olarak kullanılması, iç mekânların yetersizliğini beraberinde getirmiştir. Bu nedenle balkonların bir çoğu kapatılmış ve iç hacme katılmış, böylece alan kazanılmaya çalışılmıştır. Balkonların işlevi başka bir şekilde, arka bahçede mutfaktan çıkılarak ulaşılan geniş alanlarda düzenlenen teraslarla karşılanması yoluna gidilmiştir. Özellikle yaz aylarında günün büyük bir bölümünün geçtiği teraslar çöpün konulacağı, çamaşırların kurutulacağı, toplanıp çayların içilip, kahvaltı edilip, akşam yemeklerinin yenilebileceği mekânlardır.

### **4.2.2.1.4. Konfor Koşulları**

Yenimahalle evlerinde konfor koşulları, ısınma, aydınlanma, havalandırma ve döşem başlıkları altında incelenmiştir.

Çalışma alanını oluşturan 74 evden 42'si odun ve kömür sobasıyla ısınmaktadır. İkincil çalışma alanını oluşturan Miralay Nazım Bey ve Damladol sokaklarından doğalgaz hattı geçmesine rağmen, doğalgazlı bir sistemle ısınan evlerin oranı ancak yüzde 43'e ulaşmıştır. Bunda doğalgazlı ısınma sistemine geçme maliyetinin yüksekliği etkin rol oynamaktadır. Dupleks olarak kullanılan evlerde sobalı ısınma sistemiyle tüm mekânları ısıtmak mümkün olmadığından kış döneminde belli zorluklar yaşanmaktadır. Belli mekânlar, özellikle üst kattaki odalar kış aylarında geçici olarak kullanıma kapatılmakta ve yatak odaları zemin katlarda bulunan yaşama hacmine taşınmaktadır. (Ek C.10)

Sobalı ısınma sisteminin zorlukları, tek katta bulunan konutlarda dupleks konutlarda yaşananlara oranla daha az yaşanmakla birlikte, tüm konutu ısıtamamaktan kaynaklanan güçlükleri beraberinde getirmektedir.

Doğalgazlı ısınma sistemi ise her katta bulunan kombilerle kişisel olarak kullanılmaktadır. Kişisel kullanımın tercih edilmesinin sebebi en çok üç konut bulunan binalarda merkezi sistemin kuruluş aşamasındaki maliyetten kaçınmaktır.

Özgün tasarımların gerçekleştiği Yenimahalle evlerinde, yaşama ve yemek bölümleri birbirlerinin mekânsal devamlılıklarını sağlamış, hem ön cepheden hem de arka cepheden ışık alması hoş bir mekân oluşturmuştur. Ancak her binada 2 ya da 3 evin bulunması, bu kaliteyi yok etmiş, bunun yerine ortada oluşturulmuş hol oturma odası ya da mutfaklarda karanlık kullanışsız hacimler haline dönüşmüştür.

44-45 yıllık geçmişi olan çalışma alanındaki Yenimahalle evlerinin genelinde döşem çok eski ve bakımsız durumdadır. Su, pis su atım tesisatı, kullanıcıların en çok şikâyet ettikleri konuların başında gelmektedir. Bir çok evin banyo ve mutfakları hem malzeme, hem de döşem olarak bir kaç evin dışında yenilenmemiş ciddi bakım ve onarıma ihtiyacı olan mahallerdir.

#### **4.2.3. Yeni Binalar**

Bu bölümde çalışma alanında bulunan yeni binaların sayısı yetersiz kaldığı için tesbit ve değerlendirmeler ilk yerleşim alanı gözönüne alınarak yapılmıştır.

##### **4.2.3.1. Yerleşim**

Eski Yenimahalle evleri yıkılarak yerine yapılan yeni binaların vaziyet planlarına dair tesbitler şöyle sıralanabilir; Binaların yola mesafesi 5,00 m'dir. Bina derinliği 15,00 m'dir. Derinliği 20,00 m'den fazla olan parsellerde arka bahçe mesafesi 5 m kalacak şekilde derinlik artırılır. İkili blok ve blokbaşı parsellerde yan bahçe mesafesi, yan parsel sınırına paralel olarak 3 m kalacak şekilde belirlenir. Ayrıca ön bahçeye bırakılan 5 m içerisinde 1,5 m kapalı çıkma yapma, 3 m'lik yan bahçe mesafesi içinde de 1 m açık çıkma hakkı verilmektedir.

Yeni binaların yükseklikleri, ilk yerleşim bölgesinde bulunduğu mahalleye göre değişiklik gösterir. Ragıp Tüzün, Tepealtı ve Esentepe mahalleriyle Ragıp Tüzün ve İvedik Caddesi üzerinde bulunan parsellerde, 4 kat ve saçak seviyesi 12,50 m'dir. Çalışma alanının da içinde yer aldığı Çarşı mahallesiyle, Işıklar ve Yeniçağ mahallelerinde yer alan parseller için belirlenen kat sayısı 3 ve saçak seviyesi 9.50 m'dir.

#### 4.2.3.2. Planlar

Yeni binalar, Yenimahallenin merkezine yakın ya da Ragıp Tüzün, İvedik, Akın ve Çarşı Caddeleri üzerinde ise, ya da bu caddelere paralel, ticaretin gelişmesine yatkın sokaklarda bulunuyorsa, konut işlevi yerini zemin katlarda ticarete bırakmıştır.

Birinci ve ikinci katta yer alan konutlar ortalama 8 m cepheyle 15 m bina derinliğinin olanak tanıdığı yaklaşık 130 m<sup>2</sup>'lik bir alanda çözülür. Yüklenicinin talebi doğrultusunda, tüm imkânlar zorlanarak, hatta ışıklığa bakan odalar düzenlenmek yoluyla 3 yatak odası tasarlanmaktadır. Özellikle 6-7 m'lik cepheler buna matematik olarak da imkân vermediğinden bir yatak odasına, gece holü yerine salondan açılan bir kapıdan geçilir. Kullanışsız bir işlev şeması oluşturmasına rağmen, kat karşılığı sözleşme yapmış yüklenici için 3 oda 1 salondan oluşan dairenin maddi getirisi daha ön plandadır. Banyo ve wc'ler ortak merdiven için yapılan ışıklıktan faydalanılarak planın ortasına, doğal aydınlatmanın mümkün olmadığı yerlere yerleştirilir. Ön cepheye salon ve eğer cephe genişse mutfak ya da 1 yatak odası, arka cepheye diğer iki yatak odası yerleştirilir.

Yenimahalle ilk yerleşim alanındaki ev sahiplerinin büyük bölümünü ikinci kuşak oluşturur. Bu nedenle veraset yoluyla intikal etmiş eski Yenimahalle evleri paylaşamadığından yükleniciye kat karşılığı verilerek her varisin bir daire sahibi olması beklenir. Bu sosyal özellik planlamayı farklı biçimlerde etkilemektedir. İkidenden çok varisin bulunması ya da kiraya vermek veya satmak amacıyla yapılan evlerde, düşeyde bölünmeyle, bir katta iki daire şeklinde tasarlanmaktadır. Bununla birlikte, yanyana bulunan iki parselin tevhid edilerek ortak mahallerde alan tasarrufu yapıldığı, bir katta iki hatta dört daire düzenlendiği görülmektedir.

#### 4.2.3.3. Görünüşler

Yeni binalarda görünüşler neredeyse yeni bir gelenek oluşturacak kadar aynı oranlarda düzenlenmekte ve aynı cephe elemanlarıyla aynı malzemeler kullanılmaktadır. Pencere kenarlarında, düşeyde konulmuş dışlar 1,5 m'lik çıkma, yola göre +1,00 kotuna oturtulmuş zemin katları üzerindeki çıkma hattı, 0.6 m'ye indirilmiş pencere parapetleri ve



yine düşeyde pencereleri içine alan bölgenin farklı renk bir taşla -ağırlıklı olarak kırmızı ve yeşil- işlenmesidir. Fonu ise açık bej bir taş kaplama ya da sıva oluşturur. Böyle bir cephe tümüyle yüklenicinin “hem ucuz hem de gösterişli olsun” yaklaşımının sonucudur.

Ancak yüksek saçak seviyesiyle binaların yan yana gelmesi, yüksek bir duvar etkisi yaratmakta ve iki katlı binalar için düşünülmüş yolların bir kuyu gibi hissedilmesine neden olmaktadır.

#### 4.2.3.4. Otoparklar

Günümüzde Ankara’da yürürlükte olan Otopark Yönetmeliği Yenimahalle ilk yerleşim bölgesinde Ankara’nın herhangi bir yeni bölgesi gibi uygulanılmaya çalışılmakta ve sonuç olarak ortaya tamir edilmesi güç bir durum çıkmaktadır. 150 m<sup>2</sup>’ye kadar, her iki konut için bir, dükkanlar için ise 50 m<sup>2</sup>’ye bir otopark düşecek şekilde otoparkların parseli içinde karşılanması gerekmektedir. Ayrıca otoparkların ön bahçede düzenlenmesi, bahçe mesafesinin 8 m olması şartını getirmekte, ilk yerleşim alanında ön bahçe mesafesi 5 m olarak düzenlendiğinden, otoparkların binaların önünde düzenlenme imkânı kalmamaktadır. Özellikle blok binalarda rampalarla bodrum katlara inilip, arka bahçeler bodrum kotunda kazılarak otopark olarak düzenlenmektedir. Bu noktada belirtilmesi gerekli bir başka husus, 5 m’lik mesafede rampayla ancak 0,8 m inilebilmekte, rampanın gerekli yüksekliği yakalayabilmesi için zemin kat döşemesinde minimum 3 m rampa genişliğinde ve 2,00 m yüksekliği sağlayıncaya kadar yırtıklar yapılması kaçınılmaz olmaktadır.

İkili blok binalarda otopark şeması, yan bahçenin geçiş ya da rampa şeklinde düzenlenmesiyle yine arka bahçenin ve gerekirse bodrumun bir bölümünün otopark olarak kullanılmasıyla çözülmektedir. Böylece ön bahçenin küçük bir bölümü bahçe olarak düzenlemeye imkân sağlar. Ancak uygulamada bu kadar küçük bir alan yeşil olarak değil, yüklenicinin tercihi doğrultusunda beton olarak kaplanmaktadır.

Yeni Otopark Yönetmeliğinin yeni Yenimahalle evleri üzerinde yarattığı olumsuz sonuçları ortadan kaldırmak mümkün görülmemektedir. Ancak bu noktadan sonra yapılacak binalar için, yeni önerilerle yeni çözümler üretmek mümkündür.

#### 4.2.3.5. Bahçeler

Otoparklar bölümünde de belirtildiği gibi blok binalarda, ön bahçe otopark olarak kullanılmadığından ön bahçede 3 m x 5 m'lik bir alan rampa olarak düzenlenmektedir. Arka bahçe ise bodrum döşemesi seviyesinde otopark olarak düzenlenmektedir. Ayrıca ön bahçelerin bir kısmı da giriş için beton ya da farklı bir döşemeyle kaplanmaktadır. Blok olarak düzenlenmiş yeni binaların sahip olabilecekleri maksimum bahçe alanı 20 m<sup>2</sup>'dir. Eski Yenimahalle sakinlerinin tepkisini çeken yeni binaların en rahatsız edici yönü olarak değerlendirebilecekleri nokta budur.

#### 4.2.4. Sosyal Araştırmalar

Bu bölümde yeralan sosyal tesbitler ve değerlendirmeler Ek B.3'te sunulan anket formlarının kullanıcıyla ilgili olarak düzenlenen bölümünden elde edilmiştir.

Günümüzde Yenimahalle'de yaşayan insanların yaşları, eğitimleri, meslekleri, çevreleriyle girdikleri ilişkiler, Yenimahalle için düşündükleri, hissettikleri, ürettikleri ya da yok ettikleri, Yenimahalle'nin fiziksel boyutunu tamamlayarak can veren, Yenimahalle'yi tanımlamada önemli rol oynayan özellikleri oluşturmaktadır.

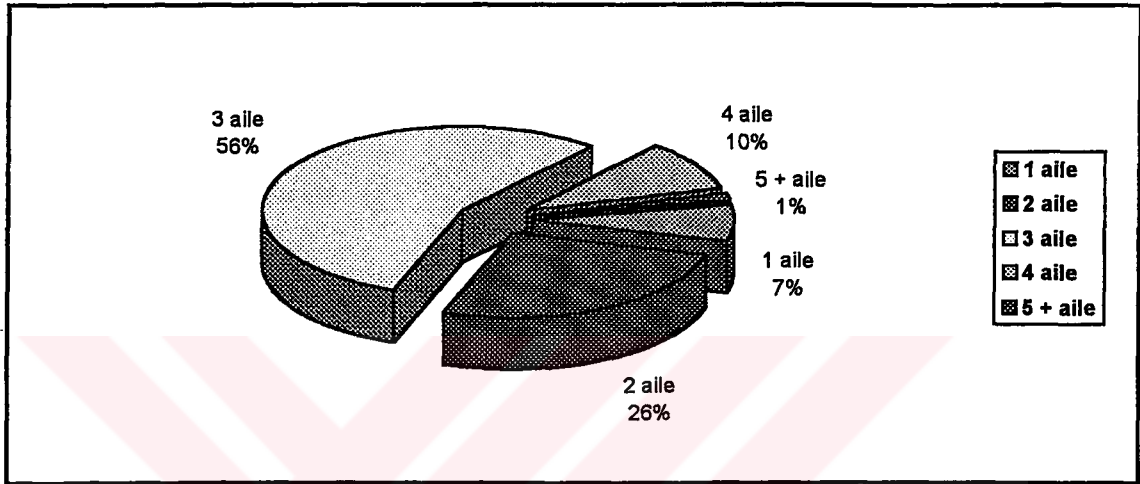
##### 4.2.4.1. Yoğunluk

Çalışma alanının kapsadığı bölgede yeralan konutlarda yaşayan kullanıcının önemli özelliklerinden birini oluşturan nüfus yoğunluğu, iki şekilde incelenmiştir. Bunlardan birincisi binada yaşayan aile sayısıdır. Yenimahallenin oluşumu aşamasında, arazinin topografik yapısı ve kullanıcının ekonomik beklentileri nedeniyle bodrum katlar konut olarak düzenlenmiştir. Ayrıca dubleks konutlarda da yine ekonomik nedenlerle yer yer yatayda ikiye bölünerek ayrı iki konut olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle bir ailenin yaşaması planlanan konutlarda iki ya da üç aile yaşamaya başlamıştır. Böylece ilk yoğunluk artışı kararı kullanıcının kendisi tarafından alınmış ve uygulamaya konulmuştur. Bodrumların kullanılması yoğunluk üzerinde yüzde 100'lük bir artış getirmiştir.



Çalışma alanında bulunan 5 konutta tek aile, 16 konutta iki aile ve 42 konutta da üç aile yaşamaktadır. Yeni binaların 5'inde dört aile, 3'ünde ise beşden fazla aile yaşamaktadır. Çalışma alanında bulunan 2 bina ise halen boştur ve yıkılıp yerine yeni bina yapılmayı beklemektedir. (Ek C.11)

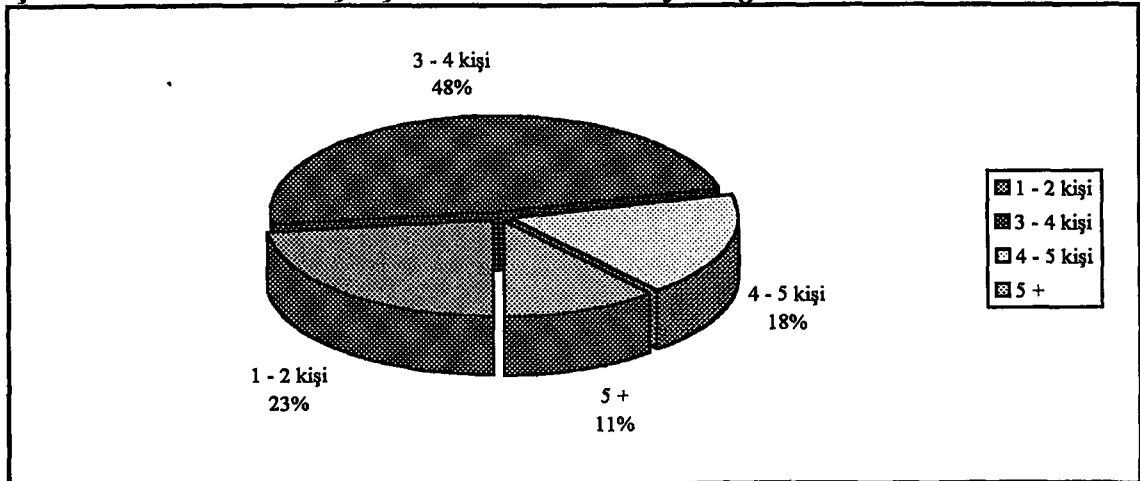
**Şekil 4.10. Yenimahallede Aile Sayısı/Bina**



**Tablo 4.1. Yenimahallede Aile Sayısı/Bina**

| Konut Sayısı | Aile Sayısı |
|--------------|-------------|
| 5            | 1           |
| 19           | 2           |
| 40           | 3           |
| 7            | 4           |
| 1            | 5 +         |

**Şekil 4.11. Yenimahalle Çalışma Alanında Aile Büyüklüğü**



| <b>Tablo 4.2. Yenimahalle Çalışma Alanında Aile Büyüklüğü</b> |                       |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Yüzde Dağılım</b>                                          | <b>Aile Büyüklüğü</b> |
| 23                                                            | 1 - 2 kişi            |
| 48                                                            | 3 - 4 kişi            |
| 18                                                            | 4 - 5 kişi            |
| 11                                                            | 5 +                   |

Çalışma alanının kapsadığı bölgede yeralan konutlarda yaşayan kullanıcıların incelenen yoğunluk özelliklerinden ikincisi ise aile büyüklüğüdür. Çalışma alanında oturan ailelerin yüzde 23'ünü bir ve iki kişiden oluşan çekirdek aileler, yüzde 48'ini üç ve dört kişiden oluşan orta büyüklükteki aileler, yüzde 18'ini ise beşten fazla kişinin oluşturduğu geniş aileler oluşturmaktadır. Yoğunluk, yüzde 48 ile 4 kişilik ailelerdedir.

1 ve 2 kişiden oluşan ailelerin büyük bölümünü Yenimahallenin birinci kuşağını oluşturan ve 60 yaşın üzerinde bulunan kullanıcılar oluşturmaktadır. Ortalama aile büyüklüğü genel ölçümlerden biraz daha düşük, 3,7 olarak bulunmuştur. ANPB ölçümleri Yenimahalle'de ortalama aile büyüklüğünü 4,2 olarak kabul etmiştir. [6]

#### **4.2.4.2. Kullanıcı Profili**

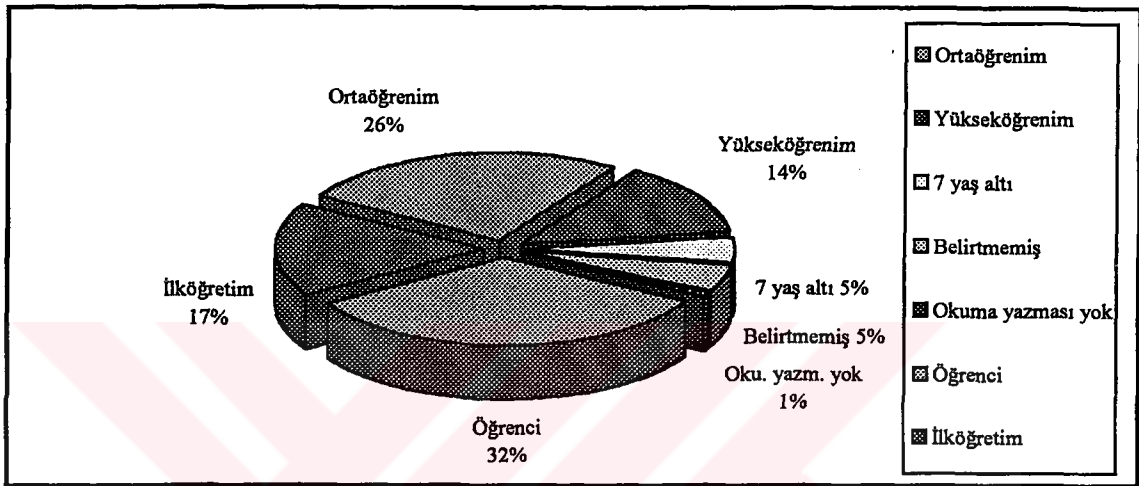
Eski Yenimahalle evlerinde yaşayan sakinlerin sosyal ve kültürel özellikleri Yenimahalleli kimliğini tanımak ve çalışma bölgesini bir bütün olarak algılamak için önem taşımaktadır. Ayrıca Yenimahalle üzerine geliştirilecek bir koruma-sağlıklaştırma-geliştirme projesinde, Yenimahalle sakinlerinin programa katılma istek ve oranlarını, bakış açılarını, yaklaşım ve katkılarını yine onların taşıdıkları sosyo-kültürel özelliklerinin belirleyeceği dikkate alınarak kullanıcı profili oluşturulmaya çalışılmıştır.

##### **4.2.4.2.1. Eğitim**

Çalışma alanında yapılan anketler sonucunda aşağıda verilen Grafik 3 'deki sonuçlar elde edilmiştir. Nüfusun yüzde 14'ü yüksek öğrenim görmüştür. Nüfusun genç bir karakter taşıması, öğrencilerin yüzde 32 gibi bir dilimi oluşturmada temel etkindir.

Ayrıca yüzde 1'lik bir dilimi okuma yazma bilmeyen insanlar oluşturmaktadır. Nüfusun yüzde 43'ünün ilk ve orta öğrenim mezunu olmaları, sosyal ve ekonomik yapıda sözü edilen orta grup yaklaşımını desteklemektedir. Nüfusun yüzde 5'ini henüz eğitime başlamamış olan 7 yaşın altındaki çocuklar oluşturmaktadır.

**Şekil 4.12. Yenimahallede Öğrenim Durumu**



**Tablo 4.3. Yenimahallede Öğrenim Durumu**

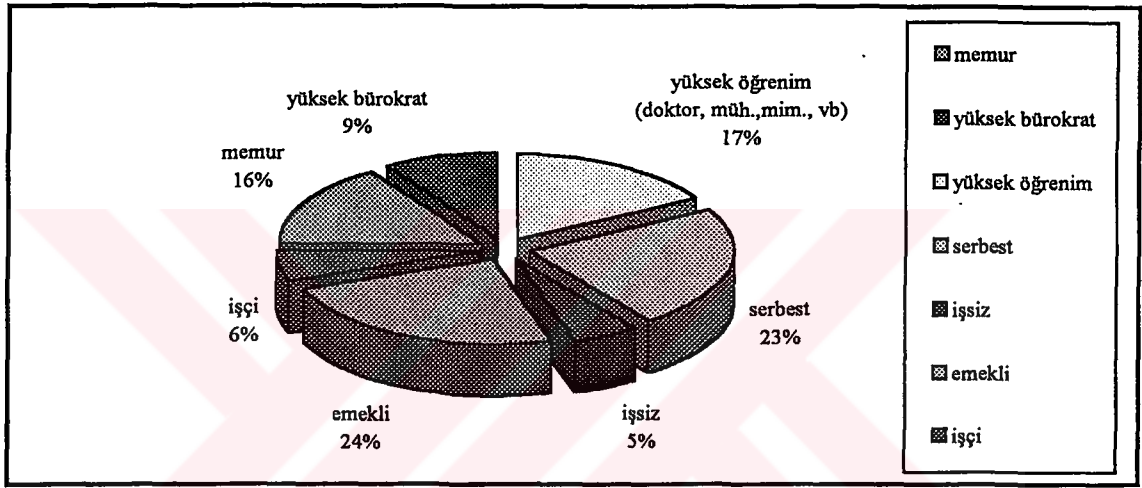
| Kişi Sayısı | Öğrenim Durumu    |
|-------------|-------------------|
| 54          | Ortaöğretim       |
| 29          | Yükseköğretim     |
| 10          | 7 Yaş altı        |
| 8           | Belirtilmemiş     |
| 2           | Okuma yazması yok |
| 69          | Öğrenci           |
| 36          | İlköğretim        |

#### 4.2.4.2.2. Meslek

Mesleki eğitim, Yenimahalle'nin sosyo-ekonomik yapısını belirleyen önemli parametrelerden biridir. Yenimahalle ilk yerleşim alanında, emeklilerin oranı yüzde 24 olarak belirlenmiştir.

Yüzde 24'lük bölüm içinde yer alan kullanıcıların büyük bölümünü, Yenimahalleye kurulduğu tarihten itibaren ucuz arsa-kredi programına katılarak ya da bir kaç yıl sonra satın alma yoluyla yerleşen sakinler oluşturur. Yenimahallenin birinci kuşağı olarak adlandırılan bu gruptan hala burada oturanlar genellikle, çocukları büyümüş ve aileden ayrılarak farklı yerlerde yaşayan bir ya da iki kişilik aileleri oluşturan yalnız yaşayan emeklilerdir. Yenimahalle kurulurken hedef kitle

**Şekil 4.13. Yenimahallede Mesleki Durum**



Yüzde 23'lük dilimi oluşturan serbest meslek mensuplarının büyük bölümü, göçle gelen, kırsal alanda bulunan evini, toprağını satarak Ankara'da bir ev edinmek isteyen ve sosyal grup atlayarak daha prestijli semtlere taşınan eski Yenimahallelilerin sattıkları evleri alarak buraya yerleşen insanlardan oluşmaktadır. Bu gün genellikle mobilya, beyaz eşya, bakkal, market, kırtasiye, ayakkabı dükkanı işleten esnaf ile soförler, araba tamircileri, ayakkabı tamircileri elektrikli ev aletleri tamircileri bu grupta yer almaktadır ve sözkonusu işyerleri de genellikle Yenimahalle merkezi ya da çevresindedir.

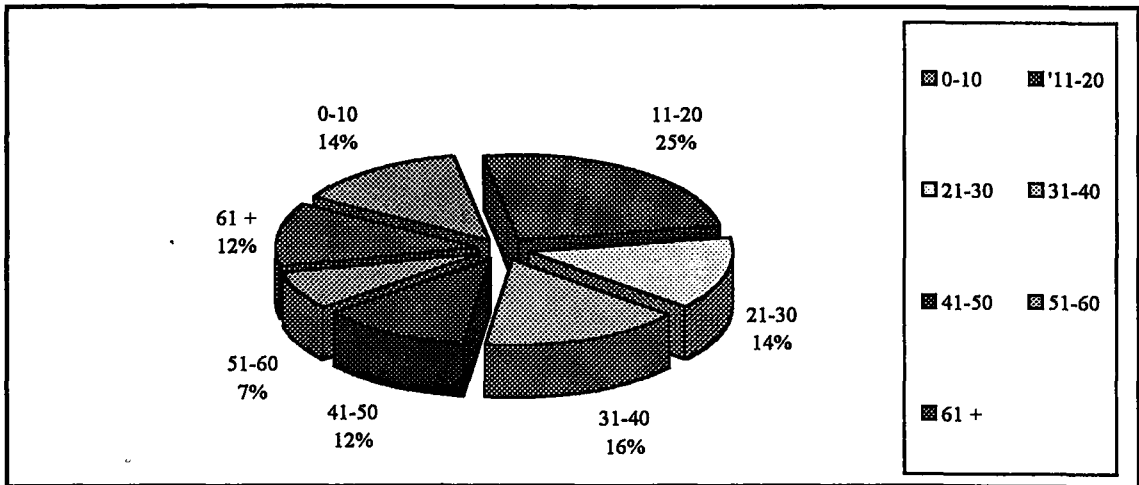
Yüzde 6'lık dilimi oluşturan işçiler serbest meslek mensuplarıyla aynı sosyal karakterde değerlendirilmekle birlikte, ekonomik olarak kendi işlerinde çalışıp ticaretle uğraşmadıkları için bir alt ekonomik grupta değerlendirilmelidir. Sözkonusu işçiler daha çok yukarıda bahsedilen esnafın yanında tezgahtar, garson, tamirci, temizlikçi, küçük bir bölümü de kamuda işçi olarak çalışmaktadır.

Türkiye genelinde 1994 yılı için yüzde 19,8 olan işsizlik + eksik istihdam nedeniyle atıl olan işgücü oranı ile karşılaştırıldığında yüzde 5'lik işsizlik oranı oldukça düşüktür. Bu nedenle Yenimahalleyi, Ankara genelinde aşağı sosyal ve ekonomik grupta değerlendirmek yerine, orta sosyal ve ekonomik gruba sokmak daha doğru bir yaklaşım olacaktır. [35]

#### 4.2.4.2.3. Yaş

Yenimahalle nüfusunun yüzde 39'unu 0-20 yaş arasında bulunan gençler oluşturmaktadır. Genç nüfusun yoğun olması Yenimahalle nüfusunun temel özelliklerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Genç nüfusu oluşturan dilimi, ekonomik zorluklar nedeniyle çoğunlukla bodrum katlarda oturan çok çocuklu aileler ve yine ekonomik olması nedeniyle üniversite öğrencileri oluşturmaktadır. Çoğunlukla emeklilerin oluşturduğu 50 yaş ve üzerindeki grup ise yüzde 19'luk dilim içerisinde yer almaktadır. Bu grubu genellikle Yenimahalleyi kurulduğu tarihten itibaren yalnız bırakmayan eski Yenimahalleliler oluşturmaktadır.

**Şekil 4.14. Yenimahallede Yaş Grupları**



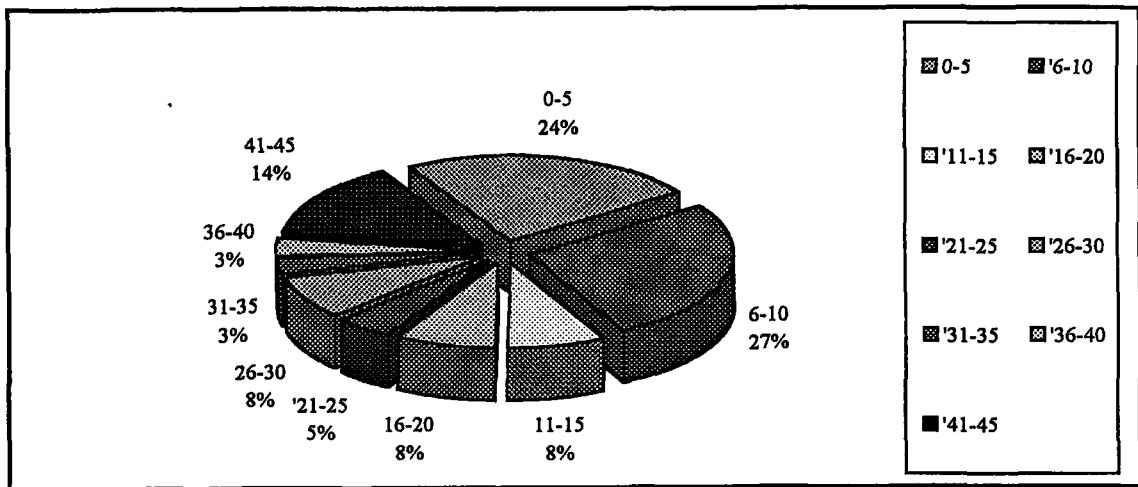
**Tablo 4.4. Yenimahallede Yaş Grupları**

| <i>Kişi Sayısı</i> | <i>Yaş Grubu</i> |
|--------------------|------------------|
| 29                 | 0-10             |
| 52                 | 11-20            |
| 29                 | 21-30            |
| 33                 | 31-40            |
| 25                 | 41-50            |
| 15                 | 51-60            |
| 25                 | 61 +             |

#### 4.2.4.3. Kullanıcı-Yenimahalle İlişkisi

##### 4.2.4.3.1. Yenimahallede Yaşama Süresi

Aşağıda verilen ve Yenimahalle sakinlerinin bölgede yaşama sürelerini gösteren grafik incelendiğinde, bu bölgede yaşayan insanların çok uzun sürelerle Yenimahallede kaldıkları ve artık yerleştikleri sonucu çıkarılabilir. Yüzde 27'lik bir dilim 20 yılın üzerinde bir süreyle Yenimahallede yaşamaktadır. Bunun doğal sonucu olarak, kiracılar dahi kendini Yenimahalleli olarak görmektedir. Bu grupta yer alan 41-45 yıldır burada yaşayan yüzde 14'lük dilimde ise Yenimahallenin ilk kurulduğu yıllarda ya da hemen sonrasında ev satın alarak buraya yerleşmiş insanlar bulunmaktadır.

**Şekil 4.15. Yenimahallede Yaşama Süresi**



0-5 yıldır Yenimahallede oturan ve yaşama süresi grafiğinde yüzde 24'lük bir yer tutan insanları tümüyle kiracılar oluşturmaktadır. Bu durum önemli bir noktayı işaret etmektedir. Son beş yıldır eski Yenimahalle evleri, veraset dışında bir yöntemle -satışla- el değiştirmemiştir. Bunun başlıca nedeni, arsa spekülasyonudur. Ev sahipleri hem konforlu bir ev sahibi olmak, hem de arsa spekülasyonunun yarattığı rantı ellerinde tutmak için yükleniciyle kat karşılığı anlaşmayı tercih etmektedir. Ancak yeni binaların yoğun olmamasının nedeni, çalışma alanı 3 katlı bölgede kaldığından yükleniciler tarafından rağbet görmemesidir. Yükleniciler daha fazla kar getiren 4 katlı bölgeleri tercih etmektedirler. Ancak, bu bölgeler de tükendiğinde sıra 3 katlı bölgeye gelecektir.

| <b>Tablo 4.5. Yenimahallede Yaşama Süresi</b> |                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Konut Sayısı</b>                           | <b>Yaşama Süresi (Yıl)</b> |
| 15                                            | 0-5                        |
| 17                                            | 6-10                       |
| 5                                             | 11-15                      |
| 5                                             | 16-20                      |
| 3                                             | 21-25                      |
| 5                                             | 26-30                      |
| 2                                             | 31-35                      |
| 2                                             | 36-40                      |
| 9                                             | 41-45                      |

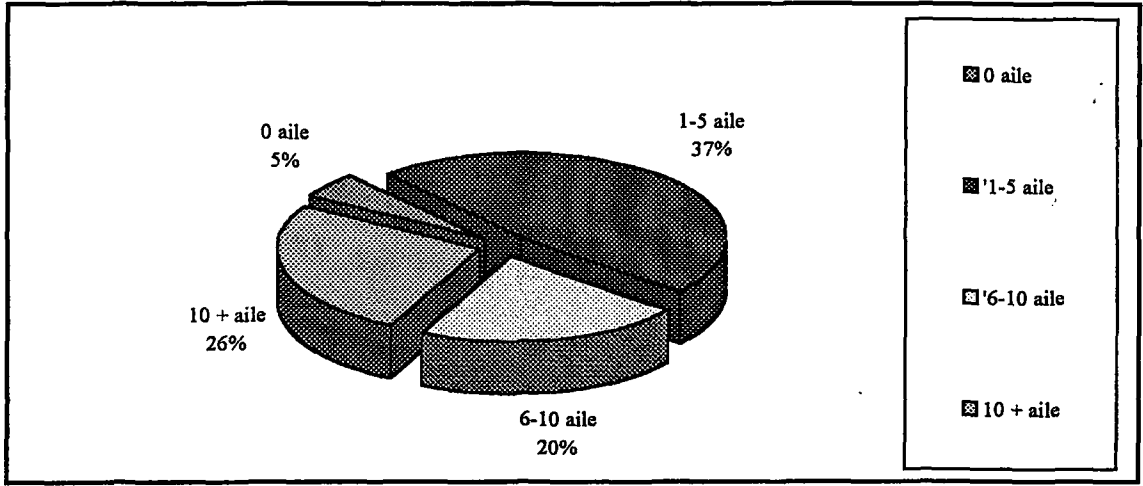
Yüzde 51'lik oranla 0-10 yıldır Yenimahallede yaşayan insanların çoğu yine kiracılardan oluşmaktadır. Yaşama süresinin artmasıyla doğru orantılı olarak ev sahipliği oranı da artmaktadır. Yenimahalle evleri yılların etkisiyle eskidikçe talep azalmış, bunun yerine yık-yap-sat'çıların kat karşılığı anlaşmaları ve yeni binalar artmıştır.

#### 4.2.4.3.2. Komşuluk İlişkileri

20 yılın üzerinde bir süredir Yenimahallede yaşayan insanların, Yenimahalle'nin fiziksel yapısının da katkısıyla, oluşturulan ortak mekânlarla ve iç ve dış mekânların sürekliliğiyle komşuluk ilişkileri gelişmiştir. Ailelerin yüzde 26'sı 10'dan fazla aile ile görüşmektedir. 20-45 yıldır Yenimahallede yaşayan insanların oranıyla (yüzde 27), çok sayıda aile ile görüşen ve çevresiyle yoğun ilişki içerisinde olan insanların oranı (yüzde 26) birbirine çok yakındır.



**Şekil 4.16. Yenimahallede Komşuluk İlişkileri**



**Tablo 4.6. Yenimahallede Komşuluk İlişkisi**

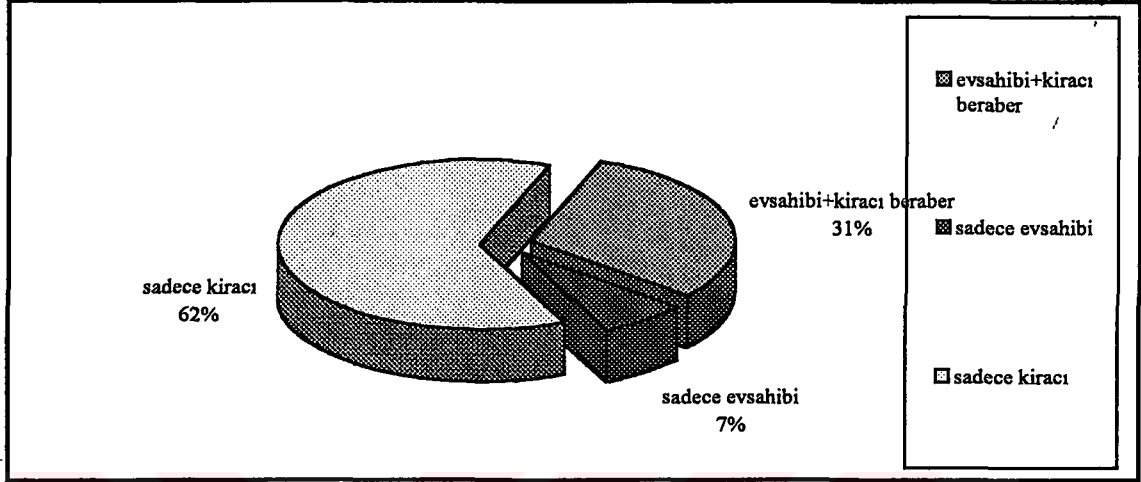
| Aile Sayısı | Görüştükları Aile Sayısı |
|-------------|--------------------------|
| 3           | 0                        |
| 29          | 1-5                      |
| 13          | 6-10                     |
| 16          | 10+                      |

Ancak yüzde 95’lik bir oranla, Yenimahallede oturan aileler, komşuluk ilişkilerine gereken önemi vermekte, geçmişte oluşturulmuş ve bir çok sosyal araştırmaya neden olmuş eski sıcak ilişkileri, çevrelerini ilgilendiren kararlarda birarada davranma bilincini geliştirmiş insanların yarattığı Yenimahalleli kimliğine yatkın bir yaklaşım sergilemektedir.

Ankara gibi bir metropolde yaşayan insanlar arasında böyle bir güvenlik zincirinin oluşturulması, sadece fiziksel çevre anlamında bir bütünün parçaları olmanın getirdiği sosyal ilişkiyi kurabilen ve bunu önemli boyutlarda uygulayan insanlar Yenimahalle’nin sosyal karakteristiğidir.

#### 4.2.4.3.3. Mülkiyet

*Şekil 4.17. Yenimahallede Mülkiyet*



Çalışma alanında bulunan 74 evin 29'unda evsahipleri oturmaktadır. 29 binanın 22'sinde evsahipleri ve kiracılar beraber, 5'inde ise yalnızca evsahipleri oturmaktadır. 1950'lerin başında buraya gelen evsahiplerinin yalnızca yüzde 10'u bu gün burada yaşamaktadır.

#### 4.2.4.3.4. Kullanıcının Yenimahalleye İlişkin Yorumları

Bu bölümde, Ek B.3'te verilen anketlerden elde edilen sonuçlar, Yenimahallede oturma sebepleri, koruma ve yeni binalara bakış açıları kullanıcının birebir değerlendirmesiyle sunulmaktadır.

Ankara'nın hangi semtinde oturmak isterdiniz ? Neden? Sorusuna yüzde 71 ile Yenimahalle cevabı verilmiştir. Yüzde 29 ise dağınık bir tercih yapmış ve daha iyi semtler istediğini belirtmiştir.

Bu mahallede yaşamamanın iyi yönleri nelerdir ? Sorusuna aşağıda örnekleri sunulan yanıtlar verilmiştir;

“Komşuluk ilişkileri çok güzel ve yardımlaşma iyidir.”

“Alışveriş merkezlerine yakın, ulaşımı iyi, yeşillik.”

“Sakin.”

“Komşuluk ilişkileri iyi. Yardımlaşma var. Bir bütün olarak semtimiz sakın ve huzurlu.”

“Sakin, huzurlu, düzenli, güvenli, yaşayan insanları belli bir standartta, komşuluk ilişkileri daha iyi, müstakil evde yaşamının rahatlığı, bahçeli ev olması.”

“Komşuluk ilişkileri.”

“Her bakımdan iyi...”

“1-Yakın komşuluk ilişkileri, 2- Yardımlaşma, 3- iyi arkadaşlık ilişkileri, 4-Semtimizin temiz ve sakın bir yer olması.”

“Ulaşım kolaylığı, tanıdık, yerleşik çevre.”

“Sakin oluşu, temiz oluşu, yeşil oluşu.. Genellikle uzun süreli mal sahibi insanların oturması, Sakin, sessiz, rahatsız edilmememiz. Aradığımız herşeyi bulabilme imkânı, yani alışveriş kolaylığı. Nispeten daha yeşil. Eski evlerin estetiği.”

“Anadolu tipi...”

“Evler çok katlı değil, bahçeli ve yeşil alanları fazla, fazla kalabalık bir semt değil.”

“Sakin oluşu. 30 senedir oturduğum için kendimi daha güvenli hissediyorum.”

“Uzun yıllardır oturan komşularla olan ilişkilerin iyi oluşu. Sakin bir muhit oluşu.”

“Sosyal yaşantı bakımından Ankara’yı aratmayışı. Temiz havanın bulunması.”

“Merkezi yerde olması.”

Bu mahallede oturmanın kötü yönleri nelerdir ? Sorusuna verilen cevaplar ise;

“Kalabalıklaşıyor.”

“Değişik semtlere otobüs seferleri yoktur... Zengin semtler ölçüsünde çevre vergisi alınmakta, dükkanların önü çöplük olmakta.”

“Ulaşımın uzun süreler alması.”

“Hiç bir kötü yönü yoktur.”

“Kötü yönü yok.”

“Bence bir kötü yönü yok.”

Mahallenizdeki parkı kullanıyor musunuz ? Sorusuna yüzde 68'lik bir oranla “kullanıyoruz” cevabı verilmiştir. Bunun yanında, yüzde 32'lik parkı kullanmayan grup, sokaklarındaki parkı yeterince yakın bulmadıkları için, bir kısmı da bahçeleri ihtiyaçlarına cevap veren insanlardır.

Binanızın eksiklikleri var mı? Varsa neler ? sorusuna aşağıdaki yanıtlar verilmiştir;

“Doğalgaz”

“Var. Küçüklüğü.

“Konfor. Isı yalıtımı. Banyokoşulları binamızın eksiklikleridir.”

“Eski bina olduğundan eksiklikleri çok.”

“Yok.”

“Var. Oda sayısı az.”

“Küçük, bir aile için kullanım alanı dar. Kullanışlı bir planda yapılmamış.”

“Boya ve sıva eksikliği mevcut.”

“Önemli eksiği yoktur.”

“Evet. Dış bakımının yapılması, pencerelerin değişmesi gerekiyor...”

“Var. Elektrik sistemi yetersiz.”

“Her şey yıkılmak üzere.”

“Çok. Genel anlamıyla tam bir bakım istiyor.”

“Sihhi tesisat.”

Doğalgaz ve binaların eskimesinden kaynaklanan olumsuzluklar, tesisat sisteminin eksikliği eksikliklerin başında yer almaktadır. Ayrıca evlerin küçüklüğü ve kullanışsızlığı belirtilmektedir.

Nasıl bir evde yaşamak isterdiniz ? Sorusuna verilen cevaplar ise;

“Bahçeli, tek katlı, kaloriferli ve yeni bir binada.”

“Bahçeli.”

“Bahçeli, müstakil, geniş bir ev.”

“Binam ihtiyacıma cevap veriyor. Mütavazi bahçelidir. Komple bana aittir.”

“Konforlu bir dairede.”

“Geniş, bahçeli ve müstakil.”

“Bahçeli bir evde.”

“Apartman dairesinde veya sitede, kalorifer ve geniş odalı, bakımlı bir evde” yaşamayı isterdim.”

“Evimden memnunum.”

“Zaten bahçeli ve kaloriferli bir evdeyim. Böyle bir evde yaşamak isterdim ve yaşıyorum.”

Büyük bir çoğunluk bahçeli ve müstakil bir evde yaşamayı hayal temektedir. Bu düşüncenin arkasında genişlik ve konfor gelmektedir. Yenimahallenin kuruluş aşamasında tasarlanan plan tipleri hatırlanırsa, bu evler bahçeli, müstakil ve E plan tipinde bodrum ve müştemilatlar hariç 113 m<sup>2</sup>, kısacası şimdi hayali kurulan tüm özellikleri taşıyan evlerdir.

Eski Yenimahalle evlerinin yıkılıp yerine yenilerinin yapılmasına nasıl bakıyorsunuz ? Sorusuna yüzde 65 olumsuz baktığını belirten yanıtlar verilmiştir. Bu olumsuz yanıtlardan bazıları şunlardır;

“Hiç bir zaman tasvip etmiyorum.”

“Doğru bulmuyoruz. Bahçe ve yeşillik kalmıyor.”

“Bence Yenimahalle olduğu gibi kalmalı.”

“Yeniden yapılaşmaya karşıyım.”

“Evet, bir tarih yıkılıp maddi amaç için kullanılıyor ve rant elde ediliyor. Eğer kullanılacaksa yenisi yapılmalı.”

“Çok üzülüyorum. Bahçelerin yok olması, müstakil evlerin yıkılması, komşuluk ilişkilerinin yok olmasına sebebiyet veriyor.”

“Olumsuz.”

“Hiç onaylamıyoruz. Bu güzel evleri yıkıp, yerlerine apartman adı altında yapılan şekilsiz ve yeşillsiz taşlara sinir oluyoruz.”

“İyi bulmuyorum. Çünkü güzelim bahçeler ve ağaçlar yok oluyor. Beton yığını olduğu için hoş görmüyorum.”

“Üzüntü verici.”

“Yeşillik tahrip ediliyor. Daha kalabalık ve altyapı artacak bir semt oluyor.”

“Yıkılmasını istemiyorum.”

“Yanlış buluyorum. Betonlaşmaya yöneliyor.”

Olumlu görüşlerde ise yeni binaların yapılmasını doğal karşılayan insanlar ağağında örnekleri verilen koşulları öne sürmektedirler;

“Evlerin yenileniyor olması sebebiyle olumlu karşıyorum, fakat otopark ve bahçe düzenlemelerine gerekli önem verilmiyor ve semt beton yığına dönüşüyor.”

“Villa türü yenilenmesinin taraftarıyız...”

“Bu evlerin yıkılıp şu anda yapılanlar gibi düzensiz çirkin apartmanların yapılmasına karşıyım. Yıkılabilir ama tekrar yapılırken belli bir standart belirlenmeli.”

“Çok iyi bakıyorum.”

“Bir yönden iyi. Yapılar daha modern. Diğer yönden Yenimahallenin özelliği bozuluyor.”

“Yeni evler sağlam, konforlu ve olabildiğince az katlı ve bahçeli olacaksa olumlu bakıyorum.”

“Normal. Evler çok eskidi. Artık yenilerine alışıldı.”

Sizce Yenimahalle evleri korumaya alınabilir mi ? Sorusuna; “Bu saatten sonra hayır, geç kalındı.” gibi ümitsiz, ama olumlu yanıtların yanısıra,

“Kesinlikle evet.”

“Korumaya alınabilir. Ve bu güzide semtimiz eski haliyle korunup, yarınlara ulaştırılabilir.”

“Alınabilir. Fakat yıkılıp yeniden yapıldığı takdirde.”

Gibi rekonstrüksiyona varan yorumlarla karşılaşmaktadır.

“Bence alınmalı. Bu yenimahallenin bir özelliğidir.”

“Evet. Parasal destek sağlanırsa. İlk yerleşimin Türkiye çapında ilkidir. Örnek binası olarak geleceğe saklanması mimari bakımdan iyidir.”

Şeklinde olumlu yanıtların arkasından sorulan; Parasal destek sağlansa koruma-sağlıklaştırma programına katılır mısınız ? sorusunu da önceki soruya paralel doğrultuda olumlu yanıtlar verilmektedir.

Sizce Yenimahalle evleri korumaya alınabilir mi ? sorusuna olumsuz yaklaşımlara örnekler ise;

“Yeni yapılar ilk sorudaki kurallara uymuyorsa evet.”

“Alınamaz. Çünkü tarihi bir değeri yok.”

“Hiç gerek yok. Önemli bir özellikleri yok. Manzaraları da hiç güzel değil. Bir zamanlar ev idi. Şimdi evcik oldu. Bir anlamı olmaz.”

Gibi karamsar cevaplar da verilmektedir.

Parasal destek sağlansa koruma-sağlıklaştırma programına katılır mısınız ? sorusuna Yenimahalle dokusunun korunması gerektiğini düşünenlerin yüzde 98’i evet yanıtını vermiştir. İlginç olan korumayı gerekli görmeyenlerin bir kısmının da bu programa katılabileceğini belirtmesidir.

Evinizi kat karşılığı vermeyi ya da satmayı düşünüyor musunuz ? Neden ? sorusuna; çalışma alanında 74 bina üzerinde yapılan anket sonucu yüzde 38’lik oranı oluşturan evsahiplerinin yüzde 98’i koruma-sağlıklaştırma programına katılabileceklerini belirtmişlerdir.

Eski Yenimahalle dokusu hakkında ne düşünüyorsunuz ? Sorusuna;

“Yenimahalle evlerinin bu standart dokusu korunmalı, bozulmamalı. Çünkü bu kooperatif sisteminin ilk örneğidir.”

“Oturlaklı ve köklü aileler oturduğu için çok güzel.”

“İmarlı ve planlı oluşu.”

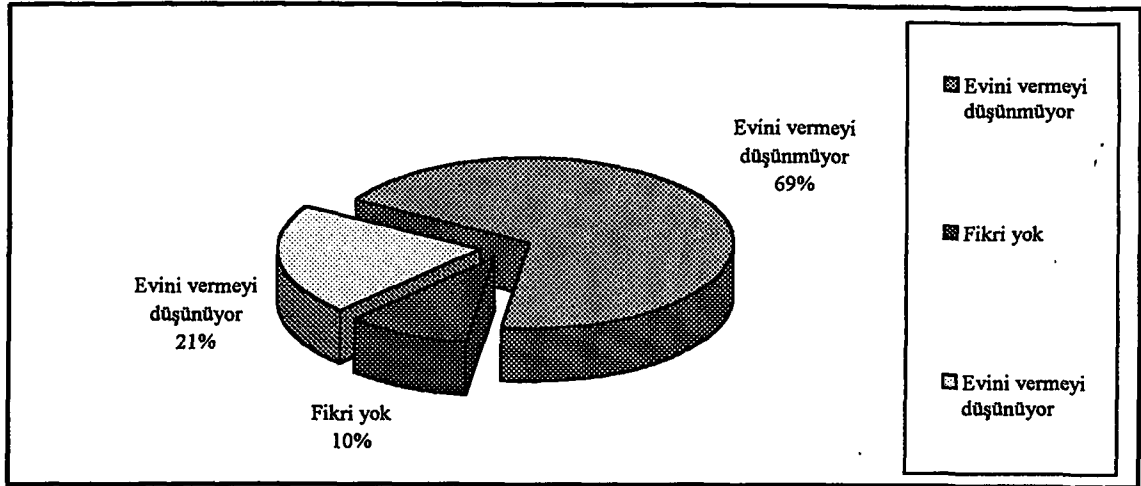
“Çok güzeldi.”

“Olduğu gibi kalmalı.”

“Artık bozulmuş durumda.”



**Şekil 4.18. Yık-Yap-Sat Fikrine Yenimahallelilerin Bakış Açısı**



“Eski Yenimahalle nüfusça az kişilerdi. Kalabalık olunca eski Yenimahallenin özelliği kaybolmuş bulunmaktadır.”

“Eski hali daha huzur verici ve rahatlatıcıydı.”

“Ankara’da özelliği olan iki mahalleden biri Yenimahalledir. İki katlı, bahçeli evlerin görünüşü çok hoş ve estetik.”

Gibi olumlu yanıtların yanısıra;

“Türkiye’nin yoksul döneminde güzel bir olaydı. Hatıra sayılıyordu. Şimdi ise fakirden başka kalan yok”

“Binalar sağlıklı olmadığından beğenmiyorum”

Gibi olumsuz yaklaşımlarla da karşılaşmaktadır.

Son olarak, Yenimahalle evleri için sorunlarınız, çözüm önerileriniz, düşünceleriniz ? sorusuna aşağıdaki gibi oldukça detaylı ve üzerinde detaylı yorum yapılması gereken cevaplar verilmiştir;

“Koruma düşüncesi geç kalınmış bir projedir. Daha öncelerden ilgilenilmesi gerekirdi. Çözüm her zamanki gibi parasal olanaklara bağlıdır. Bu gidişle eski evlerin korunması mümkün olmayacaktır. Gün geçtikçe apartmanlaşma çoğalmaktadır. Yıkılıp yenilenmesinin sebebi, eski evlerin şimdiki yaşantıya göre

(kombi, elektrikli ev aletleri, yeni neslin yaşama şartlarından dolayı) altyapının kafi gelmeyişi. Örneğin; Elektrik tesisatı, su şebekesi, okuyan şahısların ev içinde ayrı birimler istemesi, tuvalet ve banyoların, mutfakların yeni şartlara göre kafi olmayışı v.s. düşünülebilir.

Bu ihtiyaçlardan dolayı yenileme arzuları çoğalmaktadır. İleriye dönük, Türkiye'nin ilk toplu konutlarına bir örnek olarak yaşayan birimleri az olan muayyen sayıdaki konutların onarım ve restorasyonu sahibine maddi bakımdan yük getirmemek şartıyla saklanması uygun olur kanısındayım.”

“Koruma için çok geç. Yapılacak şey kat verilmeyen bölgelere kat verilmesidir...”

“Evlerimiz küçük olmasına rağmen ideal aile evleri.”

“Daha yeni ve konforlu evde oturmak için bahçeler ve ağaçlar katlediliyor. Bunun önlenmesi lazım. Beton yığınları haline getiriliyor.”

“Evlerin yıkımının yasaklanması, evlerin korunmaya alınması, ev sahiplerinin devletçe desteklenerek, dokusunun korunmasına çaba gösterilmesi gerekir.”

“Ev sahipleri kat karşılığı evini satacaklarına, iyi bir tamirat yaptırarak oturmasından yanayız. Böylece ev sahibi hem huzurlu olur, hem de Yenimahallenin yapısı zarar görmez.”

“Korumaya alınması ve restorasyon için düşük faizli kredi açılması”

“Evler yenilenmeli, ancak Yenimahalleyi Yenimahalle yapan sadece evler değil, aynı zamanda insanı. Ama artık bu da artık yavaş yavaş bozuluyor. Mümkün olsa keşke evler müstakil olabilse, Yenimahallenin havası bunda gizli”

“Eski evler yıkılıp yerine yenileri yapılırsa, Yenimahallenin daha güzel olacağına inanıyorum.”

“Evler çok dar. Müteahhite verildiğinde kat sayısı yetersiz kalıyor. İhtiyacımız kadar kat verildiği takdirde müteahhite vermeyi düşünüyoruz.

“Belediye ve halk işbirliği içinde eski yapıların rehabilitasyonu ve restorasyonu sayesinde aşırı yapılaşma ve kozmopolit bir nüfus artışının önüne geçilebilir.”

“Yenimahalle evlerinin eski yapı olmasından dolayı yıpranmış olduğundan yıkılıp aynı tip evlerin (yani bahçeli ve müstakil) yapılmasını arzu ediyorum.”

“Bence de sokak sokak değişik renklerde boyanabilir. Ağaçlara daha iyi bakım yapılabilir.”

“Apartmanlarda da bahçe düzenlemesinin unutulmaması, binaların yıkılıp yenilenmesi. Çünkü binalar mükemmel olmadığı için ihtiyaca cevap vermiyor ve evlerde oturan ailelerin kalitesi düşüyor ve sağlıksız yaşam var. Bodrum katlarda oturanlar var.”

“Yenimahallenin yeni inşaat ruhsatı verilirken, dar cepheli evlere bitişik ruhsat verilmezse evler gene karanlık ve plan oturmuyor. Bu nedenle 2 arsayı bir inşaat olarak ve 5 kat üzerine plan verilmeli. Müteahhitin masrafını korur, fiyatların da düşmesine yardım eder. Yoksa şu anda yenilenmiş olan binalarda 10 yıl sonra beğenilmeyip, dışlanacaktır.”

“Nüfusun artışı önlenmeli ve eski evler yıkılmamalı, tamir edilmeli, Evler içten ve dıştan tadil edilerek günümüz koşullarına göre düzenlenmesiyle bu evlerin yaşatılması taraftarıyım.”



## **BÖLÜM 5. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER**

Yenimahalle ilk yerleşim alanının korunmasına ilişkin çalışmalar iki aşamada düzenlenmiştir;

1. Makro ölçekte planlama kararları ve koruma planı.
2. Koruma projesi ve restorasyon ilkeleri.

Birinci kategoriye Ankara'nın Büyükşehir Belediyesi olması nedeniyle, Büyükşehir ve ilçe belediyesini kapsayan bir koruma planını, ikinci kategoriye korumanın ayrıntılarını çizen, neyin nasıl kim tarafından korunacağını belirleyen koruma projesi ve restorasyon ilkeleri oluşturmaktadır.

### **5.1. Koruma Planı ve Planlama Kararları**

Yenimahallenin korunmasına ilişkin, koruma-geliştirme programında ilk adım, genel çerçeveyi çizen ve koruma projesine zemin oluşturan ulaşım, otopark, yerleşim, boşlukların doldurulması, sokaklar, hacimsel oluşum, yükseklik, çevre düzenlemesi ve yeşil alan gibi kentsel ölçekte alınması gereken kararları içeren bir koruma planı ve bu planı tanımlayan plan notlarının oluşturulmasıdır.

Yapılan tesbitlerde Yenimahalle ilk yerleşim alanının yüzde 60'ının yeni binalardan oluştuğu gözlenmiştir. Yerleşim alanının 4 katlı bölgelerinde, son 5 yılda hız kazanan bir değişim süreci içinde yeni binalar yoğunluk kazanmıştır. Bu nedenle planlama kararları belirlenirken çevreye uyumlu, özellikle yeni binaların oluşturulmasındaki temel ilkeler öncelikle irdelenmelidir. 4 katlı bölgelere göre daha az bozulmuş 3 katlı bölgelere de bir sokağın pilot bölge seçilmesi ve koruma projesi ölçeğinde çözümler üretilerek korumaya alınması planlanmıştır.

Yenimahalle tarihi kentsel dokusunun özellikleri şöyle sıralanabilir;

- Sıra ve ikiz evlerden oluşması,
- Yapı ve dolayısıyla nüfus yoğunluğunun, yeni üretilen kentsel alanlara göre daha az olması,
- Fiziksel ve sosyal yapısının homojen bir özellik göstermesi,
- Mimari bir karakter oluşturması,
- Bahçeli olması,
- Binaların bahçeye ve oradan da sokağa uzanan bir mekânsal süreklilik göstermesi,

Yeni yapılan binalarda yerleşim düzeyinde yapılan tesbitler sonucu planlama kararları şöyle oluşturulmuştur;

- Ankara Büyükşehir Belediye'sinin nazım plan ölçeğinde Yenimahalle ilk yerleşim alanında bir çalışma yaparak, değişim sürecinde büyük payı olan kat artışı kararlarını durdurmak,

- Yenimahalle İlçe Belediye'sinin nazım plan ölçeğinde alınan kat artırmama kararı çerçevesi içinde, çevreye uyumlu yeni binaların uygulanmasına, bina derinliklerini dolayısıyla nüfus yoğunluğunu azaltarak, bina yoğunluğunu indirgeyen bir uygulama planı oluşturması,

- Bahçelerin betonlaşmasına neden olan otopark sorununu çözmek için bedeli alınarak belli noktalarda yer altında otoparkların düzenlenmesi (böyle bir yaklaşım fiziksel olarak otopark yerinin karşılanması mümkün olmayan parsellerde halen uygulanmaktadır)

- Bir sokağın pilot bölge seçilerek kat sayısının düşürülmesi, bahçelerin yeşil alanlar olarak düzenlenmesi, eski Yenimahalle evlerinde sağlıklılaştırma (tesisatın,

ısıtma sisteminin, ıslak hacimlerin) ve restorasyon yapılması, konfor koşullarının ve binanın bakım-onarımının sağlanması için zemin oluşturulması,

-Büyük rant baskısına, çocuklar arasındaki verasetle paylaşım sorunlarına ve konfor koşullarındaki yetersizliklere rağmen, bozulmuş yeni konut ve kentleşmenin yaklaşımının farkında olan ve bu oluşumdan rahatsızlık duyarak koruma fikrine olumlu yaklaşan Yenimahalleliyi biraraya getirerek örgütlenmelerini sağlamak, koruma çalışmalarında söz sahibi yapmak, önerilerini ve değerlendirmelerini dikkate alarak, kullanıcının birebir içinde yer aldığı bir koruma planı oluşturmak, yerel yönetimlerin sadece Yenimahalle için değil tüm tarihi çevreler üzerine oluşturacakları politikalar da çalışma içinde yer alması gereken bir noktadır.

Yenimahallenin şansı, fiziksel çevresinin yarattığı yaşam kalitesinin farkında olan ve ortak bir çevre bilinci geliştirebilen, sosyal ve kültürel bir ortak kesitte buluşan Yenimahalleli kimliğidir.

## 5.2. Koruma Projesi ve Restorasyon İlkeleri

Öncelikle, çalışma alanı içerisinde yer alan 41 konutun 1/200 ölçeğe elde edilen rölöveleriyle, iç ve dış tesbit fişleri aracılığıyla elde edilen sonuçlar değerlendirilerek, binaların sorunları ve bu sorunlar için üretilebilecek çözümler tartışılmaktadır.

Bina ölçeğinde eski Yenimahalle evlerinde yapılan tesbitleri olumlu ve olumsuz yönleriyle şöyle sıralayabiliriz;

-Yapılar yatayda ve düşeyde bölünerek kullanılmaktadırlar.

-Planlarda değiştirilmiş mekânsal bölünmelerle yeni hacimler eklenmiştir.

-Mimari elemanlarda boyut, form ve malzeme değişikliği yapılmıştır.

Bölünmeler nedeniyle işlev şeması bozulmuş ve yeni mekânsal düzenlemeler yapılmıştır.

-Pis su, su ve elektrik tesisatı yetersizdir.

-Özellikle ıslak hacimler günümüz konfor koşullarına cevap verememektedir.

-Bodrum ve üst kat sakinleri ön ve arka bahçeleri ayrı ayrı kotlarda kullanmaktadırlar. 1 parsel üzerinde 2 konutun 2 farklı bahçe kullanımına sahip olması, eski Yenimahalle evlerinin günümüzde devam eden olumlu özelliklerinden biri olarak sayılabilir.

-Bölünmeler nedeniyle her konutun alanı daralmış ve 4 kişilik ortalama bir aile için küçük sayılabilecek 60-70 m<sup>2</sup>'lik evler oluşmuştur.

-Çalışma alanındaki evlerin yüzde 57'sinde doğalgaz tesisatının bulunmaması ısınma problemi yaratmaktadır.

-Konutların en önemli sorunu olarak bakımsızlık ve özellikle bodrum katlarda yaşayan kiracılar için sağlıklı yaşam koşulları belirtilebilir.

Bina ölçeğinde yeni Yenimahalle evleri incelendiğinde;

-Zemin katlar genellikle dükkan ve işyeri olarak düzenlenmektedir.

-Cephe genişliği dar ve bina derinliği fazla olduğundan, orta bölümde ışık almayan rahatsız mekânlar oluşmaktadır.

-Otoparkların parsel sınırları içinde karşılanması zorunluluğu nedeniyle, zemin kat döşemesinde, ya da arka bahçedeki otoparka ulaşmak amacıyla derin yırtıklar yapılmakta, bu ise hem ekonomik bir kayba neden olmakta hem de bahçe döşemesinin hemen hemen bütününe betonlaşmasına ve yarım asırlık ağaçların kesilmesine neden olmaktadır.



Birincil çalışma alanı kapsamı içinde kalan 41 konutta müdahale biçimlerine ilişkin tavır yukarıdaki tesbitlerin ışığında aşağıdaki gibi belirlenmiştir;

1. Müdahale gerektirmeyen yapılar,
2. Bakım ve küçük ölçekte onarım gerektiren yapılar,
3. Sağıklaştırma ve restorasyon.
4. Çevreye Uyumlu Yeni Tasarım.

Çalışma alanı içinde bir müdahale gerektirmeyen sadece bir konut yer almaktadır. 174 kapı numaralı konut mülk sahibinin kendi evini eski Yenimahalle evlerine örnek alarak yüzyıllar sonrasına aktarılması için müze olarak önermesi açısından da ilginç bir örnek oluşturmaktadır.

İkinci grupta yeralan 12 adet sağlam durumdaki konutun, boya, badana, kapı ve pencere çerçevelerinin tamiri ya da değıştirilmesi, çatının aktarılması gibi küçük ölçekli onarıma ihtiyacı vardır. Geleneksel ve özgün malzeme kullanılarak bakımlarının yapılması gerekmektedir.

Üçüncü grupta yeralan sağıklaştırma ve restorasyon kapsamında bulunan 34 adet konut ise iki aşamalı bir değeriendirilmeye alınmıştır.

Birinci aşamayı 18 adet konutta elektrik, pis su ve su tesisatının onarılması, doğalgazlı ısınma sistemine geçilmesi, mutfak tesisatının döşenmesi ve banyoların döşem ve malzemesinin günün konfor koşullarına uygun hale getirilmesi, duvar yer ve tavan döşeme ve kaplamalarının tamiri gibi kısıtlı ölçekte restorasyon ve sağıklaştırma çalışmaları oluşturmaktadır.

İkinci aşamayı, yukarıda belirtilen sağıklaştırma çalışmalarının hemen hepsinin kullanılarak yapının bütününde genel bir sağıklaştırmaya gidilmesi oluşturmaktadır.

Ayrıca, uyumlu ancak ayırdedilebilir olması şartıyla, günün yaşam koşullarına uygun mekânların sağlanabilmesi için müdahalede bulunulabilir. Bu tür bir müdahale özellikle, orta bölümlerde oluşan karanlık hollerin cephelere bakan ve ışık alan mekânlara bağlanarak, doğal ışıktan faydalanmaları ve daha geniş kullanım alanlarına kavuşmaları için yapılabilir.

Çalışma alanı içerisinde yeniden yapım gerektiren ölçüde harap ve bakımsız bina bulunmamaktadır.

Dördüncü grubu ise çevre ölçeğine, cephe düzenine, genel kentsel doku özelliklerine aykırı dört yeni bina oluşturmaktadır. Bu binaların alanları yeni konut tasarımları için değerlendirilebilir. [7]



## SONUÇ

Koruma bilinci, günümüze ulaşmayı başarmış bir kentsel dokunun bakımının, çevre düzenlemesinin yapılması, onarılması, geniş anlamda restorasyonunun yapılması ve örgütlenmesi, planlanması ve uygulanması sürecinde yeralan tüm bileşenlerin ortak paydasını oluşturan, tarihi sürekliliğinin sağlanmasının temel taşlarından biridir. Ülkemizde toprak spekülasyonundan dolayı bozulmuş kentleşme olgusuna ve bu nedenle zamanla daha da zorlaşan koruma olanaklarına karşın, tarihi çevrenin korunmasında, kullanıcının doğrudan hissettiği yaşam kalitesini ortaya çıkarmak, vurgulamak, koruma politikalarının geliştirilmesinde önem kazanmaktadır. Tarihi çevre korumasında, diğer bir boyut, yaşamla birlikte sürekli bir gelişme içinde olan kentte koruma ve gelişmeyi, anıtsal yapıların korunmasından daha geniş bir düzleme taşıma gerekliliğidir. Burada da gelişim ve koruma ile birlikte yaşamayı öğrenmiş kullanıcı önem kazanmaktadır.

Koruma bilinci Yenimahalle ölçeğinde değerlendirildiğinde, koruma düşüncesinin varlığından söz etmek mümkündür. Bu düşüncenin temelinde, bahçenin, yeşilin, sürdürülen insan ilişkilerinin, kentsel yaşama ilişkin aranan özelliklerin büyük bölümünün karşılanması bulunmaktadır. Bu da kültürel ve fiziksel bütünlüğün ve sürekliliğin sağlanması isteğini yaratmaktadır. Yenimahalle ilk yerleşim alanının son yıllarda toprak spekülasyonu ve yanlış planlama kararları nedeniyle hızlı bir transformasyona girmesi, eski parsel boyutları, bahçe mesafeleri ve düzenlemesi, yol, yol genişliği kullanılarak, eski ve yeni yerleşim alanları ayırdına gidilmeden uygulanan Ankara imar Yönetmeliğinin rantıyeyle birlikte yarattığı, yeşili, bahçeyi yokeden, getirdiği nüfus yoğunluğuyla insan ilişkilerini ortadan kaldıran ve günümüzün konfor koşullarını sunduğunu zanneden ve/veya zannettiren ancak “yık-yap-sat”çılığın yapısı içinde, bu koşulları sağlamaktan uzak bir şekilde oluşturulan yeni kent imajı, kullanıcının fiziksel ve kültürel sürekliliğin sağlanmasında korumanın önemini kavramasında büyük rol oynamıştır.

Yenimahalle'den farklı olarak Bahçelievler'in oluşumunda, kullanıcının konut sahibi olma talebiyle, yeni bir yaşam tarzı özlemi, *Ankara, 1930'larda sanayileşme ve sanayileşmenin sonucu olarak apartmanlaşmaya yönelen kentleşme ve olumsuz sonuçlarını henüz yaşamadan, batıdan alınan bahçeli ev fikri uygulamaya geldiğinden*, paralel olarak gelişmemiştir. Bahçeli evler deneyimi, bu nedenle kısa süre içerisinde apartmanlaşan bir kent parçasına dönüşerek sonuçlanmıştır.

Yenimahalle tarihi kent dokusunun korunması için, kullanıcının kendi istekleri doğrultusunda oluşturulan katılımın ve örgütlenmenin içinde yeracağı bir mekanizma oluşturulması gerekmektedir. Yerel yönetimin -Yenimahalle İlçe Belediyesi- bu mekanizmanın oluşma sürecini, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na başvurarak başlatan Yenimahalleliye destek olması, halkın eğilimini dikkate alarak koruma-geliştirme programını yürütmesi gerekmektedir. Yerel yönetimin, kat artışını ve dolayısıyla rantı artıran, yoğunluk artırıcı kararları durdurması, ilk yerleşim alanı için çevreyle uyumlu yeni binaların yapılmasına olanak tanıyan bir imar yönetmeliği düzenlemesi, yeşilin yok olması sorununu, otopark sorununu kent ölçeğinde çözmesi ve ikinci olarak küçük ölçekli onarım ve restorasyonun ekonomik programlarla desteklenerek ve her adımda kullanıcıyla entegre bir şekilde koruma projesinin gerçekleştirilmesinin sağlanması beklenmektedir.

## KAYNAKLAR

- [1] Akçura, Necva, “*Günümüzde Tarihi Çevre Koruması Konusunda Görüşler*”, Mimarlık, sayı 249, 1992, s. 11-14
- [2] Akçura, Tuğrul, “*Ankara : Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti Hakkında Monografik Bir Araştırma*”, ODTÜ Yayınları no. 16, Ankara 1971
- [3] Akçura, Tuğrul, “*İmar Kurumu Konusunda Gözlemler*”, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, No. 36, Ankara, 1981
- [4] Akın, Nur, “*Türkiye 'de Tarihi Çevre Koruma, Örnekler ve Sorunlar*”, Mimarlık, sayı 2, 1988, s. 40-43
- [5] *Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi*, (1923-1960), Kent-Koop 1979
- [6] *Ankara, Kentsel Servisler ve Çevre Standartları*, İ.İ.B. Ankara Metropoliten Alan Nazım Plan Bürosu, Yayın no.3, Ankara, 1973
- [7] Asatekin, Gül; Madran, Emre; “*Kuşadası Kaleiçi Sağlıklaştırma-Yenileme Projesi*”, Mimarlık sayı 2, 1988, s. 52-56
- [8] Baydar, Leyla, “*1923-1950 Cumhuriyet Dönemi Ankara Konutlarında İç Mekân Kurgusu, Bir Başkentin Oluşumu*”, 1923-1950, Ankara, 1994
- [9] *Bir Zamanlar Ankara*, Ankara Büyükşehir Belediyesi, 1993

- [10] Eke, Feray, Özcan, Ümit, “*Tarihi Dokunun Korunması ve Uluslararası Deneyimler, İkinci Dünya Şehircilik Günü Kollokyumu Bildirisi*”, Mimarlık, 1992, s.34-36
- [11] Günay, Baykan, “*Koruma, Kent İmajı, Ankara*”, Mimarlık, sayı 249, 1992, s.11-14
- [12] Ergenekon, Begümşen, “*Yenimahalleli Olmak Yeni Bir Komşuluk... O Da Yeni Bir Güvenlik Zinciri*”, Ada Kentliym, sayı 3, Ağustos-Kasım, 1995
- [13] Feilden, Bernard M.; Jokilehto, Jukka; “*Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites*”, ICCROM, Rome, 1993
- [14] Kaba, Bedriye, “*Yeni Mahalle, Yenir Mahalle, Yenik Mahalle*”, Mimarlık ,sayı 261, 1995, s. 50-54
- [15] Küçük, Murat, “*Yenimahalle Toplu Konut Üretini İçin Örnek Olabilir miydi ?*”, Mimarlık 261, 1995, s.46-49
- [16] Kuban, Doğan, “*Çağdaş Koruma, Tasarım ve Planlama İlişkilerine Kuramsal bir Yaklaşım*”, Mimarlık sayı 3-4, 1984, s. 3
- [17] Kuban, Doğan, “*Kültürel Gelişmeler ve Tarihi Çevrenin Korunması*”, Mimarlık sayı 5, 1975, s. 21-23
- [18] Middleson Miçhael, “*Koruma Alanları, Tarihsel Kentsel, 3. Avrupa Sempozyumu Bildirisi*”, 1978, çeviren Yıldız Mamıkoğlu, Mustafa Akpolat, Mimarlık, sayı 1, s34-36
- [19] Nalbantoğlu, Gülsüm, “*1928-1946 Döneminde Ankarada Yapılan Komutların Mimarı Değerlendirmesi, Tarih İçinde Ankara*”, ODTÜ Yayınları, Ankara, 1984

- [20] Önen, Zeynep, “*A Preservation Problem in Ankara, Yenimahalle*”, ODTÜ Yüksek Lisans Tezi, 1995
- [21] Özcan, Zuhâl, “*ICOMOS Danışma Kurulu toplantılarından Notlar*”, Mimarlık sayı 3, 1976, s. 38-39
- [22] Riegl, Alois, “*The Modern Cult Of Monuments, Its Characters and Its Origin*”, translation K.W. Forster and D. Grinardo, *Oppositions*, Fall 1982- s.21-51
- [23] Tankut, Gönül, “*Ankara’nın İmar Hareketlerinde Öncü Rolü, Ankara Konuşmaları*”, 1992, s. 108
- [24] Tankut, Gönül, “*Bir Başkentin İmarı, Ankara : 1929-1939*”, ODTÜ Yayınları, Ankara 1990
- [25] Tankut, Gönül, “*Erken Cumhuriyet Döneminde Şehir Mimarisi, “Ankara”, Bir Başkentin Oluşumu*”, 1923-1950, Ankara 1994
- [26] Tankut, Gönül, “*Jansen Planı Uygulama Sorunları ve Cumhuriyet Demokrasisinin Kent Planına Yaklaşımı, Tarih İçinde Ankara*”, Eylül 1981 Seminer Bildirileri, ODTÜ Ankara, 1984
- [27] Tanyeli, Uğur, “*Korumanın İşlevi Üzerine Gözlemler*”, Mimarlık, sayı 1, 1979, s. 31
- [28] Tekeli, İlhan; İlkin Sevim, “*Bahçeli evlerin Öyküsü, Bir Batı Kurumunun Yeniden Yorumlanması*”, Ankara 1984
- [29] Tekeli, İlhan, “*Kentsel Korumada Değişik Yaklaşımlar Üzerine Düşünceler*”, Kent Planlaması Konuşmaları, TMMOB Mim. Odası Yayınları, Ankara 1991



- [30] Tokman, Yıldız, “*Konut Politikaları Uygulamalarında Özel Bir Örnek : Yenimahalle*”, Yüksek Lisans Tezi, 1979
- [31] Uğur, Mehmet, “*Yenimahalle Arsalarının Tevzii-1*”, Ankara Belediye Dergisi, sayı 10, Ankara 1954
- [32] Uğur, Mehmet, “*Yenimahalle Arsalarının Tevzii-2*”, Ankara Belediye Dergisi, sayı 11, Ankara 1954
- [33] Uğur, Mehmet, “*Yenimahalle*”, Ankara Belediye Dergisi, Nisan-Mayıs-Haziran sayı 18, Ankara 1958
- [34] Yavuz, Yıldırım, “*Ankara’da Cumhuriyet Dönemi Mimarisi*”, Ankara Konuşmaları, TMMOB Mimarlar Odası yayınları, 1992, s. 96
- [35] *Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)*, DPT, Ankara 1996

***Ek A***

***Ankara Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı***

*Ek A**Ankara Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı*

T.C  
KÜLTÜR BAKANLIĞI  
ANKARA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI  
KORUMA KURULU

## K A R A R

Toplantı Tarihi ve No. : 11.2.1992 197  
Karar Tarihi ve No. : 11.2.1992 2219

Toplantı Yeri  
ANKARA

Ankara İli, Yenimahalle İlk yerleşim alanına ilişkin Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 9.7.-1991 gün ve 2875 sayılı ve 10.7.1991 gün ve 2896 sayılı yazıları, Edip KÜK'ün 22.7.1991 günlü başvurusu ile Fehmi TANAÇAN, İnci MACUN ve Hüseyin KARACA'nın günsüz başvuruları okundu, yapılan görüşmeler sonunda;

Arsa-altyapı programının ülkemizdeki örneği olan yenimahalle uygulaması ölçeği, gerçekleşmesindeki başarı ve o zamanki konut gereksinmesine getirdiği çözüm açısından bugüne kadar yapılan uygulamalar içinde ilk başarılı örnektir.

Bu bakımdan, yenimahalle ilk yerleşim alanından örnek bir alanın korunmasına ilişkin Belediyesinin önerisi ile çoğitli vatandaşların koruma-geliştirme planı yapılmadan inşaat izni verilmemesine ilişkin önerilerinin yararlı bulunduğuna, bu önerileri birleştiren, Büyükşehir Belediyesi ile koordineli bir planlama ve uygulama paketinin Belediyesince gerçekleştirilmesinin tavsiyesine karar verildi.

***Ek B.***

***İç ve Dış Tesbit Fişleri***

***ve***

***Anket formu***

YENİMAHALLE  
1995

İLK VERLEŞİM ALANI DOKU ARAŞTIRMASI

İTÜ  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
RESTORASYON ANABİLİM DALI  
YÜKSEK LİSANS TEZ ÇALIŞMASI

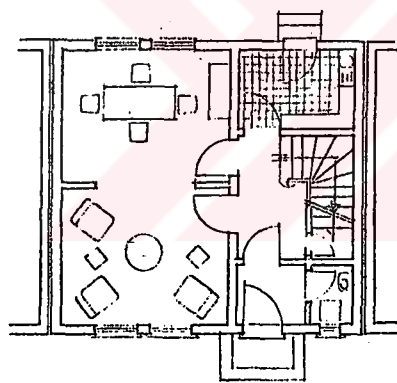
|            |  |       |  |                |  |
|------------|--|-------|--|----------------|--|
| ADA-PARSEL |  | ADRES |  | TARİH          |  |
| KAPI NO    |  |       |  | İÇ TESBİT FİŞİ |  |
|            |  |       |  | NO :           |  |

PLANDA DEĞİŞİKLİK

| BÜTÜN BİNADA |  |               | PLAN ŞEMASINDA |                     |
|--------------|--|---------------|----------------|---------------------|
| KAT İLAVESİ  |  | MEKAN EKİ     |                | BÖLÜNME             |
|              |  | Oda           |                | - Yatayda           |
|              |  | Mutfak        |                | - Düşeyde           |
|              |  | Banyo         |                | İşlevsel Değişiklik |
|              |  | WC            |                | Birleşme            |
|              |  | Giriş         |                | Korunmuş            |
|              |  | Teras, Balkon |                | Diğer               |

Z  
E  
M  
İ  
N  
K  
A  
T  
I  
P  
L  
A  
N

..... ODALI ..... KATLI ..... TİPİ PLAN



Zemin Kat Planı Ölçek : 1 / 200

DEĞİŞİKLİĞE UĞRAMIŞ PLAN



Zemin Kat Planı Ölçek : 1 / 200

STRÜKTÜR

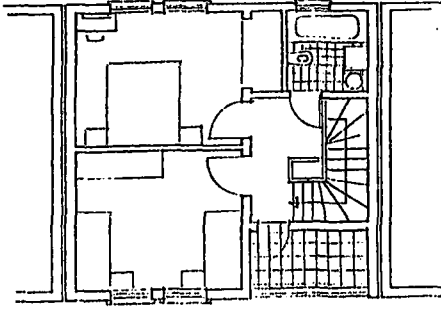
İŞLEV

| DEĞİŞİME |                             | KONFOR KOŞULLARI |              | MALZEME |                                                     |
|----------|-----------------------------|------------------|--------------|---------|-----------------------------------------------------|
|          | Korunmuş                    |                  | Isınma       |         | Duvar Malzemesi                                     |
|          | Ek Yapılmış                 |                  | Işık         |         | Döşeme Malzemesi                                    |
|          | Bölünmüş                    |                  | Havalandırma |         | Çatı Malzemesi                                      |
|          | Mekanlarda İşlevsel Değişim |                  | Döşem        |         | Döşem Malzemesi                                     |
|          |                             |                  |              |         | Yapı Elemanları Malzemesi (kapı, pencere, merdiven) |

SERVİSLER

|        | DÖŞEM + DONANIM | MALZEME | KONFOR KOŞULLARI |
|--------|-----------------|---------|------------------|
| MUTFAK |                 |         |                  |
| WC     |                 |         |                  |
| BANYO  |                 |         |                  |

I

| ..... ODALI ..... KATLI ..... TİPİ PLAN                                                                                    | DEĞİŞİKLİĞE UĞRAMIŞ PLAN                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  <p>Birinci Kat Planı Ölçek : 1 / 200</p> | <p>90</p> <p>Birinci Kat Planı Ölçek : 1 / 200</p> |

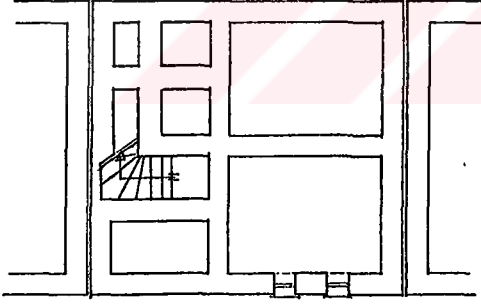
### STRÜKTÜR

#### İŞLEV

| DEĞİŞME                        | KONFOR KOŞULLARI | MALZEME                   |
|--------------------------------|------------------|---------------------------|
| Korunmuş                       | Isınma           | Duvar Malzemesi           |
| Ek Yapılmış                    | Işık             | Döşeme Malzemesi          |
| Bölünmüş                       | Havalandırma     | Çatı Malzemesi            |
| Mekanlarda İşlevsel Değişiklik | Döşem            | Döşem Malzemesi           |
|                                |                  | Yapı Elemanları Malzemesi |

#### SERVİSLER

|            | DÖŞEM + DONANIM | MALZEME | KONFOR KOŞULLARI |
|------------|-----------------|---------|------------------|
| MUTFAK     |                 |         |                  |
| WC + BANYO |                 |         |                  |

| ..... ODALI ..... KATLI ..... TİPİ PLAN                                                                                      | DEĞİŞİKLİĞE UĞRAMIŞ PLAN                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  <p>Birinci Kat Planı Ölçek : 1 / 200</p> | <p>91</p> <p>Birinci Kat Planı Ölçek : 1 / 200</p> |

### STRÜKTÜR

#### İŞLEV

| DEĞİŞME                        | KONFOR KOŞULLARI | MALZEME                   |
|--------------------------------|------------------|---------------------------|
| Korunmuş                       | Isınma           | Duvar Malzemesi           |
| Ek Yapılmış                    | Işık             | Döşeme Malzemesi          |
| Bölünmüş                       | Havalandırma     | Çatı Malzemesi            |
| Mekanlarda İşlevsel Değişiklik | Döşem            | Döşem Malzemesi           |
|                                |                  | Yapı Elemanları Malzemesi |

#### SERVİSLER

|            | DÖŞEM + DONANIM | MALZEME | KONFOR KOŞULLARI |
|------------|-----------------|---------|------------------|
| MUTFAK     |                 |         |                  |
| WC + BANYO |                 |         |                  |

#### ONARIM

|                                   | NOTLAR |
|-----------------------------------|--------|
| Basit Tamir, Tadil (Boya, Badana) |        |
| Malzeme Değiştirme ve Onarım      |        |
| Strüktürel Onarım                 |        |

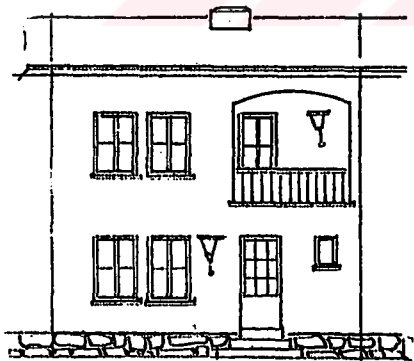
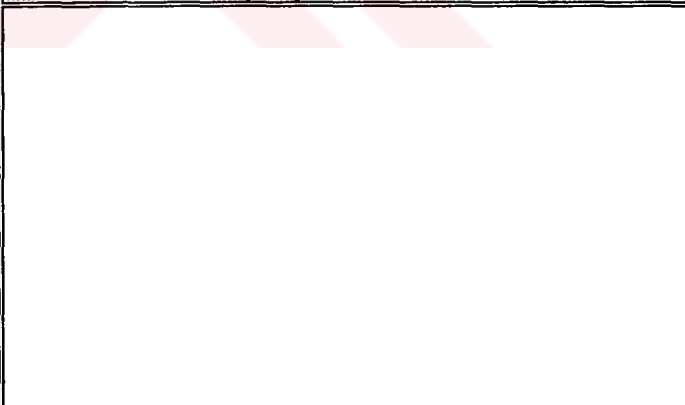
YENİMAHALLE  
1995

İLK YERLEŞİM ALANI DOKU ARAŞTIRMASI

İTÜ  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
RESTORASYON ANABİLİM DALI  
YÜKSEK LİSANS TEZ ÇALIŞMASI

|            |  |       |  |                 |  |
|------------|--|-------|--|-----------------|--|
| ADA-PARSEL |  | ADRES |  | TARİH           |  |
| KAPI NO    |  |       |  | DIŞ TESBİT FİŞİ |  |
|            |  |       |  | NO :            |  |

| D | KÜTLE        |                 |   | ANA YAPI     | EK |
|---|--------------|-----------------|---|--------------|----|
| E | KAT İLAVESİ  | KÜTLE EKİ       | Y | ÇELİK KONST. |    |
| Ğ |              | GARAJ           | A | BETONARME    |    |
| İ |              | KÖMÜRLÜK        | P | KARKAS       |    |
| S |              | GİRİŞ           | I | YIĞMA        |    |
| i |              | TERAS           |   | TUĞLA        |    |
| M |              | BALKON          | S | TAŞ          |    |
|   |              | SERVİS          | İ | TAŞ+TUĞLA    |    |
|   | CEPHE DÜZENİ |                 | S |              |    |
|   | EK ÖĞE :     | YOK OLMUŞ ÖĞE : | T |              |    |
|   |              |                 | E |              |    |
|   |              |                 | M |              |    |
|   |              |                 | İ |              |    |

| ..... ODALI ..... KATLI ..... TİPİ PLAN CEPHE DÜZENİ                                                                | DEĞİŞMİŞ CEPHE DÜZENİ                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Ön Cephe Ölçek : 1 / 200</p> |  <p>Ön Cephe Ölçek : 1 / 200</p> |

|           | PENCERE | KAPI | ÇIKMA | MERDİVE<br>N | BAHÇE<br>DÜV. | ÇATI |
|-----------|---------|------|-------|--------------|---------------|------|
| ÖĞELER    |         |      |       |              |               |      |
| Detay     |         |      |       |              |               |      |
| Süsleme   |         |      |       |              |               |      |
| Profil    |         |      |       |              |               |      |
| MALZEME   |         |      |       |              |               |      |
| Ahşap     |         |      |       |              |               |      |
| Metal     |         |      |       |              |               |      |
| DEĞİŞME   |         |      |       |              |               |      |
| Boyutta   |         |      |       |              |               |      |
| BİÇİMDE   |         |      |       |              |               |      |
| Malzemede |         |      |       |              |               |      |



| DIŞ MEKANLAR           |                | ÖN BAHÇE  | ARKA BAHÇE |
|------------------------|----------------|-----------|------------|
| ÖĞELER                 | Ağaç           |           |            |
|                        | Kuyu / Çeşme   |           |            |
|                        | Duvar          | Malzeme   |            |
|                        |                | Yükseklik |            |
|                        |                | Form      |            |
|                        | Kapı           | Malzeme   |            |
|                        | Form           |           |            |
| EK YAPI                | İşlev          |           |            |
|                        | Malzeme        |           |            |
| DÖŞEME KAPLAMASI       | Toprak         |           |            |
| KULLANICI              | Tüm Yapı       |           |            |
|                        | Zemin Kat Sak. |           |            |
|                        | 1. Kat Sak.    |           |            |
| SORUNLAR               |                |           |            |
| DEĞERLENDİRME / NOTLAR |                |           |            |



**YENİMAHALLE İLK YERLEŞİM ALANI**  
**SOSYAL YAPI ARAŞTIRMASI**  
**ANKET FORMU**

**YENİ MAHALLE**

|     |                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------|
| 1)  | Kaç yıldır bu mahallede yaşıyorsunuz?                     |
| 2)  | Bu mahallede yaşamının iyi yönleri nelerdir?              |
|     |                                                           |
|     |                                                           |
| 3)  | Bu mahallede yaşamının kötü yönleri nelerdir?             |
|     |                                                           |
|     |                                                           |
| 4)  | Daha önce nerede yaşıyordunuz?                            |
| 5)  | Neden Yenimahalle'ye taşındınız?                          |
|     |                                                           |
| 6)  | Mahallenizdeki (Sokağınızdaki) parkı kullanıyor musunuz?  |
| 7)  | Alışverişinizi nereden yapıyorsunuz?                      |
|     |                                                           |
| 8)  | Mahallenizdeki (Sokağınızdaki) görüştüğünüz aile sayısı ? |
| 9)  | Ankara'nın hangi semtinde oturmak isterdiniz ? Neden ?    |
|     |                                                           |
| 10) | Taşınmayı düşünüyor musunuz. Neden ? Nereye ?             |
|     |                                                           |

**KULLANICI**

|     |                                                                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1)  | Bu evde kaç kişi yaşıyor ?                                                                                                     |
| 2)  | Yaşları ?                                                                                                                      |
| 3)  | Kaç kişi çalışıyor ?                                                                                                           |
| 4)  | Eğitim durumları ve meslekleri nelerdir ?                                                                                      |
| 5)  | Kaç yıldır bu binada oturuyorsunuz ?                                                                                           |
| 6)  | Evsahibi misiniz ? Kiracı mı ?                                                                                                 |
| 6a) | Eğer evsahibi iseniz, binanın ilk inşa tarihinden itibaren burada mı ikamet ettiniz ? Neden?                                   |
|     |                                                                                                                                |
| 6b) | Başlangıcından beri burada oturuyorsanız, 1948 tarihli ucuz arsa ve krediyle evsahibi olma Kanunu hakkında ne düşünüyorsunuz ? |
|     |                                                                                                                                |
| 6c) | Binayı sonradan mı satın aldınız ? Binayı satın aldığınız zamanki düşünceleriniz neydi? Beklentileriniz karşılandı mı ?        |
|     |                                                                                                                                |
| 7)  | Kiracı iseniz evsahibinizin şu an oturduğu semt neresidir ?                                                                    |

**B İ N A**

|    |                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | Binanın eksiklikleri var mı ? Varsa neler ?                                             |
|    |                                                                                         |
|    |                                                                                         |
| 2) | Bakım-Onarım yapıyor musunuz ? Hangi sıklıkta ?                                         |
|    |                                                                                         |
|    |                                                                                         |
| 3) | Ne tür onarımlar yapıyorsunuz ?                                                         |
|    |                                                                                         |
|    |                                                                                         |
| 4) | Evinizden memnun musunuz ? Neden ?                                                      |
|    |                                                                                         |
|    |                                                                                         |
| 5) | Şimdiye kadar evinize ne tür ekler ve değişiklikler yaptınız ?                          |
|    |                                                                                         |
|    |                                                                                         |
| 6) | Evinizin kullanımı konusunda en sık karşılaştığınız sorunlar nelerdir ?                 |
|    |                                                                                         |
|    |                                                                                         |
| 7) | Nasıl bir evde yaşamayı isterdiniz ? (Konfor koşulları, bahçeli, apartman dairesi v.s.) |
|    |                                                                                         |
|    |                                                                                         |

**K O R U M A**

|    |                                                                                        |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | Eski Yenimahalle evlerinin yıkılıp yerine yenilerinin yapılmasına nasıl bakıyorsunuz ? |
|    |                                                                                        |
|    |                                                                                        |
| 2) | Evinizi kat karşılığı vermeyi yada satmayı düşünüyor musunuz ? Neden ?                 |
|    |                                                                                        |
|    |                                                                                        |
| 3) | Sizce Yenimahalle evleri korumaya alınabilir mi ?                                      |
|    |                                                                                        |
|    |                                                                                        |
| 4) | Parasal destek sağlansa koruma / sağlıklılaştırma programına katılır mısınız ?         |
|    |                                                                                        |
|    |                                                                                        |
| 5) | Eski Yenimahalle dokusu hakkında ne düşünüyorsunuz ?                                   |
|    |                                                                                        |
|    |                                                                                        |
| 6) | Yenimahalle evleri için sorunlarınız, çözüm önerileriniz , düşünceleriniz ?            |
|    |                                                                                        |
|    |                                                                                        |
|    |                                                                                        |
|    |                                                                                        |

***Ek C***

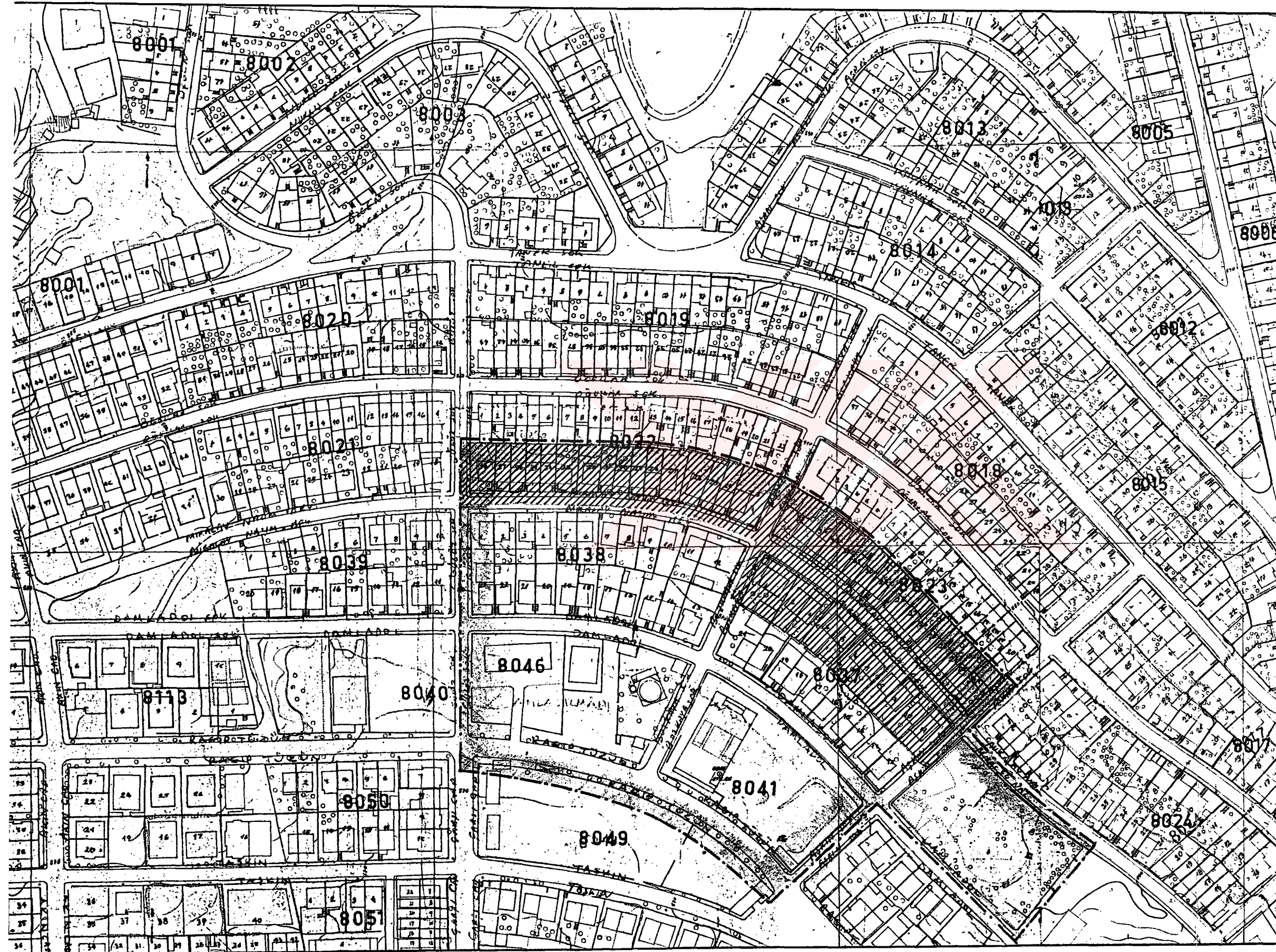
***Yenimahalle İlk Yerleşim Alanı***

***Tesbit***

***ve***

***Önerileri***





YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi

Restorasyon Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tez Çalışması

Serpil Yalçın Yılmaz

ÇALIŞMA ALANI

BİRİNCİL ÇALIŞMA ALANI

İKİNCİL ÇALIŞMA ALANI

Ölçek

Pafta No:





YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi

Restorasyon Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tez Çalışması

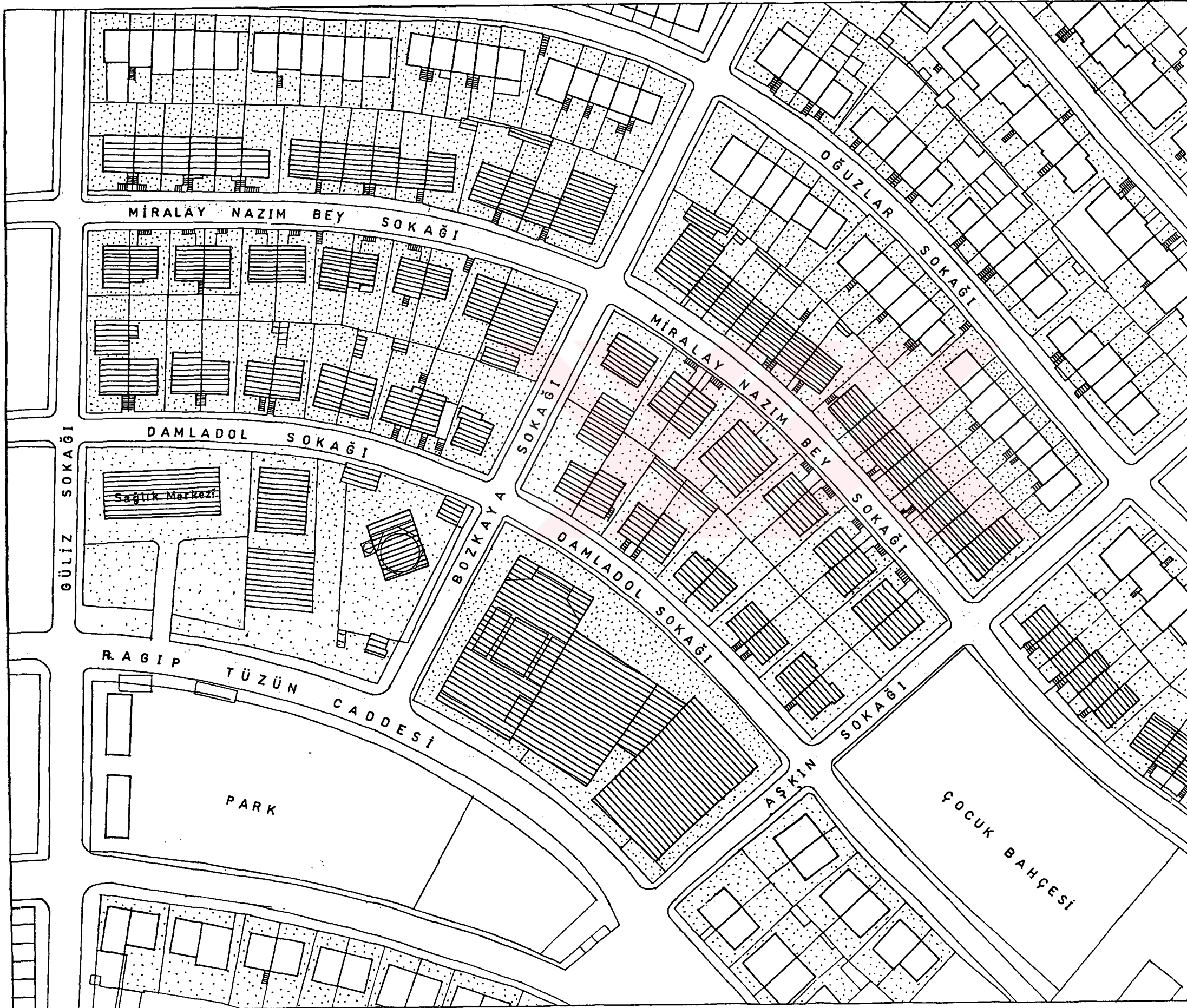
Serpil Yalçın Yılmaz

KAPI NUMARALARI

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Ölçek

Pafta No:



YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi

Restorasyon Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tez Çalışması

Serpil Yalçın Yılmaz

YOĞUNLUK

BINA

AÇIK ALAN

SOKAK

Ölçek

Pafta No:







YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi  
Restorasyon Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tez Çalışması

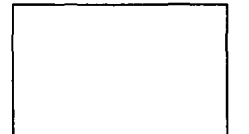
Serpil Yalçın Yılmaz

KAT DÜZENİ

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | 1 KATLI                              |
|  | 2 KATLI                              |
|  | 3 KATLI                              |
|  | 4 KATLI                              |
|  | 2 KATLI+BODRUM KISMI<br>AÇIĞA ÇIKMIŞ |
|  |                                      |
|  |                                      |
|  |                                      |

Ölçek

Pafta No:





YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi

Restorasyon Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tez Çalışması

Serpil Yalçın Yılmaz

PLAN TİPOLOJİSİ

D TİPİ (2 KATLI 4 ODALI)

E TİPİ (2 KATLI 5 ODALI)

YENİ BİNA

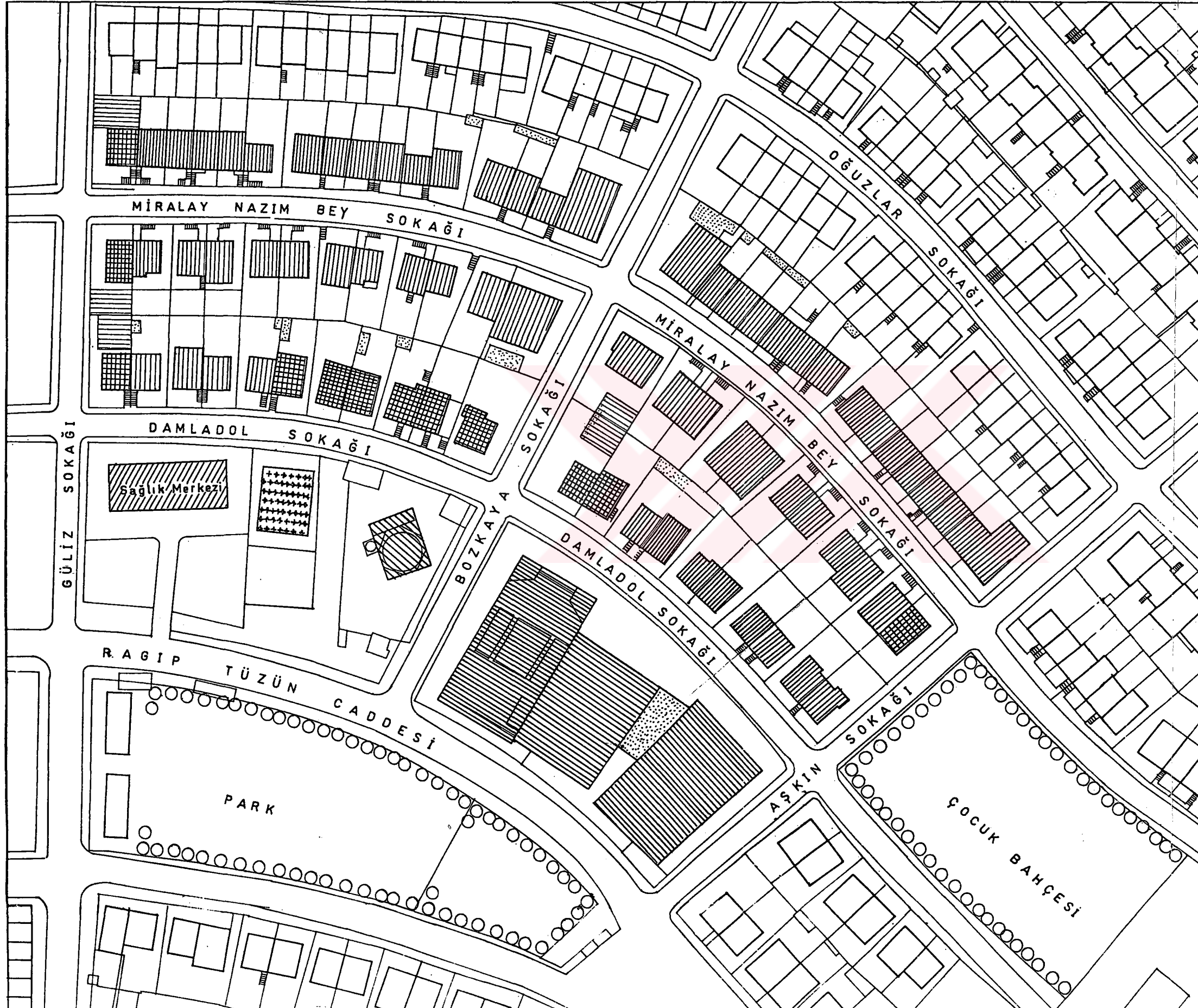
BELİRLENMEMİŞ

Ölçek

Pafta No:







YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi  
Restorasyon Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tez Çalışması

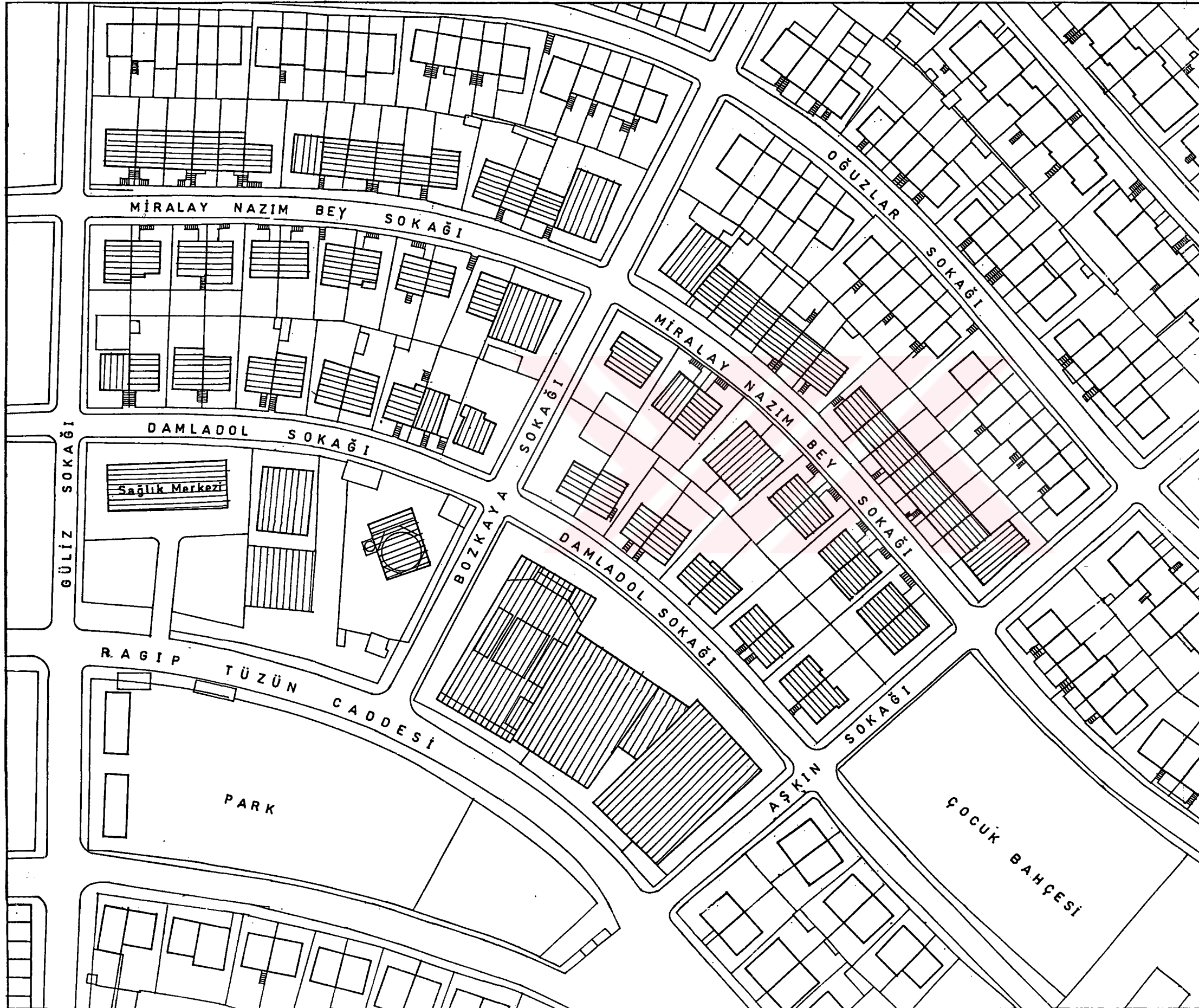
Serpil Yalçın Yılmaz

FONKSİYON

|  |                  |
|--|------------------|
|  | KONUT            |
|  | TİCARET          |
|  | TİCARET + KONUT  |
|  | YÖNETİM BİNALARI |
|  | DİNSEL BİNALAR   |
|  | SAĞLIK BİNALARI  |
|  | YEŞİL ALAN       |
|  | MÜŞTEMİLAT       |

Ölçek

Pafta No:



YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi  
Restorasyon Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tez Çalışması

Serpil Yalçın Yılmaz

TAŞIYICI SİSTEM

YIĞMA

BETONARME

Ölçek

Pafta No:





YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi  
Restorasyon Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tez Çalışması

Serpil Yalçın Yılmaz

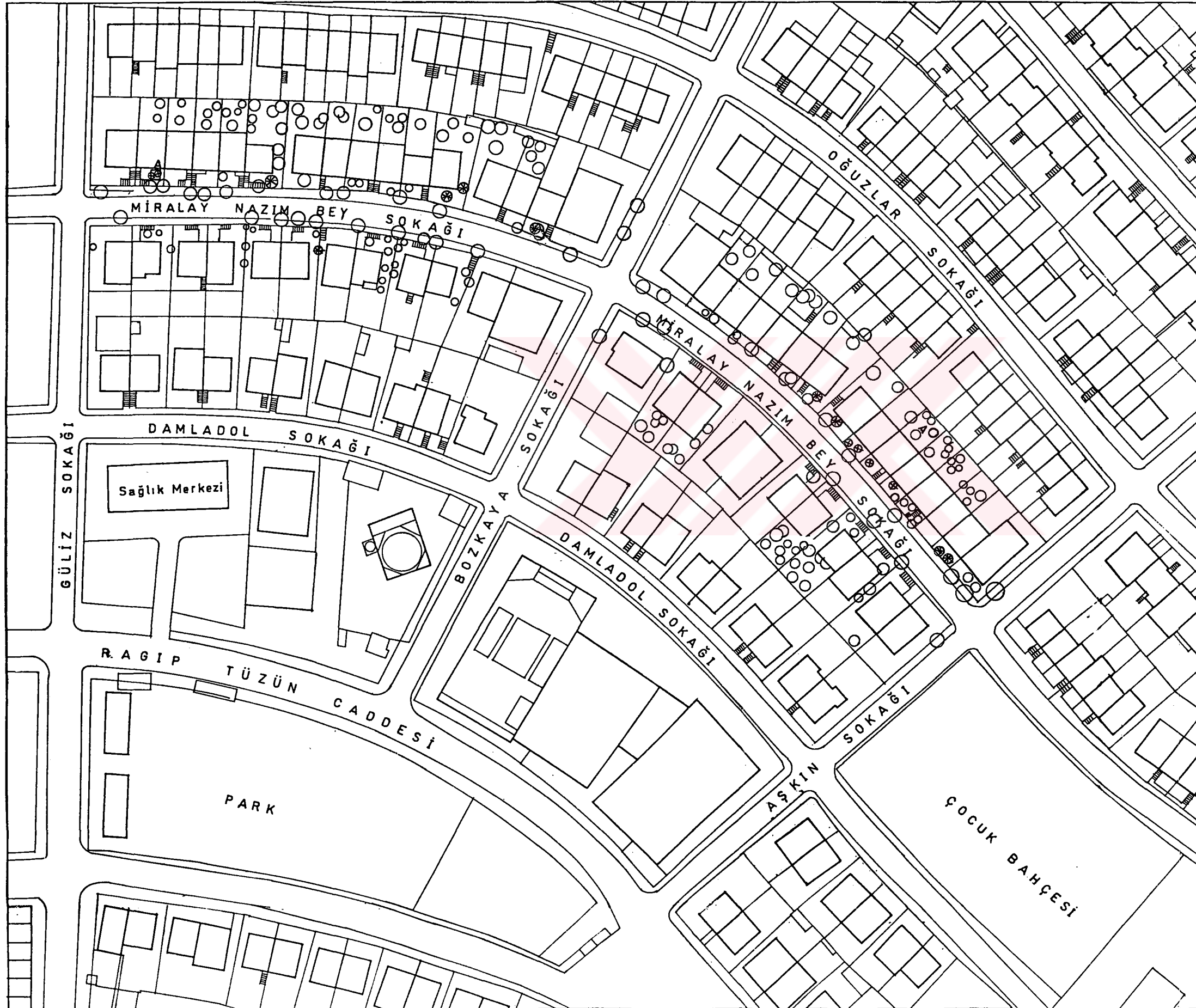
BAHÇE

DÖŞEME

TOPRAK

Ölçek

Pafta No:



YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi

Restorasyon Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tez Çalışması

Serpil Yalçın Yılmaz

AĞAÇ TESBİTİ

⊗ İBRELİ AĞAÇ

○ YAPRAKLI AĞAÇ

A ASMA

Ölçek

Pafta No:

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|





YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi  
Restorasyon Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tez Çalışması

Serpil Yalçın Yılmaz

ISINMA SİSTEMİ

DOĞALGAZLI

SOBALI

Ölçek

Pafta No:



YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi  
Restorasyon Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tez Çalışması

Serpil Yalçın Yılmaz

AİLE SAYISI / BİNA

|  |          |
|--|----------|
|  | BOŞ      |
|  | TEK AİLE |
|  | 2 AİLE   |
|  | 3 AİLE   |
|  | 4 AİLE   |
|  | 5+ AİLE  |
|  |          |
|  |          |

Ölçek

Pafta No:





YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Tesbitleri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi  
Restorasyon Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tez Çalışması

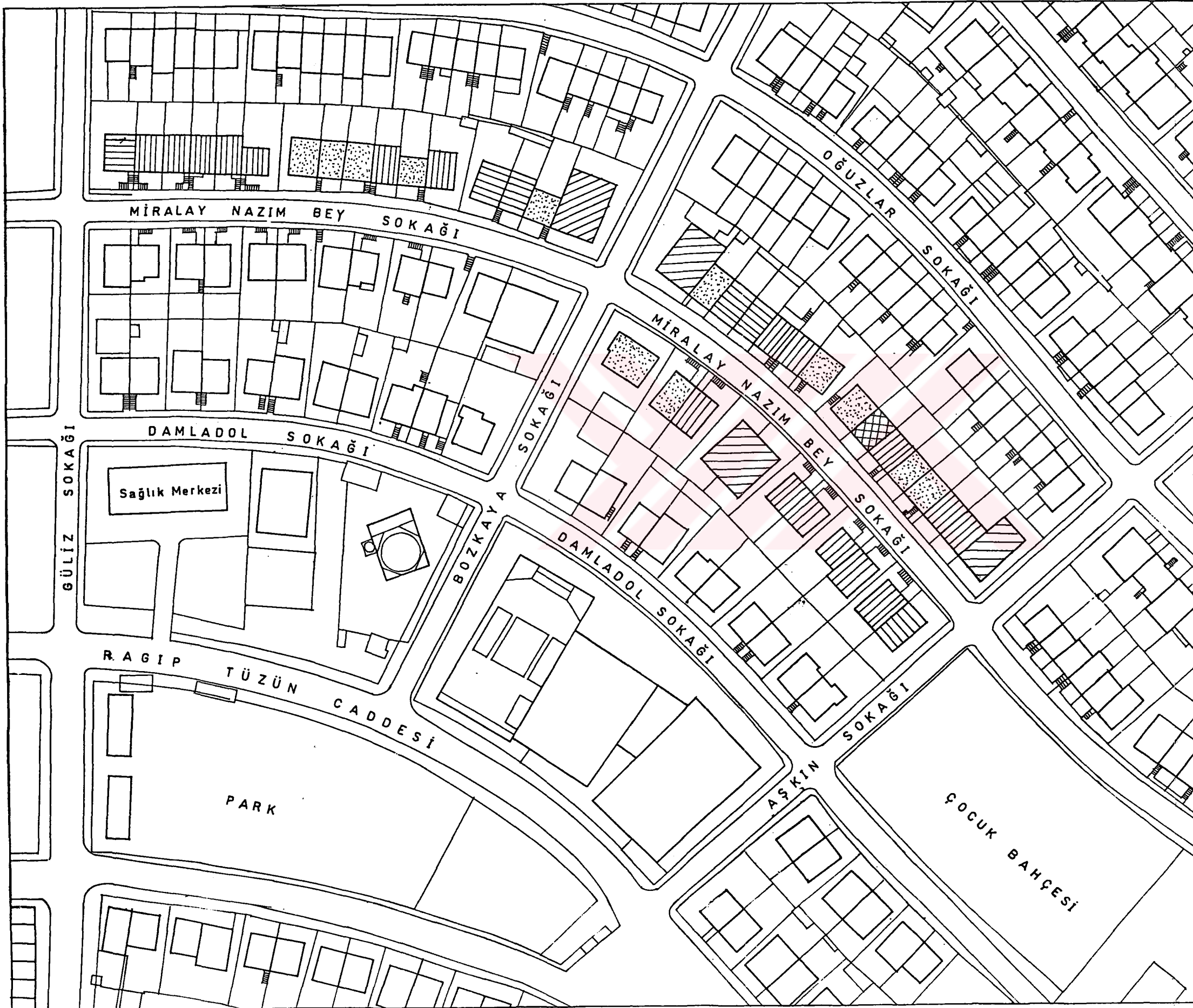
Serpil Yalçın Yılmaz

KORUMA

|  |                     |
|--|---------------------|
|  | BASİT TAMİR + TAD.  |
|  | YATAYDA BÖLÜNMÜŞ    |
|  | DÜŞEYDE + YAT. BÖL. |
|  | BODR. KATI KULLA.   |
|  | ÇEKME KAT YAP.      |
|  | MÜŞTEMİLAT EKL.     |
|  | YENİ BİNA           |
|  | BOŞ                 |

Ölçek

Pafta No:



YENİMAHALLE

1995

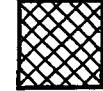
İlk Yerleşim Alanı Önerileri

İTÜ

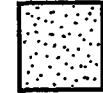
Mimarlık Fakültesi  
Restorasyon Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tez Çalışması

Serpil Yalçın Yılmaz

### SAĞLIKLAŞTIRMA VE RESTORASYON



MÜDAHALE  
GEREKTİRMEYEN BİNALAR



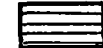
BAKIM VE KÜÇÜK ÖLÇEKTE  
ONARIM GEREKTİREN BİNALAR



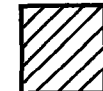
SAĞLIKLAŞTIRMA VE  
RESTORASYON



- KISITLI



- GENEL

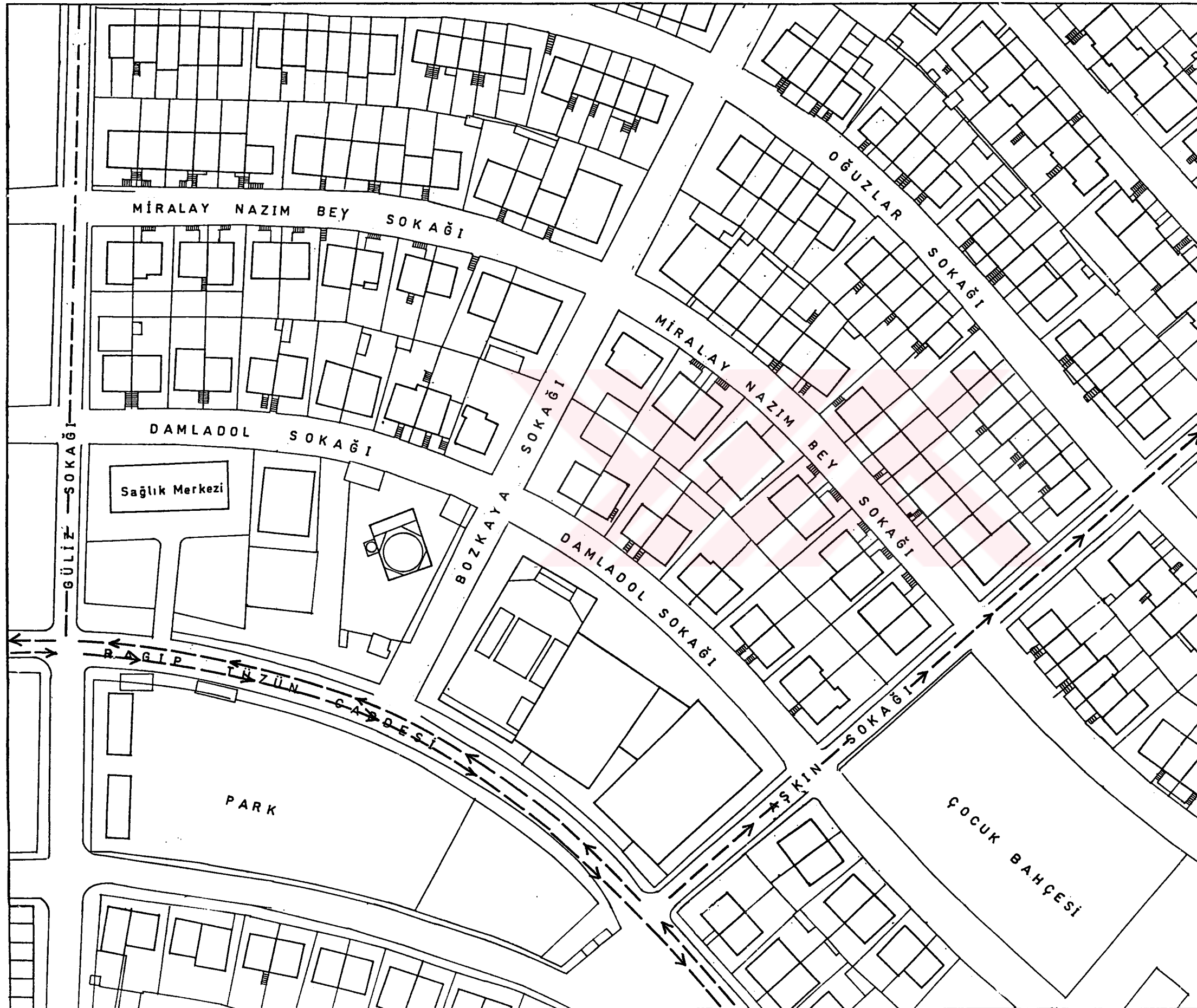


ÇEVREYE UYUMLU  
YENİ TASARIM

Ölçek

Pafta No:





YENİMAHALLE

1995

İlk Yerleşim Alanı Önerileri

İTÜ

Mimarlık Fakültesi  
Restorasyon Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tez Çalışması

Serpil Yalçın Yılmaz

ÖNERİ TRAFİK DÜZENİ

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Ölçek

Pafta No:

***Ek D***

***Yenimahalle İlk Yerleşim Alanı***

***Fotoğrafları***



Ek D. Şekil 1. Yenimahalle Evleri, Merdivenli Girişlerden Örnekler



Ek D. Şekil 2. Yenimahalle Evleri, Pencere Örnekleri

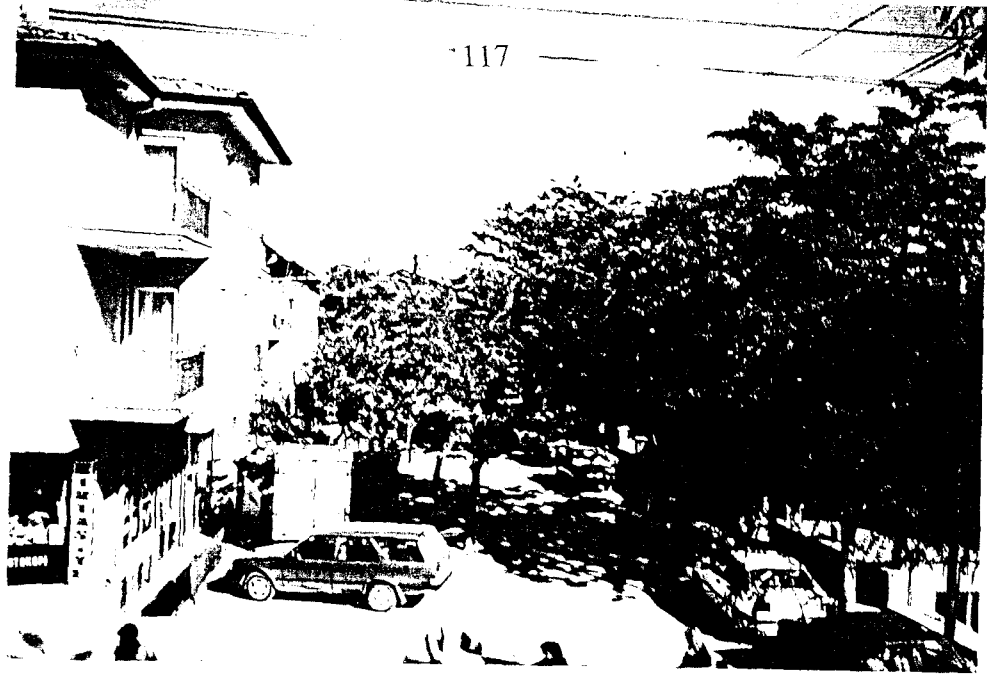




116



Ek D. Şekil 3. Yenimahalle Evleri Girişlerden Örnekler



*Ek D. Şekil 4. Miralay Nazım Bey Sokağı Girişinden Görünüş*



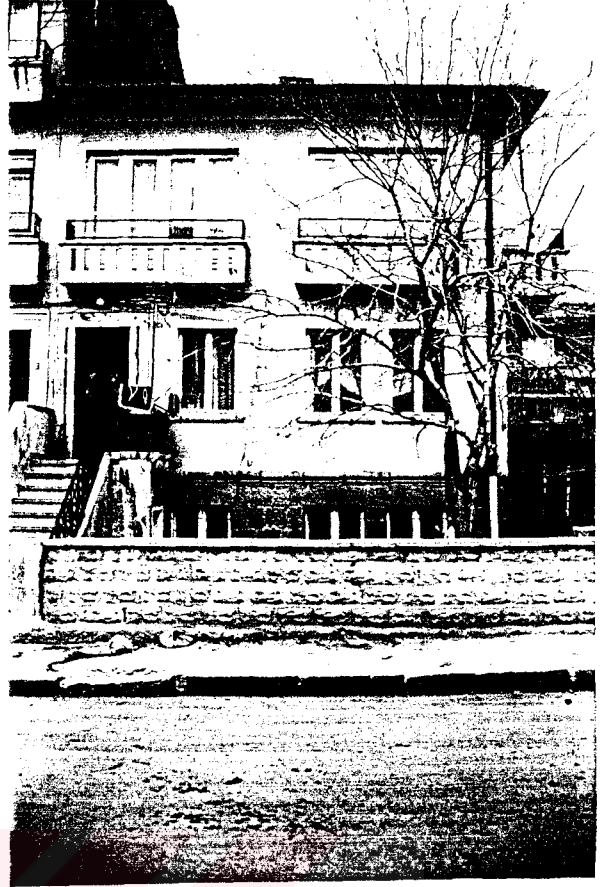
*Ek D. Şekil 5. Arka Bahçelerden Görünüş*







*Ek D. Şekil 6. Damladol Sokağı, 42 Numaralı Ev*



*Ek D. Şekil 7. Damladol Sokağı, 40 Numaralı Ev*



*Ek D. Şekil 8. Damladol Sokağı, 38 Numaralı Ev*



*Ek D. Şekil 9. Damladol Sokağı, 36 Numaralı Ev*



*Ek D. Şekil 10. Damladol Sokağı, 34 ve 32 Numaralı Evler*



*Ek D. Şekil 11. Damladol Sokağı, 30 ve 28 Numaralı Evler*



*Ek D. Şekil 12. Damladol Sokağı, 26 ve 24 Numaralı Evler*



*Ek D. Şekil 13. Damladol Sokağı, 22 Numaralı Ev*



*Ek D. Şekil 14. Miralay Nazım Bey Sokağı, 179 ve 181 Numaralı Evler*



*Ek D. Şekil 15. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 ve 175 Numaralı Evler*



*Ek D. Şekil 16. Miralay Nazım Bey Sokağı, 171 ve 173 Numaralı Evler*

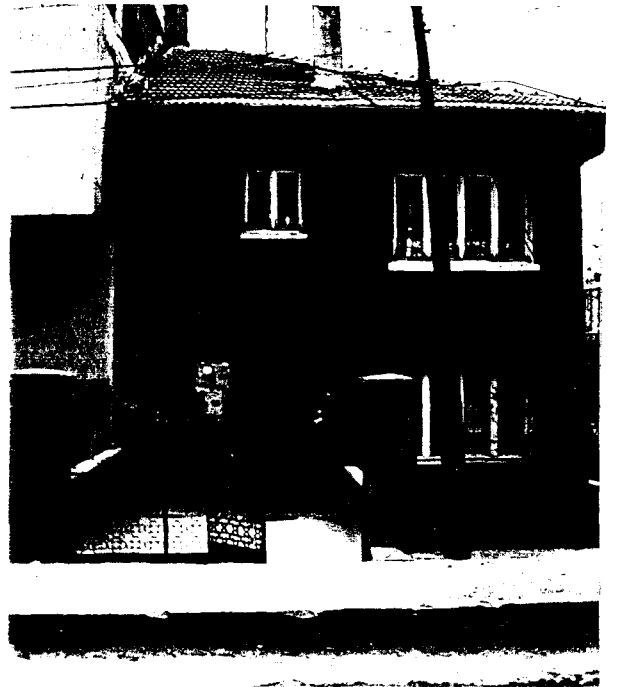




*Ek D. Şekil 17. Miralay Nazım Bey Sokağı, 167 ve 169 Numaralı Evler*



*Ek D. Şekil 18. Miralay Nazım Bey Sokağı, 163 ve 165 Numaralı Evler*



*Ek D. Şekil 19. Miralay Nazım Bey Sokağı, 159 ve 161 Numaralı Evler*





*Ek D. Şekil 20. Damladol Sokağı, 20 ve 18 Numaralı Evler*



*Ek D. Şekil 21. Damladol Sokağı, 16 ve 14 Numaralı Evler*



*Ek D. Şekil 22. Damladol Sokağı, 12 ve 10 Numaralı Evler*



*Ek D. Şekil 23. Damladol Sokağı, 8 ve 6 Numaralı Evler*



*Ek D. Şekil 24. Damladol Sokağı, 4 Numaralı Ev*



*Ek D. Şekil 26. Miralay Nazım Bey Sokağından Görünüşler*





Ek D. Şekil 27. Miralay Nazım Bey Sokağı 222-212 Numaralı Evler

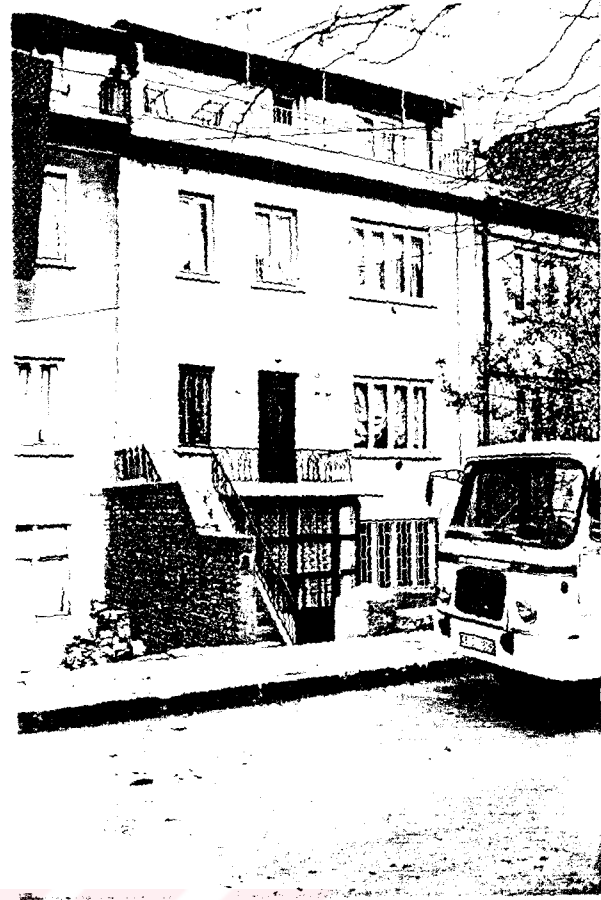


Ek D. Şekil 28. Miralay Nazım Bey Sokağı 210-200 Numaralı Evler



*Ek D. Şekil 29. Miralay Nazım Bey Sokağı 198*

128



*Ek D. Şekil 30. Miralay Nazım Bey Sokağı 196*



*Ek D. Şekil 31. Miralay Nazım Bey Sokağı 194*



*Ek D. Şekil 32. Miralay Nazım Bey Sokağı 192*





Ek D. Şekil 25. Miralay Nazım Bey Sokağından Görünüşler





Ek D. Şekil 33. Miralay Nazım Bey Sokağı 8,188-178 Numaralı Evler

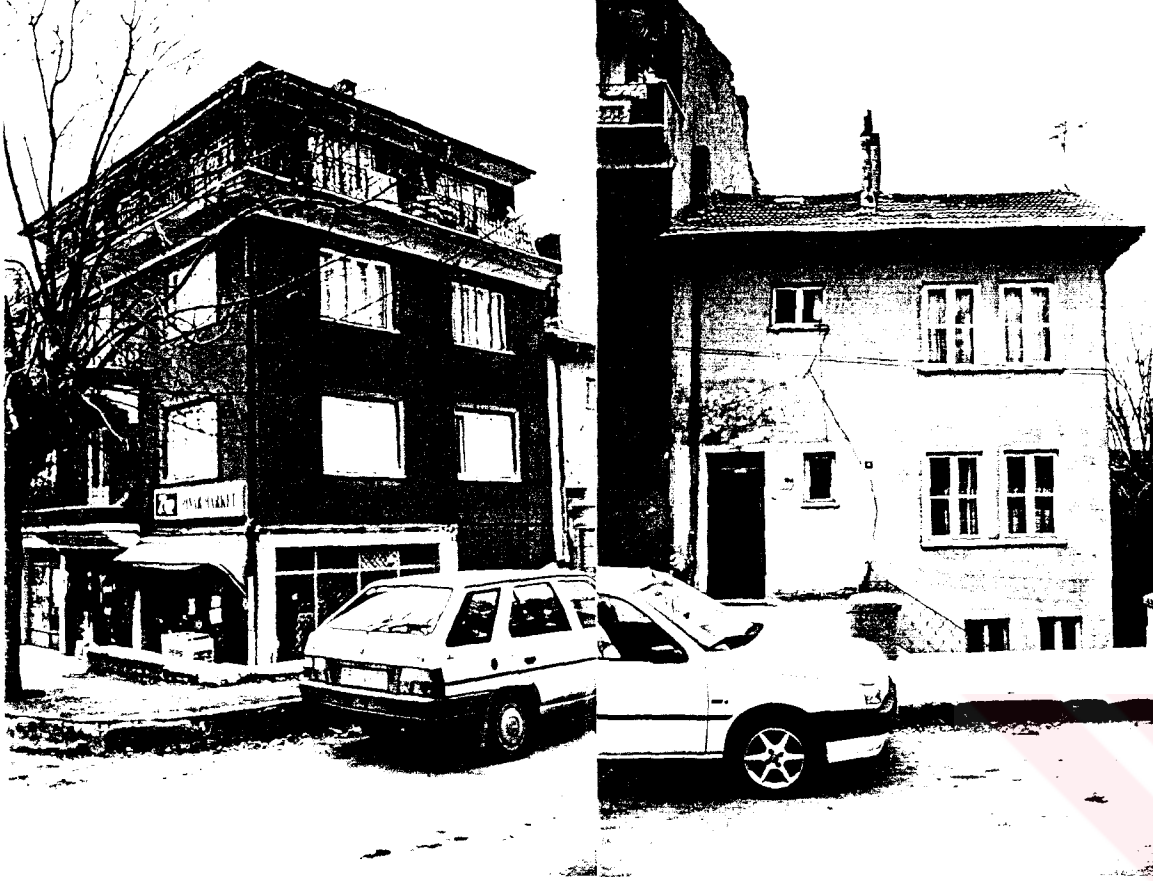


Ek D. Şekil 34. Miralay Nazım Bey Sokağı 180-174 Numaralı Evler



Ek D. Şekil 35. Miralay Nazım Bey Sokağı 172-162 Numaralı Evler





Ek D. Şekil 36. Miralay Nazım Bey Sokakı 137 ve 139 Numaralı Evler



Ek D. Şekil 37. Miralay Nazım Bey Sokakı 141 ve 143 Numaralı Evler



Ek D. Şekil 38. Miralay Nazım Bey Sokakı 145 ve 147 Numaralı Evler



Ek D. Şekil 39. Miralay Nazım Bey Sokakı 149 Numaralı Ev



Ek D. Şekil 40. Miralay Nazım Bey Sokakı 153 ve 155 Numaralı Evler



Ek D. Şekil 41. Miralay Nazım Bey Sokakı 157 Numaralı Ev

***Ek E***

***5218 ve 5228***

***Numaralı***

***Kanun Metinleri***

# T.C. Resmî Gazete

Kuruluş tarihi : 7 Ekim 1336 - 1920

İdare ve yazı işleri için  
Hazine ve Maliye Bakanlığı  
Umum Müdürlüğüne  
müracaat olunur

22 HAZİRAN 1948

SALI

Sayı: 6988

## KANUNLAR

Askerî hastabakıcı hemşireler hakkındaki 3433  
sayılı kanuna ek Kanun

Kanun No: 5216

Kabul tarihi 14/6/1948

**Madde 1 —** Millî Savunma Bakanlığınca Kızılay Derneği Hastaba-  
kıcı hemşireler Okulunda ve buna muadil diğer resmi veya özel hasta-  
baki hemşireler okullarında okuturulacak olan öğrencilerle bu okullar-  
nın olacakları hakkında 3433 ve 5056 sayılı kanunların hükümleri  
anılır.

**Madde 2 —** Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Madde 3 —** Bu kanun hükümlerini Millî Savunma, Maliye, Millî Eği-  
tim ve Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanları yürütür.

16/6/1948

| Başlık                                                                                         | Resmî<br>Gazete<br>Seri | Cilt | Sahife | Yürürlük<br>Tarihi |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------|--------|--------------------|
| 5216 sayılı Kanunlar:                                                                          |                         |      |        |                    |
| Askerî hastabakıcı hemşireler hakkında Kanun                                                   | 3729                    | 19   | 1104   | 22/6/1948          |
| Askerî hastabakıcı hemşireler hakkındaki kanuna bazı de-<br>ğişiklikler yapılmasına dair Kanun | 6988                    | 20   | 1104   | 14/6/1948          |

Yabancı memleketlerde geçici mahiyette Ticaret Anlaş-  
maları ve Modüs vivendiler aklına ve bunların şümülüne giren maddeler-  
de değişiklikler yapılmasına ve Anlaşmaya yanaşmayan Devletler muvaredatına karşı tedbir-  
ler alınmasına yetki verilmesine dair olan 4582  
sayılı kanunun yürürlük süresinin uzatılması  
hakkında Kanun

Kanun No: 5217

Kabul tarihi 14/6/1948

**Madde 1 —** Yabancı memleketlerle geçici mahiyette Ticaret Anlaş-  
maları ve Modüs vivendiler aklına ve bunların şümülüne giren maddeler-  
de değişiklikler yapılmasına ve Anlaşmaya yanaş-  
mayan Devletler muvaredatına karşı tedbirler alınmasına yetki verilmesi

hakkındaki 4582 sayılı kanunun 5 inci maddesinde yazılı olup 4931 sayılı  
kanun ile iki yıl uzatılmış bulunan süre yeniden iki yıl uzatılmıştır.

**Madde 2 —** Bu kanun 13 Haziran 1948 tarihinde yürürlüğe girer.

**Madde 3 —** Bu kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

16/6/1948

| No.  | Başlık                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Düster<br>Tarihi | Cilt | Sahife | Resmî<br>Gazete<br>Seri |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------|--------|-------------------------|
| 4582 | İlgili Kanunlar:<br>Yabancı memleketlerle muvakkat mahiyette Ticaret Anlaş-<br>maları ve Modüs vivendiler aklına ve bunların şümülüne<br>giren maddelerin gümrük resimlerinde değişiklikler yapıl-<br>masına ve Anlaşmaya yanaşmayan Devletler muvaredatına<br>karşı tedbirler alınmasına yetki verilmesi hakkında Ka-<br>nun 13/6/1944  | 3                | 25   | 1024   | 3729                    |
| 4931 | Yabancı memleketlerle geçici mahiyette Ticaret Anlaşmaları<br>ve Modüs vivendiler aklına ve bunların şümülüne giren<br>maddelerin gümrük resimlerinde değişiklikler yapılmasına<br>ve Anlaşmaya yanaşmayan Devletler muvaredatına karşı ted-<br>birler alınmasına yetki verilmesi hakkındaki 4582 sayılı ka-<br>nunun ek Kanun 16/6/1946 | 3                | 67   | 1046   | 6988                    |

Ankara Belediyesine, arsa ve arazisinden belli bir  
kısmını mesken yapacaklara 2490 sayılı kanun  
hükümlerine bağlı olmaksızın ve muayyen  
şartlarla tahsis ve temlik yetkisi verilmesi  
hakkında Kanun

Kanun No: 5218

Kabul tarihi 14/6/1948

**Madde 1 —** Ankara Belediyesi; mülkiyetinde bulunan veya bu ka-  
nun gereğince mülkiyetine geçecek olan arsalar ve arazinin, ilgilik harta-  
da mavi çizgi ile taranan kısımlarından, Belediye Meclisi kararıyla belli  
edileceklerini, mesken yapmak isteyenlere 2490 sayılı kanun hükümlerine  
bağlı olmaksızın tahsis ve bina yapıldıktan sonra temlik eder.

**Madde 2 —** Ankara şehri sınırları içinde şimdiye kadar kendisine  
ait olmayan arsalar üzerine ruhsatsız olarak yücüda getirtmiş olan yapı-  
ların isgal ettiği yer, ilgilik hartada mavi çizgi ile taranan sahaya rasla-  
dığı ve bu yer Belediye malı veya bu kanun gereğince Belediyeye geçecek  
olan arsalar ve araziden bulunduğu takdirde Ankara Belediyesi, bunlar  
hakkında da birinci maddedeki yetkiyi halizdir.



Buraların daha önce imar plânlarıyla parsellenme işlerinin yapılması ve en kısa bir süre içinde bitirilmiş olması esastır.

**Madde 3 —** Yukarıki maddeler hükümlerinden faydalanmak için en az bir yıl Belediye sınırları içinde oturmuş olmak, kendisinin, eşinin veya eşit olmayan çocuğunun Ankara'da meskenli veya mesken yapmağa elverişli arsası veya bir meskende en az yarı hissesi bulunmamak veya başta bir irat ve akarı olmamak şarttır.

**Madde 4 —** Birinci ve ikinci maddeler uyarınca kendilerine arsa verilmesi uygun görülenler bu yerlerin tahsis ve teslimi tarihinden itibaren bir yıl sonuna kadar Belediyenin göstereceği tipte bir mesken yapmağa mecbur. Mevcut yapılarını üç yıl sonuna kadar parselle ittibak ettirmeğe veya Belediyeye zaruri görülecek şekilde uygun bir hale getirmeğe mecburlar. Bu takdirde o parsel kendisine temlik edilir. Aksi halde arsa geri alınır. Bu süreler Belediye Meclisi kararıyla uzatılabilir.

**Madde 5 —** Temlik edilecek arsaların bedelleri, Belediye Meclisi kararıyla tesbit olunarak on yılda taksitle ve faizsiz olarak alınır. Alacağın teminatına ve bu yerlerin ittibakına ve Belediye haklarıyla bu kanunun maksadın zayıf olmaması için sair tedbirler ihtiyazına mütaallik müteferri hususlara alt şartlar Belediye Meclisi kararıyla tesbit ve tayin edilir.

**Madde 6 —** Bu kanunun yayımı tarihinden evvel kendilerine ait olmayan arsalar üzerinde ruhsatsız olarak vücudı getirilmiş olan yapılar, ilgilik hartada mavi çizgi ile taranan yerlerin dışında kaldığı takdirde bunların sahiplerinden bu kanundaki şartları halz olanlar istetirlerse kendilerine bu mavi saha içerisinde tercihan yer gösterilir. Bunlardan bir yıl içinde müracaat etmeyenlerin hakları düşer.

Bu şekilde mavi saha içerisinde yer almayanlar, müracaat süresini geçirenler veya bu kanundaki şartları halz bulunmamaları hasebiyle kendilerine yer tahsis imkânı bulunamayanlar hakkında en çok üç yıl sonuna kadar Yapı, Yollar ve İmar Kanunları hükümleri dairesinde işlem yapılır.

Kanuna ilgilik hartada mavi çizgi ile taranan saha içerisinde ruhsatsız yapıları olupta parsel vaziyeti ve sair maddet ve hukuki imkânsızlıklar dolayısıyla yerinin kendisine tahsis ve temlik kabli olmayanlar hakkında da bu madde hükmü uygulanır.

**Madde 7 —** Belediye sınırları içerisinde her ne suret ve şekilde olursa olsun ruhsatsız yapıları birden fazla olanlar yalnız birisi hakkında bu kanun hükümlerinden faydalanabilirler.

**Madde 8 —** Bu kanuna ilgilik hartada mavi çizgi ile taranan sahalarda içerisinde Hazineye ait arazi bedelsiz, Hazineye hususi malları mahiyetinde olan veya katma bütçeli dairelerle (Vakıflar hariç) özel idareye ait bulunan arazi ve arsalar ise vergi kıymetleri üzerinden ve bedelli faizsiz olarak on yılda eşit taksitlerle ödenmek üzere Ankara Belediyesi namına devir ve tesli olunur.

**Madde 9 —** Bu kanuna ilgilik hartada mavi çizgi ile taranan sahalarda içerisinde özel şahıslara ait arsa ve arazi bulunur ve bunlar Belediyeye, sahiplerinin rızalarıyla satın alınırsa bu yerler hakkında da bu kanun hükümleri uygulanır.

**Madde 10 —** Bu kanuna ilgilik hartada belli edilen sahalarda için hazırlanacak imar plânında yürürlükteki kanunlarla yol, şerefiye ve kanalizasyon, su tesisleri hakkında konulmuş olan hükümlerle bağlı olmak üzere Belediye Meclisince tesbit edilecek esaslar ve miktarlar uygulanabilir. Bu madde hükmü ilk tertiplenmede beş yıl için caridir.

**Madde 11 —** Bu kanun hükümlerine tevfi kan yapılabacak tahsis, temlik ve ipotek ve sözleşme işlerine ilgilik bütün işlemler, her türlü resim ve harçtan muafıdır.

**Madde 12 —** Bu kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde gerekli etimlerini bitirerek yukarıdaki maddelerde yazılı şartlarla tahsis ve temlik edilecekleri sahalarda belirlen ve meclislerince onanmış olan hartalarını yaptırmış bulunan belediyelere de bu kanun hükümleri uygulanır.

Bu kanunun yayımı tarihinden sonraki inşaat bu kanun hükümlerinden faydalanamaz.

**Gecici madde —** Bu kanuna ilgilik hartada mavi çizgi ile taranan sahalarda içinde kalıpta halen bir kanun hizmetinin görülmesine tahsis edilen yerler, bu hizmetin devası süresince beşinci madde hükmünden ayrılmaz tutulur.

**Madde 13 —** Bu kanun yayımı tarihinden başlayarak on yıl süre ile yürürlükte kalır.

**Madde 14 —** Bu kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

16/6/1948

| No.                 | Başlık                           | Üstü      | Çiti | Sahife | Resmî Gazete Sayı |      |
|---------------------|----------------------------------|-----------|------|--------|-------------------|------|
| Sözleşme Kanunları: |                                  |           |      |        |                   |      |
| 2290                | Belediye Yapı ve Yollar Kanunu   | 21/6/1938 | 3    | 14     | 1469              | 2488 |
| 2490                | Atkıma, Ekallıma ve İhale Kanunu | 10/6/1934 | 3    | 15     | 1037              | 2796 |

NOT:

[Kanun içinde mavi çizgi ile tarandığı yazılı bulunan sahalarda 14219 sayılı sahtedeki hartada kalın kırmızı çizgilerle taranarak gösterilmiş ve numaraları I, II, III, IV, V ve VI numaraları konulmuştur.]

**Orta Öğretim okullarında yardımcı öğretmen çalıştırılması hakkındaki 2624 sayılı kanunun 4504 sayılı kanunla değiştirilen 2 nci maddesinin değiştirilmesi hakkında Kanun**

Kanun No: 5219

Kabul tarihi: 16/6/1948

**Madde 1 —** 20/12/1934 tarihli ve 2624 sayılı kanunun 27/12/1943 tarihli ve 4504 sayılı kanunla değiştirilen 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

Yardımcı öğretmenlerin vasıfları, tayin şartları ve aylık ücretleri Bakanlar Kurulunca belirlenir. Bunlardan ileri öğrenim veya ona denk bir öğrenim görmüş olanlara verilecek ücretler ayda (175), yüksek öğrenim görmüş olanlara da (225) liradan çok olamaz. Bu ücretler tatillerde kesilmez.

**Madde 2 —** Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Madde 3 —** Bu kanunu Maliye ve Millî Eğitim Bakanları yürütür.

18/6/1948

| No.  | Başlık                                                                                                                                                                           | Düster<br>Tarihi | Çi: | Sahife | Resmî<br>Gazete<br>Sayı |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|--------|-------------------------|
| 3224 | İhtilâ Kanunları:<br>Orta tahsil mekteplerinde yardımcı muallim çalıştırılması<br>hakkında Kanun<br>26/12/1934                                                                   | 3                | 16  | 96     | 2690                    |
| 4504 | Orta Öğretim okullarında yardımcı öğretmen çalıştırılması<br>hakkındaki 2624 sayılı kanunun maddetinin matnimesi ve<br>2 nci maddesinin değiştirilmesi hakkında Kanun 27/12/1943 | 3                | 26  | 13     | 3592                    |

## T. B. M. M. KARARI

**Rize'nin Pazar İlçesi Zığmıslı Köyünden Osman oğlu Sadık Kutan'ın ölüm cezasına çarptırılması hakkında**

Karar No: 1613

Mikdat Bozkan ve Hatice Bozkan ve kızları Hatice Bozkan'ı öldürmekten suçlu, Pazar İlçesinin Zığmıslı Köyünden Osman oğlu 1920 doğumlu Sadık Kutan'ın ölüm cezasına çarptırılması hakkında Rize Ağır

Ceza Mahkemesinden verilen ve Yargıtay Birinci Ceza Dairesinden çıkan 5/11/1947 tarih ve 3071 esas, 2488 karar sayılı ilâm ile onanmış olan hükmün yerine getirilmesine Anayasanın 26 nci maddesi hükmü uyarınca karar verilmiştir.

16/6/1948

# T.C. Resmî Gazete

Kuruluş tarihi: 7 Ekim 1336 - 1920

İdare ve yasa işleri için  
Başbakanlık Nefîyat ve Mâdencilik  
Umum Müdürlüğüne  
müracaat olunur

6 TEMMUZ 1948

SALI

Sayı: 6950

## KANUNLAR

Kanununun bazı maddelerinin kaldırılmasına, değiştirilmesine ve bu kanuna yeniden bazı maddeler eklenmesine dair olan 5098 sayılı Kanunun geçici ikinci maddesinin bir numarası bendinin değiştirilmesine ve bu maddeye bazı hükümler eklenmesine dair Kanun

n No: 5227

Kabül tarihi: 28/6/1948

Madde 1 — 5098 sayılı Kanunun geçici ikinci maddesinin bir numarası bendi aşağıda gösterilen şekilde değiştirilmiştir:

Her bölge olarak tesbit edilmiş yerler hakkında şüphe 5098 sayılı Kanun yürürlüğe girmesinden itibaren üç yıl içinde iskan ihtiyacı olanlar, eski illerinde veya bu illere civar illerde yerler.

Ayrıca, bunlara mürettep yerlerinde evvelce verilmiş olan yasaklar, 2510 sayılı İskân Kanununun otuz dokuzuncu maddesi göre geri alınır.

Yayımlanmış ve satmış olanlara eski yerleri civarında verilecek paraklar İskân Kanununun borçlandırma usul ve kaidelerine göre verilir.

Her yasak bölge olarak tesbit edilen yerler civarında olan ve arden boşaltılmış bölge halinde kabul ve iskan ve ikamet yasak bulunan yerler hakkında 5098 sayılı Kanun ile serbest duruma gelmelerine ve yukarıdaki hüküm ve şartlar dairesinde iskan edilebilir.

Madde 2 — 5098 sayılı Kanunun geçici ikinci maddesine aşağıdaki eklenmiştir:

5098 sayılı Kanun ile serbest duruma girmiş olanlardan mürettep kalanların mülkatesep iskan haklarına halel gelmez. Bu takdirde Kanunların bütün hükümleri bunlar hakkında da uygulanır.

5098 sayılı Kanun ile serbest duruma girmiş olan ve geçici Kanunun altıncı bendinin hükümlerinden istifade suretiyle eski dönüm bulunduranlardan tekrar mürettep yerlerine girmek istemeyen defaya mahsus olmak üzere 2510 sayılı Kanun hükümlerine göre gönderilir. Gerek bu suretle dönüm alanların ve gerek kenarlarıyla Batıda mürettep yerlerine avdet etmiş bulunduranların yukarıdaki hükümler dairesinde iskanları ikmal edilir.

Ancak mürettep yerlerinde bu suretle son olarak iskan hakkı verilmiş olan yasak ve mücazir boşaltılmış bölge halkına bundan başka hiçbir yerde iskan hakkı tanınmaz.

Madde 3 — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 4 — Bu Kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

80/6/1948

[İskân Kanunu ile bununa ek ve değişiklikleri, Yorumu, Tüzüğü ve Yönetmeliği 31/10/1947 tarih ve 6742 sayılı Resmî Gazete'ye ilâk Yillik Fihristte 10 uncu sâhifesindeki 5098 sayılı Kanun başlığı altına tahlil edilmiştir.]

## Bina Yapımını Teşvik Kanunu

Kanun No: 5228

Kabul tarihi: 28/6/1948

Madde 1 — Şehir ve kasaba planlarının imar sınırları içinde Hazine ve özel idarelerin mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup belli bir ihtiyaç ve maksada tahsis edilmemiş bulunan arsalar, istekleri halinde bedelleri, arazi vergisine matrah olan son kıymet üzerinden on yılda ve on eşit takasla ödenmek şartıyla belediyelere devredilir.

Vergide kayıtlı kıymetli bulunmayan arsaların kıymetleri, 1333 sayılı Kanun hükümleri dairesinde ve 2901 sayılı Kanun gereğince o mahalde tahmin yapıldığı tarihteki rayiç nazara alınmak suretiyle emsallerinin kıymetine nispetle takdir olunur ve bu kıymet devirde esas tutulur.

Belediyeler kendilerine bu suretle geçen arsaları bu Kanunda yazılı maksatlar dışında kullanamazlar.

Belediyelere devir tarihinden itibaren ikinci madde gereğince beş yıl içinde devrolunmayan arsalar, ödenmiş taksitleri geri verilme şartıyla evvelki sahiplerine iade olunur.

Madde 2 — Birinci madde gereğince belediyelere eline geçen arsalarla belediyelerin mülkiyetinde olup belediye meclislerince belli edilecek arsalar, aynı şehir ve kasabada kendisinin veya eşinin evi veya arsası bulunmayanlardan ev yaptıracaklara ve kooperatiflere aşağıdaki esaslara göre kur'a ile ve maliyet kıymeti üzerinden devrolunur.

Bu suretle devrolunacak arsaların son ilân tarihinden itibaren bir ay içinde müracaat edenlere tevzi edileceği ve şartları birer hafta fasıla ile üç defa mahallinde cari usuller dairesinde ilân olunur.

İlân üzerine vuku bulacak talepler, talep tarihlerine göre bir deftere sıra numarası altında kaydedilir.

İstekliler parsellenmiş arsa sayısına müsavî veya az olduğu takdirde en küçük numarayı taşıyan adadan başlamak suretiyle her isteklinin kayıt sıra numarasına tekabül eden numaralı parsel verilir.

İstekli sayısı arsa sayısından fazla olursa belediye encümeninde noter huzurıyla çekilecek kura ile tevzi olunur.

İstekli çıkmaz veya arsa artarsa arsanın tamamı veya artan kısmı talip olan kooperatiflere verilir.

Devir tekemmül ettikten sonra aşağıdaki maddelerde yazılı süreler içinde inşaatla başlanmadığı veya başlanıpta bitirilemediği takdirde üçüncü maddede tayin edilen esaslar dairesinde gayrimenkulü geri almak hakkının bulunduğu tapuda bir vefaenbey mukavelesi tanzim olunur. Gayrimenkul müşteri namına tescil ve mukavele, Medeni Kanunun 660 inci maddesi gereğince icale şerh verilir.

Bu kanundaki arsa tábiri inşaatla elverişli araziyi ifade eder.

5218 sayılı kanunun şümûlüne giren sahalara birinci ve ikinci maddeler hükümleri uygulanmaz.

Madde 3 — İkinci madde gereğince arsa alanlar, aldıkları tarihten itibaren bir yıl içinde imar planına uygun olmak üzere bina inşasına başlayıp bu sürenin hitamından itibaren iki yıl içinde bitirmeye mecburdurlar.

Süresinde inşaatla başlanmaması veya başlanıpta bitirilmemesi mühim sebeplere dayanıyorsa bu süreler belediye encümenlerince birer yıl daha uzatılabilir.

Bu madde gereğince inşaatla başlanmış sayılması için bütün temel kâgirinin temel taban seviyesinden itibaren bir metre yükselmiş olması ve binanın bitmiş sayılması için de 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun on birinci maddesi gereğince binanın inşaat planına uygun olarak tamamlanmış bulunması lâzımdır.

Madde 4 — Süresinde inşaatla başlanmadığı veya başlandığı halde bitirilemediği takdirde belediyenin haliz olduğu vefa hakkı sebebiyle gayrimenkulün mülkiyetinin belediyeye iadesi malike bildirilir. Malik bunu kabul ederse satış bedeli ve inşaat tutarı kendisine iade olunur. Aksi halde belediye gayrimenkulü kendi namına tescilli için mahkemeye müracaat eder. Bu dâvalar basit muhakeme usulüne göre yürütülür.

Inşaatla başlanmamış arsalar için belediye yalnız kendisine ödenen bedeli ve başlanıpta bitirilmemiş olanlar için de arsa bedeli ile belediyenin müzakeresi üzerine mahallî hukuk mahkemesi tarafından seçilecek üç kişilik bilirkişi heyetince takdir edilecek yapı bedeli sahibine geri verilir.

Geri verilecek bedelden, varsa ipotek tutarı tenzil olunur. Geri verilmesi bu suretle taahhüt edecek bedel; malikin tahrir verdiği veya hükümün kesinleştiği tarihten itibaren iki ay zarfında belediyelere sahibine ödenir.

Bu suretle belediyenin mülkiyetine geçen gayrimenkul hakkında da ikinci madde hükmü uygulanır.

Bu bedel ile almaya istekli çıkmazsa 2490 sayılı kanun hükümlerine göre artırma yoluyla satışa çıkarılır. Birinci artırma neticesinde bu bedelin % 75 i bulunmazsa, ihale on beş gün sonraya bırakılır. İkinci artırma da bedel kaçı bulursa bulsun en çok artırana ihale edilir.

İhale bedelli, iade olunan bedelden fazla olursa fazlası belediyeye irat kaydolunur. Noksan olur ve ipotekli borcu ödemeye yetmezse bu noksanı belediye evvelki sahibine tazmin ettirir.

Madde 5 — İkinci maddedeki hükümler dairesinde satın alınan arsalar bina yapıp tamamlanmadıkça bu gayrimenkuller üzerinde temlik tasarruf yapılamaz, kiraya verilemez ve üzerine haciz konamaz. Ancak inşaat karşılığı ipotek yapılabilir. İpotekli alacaklı, üçüncü maddedeki sürenin bitimine kadar alacağının tahsil için ipotegin paraya çevrilmesini istiyemez.

Madde 6 — Dördüncü madde gereğince belediyenin mülkiyetine geçen gayrimenkulü devralanlar hakkında da bu kanunun başlama, bitirme, temdit, vefa ve iade hükümleri uygulanır.

Madde 7 — Bu kanunun yayımı tarihinden sonra bitirilecek yapılardan (apartman dâhil) mesken olarak kullanılanlar ister sahibi tarafından kullanılsın ister başkasına kiraya verilsin 1837 sayılı kanunun

altıncı maddesi gereğince iki ay zarfında beyannamesi verilmek şartıyla on yıl müddetle bina vergisinden ve bina vergisiyle birlikte alınan buharan ve savunma vergilerinden muafırlar.

Madde 8 — Mesken olarak kullanılmakta iken kısmen veya tamamen, meskeniden gayri maksatlara tahsis edilen yapılar, Bina Vergisi Kanununun yedinci maddesinin birinci ve dördüncü fıkraları hükümleri baki kalmak şartıyla yedinci maddede yazılı muafırlardan faydalanamazlar.

Madde 9 — Çimento, tuğla, kiremit, demir, kereste, sıhhi tesisler, taş, kum ve çakıl gibi inşaat malzemesinin Devlet Demiryolları ve Devlet Denizyolları ile taşınmalarında 6 cins maddeler için uygulanacak eşgari tarifede tenzilat yapılır. Bu tenzilat Bakanlar Kurulunca tesbit olunur.

Madde 10 — Haritten ithal veya dâhilde istihsal edilecek kavak, katran, çam ve köknar tomruklarıyla bunlardan imal edilecek kalas, lâta, tahta, kapı, pencere ve camekanlardan muamele vergisi alınmayacağı gibi bu maddeler Gümrük Tarifesi Kanununun yirmi sekizinci maddesine dayanılarak 9/12/1946 tarih ve 3/5024 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla gümrük resimlerine yapılmış olan zamlardan istisna edilir.

Madde 11 — Aynı şehir ve kasabada kendisine veya eşine alt meskeni olmayanlarla bu gibilerin mesken edinmek üzere kurdukları kooperatiflere mesken yapmak veya yaptırmak üzere ipotek mukabilinde Türkiye Emlâk Kredi Bankasından, Bankaca tahmin edilen inşaat bedelinin % 75 ine kadar ve % 5 i geçmemek üzere Maliye Bakanlığınca tesbit edilecek faiz nispeti üzerinden borç verilebilir.

Bu suretle borç verilecek paralardan faizden gayri her ne nam ile olursa olsun masraf ve komisyon alınmaz.

Mesken olarak inşa edilmiş olanların kısmen veya tamamen icara verilmiş olmaları, sahiplerinin bu madde hükümlerinden faydalanmalarına mâni teşkil etmez.

İkiden fazla müstakil daireli olan meskenlerde kiraya verilen kısım bu madde hükümlerinden faydalanmaz. Şu kadar ki, bu kanundan istifade edecek kimselerin birleşerek kendilerine yeter sayıda daireli olan bina yaptırmaları halinde de bu madde hükümünden faydalanırlar.

Madde 12 — İkinci madde gereğince satılan arsalarla yukarıki madde hükümlerinden faydalanmak suretiyle yapılan meskenlerin ve Türkiye Emlâk Kredi Bankası tarafından gerek satış ve'di yoluyla ve gerekse doğrudan doğruya yapılan binaların sahiplerine veya isteklilerine tescillerinde ve belediye mülkiyetine geçirilmesinde tapu harcı ve her nevi damga resmi alınmaz.

Bunların borçlarından mütevellit ipotek muameleleri de damga ve pul ve diğer resim ve harçlardan muafırlar.

Bedelleri inşaatla tahsis edilmek üzere Türkiye Emlâk Kredi Bankasının Hazine kefaletiyle ihraç edeceği tahvillerden de her türlü damga resmi ve kotasyon ücreti alınmaz.

Madde 13 — Bu kanun hükümleri yürürlükte kaldığı müddet içinde 4947 sayılı kanunun dokuzuncu maddesinde tesbit olunan ipotek karşılığında verilecek ödünç paralarının kredi nispetleri, (% 70 nispetine bağlı kalmaksızın) her yılın isaplarına göre Bakanlar Kurulu kararıyla tayin ve tesbit olunur.

Madde 14 — Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer ve yürürlüğe girdiği yılı takip eden takvim yılı başından itibaren on yıl süre ile yürürlükte kalır.

Madde 15 — Bu kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

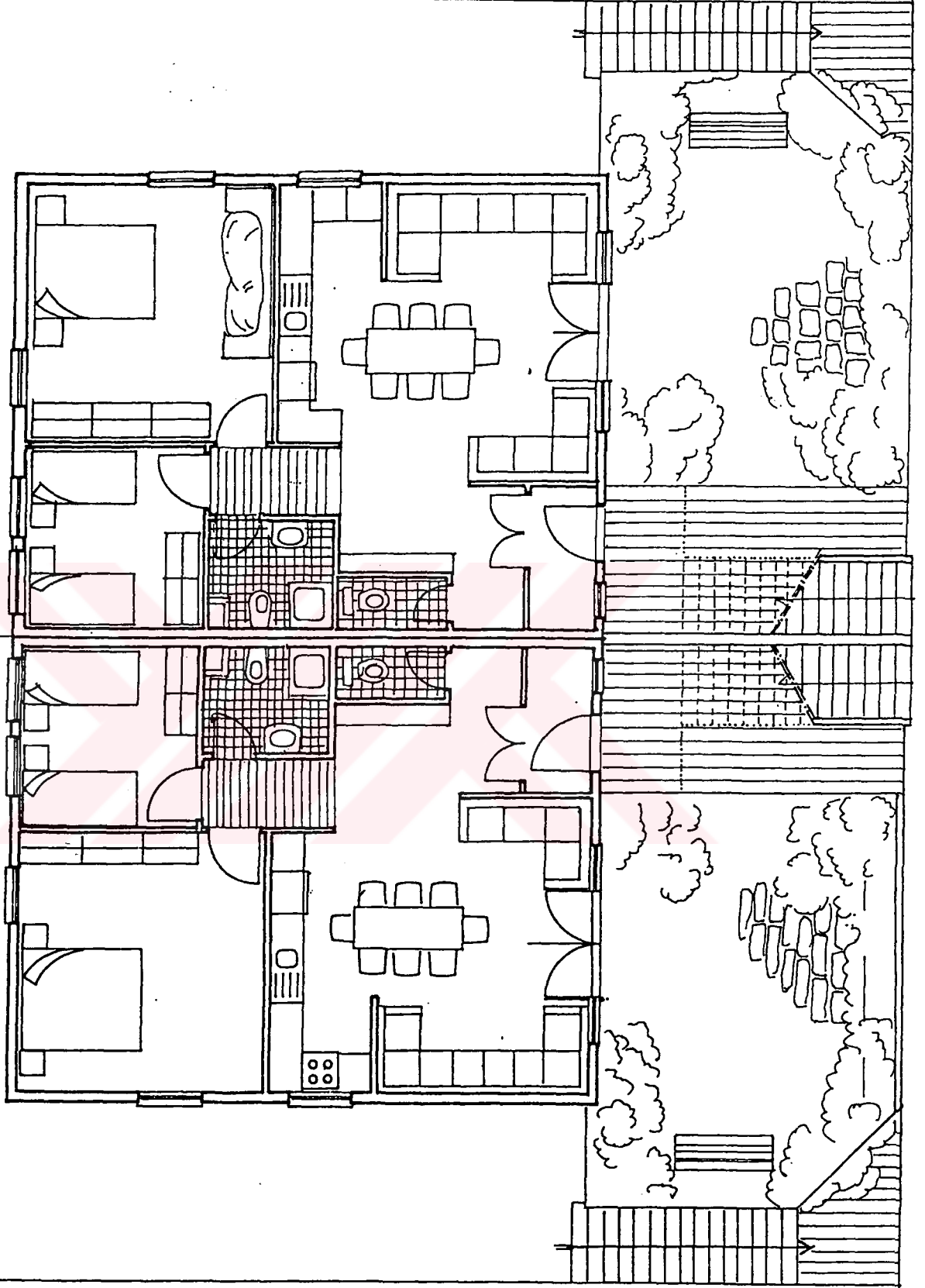
30/6/1948

| No.    | Başlığı                                                                                                                                                                                             | Düştür Tarih | Cilt | Sayı | Resmî Gazete Sayı |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|------|-------------------|
| 5218   | 30/6/1948                                                                                                                                                                                           |              |      |      |                   |
| 743    | 1 — Kanunlar :                                                                                                                                                                                      |              |      |      |                   |
| 1499   | Türk Kanunı Medenî                                                                                                                                                                                  | 6/4/1926     | 8    | 6    | 837               |
| 1833   | Gümrük Tarifesi Kanunu                                                                                                                                                                              | 1/7/1929     | 8    | 10   | 1597              |
| 1837   | Arsal Vergisi Kanunu                                                                                                                                                                                | 6/7/1931     | 3    | 12   | 581               |
| 2290   | Bina Vergisi Kanunu                                                                                                                                                                                 | 14/7/1931    | 3    | 12   | 604               |
| 2490   | Belediye Yapı ve Yollar Kanunu                                                                                                                                                                      | 21/6/1933    | 3    | 14   | 1469              |
| 2901   | Artırma, Ekallıma ve İhale Kanunu                                                                                                                                                                   | 10/6/1934    | 3    | 15   | 1057              |
| 4947   | Arsal Tahrir Kanunu                                                                                                                                                                                 | 31/1/1936    | 3    | 17   | 325               |
| 5218   | Türkiye Emlâk Kredi Bankası Kanunu                                                                                                                                                                  | 22/6/1946    | 3    | 27   | 1873              |
|        | Ankara Belediyesine, arsa ve arazisinden belli bir kısmını mesken yapacakları 2490 sayılı kanun hükümlerine bağlı olmaksızın ve sinayen şartlarla tahsis ve temlik teşkil ve tanzimi hakkında Kanun | 22/6/1948    |      |      | 6993              |
| 3/5024 | 2 — Bakanlar Kurulu Kararı :                                                                                                                                                                        |              |      |      |                   |
|        | Tarife nummaları ve cinsi yazılı esya ve maddelerin listede gösterilen nispetler dairesinde sakımı tabii tutulmaları hakkında Bakanlar Kurulu Kararı                                                | 9/12/1946    |      |      | 9471              |

***Ek F***

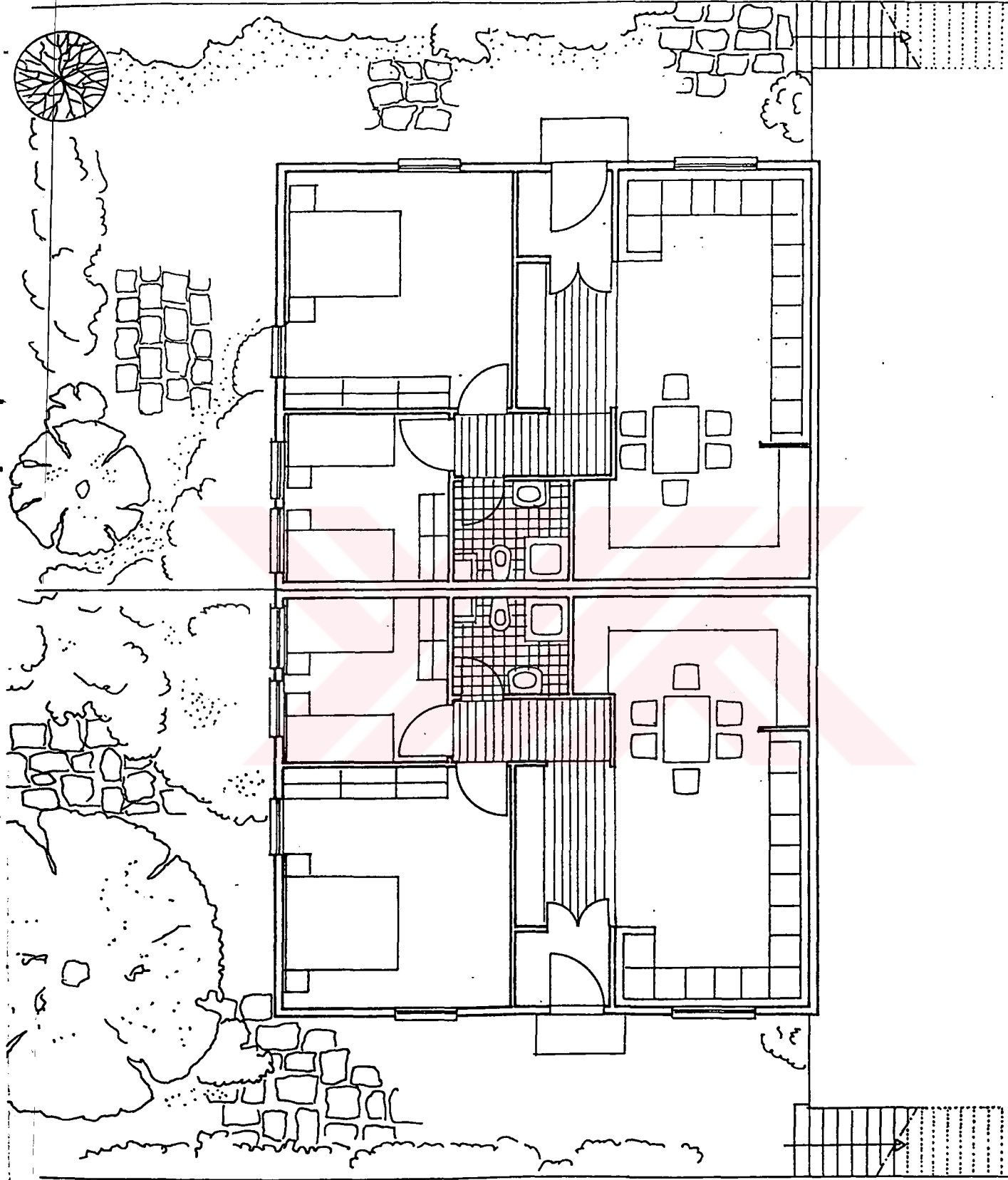
***Öneri Bina Tasarımları***



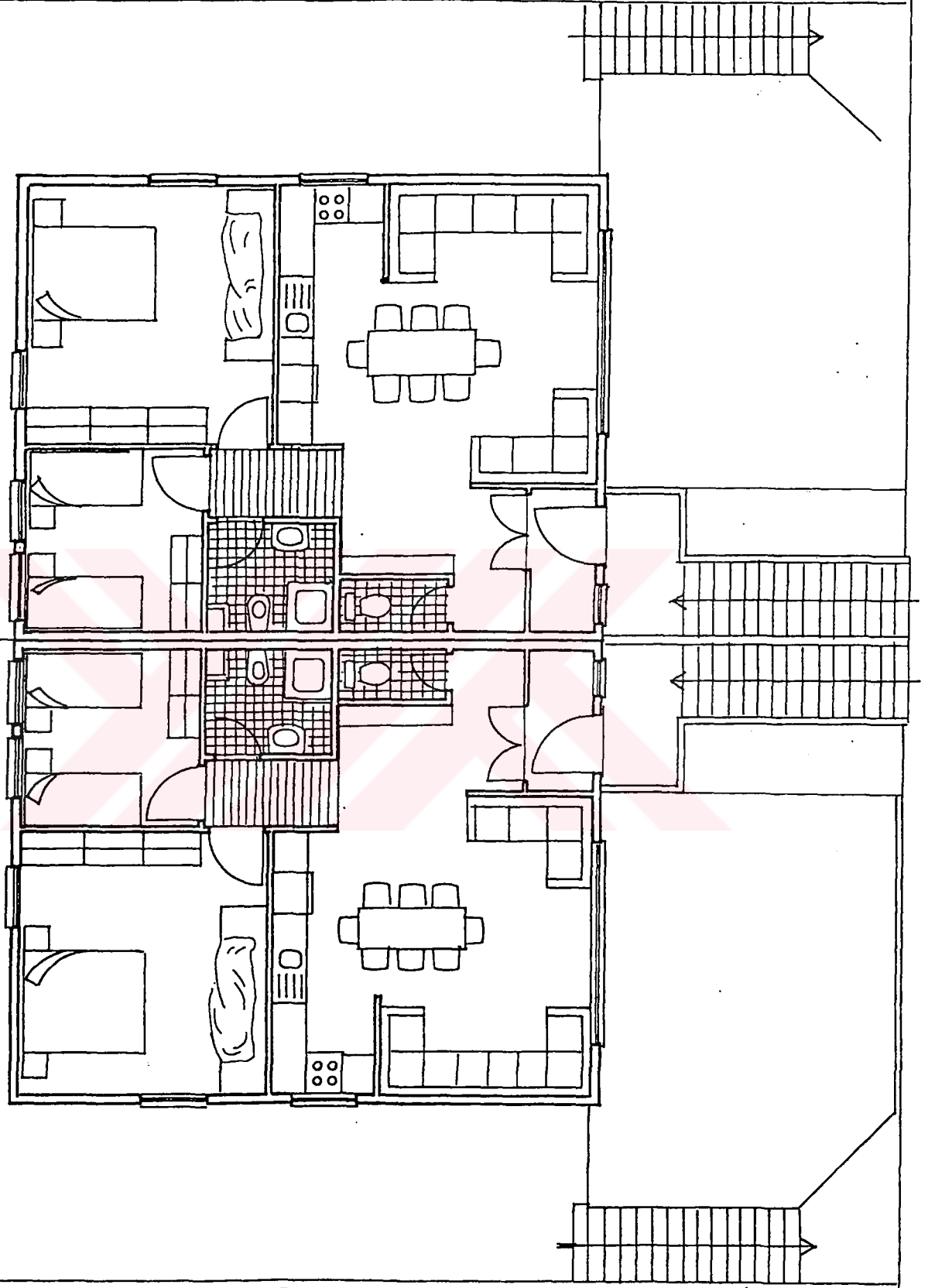


Ek F. Şekil 1. İkili Blok, Zemin Kat Planı

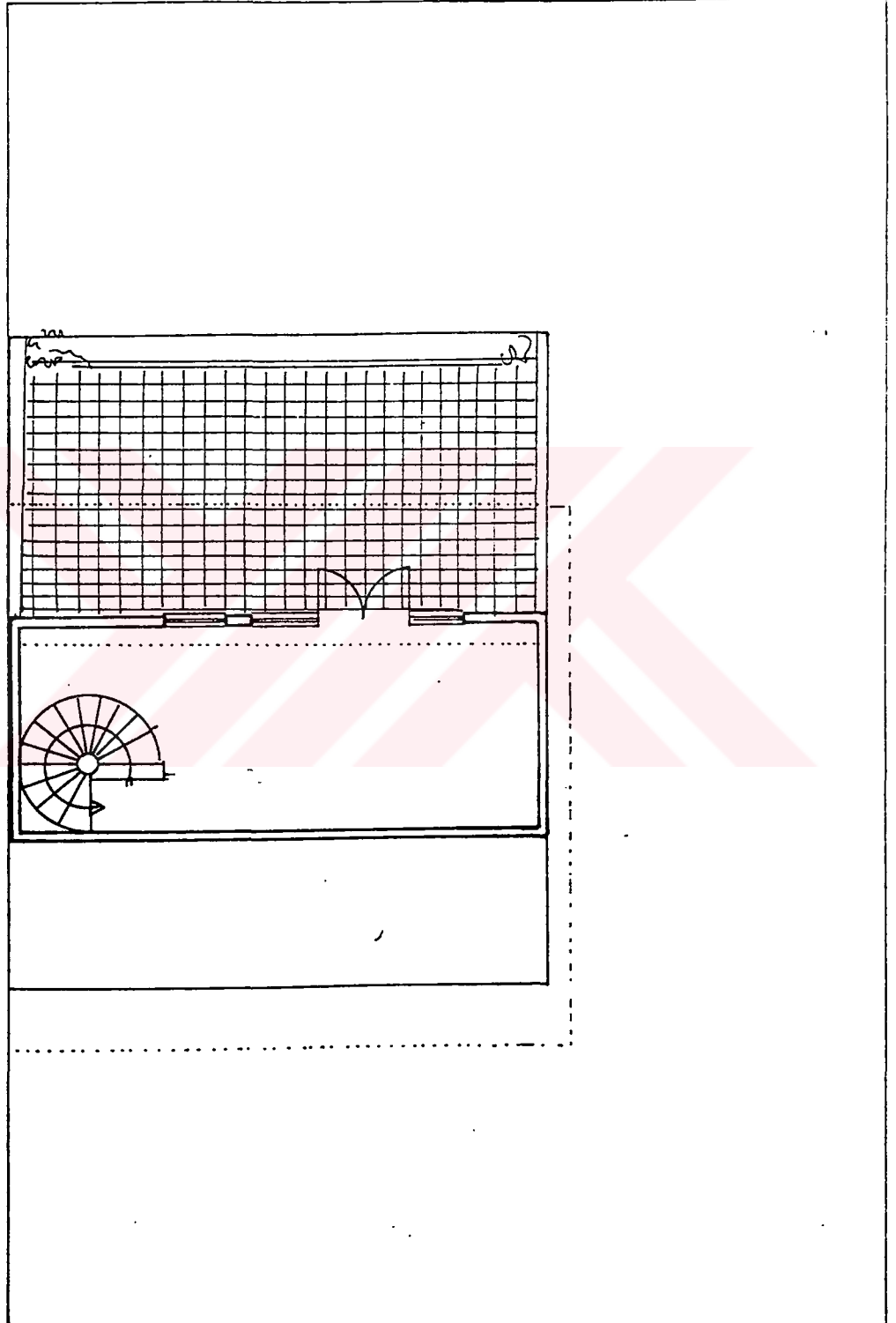




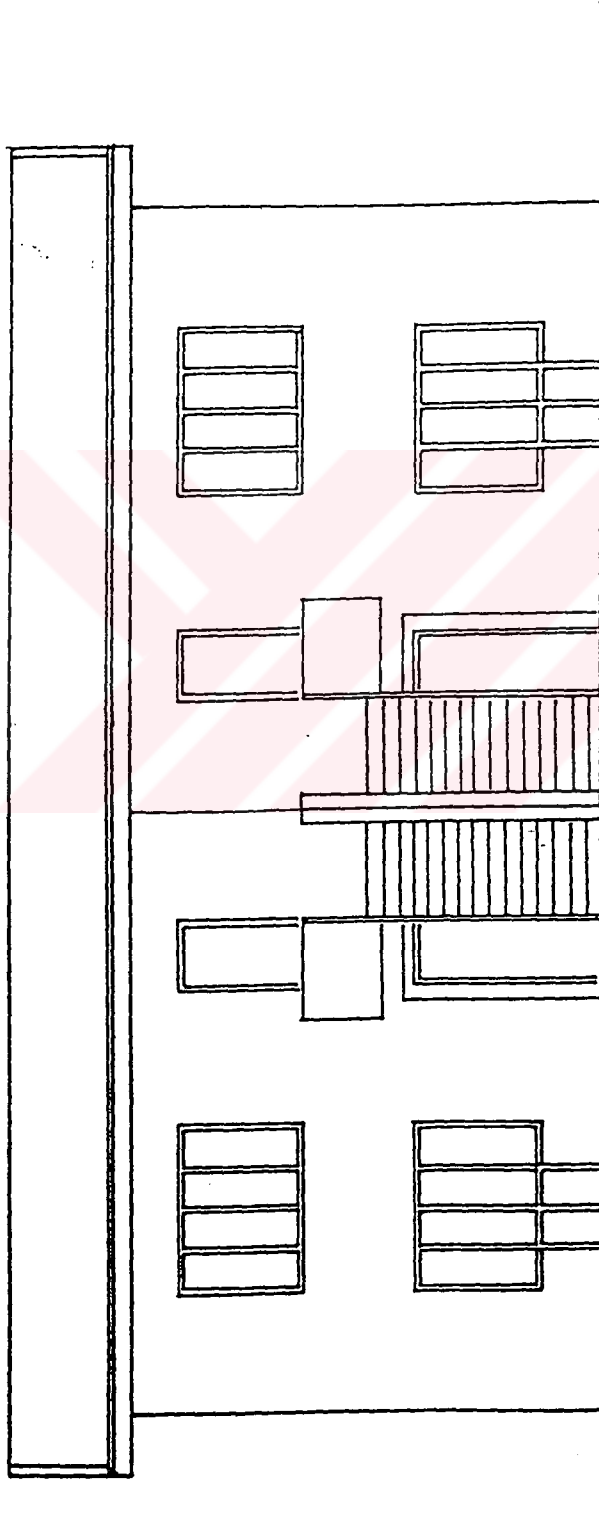
*Ek F. Şekil 2. İkili Blok, Bodrum Kat Planı*



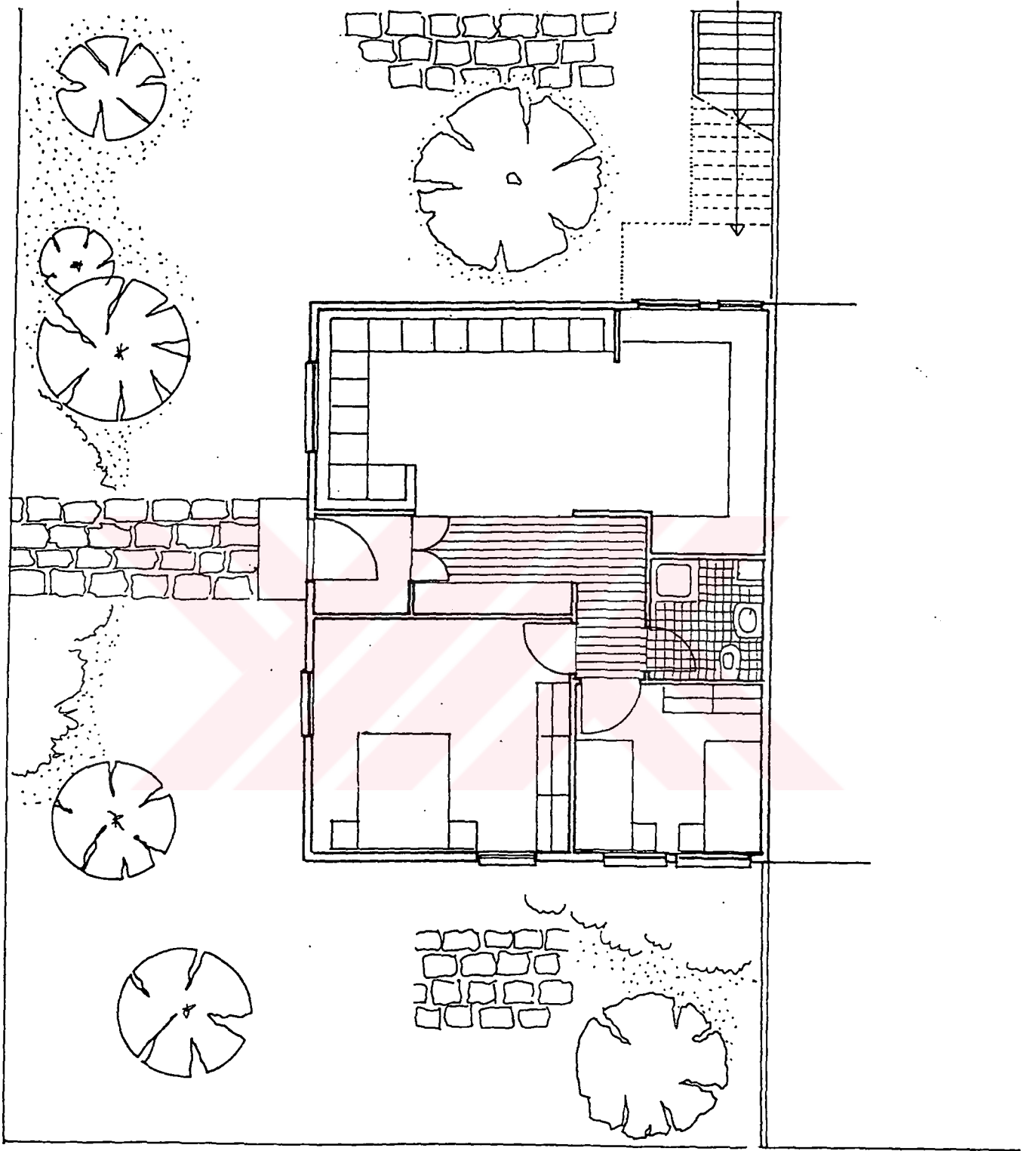
*Ek F. Şekil 3. İkili Blok, Birinci Kat Planı*



*Ek F. Şekil 4. İkili Blok, Çatı Arası Planı*

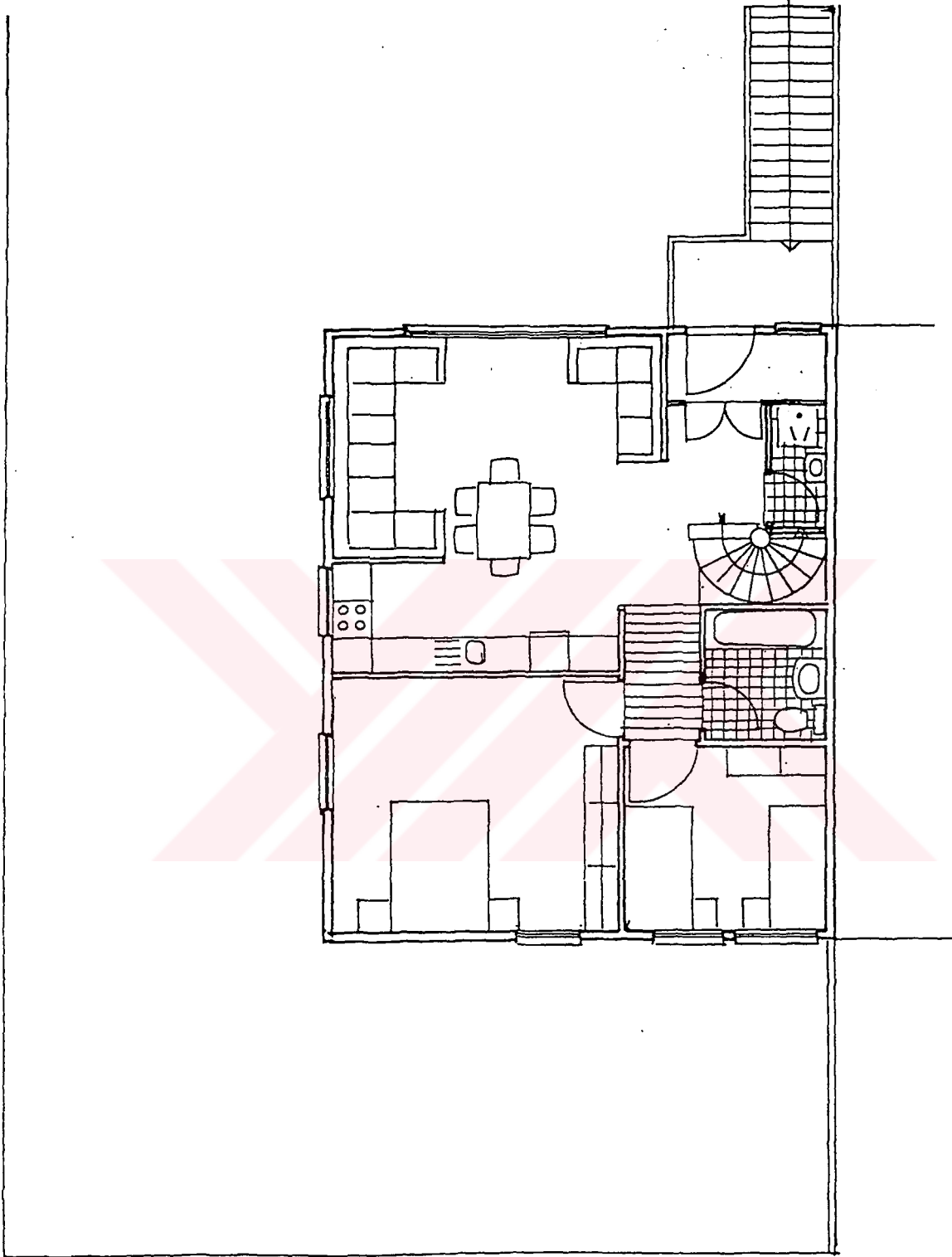


*Ek F. Şekil 5. İkili Blok, Görünüş*

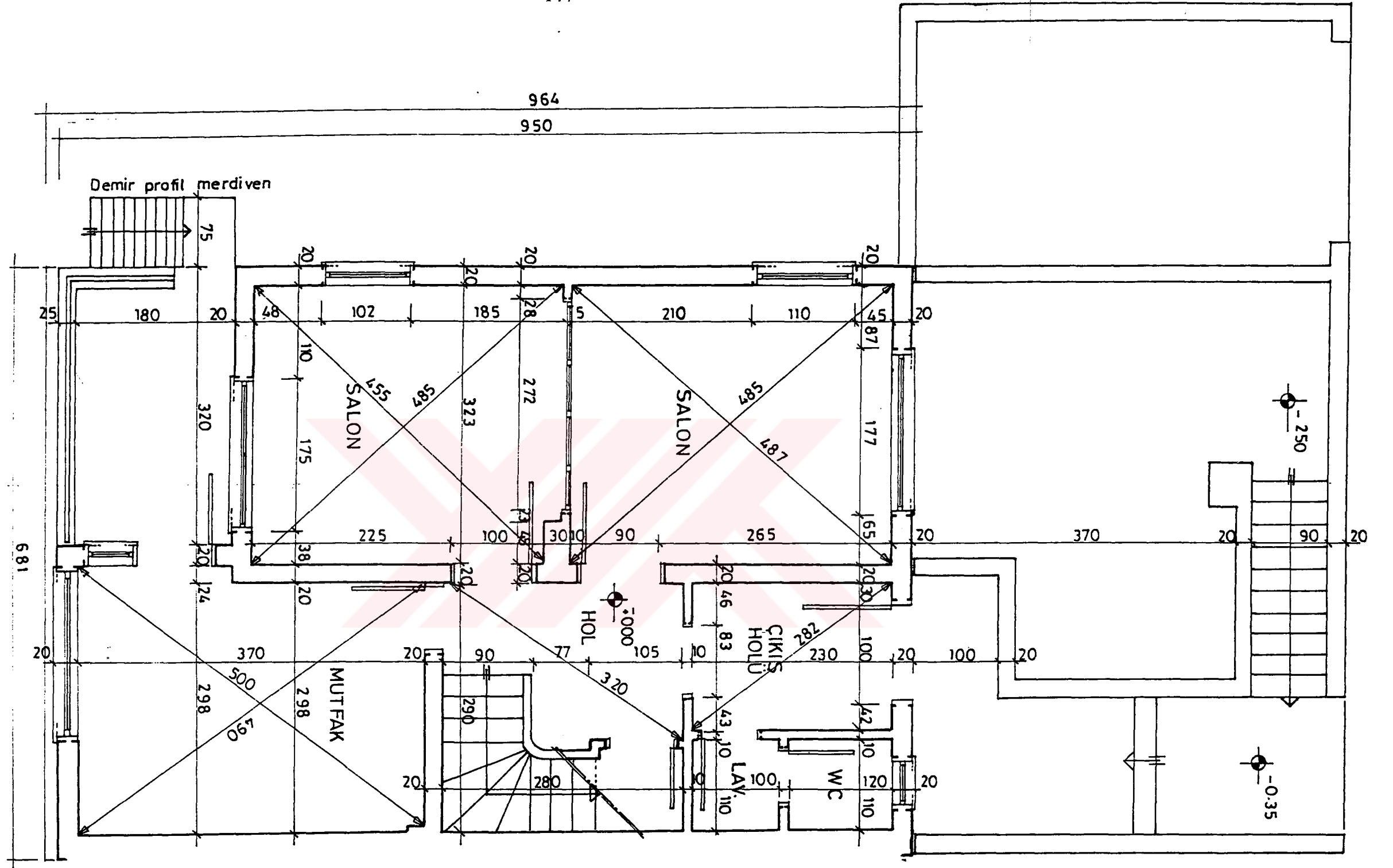


*Ek F. Şekil 6. Blokbaşı, Zemin Kat Planı*

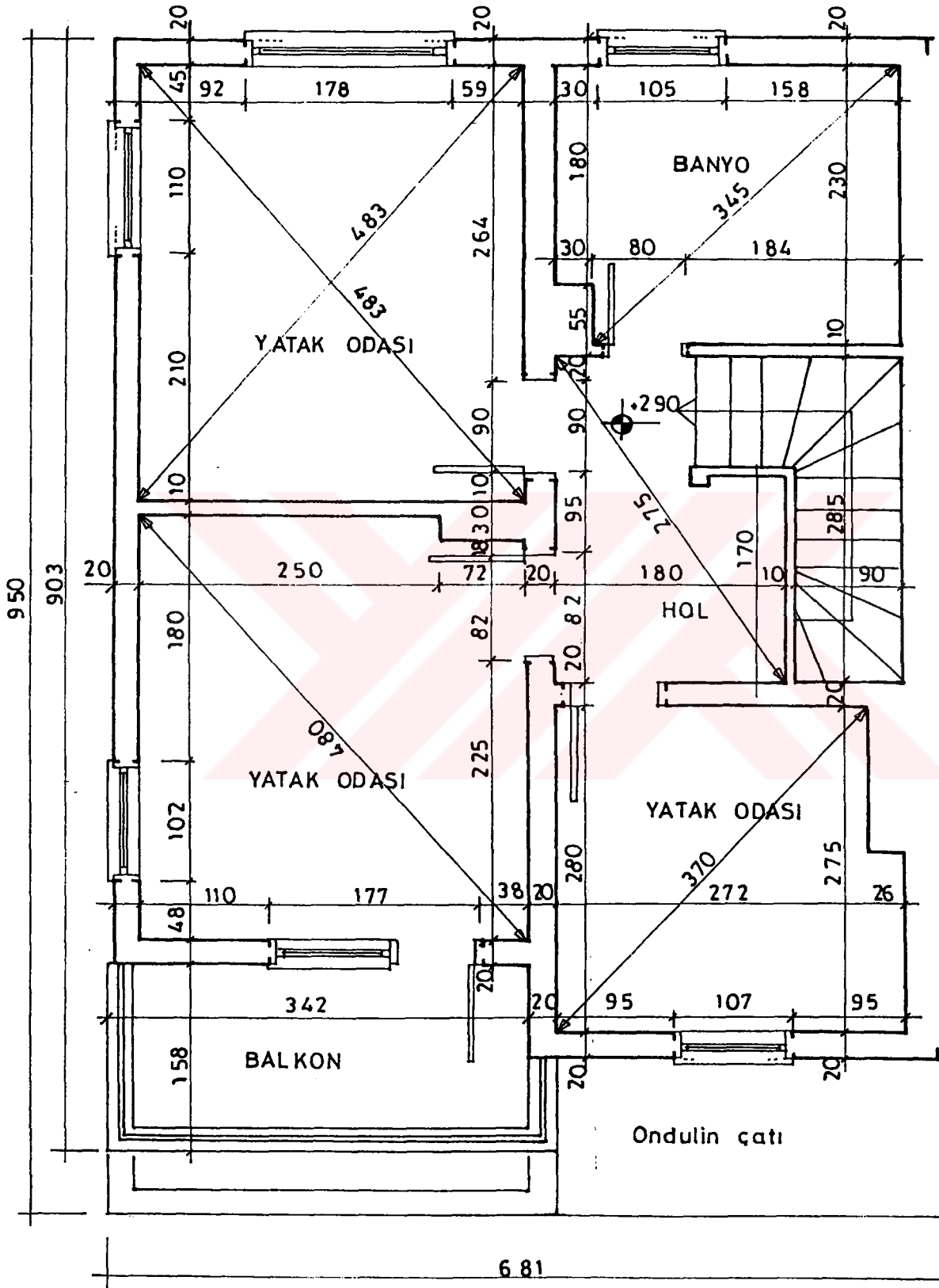




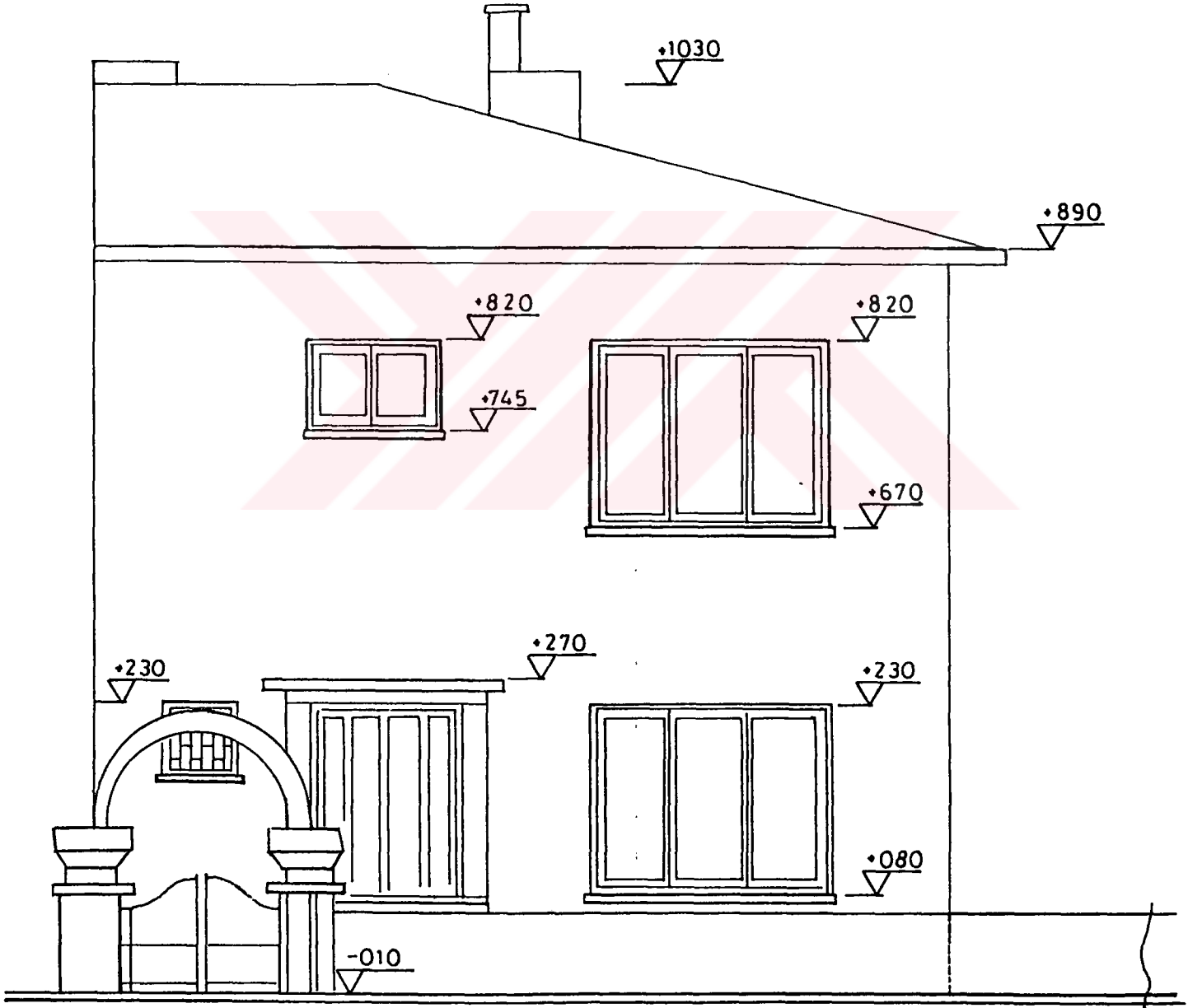
*Ek F. Şekil 7. Blokbaşı, Birinci Kat Planı*



***Ek G.2. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev Bodrum Kat Planı Ölçek: 1/50***

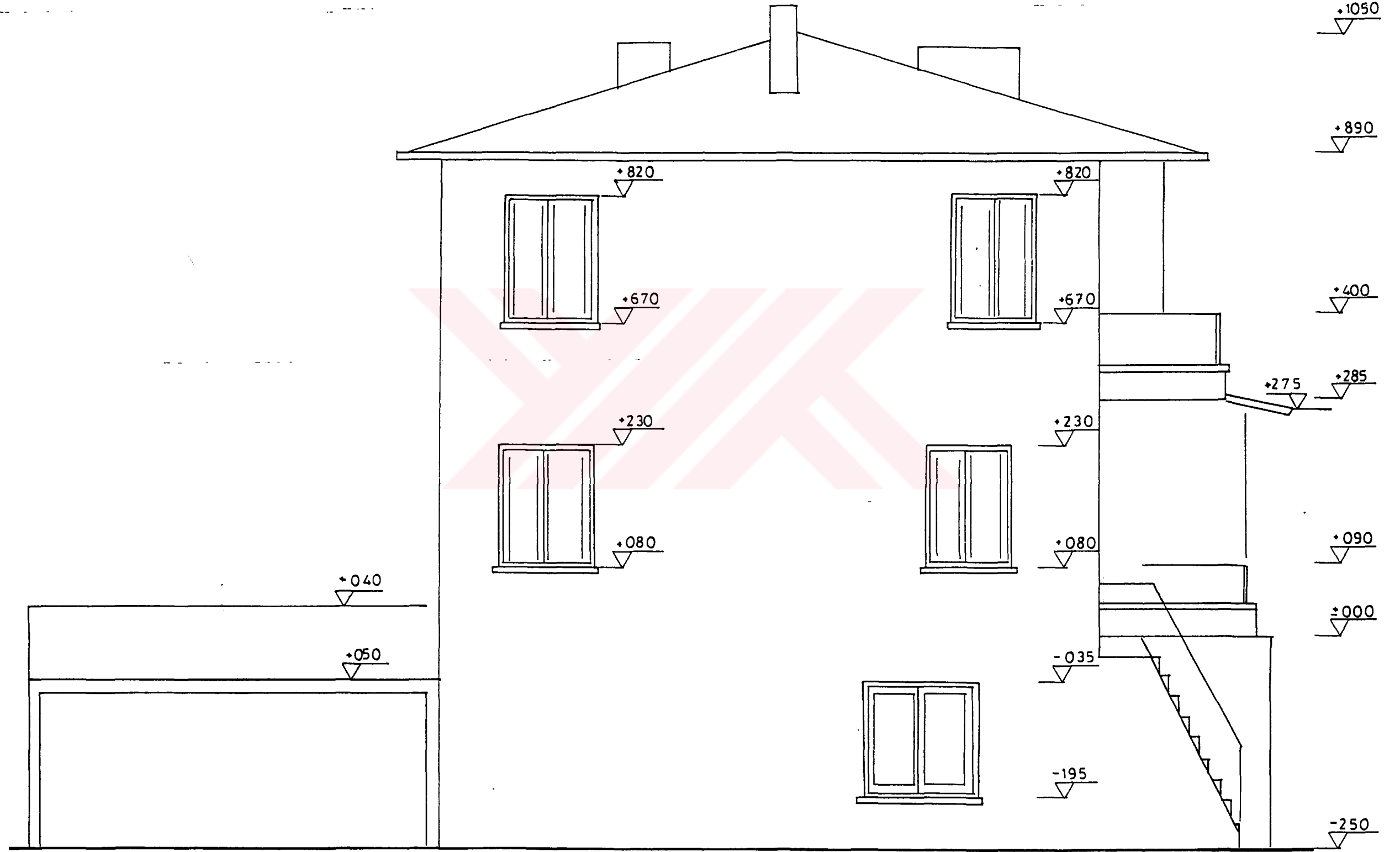


Ek G.3. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev Birinci Kat Planı Ölçek: 1/50

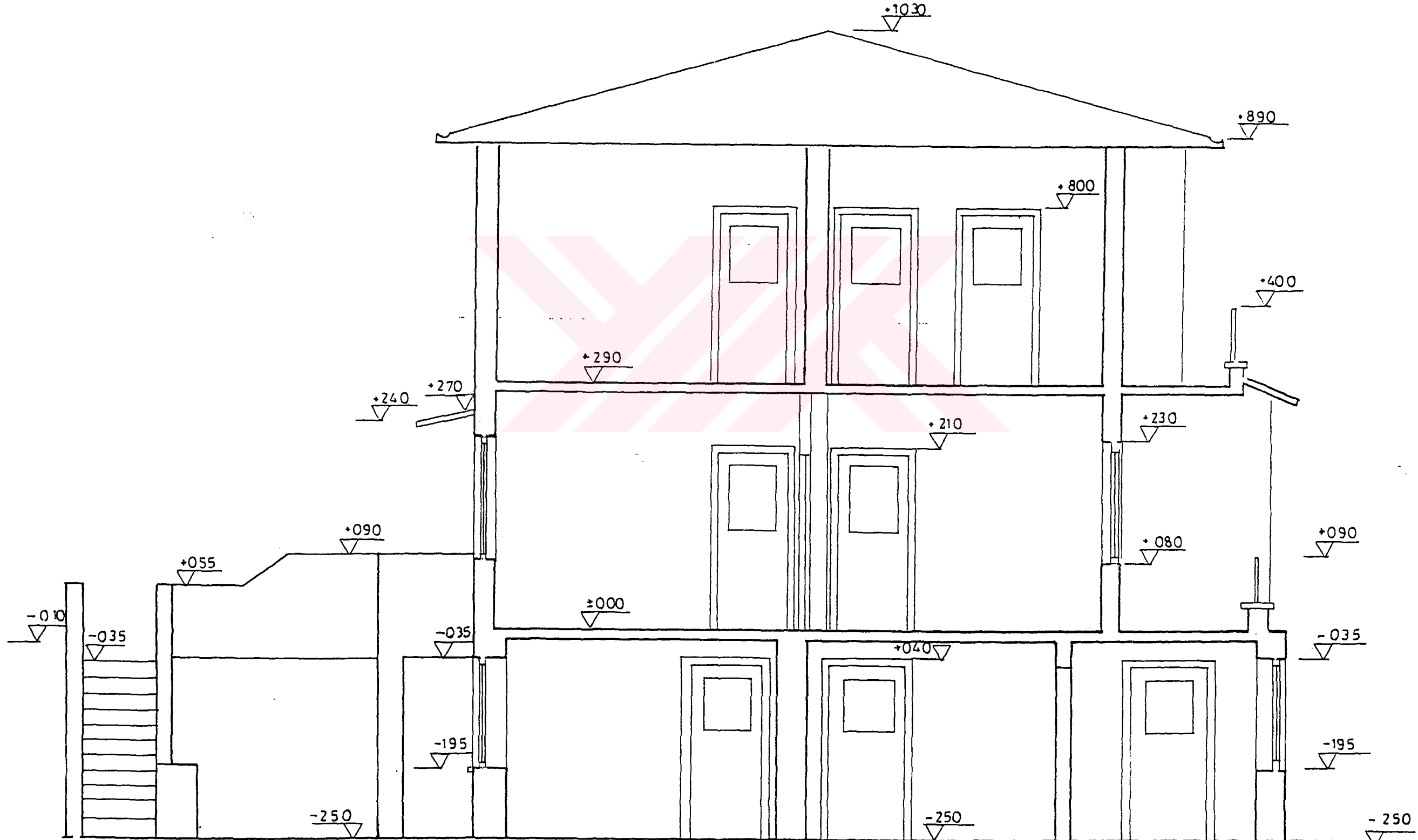


*Ek G.5. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev Ön Görünüş Ölçek: 1/50*

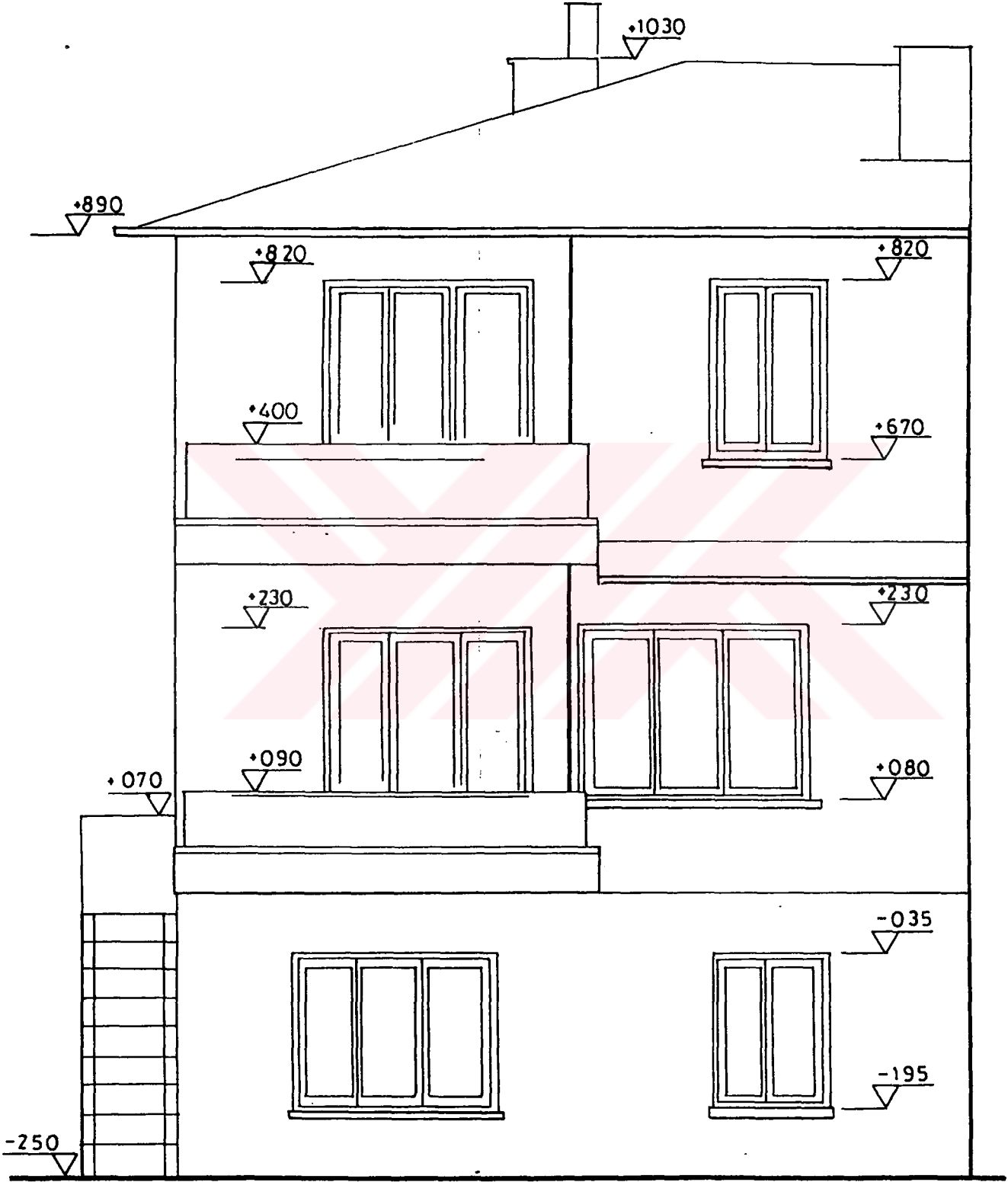




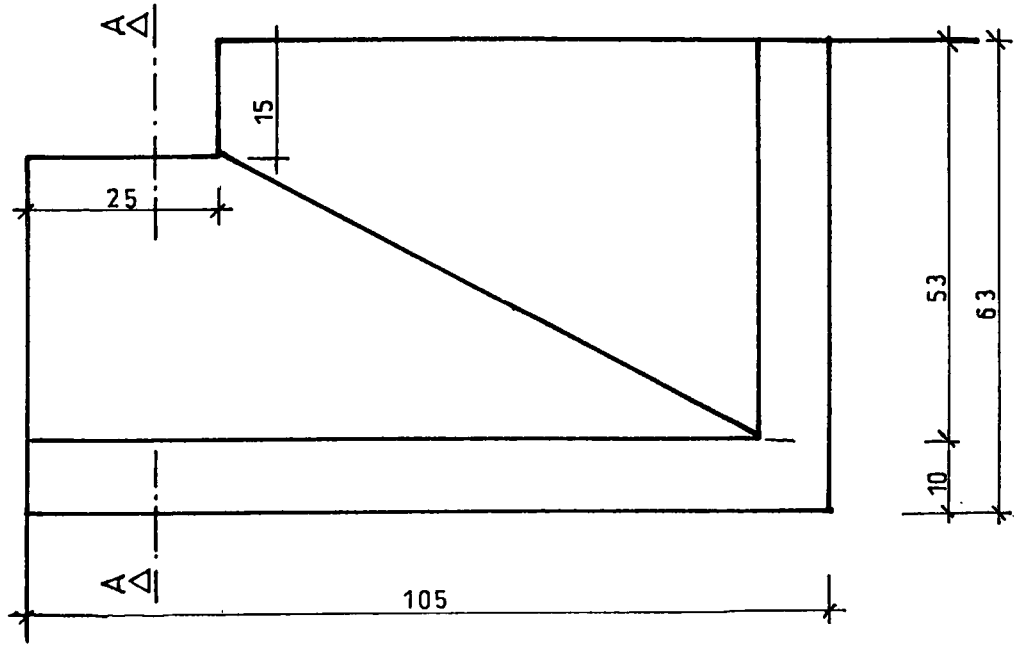
Ek G.6. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev Yan Görünüş Ölçek: 1/50



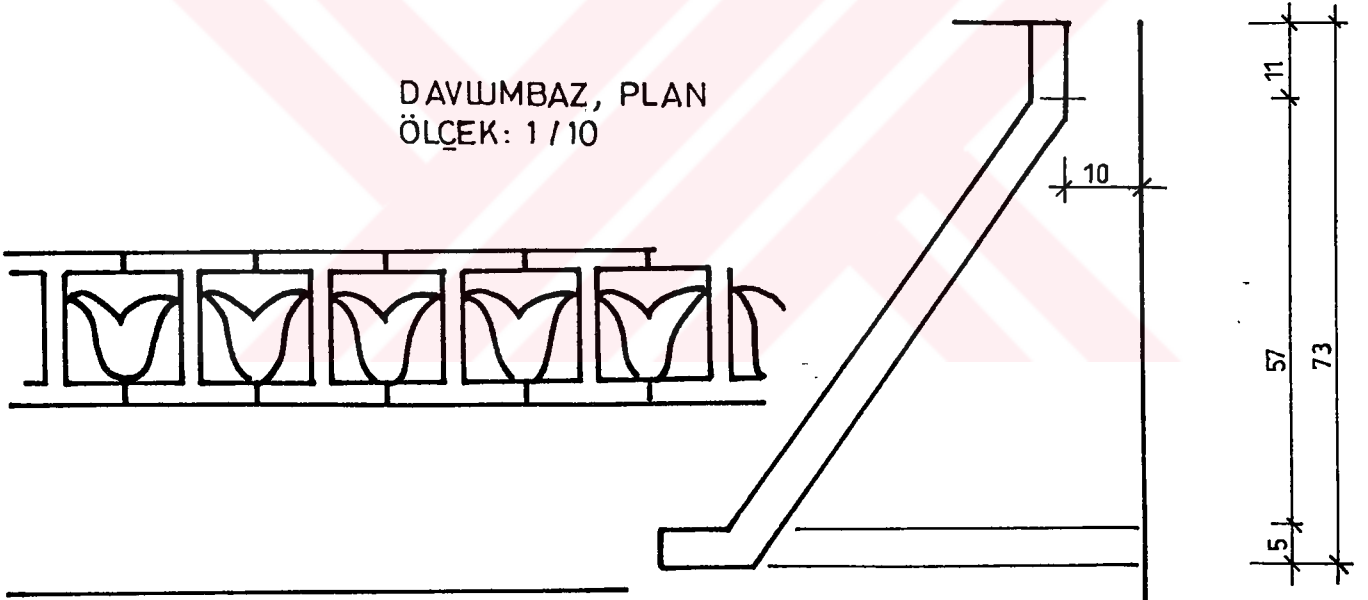
Ek G.4. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev A-A Kesiti Ölçek: 1/50



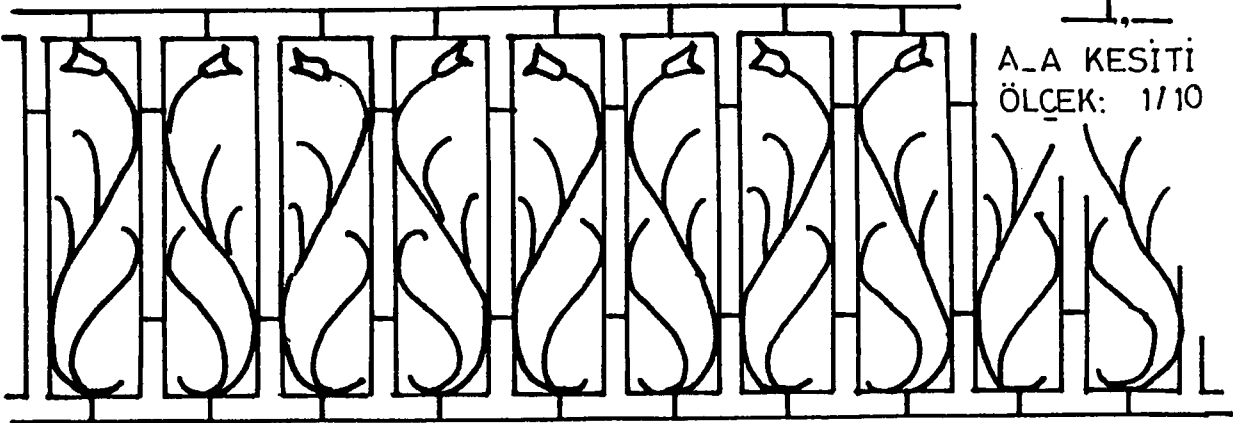
Ek G.7. Miralay Nazım Bey Sokağı, 177 Numaralı Ev Arka Cephe Ölçek: 1/50



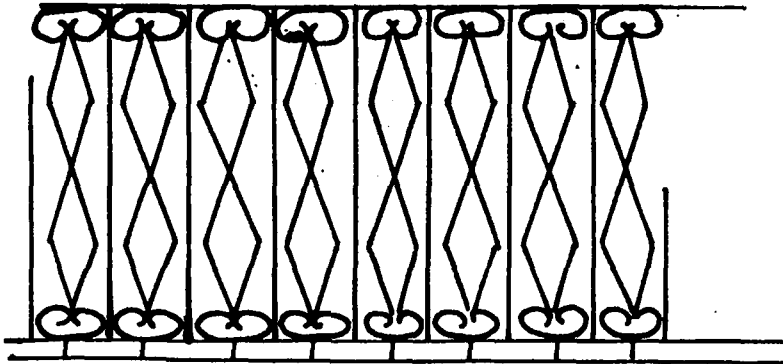
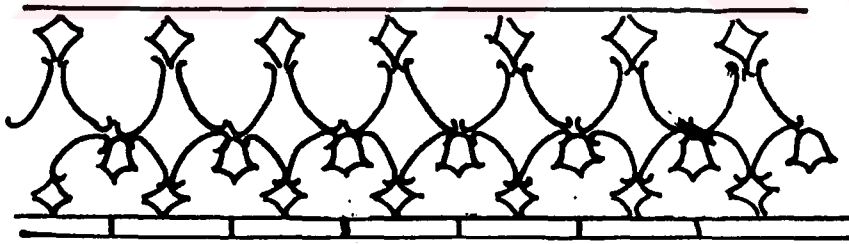
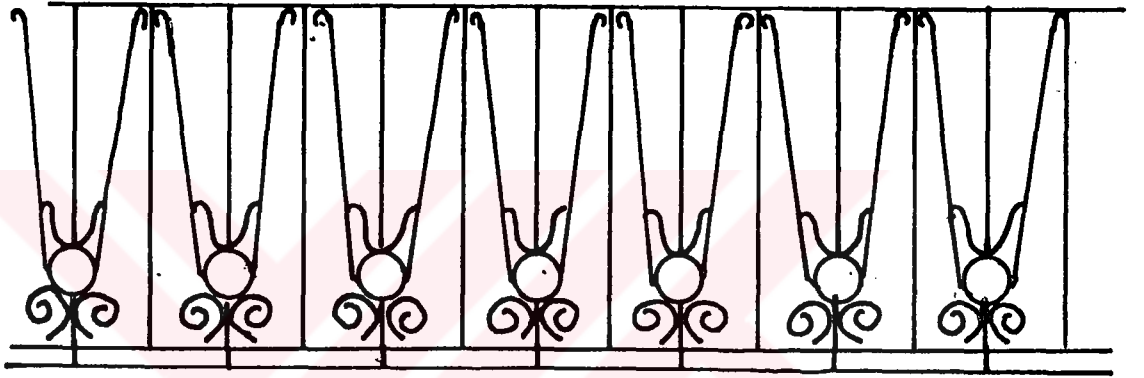
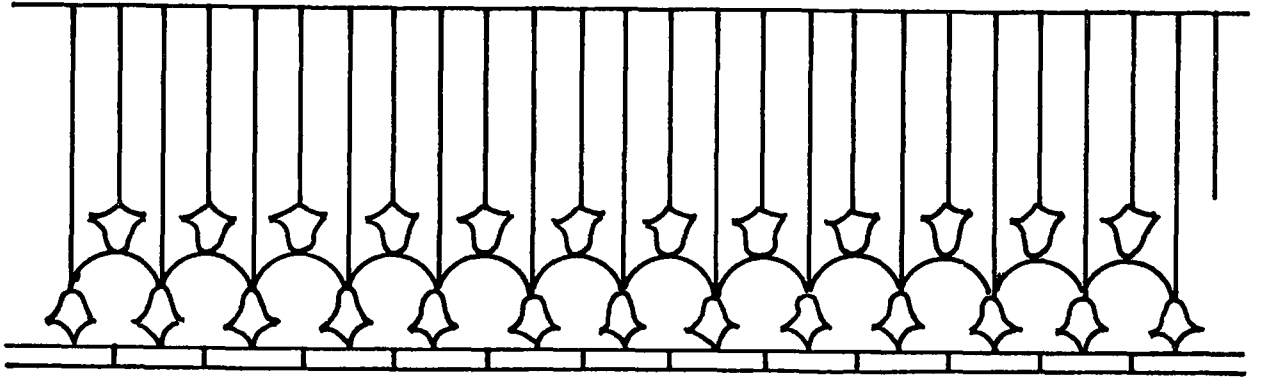
DAVULMBAZ, PLAN  
ÖLÇEK: 1 / 10



A-A KESİTİ  
ÖLÇEK: 1 / 10

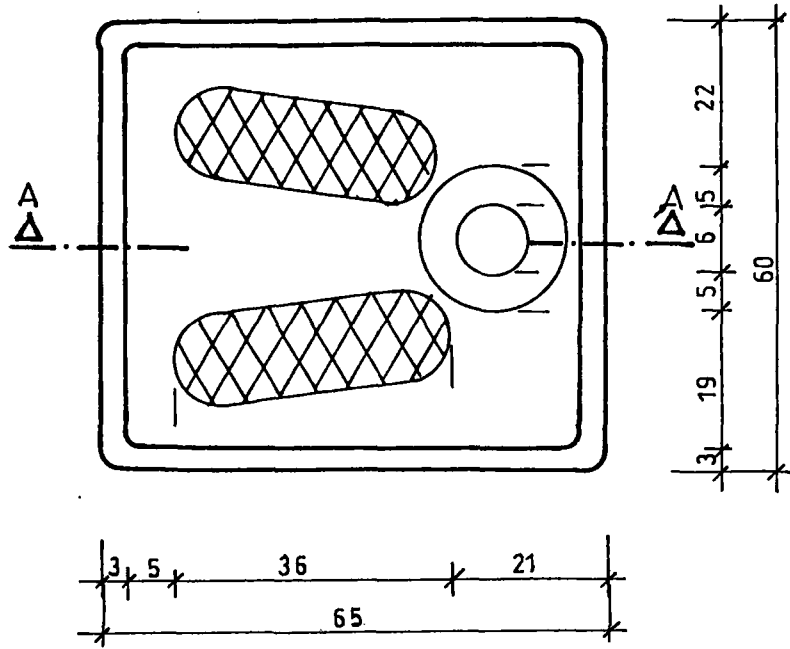


BAHÇE KORKULUĞU

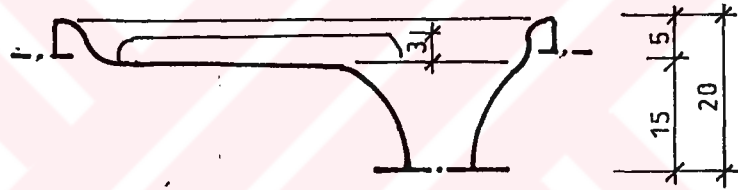


BALKON KORKULUKLARI

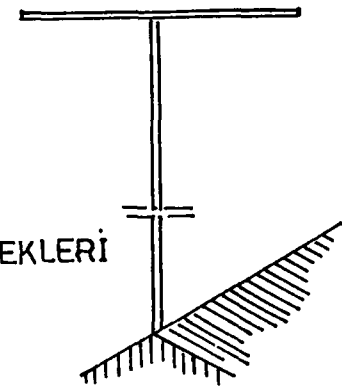
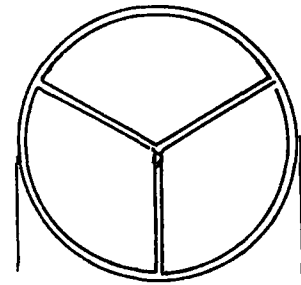
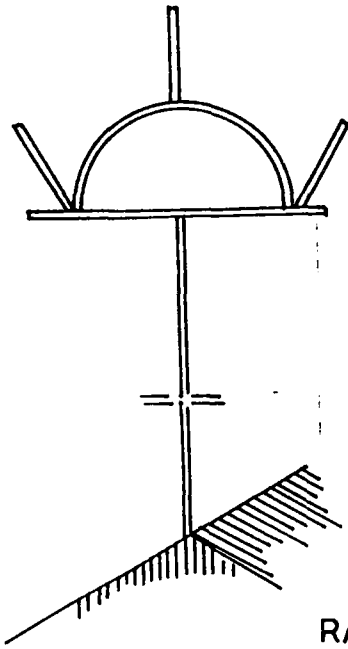




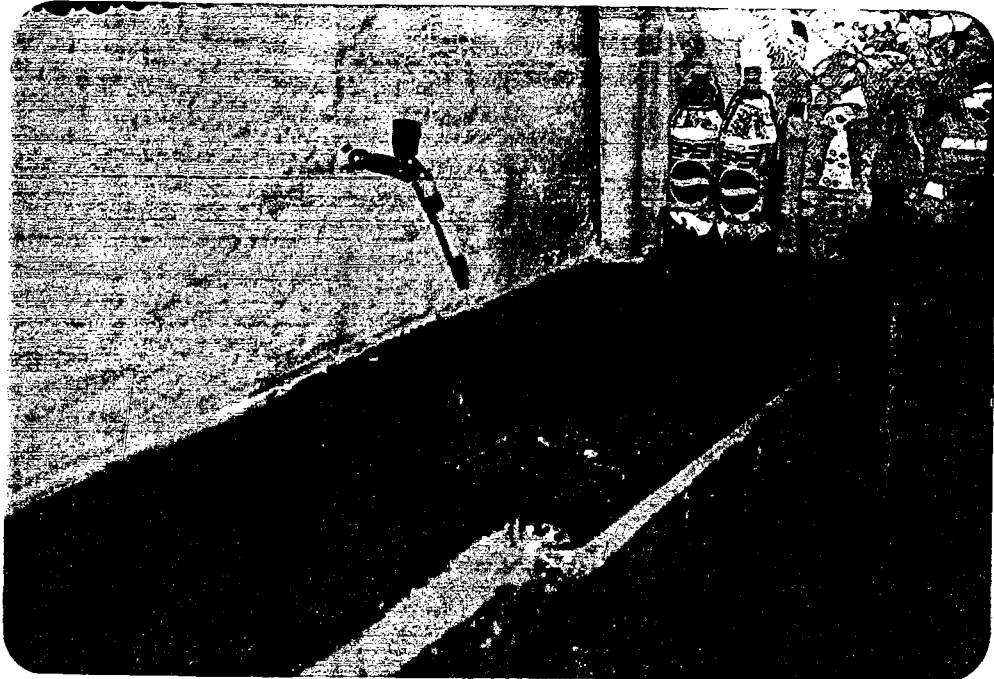
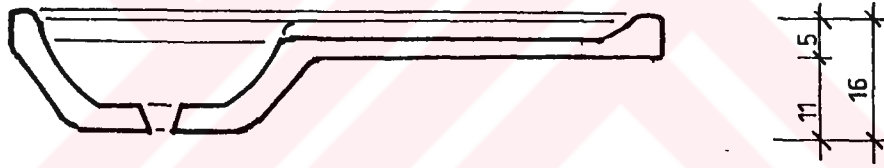
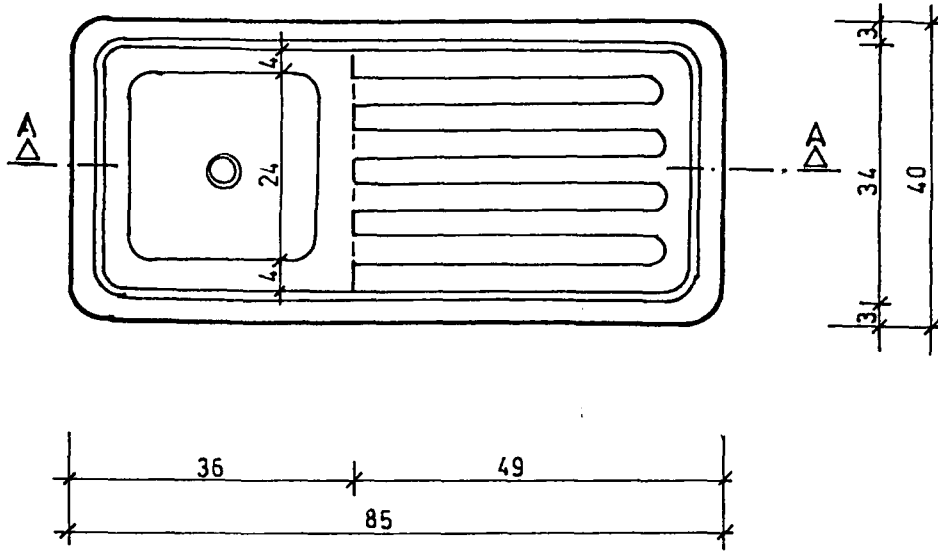
HELA TAŞI, PLAN  
ÖLÇEK: 1/10



A.A KESİTİ  
ÖLÇEK: 1/10



RADYO ANTENİ ÖRNEKLERİ



## ÖZGEÇMİŞ

Serpil Yalçın Yılmaz, 1969 yılında Çanakkale’de doğmuştur. İlk ve orta öğrenimini Çanakkale’de tamamladıktan sonra 1986 yılında İTÜ Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümüne girmiştir. 1991 yılında mezun olduktan sonra İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsünde yüksek lisans programına başlamıştır. 1993 yılından bu yana Ankara Yenimahalle Belediyesinde mimar olarak görev yapmaktadır.

